

# Hyvinkään–Riihimäen–Mäntsälän KIINTEISTÖ 1 • 14 viesti

Urakoitsija – halpa, hyvä  
vai molempia? s. 8

Kun tieto ei kulje,  
epäluulot heräävät s. 12

Remonttiriskit kuriin s. 16



Hyvinkäälle  
rakentuu uusia  
asuinalueita



Hyvinkään - Riihimäen - Mäntsälän  
KIINTEISTÖYHDISTYS

## Kiinteistön omistajille ja taloyhtiöille korjaushanke on usein ainutkertainen

A-Insinöörin kokemus ja ammattitaito takaavat tämän hankkeen häiriöttömän ja sujuvan etenemisen.

Meiltä saat yksilöllisiä vastauksia visaisiin pulmiisi.

VARAA AIKA OMAN A-INSINÖÖRISI KANSSA!

ESPOO, TAMPERE, TURKU, PORI p. 0207 911 888  
www.ains.fi



### VAIHTOLAVAT

Kevään siivoustalkoisiin

Nyt voit vuokrata kauttamme myös vaihtolavoja Hyvinkään ja Riihimäen alueelle.

Katso lisätiedot ja hinnasto: [www.kiertokapula.fi/palvelut/vaihtolavat](http://www.kiertokapula.fi/palvelut/vaihtolavat) tai ota yhteyttä 075 753 0010

*Kiertokapula tarjoaa jätteidenkäsittelypalveluja kuntalaisten, teollisuuden ja kaupan tarpeisiin. Neuvomme jätteiden käsittelyssä ja lajittelussa sekä järjestämme keräyskierroksia mm. vaarallisille jätteille. Tavoitteenamme on kestävä kehitys; tehokas ja ympäristöystävällinen toiminta.*

**KIERTOKAPULA**  
www.kiertokapula.fi



Hyvinkään keskusta laajenee ratapihalle

Isot remontit – isot haasteet .....	7
Miten valitaan osaava ja luotettava urakoitsija? .....	8-9
Hankesuunnittelu hallintaan .....	10-11
Avoin viestintä lisää asukastyytyväisyyttä .....	12-13
Pärjääkö hallitus isossa remontissa? .....	15
Tiedosta riskit, remontoija.....	16
Lakipalsta: Kenellä on vastuu?.....	17
Tiedonantovelvollisuus käyttöön .....	18
Tekniikkapalsta: Kiinteistön rakenteiden käyttöikä.....	19
Avustukset taloyhtiöille 2014.....	21

MARIKA SIPILÄ  
TOIMINNANJOHTAJA JA PÄÄTOIMITTAJA



## Korjaushanke haltuun – anteeksi mitä?

Kukapa meistä ei haluaisi saada taloyhtiönsä korjaushanketta sekä taloudellisesti, ajallisesti että laadullisesti onnistuneesti läpi, mutta onko se mahdollista? On, jos osaa käyttää hyväkseen oikeita asiantuntijoita, urakoitsijoita, valvoja ja vielä pätevää hallitusta ja isännöitsijää. Kaikki tämä on mahdollista.

Kun taloyhtiö kaipaa korjaamista tai kunnostamista, on syytä miettiä heti koko prosessi ja varata siihen riittävästi aikaa. Hankesuunnittelun merkitystä ei voi koskaan liiaksi korostaa. ”Hyvin suunniteltu on puoliksi tehty” ei ole turha lause tässäkään yhteydessä. Usein vain käy niin, että taloyhtiö ei valmistaudu taloudellisesti tai toiminnallisesti tuleviin korjauksiin, vaan elää päivän kerrallaan, jolloin kiinteistöön tarvittavat korjaukset tulevat aina yllätyksenä. Tähän emme kannusta.

Jos taloyhtiön hallinto (hallitus ja isännöitsijä) ovat ajan tasalla, he teettävät säännöllisin väliajoin kuntotutkimuksen ja sen perusteella päivittävät myös yhtiökokoukselle esitettävän kunnossapitotarveselvityksen. Selvityksen avulla kaikki yhtiön osakkaat saavat tiedon kiinteistön kunnosta ja tulevista toimenpidetarpeista. Näin heilläkin on mahdollisuus valmistautua tulevaisuuden toimenpiteisiin jo ainakin henkisellä tasolla.

Osakkaiden saaminen hankkeelle myötämielisiksi jo etukäteen on suuri erävoitto. Salailu tai niukan tiedon välittäminen herättää aina epäilyjä. Siksi riittävä viestintä taloyhtiön juoksevista asioista on ensiarvoisen tärkeää. Tuskin kukaan voi sanoa saaneensa liikaa tietoa, liian vähän kylläkin. Osakkaiden toiveiden ja näkemysten selvittäminen esimerkiksi kyselyn avulla antaa heille tunteen, että on ollut mahdollisuus osallistua ja vaikuttaa omasta sijoituksestaan huolehtimiseen.

Korjaamiseen tarvitaan rahaa. Päätöksentekoa saattaa helpottaa, jos rahaa on jo etukäteen hieman säästössä. Kannattaa myös miettiä tarkkaan, miten hankkeen taloudellisen puolen osakkaalle esittää. Toiset vastustavat jo periaatteessa lisäkustannuksia, toiset ymmärtävät ja hyväksyvät korkeatkin korjauskulut, jos ne on hyvin ja selkeästi perusteltu.

Kädessäsi on nyt taloyhtiön korjaushankkeisiin keskittyvä Kiinteistöviesti-lehden numero. Sen sivuilla neuvotaan, ohjataan ja rohkaistaan oikeanlaiseen korjaushankkeen toteuttamiseen. Korjaushanke haltuun!



**TUTKITTU JUTTU**  
Yli 98% asiakkaista suosittelee!

# Katossa reikä? Eikä!

Teetä nopea ja laadukas kattoremontti!

**Hämeen Laaturemontilla on jo 20 vuoden ja yli 7 000 kattoremontin kokemus. Huolehdimme kaikesta ”avaimet käteen”, joten hanke on yhtiölle ja asukkaille mahdollisimman vaivaton.**

- > Pitävä aikataulu, kiinteä hinta ja yksi lasku työn valmistuttua
- > Omat ammattimiehet ja rakennuskoneet
- > Asennustyölle 5 vuoden takuu, tiilikatoille 45 ja teräskatteen pinoille 20 vuoden materiaalitakuut
- > AAA-luokan luotettavuutta, oma remonttien rahoitus ilman etumaksuja tai osalaskuja
- > RALA-pätevyys – vastuullinen kumppani



Tutustu laaturemontti.fi > ympäristövastuu





**HÄMEEN LAATUREMONTTI**

[www.laaturemontti.fi](http://www.laaturemontti.fi)  
Kattoluuri: 019 211 7390  
Toimialueet: Helsinki • Tampere • Turku • Oulu

# HANGONSILTA

## vauhdittaa Hyvinkään asuntotuotantoa

Hyvinkään asuinrakentamisen volyymi on vaihdellut tällä vuosituhatluvalla voimakkaasti, mutta keskimäärin vuosittain on valmistunut 250 asuntoa. Viime vuonna luku kuitenkin hyppäsi 360:een ja lisää pirstystystä on luvassa, kun uusi Hangonsillan asuinalue alkaa rakentua osaksi Hyvinkään keskustaa.

**A**suntomessuvuosi 2013 oli Hyvinkäällä menestyksekkäs ja toi kaivattua vauhtia rakentamiseen. Kaupunkiin valmistui peräti 360 asuntoa, joista noin kolmasosa on omakotitaloja ja loput yhtiömuotoisia asuntoja.

– Hyvinkään väestönkasvu oli vuosina 2011 ja 2012 vain noin 0,1 prosenttia vuodessa, mutta viime vuonna tilanne muuttui täysin. Vuosi 2013 oli väestönkasvun suhteen poikkeuksellisen voimakas ja kaupungin väkiluku kasvoi peräti 1,3 prosenttia eli 599 henkilöllä. Kasvun ennakoidaan jatkuvan keskimäärin 0,8 prosentin vuosivauhdilla, Hyvinkään kaupungingeodeetti **Marko Kankare** kertoo.

Asuntotuotanto on kasvanut myös viime vuosina tehdyn ison kaupunkikuvallisen uudistuksen ansiosta. Hyvinkää sai aivan uuden keskustamiljöön, kun kaupungintalo, paloasema ja joukko muita kiinteistöjä purettiin, ja tilalle rakennettiin iso kauppakeskus Willa sekä uusia asuinkerrostaloja.

### Keskusta vetää muuttajia

Hyvinkäältä yhtiömuotoista kotia etsivät haluavat pääsääntöisesti muuttaa keskustaan. Se sopii kaupungille, jonka tavoitteena on jatkaa kaupunkirakenteen tiivistämistä.

– Erityisesti kerrostaloasuntojen osalta muuttajien toiveissa

korostuu ydinkeskustan läheisyys ja rivitaloasuntojenkin kohdalla kohtuullinen keskustaetäisyys. Keskustan tärkein asuinrakentamiskohde on nyt Tehtaankulman alue ja jatkossa Hangonsillan alue, Marko Kankare esittelee suunnitelmia.

Ydinkeskustan lähellä sijaitsevan Tehtaankulman rakentuminen alkaa tänä vuonna. Lisäksi kerrostalokohteita on alkamassa tai rakenteilla ainakin Mustamännistön ja Kuutamopuiston / Mansikkamäen alueilla.

### Kerrostalorakentaminen keskittyy Hangonsillan

Keskustan kehittämisen painopiste on lähivuosina siirtymässä päära-

dan länsipuolelle Hangonsillan, jossa vanha ratapiha muutetaan keskustamaisiksi asuinalueeksi.

– Yleissuunnittelu on käynnissä ja asemakaavoitus aloitetaan tänä vuonna. Rakentaminen alkanee vuoden 2016 aikana ja kestää useita vuosia, sillä alue on kohtuullisen iso, Marko Kankare toteaa.

Vanha kenkätehtaan kiinteistö säilytetään kaupunkikuvallisesti tärkeänä osana kokonaisuutta. Alueelle suunnitellaan myös liikerakennuksia sekä uutta keskuskulkiota. Pääpaino on kuitenkin asuinrakentamisessa. Alustavan arvion mukaan Hangonsillan tulee noin 1 000–1 200 asuntoa ja noin 2 000 asukasta.

– Tavoitteena on monipuolinen asuntotarjonta siten, että

tehokkaimmat korttelit sijoitetaan Läntisen yhdyntien varrelle. Hangon radan puoleiset korttelit toteutetaan keveämmin, ja sinne voi tulla myös pienkerrostaloja tai rivitaloja. Omakotitaloja alueelle ei tule, Kankare sanoo.

– Taloyhtiöiden määrä selviää myöhemmin, kun alueelle haetaan toteutuskumppaneita. Kumppanuusmenettelyjä kehitetään siten, että kaupunki etsii toteuttajia ja tekee heidän kanssaan yhteistyötä jo asemakaavoitusvaiheessa.

### Uusi kaupunginosa messualueen naapuriin

Keskusta-asunnot kiinnostavat etenkin varttuneita muuttajia. Hyvinkää pyrkii pitämään kaupungin

ikärakenteen tasapainossa perheitä houkuttelevalla omakotitonttitarjonnalla.

– Kaupunki luovuttaa jatkossakin merkittävän määrän omakotitontteja rakentajille. Tulevina vuosina ne sijaitsevat uudella Metsäkaltevan asuinalueella asuntomessualueen välittömässä läheisyydessä. Metsäkaltevan keskustassa ja pääkatujen varsilla on myös yhtiömuotoisia tontteja, Marko Kankare kertoo.

Asemakaavoitus etenee Metsäkaltevan usealla alueella. Tänä keväänä luovutetaan tontteja Kravunrinteestä, jonka jälkeen siirrytään Kaltevankulmaan.

Hangonsillan tulee noin 1 000–1 200 asuntoa ja noin 2 000 asukasta.

– Kaavoitus on käynnissä myös Palojoenvarren ja Kravunlaakson alueilla, joilla savinen maaperä ja paineellinen pohjavesi asettavat erityisiä vaatimuksia suunnittelulle ja toteutukselle. Paikoitellen joudutaan turvautumaan paalutuksiin ja maaperän korottamiseen. Rakennustöihin päästään näillä alueilla aikaisintaan vuonna 2016, Kankare kommentoi.

Rautatieaseman lähistöllä sijaitseva Hangonsilta on Hyvinkään merkittävien kerrostalorakentamisen alue tulevina vuosina. Kaupunkimaisen asuinalueen suunnitteluun saatiin hyvät lähtökohdat ideakilpailusta, jonka voitti Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy. Kuva: Hyvinkään kaupunki ja Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen.



# Tekira

Asiantuntijapalvelut

TALOYHTIÖT | ISÄNNÖITSIJÄT |  
KIINTEISTÖJEN OMISTAJAT



Säästä aikaa ja resursseja asiantuntijan avulla



Laadimme myös pelastussuunnitelmat kiinteistöihin!

Tekira Oy | Hämeenkatu 9-15, Riihimäki | 050 549 4293  
www.tekira.fi

Tekniikka Kiinteistöt Rakentaminen

# ISOT REMONTIT OVAT HAASTE taloyhtiön johdolle ja asukkaille

Laajat remonttihankkeet haastavat taloyhtiön johdon ja kysyvät kärsivällisyyttä osakkailta sekä asukkailta. Hyvin valmisteltu on puoliaksi tehty – ja tämä viisaus pätee korjaushankkeen kaikissa vaiheissa. Myös asukasviestintä ja riittävä tiedotus ovat avainasemassa. Hoitamalla ne hyvin, useimmat jälkipyykit olisivat vältettävissä.

Teksti: Jenni Hupli, varatuomari, Kiinteistöliiton päälakimies

Laajakantoisista tai olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin vaikuttavista kunnossapitotoimista päätetään yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksin. Osakkaat osallistuvat hankkeen rahoittamiseen yhtiöjärjestyksen kirjattujen vastikeperusteiden mukaisesti.

Toteuttaessaan kunnossapitotoimia taloyhtiö vastaa ns. perustasosta, joka voi olla yhtiön alkuperäinen taso tai taso, jota yhtiö on noudattanut taloyhtiön muutosten tai korjausten yhteydessä. Jos osakas haluaa esimerkiksi putkiremontin yhteydessä nostaa kylpyhuoneen tasoa vaikkapa kalliimmalla laatoituksella tai perustasosta poikkeavilla kalusteilla, vastaa osakas näistä aiheutuvista lisäkustannuksista.

Asunto-osakeyhtiölaki sisältää säännökset myös uudistuksista. Niillä tarkoitetaan muun muassa huoneistojen ranskalaisten parvekkeiden korvaamista isommilla parvekkeilla tai tasakaton korvaamista harjakatolla. Uudistuksestakin voidaan päättää enemmistöpäätöksin ja perii tarvittava rahoitus kaikilta osakkailta, kunhan osakkaiden maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi.

Mitä tahansa uudistuksia kiinteistössä ei voida toteuttaa enemmistöpäätöksin ja kaikkien rahoituksella. Lisäkritereinä on, että uudistuksella kiinteistö tai rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia.

## Kenellä on oikeus osallistua yhtiökokouksiin?

Asunto-osakeyhtiölain säännökset asukkaiden osallistumisoikeudesta tiettyihin yhtiökokouksiin

siin soveltuvat asunto-osakeyhtiöihin, joissa on vähintään viisi eri osakkaiden omistamaa osakehuoneistoa.

Näissä yhtiöissä vuokralaisilla ja muillakin asukkailla kuin osakkailla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen silloin, kun käsitellään kunnossapitoa tai uudistamista, joka vaikuttaa olennaisesti huoneiston tai yhteisten tilojen käyttöön. Osallistumisoikeus koskee kuitenkin vain yhtiökokousta, jossa päätetään korjaushankkeen sisällöstä tai toteuttamisesta. Asukkaat on kutsuttava kokoukseen asettamalla ilmoitustaululle ilmoitus tai toimittamalla ilmoitus jokaiseen huoneistoon, jossa asuu vuokralainen tai muu asukas kuin osakas, viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.

Asukkaalla on oikeus käyttää puhevaltaa kokouksessa, mutta ei osallistumisoikeutta päätöksentekoon. Asukkaalla on myös oikeus saada kokouksen pöytäkirja nähtäväkseen ja oikeus saada siitä jäljennös kohtuullista maksua vastaan.

## Tavanomaista haittaa siedettävä

Hyvinkin suunnitelluista korjaushankkeista aiheutuu aina haittaa ja häiriötä huoneiston käytölle. On myös mahdollista, että huoneiston käyttö estyy kokonaan lyhyeksi määräajaksi.

Asunto-osakeyhtiölaki sinällään velvoittaa vähentämään osakkaalta perittävistä yhtiövastikkeesta määrän, jolla yhtiön käyttö- ja kunnossapitokulut vähenevät, jos huoneiston käyttö estyy. Säännöstä ei kuitenkaan sovelleta tilanteissa, joissa remontti toteutetaan kaikissa huoneistoissa tai se vaikuttaa kaikkien huoneistojen käyttöön yhtäläisesti.

Korjaushankkeen aikana päätettäväksi tulevat tyypillisesti seuraavat asiat:

Päätös hankesuunnitteluvaiheen käynnistämisestä

- Hankesuunnittelun käynnistäminen
- Hankesuunnittelun rahoitus
- Hallitukselle valtuudet konsulttien valintaan / konsulttien valinta

Päätökset voidaan tehdä hallituksessa, jos varoja on budjetoitu hanke-suunnitteluun tai toimien kustannukset ovat vähäiset.

Hankepäätöksenteko

- Hankkeen toteuttaminen (mukaan lukien toteutustapa)
- Urakoitsijan ja valvojan valinta / hallituksen valtuutus
- Hankkeen rahoittaminen - lainanottovaltuudet hallitukselle, enintään x euroa - vakuudet pankille (kiinnitysten hakeminen, panttaukset)

- Vastikeosuudet ja kerta-suoritukset - mahdolliset hyvityserusteet - korjaushankkeeseen liittyvä vastikkeenmaksu - osakkaiden oikeus maksaa huoneistokohtainen osuus pois (hankeosuus/lainaosuus)
- Hallituksen valtuutus jatko-toimiin tarvittavassa laajuudessa
- Tarvittavien rahastojen perustaminen
- Muut tarpeelliset asiat

## Asumisen asialla

### Uudet oppaat taloyhtiön hallitukselle ja asukkaille



Tilaa: [www.kiinkust.fi](http://www.kiinkust.fi)

# Kilpailuta ja valitse KUNNOLLINEN URAKOITSIJA

Ison korjaushankkeen onnistumiseksi urakoitsijan valinta on kriittinen kohta. Kuinka valita osaava, luotettava ja kaikin puolin kunnollinen urakoitsija?

Teksti: Timo Tossavainen, yhteysjohtaja, Kiinteistöliitto  
Jari Virta, kehityspäällikkö, Kiinteistöliitto

Tilajana korjaushankkeessa on taloyhtiö, jonka hallituksen on oltava tarkkana ja toimittava huolellisesti urakoitsijaa valitessaan. Tässä auttaa esimerkiksi Kiinteistöliiton julkaisema opas Korjaushanke haltuun – hallituksen pikaopas, joka on saatavissa Taloyhtio.netin sivuilta osoitteesta [www.taloyhtio.net/ajassa/korjaushanke](http://www.taloyhtio.net/ajassa/korjaushanke).

## Tarjouspyynnöt

Urakoitsijoiden kilpailuttamisen voi tehdä joko pyytämällä tarjouksia etukäteen valikoiduilta urakoitsijoilta tai verkkopalvelua käyttäen, jolloin tarjouksen voi antaa kuka tahansa urakoitsija. Taloyhtiön on noudatettava mm. tilaajavastuulakia, ja myös urakoitsijoiden pä-

tevytteen sekä harmaan talouden torjuntaan kannattaa kiinnittää huomioita.

Yksi toimiva tapa edetä on, että taloyhtiön valitsema projektipäällikkö kartoittaa soveltuvat urakoitsijat. Näistä hallitus valitsee urakoitsijat, joille tarjouspyynnöt lähetetään. Soveltuvia urakoitsijoita voi tiedustella myös kokeneilta valvojilta ja suunnittelijoilta. Urakoitsijoiden tarjoushalukkuus kannattaa selvittää etukäteen, ettei tarjouspyyntöjä lähetetä turhaan.

Projektipäällikkö kokoaa riittävän kattavat tarjouspyyntöasiakirjat. Kilpailuttamisessa kannattaa käyttää valmiita lomakemalleja ja asiakirjapohjia.

Tarjousajan päätyttyä taloyhtiön hallitus järjestää urakkatarjousten avaustilaisuuden. Siinä saatuja

tarjouksia vertaillaan, tarkastetaan niiden taso suhteessa kustannusarvioon sekä laaditaan yhteenveto.

Poikkeamat tarjouspyynnöstä ja tarjouksissa olevat ehdot on katsottava tarkasti. Myöhästyneet ja tarjouspyynnön vastaisesti jätetyt tarjoukset on hylättävä. Tarjousten avaustilaisuudesta laaditaan pöytäkirja, jossa todetaan hyväksytyjen tarjousten antajat, samoin hylätyt ja hylkäämisen peruste sekä tarjoajat, joiden kanssa käynnistetään urakkaneuvottelut. Urakkaneuvotteluihin taloyhtiön hallitus valitsee urakoitsijat niistä, joiden tarjoukset vastaavat parhaiten tarjousehtoja.

## Pelkkä hinta ei ratkaise

Urakkaneuvottelulla tarkoitetaan ennen sopimuksen allekirjoittamisa-

ta tapahtuvaa neuvottelua, jossa varmistetaan, että urakoitsijalla ja taloyhtiöllä on yhteinen käsitys korjaushankkeen tarjouspyyntöasiakirjoista ja hankkeen erityispiirteistä, kuten osakkaiden lisä- ja muutostöistä.

Urakkaneuvotteluihin valitaan tavallisesti 2–3 parhaiten tarjouskriteerit täyttäneitä urakoitsijaa. Yleisesti käytettyjä kriteerejä ovat hinta, pätevyys, toimituskyky, resurssit ja referenssit. Yleisin valintakriteeri on hinta, mutta myös kokonaistaloudellisuutta painotetaan aiempaa enemmän. Halvin ei ole välttämättä paras vaihtoehto.

Urakkaneuvottelujen jälkeen taloyhtiön hallituksella on näkemys siitä, mitä se esittää yhtiökokoukselle. Tämän jälkeen projektipäällikkö voi laatia esityksen korjaus-

## RALA avuksi valinnassa

Rakentamisen Laatu RALA ry:n tavoitteena on parantaa rakentamisen laadun ja terveen kilpailun edellytyksiä. RALA kerää ja ylläpitää tietoa alan yrityksistä, arvioi niitä ja antaa niille pätevyys- ja luokituksia.

RALA noudattaa toiminnassaan ehdotonta puolueettomuutta ja luottamuksellisuutta, tieto on luotettavaa ja ajan tasalla.

Lue lisää [www.rala.fi](http://www.rala.fi)

hankkeen toteutuksesta eli niin sanotusta rakentamispäätöksestä.

Hyväksi tavaksi on osoittautunut, että taloyhtiön hallitus järjestää korjaushanketta koskevan tiedotustilaisuuden ennen seuraavaa yhtiökokousta.

Tilaisuudessa projektipäällikkö tai hallituksen edustaja selvittävät hallituksen esityksen ja sen perustelut. Usein esitetään myös materiaalivalintojen mallikappaleet, värit, laaditut 3D-kuvat esimerkiksi kylpyhuoneista ja niiden varusteista, sekä samoin se, mihin seikkoihin kukin osakas voi omilla valinnoillaan vaikuttaa.

Viimeistään tässä vaiheessa osakkaiden tietoon on saatettava:

- mihin ongelmaan ja mitä ratkaisua esitetään
- miltä valmis ratkaisu toteutuu näytteenä
- mitä hanke osakekohtaisesti maksaa sekä kerta- ja jatkuvuusmaksuina

Projektipäällikkö laatii hallitukselle yhtiökokouksessa esitettäväksi kattavan laskelman hankekustannuksista. Tähän otetaan kaikki yhtiölle tulevat kustannukset urakkahinnoista, suunnittelusta, kopiaimisesta, rakennuttamisesta, valvonnasta jne. On huomattava, että myös yksikköhinnoin tehtäviin töihin on varattava rahat. Lisäksi peruskorjauksessa tulee yleensä aina jotain yllättävää, joten tätäkin varten budjettiin on jätettävä pelivaraa.

Kokenut projektipäällikkö osaa arvioida oikean kustannusvarauksen hankkeen luonteen mukaan. Se voi olla esimerkiksi 2–6 % hankekustannuksista, joskus jopa 10 %. Varaus on syytä tehdä hankekustannuksiin, jotta rahojen loputtua ei tarvitse kutsua koolle ylimääräistä yhtiökokousta.

## Sopimuksen allekirjoitus

Taloyhtiön hallitus allekirjoittaa urakkasopimuksen. Ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista sopimuslomake tarkastetaan huolellisesti ja tarvittaessa verrataan, että sopimus vastaa urakkaneuvotteluissa sovitun asioita, urakkaohjelmaa ja erityisehtoja. Urakkasopimuksen katsotaan syntyneen, kun urakoitsija on saanut tiedon rakennuttajalta tarjouksensa hyväksymisestä.

## Halpa, hyvä vai molemmat?

Silmiinpistävän halpa urakkatarjous saa yleensä varoituskellot soimaan. Poikkeuksellisen halpana voidaan pitää tarjousta, joka poikkeaa kahdesta seuraavaksi halvimasta yli 20 prosenttia. Jos tällainen tarjous halutaan ylipäättään ottaa mukaan jatkokäsittelyyn, on syytä käydä urakoitsijan kanssa urakkaneuvottelu ja keskustella työ vaihe vaiheelta läpi. Missään tapauksessa ei ole viisasta solmia urakkasopimusta sellaisen urakoitsijan kanssa, jonka tietää tekevän itselleen tappiollisen sopimuksen.

Hyvällä valmistautumisella, selkeillä valintakriteereillä ja edellyttämällä urakoitsijan kuulumista Luotettava kumppani -ohjelmaan onnistutaan taloyhtiön korjaushankkeeseen valitsemaan osaava, luotettava ja sekä kunniallinen ja kunnollinen urakoitsija. Edellytä urakoitsijalta myös RALA-pätevyyttä.

## Taustat selville

Taloyhtiöllä on korjausurakan tilaajana tilaajavastuulakiin perustuva velvollisuus selvittää käyttämiensä urakoitsijoiden ja palvelukumppanien taustat. Tilaajavastuulain tavoitteena on talousrikollisuuden torjunta.

Kiinteistöliitto suosittaa taloyhtiöitä täyttämään tilaajavastuulain selvitysvelvoitteet riippumatta tilaajavastuulain poikkeamassäänösten soveltumisesta. Kiinteistöliitto pyrkii tällä varmistamaan, että taloyhtiöt toimivat tilaajana huolellisesti ja valitut sopimus Kumppanit ovat luotettavia.

Kiinteistöliiton julkaisema suositus löytyy osoitteesta [www.taloyhtio.net](http://www.taloyhtio.net).

Tilaajavastuu.fi -palvelu tarjoaa kaikki tarvittavat työkalut tilaajavastuulain rutiinien hoitamiseen. Luotettava Kumppani -ohjelmaan liittyneiden yritysten tilaajavastuu-raportit ovat maksutta saatavilla palvelusta.

Palvelu toimii osoitteessa [www.tilaajavastuu.fi](http://www.tilaajavastuu.fi).

## Luotettava urakoitsija Korjausurakka.fi -palvelusta

Taloyhtiö voi netissä kilpailuttaa korjausurakan ilman, että itse kartoittaa ensin sopivia urakoitsijoita. Korjausurakka.fi -palvelu on uusi palvelu, jonka ovat kehittäneet yhteistyössä muuon muassa Kiinteistöliitto ja Suomen Tilaajavastuu Oy.

Korjausurakka.fi -palvelussa taloyhtiöt ja isännöitsijät voivat kilpailuttaa taloyhtiöiden korjausurakoita sekä saada tarjouksia luotettavilta urakoitsijoilta. Uusi palvelu mahdollistaa tarjouspyyntöjen toimittamisen ja urakoitsijan valinnan lisäksi myös palautteen antamisen toteutetusta remontista.

Palvelussa mukana olevat urakoitsijat kuuluvat Luotettava Kumppani -ohjelman piiriin. Urakoitsijoiden Luotettava Kumppani -jäsenyys on olennainen osa Korjausurakka.fi -palvelua ja tämä kitkee entistä tehokkaammin talousrikollisuutta rakennusosalta. Hyvin tehdyt työt muodostavat palvelussa urakoitsijoille julkiset referenssit ja asiakaspalautteet.

Korjausurakka.fi toimii osoitteessa [www.korjausurakka.fi](http://www.korjausurakka.fi)

## SÄÄSTÄ LÄMMITYSKULUISSA!

### ELYSATOR -vedenkäsittelylaitteet

#### Korroosiosuoja lämmitysjärjestelmiin

- Yksi markkinoiden tehokkaimmista ja taloudellisimmista
- Poistaa klorideja ja vesiliukoisia metalleja
- Soveltuu kaikkiin suljettuihin kiertoihin
- Antaa lähes 100% korroosiosuojan
- Poistaa ilmaa ja happea
- Luontoystävällinen



Laitteen toiminta perustuu katodiseen suojaukseen ja sykloniseen suodatukseen. Sveitsiläistä Elysatoria käytetty v. 1971 alkaen.

**Hintaesim.** Trio 15 soveltuu n. 5–25 asunnon taloyhtiöille, verollinen hinta 3410 €. Trio 25 soveltuu n. 25–70 asunnon taloyhtiöille, verollinen hinta 6014 €.



Veden- ja energiansäästöä & ennaltaehkäisevää kiinteistönhoitoa

Kalervo Kenkkilä | Kotkankatu 1, 04230 Kerava | 040 154 9200  
kalervo@kevox.fi | www.kevox.fi

Kiinteistöjen ja taloyhtiöiden paras kumppani lämpö- ja vesijohtoasioissa. Remontit ja huollot sekä lämpökeskus- ja linjasaneeraukset alan parhaalla ammattitaidolla kohtuuhintaan.

Putki-Valtti Oy

[www.putki-valtti.fi](http://www.putki-valtti.fi)

Konepajankatu 5,  
RIIHIMÄKI  
P. 010 229 4610  
F. 010 229 4619

Avoimena ma-pe 7-17  
Huoltopäivystys työajan ulkopuolella  
044 534 5767

# Osakas painaa helposti

# PANIIKKINAPPULAA

## jos hankesuunnittelu ontuu

Taloyhtiö on tekemässä päätöstä putkiremontin toteutuksen aloituksesta illalla pidettävässä yhtiökokouksessa. Erään osakkaan kustannukset ovat kokousmateriaalin mukaan 750 euroa asuinneliötä kohden, eli 75 000 euroa. Tiedossa on rahanmenoa luksusauton tai kaupunkiyksiyön hinnan verran, ja illan yhtiökokouksessa osakas saa ensimmäistä kertaa tietoa seuraavassa kuussa alkavasta putkiremontista. Ei ihme, että hän painaa paniikinappulaa ja äänestää remonttia vastaan, vaikka nyt olisi juuri oikea hetki toteuttaa tärkeä perusparannushanke.

Teksti: Jaakko Laksola, LVI-insinööri, Kiinteistöliitto Uusimaa

**Y**lläoleva on yksi esimerkiksi remonttivalmistelusta, jossa jotain meni pahasti pieleen.

Korjausrakentamisprosessi alkaa esiselvittelyllä. Osakkaille tulee selvittää sekä kirjallisesti että suullisesti missä kunnossa taloyhtiön rakenteet ja laitteet ovat. Tämän jälkeen alkaa hankesuunnitteluvaihe.

Hankesuunnittelu on koko korjausrakentamisen tärkein vaihe. Se jaetaan kolmeen osa-alueeseen: hallinnollinen, taloudellinen ja tekninen suunnittelu. Niiden aikana tehdään isot päätökset, joita ei enää toteutussuunnittelussa tai urakkavaiheessa voi korjata.

### Hallinnollinen hankesuunnittelu

Hankesuunnittelu alkaa, kun taloyhtiön asukkaista peruste-

taan hankesuunnitteluryhmä. Ryhmään valitun tulee sitoutua työhön, mutta hänen ei tarvitse olla rakennusalan ammattilainen. Kahden, korkeintaan kolmen henkilön ryhmä on riittävä.

Asukaslähtöinen ja sopiva tapa on aloittaa hanke asukaskyselyllä, jossa tiedustellaan asukkaiden mielipidettä korjaushankkeen tasosta ja laajuudesta. Voidaan myös tiedustella kantaa taloyhtiön yhteisten tilojen, kuten saunojen ja pyykinpesutilojen sekä kerhohuoneiden toimivuudesta.

Uusimistyössä on varmistettava, että osakkaita kohdellaan yhdenvertaisesti. Tämän lisäksi urakkasuorituksen taso ei saa poiketa paikkakunnan tavanomaisesta laatutasosta.

Osakkaat eivät välttämättä ymmärrä, että remontin suunnittelu ja toteutus voivat viedä useammankin vuoden. Jotta projekti pysyisi han-

kesuunnitteluryhmän hallinnassa, on sille syytä laatia alustava aikataulu. Hankesuunnittelulle kannattaa varata aikaa puolesta vuodesta vuoteen.

### Taloudellinen hankesuunnittelu

Hyvin tärkeää on tehdä alustava kustannusarvio. Osakasta kiinnostaa, mitä koko projekti maksaa ja mikä on hänen osuutensa koko potista. Lisäksi häntä kiinnostaa tietää, mikä vaikutus remontilla on asunnon arvoon. Osakkaan maksuosuutta saattaa pienentää kiinteistöjalostus tai avustus.

### Tekninen hankesuunnittelu

Usein taloyhtiön hankesuunnitteluryhmän ammattitaito ei riitä eri toteutusvaihtoehtojen kartoituk-

seen. Tällöin on syytä palkata pätevä hankesuunnittelijakonsultti. Konsultti suositellaan valittavaksi tarjouspyyntöjen perusteella, joissa mainitaan tehtäväkuvauksen lisäksi työhön käytetty maksimituntimäärä ja tuntiveloitushinta. Puhelimitse voi myös selvittää referenssikohteiden puheenjohtajilta mielipiteet hankesuunnittelijasta.

Vaihtoehtojen löytäminen edellyttää, että hankesuunnitteluryhmälle on hankittu jo etukäteen tietoa taloyhtiön rakenteiden ja teknisten laitteiden nykykunnosta. Tämä tieto saadaan parhaiten kulutustiedoista (lämmön, veden sekä kiinteistön sähkönkulutus), taloudellisesta vuotovahinko- ja korjaushistoriasta, kuntoarvioista ja kuntotutkimuksista sekä mahdollisesta huoltokirjasta tai huoltomiehen haastattelusta. Mikäli riittävää tietoa ei ole, se hankitaan täydentävillä asiantun-



tijalausunnoilla.

Toteutustasoja ja laajuusvaihtoehtoja kartoitettaessa voi löytyä useita vaihtoehtoja.

Kun vaihtoehdot on kartoitettu, valitaan niistä esimerkiksi neljä, joista pääsuunnittelija yhdessä muiden suunnittelijoiden kanssa työstää vaihtoehtotaulukon ja hankesuunnitteluohjelman, jossa on kuvaus eri vaihtoehdoista.

Kun hankesuunnitteluohjelma esitellään osakkaille, heillä on oikeus kysyä ja jopa kyseenalaistaa esitetyt vaihtoehdot. Yhtiökokouksen valitsemasta vaihtoehtoratkaisusta teetetään asiantuntijalla toteutussuunnitelma, jonka pohjalta jatketaan urakkatarjousvaiheeseen.

Jäsentaloyhtiö voi hankesuunnitteluasioissa kääntyä myös Kiinteistöliitto Uusimaan asiantuntijoiden puoleen. Katso sivu 23.

# Kuka kukin on?

Onnistuneen korjaushankkeen edellytys on, että kaikki remontin osapuolet tietävät, mitä heiltä odotetaan.

**A**sunto-osakeyhtiö toimii korjaushankkeessa tilaajana eli rakennuttajana. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuttajan on huolehdittava, että tällä on hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissäan pätevä henkilöstö.

Taloyhtiön hallitus täyttää huolehtimisvelvollisuutensa palkkaamalla asiantuntevan henkilön vetämään korjaushanketta. Hankkeen vetäjää kutsutaan projektipäälliköksi. Projektipäällikkö vastaa varsinaisten rakennuttamistehtävien suorittamisesta, kuten urakan kilpailuttamisesta ja urakka-asiakirjojen laatimisesta.

Muita korjaushankkeessa tarpeellisia ammattilaisia ovat yksi tai useampi suunnittelija sekä valvoja. Suunnittelija laatii taloyhtiön tilauksesta suunnitelmat, joiden mukaan korjaushanke toteutetaan. Urakan valvontaa ei saa laiminlyödä. Valvoja toimii taloyhtiön silminä työmaalla ja huolehtii muun muassa siitä, että peittyvien pintojen alle ei jää rakennusvirheitä.

Taloyhtiö valitsee kilpailutuksen jälkeen sopivimman urakan toteuttajan, pääurakoitsijan, ja tekee tämän kanssa urakkasopimuksen. Pääurakoitsija vastaa taloyhtiölle urakkasopimuksessa määritellyn urakkasuorituksen aikaansaamisesta sovittuna ajassa. Tyypillisesti työmaalla hyörii pääurakoitsijan lisäksi yksi tai useampi aliurakoitsija, jota pääurakoitsija käyttää apunaan urakkasuorituksen tekemisessä.

### Hallituksella ja isännöitsijällä keskeinen rooli

Taloyhtiön johdon eli hallituksen ja isännöitsijän on valvottava taloyhtiön palkkaamien asiantuntijoiden toimintaa. Johdon on myös huolehdittava päätösten teosta oikeaan aikaan sekä järjestettävä tiedottaminen.

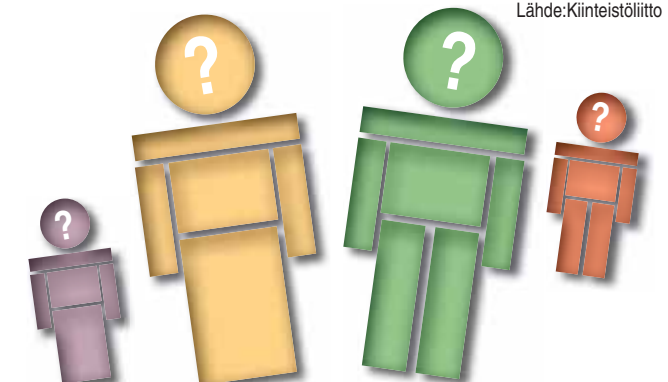
Osakkaille on tarpeen kertoa esimerkiksi, kuka vetää projektia, mikä hankkeessa on hallituksen ja isännöitsijän vastuualuetta ja mikä suunnittelijan tai valvojan työarkaa. Näin osakkaat osavat olla yhteydessä suoraan oikeaan henkilöön. Osakkaiden on myös asumisensa järjestämiseksi tiedettävä ajoissa, milloin remontti etenee heidän kotiinsa.

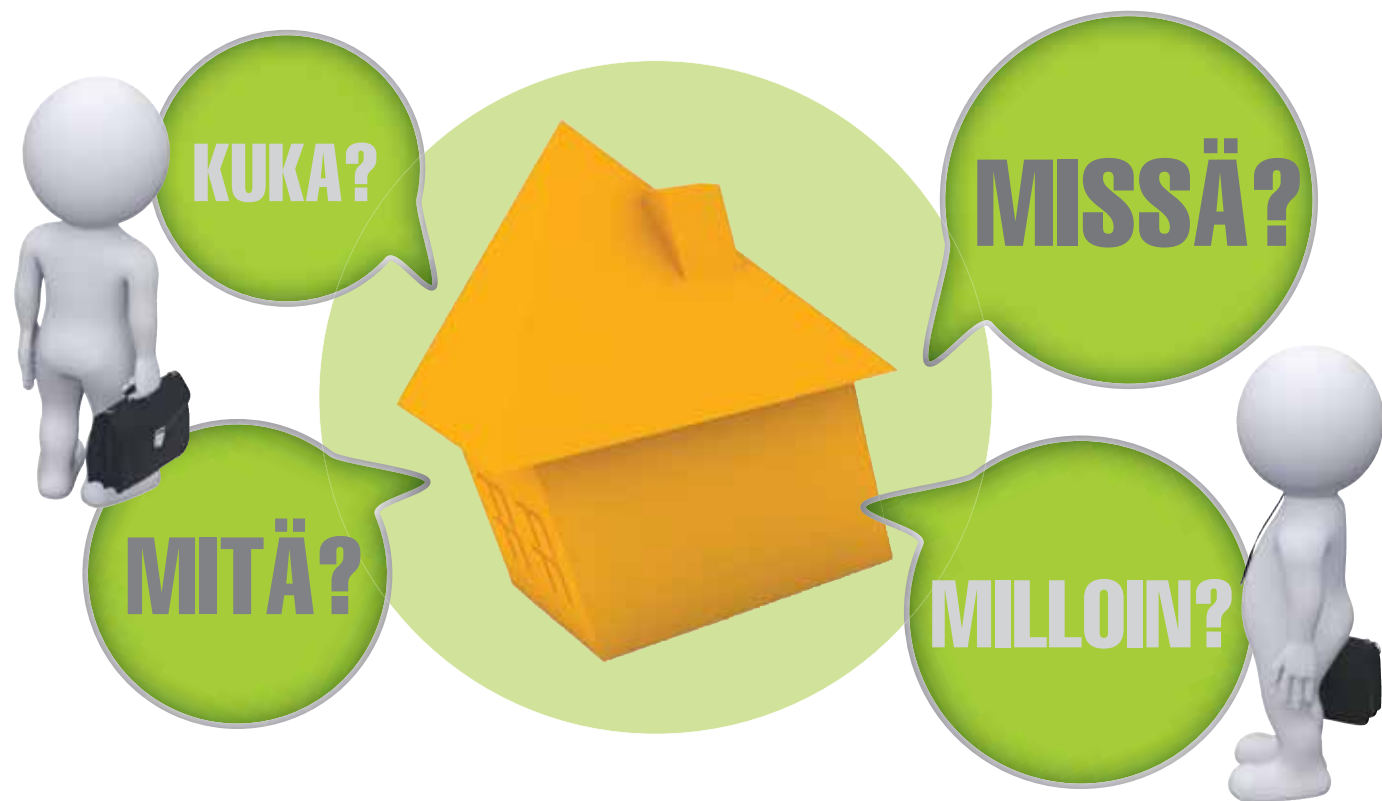
### Työturvallisuus rakennuttajan vastuulla

Taloyhtiön on omalta osaltaan huolehdittava työturvallisuudesta läpi hankkeen. Taloyhtiö täyttää velvollisuutensa nimeämällä turvallisuuskoordinaattorin ja huolehtimalla, että tämä hoitaa työturvallisuusasetuksessa mainitut tehtävänsä.

Hyvinä käytäntö on, että turvallisuuskoordinaattoriksi nimitetään henkilö, joka tosiasiallisesti hankkeen suunnittelu- ja valmisteluvaiheessa huolehtii rakennuttajatehtävistä projektissa ja omaa tarvittavan pätevyuden. Käytännössä turvallisuuskoordinaattoriksi valitaan valvoja tai projektipäällikkö.

Lähde: Kiinteistöliitto





# AVOIN VIESTINTÄ pitää pihaparlamentit tyytyväisinä

Avoin viestintä lisää asukkaiden tyytyväisyyttä ja vähentää epätietoisuutta, turhia kyselyjä ja juoruja. Niukka tiedottaminen puolestaan saa huhumyllyt pyörimään. Korjaushanke alkaa silloin helposti epäilyttää, ja taloyhtiön johtokin voi saada niskaansa syytökset tietojen pimittämisestä.

Teksti: Marjukka Vainio, viestintäpäällikkö, Kiinteistöliitto

**V**iestinnästä voi vastata urakoitsija tai isännöitsijä, mutta yhä useammin korjaushankkeelle valitaan, mahdollisesti palkataan, viestintävastaava. Kun viestintä otetaan osaksi urakka-asiakirjoja, se nivoutuu hankkeen tärkeäksi osaksi.

Asukkaille vieras rakennusalan kieli on muokattava ymmärrettävään muotoon. Sitten asukkaille viestitään aktiivisesti siitä, mitä ollaan tekemässä ja minkälaisia päätöksiä tarvitaan, koska tehdään, mitä tehdään ja kuinka kauan se kestää. Korjaushankkeen viestintävastaavan ydintehtävä on insinöörikielen kääntäminen kielelle, jota kaikki ymmärtävät.

Vastaava laatii hankkeelle vies-

tintäsuunnitelman yhdessä projektipäällikön kanssa ja vastaa sen toteutuksesta. Viestintäsuunnitelma on korjausrakentamisen tärkeä työväline.

Vuorovaikutteiseen viestintään kuuluvat erilaiset tiedotustilaisuudet ja asukasillat, joissa pohjustetaan yhtiökokouksissa tapahtuvaa päätöksentekoa. Tilaisuuksissa asukkaat voivat esittää asiantuntijoille kysymyksiä. Yleisiä tiedotustilaisuuksia tarvitaan myös remontin aikana.

Jaettavissa tiedotteissa on hyvä olla aina yhteystiedot, jos asiasta herää kysymyksiä. Vähänkin isomille hankkeille kannattaa tehdä internet-sivut.

Sähköpostit ja tekstiviestit ovat nopeita työkaluja reaaliaikaisessa

viestinnässä. Niitä varten kannattaa kerätä kaikkien osakkaiden ja asukkaiden yhteystiedot hyvissä ajoin.

On tärkeää valita urakoitsija, joka aidosti panostaa viestintään ja asukaspalveluun. Hän on avainasemassa erityisesti osakasmuutosten hallintaan liittyvässä viestinnässä. Osakasmuutoksia hoitamaan on aina nimettävä erikseen henkilö. Asukaspalveluun ja osakasmuutosten hallintaan keskittyvä henkilö on tiiviissä vuorovaikutuksessa osakkaiden kanssa. Niissä annetaan osakkaille käytännönläheistä tietoa korjaustöiden etenemisestä, ohjeistetaan osakkaita ja vastataan heidän kysymyksiinsä.

Ilman nettiä avointa ja nopeaa tiedottamista on vaikea järjestää.

Jos paperit aina lähetetään kaikille osakkeenomistajille, yhtiölle koituu paljon kopiointikuluja. Nettiin salasanien taakse voidaan siirtää tilintarkastajia, hallituksen jäseniä ja tositetarkastajia varten hallinto ja kirjanpito, jonka jälkeen myös taloushallinnon henkilöt pysyvät ajan tasalla yhtiön taloudesta paikkaan katsomatta.

## Hallitus on vastuussa

Hankesuunnitteluvaiheessa on mietittävä, millainen vaikutus viestinnällä halutaan saada aikaan ja kenelle puhutaan. Pitää ymmärtää osakkaita ja kartoittaa heidän odotuksensa. Valmistelu- ja suunnitteluvaiheessa viestintää tukevat kyselyt, joilla osakkailta kysytään mielipiteitä hankkeesta ja sen rahoituksesta sekä asunto-kohtaisista remonteista esimerkiksi putkiremontin yhteydessä.

Taloyhtiön viestinnästä on vastuussa hallitus. Viestinnästä voi vastata joku sen jäsenistä, mutta usein tehtävä on annettu isännöitsijälle. Korjaushankkeita varten laaditaan oma erillinen viestintäsuunnitelma, josta ilmenee, miten viestintä organisoidaan ja resursoidaan.

Suurissa hankkeissa kokonaisuutta hallitsee usein ulkopuolinen, palkattu viestinnän ammattilainen tai viestintävastaava voi olla esimerkiksi urakoitsijan palkkalisella. Urakka-asiakirjoissa on sovitava viestinnästä urakoitsijan kanssa yksityiskohtaisesti.

Hankkeen alkuvaiheessa asioita pohditaan lähinnä taloyhtiön sisällä, mutta suunnittelun ja toteutuksen aikana viestintä jakautuu sisäiseen ja ulkoiseen viestintään. Sisäistä viestintää toteuttavat ammattilaiset kuten suunnittelijat ja urakoitsijat keskenään. Ulkoinen viestintä on vuorovaikutteista asukasviestintää, jossa ovat mukana asukkaat ja osukkaat, taloyhtiön

**Korjaushankkeen viestintävastaavan ydintehtävä on insinöörikielen kääntäminen kielelle, jota kaikki ymmärtävät.**

hallitus, isännöitsijä ja korjaushankkeen toteuttajat.

## Viestintävastaava avaa solmut

Korjaushankkeen pyörteissä taloyhtiössä tapahtuu paljon sellaista, mikä ei näy asukkaille. Ammattilaiset kuten erikoissuunnittelijat, pääsuunnittelija, valvoja, urakoitsija, arkkitehti ja rakennuttaja-konsultti viestivät ammattikielellä. Samaan aikaan osukkaat odottavat viestintävastaavalta eniten tietoa siitä, miten ammattilaisten toiminta vaikuttaa heidän arkeensa.

Viestintävastaavan tehtävänä on vääntää solmut auki ja kääntää ammattislangi osakkaiden kielelle esimerkiksi siitä, milloin on tiedossa vesikatkoja, milloin työmiehet työskentelevät asunnoissa ja onko aikatauluihin tulossa muutoksia.

Suurin virhe olisi yrittää kaunistella ongelmia hankkeen maksaville osakkaille. Viestinnän onnistumisen edellytys on avoimuus, myös silloin, kun asiat ovat ammattilaisten kannalta vaikeita.

Ammattitaitoinen viestintä edellyttää, että hankkeen toteuttajat havainnollistavat vaihtoehtoja osakkaille nykyaikaisen mallintamisen keinoin. Tietomallintamisen avulla voidaan parantaa myös tiedonhallintaa ja -kulkua hankkeen eri vaiheissa. Hankkeen kotisivuille on hyvä koota kaikki tiedotteet, yhteystiedot ja aikataulut sekä yleistietoa korjaushankkeesta.

Korjaushankkeen edistymisestä ja virstanpylväistä on viestittävä aktiivisesti. Viestintävastaava voi arvioida myös ammattilaisten välistä, sisäisen tiedonkulun tilaa kyselyillä ja haastattelulla. Tarvittaessa ongelmat on käsiteltävä avoimesti eri toimijoiden kesken.

Hyvinkään–Riihimäen–Mäntsälän  
**KIINTEISTÖ**  
2 • 14  
viesti

**Ilmestyy seuraavan  
kerran 31.10.2014**

Aineistot viimeistään 6.10.2014

24h päivystys! **Riihimäen LASI PALVELU OY**  
Lasikorjaukset ja autolasitukset

Karoliinankatu 9  
11100 Riihimäki  
Puh: 019-754 599  
Fax: 019-754 577  
Avoinna: Ark 7-17, La 9-13

**Tuotteet**

- Eristyslasit
- Palolasit
- Kuviolaset
- Peililiukuovet
- Tuulilasit
- Terrasinlasitukset
- Laminoitunut lasit
- Tulenkestävät lasit
- Peilit
- Pleksit

**JULKISIVUKONSULTOINTI JK OY**

**TURKU**  
Kärsämäentie 35  
20360 Turku  
p. 02-2330840  
Jouni Kourula p. 0400 827920

**PORI**  
Yrjönkatu 15 A, 4. krs  
28100 Pori  
Jouni Kotiranta p. 044 7677297

**FORSSA**  
Puuwillakatu 4 A 1  
30100 Forssa  
Mikko Tähtinen p. 040 7568827

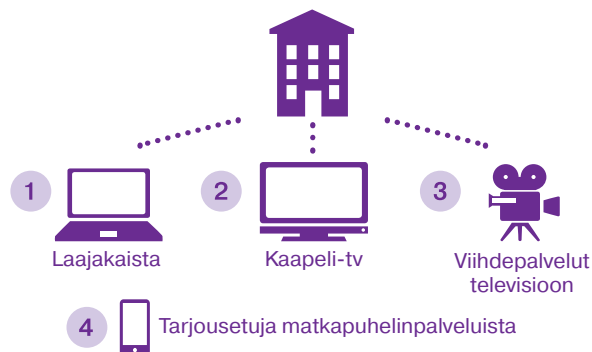
etunimi.sukunimi@julkisivukonsultointi.fi

www.julkisivukonsultointi.fi

# Enemmän etuja asukkaille. Vähemmän huolta yhteyksistä.



Soneran kiinteistölaajakaistan valokuituyhteys takaa nopean netti-surfailun ja monipuoliset tv-palvelut asukkaille. Lisäksi taloyhtiön asukkaat saavat tarjousetuja myös matkapuhelinpalveluista.



## Kiinteistöliittymäasiakkaan kannattaa keskittää:

1. Suomen luotetuin, jopa 1 000 Mbit/s laajakaistayhteys
2. Valtava kanavavalikoima kaapeli-tv:n kautta
3. Asukkaille yksilöllisesti valittavat tv:n lisäpalvelut, kuten videovuokraamo, ohjelmakirjastot ja tallennuspalvelut
4. Tarjousetuja myös matkapuhelinpalveluista

Taloyhtiösi voi valita sekä Soneran laajakaista-että tv-palvelut tai vain jommankumman.

**Pyydä heti edullisempi tarjous:**

[www.sonera.fi/kiinteistosopimus](http://www.sonera.fi/kiinteistosopimus)  
0200 11611 (mpm/pvm) ma-pe 8–20, la 9–16.30

# Kuka auttaisi hallitusta?

Putkiremontin kaltaiset isot hankkeet maksavat paljon, hankaloittavat asumista ja aiheuttavat paljon kitkaa ja hampaiden kiristelyä. Remontti on haaste ennen muuta taloyhtiön hallitukselle, joka koostuu useimmiten tavallisista osakkaista.

Teksti: Annika Jaatinen

**T**aloyhtiöiden yleisimpiä remonteja ovat putki- ja julkisivusaneerukset sekä maalaukset ja kattojen uusimiset. Myös kylpyhuonekorjaukset ovat yleisiä.

Pääkaupunkiseudulla teknisen isännöinnin johtajana toimiva **Juha Kulomäki** huomauttaa, ettei riitä, kun isännöitsijä osaa ja tietää.

– Myös hallituksen on tunnettava korjaushankkeeseen liittyvät asiat. Jatkossa paine tähän kasvaa entisestään, kun korjausmäärät räjähtävät käsiin.

Taloyhtiön korjaushankkeessa on selvitettävä aina ensin, mitä osakkaat haluavat. Hankkeen suunnittelu ja toteutus tehdään tämän pohjalta.

– Hallituksen tehtävänä on edustaa osakkaita ja heidän tahtoaan, Kulomäki muistuttaa.

## Tarpeelliset remontit ovat etusijalla

Usein korjauksiin lähdetään taloyhtiössä vasta, kun on pakko ja kun on jo tehty kalliita vahinkokorjauksia. Remonttien ajoitus voikin olla taloyhtiön hallitukselle vaikeaa.

Osaava isännöitsijä pystyy auttamaan ja ehdottamaan, mihin korjaustoimiin tulisi ryhtyä. Hallituksen apuna on myös taloyhtiön korjausohjelma, mikäli sellainen on tehty. Tarvittaessa voidaan teettää erillisiä kuntotutkimuksia.

Remonttien ajoittamisessa on otettava huomioon yhtiön rahatilanne, energiatehokkuus-

asiat, suhdanteet sekä tietysti osakkaiden ja asukkaiden toiveet.

– Isot remontit herättävät usein vastustusta. Tätä ei kannata säikähtää, Kulomäki opastaa. Hänen mukaansa osakkaat saadaan monesti puoltamaan remonttia, kun heille perustellaan korjausten tarpeellisuus ja vaikutus esimerkiksi asuntojen hintoihin.

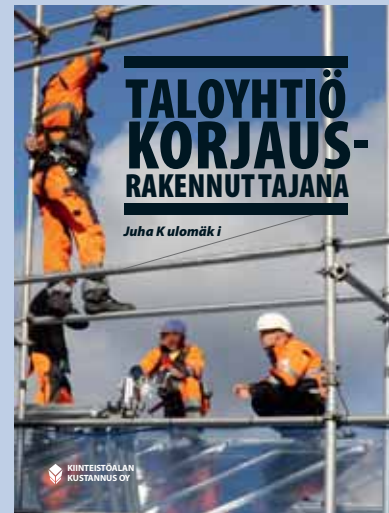
## Tarkkana harmaan taloudenkin takia

Korjaushankkeen suunnitteluun on varattava aikaa, ja esimerkiksi korjausvaihtoehdot ja niiden hintataso kannattaa selvittää huolella. Hallituksen vastuulla on hankkia remonttiprojektiin ajoissa tarvittava osaaminen ja resurssit.

Viime aikoina on puhuttu paljon harmaasta taloudesta. Urakoitsijan valinnassa on oltava erityisen tarkkana, ettei taloyhtiö sorru tukemaan harmaata taloutta.

– Kannattaa kiinnittää huomiota esimerkiksi urakoitsijan referensseihin, työnjohdon osaamiseen sekä aliurakoitsijoiden rooliin hankkeessa, Kulomäki opastaa.

Hän kehottaa selvittämään ajoissa myös urakoitsijan vakavaraisuuden. Näin pienennetään epämiellyttävien yllätysten riskiä korjaushankkeen aikana.



Juha Kulomäki: Taloyhtiö korjausrakennuttajana 45 € (www.kiinkust.fi)

## Opas taloyhtiön korjaushankkeisiin

### Kirjan idea?

Kirja kertoo, miten taloyhtiön suuret remontit (esim. putkiremontti) toteutetaan taloyhtiössä onnistuneesti. Remonttien suunnittelua ja läpivientiä tarkastellaan nimenomaan taloyhtiön hallituksen näkökulmasta.

### Kenelle se sopii?

Taloyhtiön hallituksille sekä myös isännöitsijöille, valvojille ja urakoitsijoille.

### Miksi kannattaa lukea?

Kirja lisää taloyhtiön hallituksen osaamista ja antaa työkalut korjaushankkeen etenemisen arviointiin. Kirjan kätevien muistilistojen avulla hallitus voi seurata remontin kulkua. Kirjan opastuksella kokemattomampikin hallitus pystyy toteuttamaan taloyhtiön remontin sutjakkaasti ja laadukkaasti.





# Remontoija — TIEDOSTA RISKIT

Teksti: Jaakko Laksola, LVI-insinööri, Kiinteistöliitto Uusimaa

**H**uoneistoremonteissa piilee aina terveellisyys-, turvallisuus- sekä taloudellisia riskejä, jotka tulisi ottaa huomioon ennen kuin remonttiin ryhdytään.

## Vakuutukset kunnossa

Vara ei kaada venettä, siksi kannattaa selvittää, mitä kotivakuutus korvaa mahdollisessa vahinkotapauksessa itselle ja naapureille. Tiedossa on esimerkiksi tapaus, jossa 75 000 euron asunnossa asukas teki remontin. Siinä sattui vesivaurio ja korjauskustannukset nousivat 130 000 euroon. Varmista siis, että vakuutuksesi kattaa ainakin työaikaiset vauriot.

Hyvä olisi, jos urakoitsijalla olisi vastuuvakuutus. Pelkkään urakoitsijan sanaan ei tule luottaa, vaan hyvä käytäntö on pyytää kopio urakoitsijan vakuutuskirjasta. Ja varmista myös, että urakoitsija on vakuuttanut työntekijänsä.

## Vaarallisten aineiden kartoitus

Kun rakenteita puretaan, niissä voi olla vaarallisia aineita muun muassa asbestia ja greosiittia. Lainsäädäntö (esimerkiksi asbestilaki) edellyttää, että näissä aineissa noudatetaan erikoispurkumenetelmää. Selvitä siis mitä rakennusaineita on käytetty, kun talo on aikoinaan rakennettu.

Olisi hyvä, jos taloyhtiö olisi teettänyt vaarallisten aineiden kartoituksen jo aiemmin ja aineista olisi tiedotettu osakkaita ennen kuin edes suunnitellaan huoneistoremonttia.

## Käyttöveden ja sähkön katkokset

Kiinteistöliittoon tulee paljon puheluita asukkaan tekemistä tai teettämistä urakoista, joissa on aivan turhaan aiheutunut vesivaurio. Vesivaurio on mahdollista estää kun:

- sovitaan käyttöveden katkoksista huoltoyhtiön kanssa ja ilmoitetaan siitä ajoissa naapureille
- ei koskaan aloiteta purkutöitä, jos vesijohtoputkissa on paineellinen vesi. Selvitetään mistä sulkuventtiilistä voi sulkea vedentulon asuntoon. Huomioitavaa on, että kyseisen sulkuventtiilin vaikutusalueella saattaa olla myös muita asuntoja. On siis suljettava kellarista sulkuventtiileiltä vedentulo ja valutettava vesi paineettomalta puolelta pois. Tällöin on sataprosenttinen varmaa, että vesivahinkoa ei tule.

- putkitöitä tekemään otetaan vain sellainen yritys, jonka työnjohtajalla on KVV-pätevyys.

Vesivahingosta selvittää yleensä rahalla, mutta sähköiskun saanut saattaa menehtyä. Älä siis koskaan pura rakenteita, jos kyseisessä tilassa on sähköjohdoissa jännite. Sähkötöitä saa tehdä vain sellainen henkilö, jolla on Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKESin myöntämä pätevyys.

## Turvallinen rakennustapa vaatii joskus rakennusluvan

Paikkakunnan rakennusvalvojalla on suhteellisen laajat valtuudet päättää, milloin työ vaatii rakennusluvan. Pääsääntöisesti rakennuslupa tarvitaan, kun laajennetaan märkätilaa (pesuhuonetta), lovetaan tai tehdään aukkoja kantaviin rakenteisiin (esimerkiksi tehdään ovi kantavaan seinään) tai kun huoneen käyttötarkoitus muuttuu (esimerkiksi vaatehuone tehdään löylyhuoneeksi).

Rakennusluvan hakee aina tontin omistaja eli taloyhtiö. Taloyhtiö voi myös antaa osakkaalle valtakirjan rakennusluvan hakemista varten.

Rakennusvalvonnan tavat toimia eri paikkakunnilla vaihtelevat. Käytännöt selviävät ottamalla yhteyttä oman paikkakunnan rakennusvalvontaviranomaiseen.

**Kysyvä ei tieltä eksy!**

**Kiinteistöliitto Uusimaan jäsenkiinteistöjen hallituksille ja isännöitsijöille neuvoja maksutta puh. 09 1667 6333.**

**Myös paikkakunnan rakennusvalvonnasta saa tarvittavia ohjeita.**

Halutessasi voit esittää kysymyksiäsi lakipalstalle: marika.sipila@kiinteistoliitto.fi

# LAKIPALSTA



MIA PUJALS • JOHTAVA LAKIMIES • VARATUOMARI • KINTEISTÖLIITTO UUSIMAA

## Kenellä on vastuu?

**Kuka korjaa ja maksaa, kun rakennuksessa jokin osa rikkoutuu. Vastuunjako osakkaan ja yhtiön välillä määritellään asunto-osakeyhtiölaissa. Tästä vastuusta voidaan myös poiketa yhtiöjärjestyksen kunnossapitovastuumääräyksellä.**

Kunnossapitovastuun selvittämiseksi tulee ensin tutkia yhtiöjärjestyksen sisältö. Ellei siellä määrätä kunnossapitovastuusta mitään, noudatetaan asunto-osakeyhtiölain mukaista vastuuta. Jos yhtiöjärjestyksessä on kunnossapitovastuumääräys, syrjäyttää se lain ja sitä tulee noudattaa ensisijaisena. Osakkaan kunnossapitovastuuta lisäävä yhtiöjärjestyksessä voisi olla esimerkiksi vastuu vedeneristeiden kunnossapidosta. Määräystä harkittaessa kannattaa pohtia niiden järjestyttä ja toimivuutta.

### Yhtiön vastuu

Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet sekä lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasun-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset ns. perusjärjestelmät. Vastuu koskee sellaisia rakenteita, eristeitä ja perusjärjestelmiä, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen. Yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkaalle.

### Osakkaan vastuu

Osakkaan vastuulle kuuluvat hänen hallitsemansa osakehuoneiston sisäosat. Osakkaan kunnossapitovastuulla ovat esimerkiksi huoneiston lattian, seinien ja katon pintamateriaalit, osakehuoneistoon kuuluvat kaapistot, komerot ja muut kalusteet, sekä yhtiön perusjärjestelmiin kuulumattomat, osakehuoneistossa olevat laitteet ja varusteet. Osakas vastaa muun muassa lieden, jääkaapin, käsienpesuallaiden ja kaapistojen kunnossapidosta.

Vaikka osakehuoneiston sisäosat kuuluvat osakkaan kunnossapitovastuulle, on yhtiö kuitenkin tietyissä tilanteissa niistäkin vastuussa. Jos osakehuoneiston sisäosat vahingoittuvat yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen osan vian tai sen korjaamisen vuoksi, on yhtiön korjattava myös osakehuoneiston sisäosat perustasoon asti. Siten esimerkiksi putkivuodon aiheuttaman kosteusvaurion korjaamisen yhteydessä yhtiö on rakenteiden

ja eristeiden lisäksi korjattava huoneiston pinnoitteet.

Yhtiö ei vastaa osakkeenomistajan irtaimen omaisuuden vahingoittumisesta tai muualla asumisen kustannuksista muutoin kuin tilanteissa, jossa yhtiö on menetellyt huolimattomasti ja laiminlyönyt esimerkiksi vastuulleen kuuluvan korjauksen.

### Perustaso ja osakasmuutokset

Yhtiön kunnossapitovastuu huoneiston sisäosissa rajoittuu ns. perustasoon. Yhtiön perustaso määräytyy joko huoneistojen alkuperäisen tason tai yhtiön myöhemmin toteuttaman tason perusteella. Jos osakas on tehnyt huoneistoonsa sisustuksellisia lisäyksiä tai asentanut lisävarusteita ja rakenteita, joiden johdosta huoneiston korjauskustannukset ovat merkittävästi perustasoa suuremmat, osakas vastaa lisäkustannuksista. Esimerkiksi jos osakkeenomistaja on asennuttanut muovimaton ti-

lalle huoneistoon parketin, vastaa hän yhtiön korjaustyössä parketin ja muovimaton hinnanerosta. Osakkeenomistajat tekevät usein remonttia huoneistossa. Remontin kohdistuessa huoneiston rakenteisiin, eristeisiin tai perusjärjestelmiin, yhtiö vastaa osakkaan asennuksesta, jos se on samanlainen kuin yhtiön toteuttama tai se muutoin vastaa, esimerkiksi laadullisesti ja kunnossapidon kustannusten osalta, yhtiössä noudatettua ns. perustasoa.

Esimerkiksi osakkaan uusissa kylpyhuoneen vedeneristeet, wc-istuimen tai vesihanavan yhtiön perustasoa vastaavalla tavalla, vastaa yhtiö jatkossakin niiden kunnossapidosta. Sen sijaan osakkaan rakentaessa huoneistoon kokonaan uutena varusteena saunan, laajentaessa kylpyhuonetta kuivatiloihin tai asentaessa uutena varusteena lattialämmityksen kylpyhuoneeseen, ovat muutokset lähtökohtaisesti osakkeenomistajan kunnossapitovastuulla. Vastuu kunnossapidosta on aina kulloisellakin osakkaalla riippumatta siitä, kuka muutoksen on tehnyt.

Jos osakkeenomistajan remontoimassa on tehty virhe, ei uusi osakas vastaa edellisen virheellisen muutostyön aiheuttamasta vahingosta vaan vahingonkorvausvastuuseen voidaan hakea vain muutostyön toteuttanutta osakasta.

**Katso sivu 6. Tutustu ja tilaa [www.kiinkust.fi](http://www.kiinkust.fi)**

## Uusittu vastuunjakotaulukko ja uusi vastuunjakotaulukkoplus

Kiinteistöalan Kustannuksen julkaisema Taloyhtiön vastuunjakotaulukko luettelee selkeästi miten kunnossapitovastuu taloyhtiön ja osakkaan välillä jakautuu. Taulukko on saanut uuden, tiivistetyn ja päivitetyn sisällön ja ilmestyy maaliskuussa. Opas on tarkoitettu jokaiselle taloyhtiön osakkaalle ja asukkaalle.

Uutena tuotteena ilmestyy maaliskuussa myös VastuunjakotaulukkoPlus, joka täydentää edellistä opasta. Tässä perusteellisemmässä oppaassa kerrotaan tarkemmin vastuunjaosta paitsi lain mukaisissa pääsääntötilanteissa myös erilaisissa säännöistä poikkeavissa tilanteissa.

**Katso sivu 6. Tutustu ja tilaa [www.kiinkust.fi](http://www.kiinkust.fi)**



**Rakennus saneerausta**

- huoneistosaneeraukset
- laatoitus
- saunatilat
- keittiöt
- VTT:n märkätilasertifikaatti
- maalaus
- rappukäytävät
- huoltotyöt

**LVI-Lehtimäki Oy**

LVI-alan palveluita ammattitaidolla ja kokemuksella

**Urakkatarjoukset:**  
toimitusjohtaja  
Pertti Lehtimäki  
040 501 8565  
pertti.lehtimaki@plmti.fi

**Työnjohtaja:**  
Jonne Hyökki  
0400 889 142  
jonne.hyokki@lvi-lehtimakioy.fi

**MEILTÄ NYT MYÖS PALOKATKOT JA  
KAUKOLÄMPÖASENNUKSET**

LVI-Lehtimäki Oy | Lukkokuu 14 05840 HYVINKÄÄ | 040 501 8565



**VIHERRAKENTAMINEN JA -SANEERAUKSET  
SUUNNITTELU- JA HOITOTYÖT**  
CERTIFIOITU ISO 9001:2008 LAATUJÄRJESTELMÄ  
RALA-PÄTEVYYS

**Haapasaarentie 541, 05510 HYVINKÄÄ**  
**Puh. (019) 470 362, fax (019) 470 372**  
www.vihertaso.fi

**MRIIHIMÄEN KAUKOLÄMPÖ OY**

PL 79, Lopentie 15-17  
11101 Riihimäki  
puh. 010 4544 222



**Rakennustyömaille  
tulee käyttöön  
tiedonantovelvollisuus**

**R**akennustyömaille otetaan käyttöön työntekijöitä ja rakennusurakoita koskeva uusi tiedonantovelvollisuus 1.7.2014 alkaen. Tiedot tulee antaa kuukausittain, viimeistään kohdekuukautta toiseksi seuraavan kuukauden viidentenä päivä eli ensimmäisen kerran 5.9.2014.

Asunto-osakeyhtiön toimiessa tilaajana se on ilmoitusvelvollinen urakkatiedoista, jos kyseessä on arvonlisäverolaissa tarkoitettu rakentamispalvelu. Tyypillisiä tällaisia töitä ovat putki- ja sähköremontit, julkisivuremontit, rakennuksen ulko- ja sisäpuoliset maalaustyöt, hissien huoltotyöt sekä lämmitysjärjestelmän tai ilmanvaihtojärjestelmän säätäminen.

Yhtiön tulee ilmoittaa verohallinnolle tietoja rakentamiseen liittyvistä urakoista, muun muassa sopimuspuolet, kokonaissumma, kesto ja urakasopimuksen tapahtumatiedot, kuten laskutettu määrä ilmoitusjaksolta. Tilaajan on ilmoitettava kuukausittain keneltä on tilannut

rakentamispalvelua.

Urakkatietojen lisäksi kaikista yhteisellä rakennustyömaalla työskentelevistä henkilöistä annetaan laadusta tai työnantajasta riippumatta tiedot verohallinnolle. Vastuu on yhteisen rakennustyömaan päätoteuttajalla.

Kiinteistöhoidossa erikseen laskutettavat korjaustyöt kuuluvat tiedonantovelvollisuuden piiriin, jos ne ylittävät 15 000 euroa. Vuosisopimukseen perustuvien kunnossapitotöiden osalta urakkatietojen tiedonantovelvollisuus riippuu kunkin yksittäisen, erillisen tilauksen arvosta. Jos 15 000 euron raja ylittyy vasta työn aikana, tiedonantovelvollisuus alkaa heti ylitysmuutoksesta.

Tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä voidaan määrätä laiminlyöntimaksu.

**Katso tarkemmin  
www.vero.fi  
(tiedonantovelvollisuus)**

Halutessasi voit esittää kysymyksiäsi tekniikkapalstalle: marika.sipila@kiinteistoliitto.fi

**TEKNIKKAPALSTA**

JARI HÄNNIKÄINEN • RAKENNUSINSINÖÖRI • KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAA

**Kauanko parvekkeiden tulisi kestää – mikä on kiinteistön rakennusosien käyttöikä**

Suomen asuinrakennuskanta on kansainvälisesti varsin nuorta, kerrostalojen keski-ikä on vain runsaat 30 vuotta. Valtaosa kerrostaloista on kuitenkin jo läpikäynyt vuosikorjauksia mittavampia peruskorjauksia ja -parannuksia. Entistä useampaan 1960- ja 1970-luvun taloon on tehtävä putkistoremontti, kun käyttövesi- ja viemäriputkiston tekninen käyttöikä loppuu.

Kiinteistön rakenteiden, rakennusosien, järjestelmien ja laitteiden keskimääräiset tekniset käyttöiät vaihtelevat suuresti. Tähän vaikuttaa muun muassa miten rakennus on suunniteltu ja rakennettu sekä kiinteistön käytön rasittavuus sekä kiinteistön hoito ja huolto.

Tekninen käyttöikä perustuu käytössä oleviin tietoihin ja kokemukseen rakenteen, järjestelmän tai laitteen kestävydestä. Kun tekninen käyttöikä on kulunut umpeen, rakenne, järjestelmä tai laite yleensä korvataan uudella. Uusintaa tehdään muistakin syistä, esimerkiksi visuaalisuus (huoneistoremontit), taloudellisuus (öljylämmitys maalämpöön) ja huonosti tehty vesieristys (home-terveyshaitta).

Kunkin rakennusosan tai järjestelmän tekniseen käyttöikään sisältyy useita tarkastus-, huolto- ja kunnossapitotoimenpiteitä. Nämä tiedot on koottu KH-kortiston ohjekorttiin KH 90-00403. Tietoja voidaan hyödyntää muun muassa kuntoarvioissa, kuntotarkastuksissa, energiakatselmuksissa, huoltokirjan laadinnassa ja hankesuunnittelussa.

Seuraavassa on esimerkkejä rakennusosien teknisestä käyttöiästä, tarkastus-, huolto- ja kunnossapitotöistä sekä tarvittavista toimenpiteistä.

**Tontti**

1900-luvun loppupuolella rakennetun salaajajärjestelmän kesto on 30–50 vuotta, 2000-luvulla rakennetun kymmenisen vuotta pidempi.

Tarkastuskaivojen kautta tapahtuva tarkastus on syytä tehdä kahden vuoden välein ja painehuuhtelu sekä kaivojen lietevesien tyhjennys viiden vuoden välein.

**Päällysteet**

Paikoitus- ym. alueiden asfalttipäällysteen tekninen käyttöikä on noin 20 vuotta. Paikkauskorjausten kunnossapitotöiden kesto on 5–12 vuotta.

Puuaitojen kesto normaalirasituksella on 30 vuotta ja huoltomaalausjakso on 5–15 vuotta.

**Ikkunat**

Puuikkunoiden käyttöikä on 50 +/- 20 vuotta rasituksesta riippuen. Sisäpuolinen tarkastus on syytä tehdä viiden ja ulkopuolinen tarkastus kahden vuoden välein.

Ulkomaalaus tulisi tehdä 5–15 vuoden, sisäpuolinen 8–15 vuoden ja tiivistäminen 3–12 vuoden välein. Puu-alumiini-ikkuna kestänee kymmenisen vuotta kauemmin, eikä vaadi ulkomaalausta.

**Julkisivu**

Ulkoseinän lautaverhouksen kestoikä on normaalirasituksella 50 vuotta, tarkastusväli viisi ja huolto-

käsittelyväli 5–20 vuotta. Tiiliverhouksen tulisi kestää rakennuksen iän ja vaikeassakin rasituksessa 50 vuotta, mutta saumauskorjattava 25 vuoden välein.

Rappausjulkisivun kestoikä on 50 +/- 20 ja sen huoltomaalausväli 10–20 vuotta.

Pinnoittamaton betoniseinä kestänee 40 +/- 10 vuotta, elementtisaumojen uusiminen joka 15. vuosi. Pinnoitettu betoni kestänee kymmenisen vuotta pitempään ja huoltomaalaus tehdään 10–20 vuoden välein.

**Ovet**

Puisten ulko-ovien kesto on 40 +/- 10 vuotta. Ne vaativat ulkomaalausta ja käyntisovitusta 5–15 vuoden välein.

**Katto**

Vesikattojen kumibitumikermikatteiden käyttöikä on 2-kerroskatteena tasakatolla 20–35 ja harjakatolla 25–40 vuotta. Sinkitty ja maalattu peltikate kestänee 60 +/- 20 vuotta ja huoltomaalausväli on 10–15 vuotta.

Betonitiilikatteen käyttöikä 45 +/- 5 vuotta.

**Parvekkeet**

Betonirakenteisten parvekkeiden keskimääräinen käyttöikä vaihtelee sen mukaan, miten sateelta suojattu parvekkeet ovat. Sateelta

kokonaan suojaamattomien, ilman vedeneristystä olevien kesto on 30–40 vuotta, samoin jos eristys on laatan pinnassa, käyttöikä on parikymmentä vuotta pidempi. Sateelta osittain tai kokonaan suojattujen parvekkeiden käyttöikä on 50 +/- 10 vuotta. Parvekkeiden huoltomaalausväli 10–20 vuotta, elementtisaumat tulisi uusida 15 vuoden välein.

**Märkätilat**

Märkätiloissa muovimatto kestänee yleensä 20 +/- 5 vuotta, laatta- ja vedeneriste 30 +/- 10 vuotta.

**Putket ja viemärit**

Kupariputkien tekninen käyttöikä on 40 - 50 ja muovi- ja komposiittiputkien noin 50 vuotta.

Valurautaviemäri kestänee keskimäärin 50 ja muoviviemäri 40 vuotta.

Normaalikäytössä kaksiotehanojen käyttöikä on 20–25, termostaattihanojen 10–15 ja kiertovesipattereiden 30 vuotta.

**Lämmitys**

Lämmönsiirtimen keskimääräinen tekninen käyttöikä on 20 vuotta. Sisätiloissa olevat öljysäiliöt kestävät 40–50 vuotta, kunhan ne puhdistetaan pari kolme kertaa.

Kevytöljypolttimien käyttöikä on noin 15 ja öljylämmityskattiloiden 30–40 vuotta.

Maalämpöpumppujen vastavasti 25–30 ja ilmalämpöpumpun 10–15 vuotta. Lämmitysputkistojen keskimääräinen käyttöikä on 50, pumppujen ja venttiilien 20–25 vuotta

**Ilmastointi**

Ilmastointikoneiden osien tekninen käyttöikä on normaalikäytöllä 20–50 vuotta.

# PALVELUHAKEMISTO

• ALAN ASIAANTUNTIJAT PALVELUKSESSASI •

VARAA OMA ILMOITUSTILASI AMMATTILAISTEN PALVELUHAKEMISTOSTA  
LEENA KOLEHMAINEN • PUH. 041 501 9902 • LEENA.KOLEHMAINEN@DORIMEDIA.FI

## ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTOJA

Puh. 0456581600  
Siltakatu 12-14, Hyvinkää  
toimisto@hyvinkaanaito.fi  
www.hyvinkaanaito.fi



**KURKIHIRSI**  
ISÄNNÖINTIPALVELUT

Kankurinkatu 4-6  
05800 HYVINKÄÄ  
Puh: 045-634 1163  
info@kurkihirsi.net  
www.kurkihirsi.com

## ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO

### HYVINKÄÄN TILIKESKUS OY

Kauppalankatu 2 B 19, 05800 Hyvinkää  
Puh. 010 231 0390  
etunimi.sukunimi@hyvinkaantilikeskus.fi



## KIINTEISTÖPALVELU MUNTILA OY

Hämeenkatu 54, 11100 Riihimäki  
Puh. (019) 734 517, Fax (019) 736 850  
tiina.makela@muntila.fi

## ISÄNNÖINTITOIMISTO PERIPET

Seittemänmiehenkatu 2 [www.ispepe.fi](http://www.ispepe.fi)  
05800 HYVINKÄÄ (019)-439 383

## Isännöitsijätoimisto Hannu Vihtilä



Puh. 040 569 4462  
hannu.vihtila@isannointivihtila.fi

## KORJAUSRAKENTAMISEN SUUNN. JA VALVONTA

**Riihimäen  
Insinöörirakentajat Oy**

[www.insinöörirakentajat.fi](http://www.insinöörirakentajat.fi) • Puh. 010 666 1720

- RAKENNUTTAMIS- JA VALVONTAPALVELUT
- PROJEKTINJOHTO- JA URAKOINTIPALVELUT

## Palveluhakemistosta sinut ja tarjoamasi palvelut löydetään!



# Avustukset taloyhtiöille vuonna 2014

**K**orjaus-, energia- ja terveyshaitta-avustuksiin on varattu vuoden 2014 valtion talousarviossa 43 miljoonaa euroa. Muistathan, että avustusta hakiessa päätös taloyhtiössä suoritettavasta työstä on oltava tehty. Tämän lisäksi kustannuksista on oltava luotettava ja yksilöity selvitys, esimerkiksi työn toteuttamiseksi annettu urakkatarjous.

### Kuntien myöntämien avustusten haku-aika päättyy 27.3.2014

Hakemukset jätetään määräaikaan mennessä sille kunnalle, jossa korjattava kohde sijaitsee. Hakijana ja avustuksensaajana on yleensä korjattavan kohteen omistaja.

Kuntien myöntämiä korjaus- ja energia-avustuksia ovat vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustukset, avustus kosteusvaurioituneen ja terveyshaittaa aiheuttavan rakennuksen kuntotutkimukseen sekä pientalojen harkinnanvarainen energia-avustus.

Kosteusvaurioituneen, terveyshaittaa aiheuttavan rakennuksen kuntotutkimukseen maksimivastus on 50 %.

- Edellyttää terveystarkastajan toteaman terveyshaitan.
- Tutkimus tehdään käyttäen tarvittavassa määrin näytteiden ottoa ja mittauksia. Pelkääntään pintamittauksiin perustuva mittaus ei ole avustettavaa.

### ARAn avustuksissa on jatkuva haku-aika

ARA myöntää avustuksia hissien rakentamiseen (hissivastus), liikkumisesteiden poistamiseen (esteettömyysavustus) ja terveyshaitan poistamiseen.

Hakulomakkeita ja lisätietoja saa kuntien korjausavustuksia käsitteleviltä viranomaisilta. ARasta saa lisää tietoja lähinnä sen myöntämistä avustuksista.

### Liikkumisesteen poistaminen 50 %

- kulkuluisat ja kynnykskorkeuksien madaltaminen
- askelmien poistaminen ja oviaukkojen levenyttäminen
- kaiteet, käsijohteet, tukikahvat
- muut toimenpiteet, joiden avulla mahdollistetaan liikkumisesteisen pääsy rakennukseen

### Hissin rakentaminen hissittömään porraskäytävään 50 % Käynnistysavustus 10 %

- remontin hinta vähintään 200 €/asneliö ja urakkasumma väh. 150 000 €
- aloitettava vuonna 2014

Avustuksista tarkemmin [www.ara.fi](http://www.ara.fi)

## Kuntien korjausavustus-neuvojen yhteystiedot

**Hyvinkää**  
Katja Saastamoinen  
019 459 4915  
katja.saastamoinen@hyvinkaa.fi

**Mäntsälä**  
Rauni Ohvo  
040 314 5475  
rauni.ohvo@mantsala.fi

**Riihimäki**  
Merja Laitinen  
019 758 4815  
merja.laitinen@riihimaki.fi

**Matti Kallio**  
019 758 4817  
matti.kallio@riihimaki.fi

**Loppi**  
Leena Ravantti  
019 758 6013  
leena.ravantti@loppi.fi

**Hausjärvi**  
Matti Riihela  
040 330 6860  
matti.riihela@hausjarvi.fi

## KERRO MIELIPITEESI KIINTEISTÖVIESTI -LEHDESTÄMME vastaamalla lyhyeen lukijakyselyyn

Kerro mielipiteesi lehden sisällöstä ja ulkoasusta sekä toiveesi lehden aiheista 24.3. mennessä osoitteessa [www.kiinteistoliitto.fi/hyrima](http://www.kiinteistoliitto.fi/hyrima) (ajankohtaista).

**Kaikkien yhteystietonsa antaneiden vastaajien kesken arvomme kaksi 100 euron lahjakorttia Kiinteistöalan Kustannuksen tuotteisiin.**

VASTAA 24.3.  
MENNESSÄ  
JA VOITA!

Esimerkki hyvästä kirjapaketista:  
Taloyhtiö korjausrakennuttajana (45 e),  
Hallituksen pikaopas (25 e),  
Taloyhtiön vastuunjakotaulukko (10 e) ja  
Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä (20 e).

Kiitämme jo etukäteen antamistanne vastauksista!  
**Toiminnanjohtaja Marika Sipilä**  
Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistys

## KOULUTUSILTA

taloyhtiöiden hallituksille ja isännöitsijöille  
Tiistaina 13.5.2014 klo 18–20.30  
Hyvinkäällä, Laurea, Rauhala -sali

## Illan aiheena TALOYHTIÖN HALLITUKSEN TEHTÄVÄT JA VASTUUT

Tilaisuus on maksuton ja avoin kaikille asiasta kiinnostuneille. Jäsenten edustajat saavat erillisen kutsun postissa.

Tarkemmin ohjelmasta ja ilmoittautumisesta myöhemmin osoitteessa [www.kiinteistoliitto.fi/hyrima](http://www.kiinteistoliitto.fi/hyrima)

2014  
**Taloyhtiö**  
1.4. Helsingissä  
Ilmoittaudu tapahtumaan  
[www.taloyhtiötapahtuma.net](http://www.taloyhtiötapahtuma.net)

## TERVETULOA JÄSENMATKALLE

**TALOYHTIÖ 2014 -TAPAHTUMAAN  
TIISTAINA 1.4.2014**

BUSSIKULJETUS RIIHIMÄEN, HYVINKÄÄN JA MÄNTSÄLÄN  
KAUTTA MESSUKESKUKSEEN HELSINKIIN

## Hyvä jäsenyhtiön hallitus ja isännöitsijä

Kiinteistöyhdistys tarjoaa jäsenilleen matkan  
TALOYHTIÖ 2014 -tapahtumaan.

Matkan tarkka ohjelma lähetetään jäsenkiinteistöjen puheenjohtajille erikseen. Tiedossa mm. hallitukselle ja isännöitsijälle suunnattuja luentoja, näyttely ja neuvontapiste. Matka on maksuton. Merkitse päivä jo kalenteriisi!

Lisätietoja ja ilmoittautumiset 24.3. mennessä

[www.kiinteistoliitto.fi/hyrima](http://www.kiinteistoliitto.fi/hyrima) (tapahtumat)  
[paula.hellman@kiinteistoliitto.fi](mailto:paula.hellman@kiinteistoliitto.fi), p. 09 1667 6290 tai  
[marika.sipila@kiinteistoliitto.fi](mailto:marika.sipila@kiinteistoliitto.fi), p. 040 741 7515

Hyvinkään – Riihimäen – Mäntsälän  
KIINTEISTÖYHDISTYS

Matkalle voi osallistua jos taloyhtiö on liittynyt jäseneksi viimeistään 24.3.2014

JÄSENILLE  
ILMAINEN

## JÄSENYYS KANNATTAA!

[www.kiinteistoliitto.fi/hyrima](http://www.kiinteistoliitto.fi/hyrima) • Jäsensivut osoitteessa [www.taloyhtio.net](http://www.taloyhtio.net)

**Sinä, taloyhtiön hallituksen jäsen tai isännöitsijä, olet vastuussa huomattavasta omaisuudesta. Riittävät tiedot ja taidot auttavat selviytymään tehtävässäsi sekä tekemään oikeita päätöksiä.**

**Kiinteistöalan ammattilaiset ovat apunasi seuraavilla palveluilla.**

- Ilmainen puhelinneuvonta laki, talous, tekniikka ja energiakysymyksissä.
- Sähköinen jäsentiedote (6-7 kertaa vuodessa)
- Suomen Kiinteistölehdessä vuosikerta (10 krt vuodessa)
- Kattavat jäsenten nettisivut [www.taloyhtio.net](http://www.taloyhtio.net)
- Taloyhtiölle ilmaiset kotisivut [www.taloyhtiosivut.fi](http://www.taloyhtiosivut.fi)
- Maksutonta koulutusta taloyhtiöiden hallituksille ja isännöitsijöille
- Jäsenalennuksia:
  - > Kiinteistöalan Kustannus Oy:n painotuotteet
  - > Kiinteistöalan Koulutuskeskuksen hallituskoulutukset
  - > Suomen Talokeskuksen Kulunet-palvelut
  - > sekä jäsenkortilla saatavat muut alennukset
- Maksullisia asiantuntijapalveluita kuten lausunnot ja yhtiöjärjestysmuutokset

## Jäsenneuvonnan palvelunumerot

(muista jäsennumero)

Juridinen ja tekninen neuvonta	09 1667 6333
Alueen oma lakineuvonta Erkki Pusa	019 455 433
Talous- ja veroneuvonta	09 1667 6369
Ergianeuvonta	09 1667 6366

## Lisätietoja jäsenyydestä

[www.kiinteistoliitto.fi/hyrima](http://www.kiinteistoliitto.fi/hyrima)  
[paula.hellman@kiinteistoliitto.fi](mailto:paula.hellman@kiinteistoliitto.fi)  
puh. ma-ke 09 1667 6290 / Hellman tai  
[marika.sipila@kiinteistoliitto.fi](mailto:marika.sipila@kiinteistoliitto.fi)

Taloyhtiön jäsenmaksu määräytyy kuutiolavuuden mukaan.  
Keskimääräinen kustannus on 0,40 e/kk asunnolta.

## Toimimme yhteistyössä Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa.



Markkinointiasistentti  
**Paula Hellman**  
[paula.hellman@kiinteistoliitto.fi](mailto:paula.hellman@kiinteistoliitto.fi)  
p. 09 1667 6290



Toiminnanjohtaja  
**Marika Sipilä**  
[marika.sipila@kiinteistoliitto.fi](mailto:marika.sipila@kiinteistoliitto.fi)

## JÄSENYYS HELPOTTAA TEHTÄVÄSSÄSI JÄSENYYS SÄÄSTÄÄ AIKAASI

9. vuosikerta

Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän  
**KIINTEISTÖ**  
1 • 14 viesti

### JULKAISIJA

Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän  
Kiinteistöyhdistys ry  
Annankatu 24, 00100 HELSINKI  
[www.kiinteistoliitto.fi/hyrima](http://www.kiinteistoliitto.fi/hyrima)

### PÄÄTOIMITTAJA

Marika Sipilä  
P. 040 741 7515

### KUSTANTAJA

Hybridiviestintä Effet Oy

### TOIMITUS

[toimitus@effet.fi](mailto:toimitus@effet.fi)  
P. 03 213 6900

### ILMOITUSMYNTI

Mediatoimisto Dorimedia  
Leena Kolehmainen  
P. 041 501 9902

### PAINOPAIKKA

Hämeen Kirjapaino Oy  
Tampere 2014

### PAINOSMÄÄRÄ

3.500 kpl

### OSOITTEENMUUTOKSET

[aineistot@effet.fi](mailto:aineistot@effet.fi)

### OSOITELÄHDE:

Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän  
Kiinteistöyhdistys ry:n jäsen- ja  
asiakasrekisterit.

# Kohdista viestisi oikein!

***Tarjoatko palveluita taloyhtiöille  
tai isännöintitoimistoille?  
Toimitko Hyvinkään, Riihimäen  
tai Mäntsälän alueella?***

Älä hukkaa markkinointiin varaamiasi euroja kokeiluihin ja haja-ammuntaan. Kohdista viestisi oikein, niin tavoitat juuri ne asiakkaat, jotka palveluitasi etsivät.

Kädessäsi on Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöviesti, joka jaetaan näiden kuntien alueellisen kiinteistöyhdistyksen jäsenille - eli juuri niille aktiivisille ja kiinteistöjensä kunnossapidosta ja hoidosta kiinnostuneille taloyhtiöille. Lisäksi lehti jaetaan isännöintitoimistoille ja muille alan merkittävälle toimijoille yhdistyksen toiminta-alueella.

Lehti seuraa alan kehitystä ja keskittyy vain ja ainoastaan kiinteistöjen elinkaareen liittyviin, kiinnostaviin ja ajankohtaisiin asioihin. Siksi se on luettu ja toivottu julkaisu, jossa mainoksesi huomataan.

Ei siis hukkajakelua tai turhia löpinöitä, joiden sekaan mainoksesi hukkuu, vaan tarkkaan kohdennettua viestintää tarkkaan rajatulle kohderyhmälle. Voiko uusien asiakaskontaktien luominen olla enää tätä helpompaa ja tehokkaampaa?



**Tule mukaan ja tavoita sinulle tärkeät asiakkaat.**

Mediatoimisto

**DORImedia**

etunimi.sukunimi@dorimedia.fi • [www.dorimedia.fi](http://www.dorimedia.fi)

**Varaa oma paikkasi ja varmista näkyvyytesi. Ilmoitustilasi voit varata Mediatoimisto Dorimediasta. Siellä sinua palvelevat:**

Leena Kolehmainen puh. 041 501 9902  
Juha Peltoniemi puh. 050 352 9906  
Hannu Naaralainen puh. 050 306 3869