

Uudenmaan

# KIINTEISTÖ

viesti

Numero 1 • maaliskuu 2017

Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistyksen toiminta-alue  
Jokela • Järvenpää • Kerava • Nurmijärvi • Rajamäki • Tuusula

**Yhtiökokouksessa  
osakkaalla on  
päättösvalta s. 6**

**ENERGIATEHOKKUUS  
syntyy arjen  
pienillä teoilla s.8**



Hyvinkään - Riihimäen - Mäntsälän  
KIINTEISTÖYHDISTYS

## Vaihda maalämpöön ja säästä selvää rahaa

Maalämpö on energia- ja kustannustehokas ratkaisu myös rivi- ja kerrostaloihin. Yhä useampi taloyhtiö valitsee maa- tai kalliolämmön ensisijaiseksi lämmitysmuodoksi. Meiltä saat järjestelmäratkaisut kokonaisuutena avaimet käteen -periaatteella aina rahoitusta myöden.

### Harkitseeko taloyhtiönne maalämpöön siirtymistä?

**VARAA MEILTÄ MAKSUTON ENERGIAKARTOITUSKÄYNTI, niin tutkimme nykyisen lämmitysjärjestelmänne kunnon ja mahdolliset puutteet sekä kartoitamme juuri teille sopivimmat vaihtoehdot.**

## Maalämpö ja lämmöntalteenotto

### Tarjouspyynnöt: Pauli Karppinen

040 0277 985  
pauli.karppinen@lvi-eilola.fi



**LVI-Eilola Oy**  
Herustentie 94  
05200 Nurmijärvi  
Lämmön lähteillä - www.lvi-eilola.fi



## Putki-Valtti Oy

### Luotettavin kiinteistöjen talotekniikkakumppani

- Huollot
- Korjaukset
- Saneeraukset

**25 vuoden ammattitaidolla edullisesti**

Konepajankatu 5, Riihimäki  
Avoina ma-pe klo 7.45-12.30 ja 13.45-16.30  
(työtilaukset ma-pe klo 7.00-16.00)  
P. 010 229 4610  
puva@putki-valtti.fi | www.putki-valtti.fi



## 1/2017 sisällysluettelo

### Sivu 12

#### Hissi helpottaa asukkaiden elämää



Henkilökuvassa Matti Inha  
Kiinteistöliiton puheenjohtaja.....4

Osakas – miksi osallistua  
yhtiökokoukseen.....6

Energiatehokas asuminen  
– poppakonsteja vai arjen pieniä tekoja?...8

Kiinteistöliiton paikallisyhdistykset  
Brysselissä.....11

Pienillä muutoksilla  
lisää esteettömyyttä.....12

Kattoremontti tulossa,  
kuka vastaa turvallisuudesta?.....14

Uutta yhteistyötä kuntien ja  
kiinteistönomistajien välille.....16

Ohje parveketupakoinnin  
kieltämiseksi julkaistiin.....18

Taloyhtiö 2017 -tapahtuma.....20

Päätökset tehdään  
yhtiökokouksissa.....23

Tuusula sitoutui  
energiansäästöön.....25

Kunnossapitotarveselvitys  
esiin yhtiökokouksessa.....27

Yhdistys tiedottaa.....28

## PÄÄKIRJOITUS

PERTTI SELKÄLÄ  
HYVINKÄÄN-RIIHIMÄEN-MÄNTSÄLÄN KIINTEISTÖYHDISTYS RY:N  
HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJA

## Energiaa tehokkaasti

Tämän lehden teemaksi valittiin aina ajankohtaiset energia-asiat ja energiatehokkuusremontit.

Energian hinta nousee jatkuvasti. Siltä se ainakin tuntuu, kun energiataloutta koskevia kirjoituksia ja uutisia saa lukea lehdistä vähän väliä. Energian kokonaishintaa kuluttajalle nostavat energian hinnan lisäksi perittävät perusmaksut, joita verkkoja hallinnoivat omistajat asiakkailtaan perivät ja määrittelevät siten käytön hintatasoa. Jos kuluttaja haluaa vaikuttaa hintaan, on sähkön osalta syytä kilpailuttaa ostopaikka riittävän usein. Mitä tulee energian kulutukseen, voi kuluttaja vaikuttaa siihen omilla valinnoillaan ja toimillaan.

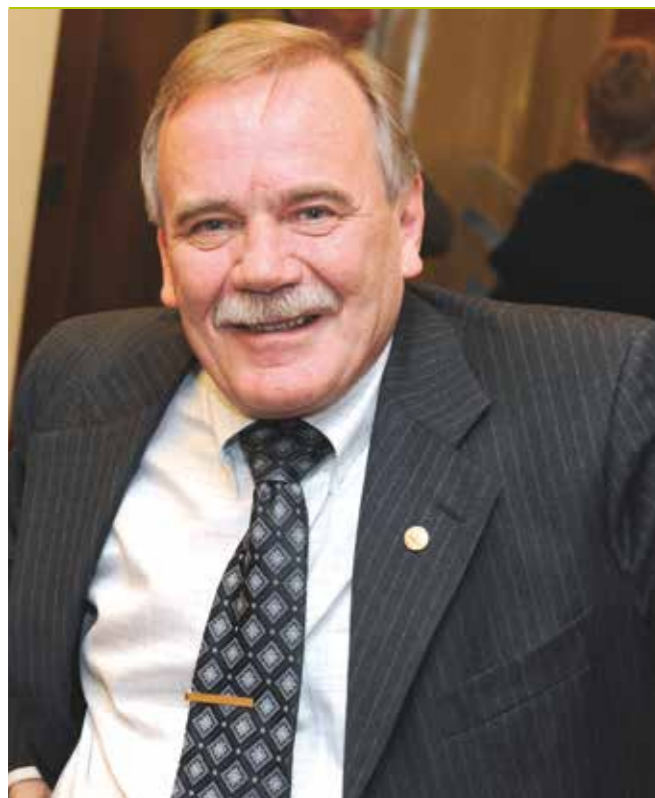
Kiinteistöala on solminut työ- ja elinkeinoministeriön, ympäristöministeriön ja Energiaviraston kanssa energiatehokkuussopimuksen vuosille 2017–2025. Sopimus koskee vuokra-asuntoyhteisöjä ja toimitilakiinteistöjä. Energiatehokkuussopimukset ovat suomalainen menestystuote. Niiden kautta osoitetaan tehdyksi vapaaehtoisia toimia, joiden avulla Suomi saavuttaa sille asetetut EU-tasoiset energiasäästötavoitteet. Järjestelmän tarkoituksena on kannustaa kiinteistön omistajia olemaan aktiivisia energiatehokkuuden edistämässä ja omistamiensa tilojen asukkaita sekä käyttäjiä pohtimaan omaa energiankulutustaan.

Ympäristöministeriön johdolla käynnistyi syksyllä 2016 energiatehokkuuskampanja "Energiahukkajahti", jossa Suomen taloyhtiöt haastettiin toteuttamaan yksinkertaisia keinoja energiankulutuksen vähentämiseksi. Ilmoittautumalla osoitteessa "hukkajahti.fi" taloyhtiö saa käyttöönsä maksuttomia asiantuntijaohjeita. Mukana hukkajahdissa on jo satoja taloyhtiöitä.

Toinen lukunsa on EU-direktiivin vaatimus rakentamisen hiilijalanjäljen pienentämiseen ja kokonaisvaltaisen ympäristöystävällisyyden kohentamiseen. Niin sanotut "nolla-energiatalot" onnistuvat Keski-Euroopassa, mutta eivät meillä täällä kylmässä Pohjolassa. Kuten eräs satunnainen matkailija kirjoitti sosiaalisessa mediassa Intiasta tultuaan: "luonnollisesti ympäristön huomioimiselle on tehtävä jotakin, mutta kosmeettiset irtopisteiden keräämiset eivät ole ratkaisu. Meidän pitää olla – ja olemme – mukana, mutta kun elämme ja vaikutamme siellä missä asuu maapallon väestöstä alle 0,5 % (60 leveysasteen pohjoispuoli), emme ikävä kyllä pysty käytännössä vaikuttamaan valinnoillamme globaaliin muutokseen.

Meillä on ollut leuto talvi ja lämmitysenergiaa säästyy. Säästöä tulee yhä enemmän, kun kevätaurinko taas lämmittää. Mukavaa kevättä ja hyviä hiihtokelejä kaikille.





## Henkilökuva

# Matti Inha Kiinteistöliiton puheenjohtaja

### Kuka olet?

Olen Matti Inha, 67-vuotias eläkkeellä oleva juristi, pankinjohtaja ja rahoitusneuvos. Pankkihommia tein 42 vuotta, 30 vuotta Postipankissa ja sen jälkeen 12 vuotta Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtajana.

### Miten ja miksi päädyit kiinteistöalalle ja Kiinteistöliiton toimintaan?

Kiinteistöliiton puheenjohtajaksi minua pyydettiin vuonna 2008 ja olen jatkanut tehtävissä nyt jo 9 vuotta. Olen myös Kiinteistöalan Kustannus Oy:n hallituksen puheenjohtaja.

### Miten uskot, että tulevat asutuksen leikkaukset vaikuttavat asuntojen vuokramarkkinoiden kehitykseen?

Olen koko pankkiurani ajan ollut sekä kiinnostunut että hyvin paljon tekemisissä erityisesti asuntolainoituksen kanssa. As Oy -maailma on minulle ollut tuttua omien asuntojeni hallitustyön kautta ja toimittuani nuorena jopa muutaman vuoden sivutoimisena isännöitsijänä. Tein gradunikin aiheesta "isännöitsijätodistuksen merkityksestä asunto-osakkeen panttauksessa".

Asuntotukien määrä on todella kasvanut nyt lamavuosina hyvin merkittäväksi asumisen tukijärjestelmäksi. Summa taitaa nousta jo yli puoleentoista miljardiin euroon vuodessa. Syynä on lähinnä työttömyyden voimakas kasvu. On kuitenkin sanottava, että rahat menevät tarveharkinnan perusteella juuri niille ihmisille ja perheille, jotka niitä tarvitsevat.

Sosiaalisten vuokra-asuntojen osalta ei tällaista tarveharkintaa tehdä. Eikä tietysti "jo lakautuslistalle" joutuneen omistusasuntojen korkovähennysten osalta.

On selvää, että leikkaukset asuntotukeen heikentävät vuokranantajien asemaa, mutta käytännössä enemmänkin ne olisivat ohjavia edullisempien vuokra-asuntojen suuntaan. Varsinkin jos hallitusohjelmaan kirjattu sosiaalisten vuokra-asuntojen tarveharkinta saadaan toteutettua ja ohjattua näin asumistuen saajia edullisimpiin sosiaalisiin vuokra-asuntoihin. Tärkeintä on, ettei paisuneisiin tukikustannuksiin haeta vääriä lääkkeitä, kuten vuokrasäännöstelyn palauttaminen tai vastaavaa. Silloin vuokranantajat vetäytyisivät markkinoilta, asunnot myytäisiin omistusasunnoiksi ja tarjonta romahtaisi. Kärsijänä olisivat asunnon vuokraajat.

### Mikä on ajatuksesi "lanseeraamastasi" taloyhtiön ennakkosäästöjen huoneistokohtaisesta kohdistamisesta?

Meillä on taloyhtiöissä usein kädestä suuhun -elämisen meininki. Isoihinkaan hankkeisiin ei varauduta ennakkosäästämisellä, vaikka vähintäänkin 5 vuotta aikaisemmin on hallituksessa tiedetty korjaustarpeesta. Verotus, laki tai mikään muukaan ei ole ennakkosäästämisen esteenä, kun käytettävissä on asuintalovaraus, poistot ja aikaisempien vuosien tappioiden hyväksikäyttö.

Yhtenä jarruna ovat olleet asuntosijoittajat ja sellaiset omistajat, jotka aikovat myydä asuntonsa ennen remontin alkua. Heidän mielestään ennakkosäästörähat menevät

ikään kuin "kankulan kaivoon". Kiinteistöliitossa onkin viime vuonna suositeltu, että ennakkosäästöön ryhdyttäessä taloyhtiön isännöitsijätodistuksessa näkyisi laskennallisen huoneistokohtaisen velkaosuuden lisäksi myös huoneistokohtainen ennakkosäästöosuus. Toinen on velatonta kauppahintaa laskettaessa plussaa ja toinen miinusta. Jos myy asunnon, on se helppo huomioida kauppahinnassa. Ja yhtiökokouksessa on helpompi tehdä päätös isosta remontista, jos siihen on jo jonkin verran taloudellisesti varauduttu.

Toivoisin että ennakkosäästöä käytettäisiin nykyistä paljon enemmän, kun niitä isoja korjaushankkeita mietitään.

### Uskotko, että sijoittaminen omistusasuntoon muuttuu tulevaisuudessa?

Olen aivan varma siitä, että suomalaiset tulevaisuudessa haluavat asua omistamassaan asunnossa, ja se myös taloudellisesti kannattaa. Kasvukeskuksissa riskit arvon menetyksestä ovat hyvin pieniä, sen sijaan vuokra-asunto tulee pitkän päälle kokonaiskustannuksiltaan hyvin kalliiksi. Vuokralainen maksaa elinaikanaan asuntonsa velattomaksi vuokranantajalleen ainakin kolmeen kertaan.

Ja oma asunto on myös osa eläketurvaa. Eläkkeelle jäädessä velattomassa omassa asunnossa saa asua hoitokustannuksilla, vuokralainen maksaa edelleen täyttä vuokraa pienentyneillä eläketuloillaan.

## TALOVERKKO OY

Taloverkko Oy suunnittelee, asentaa ja huoltaa, liiketilojen, taloyhtiöiden ja yksityisten viestintäverkot uusissa sekä remontoitavissa kohteissa:

- antenni- ja satelliittijärjestelmät
- kaapelitelevisio ja puhelinverkot
- yleiskaapelointiverkot ja järjestelmät
- kuituverkkojärjestelmät



Televiisiot pimenevät tänä vuonna taloyhtiöissä! Taajuusmuutokseen valmistelevat työt on pakko tehdä etukäteen jotta TV:n katsominen jatkuu häiriöttä. Toimi nyt, odottavalle tulee käymään huonosti.

Ota yhteyttä ja tilaa huoltokäynti  
**TALOVERKKO OY**

Uranuksenkuja 2 a, 01480 VANTAA,  
Puh. 010 5482 810  
taloverkko@taloverkko.fi | [www.taloverkko.fi](http://www.taloverkko.fi)

## ASFALTTIHUOLTO OY



- ASFALTOINNIIT
- KIVITYÖT
- VIHERTYÖT
- KIMITUHKAUKSET
- MASSANVAIHDOT
- ROUTAKORJAUS
- MAALIMERKINNÄT
- SALAOJAT

Asfalttihuolto AH Oy on Helsingissä vuonna 1974 perustettu perheyrittys. Suoritamme kaikenkokoisia asfalttityöitä sekä maanrakennusta piha-alueilla ja kaduilla. Jos pihasi on vailla kunnostajaa, niin otathan yhteyttä.

Arto Hujanen 0400 857 974  
Tommi Hujanen 040 532 4848  
asfalttihuolto@kolombus.fi  
[www.asfalttihuolto.fi](http://www.asfalttihuolto.fi)



100%  
taloyhtiö-  
asiakkaista  
suosittelee!

## Tiedätkö, missä kunnossa taloyhtiösi katto on?

Tilaa **ilmainen Kattokatselmus**,  
se säästää aikaa ja rahaa.

**20 000** toteutettua kattoremonttia

**100%** aikataulussa taloyhtiöiden remonteissa

**1** sopimus, tekijä, työkierrös ja lasku

**+** kestävimät kattovarusteet **VESIVEK**



RALA  
PÄTEVYYS



\*\*\*  
Laatu-  
sertifioitu  
ISO 9001:  
2015

Paikalliset pojat!

Isännöinti-  
KUMPPANI

Soita 019 211 7390

HÄMEEN  
**LAATUREMONTTI**  
[www.laaturemontti.fi](http://www.laaturemontti.fi)

Corbel Isännöinti Uusimaa tarjoaa kokonaisvaltaista isännöintipalvelua Keski-Uudellamaalla

Ammattitaitoinen väkemme huolehtii myös taloyhtiöiden kirjanpidosta, vastikevalvonnasta, lainahallinnasta, ostoreskontrasta sekä palkkahallinnasta.

Henkilökuntamme koulutuu jatkuvasti ja toimintamme laadun takaa ulkopuolinen valvonta.

Taloyhtiöiden hallitusten on keveämpi kantaa vastuunsa yhteisten asioiden hoidossa kun taustatukena on ammattitaitoinen ja luotettava tiimimme.



Corbel Isännöinti Uusimaa

Sibeliuksenkatu 19  
04400 Järvenpää

Puh. 010 820 7700  
asiakaspalvelu@isannointi.com

## TR Saumaus Oy

Kaikki elementtisaumaustyöt uudis- ja saneerauskohteisiin

- Elementtisaumaukset
- Uusintasaumaukset
- Elementtikorjaukset
- Uretaanisaumaukset
- Ontelosaumaukset
- Silikonisaumaukset
- Akryylisaumaukset
- Julkisivusaumaukset
- Julkisivu- ja maalaustyöt



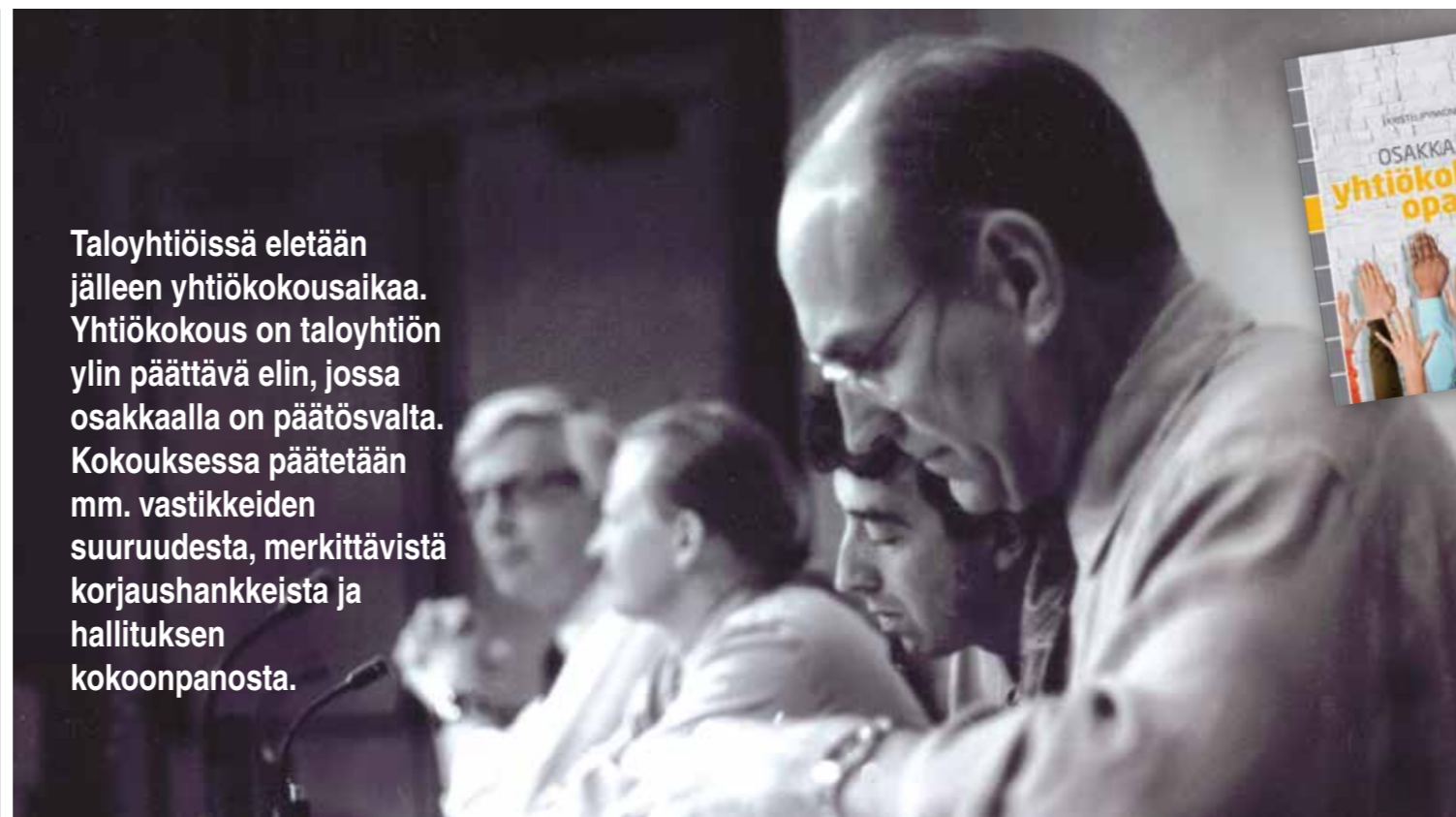
### OTA YHTEYTTÄ

Saumaustöiden ammattilainen ja osaaja:

Romppanen Timo  
P. 0400 840 931  
trsaumas.romppanen@phnet.fi

Haverinen Kai  
P. 040 536 2274  
trsaumas.haverinen@phnet.fi

Tilakatu 4, 15810 LAHTI  
www.elementtisaumaukset.com  
www.trsaumas.fi



Taloyhtiöissä eletään jälleen yhtiökokousaikaa. Yhtiökokous on taloyhtiön ylin päättävä elin, jossa osakkaalla on päätösvalta. Kokouksessa päätetään mm. vastikkeiden suuruudesta, merkittävistä korjaushankkeista ja hallituksen kokoonpanosta.

## Tietoa aktiiviseen käyttöön

Kiinteistöliiton tekemä maksuton yhtiökokousopas löytyy netistä osoitteesta [www.yhtiokokousopas.fi](http://www.yhtiokokousopas.fi). Opas on jaettu selkeisiin alaotsikoihin, joista jokaista voi lukea erikseen.

Kiinteistöliiton lyhyet videot kertovat konkreettisesti, miten yhtiökokousasioita käsitellään. Videot löytyvät [youtube.com](http://youtube.com) sivustolta kiinteistöliitto yhtiökokous alta.

Kiinteistöalan Kustannus on julkaissut muun muassa kirjan Osakkaan Yhtiökokousopas, jossa kerrotaan mikä on yhtiökokous ja mitä siellä tapahtuu. Opas sekä useat muut aiheeseen sopivat painotuotteet lisäävät osakkaiden tietämystä ja madaltavat kynnystä osallistumiseen. Tuotteista lisää osoitteessa [www.kiinkust.fi](http://www.kiinkust.fi).

Lisäksi aiheesta on tarjolla sähköinen e-kurssi, joka löytyy samoilta sivuilta kohdasta e-kurssit ➔ Taloyhtiön johtaminen.

# Osakas – miksi osallistua YHTIÖKOKOUKSEEN

**Y**htiökokoukseen kannattaa kaikkien osakkaiden osallistua. Siellä jokainen on päättämässä omaan asumiseensa ja talouteensa liittyvistä asioista. Osallistamalla yhtiökokoukseen pysyy hyvin selvillä siitä, mitä taloyhtiössä tapahtuu ja mitä menneenä vuotena on tapahtunut. Samalla tutustuu isännöitsijään ja naapureihin paremmin. Jos vielä harkitsee omaa osallistumistaan, kannattaa lukea tämä juttu tarkemmin ja todeta, miksi oma osallistuminen olisi hyödyllinen.

### Osakkaan mahdollisuus tuoda asioita yhtiökokouksen esityslistalle

Osakas ei vain osallistu kokoukseen, vaan hän voi myös vaikuttaa esityslistan sisältöön. Osakkaalla on oikeus saada yhtiökokoukselle kuuluva asia käsittelyyn kirjallisella vaatimuksella. Asiaypyyntö on lähetettävä hallitukselle riittävän ajoissa, jotta se voidaan sisällyttää varsinaiseen kokoukseen.

Yhtiökokouksessa voidaan päättää vain asioista, jotka on mainittu

kokouksutsussa. Vaikka osakkaan vaatimasta asiasta ei yhtiökokouksessa voitaisikaan päättää, on siitä mahdollista keskustella ja hallitus voi jatkaa sen käsittelyä myöhemmin.

### Osakkaalla on kyselyoikeus kokouksessa

Yhtiökokous on paikka, missä kannattaa esittää kysymyksiä. Hallituksella ja isännöitsijällä on velvollisuus vastata näihin kysymyksiin. Kysymykset tulee esittää kulloinkin käsitellyssä olevasta asiasta. Kiusantekoa ja turhia kysymyksiä on syytä välttää.

### Kokouksessa päätetään osakkaiden omasta taloudesta

Yhtiökokouksessa päätetään muun muassa taloyhtiön talousarviosta ja tulevista korjaushankkeista. Kuukausittain kerättävä yhtiövastike sisältyy osana talousarvioon ja on yksi suuri omaisuuserä, jonka osakkaat yhtiön ylläpidosta ja hoidosta maksavat. Yhtiövastikkeesta päättäminen on siis tärkeä asia jo-

kaiselle osakkaalle ja sen määrittämisessä tulee olla hyvät perusteet sekä järkevä pelivara. Oman talouden ja yhtiön tulevista kustannusrasitteista sekä suunnitelmallisesta kunnossapidosta päättäminen on jokaisen osakkaan asia.

### Taloyhtiön hallituksen valinta

Yksi yhtiökokouksen oleellisista päätöksistä on hallituksen valitseminen. Hallitus vastaa yhtiön taloudesta ja hallinnosta, rakennuksista, piha-alueesta sekä yhtiön koko toiminnasta. Apuna hallituksella on juokseviin tehtäviin sitoutunut ammattitaitoinen isännöitsijä.

Hallitustoimintaan osallistumista ei ole syytä pelätä, siihen ei ketään myöskään pakoteta. Jos itse ei halua asettua ehdolle, kannattaa kuitenkin olla mukana valitsemassa sitoutuneita henkilöitä yhtiön asioita hoitamaan. Tullessaan valituksi hallitukseen, henkilö ei ole pakotettu tehtävään määräjäksi, vaan paikasta voi luopua myös kesken kauden. Tämä toki saattaa hankaloittaa yhtiön toimintaa.

### Yhtiökokouksen päätöksenteosta

Jokaisella osakkaalla on yhtiökokouksessa mahdollisuus vaikuttaa oman taloyhtiön tärkeimpiin päätöksiin. Asioista päätetään viime kädessä äänestämällä ja useimmissa asioissa riittää päätökseen yksinkertainen enemmistö (yli puolet kokouksessa edustetuista äänistä). Kun jokin asia on käsitelty ja päätetty, siihen ei enää palata. Osakkaan tulee päätöstä vastustessakin tyytyä kokouksen enemmistöpäätökseen.

Ajankohtaiseksi noussut aurinkosähköjärjestelmän hankinta on yhtiökokousasia. Jos yksittäinen osakas haluaisi yhtiön lähtevän toimiin aurinkosähkön hankkimiseksi, voi hän esittää asian hallitukselle seuraavaa yhtiökokousta silmällä pitäen. Tässä kokouksessa voidaan sitten päättää, lähdetäänkö yhteistuumiin asiaa suunnittelemaan, ja vaatiiko se taloudellisia resursseja jo alkuvaiheessa.

Kunnossapitotöihin riittää yhtiökokouksen enemmistöpäätös, mutta uudistuksiin vaaditaan kaikkien osakkaiden suostumus,

jos uudistus ylittää tavanomaisen pidettävän tason. Aurinkosähkö voidaan katsoa tavanomaiseksi tasoksi, kunhan osakkaalle kohdistuva makurasitus pysyy kohtuullisena.

### Este osallistua kokoukseen

Aina ei kokousaika sovi kaikille osakkaalle. Jos oma osallistuminen ei ole mahdollista, voi aina valtuuttaa toisen henkilön osallistumaan puolestaan kokoukseen. Valtakirjan olisi hyvä olla kirjallinen ja yksilöity sekä valtuuttajan allekirjoittama. Valtakirja tuodaan kokoukseen ja liitetään myöhemmin kokouspöytäkirjan liitteeksi.

### Tiedotuksella on merkitystä

Yhtiökokouksessa tehdyistä päätöksistä tulee piipymättä tiedottaa osakkaalle sekä asukkaalle, mikäli tehty päätökset koskevat myös heitä. Varsinaista kokouspöytäkirjaa ei yleensä kopioida kaikille, vaan se on nähtävillä isännöitsijätoimistossa. Kokouksen päätöksistä tehdään erillinen muistio, jon-

ka voi kiinnittää ilmoitustaululle sekä tiputtaa kaikkien asukkaiden postikuukusta. Myös yhtiön ulkopuolella asuvien osakkaiden tulee saada yhtiökokousmuistio.

### Kiinteistöissä on kiinni merkittävä varallisuus

Suomalaisen rakennuskannan arvoksi on arvioitu noin 370 miljardia euroa. Tämä on merkittävin kansallisvarallisuutemme. Taloyhtiöiden yhtiökokouksissa tehdään päätöksiä vuosittain jopa 2,3 miljardista korjauseurosta sekä 6 miljardin edestä yhtiövastikkeista. Kyseessä on huomattava suomalaisten varallisuuserä. Näiden lisäksi yhtiökokouksissa tulee valituksi myös noin 300 000 hallituksen jäsentä.

Kun yhtiökokouksutsu kolahtaa postiluukusta sisään, on hyvä heti merkitä aika kalenteriin, tustua kokousasiakirjoihin ja osallistua kokoukseen. Vain siten pääsee parhaiten vaikuttamaan asunto-omaisuuden hoitamiseen!

# ENERGIATEHOKAS ASUMINEN

## – poppakonsteja vai arjen pieniä tekoja?

Teksti: Petri Pylsy, DI, johtava asiantuntija Suomen Kiinteistöliitto ry

Vedenkäytöllä on suuri merkitys asumiskustannuksiin: keskimäärin vesimaksu on 20-30 euroa henkilöltä kuukaudessa. Veden juoksuttaminen 10 minuutin suihkutuokion ajan maksaa noin euron. Suihkuveden turhan juoksutuksen vähentäminen kahdella minuutilla säästää vettä 25 litraa ja lämmitysenergiaa yhden kilowattitunnin. Tuolla energiamäärällä pystyisi käyttämään jääkaappipakastinta vuorokauden.

Asukkaan tehtävänä on toimia oman huoneistonsa lämmityksen tarkkailijana. Jos lämpötilat talvisaikaan ovat korkeampia kuin 22 °C, on asiasta ilmoitettava taloyhtiön edustajalle. Näin päästään kiinni mahdollis-

siin ongelmiin, eikä liialämpöä tuuleteta ikkunasta ulos.

### Jokainen meistä voi vaikuttaa asumiskustannuksiin

Asukkaiden on puhdistettava sekä poisto- ja korvausilmaventtiilit että mahdollinen liesikuvun rasvasuodatin. Poistoilmaventtiilejä puhdistettaessa venttiilin keskellä olevaa lautasta ei saa pyörittää, jotta ilmanvaihdon toiminta ei muutu. Arjen tohinassa on hyvä seurata muun muassa haihtuuko kylpyhuoneen peiliin suihkun aikana tiivistynyt kosteus 10 minuutissa ja onko asunnon sisäilma tunkkaista. Ongelmista on informoitava taloyhtiön edustajia. Jos asuntoa on tarve tuulettaa, se pitää tehdä mahdollisuuksien mukaan nopeasti ristivedolla

Pattereiden termostaattien kääntäminen muuttaman kerran vuodessa ääriasennosta toiseen ehkäisee niiden jumiumista. Kuumassa huoneessa kannattaa kääntää ensimmäiseksi termostaattia pienemmälle. Termostaattia ei saa peittää verhoilla tai huonekaluilla. Tuuletuksen ajaksi termostaattiset patteriventtiilit tulee kääntää kiinni.

Suurimpia huoneistosähkön syöppöjä ovat valaistus, kylmälaitteet ja viihdelaitteet. Laitehankintoja tehtäessä kannattaa kiinnittää huomiota tuotteiden energiamerkintöihin. Omalla käytöksellään pystyy vaikuttamaan kylmälaitteiden sähkönkulutukseen. Jos esimerkiksi kylmälaitteen ilmankierto on puutteellinen, voi se nostaa sähkölaskua jopa 35 prosenttia.

### Perusasiat kuntoon taloyhtiössä

Jopa 10–15 prosenttia rakennusten energiatehokkuuspotentiaalista olisi saavutettavissa ilman kalliita ja raskaita korjaustoimenpiteitä: ikkunoiden ja ulko-ovien oikeaoppisella tiivistämisellä, ilmanvaihdon, lämmitysjärjestelmän ja käyttövesijärjestelmän energiatehokkaalla toiminnalla ja taloyhtiön fiksulla sähkönkäytöllä.

Näiden asioiden tarkastamisella ja tarvittaessa kuntoon laittamisella pystytään hillitsemään asumiskustannusten nousua ja pitämään yllä viihtyisää asumista. Energia on aina myös euroja jopa 10 prosenttia taloyhtiön rahoista voi mennä suden suuhun. Pahimmillaan energiahukka tarkoittaa taloyhtiölle kymmenien tuhansien eurojen turhia kustannuksia vuodessa.

Säästöjä ei saa milloinkaan hakea asumisviihtyvyyden ja -terveyden kustannuksella. Energia- ja tehokkuuden parantamista ei voida arvioida vain energiansäästön avulla. Aina on huomioitava lopputulos, joka energiankäytöllä saadaan aikaan.

### Kulutusseuranta ja kiinteistönpitokirja aktiiviseen käyttöön

Kulutusseurannan avulla seurataan vähintään kuukausittain lämmön, sähkön ja veden kulutusta ja kaukolämpökohteissa myös kaukolämpöveden jäähtymää. Kulutusseurannalla havaittuihin muutoksiin on reagoitava ripeästi, selvitettävä mahdollinen syy ja tarvittaessa tehtävä tarvittavat korjaukset. Kulutusseurannan avulla voidaan päästä käsiksi esimerkiksi vuotaviin wc-istuimiin, jotka voivat vuositason aiheuttaa pahimmillaan usean tuhannen euron turhan kuluerän osakkaille.

Kiinteistönpitokirjan aktiivisen käytön avulla varmistetaan, että rakenteet ja tekniset järjestelmät kestävät suunnitellun ajan. Suunnitelmallinen ja ennakoiva huolto ja kunnossapito mahdollistavat hallitun taloudenpidon ja energiatuonon asumisen viihtyvyydestä tinkimättä.



### Älä jakkaile, toimi!

Taloyhtiön hallituksen on hyvä varmistaa ainakin seuraavista asioista:

- Käytössä on vähintään kuukausitason kulutusseuranta ja huolto ja kunnossapito ovat suunnitelmallista.
- Ikkunat ja ulko-ovet on tiivistetty oikeaoppisesti.
- Ilmanvaihto toimii suunnitellulla tavalla.
- Toteutetaan tarvittavat kunnossapitotoimenpiteet.

► Ilmanvaihtokanavistojen puhdistus ja ilmanvaihdon säätö tyypillisesti 5–10 vuoden välein.

► Lämmitysjärjestelmän toimintaa ja kuntoa seurataan säännöllisesti, lämmitysverkostossa ei ole ilmaa ja se on tasapainossa ja lämmityksen säätökäyrä on kohteeseen soveltuva.

► Useimmiten ihmiset ovat tyytyväisiä sisäilman lämpötilaan 21–22 °C.

► Jos rakennuksen keskimääräistä sisälämpötilaa voidaan alentaa yhdellä asteella, vähentää se lämmitysenergian kulutusta viisi prosenttia.

► Kaukolämpölaiteiston ja paisunta-astian kunto on tarkistettava huolto-ohjelman mukaisesti, vähintään vuosittain.

► Käyttövesijärjestelmä toimii energiaviisaasti: vesijohtoverkoston painetaso ja hanojen virtaamat ovat sopivat, lämpimän käyttöveden kiertojohdon virtaama on säädetty ja lämpimän veden lämpötila on asianmukainen.

► Suihkuhanan ja keittiöhanan tyypillinen tavoitevirtaama on noin 12 litraa minuutissa ja wc:n pesuallashanan 6 litraa minuutissa.

► Lämpimän veden odotusajan tulisi lähtökohtaisesti olla noin 10 sekuntia.

► Useimmiten sopiva kaukolämpölaiteistolta lähtevän lämpimän käyttöveden lämpötila on 55–58 °C.

► Sähkönkulutus on hallittua, jolloin on otettu huomioon mm. taloyhtiön saunavuorojen ryhmittely, sulanapitolämmityksen toiminta, valaistuksen ohjaus ja lamppuvalinnat ja kylmälämpötilien käyttö.

Lisäksi on hyvä muistaa asukasviestintä, jotta arkiset asiat eivät pääse unohtumaan.



### Täyden palvelun hissitalo

Suomen Hissiurakointi on suomalainen perheyhtiö ja täyden palvelun hissitalo, joka toimii koko Suomen alueella. Huollamme ja modernisoimme vanhoja hissejä sekä asennamme uusia hissejä myös hissittömiin taloihin. Huollamme kaikki merkit ja mallit yli 30-vuoden kokemuksella; hissit, liukuportaat ja automaattiovet.

Ota yhteyttä ja kysy hisseistä sekä huoltopalveluista.



**Suomen Hissiurakointi Oy**  
Puhelin (09) 5306 0460  
myynti@hissiurakointi.com  
[www.hissiurakointi.com](http://www.hissiurakointi.com)

- Loka- ja viemärihuollot
- Putkistojen sulatukset
- Pumppaamuhuollot
- Suurtehoimurointi ja - puhallukset
- Puhdasvesipalvelut
- NorsuWC:t tilapäistarpeisiin
- Kuljetus- ja vaihtolavapalvelut

24/7  
365

**EEROLA-YHTIÖT**  
[www.eerolayhtiöt.fi](http://www.eerolayhtiöt.fi)

Me hoidamme 24/7. Ympäri vuoden. Kaikkialla Suomessa. 17 toimipisteestä käsin.

puh. 09 855 30 40  
[www.eerolayhtiöt.fi](http://www.eerolayhtiöt.fi)

# KIINTEISTÖLIITON PAIKALLISYHDISTYKSET tutustumismatkalla Brysselissä

– Savunpoiston kunnossapidon laiminlyönti voi johtaa siihen, että vakuutusyhtiö ei korvaa tulipalon aiheuttamaa vahinkoa täysimääräisenä, muistuttaa Jussi Myllylä savunpoistojärjestelmiin erikoistuneesta Sähköneliö Oy:stä.



## Savunpoistolaitteiden huolto kuuluu ammattilaiselle

**ASUIN-, LIIKE- JA TEOLLISUUS**kiinteistöjen kokenut sähköistäjä ja valtuutettu paloilmoiniliike Sähköneliö Oy on laajentanut palveluvalikoimaansa savunpoistojärjestelmiin.

Yhtiö perusti vuonna 2016 uuden BestSes (Best Smoke Exhaust Systems) liiketoiminta-alueen, joka kattaa kiinteistöjen savunpoistojärjestelmien suunnittelun, laitteet, kaapeloinnit ja asennuksen sekä kattavat testaus- ja ylläpitopalvelut laitteiden elinkaaren ajaksi.

Pelastuslaki velvoittaa kiinteistöt huolehtimaan savunpoistojärjestelmänsä toimintakunnosta. Savunpoistolaitteet on huollettava ja testattava säännöllisesti, yleensä kerran vuodessa.

– Sähköneliön tekemissä tarkastuksissa ja huolloissa on käynyt ilmi, että ylläpidon vastuista on taloyhtiöissä monesti epätietoisuutta. Vastuu kunnossapidosta on osoitettu laissa yksiselitteisesti rakennuksen omistajalle ja haltijalle. Käy-

tännössä se kuuluu yleensä isännöitsijälle, sanoo myyntipäällikkö **Jussi Myllylä** Sähköneliö Oy:stä.

Savunpoistolaitteille tulee laatia oma kunnossapito-ohjelma testauksineen. Näin varmistetaan, että laitteet toimivat tulipalossa tavalla, jolla niiden kuuluukin toimia.

Tulipalossa savunpoistojärjestelmä ohjaa tappavan myrkylliset savukaasut ulos kiinteistöstä. Järjestelmä turvaa asukkaiden poistumista, helpottaa pelastajien työskentelyä ja vähentää savuvahinkoja.

### Savunpoistoluukkuja on jopa lukittu

Toimimaton järjestelmä on tulipalossa tietenkin hyödytön. On tullut ilmi tapauksia, joissa savunpoistoluukut eivät ole syystä tai toisesta avautuneet tai ne on voitu peittää, jopa lukita.

– Jos laitteet jäävät vuosikausik-

si huoltamatta, seuraukset voivat olla vakavat. Myös savunpoistolaitteilta saatetaan vaatia jatkossa dokumentoituja määräaikaistarkastuksia samalla tavoin kuin sprinklereiltä ja paloilmointimilta, Jussi Myllylä huomauttaa.

Peruskorjausten rakennusluvis- ja taloyhtiöt jo veloitetaan laittamaan savunpoistolaitteistonsa kuntoon.

– Saneerauksissa Sähköneliö vastaa tarvittaessa järjestelmän suunnittelusta ja asennuksesta. Käytämme kohteissa maahantuomiamme CE-merkittyjä savunpoistoluukkuja ja -puhaltimia. Savunpoistoikkunat ovat riihimäkeläistä tuotantoa.

– Keskittämisestä yhdelle urakoitsijalle on hyötyä. Järjestelmän toimittajina voimme vastata myös sen myöhemmästä kunnossapidosta, Myllylä sanoo.



*Tässä talossa toimii kolmen hengen voimin European Property Federation EPF eli kiinteistöalan edunvalvonta EU:ssa.*



*Koko ryhmä Euroopan unionin komissiossa Kataisen kabinetin vieraina.*

**M**aaliskuun alun sateisessa kevätssä noin kymmenen kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtajat saapuivat EU:n pääkaupunkiin Brysseliin. Kattojärjestönsä Suomen Kiinteistöliiton järjestämällä opintomatalla toiminnanjohtajat saivat kuulla kuinka vaikuttamista voidaan tehdä suoraan MEPpien välityksellä sekä jatkuvalla lobbaamisella.

Yllättävää oli huomata, kuinka lähelle päätöksentekoa lähti, ja kuinka tärkeää ja koko Suomea vaikuttavaa työtä Suomen edustajat tekevät. EU lähestyi toden teolla ja sen kaukaiselta tuntunut abstrakti toiminta sai todelliset kasvat.

Me kaikki voimme vaikuttaa, mutta tekemättä mitään, se ei onnistu.



*Suomen MEPpien postilaatitot ottavat vastaan postia myös meiltä tavallisilta kansalaisilta.*



*Hannu Takkula (kesk) otti meidät vastaan Euroopan Unionin Parlamentissa. Keskustelimme muun muassa energiatehokkuusdirektiivistä ja energiatodistuksista sekä sähköautojen latauspisteistä. Näillä on konkreettista vaikutusta myös Suomen kiinteistöihin.*



*Euroopan Kiinteistöfederationin johtaja Michael MacBrien kertoi kuinka vaikuttamista tehdään myös Suomen kiinteistönomistajien puolesta.*



- KVR-SÄHKÖURAKOINTI
- TEOLLISUUDEN SÄHKÖASENNUKSET
- KIINTEISTÖJEN SÄHKÖASENNUKSET
- SÄHKÖHUOLTOPALVELUT
- SAVUNPOISTOJÄRJESTELMÄT

Lahti ■ Kerava ■ Kotka ■ Kouvola  
www.sahkonelio.fi

Ota yhteyttä! Jussi Myllylä, p. 050 412 3609

# Pienillä muutoksilla lisää ESTEETTÖMYYYTTÄ

Joskus pienillä asioilla saa paljon aikaan.

Asunto Oy Järvenpään Myllytien talossa on paljon iäkkäitä asukkaita. Yhä useampi voi jatkaa asumistaan talossa pidempään, kun yhtiö saneerasi porraskäytävien hissit nykyaikaisemmiksi.

– Nyt hissien käyttö on helpompaa lii-  
kuntarajoitteisillekin, sanoo yhtiön hallituksen puheenjohtaja **Kari Numminen**.

Asunto Oy Järvenpään Myllytie on 1970-luvun lopulla valmistunut yhtiö, joka sijaitsee erinomaisella paikalla Järvenpään keskustan tuntumassa. Kun talon julkisivujen ja parvekkeiden saneeraus valmistui 2012, aloitettiin yhtiössä hissiremonttiin valmistautuminen. Ennalta säästäminen helpotti hankkeen käynnistämistä.

– Muutaman vuoden valmistelun jälkeen hanketta aloiteltiin. Meillä on oli apuna todella hyvä konsultti, joka kyllä ansaitsi palkkionsa, Kari Numminen sanoo.

– Asiantuntijan apua kannattaa käyttää tällaisissa hankkeissa. Hissiremontti on kuitenkin ihan omanlaisensa saneeraus-  
hanke. Kokonaiskustannuksista konsultin osuus on hyvin pieni, mutta saatu hyöty voi olla moninkertainen.

## Isommat korit vanhaan kuiluun

Kiinteistön käytettävyys voi olla joskus pienestä kiinni. Myllytiellä vanhaan hissikuiluun



Asunto Oy Järvenpään Myllytien hallituksen puheenjohtaja Kari Numminen on tyytyväinen yhtiön hissiremontin onnistumiseen. Peilistä kurkkii isännöitsijä Matti Huttunen.

luun asennettiin hieman aiempaa isommat korit. Nyt hissiin mahtuvat myös tarvittavat liikkumisen apuvälineet, kuten rullaattori. Lisäksi lihasvoimaa vaatineiden, ulospäin aukeavien ovien tilalle vaihdettiin liukuovet, jotka helpottavat hissien käyttöä huomattavasti esimerkiksi kantamusten kanssa.

– Vanhojen hissien huoltokustannukset alkoivat olla aika korkeat. Kerroksiin pysähtyminen kävi epätarkaksi ja hissi saattoi jäädä 5–10 senttiä kerrostason alapuolelle. Jokaisella teknisellä järjestelmällä on oma käyttökäytänsä, Kari Numminen toteaa.

Hissiremonttia suunniteltiin ensin toteutettavaksi porraskäytävä kerrallaan, mutta lopulta päädyttiin kaikkien kuilujen saneeraukseen samanaikaisesti. Hanke toteutettiin niin, että osa asukkaista saattoi muuttaa remontin ajaksi kesämökeilleen.

– Muut autoivat niitä, jotka remontin keskellä asuivat ja tarvitsivat apua liikkumisessaan, Numminen kertoo.

Porraskäytävien tasanteille tuotiin tilapäisesti myös tuoleja. Niillä saattoi levähtää, jos ylöskiipeäminen alkoi tuntua raskaalta.

Pari kuukautta kestänyt remontti sujui jouhevasti. Viime metreillä aikataulua vielä kurottiin kiinni työskentelemällä viikonloppuisinkin. Lopputulos miellyttää kaikkia.

## Tietoa hissihanketta suunnitteleville

### Hissi- ja esteettömyys-avustukset 2017

Hissiavustuksia on varattu vuoden 2017 korjausavustusrahoista 25 miljoonaa euroa ja esteettömyysavustusta vastaavasti 2,0 miljoonaa euroa.

Avustuksen enimmäismäärä on vuoden 2017 alusta muuttunut 45 prosenttiin. Tämän lisäksi useat kaupungit avustavat jälkiasennushankkeita 5–20 %. Varmista omasta kunnasta voimassa oleva mahdollinen avustus.

Avustuksissa on jatkuva haku aika.

- [www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus/Avustukset/Korjausavustukset/](http://www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus/Avustukset/Korjausavustukset/)

### Hakemukset verkkossa

Korjausavustushakemukset, mukaan lukien hissi- ja esteettömyysavustukset, tehdään nykyään verkkoasioinnin kautta:

- [www.ara.fi/fi-FI/ARAN\\_verkkoasiointi](http://www.ara.fi/fi-FI/ARAN_verkkoasiointi)

Hakemuksia on tehty verkkoasioinnin kautta helmikuun alusta ja ensimmäisiä avustuspäätöksiä on tavoitteena tehdä 17.3 alkaen.

### Esteettömyyden itsearviointilomake mobiiliversioon 16.3.

Asuinkerrostalon esteettömyyden itsearviointiin soveltuva maksuton verkkopalvelu ja mobiilisovellus taloyhtiön eri sidosryhmien, kuten isännöitsijän, kiinteistöpäällikön tai hallituksen jäsenen käyttöön on julkaistu 16.3. ESKEN verkostoseminaarissa Tampereella.

- [www.esteeton.fi/portal/fi/tapahtumat?bid=2020](http://www.esteeton.fi/portal/fi/tapahtumat?bid=2020)

### Hissilaskuri

Hissilaskuri on työkalu asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijöille, hallituksen jäsenille ja osakkaille. Sen avulla voi laskea, miten hissien jälkiasennuksen kustannukset jaetaan osakkaiden kesken. Hissilaskuria voi käyttää, kun porrashuoneessa on vähintään kolme kerrosta. Laskuri ei sovellu vanhan hissien kunnossapito- eikä uusimiskulujen jakamiseen.

Hissilaskuriin tullaan tekemään päivityksiä kevään aikana. Lisätietoa annetaan asiasta huhtikuun aikana. Tällä hetkellä käytössä oleva hissilaskuri löytyy osoitteesta

- <https://hissilaskuri.fi/>

### Isännöitsijän ja asukkaan opas

Hissihankkeen oppaat on päivitetty maaliskuussa. Oppaita voit tilata ARAsa [riikka.jarvensivu@ara.fi](mailto:riikka.jarvensivu@ara.fi) tai [tapio.kallioinen@ara.fi](mailto:tapio.kallioinen@ara.fi)

## Taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä

### – kiinteistöyhdistyksen jäsenyys kannattaa!

Tietopankki ja turvaverkko oikeisiin päätöksiin.

Tutustu [www.kiinteistoliitto.fi/hyrima](http://www.kiinteistoliitto.fi/hyrima)



Hyvinkään – Riihimäen – Mäntsälän  
KIINTEISTÖYHDISTYS

## KerabitPro®



### Kattorakentamisen asiantuntija palveluksessasi!

Meiltä saat avaimet käteen-periaatteella uudiskatot, pihakannet, kattoremontit, korjaukset sekä huollot:

- bitumi-, pelti-, tiili- ja viherkatot
- pihakansien rakentaminen
- sokkelien vedeneristykset
- kuntoarviot, kattohuollot ja pienkorjaukset.

Pyydä tarjous!

KerabitPro Oy Vantaa | Puh. 010 851 1000 | [info@kerabit.fi](mailto:info@kerabit.fi)

[www.kerabit.fi](http://www.kerabit.fi)

ARE TALO ON  
TEKNIKKALAJI

LAUNOS  
SÄHKÖ oy

- sähköasennukset
- sähkösuunnitelmat
- tarvikemyynti

Tehtaankatu 1, 11710 Riihimäki  
0400 965 284 • 040 451 6175 • 0400 680 433  
[info@launossahko.fi](mailto:info@launossahko.fi) • [www.launossahko.fi](http://www.launossahko.fi)

## BF-Safe Oy

Turvallisuusalan suunnittelu ja konsultointi

Pelastussuunnitelmat kuvien kanssa  
Poistumisharjoitukset  
Turvaopastepiirustukset  
Väestönsuojan tarkastukset ym.

gsm 050 340 7407  
e-mail: [boris.fokin@safe-team.fi](mailto:boris.fokin@safe-team.fi)

JAV  
Maalaus ja Saneeraus

Huoneistoremontit  
Sisä- ja ulkomaalaukset  
Laattatyöt

Puh. 040 0704929 [jukka.valimaa@hotmail.com](mailto:jukka.valimaa@hotmail.com)  
[www.javmaalaujasaneeraus.fi](http://www.javmaalaujasaneeraus.fi)



# Kattoremontti tulossa, kuka vastaa

## TURVALLISUUDESTA?

**Kattoremonttia tai uuden vesikaton rakentamista suunnittelevassa taloyhtiössä kannattaa virkistää muistia kattoremontin turvallisuusvastuista.**

**V**altioneuvoston asetuksessa rakennustyön turvallisuudesta todetaan, että työturvallisuudesta rakennushankkeissa vastaa aina rakennustyöhön ryhtyvä. Tällä tarkoitetaan rakennuttajaa tai rakennushankkeen tilaajaa eli käytännössä taloyhtiötä.

– Monesti luullaan, että urakoitsija huolehtii automaattisesti myös työmaan turvallisuudesta kaiken muun ohessa. Näin ei

kuitenkaan ole, sanoo myyntijohtaja **Timo Kautto** Hämeen Laaturemontista.

– Vastuu työturvallisuudesta siirretään taloyhtiöltä hankkeen päätoteuttajalle kirjallisella sopimuksella ennen työn aloittamista. Päätoteuttaja on yleensä pääurakoitsija.

Urakoitsijan kykyyn hoitaa turvallisuusvastuut on syytä suunnata huomiota jo tarjousvaiheessa.

– Tarjouksesta on käytävä esille tehtävässä tarvittavat resurssit ja kustannukset. Lisäksi kannattaa selvittää urakoitsijan taustat. Maalaisjärjelläkin pärjää, mutta hyvää apua saa Kattoliiton julkaisemisista hyvän urakoitsijan tunnusmerkeistä, Kautto neuvoo.

Luotettavan urakoitsijan tunnistaa muun muassa selkeistä ja ymmärrettävistä tarjouksista ja sopimuksista, valmiudesta antaa näyttöjä osaamisestaan ja aiemmista työkohteistaan sekä ha-

lukkuudesta tutustua kohteeseen ennen tarjouksen antamista.

Hyvä urakoitsija huolehtii myös yhteiskunnallisista velvoitteistaan. Tilaajavastuu.fi-palvelusta voi Y-tunnuksen avulla tarkistaa, onko yritys maksanut verot ja eläkemaksut ajallaan ja onko yrityksen vakuutusturva kunnossa.

Päätoteuttajan työturvallisuutta koskeviin velvollisuuksiin kuuluvat muun muassa työntekijöiden perehdytys, ennakoilmoitus tarvittaessa työsuojeluviranomaiselle sekä työturvallisuuden kirjallinen suunnittelu, seuranta ja tarkkailu. Päätoteuttaja vastaa myös kaikista kattoturvaan kuuluvien tuotteiden vaatimustenmukaisesta suunnittelusta ja niiden rakentamisesta.

Taloyhtiö voi nimittää työmaalle ulkopuolisen valvojan tai antaa valvonnan urakoitsijan tehtäväksi.

– RALA-pätevyyskin ja sertifioidun laatujärjestelmän mukaisesti vastuullisesti toimiva urakoitsi-

ja voi hoitaa myös valvonnan velvoitteet. Monesti tällä menetelmällä säästetään taloyhtiön kuluja.

Timo Kautto muistuttaa vielä kattoturvallisuudesta remontin jälkeen. Siitä huolehtiminen on kiinteistönomistajan vastuulla.

– Remontissa kannattaa rakentaa huoltoa vaativille kohteille turvalliset kulkutiet ja varmistaa asukkaiden turvallinen liikkuminen pihassa lumiesteillä, hän sanoo.



Tämä pieni WC-laitteen vuoto maksaa vuodessa 1000 €. Jos vesi valuu kiinteistön rakenteisiin, vahinko on paljon suurempi. **Fiksuvesi-etäseurantapalvelu** lukee vesimittarin 1440 kertaa vuorokaudessa ja hälyttää vuodoista vain **2,5 eurolla päivässä**. [www.fiksuvesi.fi](http://www.fiksuvesi.fi)

 **Fiksuvesi®**



# UUTTA YHTEISTYÖTÄ kuntien ja kiinteistönomistajien välille

Tiukassa talustilanteessa kunta saattaa sortua kiinteistöverojen ja -maksujen kiristämisen tielle. Tämä heikentää suoraan kiinteistönomistajien ostovoimaa ja talouden syöksykierrettä.

Viisaampaa olisi tiivistää yhteistyötä asukkaiden ja kiinteistönomistajien kanssa esimerkiksi tehostamalla lupatoimintaa sekä kehittämällä turvallisempaa ja viihtyisämpää asuinympäristöä. Tämä toisi mukanaan kasvavaa rakentamista, uutta elinvoimaa ja verotuloja kuntaan.

Suomen talustilanne on ollut epätydyttävää miltei kymmenen vuoden ajan. Kuntatalous ei ole tässä ahdingossa yhtään suotuisammassa asemassa, usein päinvastoin. Monet kunnat ovat talouskriisin lisäksi kokeneet yksittäisiä taloudellisia takaiskuja, joiden seurauksena kuntien velkaantumisen on noussut rajusti. Velkaantumista on yritetty hillitä osin tuntuvilla veronkorotuksilla.

## Kiinteistöveron korotukset suhteettomia

Kunnat ovat nostaneet veroprosenttejaan laajasti. Kunnallisvero-

prosentti kasvaa tasaisesti. Kiinteistöveroprosentit sen sijaan kasvavat erittäin ripeästi. Vuodesta 2009 vuoteen 2017 kiinteistöveron taso on kasvanut Kiinteistöliiton Indeksitalo-kunnissa (noin 50 suurta ja keskiuurta kaupunkia) keskimäärin 60 %.

Suurimmillaan nousu on ollut peräti 170 % (Rovaniemi), mutta veron lähes tuplanneita tai sitä enemmän korottaneita kaupunkeja on yhteensä seitsemän.

– Tätä tietä ei voi kulkea loputtomiin ilman, että sivuvaikutuk-

set alkavat painaa yhä raskaammin. Verojen ja maksujen jatkuva nousukierre uhkaa kuntalaisten taloutta yhä enemmän, muistuttaa Kiinteistöliiton pääekonomisti **Jukka Kero**.

## Tehokkaampaa rakennusvalvontaa

Kuntien on löydettävä uusia avauksia menojen hallintaan.

– Kiinteistöveron jo nyt kasvannutta rasietta tulisi kompensoida kiinteistönomistajille nykyistä

laajempaan ja parempaan rakennuslupien tarjontana. Tämä toisi mukanaan kasvavaa rakentamista ja sitä kautta myös uutta elinvoimaa ja verotuloja kuntaan. Kaikki osapuolet voittaisivat, Jukka Kero huomauttaa.

Rakennusvalvonnan peruslinja vaihtelee kunnasta toiseen isosti. Hyviä käytäntöjä on kuitenkin olemassa. Esimerkiksi Oulun rakennusvalvonta ilmoittaa tavoitteekseen maksimoida rakentamisen määrän kunnassa. Perinteisen tavan mukaan rakennusvalvonnan tehtäväksi on nähty lähinnä kontrolloida ja jopa jarruttaa rakentamista.

– Nyt tällaisesta ajattelusta olisi viimeinen hetki päästä eroon, mikäli pyritään menestymään kuntien kartalla 2020-luvun Suomessa.

## Tiiviimpää yhteistyötä

Kuntien on lisäksi syytä ryhtyä yhä tiiviimpään yhteistyöhön kiinteistönomistajien kanssa. Yhteistoinnin lisääminen tarve on esimerkiksi katujen kunnossapidossa ja turvallisuus- sekä viihtyisyystyössä.

– Turvallisuuden ja viihtyisyyden osalta voitaisiin järjestää esimerkiksi yhteisiä turvallisuuskävelyjä ja parantaa alueiden valaistusta. Yhdessä voitaisiin myös kehittää yhteisöllisyyttä tukevaa toimintaa, kuten naapurisuusovittelua, Jukka Kero ehdottaa.

Intressi on yhteinen ja hyvän yhteistoinnin hedelmänä syntyi yhä parempia ja turvallisempia elinympäristöjä.

– Viihtyisyyden parantueissa alueiden eriytymiseen liittyvät ongelmat voisivat vähentyä. Tällöin myös alueiden ja kiinteistöomaisuuden arvo sekä sitä kautta myös

kiinteistöveropohja pysyvät hyvänä. Tästä hyötyisi lopulta myös kunnan ja kuntalaisten talous.

## Yhteiset energiatehokkuuskalkoot

Yksi mahdollinen yhteistyön paikka on uusiutuvan energian käytön edistäminen osana laajempia energia- ja ilmastotavoitteita. Kuntien olisi luovuttava toimenpidelupien vaatimisesta aurinkopaneelien ja -keräinten kohdalla. Yhteistyössä kiinteistönomistajien kanssa voisi järjestää ajankohtaistilaisuuksia, joissa jaettaisiin hyviä käytäntöjä uusiutuvan energian hyödyntämiseksi.

– Jos maalämmön hyödyntäminen ja lämpöpumppujen käyttö olisivat järkeviä vaihtoehtoja, niitä on myös kunnan toimenpitein edistettävä eikä suinkaan jarrutettava. Kaukolämpöyhtiön tehokkuus, innovatiivisuus ja hyvä asiakaspalvelu sekä vilkas rakentaminen toisaalta takaavat sen, että kaukolämmön asema säilyy myös tulevaisuudessa keskeisenä päälämmitystapana taloyhtiöissä, Jukka Kero toteaa.

## Yhteenvedo

► Kunnat ovat viime vuosina korottaneet kiinteistöverotusta merkittävästi. Tämä heikentää kiinteistönomistajien ostovoimaa ja sitä kautta myös kunnan talustilannetta.

► Veronkorotusten sijaan tulisi etsiä uusia keinoja.

► Rakennuslupien myöntämisen tehostaminen on yksi keino edistää uudistuotantoa sekä lisä- ja täydennysrakentamista, ja näin luoda elinvoimaa kuntaan.

► Tiiviimpi yhteistyö kiinteistönomistajien kanssa tuottaa myös tuloksia: esimerkiksi viihtyisyyden, turvallisuuden ja energiatehokkuuden parantamisessa kunnilla ja kiinteistönomistajilla on paljon yhteistyömahdollisuuksia.

**Kunta päättää asumisesta ja taloyhtiöiden asioista monella tapaa. Katso video, miten kunta vaikuttaa.**  
<https://youtu.be/amQOasGcK4Y>

**Vaikuta sinä puolestasi kuntasi toimintaan:** ota yhteyttä, tee aloitteita ja kerro mielipiteesi – joko suoraan kuntapäätäjille tai Kiinteistöliiton jäsenyhdistyksen kautta.

**Pänniikö tannit?**

# Valitse kokenein

Sadevesijärjestelmät • Tikkaat ja kattoturvatuotteet • Huoltopalvelut

Toimitamme taloyhtiösi tasokkaimmat kattotuotteet 30 vuoden kokemuksella. Tuotteemme tulevat suoraan tehtaalta, asentajina omat FI-sertifioidut peltiseppät, ainoana Suomessa.

- Asennustakuu 5 vuotta
- Valtakunnallinen palveluverkosto

**Soita 019 211 7390**

**100 v.** PUHKU-ROOSTUMATTOMUUS-TAKUU sadevesijärjestelmän alumiinimateriaalilla

# VESIVEK

vesivek.fi

# VERTO

## VEDENSÄÄSTÖ ON ENERGIANSÄÄSTÖÄ

Tunne todellisuus ja muuta se.

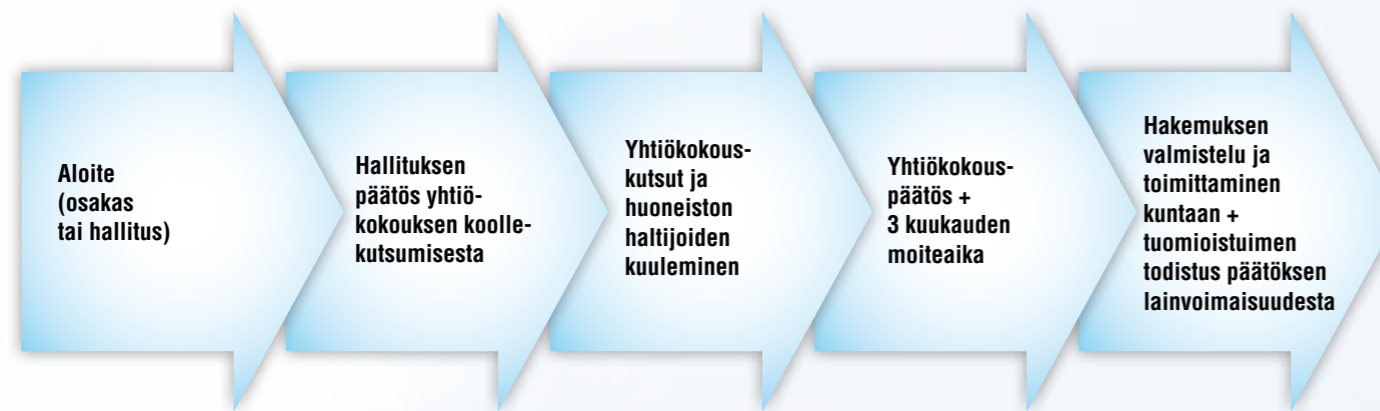
VertoMobile on Suomen ensimmäinen ja ainoa vedensäästösovellus.

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

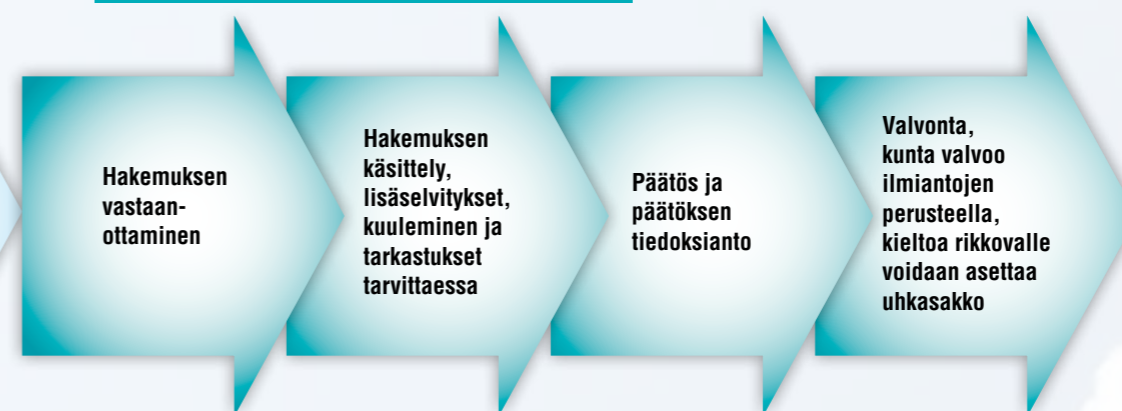
Google Play  
Lataa App Storesta

VERCON

## TUPAKOINTIKIELLON VIRITTÄMINEN TALOYHTIÖSSÄ



## HAKEMUKSEN KÄSITTELY KUNNASSA



Lähde: Tupakointikieltoja koskeva ohje taloyhtiöille

# Ohje parveketupakoinnin kieltämiseksi julkaistiin

**Tupakoinnin kieltämistä huoneistoparvekkeilla, -terasseilla ja -pihoilla koskeva ohje taloyhtiöille valmistui 16. tammikuuta. Valmisteilla on vielä toinen ohje, joka käsittelee tupakointikiellon hakemista asuinhuoneistojen sisälle. Se julkaistaan tämän kevään aikana.**

**T**upakkalakiin perustuvat ohjeet tupakointikiellon hakemisesta tehdään Kiinteistöliiton, Isännöinti- ja Valvontaliiton, Kuntaliiton ja Valviran yhteistyönä.

Kiinteistöjuridiikkaan erikoistunut asiantuntija **Ari Kanerva** suosittelee ratkomaan tupakoinnista syntyviä haittoja ja häiriöitä maltilla ja asukkaiden kesken yhdessä sopimalla. Jos ratkaisuun ei päästä, taloyhtiö voi hakea tupakointikieltoa kunnan terveys- ja suojeluviranomaiselta.

Kanerva uskoo, että tupakointikiellon hakeminen on esillä kevään yhtiöko-

kouksissa ainakin keskusteluissa.

– Konkreettisen päätöksen tekeminen ei tuskinta vielä listoilta, mutta osakkailta haetaan tuntumaa, aloitetaan tupakointikiellon hakemisen valmistelu taloyhtiössä.

**Voidaan kieltää, vaikka ongelmaa ei olisi**

Ari Kanervan mukaan kynnys parveketupakointikiellon hakemisesta on laskettu matalalle.

– Taloyhtiö voi hakea parveketupakointikieltoa, vaikka talossa ei olisi ko-

ngelmaa. Savun kulkeutumista parvekkeelta toiselle parvekkeelle tai sisätiloihin ei myöskään tarvitse todentaa käytännössä. Riittää, että se katsotaan mahdolliseksi rakenteiden teoreettisen tarkastelun pohjalta.

– Miksei parveketupakointia sitten kielletty suoraan lailla, vaan päätös siirrettiin taloyhtiöille? Lainsäätäjällä olisi mielestäni voinut olla rohkeampi, Kanerva sanoo.

Yhtiökokous päättää enemmistöpäätöksellä kiellon hakemisesta tai hakematta jättämisestä. Asukkaiden yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti kiellon

on koskettava kaikkia parvekkeita, jotka ovat olosuhteiltaan ja rakenteiltaan samanlaisia. Yksittäiselle parvekkeelle hakuprosessia ei kannata käynnistää.

Ennen hakemuksen lähettämistä taloyhtiön on kuultava niiden tilojen haltijoita, joita aiottu kieltä koskee. Osakkaille on lisäksi varattu kolmen kuukauden moiteaika, jolloin osakas voi moittia päätöstä esimerkiksi yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla.

– Moiteaika on erikoinen lisä, sillä yleensä yhtiökokouksen päätökset voidaan panna täytäntöön ilman lainvoimaa. Olen melko varma, että moitekauteita myös nostetaan, Kanerva sanoo.

### Kiellon hakeminen maksaa

Parveketupakointikiellon hakemisesta syntyy taloyhtiölle kuluja. Kunnat veloittavat asian valmistelusta oman takansa mukaisesti.

Hakuprosessi muuttuu huomattavasti vaativammaksi ja hintavammaksi, jos tupakointikieltoa haetaan asuinhuoneistoon. Kun tutkimuksissa selvitetään savun kulkeutumista sisätilasta sisätilaan, on selvittettävä talon rakenteita ja teetettävä mahdollisesti kulkeuman mittauksia. Nämä maksavat, samoin sen selvittäminen, voidaanko savun kulkeutumista kohtuukustannuksin estää rakenteita korjaamalla tai muuttamalla. Joidenkin arvioiden mukaan taloyhtiö voi joutua maksamaan jopa tuhansia euroja.

**Savuton taloyhtiö? Taloyhtiö voi julistautua savuttomaksi kaikkien osakkaiden yksimielisellä päätöksellä.**

**Ohjeet taloyhtiölle tupakointikiellon hakemiseen ja tarvittavat lomakkeet löytyvät osoitteesta [www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)**

# TALOYHTIÖ 2017

HELSINGISSÄ 26.4.2017  
[www.taloyhtiotaapahtuma.net](http://www.taloyhtiotaapahtuma.net)



## TALOYHTIÖ 2017

### Ilmoittaudu ennakkoon!

Ruuhkia tai odottelua voi välttää rekisteröitymällä ennakkoon ja printtaamalla sisäänpääsylipun tai lataamalla sen kännykkään.

Viime vuonna tapahtumassa oli lähes 2 000 kävijää.



Tutustu päivän ohjelmaan ja tarjontaan ennakkoon osoitteessa [www.taloyhtiotaapahtuma.net](http://www.taloyhtiotaapahtuma.net)

Pääpuhujana on klo 12.30 näyttelijä Jaana Saarinen aiheena "Taloyhtiön salaiset elämät"



## Tervetuloa taloyhtiön ykköstapahtumaan 26.4. kello 9-16.30 Pasilaan

Taloyhtiö 2017 on kevään perinteinen seminaari- ja näyttelytapahtuma. Tarjolla on yli 100 näytteilleasettajaa ja seminaareja neljässä eri salissa.

Tapahtuma on täysin maksuton ja suunnattu taloyhtiöiden isännöitsijöille, hallituksille, vuokranantajille ja ylipäätään kaikille taloyhtiömaailmassa kiinnostuneille. Erillistä ohjelmaa on luvassa myös hallituksen puheenjohtajille.

### Seminaareista moneen lähtöön

Taloyhtiö 2017 -tapahtumassa on mahdollisuus kuulla ammattilaisten alustuksia muun muassa seuraavista aiheista: Hallituksen tehtävät ja vastuut, puheenjohtajana taloyhtiössä, naapurisopua rakentamassa, kannattaako asutossijoittaminen sekä miten levittää tietoa taloyhtiössä.

### Ammattilaiset neuvovat koko päivän

Koko tapahtuman ajan on talvipuutarhassa avoinna Kiinteistöliitto Uusimaan neuvontapiste, jossa saa vastauksia taloyhtiön kysymyksiin, koskivatpa ne sitten lakiasioita, hallintoa, tekniikkaa, korjausrakentamista, taloutta tai energianhallintaa. Vastaajina ovat alan ammattilaiset.

### Mukana yli 100 näytteilleasettajaa

Seminaarien ja tietoisukujen lisäksi tapahtumassa on laaja, asiantuntijapalveluita tarjoavien yritysten näyttelyosasto, jossa on hyvä tilaisuus tutustua palveluntarjoajiin ja keskustella asiantuntijoiden kanssa kiireettömästi kasvotusten.

# Vuotaako katto?

Ei enää. Löysimme vian ja korjasimme sen.



**KATON TARKASTUS, KORJAUS JA HUOLTO KAIKENLAISILLE KATOILLE - KYSY TARJOUS!**

Tiesitkö, että aina ei tarvitsekaan uusia koko kattoa? Usein riittävät oikein tehdyt täsmäkorjaukset. [www.kattotutka.fi](http://www.kattotutka.fi)

**KATTO TUTKA**  
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

010 680 4090

ASIAKKAANA KÄYTÖSSÄSI

**TALO-OHJELMA™**  
ennakoivaan kiinteistönpitoon

**Talovisio**  
sähköiseen asukasviestintään

**ISARVO**  
ISÄNNÖINTIPALVELU

ARVOSI MUKAISTA  
ISÄNNÖINTIÄ.

Siltakatu 21,  
05900 Hyvinkää  
019 439 383  
hyvinkaa@isarvo.fi  
www.isarvo.fi

Asiantuntevaa  
LVIAS-suunnittelua

**Granlund Riihimäki Oy**  
Temppelikatu 8 3.krs,  
11100 Riihimäki

[www.granlund.fi](http://www.granlund.fi)

Less energy gives more



**SUJUVA ISÄNNÖINTI  
TAKAA TILAT ELÄMÄLLE.**

Toimintamme tavoite on tyytyväinen asiakas ja onnellinen asukas. Tarjoamme asiakkaillemme todistetusti hyvää isännöintiä - olemme Hyvinkään alueen paras isännöintitoimisto.\*

Sähköiset palvelumme varmistavat, että taloyhtiön asiat ovat seurattavissa ajankohdasta riippumatta, ja kaikki asiakirjat ovat jatkuvasti ajantasalla. Isännöintimme takaa, että taloyhtiön asiat sujuvat ja asukkaat voivat hyvin.

**Kokeile Ovenian ammattitaitoista isännöintiosaamista huoletta: tarjoamme uusille asiakkaille 6 kuukauden tyytyväisyystakuun.**

**Soita meille 020 754 5080 tai  
jätä tarjouspyyntö [www.ovenia.fi](http://www.ovenia.fi)**

\* Valtakunnallinen Good House Oy:n tekemä asiakaskysely.

**OVENIA**  
TILAT ELÄMÄLLE

**PK**  
**KIINTEISTÖPALVELUT**  
HYVINKÄÄ-RIIHIMÄKI

- \* KIINTEISTÖHUOLTO
- \* PIHA-ALUEIDEN HOITO
- \* VIHERALUEIDEN HOITO
- \* SIIVOUS



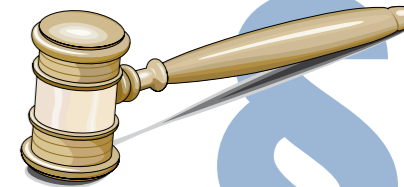
**KYSY LISÄÄ!**



[www.pkpalvelut.fi](http://www.pkpalvelut.fi) | 040 687 9800

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

**LAKIPALSTA**



MIA PUJALS • JOHTAVA LAKIMIES, VARATUOMARI • KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAA

## Päätökset tehdään yhtiökokouksissa

Asunto-osakeyhtiössä osakkeenomistajat käyttävät päätöksentekovaltaansa yhtiökokouksessa. Jokaisessa yhtiössä tulee pitää ainakin yksi – ellei yhtiöjärjestys määrää useampaa – varsinainen yhtiökokous vuodessa. Ylimääräisiä yhtiökokouksia voidaan pitää tarpeen mukaan.

Yhtiökokouksen koolle kutsumisesta ja kokouskutsun sisällöstä päättää yhtiön hallitus. Jos osakkeenomistaja haluaa jonkun asian käsiteltäväksi yhtiökokoukseen, tulee hänen esittää tästä hallitukselle vaatimus kirjallisesti niin hyvissä

ajoin, että asia ehditään sisällyttää kokouskutsuun. Lisäksi osakasvähemmistöllä (kymmenesosa kaikista osakkeista) on oikeus kirjallisesti vaatia ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumista haluamansa asian käsittelyä varten.

Yhtiökokouksessa päätökset tehdään joko yksimielisesti tai äänestämällä. Äänestyksessä jokainen osake tuottaa tyypillisesti yhden äänen. Yhtiöjärjestyksessä voi myös olla määräys siitä, että jokainen osakeryhmä tuottaa yhden äänen. Asunto-osakeyhtiölaista lisäksi seuraa, että osakkeenomistajan äänimäärä yhtiökokouksessa on enintään viidesosa kokouksessa edustettujen osakkeiden tuottamista äänistä (ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin).

ja annetuista äänistä. Esimerkiksi yhtiöjärjestyksen muutos vaatii aina määräänemistön kannatuksen. Lisäksi on tilanteita, jolloin päätös vaatii osakkeenomistajan suostumuksen. Tällaisia ovat lähtökohtaisesti yhtiöjärjestyksimuutokset, joissa esimerkiksi:

- muutetaan osakkeiden tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa
- muutetaan huoneiston käyttötarkoitusta
- lisätään yhtiöjärjestyksen lunastuslauseke tai olemassa olevaa lauseketta laajennetaan
- lisätään osakkeenomistajan vastikkeenmaksuvelvollisuutta

Osakkeenomistajan suostumus päätöksen tarvitaan myös tilanteissa, jossa päätös loukkaa tämän yhdenvertaisuutta. Asunto-osakeyhtiölaista lisäksi poikkeavia päätöksentekovaatimuksia, joita en tässä lähde avaamaan.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan myös määrätä päätöksentekovaatimuksista lakia tiukemmin, jolloin yhtiöjärjestyksestä tulee noudattaa ensisijaisesti.

Vaaleissa eli henkilövalinnoissa valitukset tulevat eniten ääniä saaneet. Ennen vaalia voidaan päättää, että valituksi tuleminen edellyttää yli puolta annetuista äänistä. Äänten mennessä tasan ratkaisee vaaleissa arpa ja muissa asioissa kokouksen puheenjohtajan ääni.



### Normaalisti enemmistöpäätöksiä

Päätökset tehdään normaalisti enemmistöpäätöksinä. Tämä tarkoittaa, että päätökseksi muodostuu kanta, jota yhtiökokouksessa kannattaa yli puolet annetuista äänistä. Annetuiksi ääniksi ei lasketa tyhjiä ääniä tai käyttämättä jätettyjä ääniä.

Laki sisältää myös säännöksiä ns. määräänemistöpäätöksistä, joissa päätöksen taakse vaaditaan kaksi kolmasosaa yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista

## KATTOREMONTIT, PELTIKATOT, SADEVESIJÄRJESTELMÄT YM.

040 066 4974 / Myynti ja työjohto Uusimaa  
044 715 0500 / Myynti Uusimaa ja Kantahäme  
045 167 0000 / Myynti Pirkanmaa

Puistolan raitti 2 G • 00760 HELSINKI

etelasuomenpeltipojatoy@msn.com

[www.espp.fi](http://www.espp.fi)



TÄYSIN SUOMALAINEN TYÖVOIMA

# Tuusula sitoutui ENERGIANSAÄSTÖÖN

Tuusulan kunta liittyi ensimmäisten kuntien joukossa uuteen energiatehokkuussopimukseen kaudelle 2017–2025. Uuden sopimuksen tavoitteena on 10,5 %:n energiansäästö.



Tuusulan kunta allekirjoitti uuden energiatehokkuussopimuksen Työ- ja elinkeinoministeriön kanssa lokakuussa 2016. Tuusulan lisäksi sopimuksen allekirjoitti 15 muuta kuntaa tai kuntayhtymää.

Uuden energiatehokkuussopimuksen tavoitteena on jatkaa energiatehokkuuden parantamista ja uusiutuvan energian edistämistä kunnassa. Sopimuksen päämääränä on saavuttaa 10,5 % energiansäästö vuoden 2015 kulukselta vuoteen 2025 mennessä. Tämä vastaa 5 528 MWh:n energiankulutusta. Sopimuksen välitavoitteeksi on lisäksi asetettu 7 %:n energiansäästö vuoteen 2020 mennessä. Sopimuksessa on mukana myös Tuusulan vesihuolto-

liikelaitos sekä Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy.

Sopimuksen toimeenpanemista koordinoi kunnassa energiatehokkuustyöryhmä, jossa on edustettuna kunnan kaikki toimialat. Työryhmä laatii uudelle sopimuskaudelle toimintasuunnitelman, jossa määritellään millä keinoin kunta lähtee saavuttamaan energiansäästönsä tavoitteita.

### Edelliset tavoitteet ylitetään

Tuusulan kunnalle tämä on jo toinen energiatehokkuussopimus. Edellinen sopimus solmittiin vuonna 2013 ja se kattoi vuodet 2013–2016. Vanhan sopimuksen tavoitteena oli saavuttaa 9 %:n

energiansäästö, eli 4 389 MWh, vuoden 2008 energiankulutuksesta. Tuusula ylitti tavoitteen jo alkuvuodesta 2016.

Vanhan sopimuksen toteutumisen tueksi oli laadittu myös toimintasuunnitelma, jossa on esitetty 26 konkreettista energiansäästötoimenpiteitä. Toimintasuunnitelman toimenpiteistä 21 on toteutettu, ja loputkin on toteutettu osittain.

### Kunnalle paljon hyötyä

Sopimukseen liittyminen tuo kunnalle useita etuja. Ensinnäkin sopimuksen toteuttamisesta muodostuu jo kertaalleen hyödylliseksi todettu toimintatapa vauhdittamaan energiansäästöä. Sopi-

mukseen liittyneenä kunnan on mahdollista myös hakea valtiolta tukea energiakatselmuksiin sekä energiatehokkuusinvestointeihin. Energian tehokas käyttö on järkevä ja vastuullista toimintaa, joka tuo myös kustannussäästöjä.

Edellisten lisäksi sopimuksen vapaaehtoisuus on vaihtoehto uudelle lainsäädännölle tai muille uusille pakkokeinoille. Se on kunnalle joustavampi ja mielekkäämpi keino toteuttaa energiatehokkuustoimia tarvelähtöisesti, omassa tahdissa. Panostaminen energiatehokkuuteen ja uusiutuvaan energiaan tukee myös Tuusulan kuntastrategian keskeisen arvon, kestävä kehityksen, toteutumista.

**Selluvilla**  
kaikkien aikojen eriste



## Energiansäästöratkaisu taloyhtiöille

Lisäeristämällä Termex-Selluvillalla parannetaan asuntojen asumisviihtyisyyttä ja saavutetaan selvää säästöä niin lämmitys- kuin viilennyskustannuksissa!



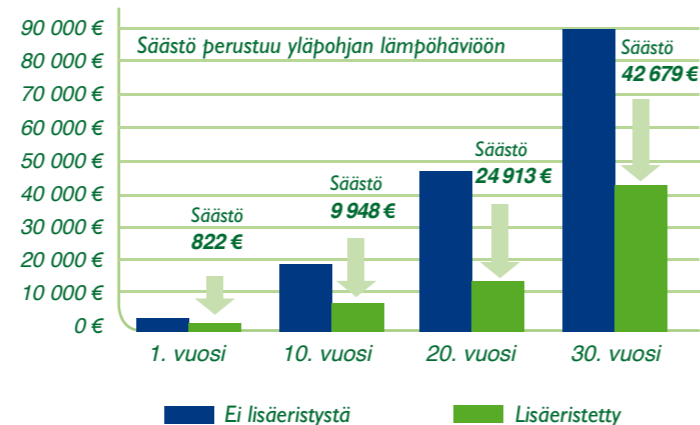
### Lähtötilanne • As Oy Rivitaloyhtiö

Yläpohjan pinta-ala: **600 m<sup>2</sup>**  
Nykyinen eristevahvuus: **300 mm**  
Nykyinen lämmöneristys: **puhallettu mineraalivilla**  
Nykyinen U-arvo: **0,19 W/m<sup>2</sup>K**  
Lämmitysmuoto: **sähkö**

### Lisälämmöneristys: 250 mm Termex-Selluvillaa

Uusi eristevahvuus: **550 mm**  
Uusi U-arvo: **0,09 W/m<sup>2</sup>K**

### Energiankulutus ilman lisäeristystä sekä lisäeristysen jälkeen:



Tilaa nyt taloyhtiöönne yläpohjan kuntokartoitus veloitusetta!

[www.termex.fi](http://www.termex.fi)  
puh. 0207 809 880

# PALVELUHAKEMISTO

ALAN ASIANTUNTIJAT PALVELUKSESSASI

## ARKKITEHTITOIMISTOJA

www.kekkonenvuorento.fi

arkkitehtitoimisto  
**Kekkonen & Vuorento OY**

Kauppalankatu 2 B 18, 05800 Hyvinkää • Puh. 010 - 666 9030

**Isännöitsijätoimisto Hannu Vihtilä**

**KUN HALUAT, ETTÄ  
KIINTEISTÖSTÄSI  
HUOLEHDITAAN**

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

## ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTOJA

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

KIINTEISTÖHALLINTO  
**KURKIHIRSI**  
ISÄNNÖINTIPALVELUT

Hyvin hoidettu  
**ASUKASVIESTINTÄ**  
antaa eväät onnistuneeseen  
saneeraushankkeeseen.

**effet**  
HYBRIDIVIESENTÄ  
WWW.EFFET.FI

Kutsu apuun  
asukasviestinnän asiantuntija.

Ota yhteyttä  
Jari Runsas, 0400 633 315

## VARAA OMA ILMOITUSTILASI AMMATTILAISTEN PALVELUHAKEMISTOSTA

leena.kolehmainen • puh. 041 501 9902 • leena.kolehmainen@dorimedia.fi

## howden

Älä usko vain meitä, usko asiakkaitamme.

Howden, Suomen suosituin kiinteistövakuutusmeklari.



HELSINKI | KOUVOLA | TAMPERE | TURKU  
www.howdenfinland.fi

## Korjaushanke tulossa?

Tiedätkö kiinteistösi kunnon?  
Haluatko säästää energiaa?

Talokeskuksesta saat kaikki palvelut ja  
tuotteet taloyhtiöllesi.



- Kuntoarviot, PTS
- Kuntotutkimukset
- Energiatodistukset
- Kosteusmittaukset

- Putkiremontit
- Julkisivuremontit
- Valvonta ja rakennuttaminen

- Huoltokirjat
- Pelastussuunnitelmat
- Kulutusseuranta ja energianhallinta

**talokeskus**

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

# TEKNIKKAPALSTA

JARI HÄNNIKÄINEN • NEUVONTAINSINÖÖRI • KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAA

## Kunnossapitotarveselvitys esiin yhtiökokouksessa

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokoukselle on esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys sellaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövästikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä osakkeenomistajalle aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi on esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat.

Tarkoitus on kiinnittää yhtiöiden hallinnossa toimivien ja osakkeenomistajien huomiota pitkäjänteisen kiinteistön hoidon tarpeeseen ja tulevien toimenpiteiden rahoituksen järjestämiseen. Laki siis korostaa kiinteistön kunnan seuranta- ja hoidon suunnitelmallisuutta. Kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistöhoitotavan mukaisesti ja tarvittaessa voidaan hankkia asiantuntijalausunto tai tehdä kuntotarkastus.

Uudisrakennuksen osalta on yleensä riittävää todeta, että kunnossapito on huoltokirjan mukaista tai muuten suunnitelmallista ja että rakennuksen osien teknistä käyttöikä on riittävästi jäljellä.

## Kunto selville perustutkimuksilla

Vanhassa yhtiössä voi olla tarkoituksenmukaista, että kiinteistönhoidon suunnitelmallisuuden kehittämiseen liittyen aluksi tehdään perusselvityksiä, joita ylläpidetään jatkossa suunnitelmallisesti. Tämä tarkoittaa käytännössä useimmiten kuntoarvioita ja huonoimmassa kunnossa olevien rakennusosien kuntotutkimuksia. Tyypillisimpiä kuntotutkimuskohteita ovat julkisivut, parvekkeet, putkistot ja märkätilat.

Kunnossapitotarveselvitykselle ja sen esittelylle yhtiökokouksessa voidaan antaa muutamia perusvaatimuksia:

- esittelyn on oltava helposti ymmärrettävä
- kunnossapitotarpeen perusteet on selostettava
- jos tarkasteluaikana on useita kunnossapitotoimia, on suotavaa esitellä ajoitusten perusteet.

Yksinkertaisimmillaan selvitys voi koostua esimerkiksi kiinteistön vauriohistorian ja teknisen käyttöiän riittävyyden arvioinnista.

Selvitys voi pohjautua myös huoltokirjan avulla tehtävään selvitykseen. Edellä mainituissa selvityksissä ei oteta yleensä kantaa kunnossapitokustannuksiin, joten toimenpiteiden vaikutukset asumiskustannuksiin jäävät osoittamatta. Parhaimmillaan selvityksessä osoitetaan arvioitujen toimenpiteiden vaikutukset asumiskustannuksiin, jolloin osakkailla on mahdollisuus ajoittaa kunnossapitotoimia ja valmistautua tuleviin kunnossapitotoimiin hyvissä ajoin.

Huomioitava on, että vaikka yhtiössä ilmeni pian yhtiökokouksen jälkeen uusi merkittävä korjaustarve, hallituksen ja isännöitsijän ei voida katsoa rikkoneen selvityksen antamista koskevaa säännöstä, jos selvitys on laadittu ja mahdolliset ulkopuoliset arviot on hankittu hyvän tavan mukaisesti. Eli asianmukainen kunnossapitotarveselvitys vapauttaa hallinnon vastuusta.



## TERVETULOA JÄSENMATKALLE

### TALOYHTIÖ 2017 -TAPAHTUMAAN KESKIVIKKONA 26.4.2017

BUSSIKULJETUS RIIHIMÄEN, HYVINKÄÄN JA MÄNTSÄLÄN  
KAUTTA MESSUKESKUKSEEN HELSINKIIN

## TALOYHTIÖ 2017

### Hyvä jäsenyhtiön hallitus ja isännöitsijä

Taloyhtiötapahtuma tarjoaa useita luentoja, 100 osaston näyttelyn, kahvitarjoilun sekä yhdistyksen neuvontapisteiden. Kutsu tarkkoine aikatauluineen on lähetetty jäsenkiinteistöjen edustajille erikseen.

Merkitse päivä heti kalenteriisi ja tutustu tapahtuman sisältöön osoitteessa [www.taloyhtiotaapahtuma.net](http://www.taloyhtiotaapahtuma.net)

Lisätietoja ja ilmoittautumiset 13.4. mennessä  
[www.kiinteistoliitto.fi/hyrima](http://www.kiinteistoliitto.fi/hyrima) (tapahtumat)  
[paula.hellman@kliittousimaa.fi](mailto:paula.hellman@kliittousimaa.fi)  
[marika.sipila@kliittousimaa.fi](mailto:marika.sipila@kliittousimaa.fi), p. 040 741 7515

Matkalle voi osallistua jos taloyhtiö on  
liittynyt jäseneksi viimeistään 12.4.2017

**MAKSUTON  
MATKA**

## 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@kliittousimaa.fi](mailto:uusimaa@kliittousimaa.fi).

## MOBIILIJÄSENKORTTI

Kiinteistöliiton mobiilijäsenkortti helpottaa ja nopeuttaa jäsenpalvelujen ja -etujen käyttöä.

Mobiilijäsenkortilla taloyhtiön puheenjohtaja, hallituksen jäsen, isännöitsijä, tilin- ja toiminnantarkastaja sekä vuokratalon edustaja voi soittaa **neuvontapalveluihin, ilmoittautua tapahtumiin, päivittää yhteystietonsa jäsenrekisteriin sekä hyödyntää monipuoliset jäsenedut. Kortti on maksuton.**

Voit jakaa sähköisen palvelukortin taloyhtiösi kaikille hallituksen jäsenille ja koko hallitus saa käyttöönsä Kiinteistöliiton jäsenpalvelut ja -edut.

Mobiilijäsenkortin käyttöönotto edellyttää jäsennumeroa ja että sähköpostiosoiteesi on jäsenrekisterissä kyseisen jäsenen tiedoissa. Jäsennumero löytyy mm. Kiinteistölehden takakannesta, J-kirjaimen jälkeiset kuusi numeroa vastaanottajätiedon yhteydessä. Ellet saa selvää, pyydä jäsennumero taloyhtiön puheenjohtajalta tai isännöitsijältä.

**Tarkemmat ohjeet sekä linkki palvelukorttiin löytyy Kiinteistöliiton nettisivuilta:  
[www.kiinteistoliitto.fi/jasenkortti/mobiili](http://www.kiinteistoliitto.fi/jasenkortti/mobiili)**

## KIINTEISTÖLIITON 110-VUOTISLAHJA JÄSENILLE

### HALLITUKSEN TEHTÄVÄT JA VASTUUT -VERKKOKIRJA

Kiinteistöliitto antaa 110-vuotislahjana maksutta kaikkien yli 26 000 jäsentaloyhtiön hallitukselle käyttöön Hallituksen tehtävät ja vastuut -kirjan, jonka on kirjoittanut Kiinteistöliiton päälakimies, VT, KJs **Jenni Hupli**.

Hallituksen tehtävät ja vastuut -kirja kertoo, mitä taloyhtiön hallituksen tehtäviin kuuluu ja mikä on hallituksen rooli isännöitsijän valvojana sekä yhtiökokouksen päätösten toimeenpanijana. Opas selvittää myös, mitä hallitustoiminta käytännössä tarkoittaa - esimerkiksi miten usein hallitus kokoontuu, mitä hallituksen kokouksissa tapahtuu ja miten hallitus tekee päätöksiä.



Linkki maksuttomaan sähköiseen versioon löytyy [Taloyhtio.net](http://Taloyhtio.net)-sivustolta (vaatii kirjautumisen) osoitteesta: [www.taloyhtio.net/omaetusivu/110vuotislajakirja/](http://www.taloyhtio.net/omaetusivu/110vuotislajakirja/)

## Taloyhtiön jäsenyys paikallisessa kiinteistöyhdistyksessä kannattaa!

Taloyhtiön hallituksen jäsen ja isännöitsijä ovat vastuussa mittavasta omaisuudesta. Riittävät tiedot ja kokeneet asiantuntijat auttavat hoitamaan tehtävää sekä tekemään oikeita päätöksiä. Edullinen jäsenyys turvaa selustasi.

### Kiinteistöalan ammattilaiset ovat apunasi tarjoamalla seuraavia palveluita

- Ilmainen puhelinneuvonta laki-, talous-, tekniikka- ja energiakysymyksissä
- Ajankohtaista tietoa jäsentiedotteen ja Kiinteistölehden välityksellä
- Kattavat jäsenten nettisivut sekä omat kotisivut taloyhtiölle
- Maksutonta koulutusta taloyhtiöiden hallituksille ja isännöitsijöille
- Erilaisia jäsenalennuksia Kiinteistöliitto-yhteisön sisällä
- Erilliskorvauksella lausunnot, yhtiöjärjestysmuutokset, yhtiökokouskäynnit

### Jäsenneuvonnan palvelunumerot (muista jäsennumero)

- Laki ja tekninen neuvonta 09 1667 6333
- Alueellinen lakineuvonta VT Erkki Pusa 019 455 433
- Talous- ja veroneuvonta 09 1667 6369
- Energianeuvonta 09 1667 6366

Palvelut tarjotaan yhteistyössä Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa, johon voivat liittyä kaikki Uudenmaan taloyhtiöt Hyrimän alueen ulkopuolella.

Lisätietoa taloyhtiön jäsenyydestä sekä yhdistyksen toiminnasta [www.kiinteistoliitto.fi/hyrima](http://www.kiinteistoliitto.fi/hyrima)



Markkinointiasistentti  
**Paula Hellman**  
[paula.hellman@kliittousimaa.fi](mailto:paula.hellman@kliittousimaa.fi)  
puh. ma-ke 09 1667 6290



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

## JÄSENYYS HELPOTTAA TEHTÄVÄSSÄSI

## JÄSENYYS SÄÄSTÄÄ AIKAASI

12. vuosikerta

Uudenmaan  
**KIINTEISTÖ**  
1 • 17 viesti

### JULKAISIJA

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

### PÄÄTOIMITTAJA

Marika Sipilä  
P. 040 741 7515

### KUSTANTAJA

Hybridiviestintä Effet Oy

### TOIMITUS

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

### ILMOITUSMYYNTI

Mediatoimisto Dorimedia  
Leena Kolehmainen  
P. 041 501 9902

### PAINOPAikka

Hämeen Kirjapaino Oy  
Tampere 2017

### PAINOSMÄÄRÄ

3.500 kpl

### OSOITTEENMUUTOKSET

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

### OSOITELÄHDE

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



**TAKUU JOPA 7 VUOTTA**

**SUOMALAISTA PALVELUA**

**VT-Energia Oy**

**SÄÄSTÄ ENERGIAA, SÄÄSTÄ RAHAA!**

**VT-ENERGIA TOTEUTTAA MM.**

- Maalämpöpumput suuriin kiinteistöihin ja pientaloihin
- Lämmöntalteenottoratkaisut vanhemmissa kerrostaloissa
- Lämmitysjärjestelmien tasapainotukset

**PIDÄ HUOLTA MYÖS KIINTEISTÖSI SYDÄMESTÄ!**  
Suoritamme isojen ja pienten maalämpölaitteiden vuosihuollot, korjaukset ja säädöt.

*Tartu puhelimeen ja pyydä tarjous!*

Harri Leppävuori • puh: 045 278 0808 • email: harri.leppavuori@vt-energia.fi  
VT-Energia Oy • Haaransuontie 13 B 5 • 90240 OULU • www.vt-energia.fi



**elector®**  
»Vedenkäsittely

**Tehoa lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmiin sähkökemiallisella vedenkäsittelyllä**

- Suojaa järjestelmää korroosiolta ja pidentää järjestelmän käyttöikää
- Poistaa järjestelmästä sakkaa ja epäpuhtauksia
- Parantaa järjestelmän lämmönsiirtokykyä
- Elector on ympäristöystävällinen ja toimii ilman ulkoista energiaa
- Lisää asumismukavuutta sekä pienentää kiinteistön lämmityskuluja ja huoltotarpeita
- Erittäin edulliset hankintakustannukset



**Ideaalinen vedenlaatu – luotettava käyttö**  
Elector auttaa ratkaisemaan ongelmat vahvalla kokemuksella vesikiertoisten järjestelmien veden laadun varmistamisesta.

**Neuvonta • Ratkaisut • Tuotteet**

SOVELTUU TALOYHTIÖILLE, LIIKE- JA TOIMISTOTILOIHIN SEKÄ TEOLLISUUTEEN

ELECTOR S10-B 30 huoneiston kiinteistöön	ELECTOR M25 70 huoneiston kiinteistöön
➤ Hinta 2.467,60 € sis. alv 24%	➤ Hinta 4.898,00 € sis. alv 24%
➤ Kustannus vain 83 €/huoneisto	➤ Kustannus vain 70 €/huoneisto

**Maahantuojat** elector Nordic / Vertgroup Oy • +358 40 842 84 87 • info@electornordic.fi • www.elector.fi  
**Jälleenmyyjä Uudellamaalla** Kevox Ky • Kotkankatu 1, 04230 Kerava • Puh. 040 154 9200 • kalervo@kevox.fi



**LA**  
**LA-KATTOHUOLTO.FI**  
100% suomalainen yritys

**ÄLÄ VAIHDA KATTOASI TURHAAN!**  
Monesti pelkkä huolto riittää.



**LA Kattohuollon täyspalvelu:**

- aina ilmainen kuntoarvio
- oikein mitoitettu kattohuoltotarjous kirjallisena
- kirjallinen sopimus
- ammattikäsitteily takuutyönä paikallisilla tekijöillä
- takuutyö ja tyytyväinen asiakas

**Kattopalvelumme:**

- kattojen puhdistukset ja sammalontorjuntakäsittelyt
- tiili-, huopa- ja peltikattojen pesut ja maalaukset
- vuositarkastukset ja -huollot
- kattoturvatuotteet
- korjaukset

*Soita ja kysy lisää!*

**LA-KATTOHUOLTO OY**  
044 2851 579 myynti@la-kattohuolto.fi

**TILAA ILMAINEN KUNTOARVIO KATOLLES!**  
Soita 044 2851 579  
tai katso lisää [www.la-kattohuolto.fi](http://www.la-kattohuolto.fi)



Tilaa vastuu!  AAA® Korkein luottoluokitus  Luotettava Kumppani 

UUSIMAA | VARSINAIS-SUOMI | HäME | PIRKANMAA | KESKI-SUOMI | SAVO | KYMENLAAKSO | POHJANMAA | POHJOIS-POHJANMAA | LAPPI



# MARKKINOIDEN KEHITTYNEIN LÄMMÖN TALTEENOTTO- JÄRJESTELMÄ!

Katso lisää  
[www.jaspilto.fi](http://www.jaspilto.fi)

ELINKAARIMALLILLA JOPA

50%

SÄÄSTÖ LÄMMITYSKULUISSA

- ✓ Jäsپی LTO:lla päästään jopa yli 40% vuotuisen energiansäästöön
- ✓ Investointi maksaa itsensä takaisin nopeasti
- ✓ Kotimainen laitevalmistus, korkeatasoinen etävalvonta
- ✓ Asennusystävällinen kokonaisratkaisu



**J | Ä | S | P | I | L T O**

Kaukora Oy • [www.jaspilto.fi](http://www.jaspilto.fi) • 02 437 4600