

Hyvinkään–Riihimäen–Mäntsälän **KIINTEISTÖ** 2 • 15 **viesti**

Kerrostalojen hoito-
kulut nousussa s. 6–7

Hissiavustuksia jaossa
vielä ensi vuonna s. 10

Muutostyön kulut kuuluvat
osakkaalle s. 11



**Taloyhtiö
asentaa latauspisteet
hybridiautoille**
s. 8–9



Hyvinkään – Riihimäen – Mäntsälän
KIINTEISTÖYHDISTYS

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



Varaa aika oman A-Insinööri 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

2/2015
sisällysluettelo

sivut 4–5



Toukolanpuisto paransi asumisviihtyvyyttä ikkunaremontilla

Asumismenojen nousupaine jatkuu	6–7
Pistokehybridin lataus ratkaistava yhtiökohtaisesti	8–9
Henkilökuvassa Tiina Laine	9
Hissiavustuksiin lisämääräraha ...	10
Muutostyöstä ilmoitettava taloyhtiölle kirjallisesti	11
Jäsentyttyväisyys korkealla tasolla	12
Enemmistö päätös lähtökohtana ..	13
Mitä eroa on kaksi- ja kymmenvuotistakuulla?	14–15
Valaistus on turvallisuusasia	16
Asuntokauppa vihdoin elpymässä?	17
Ilmoittaudu Kiinteistömessuille	18

PÄÄKIRJOITUS

OLAVI MERIKANTO
PUHEENJOHTAJA • KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAA

Yhdessä olemme vahvempia

Olen kiitollinen saadessani mahdollisuuden uutena Kiinteistöliitto Uusimaan (jatkossa KU) puheenjohtajana esittää tervehdyksen Kiinteistöviestin lukijoille. Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistys (HyRiMä) on tärkeä yhteistyökumppani KU:lle ja täydentää maantieteellisesti merkittävässä määrin Uudenmaan kiinteistövaikuttajien piiriä.

Meille kaikille olisi tärkeää, että saamme uusia taloyhtiöitä jäseniksi, sillä edunvalvonta on sitä vaikuttavampaa, mitä enemmän jäseniä kiinteistöyhdistyksissä on. Yksittäisen jäsenen kannalta olennaisinta on se, että jäsenenä pääsee hyvin kohtuullisen vuosijäsenmaksun myötä kiinni erittäin hyviin palveluihin. Samalla jäsenmaksulla saa asiantuntevaa laki-, teknistä-, talous- ja veroneuvontaa. Lisäksi hallituksen jäsen voi osallistua koulutustilaisuuksiin ja erilaiset julkaisut, mukaan lukien tämä oma Kiinteistöviesti, antavat jäsenille mahdollisuuden päästä tutustumaan ajankohtaisiin, kiinteistöjen huoltoon ja ylläpitoon liittyviin ajankohtaisiin asioihin.

Meitä kaikkia kiinteistöissä asuvia ja asuntojen omistajia askarruttavat mitä moninaisimmat asiat. Itse muutaman vuosikymmenen eri hallituksissa istuttuani perustin Tapiolaan Suomen ensimmäisen taloyhtiöiden hallitusten ja puheenjohtajien yhteistyöforumin, Tapiolan Taloyhtiöforum ry:n. Vuosi oli 2006. Katsoin, että myös paikallisesti on hyvä pohtia taloyhtiöihin liittyviä kysymyksiä ja vaihtaa kokemuksia erilaisista korjausasioista taloyhtiöiden välillä. Mielestäni tällainen toiminta tukee kaikin tavoin myös alueellisen kiinteistöyhdistyksen toimintaa. Kieltämättä on haaste ei-ammattimaiselta pohjalta ylläpitää mainitunlaista toimintaa, mutta jäseniltä saadut palautteet innostavat jatkamaan ja kehittämään sitäkin toimintaa.

Mielestäni taloyhtiöiden haasteet voi jakaa kolmeen kokonaisuuteen: 1) hallinto, 2) ylläpito ja korjaustoiminta sekä 3) edunvalvonta. Toisin tässä esiin sen, että yhtiöissä on ensiarvoisen tärkeää kiinnittää huomiota siihen, kuinka ammatikseen taloyhtiön asioita hoitavan isännöitsijän ja hallituksen yhteistyötä voi rakentavasti kehittää. Taloyhtiön osakkaiden omaisuudesta huolehtimiseen ja hoitamiseen tarvitaan aidosti kiinnostuneita ja osaavia ihmisiä. Heille myös kuuluu kohtuullinen korvaus tehtävästä. Ylläpidon ja korjaussuunnittelun sekä toteutuksen kaikkien osapuolten, myös taloyhtiön hallituksen, olisi kehitettävä omaa tietämystään merkittävässä hankkeissa ja niihin liittyvissä prosesseissa, vaikka ulkopuolisia asiantuntijoita käytetäänkin. Kolmanneksi, edunvalvonta voi olla vain niin tehokasta ja niin hyvää, kuin mitä jäsenmäärä ja jäsenten tahtotila edustavat. Nämä kolme HyRiMä, KU ja Hyvinkäällekin perustettu puheenjohtajafoorumi, voivat antaa kallisarvoisia neuvoja, ajatuksia ja mahdollisuuksia.

Kiitän HyRiMän kiinteistöyhdistyksen toimijoita, toiminnanjohtaja **Marika Sipilää** ja tämänhetkistä jäsenistöä mukanaolosta ja kiinteistöasioiden aktiivisesta kehittämisestä. Toivotan kaikille menestystä tulevaisuudessa haasteissa ja uusien jäsenten hankinnassa, jotka mielellään toivotamme tervetulleiksi yhteisöömme.



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

etunimi.sukunimi@julkisivukonsultointi.fi

www.julkisivukonsultointi.fi

Katto remonttien ammattilainen



Sadat taloyhtiöt, kunnat ja julkiset rakennuttajat ovat valinneet meidät katto remonttiensa toteuttajaksi, koska 100%:nen laatu ratkaisee!

Soita meille **010 2290 190** tai vieraile www.kattokeskus.fi

Kattokeskus

Kelatie 1, 01450 Vantaa
Koiviston tie 1, 33960 Pirkkala
kattokeskus@kattokeskus.fi

Hinnat 010-yrittäjänumerossa: Kiinteistä verk. 8,28 snt/puh + 5,95 snt/min. Matkaviestinverk. 8,28 snt/puh + 17,04 snt/min. Hinnat sis. alv.

JULKISIVUREMONTTI

paransi Toukolanpuiston asumisviihtyisyyttä

– Uskon, että ainakin kymmenen prosentin säästö lämmönkulutuksessa saadaan ikkunaremontin avulla aikaan, hallituksen puheenjohtaja Teuvo Lindholm laskee.

Lindholm esitti ikkunoiden vaihtoa ensimmäisen kerran nelisen vuotta sitten. Tuolloin kaikki osakkaat eivät vielä lämmenneet ajatukselle.

– Varsinkin niiden ikkunoiden karmit, joihin aurinko paistaa, olivat jo aika huonossa kunnossa. Niillä päätettiin kuitenkin pärjätä vielä muutama vuosi, Lindholm kertoo.

– Osalla osakkaista oli usko, että kireä markkinatilanne toisi hintakilpailua ja yhtiö hyötyisi remontin venyttämisestä. Tosiasiassa siinä kävi toisin. Ensimmäisen tarjouskilpailukierroksen hinnoilla olimme saaneet saunaremontinkin mahtumaan nyt toteutuneeseen budjettiin.

37 huoneiston ikkunoiden vaihdon lisäksi Toukolanpuistossa uusittiin parvekeovet ja parannettiin parvekeseinien lämmöneristystä, kunnostettiin ikkunoiden välissä olevat paneloinnit sekä uusittiin ulko-ovet ja lukitukset.

Kiinteistön sokkeli maalattiin omin voimin. Kustannusarvio maalausliikkeeltä oli noin 3500 euroa, mutta nyt selvittiin tarvikkeiden hinnalla. Ja jälki on komea. Kymmenien paikkausmaalauksen jäljiltä läikkääksi käynyt sokkeli hohtaa nyt auringossa upean harmaana.

Tuloilma lämpenee tehokkaammin

Ikkunaremontti valmistui keväällä, joten tarkkoja lukuja energiankulutuksen muutoksista ei vielä kovin paljon ole.

– Oma tuntemus on, että lämmöneristys parani huomattavasti. Uskon, että ainakin se kymmenen prosentin säästö saadaan tällä aikaan, Teuvo Lindholm laskee.

Uudet ikkunat ovat ns. tuloilmaikkunoita, jotka nostavat sisään tulevan ilman lämpötilaa noin kymmenellä asteella kierrättämällä

– Remonttia harkittiin pitkään, mutta nyt kaikki ovat tyytyväisiä. Uusien ikkunoiden on arvioitu vähentävän lämmityskustannuksiakin 10–20 prosenttia, toteaa hyvinkääläisen As Oy Toukolanpuiston hallituksen puheenjohtaja Teuvo Lindholm tyytyväisenä.

korvausilman ikkunoiden välitilan kautta. Esilämmitys tapahtuu muutoin hukkaan menevällä, ikkunan läpi johtuvalla lämmöllä. Ratkaisun on määrä säästää lämpöhäviöitä. Tuloilma lämpenee tehokkaammin ja ilmanvaihto on vedottomampaa ilmanvirtauksen ollessa hidas.

Säät suosivat remonttimiehiä

Ikkunavaihtourakka alkoi Toukolanpuistossa helmikuussa. Työt etenivät tasaisesti noin huoneiston päivävauhdilla.

– Meillä kävi siinä mielessä tuuri, että ajanjaksoon ei sattunut yhtään sadepäivää. Urakoitsijan työmiehet saivat tehdä huoneiston kerrallaan pois niin, että asunnon kaikki ikkunat voitiin purkaa kerralla ja kasata sen jälkeen uudet ikkunat paikalleen, Teuvo Lindholm kertoo.

Ikkunat toimitti ja asensi Pihla Ikkunat. Työn jälki on tilaajan mieleen.

– Yksi ehto meillä oli. Halusimme, että työmaalla on vain suomalaisia työntekijöitä. Se ei ollut mikään ammattitaitokysymys, vaan halusimme varmistaa, että kommunikaatio asukkaiden ja työmiesten välillä varmasti toimii. Yhtiön asukkaista noin puolet on iäkkäitä, joille asia oli ensiarvoisen tärkeä.

– Kokonaisuutena reilun kauden kestänyt urakka sujui viivytyksettä ja hienosti. Purkutöiden jälkeen tarvittu jälkipaikkauksetkin urakoitsija hoiti hienosti ja paikat pysyivät koko ajan siistinä, Lindholm kiittelee.



As Oy Toukolanpuiston julkisivuremontissa uusittiin mm. ikkunat tuloilmaikkunoiksi. Myös ovet uusittiin ja talon sokkeli maalattiin omin voimin. Nyt talossa kelpaa taas asua.

Budjetti piti

As Oy Toukolanpuisto varasi julkisivuremonttiinsa noin 250 000 euron budjetin. Arvio piti lähes eroolleen. Jonkin verran jäi vielä varalle pikkukorjauksiinkin.

– Osakkailla oli mahdollisuus

maksaa osuutensa joko kerralla tai vastikkeen yhteydessä. Melkein puolet päätyi kertamaksuun. Huoneistoa kohti remontti tuli maksamaan neliöistä riippuen noin 5000–9000 euroa. Itselläni asumiskustannukset nousivat 102 euroa kuussa, Teuvo Lindholm kertoo.

– Asbestipurku oli työn määrään nähden hämmästyttävän arvokasta. Se maksoi noin kymppitonnin.

Remontin jälkeen vuonna 1969 valmistunut talo näyttää taas kuin uudelta. Yhtiössä voidaan hengähtää ainakin hetkeksi.

– Meillä on nyt huoltovapaat ikkunat seuraavaksi 20 vuodeksi. Nurkan takana odottaa sitten putkiremontti. Jos se ajoittuu jonkin kuuden vuoden päähän, on tämä ikkunaremontti saatu siihen mennessä maksetuksi pois. Kokonaisuutena kiinteistö on hyvässä kunnossa, sillä tämä on paikalla valettu, eikä tuohon aikaan yleisesti betonielementeistä toteutettu rakennus. Laatu on ollut hyvää jo rakennusvaiheessa.

– Jos olisin nuori ja miettsin ensiasunnon hankkimista, niin mieluummin ostaisin sen vanhasta talosta, jossa isot remontit on tehty, kuin uudesta. Nykyinen rakentamisen laatu ei ole samaa tasoa, mitä se on joskus aikanaan ollut, Lindholm sanoo.

Ensi keväänä Toukolanpuistossa kunnostetaan todennäköisesti kattoa. Jossain vaiheessa täytyy miettiä myös autotallin ovien kunnostamista tai vaihtamista alumiinipintaiseen, helpompahoitoisiin kippioviin.

– Remontit pitäisi saada tehtyä pikku hiljaa, ettei osakkaille tule kerralla liian isoa maksurasitusta. Joillekin 700 euron eläkkeen varassa eläville voi olla ylitysepäsemätön paikka, jos asumiskuluihin tulee yhtäkkiä nykyisen päälle 400–500 euroa lisää kuukaudessa.

Kerrostalojen HOITOKULUISSA railakasta kasvua

Kerrostalojen hoitokulut nousivat seitsemän prosenttia vuonna 2014. Rivitalojen kohdalla hoitokulujen vuosimuutos oli -3 %. Kerrostalojen korjauskulujen nousua vauhditti vuosikorjauksiksi kirjatut korjaukset, jotka kasvoivat edellisvuodesta peräti 16 %.

Teksti: Jukka Kero, Suomen Kiinteistöliitto

Kerrostalojen hoitokulut ilman korjauksia nousivat nekin miltei 5 %. Kovia kasvulukuja oli mm. vuokrissa (tontit), siivouksessa, kiinteistöveroissa, vahinkovakuutuksissa ja vesikuluissa. Lämmityskulut nousivat keskimäärin vain 2 % viime vuonna.

Vuosi 2015 jää kustannusten nousussa väli vuodeksi

Vuosi 2015 jäänee maltilliseksi hoitokulujen kasvussa, mutta kerrostalojen korjaustoiminta on vilkasta. Hintaindeksit ovat kasvaneet kuitenkin varsin maltillista mallia. Vuoden toisella neljänneksellä kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi nousi kerrostalojen kohdalla 2,1 % edellisvuodesta. Eniten nousivat ns. erilliskustannusten

(vakuutukset, tontin vuokra ja kiinteistövero) alaindeksi, 8,6 %. Työkustannukset nousivat 3,3, vesikustannukset 2,4 ja kiinteistöhoitopalvelut 2,1 %. Sen sijaan kaukolämmön hinta nousi 1,5 % ja sähkön 0,8 %.

Huolimatta siitä, että hoitokulujen euromääräinen nousu jää viime vuosien vertailussa maltilliseksi, on syytä huomata kaksi seikka:

1) kahden prosentin ylläpitokustannusten nousu on paljon, kun sitä verrataan palkkojen ja keskimääräisten kuluttajahintojen viimeaikaisiin nousuihin. Näistä jälkimmäinen on ollut jopa lievästi miinusmerkkinen.

2) myös vuosi 2015 jää historiallisesti lämpimäksi, jolloin lämmitystarvekin on erittäin vähäinen. Jos ja kun jonain lähivuoona on reilusti kylmempää, hoitokulut ponnahtavat kunnolla ylöspäin senkin vaikutuksesta.

Lämmitys kallistuu 2016 veronkorotusten takia

Vuodelle 2016 on luvassa hallituksen budjettiesityksessä lämmityskustannusten nousua, sillä lämmityspolttoaineiden ns. hiilidioksidiveroa korotetaan. Vaikutukset ovat sitä suurempia mitä enemmän kivihiiltä, maakaasua tai öljyä poltetaan lämmön ja sähkön tuotannossa. Keskimääräinen muutos eteläsuomalaisessa kaupungissa on 2,45–3,5 %.

Asuinrakennusten kiinteistöveroprosenttien rajat nousevat esityksen mukaan vuodelle 2017, mutta vuoden 2016 kiinteistöverojen muutokset riippuvat puhtaasti kuntien päätöksistä prosenttirajojen puitteissa.

Kaiken kaikkiaan on syytä varautua keskimäärin 2,5–3 % hoitokulujen nousuun vuonna 2016. Kaupungista toiseen muu-

tosvauhdit vaihtelevat.

Asumismenojen nousupaine jatkuu myös vuosikymmenen loppupuoliskolla

Kiinteistöliitto ja Omakotiliitto tilasivat Pellervon taloustutkimukselta (PTT) Asumismenot -selvityksen lähivuosien näköpiirissä olevista asumismenojen kehityksestä Suomen suurimmissa kaupungeissa 2015–2019. Nyt julkaistujen tulosten mukaan asumismenojen kasvun ennakoidaan jatkuvan voimakkaampana kuin nettotulojen kasvun lähivuosina. On mahdollista, että asumismenojen nousuvauhti nopeutuu tulevalle viisivuotiskaudella.

Lähde: Asumismenot 2015, PTT, Kiinteistöliitto ja Omakotiliitto.

Kiinteistöliitto tutkii ja kehittää – jäsentensä eduksi

Tutkimustoimintamme tavoitteena on edistää hyvien kiinteistönpitotapojen kehittämistä ja hyödyntämistä taloyhtiöissä. Toimimme alan ja viranomaisten työryhmissä ja kehitämme käytännön työkaluja niin isännöitsijöiden kuin hallitusten käyttöön.

Tutkimusta ja kehitystä tehdään tekniikan, talouden ja hallinnon osa-alueilla esimerkkinä korjausrakentaminen, energiatehokkuus, taloyhtiön johtaminen ja jätehuolto.

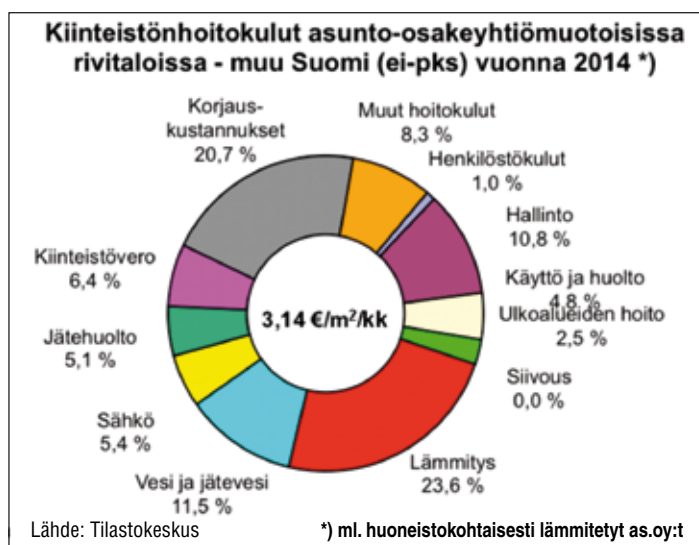
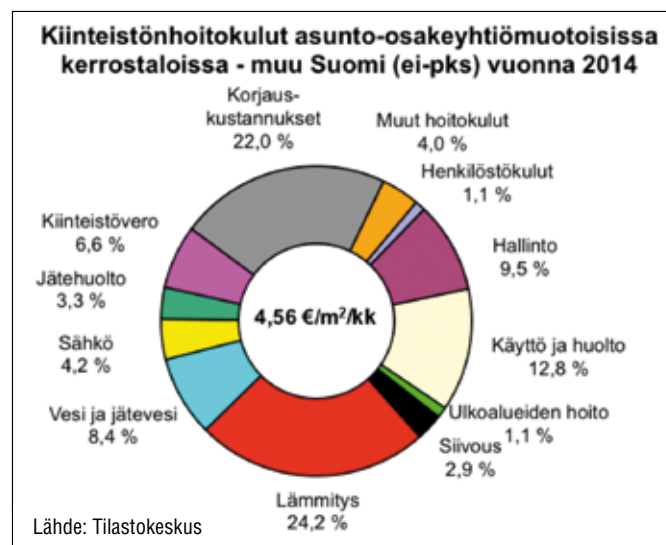
Esimerkkejä toteutetuista hankkeista:

- Suunnitelmallinen kiinteistönpito (KIPI-kortit) www.taloyhtio.net/kiinteistonpito/
- Kiinteistön talousveden turvallisuuden varmistaminen – menettelytapoja riskienarviointiin www.theseus.fi/handle/10024/97089
- Viemäreiden sisäpuoliset saneerausmenetelmät www.theseus.fi/handle/10024/79677
- Korjaushanke kirjanpidossa ja verotuksessa www.taloyhtio.net/omaetusivu/opaat/ (vain jäsenyhtiöille, vaatii kirjautumisen)
- Asuinrakennusten korjaustarve www.kiinteistoliitto.fi/attachements/2015-04-09T09-54-5113206.pdf

Tutustu ja hyödynnä!

Kiinteistöliiton tutkimustoiminnasta vastaavat:
Juho Järvinen talous- ja veroasiantuntija
Jukka Kero pääekonomisti
Petri Pylsy energia-asiantuntija
Jari Virta kehityspäällikkö

KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla



ARE TALO ON TEKNIKKALAJI



ISÄNNÖINTIPALVELU
ISARVO OY

Arvosi mukaista isännöintiä
www.isarvo.fi

HYVINKÄÄ

RIIHIMÄKI

HYBRIDIAUTON LATAUS

on pian mahdollista rivitalon pihassa



Hyvinkäälinen taloyhtiö rakentaa latausverkkoa osakkaiden tarpeiden mukaan.

As Oy Hyvinkään Tiketissä tuli viime keväänä eteen kysymys, jota on ratkottu jo puolisen vuotta. Yksi yhtiön osakkaista pyysi lupaa asentaa pistokehybridin latauspistokkeen taloyhtiön autolämmitysverkkoon.

– Heillä oli siihen mielestään oikeus, koska osakkaalla on autopaikkaan hallintaoikeus. Kävimme hallituksessa asiasta keskustelua, ja tulimme siihen tulokseen, että hallitus ei voi asiasta päättää. Tarvitsimme yhtiökokouksen hyväksynnän, että verkkoa käytetään myös autojen lataamiseen, taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Veikko Salmi** kertoo.

Sähköverkko kestää pistokehybridit

Autolleen latauspisteen halunnut osakasta pyydettiin tekemään muutostyöilmoitus ennen kevät-yhtiökokousta, mutta sitä ei saatu.

– Hallitus joutui tällöin ilmoittamaan, että ilman muutostyöilmoitusta asiaa ei käsitellä, Salmi toteaa.

Taloyhtiössä haluttiin kuitenkin varautua vastaaviin lupapyyntöihin ja selvittää taloyhtiön sähköverkon riittävyys. Hallitus tilasi yhtiökokouksen valtuuttamana selvityksen yritykseltä, joka oli tehnyt YIT:lle yhtiön sähkösuunnitelmat.

– Selvisi, että nykyinen verkko riittää 8A latauksella toimivien pistokehybridien lataamiseen. Niitä varten tarvitssee vain asentaa uudet sähkömittarilla varustetut lämmitys-/latauspistokkeet, Salmi sanoo.

– Sen sijaan varsinaiset sähköautot vaatisivat 16A-sähkönsyötön, joten niitä varten täytyisi tehdä myös maakaapelointitöitä ja muuttaa pääkeskuksen sulakkeita.

Koko autolämmitysverkon muuttaminen hybridautojen latausverkoksi tulisi maksamaan noin 10 000 euroa ja sähköautojen vaatimat muutostyöt olisivat noin 20 000 euron luokkaa.

Tietoa ei ollut helppo löytää

Sähköverkosta ladattavien autojen määrän uskotaan kasvavan selvästi, vaikka niitä on vasta tuhatkunta koko Suomessa. Taloyhtiöitä onkin kehoitettu jo etukäteen miettimään mitä tehdä, kun osakkaat alkavat esittää lataustarpeitaan.

Veikko Salmi huomasi, että tämä on helpommin sanottu kuin tehty.

– Olen nyt puoli vuotta tätä asiaa selvittellyt eikä mistään ole löytynyt selkeitä ohjeita latausverkon toteuttamisesta taloyhtiöissä, Salmi huokaa.

– Kiinteistöliiton juristikin totesivat asian olevan pulmallinen, mikä on varsin ymmärrettävää. Eriikaisissa taloyhtiöissä on erilaista talotekniikkaa ja myös erilaisia yhtiöjärjestyksiä, esimerkiksi autopaikat ovat joko taloyhtiön tai osakkaan hallinnassa.

Kaikkien ei tarvitse osallistua kustannuksiin

Taloyhtiön selvitys ja toimenpideehdotus valmistui kesän aikana.

Samanaikaisesti omaa hankettaan ajanut taloyhtiön osakas halusi asiansa yhtiökokouksen käsittelyyn.

– Syyskuun ylimääräisessä yhtiökokouksessa päädyimme yli 50 prosentin äänenenemmistöllä ratkaisuun asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 33 pykälän mukaisesti, jossa puhutaan tavanomaisuudesta poikkeavasta pitkävaikutteisesta uudistuksesta, Salmi kertoo.

– Uudistuksen kustannukset maksaa osakasryhmä, jonka käyttöön uudistus tulee. Tällä kohdin laki sanoo myös, että jos osakas ei halua olla mukana uudistuksessa, niin hänen ei tarvitse osallistua uudistuksen kustannuksiin.

Osakas voi siis valita onko mukana uudistuksessa ja sen kustannuksissa, tai jättäytyä uudistuksen ja sen kustannusten ulkopuolelle. Näin toteutuu kaikkien osakkaiden osalta täysi valinnanvapaus ja lain 1 luvun 10 pykälän mukainen yhdenvertaisuusperiaate.

– Kyseessä on siis erityyppinen uudistus kuin esimerkiksi asfaltointi, jonka teetimme edellisenä vuonna. Silloin kaikkien piti tyytyä

yhtiökokouksen enemmistöpäätökseen ja maksamaan oma osuutensa kustannuksista.

Latausverkko toteutetaan vaiheittain

– Tuntuu kohtuuttomalta, jos tehtäisiin 10 000 euron kertainvestointi ja sitä hyödyntäisi vain muutama hybridauton omistava osakas. Tämän johdosta hallitus esitti, että uudistus toteutetaan vaiheittain latauspistoke kerrallaan. Kukin osakas voi liittyä latausverkkoon silloin, kun latauspisteen hankinta tulee osakkaalle ajankohtaiseksi, Veikko Salmi sanoo.

– Tällöin taloyhtiö perii osakkaalta tuhannen euron liittymismaksun ja osakkaan autopaikkaan asennetaan taloyhtiön omistuksessa oleva tuplapistoke, jossa on sekä lämmitys- että latauspistoke.

Suurin kertainvestointi on siis tuhat euroa, jonka taloyhtiö tekee ja veloittaa sen latauspisteen liittymäkustannuksina osakkaalta. Näin taloyhtiölle ei tule investointikustannuksia lainkaan, ja

Asunto Oy Hyvinkään Tiketti

- 20 huoneiston rivitaloyhtiö.
- Valmistunut vuonna 2011.
- Joka asunnolle kuuluu osakkaan hallinnassa oleva autokatospaikka, jossa on lämmityspistoke.
- Yhtiöllä on lisäksi kahdeksan vuokraa osakkaiden autoille.

osakkaankin osalta kustannukset jäävät kertaluonteiseen tuhannen euron erään.

Kukin osakas maksaa käyttämänsä sähkön

Taloyhtiö laati sopimusluonnoksen, joka on nyt informoitu osakkailla. Kyseessä ei ole osakkaan henkilökohtainen sopimus, vaan se liittyy kyseisen asuinhuoneiston osakkeen omistajuuteen ja siirtyy myynnin myötä osakkeen seuraaville omistajille.

Jokainen osakas maksaa itse latauspistokkeesta käyttämänsä sähkön.

– Sopimusluonnokseen kirjattu kuukausimaksu on 30 euroa ja tasauslasku lähetetään puolivuositain. Latauspistokkeessa on sähkömittari, jolla kulutusta seurataan.

Veikko Salmi arvelee, että asunnon myyntitilanteessa saatava etu siitä, että autopaikka on latauspistoke joko valmiina tai osakkaalla on mahdollisuus tilata sellainen taloyhtiöltä.

– Ainakin Hyvinkäällä tämä on vielä varsin harvinaista. Latausmahdollisuutta kohtaan on selvästi kiinnostusta, mutta sen hankkimista ei haluta vielä lyödä lukkoon puhumattakaan maksamisesta.

Osakkaat tyytyväisiä

As Oy Hyvinkään Tiketin sähköisen kehityksen kannattajat ovat olleet tyytyväisiä mahdollisuuteen saada latauspistokkeellinen autopaikka tuhannen euron kertakorvauksella joko heti tai myöhemmin. Bensa- ja dieselautoilijat taas ovat tyytyväisiä, kun ovat voineet halutessaan kieltäytyä liittymästä latausverkkoon, eivätkä joudu maksamaan siihen liittyviä kuluja. Mahdollisesti tulevaisuudessakin päätettävät kustannukset kuuluvat verkon käyttäjäryhmälle.

– Mikä parasta, kehityksen eteen tehdyt ratkaisut eivät näy taloyhtiössä eivätkä osakkailla kohonneina asumiskustannuksina, Salmi toteaa.



Henkilökuva

1. Kuka minä olen

Olen **Tiina Laine**, 51 vuotta. Perheeseen kuuluu mies, kolme tytärtä sekä kettuterrieri Maikki. Vanhin tytär aloitti syksyllä kauppatieteiden opiskelun Turun yliopistossa, keskimäinen opiskelee liikunnanohjaajaksi Pajulahdessa ja nuorin asuu vielä kotona käyden kahdeksatta luokkaa yläkoulussa. Kotoisin olen Kouvolasta.

2. Missä asun ja mitä teen

Asun Mäntsälässä, Anttilan alueella. Minulla on oma isännöinti-toimisto, Isännöinti Tila Oy, jonka perustin vuoden 2014 alussa. Toimistoni sijaitsee Mäntsälässä, mutta taloyhtiöasiakkaita minulla on Mäntsälän lisäksi Hyvinkäällä ja Järvenpäässä.

3. Milloin ja miten olen päätnyt kiinteistöalalle

Olen koulutukseltani laskentatöiden merkonomi. Minulla on myös puutarhurin tutkinto, joskaan sitä työtä en ehtinyt kauaa tehdä. Olen ollut viisi vuotta kiinteistönvälittäjänä ja olen suorittanut LKV-tutkinnon. Vuodesta 2011 alkaen olen toiminut isännöitsijän tehtävissä ja olen suorittanut

isännöinnin ammattitutkinnon. Nyt toimin oman isännöintiyritykseni toimitusjohtajana ja isännöitsijänä.

4. Mikä alalla on parasta tai haasteellista

Isännöitsijän työ on asiakaspalvelua ja parasta siinä ovat erilaiset ihmiset. Isännöitsijällä tulee olla psykologista silmää ymmärtää osakkaiden ja asukkaiden erilaiset näkemykset ja tarpeet, osata kertoa faktat unohtamatta lakeja ja määräyksiä. Olen asettanut itselleni tavoitteeksi ratkaista, miten saadaan pienet taloyhtiöt taloudellisesti järkevästi hoidettua. Ammattimaisen isännöinnin tulee olla taloudellisesti järkevää, myös taloyhtiön asukkaille.

5. Mitä muuta

Joku kiinteistöalan ammattilainen on kysynyt pitäisikö asumista opettaa peruskoulussa? Mielestäni pitäisi. Asut sitten kerrostalossa tai omakotitalossa, elämisen perussäännöt ovat samat. Kunnioita, älä häiritse ja arvosta yksityisyyttä. Osallistu myös alueen talkoisiin ja tervehdi sopivalta etäisyydeltä. Ja muista, että mukavilla naapureilla on mukavat lapset ja vielä mukavat koirat.

Hauskaa syksyä!

RAKENNUS SANEERAUSTA

- ▶ Vesivahinkosaneeraus
- ▶ Huoneistoremontit
- ▶ Maalaustyöt
- ▶ Kylpyhuone/saunaosastot
- ▶ VTT:n märkätilasertifikaatti



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

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

Tuotteet

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

Asiantuntevaa LVIAS-suunnittelua

Granlund Riihimäki Oy

Temppelikatu 8 3.krs,
11100 Riihimäki

www.granlund.fi

Less energy gives more



HISSIÄVUSTUKSET vuonna 2016

Hissi- ja esteettömyysavustuksia voi hakea edelleen vuonna 2016. Talousarvioesityksessä vuodelle 2016 korjaus- ja energia-avustusten määrärahat laskevat 25 miljoonaan euroon. Uusien hissien rakentamisavustuksiin arvioidaan olevan käytössä noin 14 miljoonaa euroa. Avustuksen ehtojen mahdollisista muutoksista ei ole vielä tietoa. Jos ehtoihin tulee muutoksia ARA tiedottaa niistä heti.

Kuluvan vuoden avustusten tilanne

Vuoden 2015 hissiavustusten määräraha loppui elokuussa. ARA on kuitenkin hissiavustuksen suuren kysynnän vuoksi siirtänyt muista korjausavustuksista säästynyttä määrärahaa noin 5 miljoonaa euroa uusien hissien rakentamisen avustuksiin loppuvuodeksi 2015. Lisämäärärahasta ARA antaa avustuspäätöksiä hissiavustuksen edellytykset täyttäviin hankkeisiin niiden saapumisjärjestyksessä.

Alun perin vuodelle 2015 määrärahaa uusien hissien rakentamisavustuksiin oli 20 miljoonaa euroa. Sen arvioitiin riittävän noin 200 hissien rakentamiseen. Tällä hetkellä avustuksia on myönnetty 249 uuden hissien rakentamiseen.



Insinööritoimisto LTV VIRTÄ OY

Viemäreiden sisäpuolisten korjausten:

- Projektinjohto
- Suunnittelu ja valvonta
- Kunto-
tutkimukset
- Koulutukset



**AMMATTITAITOINEN SUUNNITTELU
JA VALVONTA SÄÄSTÄÄ RAHAA**

www.LTV.fi

Puh. 0400 385 286

Osakas vastaa oman KYLPHYHUONEREMONTTINSA kustannuksista

Teksti: Asianajaja Erkki Pusa, yhdistyksen asiamies

Osakkaalla on asunto-osakeyhtiölain mukaan oikeus tehdä omalla kustannuksellaan kunnossapito- ja muutostöitä huoneistonsaan. Tämä oikeus koskee kaikkia osakkaan hallinnassa olevia tiloja. Mikäli osakkaan kunnossapito- tai muutostyö ulottuu osittainkin osakkaan hallitsemien huoneiston ulkopuolelle, tähän ei ole automaattista muutostyöoikeutta, ja taloyhtiö voi halutessaan kieltää sen.

Osakkaan tulee ilmoittaa kirjallisesti etukäteen kylpyhuoneremontistaan. Ilmoitus tehdään joko yhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle. Remontti on tehtävä hyvän rakennustavan mukaisesti, vahinkoa ja haittaa aiheuttamatta.

Yhtiöllä on oikeus valvoa osakkaan kylpyhuoneremonttia, mutta sen valvonta ei lähtökohtaisesti poista osakkaan vastuuta mahdollisessa haitta- tai vahinkotapauksessa. Osakkeenomistaja vastaa taloyhtiön tarpeellisista ja kohtuullisista valvontakuluista.

Kun osakas ryhtyy kylpyhuoneremonttiin, vastaa hän remontin kaikkien kustannuksista lähtökohtaisesti itse. Taloyhtiö ei ole velvollinen korvaamaan osakkaalle tämän remontissa uusia vedeneristeitä tai muita yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvia rakennuksen osia, kuten lattiakaivoja tai vesijohdot.

Yhtiö korjaa vastuulleen kuuluvat viat

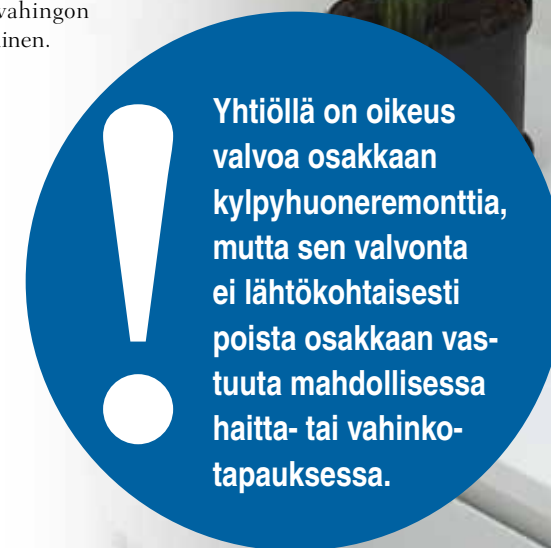
Jos osakkaan kylpyhuoneremontin yhteydessä paljastuu taloyhtiön vastuulle kuuluvia korjaustoimen-

piteitä vaativa vika tai vahinko, kuuluvat kyseisen vian poistamisen ja korjaamisen kustannukset yhtiön vastuulle. Vian tulee kuitenkin olla sellainen, että yhtiönkin olisi tiedostaessaan tullut ryhtyä korjaustoimenpiteisiin. Jos siis pintojen purun jälkeen paljastuu rakenteesta kosteusvaurio, tulee yhtiön vastata korjauksista ja kustannuksista kuten alun perin yhtiön kosteusvauriokorjauksessa.

Jos puutteellinen tai kokonaan puuttuva veden- tai kosteudeneriste ei ole aiheuttanut kylpyhuoneen rakenteille vauriota tai vaurio ei ole aiheutunut muusta yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvasta seikasta, ei kyseessä ole vauriokorjaus eikä yhtiöllä ole velvollisuutta osallistua sen kustannuksiin.

Osakkaalla ei ole oikeutta ilman yhtiön suostumusta tehdä yhtiön kustannuksella yhtiölle kuuluvia huoneistokohtaisia korjauksia muutoin. Poikkeuksena ovat kiireelliset tapaukset ja lisävahingon välttäminen.

Kun osakas ryhtyy kylpyhuoneremonttiin, hänen on tehtävä kirjallinen muutostyöilmoitus taloyhtiölle. Remontin kustannuksista osakas vastaa lähtökohtaisesti kokonaisuudessaan itse.



JÄSENET ovat yhä TYYTYVÄISEMPIÄ liittoon

Kiinteistöliiton tuore jäsenyytävyysskysely kertoo liiton ja jäsenyhdistyksien toiminnan ja palveluiden parantuneen entisestään kolmessa vuodessa. Jäsenet ovat erittäin tyytyväisiä liiton ja jäsenyhdistysten toimintaan. Asteikolla 1–7 palveluille annettiin arvosana 5,53.

Teksti: Harri Hiltunen, toimitusjohtaja, Suomen Kiinteistöliitto

Vastaajat pitivät Kiinteistöliittoa asiantuntevana ja aikaansa seuraavana. 77 %:n mielestä liitto tarjoaa palveluja, jotka ovat vastaajalle tarpeellisia.

Tyytyväisimpiä vastaajat olivat neuvontapalveluihin (5,77), koulutustilaisuuksiin (5,73) sekä viestintään ja tiedottamiseen (5,72). Kiinteistöliiton jäsenetun, Suomen Kiinteistölehteen, oltiin myös tyytyväisiä (5,64). Näitä neljää palvelua pidettiin myös kaikkein tärkeimpinä ja hyödyllisimpinä neuvontapalveluiden johdolla.

Osa liiton jäsenyhdistyksistä tarjoaa liiton palvelujen lisäksi omia neuvontapalveluita. Nekin saivat erittäin hyvät arvosanat. Jäsenyhdistyksen tärkein palvelu oli lakineuvonta, joka sai arvioinnin 5,80. Toiseksi tärkein palvelu, tekninen neuvonta sai arvioinnin 5,51. Jäsenten antama palaute on

tärkeä ohjausväline Kiinteistöliiton Palveleva vaikuttaja -strategian toimeenpanossa. Kyselyn tulosten perusteella jäsenpalveluita osataan suunnata ja kehittää vastamaan jäsenten tarpeita.

Lakineuvonta tärkein palvelu

Valtakunnallisia neuvontapalveluita hoitavia henkilöitä pidetään sekä ammattitaitoisina ja asiantuntevina (5,78) että palveluhenkinä (5,76).

Lakineuvonta on selkeästi tärkein neuvontapalvelu. Peräti 89 % vastaajista asetti sen neljän tärkeimmän palvelun joukkoon. Seuraavaksi tärkeimpiä neuvontapalveluita ovat kiinteistönpitoon ja hoitoon liittyvä neuvonta, talous- ja veroneuvonta sekä energianeuvonta.

Liiton ja jäsenyhdistysten yhdessä tekemän jäsenkoulutuksen

merkitys on kasvanut. Lisäksi uudet, ajasta ja paikasta riippumattomat koulutusten toteutustavat kiinnostavat.

Koulutustilaisuuksien ja muiden tapahtumien aiheet koettiin ajankohtaisiksi (5,89) ja kouluttajat asiantunteviksi ja osaaviksi (5,89).

Ajankohtaista ja monipuolista viestintää

Kiinteistöliiton ja sen jäsenyhdistyksen viestinnän ajankohtaisuus sai jäseniltä arvosanan 5,65 ja monipuolisuus 5,56. Viestintä on kiinnostavaa ja näkyvää.

Informaation vastaanottamisessa sähköpostin suosio on edelleen noussut. Jo 62 % vastaajista pitää sähköpostia parhaana kanavana jäseninformaation vastaanottamiseen. Nettisivuja pidetään toiseksi parhaana jäsentiedon välityskanavana (20 %). Perinteisen postin

suosio on edelleen laskenut (16 %).

Kiinteistöliiton valtakunnallisista informaatiopalveluista selkeästi tunnetuin on Suomen Kiinteistölehti (85 %). Toiseksi tunnetuin on kiinteistöliitto.fi verkkosivut ja kolmanneksi taloyhtio.net -verkkosivut. Uudemmat informaatiopalvelut, kuten Kiinteistölehtien digilehti ja SOME-palvelut, tunnetaan vielä huonosti.

Jäsenyhdistyksen informaatiopalveluista tunnetaan parhaiten oma lehti, jonka tuntee erittäin hyvin tai hyvin 75 % vastaajista. Jäsentiedottekin tunnetaan hyvin.

Kyselyn 5 705 vastaajasta 49 % on hallituksen puheenjohtajia, 14 % hallituksen jäseniä, 10 % ammatti-isännöitsijöitä ja 5 % sivutoimisia isännöitsijöitä. Kolmen vuoden välein tehtävän kyselyn toteutti KTI Kiinteistötieto Oy.

Jäsenyyttä suosittelee 97 % isännöitsijöistä

Jäsentalojen hallituksen puheenjohtajista 96 % ja ammatti-isännöitsijöistä 97 % on valmis suosittelemaan kiinteistöliiton jäsenyyttä.

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

LAKIPALSTA



KAI HAARMA • TOIMINNANJOHTAJA • KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAA

Remontista päättäminen

Iso osa Suomen rakennuskannasta on tällä hetkellä peruskorjauksessa. Monet taloyhtiöt ovat uuden haasteen edessä, kun tarve putkitai julkisivuremontin kaltaisille merkittäville korjaushankkeille lähestyy.

Taloyhtiöllä on lähtökohtainen vastuu rakenteiden ja erilaisten teknisten järjestelmien kunnossapidosta, myös huoneistojen sisäpuolella. Asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettuja kunnossapidosta aiheutuvia menoja ovat yhtiölle kuuluvan rakennuksen ja sen huoneistojen kunnossapitovelvollisuuden täyttämiseen liittyvät kulut. Korjaushankkeista aiheutuvat kustannukset katetaan kaikilta osakailta perittävällä yhtiövastikkeella.

Laajat remontit päätetään yhtiökokouksessa

Pienistä, vuosikorjaustyypisistä kunnossapitotoimista voidaan päättää hallituksessa. Yhtiökokoukseen on vietävä sellaiset korjaushankkeet, jotka ovat laajakantoisia tai vaikuttavat olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin. Putki- ja julkisivuremontit ovat sen kaltaisia remontteja, että niistä päätetään aina yhtiökokouksessa. Hallitus ja isännöitsijä valmistelevat asiat niin, että yhtiökokouksella on käytettävissään selkeät päätösesitykset.

Yhtiökokous päättää kunnossapitotyyppisistä korjaushankkeista normaalilla enemmistöpäätöksellä, jolloin päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut yli puolet an-

neista äänistä. Kaikkien osakkaiden suostumusta tai hyväksyntää ei siis tarvita.

Yhtiössä suoritettavat laajat kunnossapitotoimet merkitsevät usein vastikkeen olennaista kasvamista. Mutta koska nämä toimet kuitenkin yleensä ovat välttämättömiä, kustannusten suuruus ei estä niiden suorittamista. Toki taloyhtiön hallinnon on pyrittävä siihen, että kalliiden korjausten maksurasitus tulee osakkaalle mahdollisimman kohtuulliseksi.

Myös uudistuksia voidaan kattaa vastikkeella

Taloyhtiön korjaustöihin saattaa joskus myös liittyä uudistuksia, eli rakennuksen tasoa kohottavia hankkeita. Esimerkiksi yhtiön suorittaessa putkiremonttia saatetaan selvästi parantaa kylpyhuoneiden tasoa. Laki mahdollistaa tietyin edellytyksin myös uudistuksista syntyneiden menojen kattamisen vastikkeella. Perusajatuksena on se, että taloyhtiön tasoa saadaan yhteisillä varoilla nostaa siitä, mikä se rakennusaikana on ollut.

Perusparannusten ja uudistusten osalta on huomioitava, että tällaisten hankkeiden osalta



**Sekä kunnossapidon että uudistuksen päätöksen-
teon lähtökohta on
siis enemmistö-
pätös.**

osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi. Toisaalta hankkeiden pitää vastata kunkin ajankohdan tavanomaista tasoa, jotta niistä aiheutuvat kulut voidaan kattaa kaikilta perittävällä yhtiövastikkeella. Aiemmasta oikeuskäytännöstä voidaan mainita mm. seuraavat tavanomaisiksi katsottavat uudistukset: parvekkeiden rakentaminen ranskalaisten parvekkeiden sijaan kaikissa huoneistoissa, yhteissaunan tai jäädytettujen kellareiden rakentaminen ja tasakaton muuttaminen harjakatoksi.

Sekä kunnossapidon että uudistuksen päätöksen lähtökohta on siis enemmistöpätös. Toki on muistettava, että taloyhtiön

yhtiöjärjestyksessä saattaa olla päätöksentekoon liittyviä määräyksiä. Lisäksi on muistettava, että taloyhtiön päätöksenteossa on aina otettava huomioon osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate. Samassa tilanteessa olevia osakkaita ei saa perusteettomasti asettaa eri asemaan. Yhdenvertaisuusperiaate ei estä esimerkiksi kylpyhuonekorjausten toteuttamista vaiheittain niin, että ensin korjataan huonoimassa kunnossa olevat.

Katossa reikä, eikä!

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

Taloyhtiön korjausrakentamisessa puhutaan kahdesta eri ajanjaksosta, jotka alkavat korjaushankkeen vastaanotosta. Asiantuntijat kertovat, mitä eroa on kaksivuotistakuulla ja kymmenvuotisvastuulla.

Teksti: Essi Routasuo | Kuva: Pekka Rousi

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE) määrittelevät urakoitsijan takuuaikaisen vastuun kahdeksi vuodeksi. Se alkaa hyväksytystä vastaanotosta.

– Takuuaikana urakoitsijan vastattavaksi kuuluvat sellaiset virheet ja puutteet, joita urakoitsija ei pysty osoittamaan aiheutuneen hänestä riippumattomista syistä, sanoo operatiivinen johtaja **Harri Mäkinen** Talokeskukselta.

Virheet ja puutteet on kirjattava ylös ja saatettava urakoitsijan tietoon viimeistään takuutarkastuksessa. Kiireellistä korjausta vaativat seikat on kuitenkin ilmoitettava urakoitsijalle välittömästi ja asumista haittaavat seikat on korjattava heti.

– Kaksivuotistakuun kohdalla pitää olla ehdottoman tarkka. Tilaaan tulee varmistaa, että kaikki jälkitarkastukset tehdään ja virhe- ja puuteluettelot saadaan puhtaaksi, eli mitään ei jää hoitamatta, Mäkinen korostaa.

Taloyhtiön kannattaa käyttää ulkopuolista konsulttia takuutilanteissa. Asukkaat ovat useimmiten maallikoita ja ammattilainen osaa kiinnittää huomiota oikeisiin seikkoihin.

Näyttövelvollisuus muuttuu takuuajan jälkeen

Kymmenen vuoden kuluessa vastaanotosta urakoitsija on vastuussa ainoastaan sellaisista havaituista virheistä, jotka ovat aiheutuneet urakoitsijan

törkeästä huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta, sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä ja joita ei ole voinut havaita vastaanotto-tarkastuksessa tai takuuaikana. Käytännössä kyseessä ovat siis vain niin sanotut piilevät virheet. Taloyhtiön on pystyttävä näyttämään toteen kaikki edellä mainitut seikat, jotta sen vaatimukset voisivat menestyä.

– Perusero takuun ja vastuun välillä on se, että kaksivuotistakuussa näyttötaakka on urakoitsijalla, kymmenvuotisvastuussa puolestaan taloyhtiöllä. Tämä tarkoittaa, että takuuaikana urakoitsijan pitää osoittaa, ettei taloyhtiön ilmoittama virhe kuulu takuuseen, määrittelee Talokeskuksen Kunnossapitoyksikön päällikkö **Jari Halonen**.

– Kymmenvuotisvastuussa näyttövelvollisuus on päinvastainen, eli kuuluu taloyhtiölle.

Talokeskuksen kunnossapitoyksikössä tehdään paljon kuntoselvityksiä kiinteistöille, joissa kymmenen vuoden rajapyykki on lähestymässä. Monesti joudutaan tekemään vielä tarkempia kuntotutkimuksia, joissa sitten osoitetaan löydetyn virheen kuuluvan 10-vuotisvastuun piiriin sekä selvitetään virheen laajuus.

Kaksivuotistakuun jälkeen urakoitsijan vastuu ei tarkoita, että taloyhtiö voisi lepsuilla korjausrakan vastaanotossa tai takuuaikaisessa tarkastusvastuussaan. Halosen mukaan kuntoarvioissa havaitaan toisi-

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

TEKNIKKAPALSTA

Kaksivuotistakuu ja kymmenvuotisvastuu taloyhtiön korjausrakentamisessa

naan, että vastaanotto- ja takuutarkastukset on tehty huolimattomasti ja jo niissä on päästetty virheitä läpi.

– Takuuajan jälkeen urakoitsijan vastuulla eivät ole sellaiset viat tai puutteet, jotka tilaaja olisi kohtuudella voinut havaita vastaanottotarkastuksessa tai takuuaikana, Halonen painottaa.

Vastuun piiriin kuuluvat virheet esiin kuntoselvityksessä

Halosen mukaan kymmenvuotisvastuun loppupuolella havaittavat virheet ovat usein piileviä, yleensä rakenteen sisällä tai maan alla. Kyse on hitaasti ilmenevistä ongelmista.

– Esimerkiksi monissa 1990-luvun kohteissa betoniraudotteet olivat liian pinnassa ja halkeamat alkoivat tulla näkyviin 8-9 vuoden jälkeen, Halonen kuvailee.

Halonen korostaa, että kiinteistön kunnossapito on jatkuvaa toimintaa, ei kymmenen vuoden välein tehtävä asia. Ammattilainen myös

Perusero takuun ja vastuun välillä on se, että kaksivuotistakuussa näyttötaakka on urakoitsijalla, kymmenvuotisvastuussa puolestaan taloyhtiöllä.

tietää, mitkä asiat kuuluvat urakoitsijan vastuun piiriin takuuajan jälkeen. Halonen antaa esimerkin:

– Päivänpolttamalle julkisivulle on normaalia, että elementtisaumojen uusimistarve ilmenee 10 vuoden kuluessa, mutta jos samaa havaitaan pohjoisen puolella, voi kyse olla rakennusaikaisesta virheestä.

Sekä Harri Mäkinen että Jari Halonen korostavat taloyhtiön ja osakkaiden huolellisuutta korjausrakan vastaanotossa sekä sen takuuaikana.

Jari Halonen (vas.) ja Harri Mäkinen muistuttavat taloyhtiön ja osakkaiden huolellisuudesta vastaanotossa ja takuuaikana, koska takuun jälkeen näyttövelvollisuus siirtyy tilaajalle.



PALVELUHAKEMISTO

• ALAN ASIAANTUNTIJAT PALVELUKSESSASI •

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

ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTOJA

ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO

HYVINKÄÄN TILIKESKUS OY

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



Isännöitsijätoimisto Esa Friman Oy

Temppelikatu 2 A 3 | puh. 010-420 3090
11100 RIIHIMÄKI | esa.friman@efriman.fi

Isännöitsijätoimisto Hannu Vihtilä



**KUN HALUAT, ETTÄ
KIINTEISTÖSTÄSI
HUOLEHDITAAN**

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



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

KIINTEISTÖPALVELU MUNTILA OY

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

KORJAUSRAKENTAMISEN SUUNN. JA VALVONTA



www.insinöörirakentajat.fi • Puh. 010 666 1720

- RAKENNUTTAMIS- JA VALVONTAPALVELUT
- PROJEKTINJOHTO- JA URAKOINTIPALVELUT

Hämärät nurkat vaaran paikkoja

Hämärät nurkat ja pimeät käytävät ovat vaaran paikkoja jokaiselle, mutta erityisesti ikääntyvälle oikea valaistus on kirkas turvallisuustekijä. Kun näkö heikkenee, valon määrää ja laatua on lisättävä, jotta arki kotona sujuisi edelleen jouhevasti ja turvallisesti. Valoa on lisättävä sinne, missä sitä eniten tarvitaan – työtasolle, pöydille, lukunurkkauksiin, hämääriin huonetiloihin ja kulkuväylille.

Ikäihmisen luona vieraillessa onkin hyvä vilkkaista, missä kunnossa kodin lamput ovat.

Ikääntymisen mukanaan tuomiin muutoksiin kannattaa varautua hyvissä ajoin, sillä vain harvoin näköön liittyvät muutokset ovat äkillisiä. Huonoihin valaistusolosuhteisiin turtuu eikä tutussa paikassa osaa ehkä edes varoa vaaranpaikkoja.

– Pistäydy seniorisukulaisten tai naapurin tädin luona ja varmista, että valaistus on kunnossa.

Tuliaisiksi voi viedä hyvälaatuisia ja valaistusvoimakkuudeltaan tehokkaita ledilamppuja ja vaihtaa erityisesti hankalissa paikoissa oleviin ja turvallisuuden kannalta olennaisiin valaisimiin pitkäikäiset, nopeasti syttyvät ja riittävän tehokkaat ledit, **Päivi Suur-Uski** sanoo.

Mikäli seniorin asuntoon suunnitellaan remonttia, Suur-Uski suosittelee samalla päivittämään valaistusjärjestelmän nykypäivään. Ledeillä voidaan toteuttaa arkea helpottavia valaistusratkaisuja, kuten valolistoja keittiön laatikostoihin ja kaappeihin, rappusiin tai kynnyksiin.

– Liiketunnistimet ja ajastimet parantavat turvallisuutta sisällä ja ulkona. Seniorien asunnoissa niitä ei pidä ajatella ylimääräisenä luksuksena, vaan nimenomaan asukkaan liikkumisen turvallisuutta lisäävänä apuvälineenä, Suur-Uski sanoo.



INFO

Näin valitset hyvää valoa:

- Valitse sopiva lamputyyppi ja tarkista lampun kanta.
- Valitse riittävä valon määrä – 60 wattista hehkulamppua vastaavan määrän valoa tuottaa 800 lumenia (lm).
- Valitse lampun värisävy – neutraali valkoinen on 4 000 kelviniä (K), lämmin valkoinen 2 700 K.
- Tutustu lamppupakkauksen tietoihin, vertaile käyttöikää ja ominaisuuksia pakkausmerkinnöistä.

Vanhojen asuntojen kaupassa lieviä elpymisen merkkejä

Käytettyjen kerros-, rivi- ja omakotitalojen kauppa jatkoi vahvistumistaan alkuvuonna Suomessa: kauppamäärä kasvoi tammi-syyskuussa 2015 yhteensä noin 5 prosenttia edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Tämä käy ilmin Kiinteistönvälitys-alan Keskusliitto KVKL:n katsauksesta.

Käytettyjen omakotitaloasuntojen kauppa on kasvanut tammi-syyskuussa yhteensä noin 8,7 % ja vanhojen rivitaloasuntojen kauppa noin 8 % edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Vanhoissa kerrostaloasunnoissa kasvun arvioidaan tammi-syyskuussa olleen reilu 3 %.

Tänä vuonna edellisvuoden kauppakuukaudet on ylitetty maalisk., kesä-, heinä- ja elo- ja syyskuussa. Syyskuussa edellisvuoden tason ylitys on ollut niukin, mutta silloinkin käytettyjen asuntojen yhteiskauppamäärässä päästiin reilu puoli prosenttia edellisvuotta parempaan

kauppamäärään.

– Viime vuoteen verrattuna kehitys on viime aikoina ollut oikeansuuntainen, mutta toki olemme koko ajan jäljessä muutaman vuoden takaisesta tasosta. Tilanne heijastaa maan talouden yleis-tilannetta: kuluttajien luottamus omaan talouteen on alamaissa eikä edes poikkeuksellisen alhainen korkotaso ole saanut asuntokauppaa nousemaan takavuosien tasolle, kuvailee KVKL:n toimitusjohtaja **Jukka Malila**.

– Esimerkiksi kesäkuussa vanhoja asuntoja myytiin lähes 12 %, heinäkuussa noin 4 % ja elokuussa lähes 10 % viimevuotista

enemmän. Vuoden muina kuukausina kauppaa on tehty pitkälti samaan tahtiin kuin edellisvuoden vastaavina kuukausina.

KVKL:n hintaseurantapalvelun asiakkaana olevat yritykset välittivät syyskuussa vanhoja kerrostaloasuntoja yhteensä noin 2130, vanhoja rivitaloasuntoja noin 715 ja vanhoja omakotitaloja noin 925 kappaletta. Syyskuun luvuissa suurin ilonaihe oli vanhojen omakotitalojen kauppa, joka kasvoi edellisvuoden tasosta 10 %. Sen sijaan vanhoissa kerrostaloissa otettiin viime vuoden syyskuuhun nähden takapakkia -3,3 % ja vanhoissa rivitaloasunnoissa -2,5 %.



Asuntokaupassa on pieniä elpymisen merkkejä. Vanhojen kerrostaloasuntojen kauppaa on tammi-syyskuussa tehty arviolta 3 % edellisvuotta enemmän.

KIINTEISTÖILTA

tiistaina 10.11.2015
kello 18-20.30 Hyvinkäällä

TALOYHTIÖ RAKENTAA TAI REMONTOI

- tyypillisiä suunnittelu- ja rakennusvirheitä, käytännön kokemuksia
- miten taloyhtiö tunnistaa sudenkuopat

Luennoitsijoina kokeneet asiantuntijat

varatuomari, asianajaja Erkki Pusa
ja rakennusinsinööri Jukka Tetri

Tilaisuus on maksuton ja suunnattu jäsenyhtiöiden hallituksille ja isännöitsijöille. Jäsenten edustajat ovat saaneet erillisen kutsun.

Tutustu iltaan tarkemmin ja ilmoittaudu
www.kiinteistoliitto.fi/hyrima

P.S. Jos taloyhtiösi vielä ei ole jäsen ja ilta kiinnostaa, liittyminen ennen 4.11. takaa pääsyn koulutukseen. Nyt loppuvuoden jäsenyys maksutta!

VERKKOKURSSILTA AJANKOHTAISET OPIT

Kiinteistöalan Kustannus Oy:n uutuuspalvelu ekurssi.fi sisältää laajan valikoiman verkkokursseja muun muassa taloyhtiön johtamisesta, työoikeudesta, viestinnästä, myynnistä ja markkinoinnista. Kurseilla voit päivittää osaamisesi edullisesti ja joustavasti. Voit opiskella omaan tahtiin, silloin, kun työt sen sallivat, tietokoneella, tabletilla tai vaikka älypuhelimella. Kurseilla oppimista tukevat videot, animaatiot ja havainnollistavat kaaviot ja osaa- misesi kehittymistä mittaavat testit. Opittavat kokonaisuudet on tiivistetty olennaiseen, kurssien tehokas kesto on puolesta tunnista kahteen tuntiin.

Kurssivalikoima on nähtävissä osoitteessa ekurssi.fi.

Palvelussa voit myös kokeilla sinua kiinnostavia kursseja veloituksetta.

ekurssi

KIINTEISTÖ

KIINTEISTÖ 2015 —MESSUT

18.-20.11. Messukeskuksessa

Tervetuloa Kiinteistö-, isännöinti- ja turvallisuusalan tapahtumaan Helsingin Messukeskuksessa.

Messuilla alan ammattilaiset ja taloyhtiöiden päättäjät pääsevät tutustumaan uusiin tuotteisiin ja palveluihin, oppimaan uutta sekä verkostoitumaan.

Keskiviikon teema on älykäs kiinteistö, torstain turvallinen ja perjantain viihtyisä kiinteistö. Näistä aiheista on tarjolla myös tietoiskuja ja luentoja ohjelmalla Piazzalla.

Messut ovat avoinna ke-to klo 9-17 ja pe klo 9-16. Kiinteistöliiton lakimiehet antavat neuvontaa tapahtumalava Piazzan vieressä osastolla 7 f 54 koko messujen ajan.

Tutustu ja rekisteröidy jo ennakoon
www.kiinteistomessut.fi

ILOISIIN

MESSUTAPAAMISIIN! Messukeskus

ILMOITA MUUTTUNEET JÄSENYHTIÖN YHTEYSTIEDOT

Jos taloyhtiössänne on tullut muutoksia isännöitsijän tai puheenjohtajan tietoihin, ilmoita meille pikaisesti uuden henkilön postiosoite, sähköposti sekä puhelinnumero.

Ilmoitathan muuttuneet tiedot osoitteeseen uusimaa@kiinteistoliitto.fi.

JÄSENYYS KANNATTAA!

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

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

Asumisen ammattilaiset ovat apunasi seuraavilla jäsenpalveluilla

- Ilmainen puhelinneuvonta laki-, talous-, tekniikka- ja energiakysymyksissä.
- Sähköinen jäsentiedote (6 kertaa vuodessa)
- Suomen Kiinteistölehdessä vuosikerta (10 numeroa vuodessa)
- Monipuoliset jäsensivut www.taloyhtio.net
- Taloyhtiön ilmaiset kotisivut www.taloyhtiosivut.fi
- Maksutonta koulutusta taloyhtiöiden hallituksille ja isännöitsijöille
- Jäsenalennuksia:
 - > Kiinteistöalan Kustannuksen painotuotteet
 - > Kiinteistöalan Koulutuskeskuksen hallituskoulutukset
 - > Talokeskuksen kulutusseuranta
 - > 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

Lisätietoja taloyhtiön jäsenyydestä

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

Loppuvuoden jäsenyys maksutta!



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



Toiminnanjohtaja
Marika Sipilä
marika.sipila@kiinteistoliitto.fi

Toimimme yhteistyössä
Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa.

JÄSENYYS HELPOTTA TEHTÄVÄSSÄSI JÄSENYYS SÄÄSTÄÄ AIKAASI

10. vuosikerta

Hyvinkään–Riihimäen–Mäntsälän
KIINTEISTÖ
2 • 15 viesti

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

PAINOAIKKA

Hämeen Kirjapaino Oy
Tampere 2015

PAINOSMÄÄRÄ

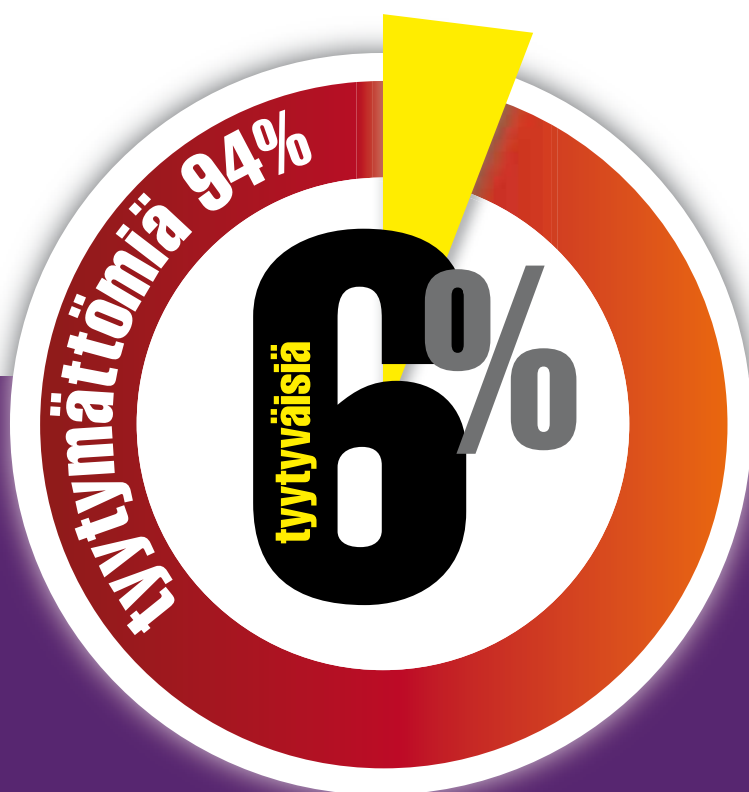
3.500 kpl

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 asukasviestintäänsä*. Osakkaita 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**
HYBRIDIVIEŠTINTÄ
WWW.EFFET.FI

* Isännöintiliiton toimialaa
koskeva tutkimus 2012

** Oikeusministeriön mietintö 20/2014
asunto-osakeyhtiölain toimivuudesta

Oivaltaa osaamisesi.