Hyvinkään–Riihimäen–Mäntsälän
KIINTEISTÖ viesti
1 • 15

Yhtiökokouksen asiakirjat osakkaiden nähtäville s. 4

Hankesuunnitelma remontin ehkä tärkein vaihe s. 6

Nyt on aika ilmoittautua Taloyhtiö-tapahtumaan s. 18

Työn tekijä ei voi itse valvoa omaa työtään

Hyvinkään – Riihimäen – Mäntsälän
KIINTEISTÖYHDISTYS

RAKENNUTTAMINEN RAKENNESUUNNITTELU
INFRASUUNNITTELU KALLIO- JA YMPÄRISTÖSUUNNITTELU

A-Insinöörien kokemus ja ammattitaito takaavat hankkeen sujuvan etenemisen. Meiltä saat yksilöllisiä vastauksia visaisiin pulmiisi.

Varaa aika oman A-Insinöörisi kanssa!

www.ains.fi A-INSINÖÖRIT

VAIHDA LEDIIN JA SÄÄSTÄ!

Tiesitkö, että 60% kiinteistön sähköstä kuluu valaistukseen? Kun vaihdat porraskäytävän valaisimet automaattisesti syttyviin LED-valaisimiin, säästät merkittävästi energiakuluissa.

Ota yhteyttä ja pyydä tarjous:
010 219 6520, hyvinkaansahko.fi

hyvinkään sähkö

elfin

HLV
HYVINKÄÄN LÄMPÖVOIMA OY

Tekira
Asiantuntijapalvelut

TALOYHTIÖT | ISÄNNÖITSIJÄT |
KIINTEISTÖJEN OMISTAJAT

Säästä aikaa ja resursseja asiantuntijan avulla

Projektinjohto

Kuntoarviot

Energiatodistukset

Märkätilat

Laadimme myös pelastussuunnitelmat kiinteistöihin!
Tekira Oy | Hämeenkatu 9-15, Riihimäki | 050 549 4293
www.tekira.fi
Tekniikka Kiinteistöt Rakentaminen

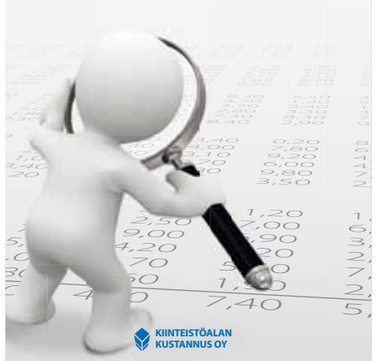
1/2015

sivut 10-11

Matti Heinonen

Toiminnantarkastus

Näin se tehdään



Toiminnantarkastus ei ole vain nimen kirjoittamista

Yhtiökokouksen asiakirjat osakkaiden nähtäville 4
Henkilökuva: Marjatta Huikari 5
Hankesuunnitelma remontin ehkä tärkein vaihe 6
Taloyhtiö voi laatia omat järjestysmääräykset 9
Muutostyöilmoituksen voi tehdä hyvin tai huonosti 12
LVI-järjestelmien kunto kannattaa tutkia 15
Nyt etsitään Suomen fiksuinta asuintaloa 16
Verkosta löytyy opas yhtiökokouksiin 17
Nyt on aika ilmoittautua Taloyhtiö-tapahtumaan 18
Tutustu yhdistyksen koulutustarjontaan 19

Pääkirjoitus

Marika Sipilä
Toiminnanjohtaja ja päätoimittaja

Vältä vauhtia ja vaarallisia tilanteita

Kuinka moni meistä osakkaista odottaa innolla sitä, että omassa taloyhtiössä tehtäisiin mittavia korjaustöitä? Sen seurauksenahan koko talo on yhtä työmaata ja omat kulut kasvavat – kiitos remontin – 10 000 tai jopa 40 000 euroa. Ei ole houkutteleva tarjous.

Mitäs, jos ajatusmalli olisikin seuraava: saan tuliterät ikkunat toimivilla osilla tai ihan uuden ja modernin kylppärin. Ja tämä kaikki pelkällä yhtiökokouspäätöksellä – enkä edes itse joudu etsimään tekijää. Kun korjaaminen tehdään koko yhtiölle, saan sen lisäksi edullisemmin kuin jos olisin yksin teettänyt työn. Tämähän kuulostaa jo paljon paremmalta.

Asioita voidaan ajatella niin monella tavalla, vaikka kyse on ihan samasta. Asenne ratkaisee pitkälti meidän suhtautumisen asioihin. Asenteeseen voidaan vaikuttaa hyvällä valmistelulla ja ennakoinnilla.

Miten onnistuisi mootoripyörällä ajo ilman ajokoulua, ajotestejä, järkevää asennetta, ennakointitaitoa sekä oikeaa varustusta. Huonosti. Ajaminen olisi täynnä turhia riskejä ja pahimmassa tapauksessa ei johtaisi koskaan perille.

Valmistaudu ja ennakoi

”Mitä enemmän ikää, sitä enemmän pakkelia”, tavataan sanoa naisista. Ikääntyvä talo tarvitsee samalla lailla huoltoa ja hoivaa sekä paikkojen uusimista. Tämä tarkoittaa säännöllistä ja asiantuntevaa tutkimista sekä oikea-aikaista korjaamista.

Korkean iän saavuttanut talo on pääsääntöisesti vähintään kertaalleen saanut uudet ikkunat, julkisivun, putket jne. Talojen modernisoinnin myötä myös asumista helpottavia teknisiä ratkaisuja on tullut asukkaiden käyttöön. Mikään ei kuitenkaan tule itsestään. Kaikki vaatii valmistelua, ennakointia ja oikeaa asennetta.

Taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä ovat taloyhtiön toiminnan keskiössä. Heidän asenteensa, valmisteluintonsa ja ennakoiva toimintatapansa näkyvät monesti jo porraskäytävään astuttaessa. Itse luon kuvan yhtiöstä ja sen ajan tasalla olevista luottamushenkilöistä jo eteisaulassa. Ihan kuten ihmiset muodostavat käsityksen toisistaan jo ensitapaamisen ensisekunneilla.

Päivä kerrallaan -asenne ei sovi taloyhtiömaailmaan. Asumisesta tulee toki ottaa ilo irti joka päivä, mutta välinpitämättömyys maksaa pitkän pennin. Siksi rakenteiden ja laitteiden kestoiän tuntemus ja kunnon selvittäminen, maltti suunnittelussa sekä toteutuksessa antavat mahdollisuuden valmistautua tuleviin korjauksiin, niin henkisesti kuin taloudellisestikin.

Vauhdissa on ihana viilettää, kun varusteet ovat kunnossa ja tietää mihin suuntaan on menossa.

Turvallisia lukuhetkiä!

MUISTILISTA
yhtiökokouksen koolle kutsumiseen

Monessa taloyhtiössä kevät on yhtiökokousaikaa. Ennen kutsujen lähettämistä on hyvä kerrata, mitä kaikkea yhtiökokouksen koolle kutsumisessa on otettava huomioon, jotta vältytään kompastumasta muoto- tai menettelyvirheisiin.

Teksti: Maria Lautala, neuvontalakimies, Kiinteistöliitto Uusimaa

Kokouskutsussa mainittavat asiat

Yhtiökokouskutsussa on mainittava yhtiön nimi, koollekutsuja, kokousaika ja -paikka. Tämä on ehkä itsestään selvää, mutta juurikin näissä pienissä ja yksinkertaisissa asioissa voi helposti tapahtua huolimattomuusvirheitä.

Pätevä päätös edellyttää, että käsiteltäväksi ja päätettäväksi tarkoitettu asia on mainittu kokouskutsussa. Vain kokouskutsussa mainitusta riittävän yksilöidystä asiasta voidaan tehdä päätös. Yhtiöjärjestysmuutoksen osalta edellytetään lisäksi, että muutoksen pääasiallinen sisältö on mainittu kokouskutsussa.

Pääsääntöön löytyy toki poikkeuksia. Jos joku päätettäväksi tarkoitettu asia on jäänyt mainitsematta kokouskutsussa, voidaan siitä tehdä päätös, jos yhtiön kaikki osakkeenomistajat siihen suostuvat. Suostumus on saatava myös kokouksesta poissaolevalta osakkeenomistajalta.

Yhtiökokouksessa voidaan aina päättää myös asiasta, joka yhtiöjärjestyksen mukaan on käsiteltävä yhtiökokouksessa tai joka lain mukaan päätetään varsinaisessa yhtiökokouksessa. Päätös voidaan tehdä vaikka tällaista asiaa ei olisi erikseen mainittu kokouskutsussa, mutta suositeltavaa se silti on.

Kokousasiakirjat osakkeenomistajien nähtäville

Ennen yhtiökokousta osakkeenomistajilla on oltava asunto-osakeyhtiölain mukaan mahdollisuus tutustua ns. kokousasiakirjoihin, joita ovat hallituksen päätösehdotukset, viimeinen tilinpäätös, toimintakertomus, tilintarkastuskertomus ja toiminnantarkastuskertomus.

Jos siis hallitus aikoo esittää yhtiökokouksessa käsiteltävästä asiasta oman päätösehdotuksen, tulee tällainen päätösehdotus laatia kirjalliseen muotoon. Tyypillisiä tällaisia asioita ovat esimerkiksi hallituksen ehdotukset talousarviosta tai korjaushankkeen toteutustavasta.

Edellä luetellut kokousasiakirjat on pidettävä osakkeenomistajien nähtävillä vähintään kahden viikon ajan ennen kokousta. Kutsussa on mainittava, missä ja milloin osakkeenomistaja voi tutustua em. asiakirjoihin. Kokousasiakirjat voidaan liittää myös kutsuun, mutta lain mukaan ne on tällöinkin pidettävä erikseen osakkeenomistajien nähtävillä.

Osakkeenomistajalla on oikeus pyytää kokousasiakirjoja lähetettäväksi hänelle postitse. Asiakirjat tulee lähettää tällöin osakkeenomistajalle viivytyksettä ja niiden lähettämisestä voidaan periä hallituksen vahvistama kohtuullinen maksu.

Miten ja missä ajassa kokouskutsut on toimitettava?

Kokouskutsut tulee asunto-osakeyhtiölain mukaan toimittaa kirjallisesti jokaiselle osakkeenomistajalle. Säännös on pakottava. Jos yhtiöjärjestyksessä on säädetty jostakin muusta toimittamistavasta, noudatetaan näitä määräyksiä lain pääsääntöä täydentävinä määräyksinä.

Osakkeenomistajan vastuulla on ilmoittaa yhtiölle ajantasainen postiosoite. Laki mahdollistaa kokouskutsun toimittamisen osakkeenomistajalle myös sähköpostitse, mutta vain jos osakkeenomistaja on ilmoittanut sähköpostiosoitteensa yhtiölle nimenomaan kutsun toimittamista varten.

Myös kutsuajan kanssa on oltava huolellinen. Asunto-osakeyhtiölain mukaan kokouskutsu on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Yhtiöjärjestyksessä voidaan kuitenkin pidentää lyhyempää määräaikaa ja lyhentää pidempää määräaikaa.

Esimerkki selventänee edellä selostettua: Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan ”Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan osakkaille yhtiön ilmoitustaululla julkaistavalla ilmoituksella aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen kokousta”. Vaikka yhtiöjärjestyksen mukaan riittävää olisi kutsun julkaiseminen ilmoitustaululla, vaatii laki, että kokouskutsu toimitetaan osakkeenomistajille kirjallisesti heidän yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen. Esimerkkitapauksessa kokouskutsu on lisäksi julkaistava yhtiön ilmoitustaululla. Koska laki sallii lyhentää ainoastaan sitä määräaikaa, jolloin kokouskutsut voidaan aikaisintaan toimittaa, on kokouskutsut toimitettava aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta.

Hyvinkään puheenjohtajafoorumin käynnistäjä

Henkilökuva

1. Kuka minä olen?

Olen **Elsa Marjatta Huikari**, 71 vuotta. Nuoruuden ammattini oli kampaaja (Hyvinkäällä ja Helsingissä).

Minulla on kaksi lasta. Muutimme Ruotsiin vuonna 1972. En osannut kieltä, mutta sisua opetteluun oli. Vuosina 1977–1981 toimin kotikielen opettajana Salan alueella. Sain valkolakin vuonna 1985 Göteborgin aikuislukiosta ja ekonomin tutkinnon 1989. Olin töissä Göteborgin paloasemalla.

Palasimme Ruotsista 1991 suoraan lamaan. Pätkätöissä olin aina vuoteen 2004, jolloin jäin työttömyyseläkkeelle.

2. Missä asun?

Asun Hyvinkäällä kerrostalossa, asunnossa jonka perin vanhemmiltani. Olen ollut aktiivi yhdistys- ja vapaaehtoistoiminnassa, niinpä minusta tehtiinkin taloyhtiön puheenjohtaja 2009. Siitä lähtien olen hoidellut Mäntymäen kahden taloyhtiön yhteisiä asioita parhaan kykyni mukaan.

3. Miten ja milloin tulin mukaan paikallisen kiinteistöyhdistyksen toimintaan?

Tämäkin toiminta alkoi omasta aktiivisuudesta. En tiennyt Hyrimän olemassaolosta mitään, ennen kuin keväällä 2013 näin ilmoituksen yhdistyksen kevätkokouksesta Hyvinkäällä. Ajattelin mennä katsomaan, mistä on kysymys. Tunsin yhden hallituksen jäsenen muusta yhteydestä, muita paikalla olevia en tuntenut. Kun kokouksessa käsiteltiin hallituksen valintaa, ilmoitin olevani kiinnostunut ja minut valittiin hallitukseen. Kaikki oli aivan uutta, mutta mukavien kanssajäsenten avustuksella olen oppinut asioita. Lisäksi olen melko aktiivisti käynyt koulutuksissa ja luennoilla hakemassa tietoa. Nyt olen ensimmäistä vuotta varapuheenjohtajana ja mielenkiintoa edelleen riittää.

4. Miksi minua kiinnostaa kiinteistöala ja oman taloyhtiön asiat?

Olen utelias kaikkeen uuteen. Ja oman asuntoyhtiön asioista on pakko olla kiinnostunut. Siinähän on kyse asukkaiden omaisuudesta, josta on pidettävä mahdollisimman hyvää huolta.

Kiinteistöala on valtavan laaja, mutta olen pyrkinyt pala palalta opettelemaan asioita. Pelkään, että aika loppuu kesken, mutta parhaani pyrin tekemään aina ja joka tilanteessa.

5. Mikä on Hyvinkään puheenjohtajafoorumi?

Foorumi perustettiin keväällä 2014, kun järjestettiin ensimmäinen kokoontuminen taloyhtiöiden puheenjohtajien kesken. Saimme mukaan yli 40 puheenjohtajaa. Mukana olivat HyRiMä:stä **Marika Sipilä** sekä asiantuntijana **Erkki Pusa**. Syksyllä kokoonnuimme toisen kerran, aiheella Isännöitsijän rooli taloyhtiössä. Paikalla oli kaksi ammattilaista, mutta yleisö loisti poissaolollaan. Meitä oli vain 10 paikalla, mutta me saimme tosi kovan annoksen tietoa. Nyt olisi aika taas kutsua puheenjohtajat foorumiin keväällä.

6. Mitä muuta?

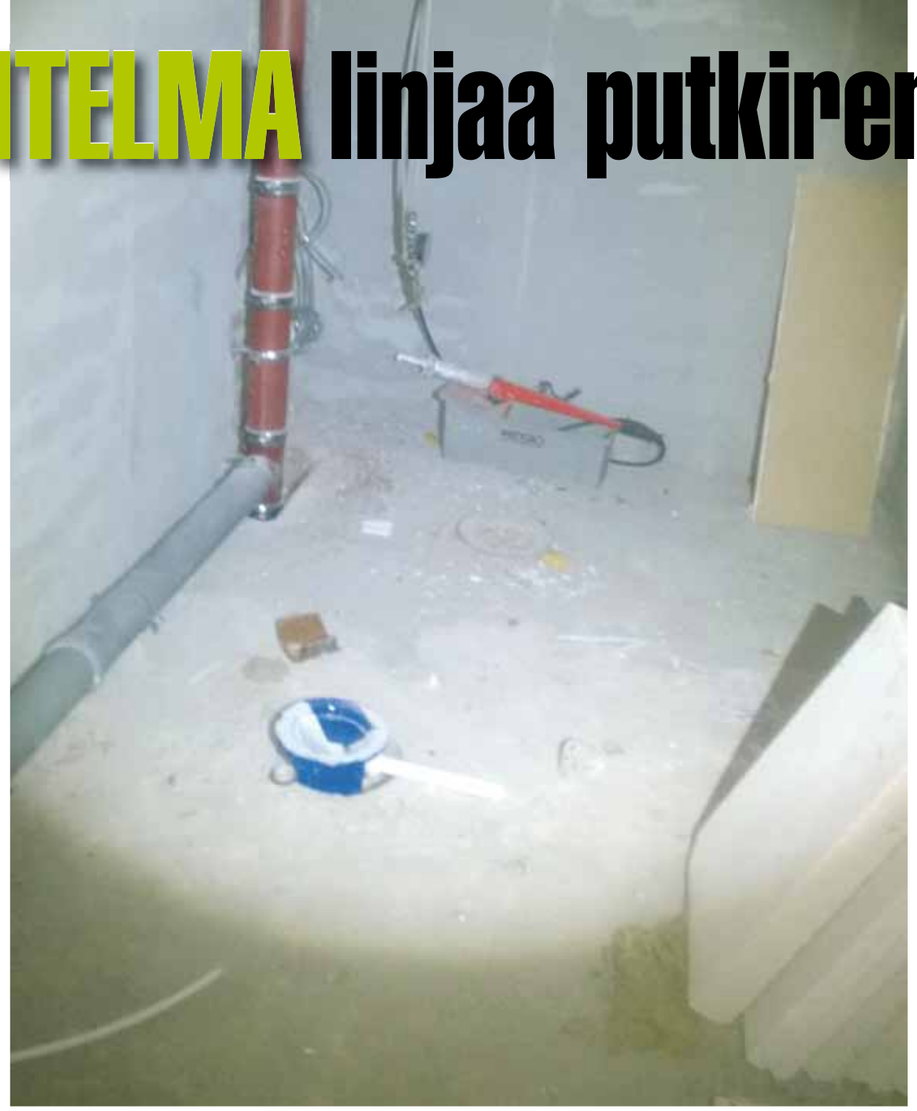
Nyt olen keskellä autokatosremonttia. Kokouksia riittää, samoin meteliä aivan nurkalla. Mutta mielenkiintoista on seurata aivan aitiopaikalta asioiden kulkua ja olla neuvotteluissa mukana.

"Hyvää kevättä lukijoille. Teen parhaani foorumin aikaansaamiseksi": Marjatta Huikari

HANKESUUNNITELMA linjaa putkiremontin

Kiinteistön tullessa ”tiettyyn ikään" ollaan tilanteessa, jossa on tarve katsella tulevia remontteja ja pohtia, onko seuraavaksi vuorossa putkiremontti eli linjasaneeraus.

Arto Kemppainen, LVI-asiantuntija, Kiinteistöliitto Uusimaa



Putkiurakan toteutukseen on hyvä edetä harkiten ja vaiheittain. Hyvä kiinteistönpito edellyttää, että asioita tehdään suunnitellusti, jolloin ongelmat eivät pääse yllättämään.

Hankesuunnitelma on se putkiurakan vaihe, jossa määritellään pääpiirteitä remontin toteutuksesta.

Ennen kuin hankesuunnitelmavaiheeseen kannattaa mennä, olisi taloyhtiön hallituksen hyvä kartoittaa talon tilanne. Kartoitusvaiheessa taloyhtiön hallituksen olisi hyvä osallistua hankesuunnitelmaan aktiivisesti.

Hallitusta voi myös täydentää talon muilla aktiivisilla henkilöillä sekä perustaa putkiremonttityöryhmän, joka osallistuu putkiremontin eri vaiheisiin. Putkiremonttityöryhmän avulla voidaan myös saada laajemmin esille osakkaiden toiveita ja pihaparlamentin kuulumisia.

Ennen hankesuunnitelmaa kannattaa myös tiedottaa osakkaille tulevasta hankesuunnitelmasta sekä kertoa mitä se tarkoittaa – ”meidän talo tullut tiettyyn ikään ja putkiremontti olisi tarpeellinen”.

Ovatko talon tekniset piirustukset olemassa?

Hankesuunnitelmaa tehdessä piirustusten tarve on oleellinen. Tässä vaiheessa kannattaakin miettiä, voisiko piirustukset jo muuttaa sähköiseen muotoon.

Niin hankesuunnittelussa kuin varsinaisessa suunnittelussakin on ensiarvoisen tärkeää, että yhtiön toimittamat piirustukset olisivat mahdollisimman hyvin käytettävissä suunnittelun edetessä.

Aikojen saatossa ovat tekniset piirustukset saattaneet esimerkiksi hävitä taloyhtiön lämmönjakohuoneesta.

Piirustusjahdissa voi auttaa rakennusvalvonnan arkisto, mikäli sellainen paikkakunnalta löytyy. Ainakin pääkaupunkiseudun suurimmat rakennusvalvontavirastot pitävät arkistoja luvan hakeneiden kiinteistöjen piirustuksista (Arska -palvelu).

Ovatko remonttitiedot olemassa?

Niin taloyhtiö kuin yksittäiset osakkaat ovat vuosien saatossa tehneet erilaisia pienempiä remontteja joko suunnitelmallisesti tai kiireemmän tarpeen mukaan.

Mikäli osakkaat ovat tehneet esimerkiksi kylpyhuoneremontteja, niistä toivon mukaan on tieto yhtiöllä. Niistä on saatettu myös hakea lupaa rakennusvalvonnasta, jolloin suunnitelmat voivat löytyä sieltä.

Hankesuunnittelun kannalta olisi tärkeää tietää, kuinka eri remontteja on tehty. Näin voidaan ottaa kantaa myös asioihin, jotka voidaan sulkea remontin tarpeesta pois.

Jos hankesuunnittelija on epävarma jostakin remontista ja sen toteutuksesta, hän todennäköisesti valitsee varmimman tien ja määrittää uudelleenkorjattavaksi myös sellaisia korjauksia, jotka voisi säilyttää.

Onko kuntotutkimuksia tai kartoituksia tehty?

Erilaiset kiinteistön järjestelmiin liittyvät tutkimukset, kuten putkiston kuntotutkimus ja märkätilakartoitukset, ovat hyviä työkaluja hankesuunnitteluvaiheessa. Putkiston kuntotutkimus kertoo hyvin putkiston kunnosta ja antaa viitteitä siitä, millaisilla menetelmillä putkiremonttia voidaan ajatella tehtäväksi.

Märkätilakartoitus on hyvä työkalu silloin, kun mietitään putkiremontin laajuutta. Märkätilakartoituksella voidaan saada selville osakkaiden tekemät remontit sekä nykytilanne asuntojen märkätiloissa ja näin remontin laajuutta voi helpommin arvioida.

Putkiston kuntotutkimus tulee ehdottomasti toteuttaa ennen hanke- tai putkiremonttisuunnitelmaan ryhtymistä. Muita kartoituksia voisi olla esimerkiksi asbestikartoitus, joka tulisi teettää silloin kun putkiremontin suunnitteluakin tehdään. Usein on syytä myös tehdä osakaskysely, taloyhtiön tai hankesuunnittelijoiden toimesta. Osakaskyselyssä voi kartoittaa osakkaiden toiveita esimerkiksi yleisten tilojen jalostamiseen.

Kunnon konsultin metsästys

Kun tekniset edellytykset hankesuunnitelman laadintaan ovat olemassa, on aika lähteä kilpailuttamaan hankesuunnittelijoita. Hankesuunnitelmia yleensä tekevät samat tahot, jotka tekevät myös varsinaisia putkiremonttisuunnitelmia. Tarjouspyynnöt kannattaa lähettää aina useammalle toimistolle ja etsiä hyviä referenssejä sekä suosituksia.

Tarkempia tarjouksia saa vain antamalla riittävän tarkat tiedot yhtiöstä – kuten isännöitsijäntodistus, alkuperäiset lvi-piirustukset, korjaushistoria ja toivottu remonttiaikataulu. Hyvän suunnittelijan löytäminen voi olla vaikeaa ja kannattaakin haastatella tarjouksen antaneita ehdokkaita.

Haastatteluun kannattaa vaatia juuri se henkilö, joka tulisi hankesuunnitelman käytännössä tekemään, ei hänen esimiestään tai myyntihenkilöä. Kannattaa haastatella sitä silmällä pitäen, että sama tekijä jatkaisi myös putkiremontin suunnittelijana.

Hankesuunnitelma käynnissä

Hankesuunnittelija tutustuu aineistoon, kuten piirustuksiin ja korjaushistoriaan, ja sen pohjalta käy kiinteistöä läpi. Paikalla käyntiin osallistuu yleensä lvi-suunnittelija, sähkösuunnittelija sekä tarvittaessa esimerkiksi arkkitehti. Hankesuunnittelijoiden tulee kiertää kiinteistöstä riippuen tyyppihuoneistot ja yleiset tilat.

Hankesuunnittelijalle ei kannata kaunistella talon asioita, vaan päinvastoin tuoda kaikki epäkohdat esille, jotta hän voi muodostaa oikeanlaisen kuvan talosta ja sen historiasta. Huoltomies, talonmies, hallituksen pj. tai isännöitsijä voisivat olla mukana kierroksella, niin talon historiikki tulisi parhaiten ilmi.

Hankesuunnitelma valmis

Hankesuunnitelman valmistuttua, se kannattaa käydä läpi yhdessä hankesuunnittelijoiden kanssa ja saada heidän ajatuksensa esille. Hankkeen läpikäymisessä tuo tekninen dokumentti saadaan selvemmäksi ja hallitus ymmärtämään, mitä mikin asia tarkoittaa. Ei ole väärin vielä tässä vaiheessa päättää teettää tarvittavia tutkimuksia, kuten kuvauksia, koeporauksia tms., mikäli se avaa laajempia näkökantoja ja uusia toteutusvaihtoehtoja.

Hankesuunnitelmassa tulee olla putkiremonttivaihtoehdot perusteluineen sekä kustannusarvioineen. Hankesuunnitelmassa olisi hyvä olla reittisuunnittelua piirustusmuodossa eri vaihtoehdoilla ja niillä ajatuksilla, joilla suunnittelija remonttivaihtoehtoa esittää.

Hankesuunnitelman ollessa valmis ja taloyhtiön hallituksen ollessa yhtä mieltä hankesuunnittelijan kanssa toteutusvaihtoehdoista, tulee suunnitelma julkaista osakkaille. Siitä voi myös teettää osakkaille helpompilukuisen tiivistelmän.

Hankesuunnitelmasta kannatta järjestää infotilaisuus, jossa hankesuunnittelijat esittelevät suunnitelman sisällön sekä vastaavat tarvittaessa kysymyksiin.

RIIHIMÄEN KAUKOLÄMPÖ OY
Megasiistiä energiaa.
PL 79,
Lopentie 15-17
11101 Riihimäki
puh. 010 4544 222

Kokonaisvaltaista kiinteistöhuoltoa Hyvinkään ja Riihimäen lähialueilla.
P.K KIINTEISTÖPALVELUT
Hakalankaari 5 B 14 • 05460 Hyvinkää
050 535 3350 • petri@pkpalvelut.fi
www.pkpalvelut.fi

JULKISIVUKONSULTOINTI JK OY
TURKU
Kärsämäentie 35
20360 Turku
p. 02-2330840
Jouni Kourula p. 0400 827920
PORI
Yrjönkatu 15 A, 4. krs
28100 Pori
p. 044 7677297
FORSSA
Puuvillakatu 4 A 1
30100 Forssa
Mikko Tähtinen p. 040 7568827
etunimi.sukunimi@julkisivukonsultointi.fi
www.julkisivukonsultointi.fi

Hämeen Laaturemonttiin voi luottaa:

9000 ja rapiat toteutettua kattoremonttia

97 % taloyhtiö-asiakkaistamme suosittelee!

100 % aikataulussa taloyhtiöiden remonteissa

1+1 1 toimittaja ja 1 lasku, vasta kun työ on tehty.

Lue asiakastarinoitamme ja pyydä tarjous:
laaturemontti.fi

HÄMEEN LAATUREMONTTI
Helsinki • Tampere • Turku • Oulu • Pori • Jyväskylä • Seinäjoki
Soita 03 3398 6722

ELYSATOR

Kemikaaliton vedenkäsittely LÄMMITYS ja JÄÄHDYTYS verkostojen kunnossapitoon. Poistaa happea, katodinen suojaus ja suodatus. Elysator on ympäristöystävällinen ja pitkäikäinen.

Hintaesimerkki:
Trio 15 soveltuu n. 5-25 as.taloyhtiöille, verollinen hinta **3410€**.

Kalervo Kenkkilä
kalervo@kevox.fi
040 154 9200

PYYDÄ TARJOUS!

RMK REMONTIT OY
www.rmkremontit.fi • rmkrem@gmail.com
041 501 8942

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

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
- Kuviolasit
- Peililiukuovet
- Tuulilasit
- Terassinlasitukset
- Laminoidut lasit
- Tulenkestävät lasit
- Peilit
- Pleksit
- Saunan lasiseinät

ARE TALO ON TEKNIIKKALAJI

Järjestysmääräykset lisäävät TURVAA JA VIIHTYISYYTTÄ taloyhtiössä

Lain mukaan asunto-osakeyhtiöllä on oltava yhtiöjärjestys. Yhtiöjärjestyksessä ei kuitenkaan yleensä kerrota, millaisia sääntöjä asukkaiden tulisi asumisessaan noudattaa. Taloyhtiössä voidaankin vahvistaa erilliset järjestysmääräykset, jotka toimivat yhteisinä pelisääntöinä taloyhtiössä asumiselle.

Heidi Vitikainen, lakimies, Kiinteistöliitto Uusimaa

Järjestysmääräykset koskevat tyypillisimmin huoneistojen ja yhtiön yhteisten tilojen käyttöä, hiljaisuusaikoja, ajoneuvojen pysäköintiä ja lemmikkieläimiä. Järjestysmääräysten tavoitteena on asukkaiden viihtyvyyden ja turvallisuuden lisääminen. Niillä on myös oikeudellista merkitystä, sillä järjestysmääräysten rikkominen saattaa johtaa jopa huoneiston hallintaanottoon tai vuokrasopimuksen purkuun.

Järjestysmääräysten käyttöönottamisesta ja niiden muuttamisesta päättää taloyhtiön yhtiökokous. Määräysten hyväksymiseen riittää enemmistöpäätös. Vahvistetut järjestysmääräykset saatetaan asukkaiden tietoon esimerkiksi kiinnittämällä ne yhtiön ilmoitustaululle tai jakamalla ne huoneistoihin. Vahvistettuja järjestyssääntöjä tulisi jokaisen asukkaan noudattaa ja huomioida käyttäytymisellään taloyhtiön muut asukkaat.

Järjestysmääräyksiä laadittaessa on huomioitava, että ne eivät saa olla ristiriidassa lakien tai asetusten kanssa ja niiden on oltava kohtuullisia. Taloyhtiö ei voi mielivaltaisesti rajoittaa normaalia asumista järjestysmääräyksin. Esimerkiksi määräys, jolla kiellettäisiin radion tai television käyttö kokonaan, olisi mitätön. Yhteisöasumisessa asukkaiden on hyväksyttävä normaaliin asumiseen ja elämiseen kuuluvat äänet, eikä naapureilta voi vaatia täyttä hiljaisuutta. Jos kuitenkin järjestysmääräyksissä on maininta hiljaisuusajasta klo 22–07, on asukkaan huomioitava naapurit tuona ajankohtana ja pienennettävä äänenvoimakkuutta.

Voimassaolevaan lainsäädäntöön ei sisälly nimenomaisia rajoituksia tai määräyksiä sen suhteen, mitä yhtiön järjestyssäännöissä voidaan määrätä rakennuksessa olevien tilojen tai piha-alueiden käyttämisestä. Tältäkään osin järjestysmääräykset eivät kuitenkaan saa olla ristiriidassa lain kanssa. Mikään laki ei esimerkiksi kiellä parvekkeella grillaamista, kunhan grillaaminen tapahtuu turvallisesti. Myöskään tupakointia osakkeenomistajan hallitsemalla parvekkeella taloyhtiö ei järjestysmääräyksin pysty nykylainsäädännöllä pätevästi kieltämään. Parveketupakoinnin hyväksyttävyyteen on otettu kantaa myös oikeuskäytännössä. Sen sijaan taloyhtiö voi järjestysmääräyksin kieltää tupakoinnin hallitsemallaan yleisellä parvekkeella.

Säännöt linjassa lain kanssa

Huoneisto voidaan ottaa yhtiön hallintaan, jos osakkeenomista- ja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen. Rikkomuksella on kuitenkin oltava vähäistä suurempi merkitys. Järjestysmääräysten lainmukaisuutta ja pätevyyttä joudutaan arvioimaan, jos taloyhtiö harkitsee huoneiston ottamista taloyhtiön hallintaan. Jos järjestysmääräyksissä olisi esimerkiksi määräys, joka kieltäisi tupakoinnin osakashallinnassa olevalla parvekkeella, ei yhtiö voisi käyttää tätä kieltoa hallintaanoton perusteena.

Järjestyssääntöjä laatiessaan tai päivittäessään taloyhtiön tulisi siis huomioida, että järjestysmääräykset ovat linjassa voimassaolevan lainsäädännön kanssa.

Taloyhtiön kannattaa kiinnittää huomiota myös järjestysmääräysten ajankohtaisuuteen. Monissa yhtiöissä voi olla hyvin vanhoja järjestysmääräyksiä, jotka eivät vastaa nykypäivän asumistottumuksia. Ei kannata kieltää sellaista toimintaa, joka kuuluu normaaliin asumiseen ja johon taloyhtiö ei käytännössä voi puuttua. Normaalin asumisen käsite voi kuitenkin muuttua ajan myötä. Viime kädessä järjestysmääräysten lainmukaisuuden ja pätevyyden ratkaisee yleinen tuomioistuin.

Monissa yhtiöissä voi olla hyvin vanhoja järjestysmääräyksiä, jotka eivät vastaa nykypäivän asumistottumuksia.

ISÄNNÖINTIPALVELU
ISARVO OY

Arvosi mukaista isännöintiä

www.isarvo.fi

HYVINKÄÄ

RIIHIMÄKI

TALOYHTIÖN VANHAT RAKENNUSPIIRRUSTUKSET DIGITAALISEKSI

SIIRRÄMME PAPERISET PIIRUSTUKSENNE NYKYAIKAAN
KUVAT MAHTUVAT YHDELLE CD:LLE TAI TIKULLE

JM Kopio
Puh. (019) 414 446
Uudenmaankatu 42, 05800 Hyvinkää
Avoinna ma-pe 8.00-16.30

- Rakennuspiirustusten kopiointi ja tulostus
- Mittakaavamuutokset
- Laminointi
- Monisteet ja värikopiot

jm.kopio@jmkopio.fi

"TOIMINNANTARKASTUS on hyvä keino pysyä jyvällä taloyhtiön asioista"

Uuden asunto-osakeyhtiölain tultua voimaan osakkaiden tekemät ns. maallikkotilintarkastukset korvattiin toiminnantarkastuksilla. Lain mukaan yhtiössä on oltava toiminnantarkastaja, jos yhtiössä ei ole tilintarkastajaa tai yhtiöjärjestys ei toisin määrää.
– Tehtävää on turha pelätä. Päinvastoin, se on hyvä tapa pysyä jyvällä siitä, mitä taloyhtiön eri toiminnot maksavat, miten budjetti on vastannut todellisuutta ja miltä tulevaisuus näyttää, sanovat hyvinkääläisen Asunto Oy Viertolanrivin toiminnantarkastajat Miia Huohvanainen ja Irene Salonen.

Irene Salonen (vas.) ja Miia Huohvanainen rohkaisevat osakkaita ryhtymään toiminnantarkastajiksi. – Se on hyvä tapa pysyä selvillä taloyhtiön toiminnasta ja taloudesta.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan toiminnantarkastajan tehtävänä on tarkistaa yhtiön talous ja hallinto yhtiön toiminnan laadun ja laajuuden kannalta riittävällä tavalla. Toiminnantarkastajan lausunnossa otetaan kantaa mm. siihen, sisältääkö tilinpäätös oleellisesta osalta yhtiön tuotot, kulut, varat, oman pääoman, velat sekä yhtiön antamat vakuudet ja kerrotaanko yhtiön toimintakertomuksessa lain määräämät asiat.

Toiminnantarkastajana toimii yleensä osakkeenomistaja, joka nauttii osakkeenomistajien luottamusta ja on riippumaton eli ei ole ollut mukana yhtiön hallinnossa. Toiminnantarkastaja ei siis voi olla esimerkiksi yhtiön hallituksen jäsen tai hänen puolisonsa. Toiminnantarkastajan valitsee yhtiökokous.

Muuten toiminnantarkastajan kelpoisuusvaatimuksena on sellainen taloudellisten ja oikeudellisten asioiden tuntemus ja kokemus kuin yhtiön toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden on tarpeen tehtävän hoitamiseksi. Käytännössä tehtävään valitun tulisi osata tehdä asunto-osakeyhtiön tilinpäätös sekä olla tarvittavissa määrin selvillä asunto-osakeyhtiöihin liittyvästä juridiikasta.

Vaikka vaatimukset saattavat kuulostaa kovilta, käytännössä yleinen talousosaaminen on usein riittävä. Toiminnantarkastajalta ei edellytetä laskentatoimen tai tilintarkastuksen opintoja, kokemusta ja tilintarkastustutkintoa eikä toiminnantarkastukseen sovelleta tilintarkastusta koskevia yksityiskohtaisia kansainvälisiä standardeja.

Hyvä näköalapaikka

Asunto Oy Viertolanrivin toiminnantarkastajista **Miia Huohvanainen** on laskentatoimen yo-merkonomi, mutta ei ole varsinaisesti päivääkään työskennellyt alalla. **Irene Salosella** taas on monipuolinen kokemus pankkialalta. Hän toimi aiemmin yhtiön maallikkotilintarkastajana.

– Valintani tehtävään oli varmaan hyvin tyypillinen. Joku totesi, että sinähän tunnet kuitit, kun olet pankissa töissä, Irene naurahtaa.

Miia taas oli jonkin aikaa yhtiön hallituksessa, mutta luopui paikastaan, kun **Topi Leisti** muutti yhtiöön. Nykyisin puheenjohtajana toimiva Leisti oli Miian mielestä osaava ja pätevä henkilö, joka piti saada mukaan hallitustyöhön. Vastineeksi hän lupautui toiminnantarkastajan tehtävään.

Molemmat naiset korostavat, että osakkailla on puolittainen velvollisuus olla kiinnostunut taloyhtiön yhteisistä asioista. Liian monella suomalaisella osakkaalla on asenne: "Maksan mitä tarvitsee, mutta muuten ei kiinnosta. Muut saavat hoitaa". Taloyhtiön tehtäviä suorastaan pelätään.

– Toiminnantarkastus on hyvä näköalapaikka taloyhtiön toimintaan. Ainakin minua kiinnostaa seurata, miten budjetointi on onnistunut ja miten kulurakenne yhtiössä vaikkapa kiinteistö- ja jätehuollon osalta muodostuu, Miia Huohvanainen toteaa.

Esimerkiksi hallitustyöskentelyyn verrattuna toiminnantarkastajan tehtävä ei myöskään sido merkittävässä määrin.

– Käytännössä kerran vuodessa varataan päivä, jolloin tilinpäätökseen liittyvä aineisto käydään läpi. Kun asiat on hoidettu hyvin, tarkastus sujuu nopeasti ja joustavasti. Tietysti olisi hyvä, jos tilikauden aikanakin tehtäisiin välitilinpäätös. Silloin pystyisi nopeammin reagoimaan mahdollisiin muutostarpeisiin. Pienessä yhtiössä se on aina kuitenkin myös kustannuskysymys, Huohvanainen ja Salonen arvioivat.

Ennakointi kannattaa

Asunto Oy Viertolanrivi on vuonna 1980 valmistunut 14 huoneiston rivitaloyhtiö, jossa ei vielä ole ollut tarvetta isoihin putkisto- tai julkisivuremontteihin. Viimeisen kymmenen vuoden aikana tehty aluelämpöverkoston osittainen saneeraus, sokkelien betonikorjaus, uusittu elementtien saumauksia sekä toteutettu katon ja jätekatoksen saneeraukset. Lähivuosien korjaussuunnitelmaan on kirjattu B-talon yläpohjan lämmöneristyksen uusiminen.

– Yhtiössä on viime vuosina pienessä määrin rahastoitu korjausrahaa ennakoivasti. Se on osoittautunut hyväksi ratkaisuksi. Tehtyjä remontteja on pystytty pitkälti hoitamaan ennalta rahastoiduilla maksuilla, Miia Huohvanainen ja Irene Salonen kiittelevät.

Viertolanrivin hoitovastike on alueen keskivertoa, 3,45 euroa/m²/kk. Kaukolämpö energiamuotona ei ole kalleimmasta päästä, joten energiahintojen jatkuva nousu ei ole toistaiseksi päässyt puristamaan yhtiön taloutta ahtaalle.

– Putkistoremonttiin valmistautuminen on noussut jo keskusteluissa esiin, mutta viisivuotissuunnitelmaan sitä ei vielä ole liitetty.

Isot hankkeet aina hieman lisäävät toiminnantarkastajienkin tehtäviä, sillä tarkastettavaksi tulee silloin mm. hankerahoituslaskelma ja suurempien rakennustöiden kulujen oikea jaksotus ja kohdennus tilinpäätöksessä. Samalla arvioitavaksi tulee mm. se, että osakkaita on kohdeltu yhdenvertaisesti ja remontti on kaikilta osin toteutettu lain edellyttämällä tavalla.

OSAKKAAN OMAT REMONTIT – arkipäivän kokemuksia

Tämän lehden lakipalstalla kerrotaan osakkaan velvoitteista taloyhtiötä kohtaan oman asunnon muutostöissä. Tässä artikkelissa kerrotaan muutamilla esimerkeillä, miten muutostyöt sekä ilmoitukset voidaan tehdä huonosti tai väärin. Lisäksi annetaan ohjeistusta oikeanlaiseen toimintaan.

”Edellinen osakkeenomistaja ei ollut pyytänyt lupaa taloyhtiöltä luvanvaraiseen muutostyöhön. Virheen tullessa esiin uuden osakkaan aikana ensisijainen vastuu oli siirtynyt taloyhtiölle. Taloyhtiö perii aiemmalta osakkaalta korvaukset suorittamastaan työstä, jos saa. Taloyhtiö joutuu sijaiskärsijäksi."

”Tavanomainen ilmoitus on keittiöremontti. Miten käy selville, sisältääkö remontti esimerkiksi hellan vaihdon, vesipisteiden siirtämistä, lattiamateriaalin muutosta, sähkövetoja ym. Näihin kaikkiin tarvitaan taloyhtiön lupa sekä osaan piirustukset ja ammattiasentaja.”

”Huoneistokohtainen ilmanvaihto on laitettu umpeen asentamalla samalle paikalle sähköinen liesituuletin, jolloin liesikuvun kautta tapahtunut koko asunnon ilmanvaihto ei toimi tarkoitetulla tavalla.”

”Saunaremontissa valaistus on järjestetty pistorasialla löylyhuoneeseen, kiinteää valaisinta ei ole lainkaan. Pistorasia on ehdottomasti kielletty löylytiloissa. Lisäksi paneloinnilla on laitettu umpeen varsinainen ja ainoa ilmanvaihtoaukko.”

Panostakaa taloyhtiössä ilmoituksiin ja niiden tekemisen tärkeyteen. Tiedottakaa asiasta. Se kannattaa.

- Koska pääosassa remonteista ilmoitus tarvitaan, on helpompi listata, mihin ilmoitusta ei tarvitse tehdä.
- Jos ilmoituksen tarpeellisuus on epäselvä, voi aina kysyä asiasta isännöitsijältä. Se säästää enemmän aikaa ja vaivaa, kuin ilmoituksen tekemättä jättäminen.
- Ilmoituksen ei tule olla liian ylimalkainen, vaan hyvin yksilöity. Harvoin se sisältää liikaa tietoa. Kaikki tarvittavat piirustukset ja tekijöiden nimet tulee käydä ilmi liitteissä tai ilmoituksessa.
- Ilmoitusasiakirjaan ei tule laittaa muita asioita, kuten muita terveisiä. Asiakirjat säilötään sellaisenaan, eikä niitä muokata uusiksi. Annettu asiakirja on lopullinen ja virallinen versio.
- Mikäli ilmoitus on puutteellinen, lisätietojen hankkiminen voi olla kovan työn takana. Hyvin yksilöity ohjeistus antaa paremmat takuut oikeansisältöisestä ilmoituksesta.
- Isännöitsijäntodistuksessa tulee näkyä kaikki aiemmat remontit, sekä luvalla että tiedossa olevat luvatta tehdyt. Tämä helpottaa remonttihistorian selvittämistä esimerkiksi taloyhtiön omissa remonteissa.
- Koska varsinaisia sanktioita puuttuvista ilmoituksista ei valitettavasti ole, on paras tapa ennakointiin jo alussa mainittu tiedottaminen.

Hyvä ohjeistus huoneiston kunnossapito- ja muutostyöilmoituksen laatimiseksi löytyy kiinteistöyhdistyksen jäsenille nettiosoitteesta www.taloyhtio.net/omaetusivu/osakkaanmuutostyot/

Painettu opaskirja oman asunnon remonteissa on Kiinteistöalan Kustannuksen kirja Osakkaan remontit taloyhtiössä (15 €) www.kiinkust.fi

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

Kirsi Ruutu • lakimies • Kiinteistöliitto Uusimaa

Osakkaan remontit

Mikä on taloyhtiön rooli ja mitä osakkeenomistajan tulee huomioida, kun pienestä kaksiosta halutaankin avara yksiö tai ruskeat kaakelit halutaan vaihtaa valkoisiin?

Muutostyöilmoitus

Asunto-osakeyhtiölain 5 luvun 2 §:n mukaan osakkeenomistajan on ilmoitettava muutostyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos muutostyö voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan osakehuoneiston käyttämiseen.

Muutostöissä ilmoitusvelvollisuus tulee sovellettavaksi aina, kun remontissa kosketaan esim. vedeneristeisiin, putkistoihin, ilmanvaihtoon tai muihin yhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakennuksen osiin. Ensimmäinen vaihe onkin muutostyöilmoituksen käsittely, johon osakkaan tulee antaa yhtiölle kohtuullinen aika. Muutostyöilmoituksen tulee sisältää riittävä tieto remontin toteutustavasta ja toteuttajasta. Tässä vaiheessa yhtiö voi myös pyytää mahdollisia lisäselvityksiä, jos se on tarpeen teknisten yksityiskohtien tarkastamiseksi.

Pääsääntö on, että osakkeenomistajalla on oikeus tehdä muutostöitä osakehuoneistossaan. Laki kuitenkin antaa yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle mahdollisuuden asettaa muutostyölle ehtoja tai jopa kieltää sen laissa mainituilla perusteilla.

Viranomaisluvat

Muutostyöilmoitus on käsiteltävä viivytyksettä ja yhtiön tulee varmistua siitä, että tekninen toteutustapa täyttää nykyiset rakennusmääräykset sekä selvittää mahdollinen viranomaislupien tarve. Taloyhtiön hallitus voi hakea luvat itse osakkeenomistajan kustannuksella tai valtuuttaa osakkeenomistajan hakemaan luvat antamansa valtakirjan nojalla.

Valtakirja kannattaa aina yksilöidä siten, että rakennuslupa- tai muu viranomaishakemus on yhtiön käytössä jo valtakirjaa annettaessa. Näin lupa haetaan selkeästi sovitulle muutostyölle.

Valvonta

Yhtiöllä on lain mukaan oikeus valvoa muutostyötä. Osakkeenomistajan oma-aloitteisessa muutostyössä menevät yhtiön tarpeelliset ja kohtuulliset valvontakulut kyseisen osakkeenomistajan maksettavaksi.

Korostan tässä tilanteessa sitä, että yhtiö valitsee valvojan, eikä työn tekijä voi valvoa omaa työtään. Valvojan tulee olla ulkopuolinen ja valvonnan tarve tulee ratkaista tapauskohtaisesti.

Kustannukset

Oma-aloitteisissa remonteissa muutostyötä tekevä/teettävä osakas vastaa kaikista muutostyönsä kustannuksista: itse remontista, mahdollisesta remonttiilmoituksen käsittelystä, viranomaisluvista ja yhtiön järjestämästä valvonnasta.

Kiinteistöliiton puhelinneuvonnassa kysytään usein, mikä on taloyhtiön kustannusvastuu oma-aloitteisissa remonteissa. Pääsääntöisesti yhtiö ei vastaa näissä remonteissa mistään kustannuksista, ei edes silloin, jos osakas uusii samalla yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvia osia.

Jos remontin yhteydessä havaittaisiin yhtiön kunnossapitovastuulla olevissa seikoissa selviä korjaustarpeita, saatetaan remontti joutua osittain tai kokonaan tekemään yhtiön kustannuksella. Mikäli osakas huomaa remonttinsa yhteydessä tällaisen seikan, tulee hänen välittömästi, ennen remontin jatkamista, tiedottaa siitä yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle.

Luvattomat muutostyöt

Yhtiön kannalta ongelmana on se, että laissa ei säädetä yhtiölle mahdollisuuksia tehokkaasti puuttua luvattomiin muutostöihin. Muutostöiden keskeyttäminen voisi olla tarpeen erityisesti silloin, jos muutostyö saattaa vahingoittaa rakennusta. Tällöin yhtenä mahdollisuutena on hakea käräjäoikeudelta turvaamistoimipäätöstä, joka kannattaa aina ensin vaatia ns. väliaikaisena turvaamistoimenpiteenä (=vastapuolta kuulematta ja nopeasti).

Yhtiön on kirjattava isännöitsijäntodistukseen, että huoneistossa on tehty remontteja, joista ei ole annettu yhtiölle muutostyöilmoitusta ja joita yhtiö ei ole voinut valvoa.

Korostan tässä tilanteessa sitä, että yhtiö valitsee valvojan, eikä työn tekijä voi valvoa omaa työtään.

Enemmän arvoa asunnoille. Vähemmän huolia asukkaille.

Nyt on hyvä hetki liittyä Soneran kattavaan valokuituverkkoon, jossa tieto liikkuu jopa 1000 Mbit/s:n vauhdilla. Toimivat nettiyhteydet tuovat lisäarvoa kaikille taloyhtiön asukkaille, oli sitten kyse viihteen ystävästä tai vaativan etätyön tekijästä.

Asumismukavuutta lisää myös Sonera Kaapeli-TV. Se tarjoaa monipuolisen valikoiman maksuttomia televisio- ja radiokanavia, ja tarjontaa on helppo täydentää sopivilla maksullisilla kanavapaketeilla.

Lukijatutkimus · Trusted Brand · Luotetuin Merkki 2014 · Valitut Palat · Reader's Digest · Suomen luotetuin internetoperaattori

Lisää tietoa ja tarjouksen huippunopeasta taloyhtiölaajakaistasta ja Sonera Kaapeli-TV:stä saat osoitteesta **www.sonera.fi/taloyhtio** tai numerosta **0200 32 333** (mpm/pvm) ma–pe 9–15.

Sonera
Enemmän elämää.

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

Tekniikkapalsta

Arto Kemppainen • LVI-asiantuntija • Kiinteistöliitto Uusimaa

LVI-järjestelmien käyttöikä

Talotekniikalla on tietty käyttöikä, jota on aikojen saatossa kirjattu erilaisiin oppaisiin ja kortistoihin. Teknisen käyttöiän LVI-järjestelmissä voisi ajatella jakaantuvan järjestelmien ja järjestelmän osien mukaan. Asia ei kuitenkaan ole välttämättä noin suoraviivainen, varsinkin kun tarkastellaan aikaa taaksepäin ja tiedetään rakennuskanta. Kannattaakin tarkastella taulukoissa olevia käyttöikiä kriittisesti ja tiedostaa kiinteistönsä ominaispiirteet. Yleensä arvioidut käyttöiät voivat olla liian pitkiä. Suunnitelmallinen varautuminen käyttöikänsä loppuun tulleiden osien uusimiseen riittävän ajoissa on järkevää. Sitä voisikin sanoa hyväksi kiinteistön ylläpidoksi.

Tekniseen käyttöikään vaikuttavat historialliset seikat kuten materiaalit, joita on tiettyinä aikoina käytetty ja jotka on jo jossain vaiheessa todettu huonoiksi kestävyydeltään tai ovat muuten tekniseltä käyttöiältään heikompi lenkki kuin varsinainen järjestelmä. Esimerkkinä on käyttövesiverkosto, jossa kupariputkelle annetaan arviona noin 50 vuoden käyttöikä, mutta liitokset ja liitostavat, kuten messinkijuotokset, voivat loppua aiemmin tai voivat olla herkemmät rikkoontumaan kuin varsinaiset putket.

Käyttöikään vaikuttavat myös rakennuksen suunnittelussa ja asennuksessa tehdyt virheet tai kompromissit. Esimerkkinä käyttöveden liian tiukka mitoitus, joka näkyy liian pieninä putkikokoina. Tällöin virtaamanopeudet putkissa voivat olla liian suuria ja näin virtaaman aiheuttama kuluminen voi syövyttää putken rikki jo ennen oletetun käyttöiän loppua.

Käyttöikään vaikuttaa myös kiinteistön muut järjestelmät ja rakennustekniikka ylipäätään. Esimerkkinä märkätila, jonka vesieristykset ovat tulleet käyttöikänsä päähän ja vesieristeen alla lattiarakenteessa kulkee lämmitysverkon putki, joka on terästä. Lämmitysjärjestelmä sinällään voisi hyvinkin kestää rakennuksen käyttöiän, mutta teräsputken saadessa ulkopuolista kosteutta, esimerkiksi vesieristeen pettämisen seurauksena, käyttöikä voi romahtaa dramaattisesti.

Kuntotutkimus kannattaa teettää

Yllättäviäkin käyttöikään vaikuttavia tekijöitä on, kuten pääkaupunkiseudun alueita, joissa vesi ja kupari eivät toimi keskenään pitkiäkään aikoja. Pahimmillaan kupariputkiin voi tulla pistemäisiä reikiä suoralle osuudelle putkea tuntemattomasta syystä jo muutamassa vuodessa. Asiaa ei liene tutkittu riittävästi, jotta voitaisiin välttää uusien putkien syöpyminen. Riittävän vanhat putket kestänevät, jos ovat kestäneet tähänkin asti.

Arvioitaessa LVI-järjestelmien ja niiden osien käyttöikää tärkeintä on tuntea oman kiinteistön järjestelmät ja niiden pohjalta laadittu kiinteistön kunnossapitosuunnitelma (PTS). Suunnitelman osana tulisi olla LVI-järjestelmien kuntotutkimukset.

Kun LVI-järjestelmien käyttöikä alkaa hiipua, kannattaa teettää LVV-kuntotutkimus, joka kertoo LVI-teknisen järjestelmän nykytilasta ja jota tarvitaan myös määritellessä tulevia remontteja. Kuntotutkimusta voisi päivittää määräajoin, varsinkin teknisen käyttöiän loppupäässä.

LVV-kuntotutkimus on teetettävä ammattilaisella. Pätevöityneitä LVV-kuntotutkijoita voi hakea SuLVI:n ja Fisen sivuilta. LVV-kuntotutkimuksista on tehty opas osana hometalkoita 2013. Oppaassa on myös ohjeistusta tutkimuksen tilaamisesta aina sen suorittamiseen asti.

Oppaan löydät osoitteesta omakotitalot.hometalkoot.fi/muut-oppaat

Rakennusosa tai laitteisto	Kunnossapitojakso (v)	Toimenpide	Huom.
Lämpökanaalit ulkona	20	Uusiminen	Rakennusvirheet lyhentävät jaksoa
Lämpöjohdot rakennuksessa	30 50	Uusiminen	Rakennusvirheet lyhentävät jaksoa
Valurautapatterit	> 50	Uusiminen	
Levypatterit	30	Uusiminen	
Lämpöjohtopumput	15	Uusiminen	
Paisuntasäiliö	30	Uusiminen	
Lämmityksen säätölaitteet	15	Uusiminen	
Linjasulkuventtiilit	< 25	Uusiminen	Huollon puute lyhentää ikää
Patteritermostaatit	10	Uusiminen	
Kaukolämmön alajakokeskus	< 20	Uusiminen	
Käyttövesiputket rakennuksessa	30	Uusiminen	Ylisuuret virtausnopeudet lyhentävät ikää
Viemärit rakennuksessa	30 50	Uusiminen	
Sekoittimet	10	Uusiminen	Vaatii vuosittaista huoltoa
Wc-kulhot	20	Uusiminen	Vaatii vuosittaista huoltoa
Muut vesi- ja viemäripisteet	30	Uusiminen	Vaatii vuosittaista huoltoa
Tuloilmakoneet	< 30	Uusiminen	
Poistoilmakoneet	15	Uusiminen	

Oheisessa taulukossa muutamia yleisimpiä käyttöikiä lvi-teknisille järjestelmille ja niiden osille.

Hyvinkään – Riihimäen – Mäntsälän KIINTEISTÖYHDISTYS

Palveluhakemisto

• Alan Asiantuntijat Palveluksessasi •

Varaa oma ilmoitustilasi ammattilaisten palveluhakemistosta
Leena Kolehmainen • Puh. 041 501 9902 • leena.kolehmainen@dorimedia.fi

Arkkitehtitoimistoja

www.kekkonenvuorento.fi
Arkkitehtitoimisto
Kekkonen & Vuorento OY
Kauppalankatu 2 B 18, 05800 Hyvinkää • Puh. 010 - 666 9030

Isännöitsijätoimistoja

osoite: Siltakatu 12-14, 05900 Hyvinkää
puhelin: 0456581600
e-mail: toimisto@hyvinkaanaito.fi
www: www.hyvinkaanaito.fi
aito. Hyvinkää

Isännöitsijätoimisto Hannu Vihtilä
KUN HALUAT, ETTÄ KIINTEISTÖSTÄSI HUOLEHDITAAN
Puh. 040 569 4462
hannu.vihtila@isannointivihtila.fi

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

Isännöitsijätoimisto Esa Friman Oy
Temppelikatu 2 A 3
11100 RIIHIMÄKI
puh. 010-420 3090
esa.friman@efriman.fi

Korjausrakentamisen suunn. ja valvonta

Riihimäen Insinöörirakentajat Oy
www.insinoorirakentajat.fi • Puh. 010 666 1720
- RAKENNUTTAMIS- JA VALVONTAPALVELUT
- PROJEKTINJOHTO- JA URAKOINTIPALVELUT

Missä on Suomen fiksuin ja viihtyisin asuintalo 2015?

Käytetäänkö sinun asuintalossasi tehokkaasti energiaa ja säästeliäästi vettä, asukkaiden nauttiessa samalla erinomaisista sisäolosuhteista? Jos vastasit kyllä, sinulle on luvassa mainetta ja kunniaa.

Nyt etsitään Suomen fiksuinta ja viihtyisintä asuintaloa. Tavoitteena on kannustaa ja haastaa asuintalojen omistajia, vuokranantajia ja asukkaita yhdessä kehittämään omaa asuinympäristöään yhä ekologisemmaksi ja viihtyisämmäksi.

Suomen fiksuin ja viihtyisin asuintalo 2015 -kilpailuun osallistuminen on avoin kaikille asuinkiinteistöjen omistajille ja vuokranantajille. Kilpailuun hyväksytään asuinkäytössä olevia kokonaisia kiinteistöjä tai yksittäisiä asuintaloja, jotka voivat osoittaa luotettavasti oman toimintansa, ostoenergian ja veden kulutuksensa sekä tekevät tyytyväisyyskyselyn asukkaille.

Asuintalot arvioidaan kolmella yksinkertaisella ja helpolla mittarilla, jotka kuuluvat osaksi "Rakennusten elinkaarimittareita":

SUOMEN FIKSUIN JA VIIHTYISIN ASUINTALO 2015

1. Tyytyväisyys
Ovatko asunnot sisäolosuhteiltaan hyviä ja asuintalo viihtyisä? Tyytyväisyyskysely: lämpötila, akustiikka, vetoisuus, pinnat, viihtyisyys ja toimivat yhteisöt.

2. Energiankulutus
Miten energiatehokas asuintalo on? Vuoden 2014 kiinteistösähköenergian kulutus + vuoden sääkorjattu lämpöenergian ja kaukojäähdytyksen kulutus (pois lukien kylmät autohallit).

3. Vedenkäyttö
Miten vettä käytetään - tuhlataanko vai säästetäänkö? Veden ominaiskulutus litraa / asukas / vuorokausi.

Kilpailuun voi ilmoittautua 30.6.2015 mennessä. Voittajat, jotka tulevat saamaan mainetta ja kunniaa julkistetaan 22.10.2015 Green Celebration 2015 -tilaisuudessa Helsingin Suvilahdessa.

Kilpailun järjestäjinä ja raatina toimivat Green Building Council Finland, Ympäristöministeriö, Energiavirasto, Kiinteistöliitto, RAKLI, Motiva sekä Rakennuslehti.

Lisätietoja kilpailusta sekä ilmoittautumiset: figbc.fi/kilpailu2015/ tai puh. 040 6758899.

VUOKRALAVAT
Kevään siivoustalkoisiin

Nyt voit vuokrata kauttamme myös vuokralavoja.

Ota yhteyttä!

Katso lisätiedot ja hinnasto: 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

Ajankohtaista tietoa verkosta

Kiinteistöalan uutisvideot - katso joka viikko

Muutaman minuutin kiinteistöalan ajankohtaiskatsaus on tarjolla uutisvideon välityksellä joka viikko. Tämä viikkokatsaus löytyy mm. yhdistyksemme nettisivulta www.kiinteistoliitto.fi/hyrima/ sekä Kiinteistöliiton ja Kiinteistölehden nimen alta videokanavalta www.youtube.com . Uutisvideoista vastaavat Kiinteistöliitto ja Kiinteistölehti.

Maksuttomasti verkossa

Kiinteistöliiton julkaisema Yhtiökokousopas löytyy sähköisenä osoitteessa www.taloyhtio.net/yhtiokokousopas/ ja on maksutta kaikkien käytettävissä.

Kannattaa perehtyä kattavaan oppaaseen koko taloyhtiön hallituksen ja myös osakkaan voimin.

- Lisäksi Kiinteistöliiton videokanavalla www.youtube.com on 12 lyhyttä videota yhtiökokoukseen valmistautumisen ja läpiviemisen tueksi.

LVI-Vesalainen Oy

LVI-Vesalainen Oy on perinteikäs, mutta nykyaikainen lvi-alan moniosaaja Mäntsälästä. Yritys on osa Putkiset-yhtiötä.

Toimintamme käsittää lvi-alan:
- Vähittäismyynnin
- Suunnittelun
- Uudis- ja korjausrakentamisen asennukset
- Yksittäis- ja määräaikaishuollot

Liikkeemme on avoinna Ma-Pe 7.00-17.00

LVI-Vesalainen Oy
Maisalantie 14,
04600 MÄNTSÄLÄ
puh. 019-6871 611
info@lvi-vesalainen.fi

www.lvi-vesalainen.fi • www.putkiset.fi

vihertaso oy
VIHERRAKENTAMINEN JA -SANEERAUKSET
SUUNNITTELU- JA HOITOTYÖT
SERTIFIOITU ISO 9001:2008 LAATUJÄRJESTELMÄ
RALA-PÄTEVYYS
Haapasaarentie 541, 05510 HYVINKÄÄ
Puh. (019) 470 362, fax (019) 470 372
www.vihertaso.fi

Hyvinkään E-Putki Oy
- LVI-urakointi
- vesi- ja lämpöjohtoverkoston
- mittaus ja säätö
- viemärinavaukset
- kiinteistöjen putkistosaneeraukset

24h päivystys!

Jari Borgenström
Puh. 0400 480 897
www.eputki.fi

TERVETULOA JÄSENMATKALLE

TALOYHTIÖ 2015 -TAPAHTUMAAN KESKIVIIKKONA 15.4.2015

BUSSIKULJETUS RIIHIMÄEN, HYVINKÄÄN JA MÄNTSÄLÄN KAUTTA MESSUKESKUKSEEN HELSINKIIN

Hyvä jäsenyhtiön hallitus ja isännöitsijä

Taloyhtiötapahtumassa tarjolla mm. hallitukselle ja isännöitsijälle suunnattuja luentoja, näyttely ja neuvontapiste. Matkan tarkka ohjelma lähetetään jäsenkiinteistöjen edustajille erikseen.

Matka on maksuton. Merkitse päivä jo kalenteriisi!

Lisätietoja ja ilmoittautumiset 2.4. mennessä
www.kiinteistoliitto.fi/hyrima (tapahtumat)
paula.hellman@kiinteistoliitto.fi, p. 09 1667 6290 tai
marika.sipila@kiinteistoliitto.fi,p. 040 741 7515

Matkalle voi osallistua jos taloyhtiö on liittynyt jäseneksi viimeistään 2.4.2015

JÄSENILLE ILMAINEN

Henkilöstömuutoksia

Kiinteistöliitto Uusimaan toimistolla

Neuvontainsinööri
Jaakko Laksola

on jäänyt hyvin ansaitulle eläkkeelle 1.1.2015. Laksola palveli jäsenistöä Ivi-asioissa reilun 15 vuoden ajan.

Toivotamme Jaakko Laksolalle leppoisia eläkepäiviä.

Yhdistyksen Ivi-asiantuntijana on 15.1.2015 aloittanut

Ivi-teknikko
Arto Kemppainen

Hän siirtyi yhdistyksen palvelukseen Talokeskus Yhtiöistä.

Kemppainen palvelee Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistyksen jäsenkiinteistöjä mm. puhelinneuvonnassa ja koulutuksissa.

2015 Taloyhtiö

AVOIN KOULUTUSILTA

Keskiviikkona 20.5.2015 klo 18–20.30 Riihimäellä

Illan aiheena

TALOYHTIÖN KYLPYHUONEREMONTIT

mm. vastuunjako, muutosilmoitukset, kosteusvauriot ja vahingonkorvaus

Tilaisuus on maksuton ja suunnattu taloyhtiöiden hallituksille ja isännöitsijöille. Yhdistyksen jäsentalojen edustajat saavat erillisen kutsun postissa.

Tervetuloa!

Tarkempi ohjelma ja ilmoittautumisohjeet myöhemmin osoitteessa www.kiinteistoliitto.fi /hyrima

ILMOITA MUUTTUNEET

JÄSENYHTIÖN YHTEYSTIEDOT

Jos taloyhtiössänne on tullut muutoksia isännöitsijän tai puheenjohtajan tietoihin, ilmoita meille pikaisesti uuden henkilön postiosoite, sähköposti sekä puhelinnumero. Vain oikeilla tiedoilla varustettu posti löytää perille.

Sähköpostilla tiedotamme mm. jäsentiedotteen ilmestymisestä ja eri koulutustilaisuuksista. Käytämme yhteystietoja vain jäsenviestintään.

Ilmoitathan muuttuneet tiedot osoitteeseen **uusimaa@kiinteistoliitto.fi**.

JÄSENYYS KANNATTAA!

www.kiinteistoliitto.fi/hyrima • Jäsensivut osoitteessa www.taloyhtio.net

Sinä, taloyhtiön hallituksen jäsen tai isännöitsijä, olet vastuussa huomattavasta omaisuudesta. Riittävät tiedot ja taidot auttavat selviytymään tehtävässäsi sekä tekemään oikeita päätöksiä. Onhan taloyhtiösi jo jäsen? Se kannattaa.

Kiinteistöalan ammattilaiset ovat apunasi seuraavilla jäsenpalveluilla

- Ilmainen puhelinneuvonta laki-, talous-, tekniikka- ja energiakysymyksissä.
- Sähköinen jäsentiedote (6 kertaa vuodessa)
- Suomen Kiinteistölehden vuosikerta (10 krt vuodessa)
- Kattavat jäsenten nettisivut www.taloyhtio.net
- Taloyhtiön ilmaiset kotisivut www.taloyhtiosivut.fi
- Maksutonta koulutusta taloyhtiöiden hallituksille ja isännöitsijöille
- Jäsenalennuksia:
  - > Kiinteistöalan Kustannuksen painotuotteet
  - > Kiinteistöalan Koulutuskeskuksen hallituskoulutukset
  - > 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
Alueellinen lakineuvonta VT Erkki Pusa	019 455 433
Talous- ja veroneuvonta	09 1667 6369
Energianeuvonta	09 1667 6366

Toimimme yhteistyössä Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa.

Lisätietoja taloyhtiön jäsenyydestä

www.kiinteistoliitto.fi/hyrima
paula.hellman@kiinteistoliitto.fi
puh. ma-ke 09 1667 6290 / Hellman tai
marika.sipila@kiinteistoliitto.fi

Jäsenyys on edullista, vain 0,45 senttiä asunnolta kuukaudessa.

Markkinointiassistentti
Paula Hellman
paula.hellman@kiinteistoliitto.fi
p. 09 1667 6290

Toiminnanjohtaja
Marika Sipilä
marika.sipila@kiinteistoliitto.fi

JÄSENYYS HELPOTTAA TEHTÄVÄSSÄSI JÄSENYYS SÄÄSTÄÄ AIKAASI

10. vuosikerta
Hyvinkään–Riihimäen–Mäntsälän KIINTEISTÖ viesti 1 • 15

JULKAISIJA
Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistys ry
Annankatu 24, 00100 HELSINKI
www.kiinteistoliitto.fi/hyrima

PÄÄTOIMITTAJA
Marika Sipilä
P. 040 741 7515

KUSTANTAJA
Hybridiviestintä Effet Oy

TOIMITUS
toimitus@effet.fi
P. 03 213 6900

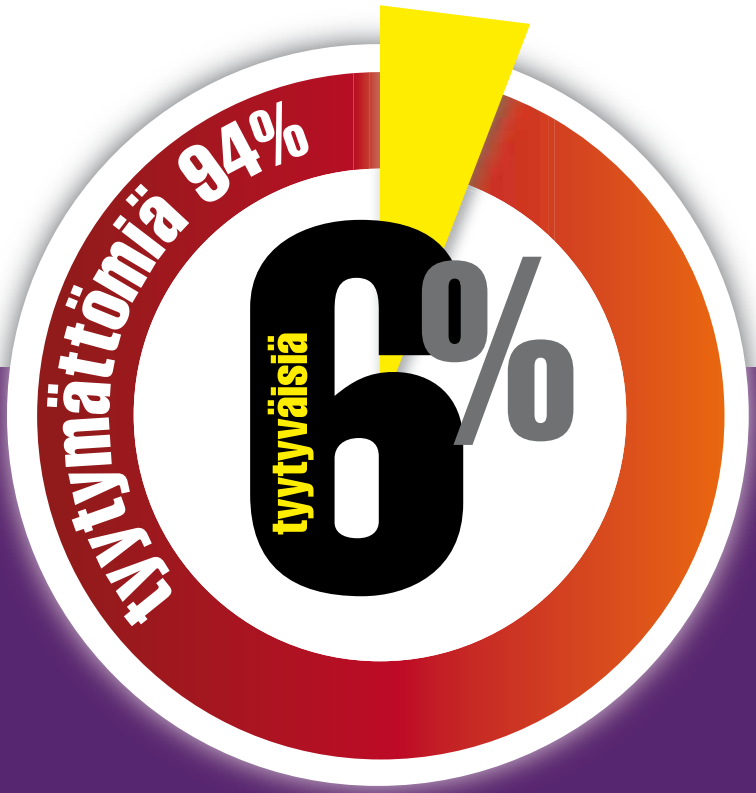
ILMOITUSMYYNTI
Mediatoimisto Dorimedia
Leena Kolehmainen
P. 041 501 9902

PAINOPAIKKA
Hämeen Kirjapaino Oy
Tampere 2015

PAINOSMÄÄRÄ
3.500 kpl

OSOITTEENMUUTOKSET
aineistot@effet.fi

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



VAIN 6 % ASUKKAISTA

on tyytyväisiä taloyhtiönsä viestintään

Asukkaat eivät mielestään saa riittävästi tietoa taloyhtiönsä asioista. Tutkimuksen mukaan vain kuusi osakasta sadasta on tyytyväisiä asukasviestintään*. Osakkaista yli puolet (52 %) haluaisi tilikauden aikaisen viestintävelvoitteen lakisääteiseksi.**

Hybridiviestintä Effet Oy on asukasviestinnän asiantuntija, joka tuntee taloyhtiöiden arjen ja haasteet. Asiakkainamme on tunnettuja ja arvostettuja kiinteistönomistajia, vuokranantajia, isännöintitoimistoja, huoltoyhtiöitä ja muita kiinteistöalan toimijoita.

Kutsu meidät tarvittaessa apuun. Mietitään yhdessä ratkaisut viestintääsi ja tehdään asiakkaistasi tyytyväisempiä asukkaita. Vastuu tiedon jakamisesta on hallituksella ja isännöitsijällä. Panostus asukasviestintään maksaa itsensä takaisin.

OTA YHTEYTTÄ NIIN KATSOTAAN, MITEN VOIMME PALVELLA.
Jari Runsas,
toimitusjohtaja,
+358 400 633 315,
jari.runsas@effet.fi

effet
HYBRIDIVIESTINTÄ
WWW.EFFET.FI

* Isännöintiliiton toimialaa koskeva tutkimus 2012

** Oikeusministeriön mietintö 20/2014 asunto-osakeyhtiölain toimivuudesta

Oivaltaa osaamisesi.