

Uudenmaan **KIINTEISTÖ** viesti

Numero 2 • Syyskuu 2019

Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistyksen toiminta-alue
sekä Järvenpää • Kerava • Kirkkonummi • Lohja • Nurmijärvi • Tuusula

**Tupakointikieltoja
määrätty
varsin vähän**
sivu 22



Remontteihin ei pidä rynnätä ilmoittamatta

sivu 6



Hyvinkään - Riihimäen - Mäntsälän
KIINTEISTÖYHDISTYS

Luotettavin kiinteistöjen talo- tekniikkakumppani

- Huollot
- Korjaukset
- Saneeraukset

25 vuoden
ammattitaidolla
edullisesti

Konepajankatu 5, Riihimäki
Avoimma 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

Siellä ne kaikki vaihtolavat on...

- Vaihtolavat kaikkiin kohteisiin
(myös erittäin ahtaat paikat)
- Lumenajot ja -kuormaukset
- Murske- ja multatoimitukset
- Maanrakennus- ja pihatyöt



Kätevä
hinalaskuri ja
helppo tilaus-
järjestelmä



0500 244 222
helpostilava.com
myynti@helpostilava.com



Katto remontin ammattilainen

Taloyhtiön päättäjät
nukkuvat paremmin kun
katto on kunnossa.

Nyt on aika toimia!

Pyydä tarjous

010 2290 190
kattokeskus.fi



24h päivystys! Riihimäen
LASI PALVELU OY
Lasikorjaukset ja autolasitukset

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

TUOTTEET

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

TALOYHTIÖT, MYÖS VUOSISOPIMUKSIA.

2/2019
sisällysluettelo

Sivu 10

Mitkä
korjaukset
kuuluvat
osakkaan
vastuulle?

Kuva: Adobe Stock

Henkilökuvassa
Yhdistyksen hallituksen puheenjohtaja
Jarmo Mikkonen 4

Osakkaan muutostyöstä
ilmoitettava taloyhtiölle 6

Rakennustyön tarkkailija
uudisrakentamisen
laadunvarmistajana 8

Kuka taloyhtiössä vastaa,
kun paikat hajaavat? 10

Miten pakkausmuovi lajitellaan? 14

Olemme mukana
Kiinteistö 2019 -messuilla! 16

Lakipalsta:
Lasten leikkiminen turvallisesti 19

Tekniikkapalsta:
Kiinteistön tekniset käyttöiät
ja kunnossapitojaksot 21

Tupakointikieltoja määrätty
Hyvinkään ja Keski-Uusimaan
alueilla hyvin vähän 22

Yhdistys tiedottaa 24

Jäsenpalveluita taloyhtiön
hallitustyön tueksi 27

Kannen kuva: Unsplash

PÄÄKIRJOITUS

JARMO MIKKONEN, ISÄNNÖITSIJÄ
YHDISTYKSEN HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJA

Eläkää ihmisiksi

Vanha sanonta "eläkää ihmisiksi" pitää sisällään paljon. Ensimmäiseksi tulevat mieleen riidat ja turvallisuus taloyhtiöissä. Riitoja aiheuttavat monet tekijät ihmisten ikäjakamasta, taustoista ja luonteesta johtuen. On vuorotyötä tekeviä, juhlijoita, sotkijoita jne.

Muistakaa siis ottaa naapurinne huomioon.

Turvallisuuden dramaattisimpana rikkojana pidän ennenai-
kaista kuolemaa, toisena tulipaloa. Omassa työssäni on tullut
vastaan yksi taloyhtiö, jossa syttyi tulipalo terassilla
olevasta valvomattomasta ulkotulesta. Sen seu-
rauksena koko rivitalo jouduttiin purkamaan ja
rakentamaan uudelleen.

Toisessa kiinteistössä ikkunaverho sähköpat-
terin päällä aiheutti rivitalon päätyasunnon to-
taalisin tuhoutumisen, mutta asunto onneksi
pystyttiin korjaamaan. Kummassakin tapauk-
sessa selvittiin ilman henkilövahinkoja. Ja on-
neksi taloyhtiön vakuutus korvasi kiinteistön va-
hingot, kotivakuutus irtaimiston sekä tilapäisen
asukkaiden majoituksen.

*Tiedostakaa tulen käsittelyn riskit ja hoita-
kaa vakuutukset kuntoon.*

Yksi riskitekijä riitojen ja dramaattisen tapausten
aiheuttajana on alkoholi. Varsinkin alkoholin vaiku-
tuksen alaisena tapahtuu paljon vahinkoja ja onnetto-
muuksia. Pitäkää siis huolta itsestänne ja toisistanne.

Eläkää ihmisiksi.

Tämän lehden sivuilla käsitellään pääosin vastuuta ja
velvoitteita. Vaikka ne sanoina kuulostavat negatiivisilta,
tuovat ne mukanaan myös suuren määrän oikeuksia ja
mahdollisuuksia. Toivottavasti lehti tuo mukanaan Si-
nullekin jotain uutta.

Turvallista syksyä.



Henkilökuva

Jarmo Mikkonen

Yhdistyksen hallituksen puheenjohtaja

Kuka olet?

Olen Jarmo Mikkonen ja asun Hyvinkäällä. Ikää minulla on 58 vuotta ja työskentelen isännöitsijänä omassa yrityksessäni.

Miten päädyit aikoinaan kiinteistöalalle?

Pelkkien kirjanpitojen ja tilinpäätösten laatiminen tuntui aikoinaan tylsältä. Päätin hyödyntää aikaisempaa rakennusalan kokemustani ja suoritin isännöitsijän ammattitutkinnon (IAT) sekä johtamisen erikoisammattitutkinnon (JET). Tieni johtositen isännöinnin pariin.

Mikä alassa kiinnostaa?

Minua kiinnostaa erilaisten ihmisten ja rakennusten kanssa toimiminen kaikkinen haasteineen. Jokainen päivä on erilainen ja aina tulee yllättäviä asioita eteen.

Miten haluaisit kehittää kiinteistöyhdistyksen toimintaa/alaa yleensä?

Kiinteistöyhdistys tekee hyvää työtä tuomalla esiin tärkeitä asioita taloyhtiöille mm. lainsäädännön muutoksista. Nuorten osakkeenomistajien mukaan saaminen taloyhtiöiden hallituksiin ja digitaalisuuden murros alalla ovat suuria haasteita.

Terveisesi taloyhtiöiden hallituksille?

Kehottaisin taloyhtiöiden hallituksia katsomaan asioita 5–15 vuoden päähän eli toimimaan pitkällä tähtäimellä, eikä elämään vain tässä päivässä.

Nuorten osakkeenomistajien mukaan saaminen taloyhtiöiden hallituksiin ja digitaalisuuden murros alalla ovat suuria haasteita.



Arvon mekin ansaitsemme – ja uuden katon myös

Vesivek asensi Osuuskaupan kiinteistöön uuden Teräs-Tapio-katon sekä Arvo-kourut ja Varma-lumiesteet. Juha Heikkilä, kiinteistöhuoltopäällikkö, Turun Osuuskauppa, TOK:

”Homma meni hienosti. En olisi uskonut etukäteen, miten järjestelmällisesti ja sujuvasti se tapahtuu, mutta näin se menee kun Ajankäyttö, Ammattitaito ja Ajankohta menivät nappiin. Katto tehtiin talvella, koska se on hyvä aika tehdä kattoremontteja. Silloin harvemmin on kaatosateita. Kokonaisuus onnistui näin tilaajan näkökulmasta hyvin. AAA-luokan remontti.”

 **VESIVEK**
Meidän katon alla on hyvä olla.



Kattoluuri: 019 211 3800 / vesivek.fi



Kuvat: Pixabay

Osakkaan muutostyöstä ilmoitettava taloyhtiölle

Huoneiston omistava osakas ei saa omin päin lähteä toteuttamaan asunnossaan remontteja. Taloyhtiölle on tehtävä muutostyöilmoitus, kun tehdään muutoksia taloyhtiön rakenteisiin ja perusjärjestelmiin – tai jos muutos vaikuttaa toisen osakkaan huoneiston käyttämiseen.

Osakas omistaa loppupeleissä vain huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ja taloyhtiö omistaa kiinteistön sekä rakennukset huoneistoihin. Siksi isompia korjauksia tehdessä taloyhtiöltä täytyy pyytää lupa remonttien toteuttamiseen.

Kenelle remontti-ilmoitus tehdään ja mitä tietoja siihen tulee?

Osakkaan on tehtävä ilmoitus suunnittelemaansa remontista joko taloyhtiön hallitukselle tai isännöitsijälle. Käytännöt vaihtelevat taloyhtiöissä. Isännöitsijältä voi aina kysyä, miten taloyhtiössä toimitaan.

Remontti-ilmoituksen tulee olla selvityksien ja liitteiden osalta niin yksityiskohtainen, että taloyhtiön hallitus voi sen perusteella arvioida, mitä osakas aikoo asunnossaan tehdä, noudatetaanko työssä hyvää rakennustapaa ja voiko työstä tulla haittaa tai vahinkoa yhtiölle tai toiselle osakkaalle.

Remontti-ilmoituksen voi laatia joko vapaamuotoisesti tai taloyhtiön suositamalle valmiille lomakkeelle. Voit käyttää esimerkiksi Ilmoitus huoneiston kunnossapito- ja muutostyöstä -lomaketta.

Remonttia ei saa aloittaa ilman lupaa

Remontti-ilmoitukset käsittelee

aina hallitus. Varsinkin kesäaikaan on hyvä varautua siihen, että käsittelyaika voi olla pitkä. Myös remontin laajuus vaikuttaa käsittelyaikaan. Taloyhtiön tulee ilmoittaa osakkaalle kantansa remontiin aina kirjallisesti.

Mistä saa lisätietoja, kun remonttihaketta aletaan suunnitella?

Osakas voi tiedustella isännöitsijältä hyvissä ajoin, mitä hänen tulee ottaa huomioon remonttihakkeessa ja mistä eri remonteista taloyhtiössä ilmoitus vaaditaan. Esimerkiksi seinien maalaamiseen lupaa ei tarvita.

Kiinteistöalan Kustannus Oy:n Osakkaan remontit taloyhtiössä -opas on hyvä opaskirja osakkaalle remonttia suunniteltaessa ja toteutettaessa.

Valmiin lomakepohjan muutostyön ilmoittamisesta löydät Kiinteistöalan Kustannuksen verkkokaupasta osoitteesta www.kiinkust.fi/tuotteet/96. Lomake on saatava myös ruotsinkielisenä.

Lisätietoja saat myös Taloyhtio.Netin artikkelista: www.kiinteistolehti.fi/osakkaan-remontit/.

■ Mervi Ala-Prinkkilä
Kirjoittaja toimii kustannustoimittajana Kiinteistöalan Kustannus Oy:ssä.

Käytännössä remontti-ilmoituksesta tulee käydä ilmi seuraavat seikat:

- ▶ Mitä aiotaan tehdä ja millaisilla materiaaleilla?
- ▶ Kuka suunnittelee työn?
- ▶ Tekeekö osakas työn itse vai käyttääkö hän urakoitsijaa?
- ▶ Jos käytetään urakoitsijaa, kuka johtaa työtä?
- ▶ Kuka valvoo työtä ja miten?
- ▶ Miten tarkastukset dokumentoidaan?
- ▶ Miten remontista ilmoitetaan naapureille?
- ▶ Kuinka rakennusjätteen poiskuljetus sekä mahdollinen porrassiivous ja muu työmaan siivous hoidetaan?



Keittiöt	Ei tarvitse ilmoittaa	Ilmoita taloyhtiölle
Keittiön sijainnin muutos		✓
Vesi- ja sähköasennukset		✓
Astian- ja pyykinpesukoneen asentaminen, kun veden tulo- ja poistoliitännät sekä sähköliitännät ovat olemassa	✓	
Liesikuvun tai liesituulettimen asennus ilmanvaihtojärjestelmään		✓
Keittiön kaapistojen vaihtaminen, kun ei kajota LVIS-järjestelmiin	✓	
Astian- ja pyykinpesukoneen liitäntävalmiuden asentaminen		✓

Kylpyhuoneet ja muut märkätilat	Ei tarvitse ilmoittaa	Ilmoita taloyhtiölle
Kylpyhuoneen tai märkätilan sijainnin muutos		✓
Uuden saunan rakentaminen asuntoon		✓
Vesiputkien ja viemäreiden asennus		✓
Pesukoneen hanan ja vesihanan irrotus ja vaihto		✓
Wc-istuimen uusiminen		✓
Laatoituksen poisto tai vaihto ja vedeneristeen asennus		✓
Laatoitus muovimaton päälle		✓
Katon maalaus ja muut muutos- ja kunnossapitotyöt, jos ei vaikuta ilmanvaihtoon	✓	
Saniteettisilikonisaumojen uusiminen	✓	
Sähkösaunan kiukaan uusiminen (voimavirta)		✓
Saunan lauteiden uusiminen	✓	

Asuinhuoneet ja muut sisätilat	Ei tarvitse ilmoittaa	Ilmoita taloyhtiölle
Seinien pinnoitus eli maalaus, tapetointi tai panelointi	✓	
Kantavien väliseinien muutokset		✓
Väliseinien muutokset, jos seinässä on sähkö- tai tietoliikenneasennuksia		✓
Kattokorkeuden laskeminen, jos se ei vaikuta ilmanvaihtokanaviin tai sähköjohtoihin	✓	
Parketin tai laminaatin asentaminen muovimaton tilalle		✓
Lattialaatoituksen tai klinkkerin asentaminen		✓
Parketin, laminaatin tai muovimaton uusiminen	✓	

Muut tilat	Ei tarvitse ilmoittaa	Ilmoita taloyhtiölle
Ulkoikkunoihin kajoaminen		✓
Ulko-oven lukituksen, ovisilmän, postiluukun sekä saranatapppien ja murtoraudan asentaminen		✓
Parvekkeen sisäpuolisen seinämän sekä lattian pinnoitteen korjaaminen tai vaihtaminen		✓
Kiinteä asennus parvekkeen seinämään (esim. lautasantenni)		✓
Kiinteän parvekelämmittimen asentaminen		✓
Ilmalämpöpumpun asentaminen		✓

Näihin taulukoihin on koottu yleisempiä muutostöitä. Lisätietoja saat oman taloyhtiön hallitukselta tai isännöitsijältä. (Lähde: Osakkaan remontit taloyhtiössä -opas (Kiinteistöalan Kustannus Oy))

Rakentamisen laadusta puhutaan Suomessa paljon. Uudiskohteiden suuri määrä, nopea rakentaminen ja puutteellinen valvonta ovat osaltaan johtaneet lisääntyneisiin ongelmiin nimenomaan uudiskohteissa. Onko uudiskohteen ostajalla keinoja, joilla varmistua rakentamisen laadusta tai minimoida riskejä?

Rakennustyön tarkkailija uudisrakentamisen laadunvarmistajana



Kysyttävää taloyhtiön LVI-asioissa?

Tuntuuko, että talotekniikka ei toimi oikein?

Toimin Kiinteistöliitto Uusimaan LVI-asiantuntijana. Työni kautta minulle on tuttua, että rakentamisen laatu on Suomessa varsin heikkoa. Se on valitettavasti käynyt ilmi myös usealle uuden asunnon ostajalle.

Asuntorakentamisessa näen suurena ongelma-kohtana talotekniikan asennuksissa tehdyt virheet ja puutteet sekä suunnitelmista poikkeamiset. Rakentamisen aikana tehdyt virheelliset päätökset ja poikkeamat tulevat esille vasta ajan kanssa. Asunto-osakeyhtiöille ne paljastuvat usein liian myöhäisessä vaiheessa – yleensä takuuaajan päätyttyä, jolloin virheiden kuntoon saattaminen on työläistä ja kallista. Talotekniikan toimimattomuus voi myös aiheuttaa pitkällä aikavälillä hankalasti havaittavia ongelmia, kuten normaalia korkeammat energiankulutukset.

Uudisrakentamisessa, jota tehdään ns. gryndaamalla, on käytössä RS-järjestelmä, (=”Rahalaitos-

ten neuvottelukunnan Suosittelema”). Sen tarkoituksena on varmistaa, että kohde rakennetaan suunnitelman mukaan. Osakkeenostajan kannalta pääpaino RS-järjestelmän käytössä on liittynyt rahaliikenteeseen sekä vakuuksiin, ei niinkään rakentamisen laatuun.

Rakennustyön tarkkailijan asettaminen

Asuntokauppalaki antaa osakkeenomistajille mahdollisuuden asettaa kohteelle rakennustyön tarkkailijan. Kun neljäsosa asunnoista on myyty, RS-järjestelmän mukaan rakentajan on kutsuttava osakkeenomistajat koolle ns. osakkeenostajien kokoukseen, jossa voidaan valita kohteelle rakennustyön tarkkailija.

Tarkkailijaksi valitulla tulee olla tehtävän mukainen ammatillinen pätevyys, eikä hän saa olla riippuvuussuhteessa rakennustyön suorittajaan tai perustajaosakkaaseen. Rakennustyön tarkkailijalla on oi-



Arto Kemppainen

keus päästä työmaalle sekä saada osakeyhtiöltä ja perustajaosakkaalta nähtäväkseen tiedot, jotka tarvitaan työn edistymisen seuraamiseksi. Näitä ovat mm. urakkasopimus, piirustukset ja rakennustyöselitykset.

Tarkkailijalla ei ole rakentamisessa määräysvaltaa, vaan hän antaa osakkeenomistajille, valvojille ja perustajaurakoitsijalle raporttinsa poikkeamista. Asunto-osakeyhtiö eli osakkeenomistajat saavat tietoa rakentamisen etenemisestä sekä mahdollisista poikkeamista ja voivat puuttua jo rakentamisvaiheessa mahdollisiin ongelma-kohtiin. Rakennustyön tarkkailijan palkkauskustannukset jyvitetään kaikkien osakkeenomistajien maksettavaksi. Osakaskokoukseen osallistuvien ei siis tarvitse olla huolissaan, että joutuisivat yksin maksajiksi.

Rakennustyön tarkkailijan valintaprosessi

Rakennustyön tarkkailijan valintaprosessi on hankala, koska osakkeenomistajien kokous tulee pidettäväksi siinä vaiheessa kun 25 % osakkeista on myyty. Ensimmäiseen neljännekseen kuuluvat osakkaat ovat merkittävässä ase-

massa päättämässä asetetaanko rakennustöiden tarkkailija vai ei.

Jotta osakkaat voisivat hyödyntää tätä mahdollisuutta, pitäisi heillä olla riittävät tiedot oikeuksistaan ja myös vastuistaan asunto-osakeyhtiön alkutaipaleella. Osakkeenomistajat tuskin ovat järjestäytyneet millään tavalla ennen osakkeenomistajien kokousta. Näin ollen kokous voi mennä perustajaosakkaan esityksen ja mahdollisen toiveen mukaan. Usein voidaan perustajaosakkaan ehdotuksesta päätyä siihen, että ehdotetaan käytettäväksi perustajaurakoitsijan valvojaa rakennustyön tarkkailijana. Näin toimittaessa uusi asunto-osakeyhtiö saa olla maksajana perustajaurakoitsijan omasta valvonnasta.

Järjestäytymällä suoja

Mitä neuvoksi uuden osakeasunnon ostajalle?

Hyvä neuvo olisi varmaankin se, että järjestäytykää ennen osak-

keenomistajien kokousta. Ongelmaksi varmasti muodostuu se, että osakkeenomistajat eivät ole tietoisia siitä, ketkä ovat osakkeita ostaneet.

Luulisi kuitenkin, että jos rakennusliikkeellä olisi tahtoa, asia hoidettaisiin niin, että osakkaat olisivat tietoisia toisistaan ja yhteistä linjaa voitaisiin hakea ennen osakaskokousta.

Mistä puolueeton rakennustyöntarkkailija?

Rakennustyön tarkkailijan valintaan ei välttämättä ole helppoa. Mistä puolueettoman asiantuntijan saisi palkattua ja minkä alan ihminen hän olisi?

Voisi olla hyvä, että tarkkailijoita olisi vaikkapa kaksi, toinen rakennusteknisen työn ja toinen LVI-tekniikan työn tarkkailija. Rakennustyön tarkkailijoita käytetään ilmeisesti niin harvoin, että kyseistä palvelua on niukasti tarjolla. Mutta varmastikin ne tekni-

kan asiantuntijat, jotka ovat valvoneet, suunnitelleet tai harjoittavat rakennuttamista, ovat saatavissa rakennustyön tarkkailijan tehtäviin.

Mikäli uudisrakentamisessa käytettäisiin rakennustyön tarkkailijoita, voisi taloyhtiöllä olla tekninen turva siitä, että rakentamisvaiheessa ei ole poikettu suunnitellusta. Jatkossa taloyhtiön tulee pitää takuutarkastuksia ja voisi olla hyvä, että taloyhtiö turvautuisi myös siinä vaiheessa puolueetomaan tekniseen asiantuntijaan, joka voisi olla jo aiemmin taloon tutustunut henkilö.

■ **Arto Kemppainen**
LVI-asiantuntija
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

➡ Takuuaikana ja erityisesti takuuaajan jälkeen tulee tietää mitä yhtiössä on tehty ja miten. Apunasi on jäsentaloille suunnattu yhdistyksen maksuton puhelinneuvonta sekä maksulliset asiantuntijapalvelut.

➡ Maksulliset palvelut sisältävät mm. neuvottelut toimistolla tai toimiston ulkopuolella, kiinteistökäynnit, korjaushankkeen neuvonnan, asiantuntijakäynnit kokouksissa ja infotilaisuuksissa. Palvelun tarkemman sisällön ja alustavan kustannusarvion voit etukäteen tarkistaa asiantuntijalta.

➡ LVI- neuvonta arkisin 9-15 puh. 040 136 5785

➡ Muistathan yhteydenotossa antaa voimassa olevan jäsennumeron.

Kuka taloyhtiössä vastaa, kun paikat hajoavat?

Johtava lakimies, varatuomari Katriina Sarekoski

Kysymykset kunnossapitovastuista ja korjaushankkeista ovat taloyhtiöissä kesto-suosikkeja.

Mitkä korjaukset kuuluvat osakkaalle ja mitkä taloyhtiölle?

Mitä yhtiö voi tehdä, jos osakas ei korjaakaan sitä, mitä pitää?

Entä mitkä ovat osakkaan keinot, jos taloyhtiö ei ryhdy tarpeellisiin korjaustoimiin?

Voiko yhtiön hallitus joutua vastuuseen laiminlyönneistä?

Kunnossapitovastuun jakautuminen

Pääsääntö kunnossapidon vastuunjaosta taloyhtiössä on monelle tuttu. Osakkaan vastuulle kuuluvat hänen hallitsemansa osakehuoneiston sisäosat. Näitä ovat mm. lattia-, seinä- ja kattopinnat, kaapistot ja kiinteät kalusteet sekä yhtiön perusjärjestelmään kuulumat laitteen ja varusteet, kuten jääkaappi, astianpesukone, liesi, pesualtaat jne.

Yhtiön on puolestaan pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Tämän lisäksi yhtiö on velvollinen pitämään kunnossa ns. perusjärjestelmät, kuten lämmitys-, sähkö-, vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtojärjestelmät. Vastuu näistä on yhtiöllä silloin, kun ne ovat yhtiön toteuttamia tai vastuulleen hyväksymiä taikka niihin rinnastuvia osakkaan asennuksia. Luonnollisesti yhtiön vastuulla ovat myös yhteiset tilat ja esimerkiksi rakennuksen ulkopinnat.

Edellä mainitusta lain mukaisesti vastuunjaosta voidaan yhtiössä poiketa pätevästi ja pitävästi vain yhtiöjärjestysmääräyksellä.

Yleisimmät väärinkäsitykset

Pääsääntö on varmaan kaikille varsin selvää. Väärinkäsityksiin törmää kuitenkin tuon tuosta erityisesti kahdessa kohtaa.

Ensinnäkään asianosaisille ei ole aina selvää, mitä kunnossapitovastuulla tarkoitetaan. Näin on erityisesti osakkaan oma-aloitteisten kylpyhuoneremonttien kohdalla. Mikäli osakas ryhtyy mukavuussyistä remontoimaan kylpyhuonettaan enemmän tämän päivän sisustussilmää miellyttäväksi,

remontin kustannukset kuuluvat kaikkienensa hänelle itselleen. Taloyhtiö ei uusi vedeneristeitä, wc-istuinta, hanaa tai muutakaan perusjärjestelmän osaa, eikä vastaa niiden kustannuksista niin kauan kuin niissä ei ole korjaustarvetta. Ne voivat olla vanhoja, mutta silti toimivia. Yhtiön korjausvelvollisuus astuu voimaan vasta siinä vaiheessa, kun sen kunnossapitovastuulle kuuluvassa rakennuksen tai järjestelmän osassa havaitaan korjausta edellyttävä vika tai vaurio eli todellinen korjaustarve.

Toiseksi eniten väärinymmärryksiä tapahtuu kunnossapitovastuun laajuuden suhteen etenkin niissä tilanteissa, joissa yhtiö joutuu rikkomaan huoneiston pintamateriaaleja korjataksaan esimerkiksi yhtiön vastuulle kuuluvan putkivuodon aiheuttaman kosteusvaurion.

Kun yhtiö ei voi tällöin korjata rakenteissa olevaa vauriota rikkomatta huoneiston sisäosia, yhtiön velvollisuutena on korjata myös ne huoneiston sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai muun yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan vian korjaamisen vuoksi. Yhtiö ei voi tällöin korjata pelkästään rakenteita ja eristeitä jättäen pinnat osakkaan huoleksi. Puhutaan ennallistamis- tai ennalleen saattamisperiaatteesta.

Perustaso yhtiön vastuun rajana

Yhtiön vastuu rajoittuu kuitenkin ns. perustasoon. Yhtiön ei pidä, eikä se yhdenvertaisuussyistä saakaan, korjata osakkaan huoneiston sisäosia perustasoa korkeampaan tasoon. Tämä tarkoittaa, että osakkaan huoneistossa mahdollisesti toteutettujen osakasmuutostöiden

ennallistaminen jää osakkaan omalle vastuulle.

Jos yhtiön perustasoa esimerkiksi lattian pintamateriaalin osalta on muovimatto ja huoneistoon on nykyisen tai aiemman osakkaan toimesta asennettu parketti, rajoittuu yhtiön kunnossapitovastuu ennallistamisen osalta kustannuksiltaan muovimattotasoa vastaavaan tasoon. Osakkaan kontolle jää tällöin muovimaton ja parketin kustannuserot materiaalin ja työn osalta.

Sama koskee myös muita yhtiön perustasosta poikkeavia osakkaan asennuksia, esimerkiksi osakkaan asennuttamaa lattialämmitystä. Näiden tilanteiden varalta osakkaan on usein mahdollista vakuuttaa huoneistonsa osakasmuutostyöt kotivakuutuksessaan.

Korjaaminen toisen puolesta

Kuinka sitten toimia tilanteessa, jossa kunnossapitovastuu selvästi laiminlyödään? Jos osakkaalle kuuluvan kunnossapidon laiminlyönnistä voi aiheutua yhtiölle tai toiselle osakkaalle jotain haittaa, yhtiö voi teettää kunnossapitotyön osakkaan kustannuksella. Osakkaan on tällöin korvattava yhtiölle työn teettämisestä aiheutuneet tarpeelliset ja kohtuulliset kulut.

Entä tosinpäin, kun yhtiö ei ryhdy sille kuuluvaan korjaustoimeen? Omin päin ilman yhtiön suostumusta osakas saa suorittaa yhtiölle kuuluvia huoneistokohtaisia korjauksia vain kiireelli-

sessä tapauksessa ja lisävahingon välttämiseksi. Ellei siis kyseessä ole vesivuodon tai muun vahingon välttäminen kiiretilanteessa, osakkaan pitää aina ilmoittaa korjaustarpeesta ensin yhtiölle, jolloin yhtiö arvioi tilanteen ja ryhtyy toimenpiteisiin.

Menettely poikkeustilanteessa

Ellei yhtiö ryhdy viivytyksettä riittäviin toimiin osakkaan kirjallisesta vaatimuksesta huolimatta ja korjauksen tekemättä jättämisestä aiheutuisi osakkaalle vähäistä suurempaa haittaa, osakas voi teettää huoneistossaan kunnossapitotyön yhtiön kustannuksella. Kysymys on poikkeustilanteesta ja osakas kantaa riskin työn ja kustannusten tarpeellisuudesta sekä korjaustavan riittävydestä.

Dokumentointi on tällöin tärkeää. Esimerkiksi jos huoneistossa on todettu riidattomasti yhtiön korjaus-

vastuulle kuuluva kosteusvaurio, mutta yhtiö pysyttelee passiivisena osakkaan kirjallisen vaatimuksenkin saatuaan, voisi osakas teettää korjaustyön. Tällaisessa tilanteessa yhtiön on korvattava osakkaalle työn teettämisestä aiheutuneet tarpeelliset ja kohtuulliset kulut.

Sen sijaan huoneiston ulkopuolella ei yksittäinen osakas pääsääntöisesti voi teettää yhtiölle kuuluvia korjauksia. Kyseessä täytyisi olla tilanne, jossa yhtiön kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönti rajoittaa olennaisesti asumista huoneistossa. Osakkaalle täytyy aiheutua objektiivisesti arvioituna konkreettista asumishaittaa.



Kuvat: Adobe Stock



Tiesithän, että voitte tilata taloyhtiöllenne apua mm. yhtiöjärjestysmuutoksiin sekä välttää epäselviä tulkintoja tilaamalla kirjallisen asiantuntijalausannon. Nämä kaikki palvelut tarjotaan vain jäsentaloille erillisveloituksesta <https://www.ukl.fi/palvelut/hinnasto/>

➤ Esimerkkinä voidaan mainita epätavallinen tilanne, jossa viranomais on asettanut huoneiston asumiskieltoon, mutta yhtiö ei sil- ti ryhdy korjaustoimiin, vaikka sitä on kirjallisesti vaadittu. Kyse voisi olla esimerkiksi rakennuksen vaurioituneiden perustusten, laajojen mikroivaurioiden tai ilmanvaihtojärjestelmän korjaamisesta. Täl- löin osakkaalla olisi oikeus teettää työ, vaikka se tehdäänkin osakkaan hallinnassa olevan huoneiston ulkopuolella. Tällöinkin osakas jou- tuu ensin maksamaan työt itse ja velkomaan aiheutuneita kustan- nuksia yhtiöltä.

Vahinkojen korvaaminen ja niiden välttäminen

Taloyhtiöissä mietitään usein hallituksen vastuuta kunnossapito- töihin ja korjaushankkeisiin ryhty- misessä. Tällöin täytyy ensinnäkin muistaa, että kunnossapitovastuu ja vahingonkorvausvastuu ovat eri asioita. Hoitamalla yhtiölle kuuluvat kunnossapitovelvoitteet ja korjaukset asiallisesti, ei yhtiö sen enempää kuin sen hallitukseen ole vastuussa vaurion, vaikkapa kattovuodon tai vesivahingon osak- kaalle mahdollisesti aiheuttamista

vahingoista, kuten mahdollisista irtaimisto- tai sijaisasumiskus- tannuksista. Näitäkin vahinkoja varten on osakkaalle tarjolla va- kuutusturvaa.

Sen sijaan laiminlyönnällä kun- nossapitovastuunsa voi yhtiö ja jopa hallituskin joutua korvaa- maan laiminlyönnistä osakkaalle aiheutuvia vahinkoja. Jos vaikka- pa osakkaan huoneiston kosteus- vaurio pääsee yhtiön tahallisen vii- vuttelyn takia pahenemaan ja kor- jaustyöt kestävät siksi lähtötilan- teeseen verrattuna kauemmin, voi yhtiö joutua korvaamaan osakkaal- le viivytelyn aiheuttamia lisäkus- tannuksia esimerkiksi sijaisasumi- sen osalta.

Suunnitelmallisuutta kunnossapito- tarveselvityksellä

Äkinäisten ja kalliiden vauriokor- jausten välttämiseksi yhtiön ja sen johdon onkin tärkeää kiinnittää huomiota hallittuun ja suunni- telmalliseen kiinteistönpitoon. Hallituksen on esitettävä vuosittain varsinaiselle yhtiökokoukselle seuraavan viiden aikana tulevista merkittävimmistä korjaustoimista.

Kunnossapitotarveselvityksessä mainittuja kunnossapitotarpeita ei saa vain siirtää eteenpäin vuodes- ta toiseen, vaan hallituksen tulee alkaa valmistella korjaushankkei- ta ja viedä ne ajallaan yhtiökokoukselle päätettäväksi. Jos hallitus tämän laiminlyö, se ei toimi huo- lallisesti. Ja jos huolimattomuuden seurauksena aiheutuisi vahinkoa, voisi hallitus joutua siitä korvaus- vastuuseen.

Kun korjaushanketta ei haluta toteuttaa

Pääsääntöisesti hallituksen eh- dotuksilla kunnossapitotöiksi ja korjaushankkeiksi on yhtiössä painoarvoa ja yhtiökokous päättää niiden toteuttamisesta. Toisinaan käy kuitenkin syystä tai toisesta niin, että yhtiökokouksessa enem- mistö päättää lykätä tarpeellista remonttia, jolloin hallitukseltakin alkaa loppua keinot kesken. Yleensä asianmukaisen tiedon lisää- minen korjaushankkeesta ja sen perusteista tehoa, kuten osakkaille jät- tää- v ä t

riittävän kattavat infotilaisuudet asiantuntijoihin. Useimmiten erityisesti raha kiinnostaa. Kan- nattaaisi muistaa, että esimerkiksi yksittäiset putkiston vauriokorja- ukset tulevat pidemmän päälle aina kalliimmaksi kuin asianmukaisesti ja hallitusti suunniteltu ja toteutet- tu putkiremontti.

Remontin vastustajia voi myös muistuttaa edellä mainitusta yh- tiön vahingonkorvausvastuusta – viime kädessä taloyhtiö voi joutua korvaamaan yhtiön kunnossapito- vastuun laiminlyönnistä osakkaal- le aiheutuvia vahinkoja. Nämä yh- tiön ylimääräiset kulut katetaan luonnollisesti kaikilta osakkailta perittävällä vastikkeella.

Ellei mikään muu auta, niin viimekätisenä oikeussuojakeino- na osakasvähemmistö voisi ajaa tuomioistuimessa teettämiskan- netta, jossa vaaditaan yhtiötä ryh- tymään korjaustoimiin. Se on kal- lein ja huonoin vaihtoehto kaikille.



ISTO.fi
ISÄNNÖINTITOIMISTO

Puh: 010 411 8100 | S-posti: asiakaspalvelu@isto.fi

PUHDAS JA TOIMIVA ILMANVAIHTO
OLEMME MONIPUOLISESTI PALVELEVA ASIAANTUNTIJAYRITYS

ILMAMÄÄRIEN MITTAUS JA SÄÄTÖ | RASVAKANAVIEN HARJAUS
KONEEN PUHDISTUS | TULOKANAVISTON DESINFIOINTI | VENTTIILIEN PESU
KUNTOTARKASTUS | KANAVIEN HARJAUS | DOKUMENTOINTI

IV-HUOLTO SUPPONEN OY MYynti@supponen.fi
TAKAMARTINTIE 3 B 7, 05810 HYVINKÄÄ WWW.SUPPONEN.FI
040-5936486

RMK-REMONTIT OY
www.rm kremontit.fi • rm krem@gmail.com • 041 501 8942

RAKENNUS SANEERAUSTA

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

AAA LÄSEN YRITYS

JAV
Maalaus ja Saneeraus

Huoneistoremontit
Sisä- ja ulkomaalaukset
Laattatyöt

Puh. 040 0704929 jukka.valimaa@hotmail.com
www.javmaalausjasaneeraus.fi

Keskity huoletta hallitustyöhön,
me tuemme lakiasioissa.

Viisas taloyhtiö katsoo eteenpäin, ennakoi ja kääntyy ongelmatilanteissa asiantuntijan puoleen. Meiltä saat lakikonsultointia kaikissa yhtiön hallintoon liittyvissä kysymyksissä.

Juristimme avulla varmistat myös korjaus- tai lisärakentamishankkeen menestyksekkään läpiviennin.

Olemme Suomen suurin kiinteistöalaaan erikoistunut asianajotoimisto. Voit luottaa jokaisen juristimme ammattitaitoon ja näkemykseen.

Ota yhteyttä, keskustellaan taloyhtiönne tilanteesta ja tarpeista.

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

HELSINKI puh. 029 360 1100 Unioninkatu 13
TAMPERE puh. 029 360 1200 Koskikatu 7 A 1
Tarvitset vain yhden osoitteen **kak-laki.fi**

Miten pakkausmuovi lajitellaan?

Muovipakkausten lajittelu omaan astiaan säästää muovinvalmistuksessa tarvittavaa energiaa ja vähentää öljyn tarvetta.

Fortum Waste Solutions Riihimäellä jalostaa muovipakkausjätteestä uusiomuovigranulaattia, josta voidaan valmistaa uusia muovituotteita. Jotta muovipakkausten kierrätys onnistuu, on tärkeää, että keräyspisteisiin palautetut muovipakkausjätteet on lajiteltu huolellisesti lajitteluohjeiden mukaan.

Muovin keräykseen kuuluvat muovipakkaukset, joihin on käytetty myytävän tuotteen pakkaamiseen. Muovipakkauksia ovat esimerkiksi elintarvikkeiden muoviset rasiat, kääreet ja pussit, kuten

jogurttipurkit, leikkelepakkaukset, pesuaine- ja shampoopullot sekä tyhjät muovikassit ja -pussit. Pakkauksien muoviset korkit ja kannet on syytä irrottaa ja laittaa erillään keräykseen, koska ne saattavat olla eri muovia kuin muu pakkaus. Likaiset muovipakkaukset tulee tarvittaessa huuhtaista kylmällä vedellä tai pyyhkäistää paperilla.

Muovipakkauskeräykseen ei tule laittaa likaisia tai vaarallisia aineita sisältäviä pakkauksia eikä muita muovisia tuotteita, kuten leluja, keittiötarvikkeita, hammasharjo-

ja tai kastelukannuja.

Muovipakkauksia kerätään Rinki-ekopisteillä ympäri Suomen. Myös taloyhtiön jätekatokseen on mahdollista hankkia oma astia muovipakkauksille. Kiinteistön haltija voi sopia keräyksen järjestämisestä suoraan kuljetusyrityksen kanssa. Muovinkeräys kiinteistöllä vähentää syntyvän sekajätteen määrää ja näin ollen myös sekajätteen keräyksen kustannuksia.

Lisätietoa muovipakkausten lajittelusta ja pakkausten kierrätyksestä sekä Rinki-ekopisteiden sijainnista löytyy

Pakkauskierrätys Rinki Oy:n sivuilta: <https://rinkiin.fi/kotitalouksille/>.

Muutoksia muovipakkausten erilliskeräysvelvoitteisiin

Kiertokapulalan alueen jätehuoltoviranomainen, jätelautakunta Kolmenkierto, päivittää parhaillaan jätehuoltomääräyksiä. Muovipakkausten erilliskeräysvelvoitetta suunnitellaan lisättäväksi määräyksiin päivittämisen yhteydessä koko Kiertokapulalan toimialueella. Määräyk-

set astuvat voimaan vuonna 2020. Erilliskeräysvelvoitteiden toteuttamiseen annetaan siirtymäaikaa.

Määräysluonnos tulee nähtäville jätelautakunnan nettisivuille sekä kuntien nettisivuille syksyllä ennen päätöksentekoa ja siitä tiedotetaan myös alueen lehdistössä. Kommentteja ja lausuntoja on mahdollista antaa nähtävilläoloaikana. Jätelautakunta tiedottaa määräysten muutoksista ja aikataulusta tarkemmin vielä lähempänä.

Lisätietoa muovipakkausten lajittelusta ja pakkausten kierrätyksestä sekä Rinki-ekopisteiden sijainnista löytyy Pakkauskierrätys Rinki Oy:n sivuilta: <https://rinkiin.fi/kotitalouksille/>.

PAKKAUSJÄTE MUOVI



- elintarvikkeiden muoviset pakkaukset, esim. jogurttipurkit, voirasiat, leikkele-, juusto- ja valmisruokapakkaukset
- pesuaine-, shampoo- ja saippuapakkaukset
- muovipullot, -kanisterit ja -purkit
- muovikassit, -pussit ja -kääreet
- solumuovipakkaukset (styrox)

Ei saa laittaa

- likaisia muovipakkauksia tai sekajätettä
- PVC-pakkauksia
- vaarallisten aineiden pakkauksia
- muita muovituotteita tai yritysten muovipakkausjätettä

Palauta muovipakkaukset tyhjinä, puhtaina ja kuivina.

www.kiertokapula.fi

KIERTOKAPULA

LVI-Lehtimäki Oy

LVI-alan palveluita ammattitaidolla ja kokemuksella

Urakkatarjoukset:
toimitusjohtaja
Pertti Lehtimäki
040 501 8565

pertti.lehtimaki
@lvi-lehtimakioy.fi

Työnjohtaja:
Jonne Hyökki
0400 889 142

jonne.hyokki
@lvi-lehtimakioy.fi

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



Erikoispuiden kaadot, myrskytuhot,
haketus, kannonjyrsintä,
metsänhoito, puutarhan hoito,
pensaiden leikkuu

www.nasila.fi · 0400 316 494

Nordea



Yrittäjän pankki on aina avoinna

Nordea Business Centre palvelee 24/7
numerossa 0200 2121 (pvm/mpm).

0200 2121 (PVM/MPM), NORDEA.FI
Nordea Bank Oyj

Olemme mukana Kiinteistö 2019 -messuilla!

Kiinteistömessut tarjoavat kiinnostavia seminaareja, puheenvuoroja ja uutuustuotteita Helsingin Messukeskuksessa. Messut järjestetään 2.-3.10. ja ne on suunnattu kaikille taloyhtiön hallitusten jäsenille, puheenjohtajille, isännöitsijöille sekä kiinteistöhoidon ammattilaisille. Messuille on ilmainen sisäänpääsy, mutta pakollinen rekisteröityminen tulee tehdä joko etukäteen tai paikan päällä. Messuilla on paljon mielenkiintoista ohjelmaa.

Kiinteistöliitto Uusimaan sekä Suomen Kiinteistöliiton löydät messuosastolta 6f80. Kiinteistöliiton lakimiehet ovat osastolla antamassa neuvontaa.

Tarkemmat tiedot messuista aikatauluineen löydät osoitteesta:
<https://kiinteisto.messukeskus.com/>

Kiinteistöliiton ja Kiinteistöliitto Uusimaan asiantuntijat kertovat ajankohtaisista asioista tietoiskuissa Stagella ja Arenassa.

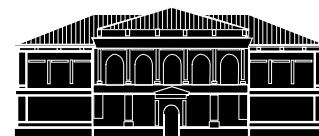
Ke 02.10.2019 Stage

- 9:30 Rakennuslehden avajaisseminaari: Katse tulevaisuuteen – minkälainen on älykäs kiinteistö?
- 11:30 Vastuunjakotaulukko uudistui – mikä muuttui ja miksi?
- 12:00 Kustannustehokas putkiremontti
- 12:30 Asunto-osakkeet sähköiseen rekisteriin, kuinka toimia?
- 13:00 Sähköautot taloyhtiössä
- 13:30 Lukitusturvallisuus taloyhtiössä
- 14:00 Mitä auktorisoitu isännöinti tarkoittaa taloyhtiölle?
- 14:30 Isännöinnin ostaminen – miten taloyhtiö onnistuu valinnassaan?
- 15:30 Vuoden taloyhtiö -palkinto

To 03.10.2019 Arena

- 9:00 Yhtiöjärjestys kuntoon
- 10:30 Ilmastoviisaat taloyhtiöt
- 11:00 Ilmalämpöpumppu kerrostaloasuntoon – kuinka toimia?
- 11:30 Taloyhtiön lisä- ja täydennysrakentaminen
- 12:00 Onnistuneen julkisivuremontin avainasiat – Julkisivuremontti 2019 -kilpailun voittajien julkistaminen
- 13:00 Reklamaatiot remonteissa
- 13:30 Airbnb taloyhtiössä
- 14:00 Sähköpyörien säilytys ja lataaminen taloyhtiössä
- 14:30 Toimiva asukasviestintä
- 15:00 Asuntosijoittaja taloyhtiössä

NÄHDÄN MESSUILLA! Muista rekisteröityä tapahtumaan!



JULKISIVUKONSULTOINTI JK OY

TURKU
Kärsämäentie 35
20360 Turku
p. 02 233 0840
Jouni Kourula, p. 0400 827 920
jouni.kourula@julkisivukonsultointi.fi

FORSSA
Puuvillakatu 4 A 1
33100 Forssa
Mikko Tähtinen, p. 040 756 8827
mikko.tahtinen@julkisivukonsultointi.fi

www.julkisivukonsultointi.fi



Lämmönhuolto

Parantaa lämmityksen toimintaa ja energiatehokkuutta

Tehopuhdistus
Huolto
Kunnonkartoitus
Tasapainotus



Uudet termostaattiventtiilit edullisena Avaimet käteen -palveluna Lämmönhuollon yhteydessä.

Tasapainotusmittaukset	Lämmönkartoitus
Verkon virtaamien tasapainotus	Raportoitu kuntokartoitus, lämpötilojen mittaus ja lämmitysviesianalyysi
Ta-Scope paine-eromittaukset	

lammonhuolto.fi
Puh. 045 841 6121
Mail. info@lammonhuolto.fi
Lämmönhuolto PRO Oy



Energiansäästöratkaisu taloyhtiöille



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

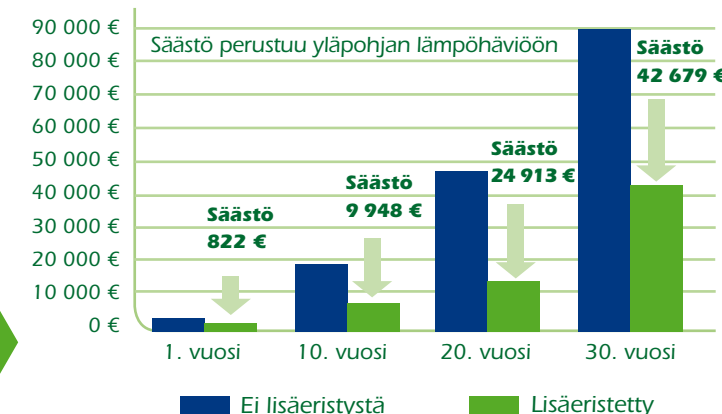
Lähtötilanne • As Oy Rivitaloyhtiö

Yläpohjan pinta-ala: **600 m²**
Nykyinen eristevahvuus: **300 mm**
Nykyinen lämmöneristys: **puhallettu mineraalivilla**
Nykyinen U-arvo: **0,19 W/m²K**
Lämmitysmuoto: **sähkö**

Lisälämmöneristys: 250 mm Termex-Selluvillaa

Uusi eristysvahvuus: 550 mm
Uusi U-arvo: 0,09 W/m²K

Energiankulutus ilman lisäeristystä sekä lisäeristysen jälkeen:



Tilaa nyt taloyhtiöönnne yläpohjan kuntokartoitus veloitusetta!

www.termex.fi
puh. 0207 809 880

Insinööri RAKENTAJAT

- Rakennuttaminen
- Rakennusaikainen valvonta
- Projektinjohto

Kauppakatu 8B
11100 Riihimäki
010-6661720
jaakko.toivonen
@insinoorirakentajat.fi

www.insinoorirakentajat.fi

SEULOITTUA MULTAA
SALAOJAREMONTIT, PIHATYÖT

Kaivuu ja Kuljetus T Skyttä Oy
puh. 040 540 4626 | posti@skytta.fi | www.skytta.fi

REALIA ISÄNNÖINTI

ENEMMÄN ASiantuntijuutta, KOKEMUSTA JA RESURSSIA TALOYHTIÖSI KÄYTTÖÖN!

Realia Isännöinti on vanha paikallinen toimija Uudenmaan alueella. Asiakkaanamme saat mm.

- LAAJAN** palveluvalikoiman ja kumppaniverkoston
- VAHVAN** juridisien ja teknisten isännöinnin osaamisen
- TEHOKKAAT** viestintätyökalut ja vaivattoman henkilökohtaisen asioinnin taloyhtiösi läheisyydessä

Pyydä tarjous: www.realiaisannointi.fi

JÄRVENPÄÄ Sibeliuksenkatu 19 04400 Järvenpää p. 010 228 4488	HYVINKÄÄ Hämeenkatu 18 05800 Hyvinkää p. 010 228 6600	RIIHIMÄKI Hämeenkatu 36 11130 Riihimäki p. 010 228 7080
--	---	---

Realia Isännöinti Oy, Valimotie 17-19, 00380 HELSINKI. Y-tunnus: 0871684-7.

www.realiaisannointi.fi

Pthyyi!

Pieni roska ihmiselle, jättöngelma pöntölle.

Vaippojen, terveysiteiden tai pumpulaukkojen laittaminen pönttöön voi aiheuttaa kalliin tukoksen kotisi putkistossa tai viemäri-verkostossa. Tee ympäristötieto ja huuhtelee pönttöön vain sitä itseään. Vesilaitokset huolehtivat joka päivä ympäristöstä puhdistamalla käyttämäsi veden. Vesimaksullasi tehdään siis hyvää työtä. Kiitos!

www.pytty.fi

RIIHIMÄEN VESI
riihimaenvesi.fi

PUTKISET OY
Terästie 24, 04220 Kerava
Puh. 020 768 9720

LVI-asennukset ja huollot
Kaivuutyöt

www.putkiset.fi
info@putkiset.fi

i-i.fi

INSINÖÖRI-ISÄNNÖINTI

Elinkaaritaloudellista kiinteistöpitoa arvostaville taloyhtiöille

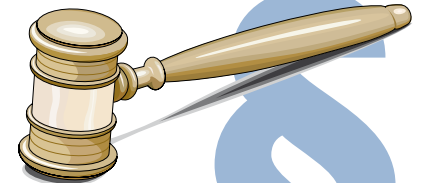
Pyydä esittely
Ja tiedät miksi insinööri-isännöinti tulee edulliseksi

AKTIIVI ELINKAARI ELINKAARIPLUS+ MUN OMA INSINÖÖRI

Insinööri-isännöinti Oy
Järvenpää
040 172 4160 veli.rapinoja@i-i.fi

Halutessasi voit esittää kysymyksiäsi lakipalstalle: hyrima@ukl.fi

LAKIPALSTA



MIA PUJALS • VANHEMPI LAKIMIES, VARATUOMARI • KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAA RY

Lasten leikkiminen turvallisesti

Onko lasten leikkiminen turvallista taloyhtiösi piha-alueella sekä leikkipaikoilla? Tiesitkö, että kiinteistön omistajana tai haltijana taloyhtiö on vastuussa ja velvollinen huolehtimaan siitä, että kiinteistön alue on turvallinen?

Käytännössä tästä vastaa taloyhtiön toimiva johto, hallitus ja isännöitsijä, joiden tulee huolehtia siitä, että lasten leikkialueiden ja leikkivälineiden kunto tarkastetaan säännöllisin väliajoin ja ne huolletaan ja kunnossapidetään. Lisäksi mahdollisiin muihin ongelmakohtiin, kuten esimerkiksi piha-alueella liikennöintiin, tulee tarvittaessa puuttua. Vahingon sattuessa vastuusta vapautuminen edellyttää, että taloyhtiö voi osoittaa toimineensa huolellisesti.

Taloyhtiön vastuun ohella vanhempien vastuuta lasten leikkien valvonnasta ei tietenkään tule unohtaa.

Leikkipaikkojen ja leikkivälineiden turvallisuus

Leikkipaikkojen ja leikkivälineiden turvallisuutta sääntelee muun muassa laki kulutustavaroiden ja kuluttajapalvelusten turvallisuudesta (voimaan 30.1.2014). Sen mukaan kaikkien kuluttajien käyttöön tulevien tavaroiden ja palveluiden on oltava turvallisia. Vaatimus koskee myös kaikkia taloyhtiöiden leikkipaikkoja ja leikkivälineitä, mukaan lukien vanhoja, ennen lain voimaantuloa toteutettuja.

Millainen leikkipaikka ja leikkiväline sitten on turvallinen? Leikkivälineiden turvallisuudesta on olemassa eurooppalaiset standardit. Standardit ovat suositusluonteisia, mutta niitä noudatettaessa voidaan osoittaa, että on toimittu huolellisesti.

Turvallinen leikkialue ja leikkiväline on muun muassa sellainen, ettei lapsi siinä leikkiessään voi kuristua tai jäädä kiinni. Putoamisen estämiseksi leikkikenttävälineissä pitää olla riittävän korkeat ja tukevat kaiteet. Alustojen tulisi olla iskua vaimentavaa materiaalia.

Lisäksi tulisi kiinnittää huomiota leikkialueen ja välineiden sijoitteluun. Virheellisestä käytöstä seuraavan loukkautumisriskin ollessa etukäteen tiedossa on suositeltavaa, että leikkivälineen turvallista käyttöä pyritään lisäksi erikseen ohjeistamaan, esimerkiksi trampoliinien osalta. (Lähde TUKES Leikkikentät)

Hurjastelu kuriin

Toinen lasten turvallisuuteen vaikuttava seikka on yhtiön piha-alueella liikennöinti. Jos ajoneuvoliikenne piha-alueella tai sen läpi on säännöllistä ja johtuu esimerkiksi siitä, että osa pysäköintipaikoista sijaitsee sisäpihalla, tulisi ajonepeuksiin piha-alueella kiinnittää erityistä huomiota. Käytännössä ajonepeudet tulisi rajoittaa hyvin alhaisiksi. Lapset kun leikeiltään eivät usein huomaa lähestyvää ajoneuvoa.

Kuinka ajonepeuksia tehokkaasti valvotaan? Kun kyse on lasten turvallisuudesta, olisi toivottavaa, että varsinaista valvontaa ei edes tarvittaisi. Jokaisen autoilijan, mopoilijan tai muun tulisi ymmärtää, että nopeuden täytyy olla minimissään, jotta ajoneuvo pysähtyy kulman takaa eteen

juoksevan tai pyöriävän lapsen edessä. Muutaman minuutin uhraus ajassa varmasti kannattaa, kun toisessa vaakakupissa on lasten turvallisuus. Tai sitten yksinkertaisesti lähdetään liikkeelle aikaisemmin niin, ettei kiireen varjolla tarvitse piha-alueella hurjastella.

Jos näin ei kuitenkaan ole eikä järkipuhe tai nimenomainen huomautuskaan tehoa, ei keinoja mielin määrin ole. Kiinteistölle voidaan asettaa liikennemerkejä varoittamaan lapsista sekä sallitusta ajonepeudesta. Muiden keinojen loppuessa piha-alueen liikennettä voidaan hidastuttaa myös erilaisin portein, puomein tai niin sanottujen hidasteiden avulla. Tällöin tulee huomioida kuitenkin se, että pelastustien käyttöä ei saa estää. Koska kyse on yksityisalueesta, mainituista toimenpiteistä päättää taloyhtiö itse.

Turvallinen leikkialue ja leikkiväline on muun muassa sellainen, ettei lapsi siinä leikkiessään voi kuristua tai jäädä kiinni.

PALVELUHAKEMISTO

ALAN ASIAANTUNTIJAT PALVELUKSESSASI

ARKKITEHTITOIMISTOJA

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

ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTOJA

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

VARAA OMA ILMOITUSTILASI
AMMATTILAISTEN PALVELUHAKEMISTOSTA

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

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

REMONTTIVIESTINTÄÄ

Hyvin hoidettu
ASUKASVIESTINTÄ
antaa eväät onnistuneeseen
saneeraushankkeeseen.

effet
Viestinnän kumppanisi

Kutsu apuun
asukasviestinnän asiantuntija.

Ota yhteyttä
Jari Runsas, 0400 633 315
WWW.EFFET.FI

CAiRe
SISÄILMAPALVELUT



Kysy meiltä
IV-järjestelmien
puhdistus-, mittaust ja säätötyöt
Ilmanvaihtolaitteistojen asennukset
Ilmanvaihdon ongelmakartoitukset
sekä korjaus- ja huoltotyöt

Info@caire.fi tai 050 331 9547

We take care
www.caire.fi

**LAITAMME
TALOYHTIÖSI
TURVALLISUUDEN
KERRALLA KUNTOON!**

Luotetut perinteiset ja ultra-modernit nykyaikaiset lukitus- ja turvallisuusratkaisut toimittavat taloyhtiösi paikallinen Certego.

Lukitus- ja turvajärjestelmäsuunnittelu | Oviautomaatiikka | Lukitussaneeraukset ja uudelleen sarjoitukset | Avainhallinta | Video- ja kameravalvonta, rikos-ilmoittimet | Oviympäristön huoltopalvelut 24/7/365

certego.fi

CERTEGO Pk-seutu
Taivaltie 4, 01610 Vantaa
p. 010 700 701 | asiakaspalvelu@certego.fi



Halutessasi voit
esittää kysymyksiäsi
tekniikkapalstalle:
hyrima@ukl.fi

TEKNIKKAPALSTA

JARI HÄNNIKÄINEN • NEUVONTAINSINÖÖRI • KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAA RY

Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitojaksot

Rakennuksessa tai kiinteistöllä olevilla rakenteilla, rakennusosilla, järjestelmillä ja laitteilla on olemassa tekninen käyttöikä. Niiden jäljellä olevan elinkaaren pituuden selvittämiseksi on erilaisia keinoja.

Tällä hetkellä paras, puhtaasti teoreettinen – mutta kuitenkin käytännön todellisuuteen pohjaava – aputyökalu elinkaaren pituuksien selvittämiseen löytyy Rakennustietosäätiöstä. Se on julkaissut otsikon mukaisen LVI-/KH-kortin, jossa käydään läpi Suomessa 200 viime vuoden aikana yleisimmin käytetyt tavat sekä materiaalit rakentaa asuinkiinteistöjä. Joko painetun version tai sähköisen käyttöliittymän kautta on mahdollista selvittää, miten kauan koneet, laitteet, järjestelmät ja rakennusosat kestävät – tai niiden tulisi kestää.

Lyhyelläkin matematiikalla selviää siis hienosti: otetaan selville rakennus-, peruskorjaus- tai perusparannusvuosi ja laskeaan, kuinka monta vuotta siitä on. Kortista löytyy ”raaka” totuus siitä, miten kauan eri laitteiden ja järjestelmien on suunniteltu oikein käytettynä ja kunnossapidettynä kestävä.

Elinkaarten pituudet eroavat valtavasti paljon toisistaan. Lyhyimmillään LVI-tekniikan kaukolämmön lämmönjakohuoneissa sijaitsevat toimilaitteet kestävät noin

kymmenen vuotta, kun taas rakennuksen kantavan rungon kestoikä on itse rakennuksen ikä eli jopa satoja vuosia.

Kun teoriapohjainen tarkastelu ei enää tuo tarpeeksi tarkkaa tietoa, kannattaa kiinteistöön tilata rakennuksen peruskuntoarvio. Siinä ammattilaiset läpikäyvät koko kiinteistön ja selvittävät vastaukset kolmeen tärkeään tekniseen kysymykseen:

- ▶ mitä ihmettä on tapahtunut (korjaushistoria),
- ▶ missä ihmeessä me nyt olemme (nykytilanne/elinkaaren vaihe) ja
- ▶ mihin ihmeeseen meidän pitäisi mennä (PTS/kunnossapitotarveselvitys / eli koska ja mitä remontoidaan).

Nimensä mukaisesti peruskuntoarvio on pääosin aistinvaraisesti tehty arvio ja kuntoarvioraportissa tullaan varmasti suosittelemaan lisäselvityksiä tai lisätutkimuksia joihinkin rakennusosiin ja -järjestelmiin niiden elinkaaren tilanteen selville saamiseksi. Tällöin tilataan näihin erillinen kuntotutkimus.

Kun selviää, että toimeen tulee ryhtyä, teetetään purku- ja korjaustyöselitys, jonka mukaan peruskorjaukset tai -parannukset on tarkoitus teettää ja näin päästään kilpailuttamaan urakkaa. Muistetaan vielä valita urakalle ammattitaitoinen valvoja.

Edellä mainitulla tavalla toimimalla luodaan rakennusosille ja -järjestelmille, koneille ja laitteille uusi elinkaari sekä pidetään huolta turvallisesta ja terveellisestä asumisviihtyisyydestä.

Kun teoriapohjainen tarkastelu ei enää tuo tarpeeksi tarkkaa tietoa, kannattaa kiinteistöön tilata rakennuksen peruskuntoarvio.

Tupakointikieltoja määrätty Hyvinkään ja Keski-Uusimaan alueilla varsin vähän

Koko Suomessa kieltoa on hakenut vain noin 200 taloyhtiötä – haku ja valvonta ovat hankalia.

Suomessa on noin sata taloyhtiötä, jossa tupakointi on viranomaisen päätöksellä kielletty huoneistoparvekkeilla tai -pihoilla. Luvut ovat ainoastaan suuntaa-antavia. Näistä yhtiöistä Hyvinkäällä ja Keski-Uudellamaalla sijaitsee vain alle kymmenen. Eniten kieltopäätöksiä on tehty suurissa kaupungeissa, kuten Helsingissä, Tampereella ja Turussa.

Parveketupakointikiellon hakemisen mahdollistava lainsäädännös tuli sovellettavaksi tammikuussa 2017. Taloyhtiö voi hakea tupakointikieltoa paikalliselta viranomaiselta yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä.

– Tupakointikieltopäätösten määrä on jäänyt melko maltilliseksi, kuten ennakoimmekin. Moni taloyhtiö on päättänyt jättää seuraamaan tilannetta ja sitä, että oman kunnan viranomaiselta saadaan tietoa prosessin sujuvuudesta ja hintatasosta, sanoo Kiinteistöliiton päälakimies **Jenni Hupli**.

Vastavalmistuneissa taloissa tupakointikielto voidaan asettaa jo valmistumisen yhteydessä. Uusi

yhtiö on alusta alkaen savuton ja jälkeenpäin tehtyjä erillispäätöksiä ei tarvita. Vanhassa talossa käyty kieltoprosessi voidaan katsoa joidenkin asukkaiden osalta perusoikeuksien loukkaamiseksi. Lisäksi vanhoissa taloyhtiöissä keinot estää tupakansavun kulkeutuminen naapurihuoneistoihin voivat olla kiven takana.

Kiellon hinta vaihtelee

Tupakointikiellon viranomaiskäsitelyn hinta vaihtelee paikkakunnittain. Kustannuksiin vaikuttaa mm. viranomaiskäsitelyyn vaatima työaika, joten taloyhtiön kannattaa valmistella tupakointikieltohakemuksensa huolellisesti. Kiinteistöliiton

tietoon tulleissa kieltopäätöksissä hinta on vaihdellut yleensä noin 500 ja 1 500 euron välillä. Lisäksi loppukustannukseen on laskettava isännöinnin perimä palkkio, yhtiökokouskustannukset sekä käräjäoikeuden antaman lainvoimaisuustodistuksen kustannukset.

– On suositeltavaa, että taloyhtiö ottaa yhteyttä asiaa paikkakunnalla hoitavaan viranomaiseen jo ennen tupakointikiellon hakuprosessin aloittamista. Etukäteisvalmistelu vähentää tupakointikiellon koituvia kustannuksia ja nopeuttaa hakemuksen viranomaiskäsitelyä, Jenni Hupli neuvoo.

Vuoden 2017 alussa odotukset olivat korkealla. Taloyhtiöille oli tulossa työkalu, jolla voisi kiel-

tää tupakoinnin asuntojen parvekkeilla. Tilastot kumminkin kertoivat, että kieltoa on hakenut vain reilut 200 taloyhtiötä Suomessa.

Prosessi on liian raskas

Kiinteistöliiton paikallisyhdistyksissä, kuten Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistyksessä, odotettiin, että kieltoja olisi syntynyt pariin vuodessa kymmenkertainen määrä toteutuneeseen nähden. Lain astuessa voimaan vuoden 2017 alussa puhelinneuvontaan tuli paljon kyselyjä.

– Ehkä taloyhtiöt kokevat hakuprosessin raskaaksi, koska se vaatii paljon selvittelytyötä ja kuulemislomakkeen täyttämistä, kertovat

Moni taloyhtiö on päättänyt jäädä seuraamaan tilannetta ja sitä, että oman kunnan viranomaiselta saadaan tietoa prosessin sujuvuudesta ja hintatasosta.

paikalliset viranomaiset Hyvinkäällä ja Keski-Uudellamaalla.

Toinen syy liittyy valvontaan. Ensin taloyhtiö ilmoittaa viranomaiselle havaitun rikkeen, sitten viranomaisen on todettava se. Rikkeen tekijää on ensin kuultava. Jos hän uusii rikkeensä, hänelle voidaan määrätä uhkasakko.

Tarvitaanko lupaviranomaista lainkaan?

Parveketupakoinnin kieltävä laki vaatii remonttia. Olisi kaikkein helpointa, jos taloyhtiö tekisi päätöksen ja valvoisi sitä itse. Tätä ehdotti myös sosiaali- ja terveysministeriön tupakkatyöryhmä

mietinnössään vuosi sitten. Näin taloyhtiöt voisivat enemmistöpäätöksellä kieltää sekä parveketupurattelun että tupakoinnin huoneiston sisätiloissa. Samalla säästettäisiin viranomaisen aikaa ja taloyhtiön resursseja.

Työryhmä kannatti myös parkkisakon tapaista sanktiomaksua tupakointisääntöä rikkoville. Harmillista on, että viranomaisen asettaman työryhmän lukuisat ehdotukset eivät päätyneet miltään osin nykyiseen hallitusohjelmaan.

Tilaa oikea vesikaton tarkastus - ja tiedät katon todellisen kunnon!

NYT MYÖS
TARKASTUS
JA KATON
SYYSHUOLTO
SAMALLA!

KAIKKI KATTOTYÖT

AMMATTILAISEN TEKEMÄ KATTOTARKASTUS EI OLE ILMAINEN

Sanonta kuuluu ”ilmaista lounasta ei ole”. Sama pätee myös katon tarkastamiseen. Oikealla tavalla tehtynä kattotarkastus on puolueeton, toteava ja aina rakennusohjeisiin ja -määräyksiin pohjautuva sekä laajuudeltaan tarvepohjaisesti mitoitettu. **Oma erillinen tarkastusyksikkömme tekee kaikenlaisten kattojen tarkastukset ammattitaidolla ympäri Suomen!**

**TILAA
TÄNÄÄN!** ☎ **010 680 4090**
RIIHIMAKI@KATTOTUTKA.FI

KATTO TUTKA

VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

KOULUTUSILTA JÄSENTALOJEN
HALLITUKSILLE JA ISÄNNÖITSIJÖILLE

JÄSENILTA
HYVINKÄÄLLÄ

keskiviikkona 13.11.2019
kello 18-20.30, Laurean Rauhala-sali

Illan aiheina mm.

- sähköinen osakerekisteri
- jätteiden lajittelu sekä muovin keräys

Alustajina ovat alan asiantuntijat. Illan aikana voit myös esittää yhtiössasi esiin tulleita kysymyksiä yhdistyksen lakimiehelle.

Tilaisuus on maksuton, mutta edellyttää kahvitarjoilua varten erillisen ilmoittautumisen. Lähetämme kutsun sähköpostilla kaikille jäsenyhtiöille.

Tutustu illan ohjelmaan tarkemmin
lähempänä ajankohtaa
osoitteessa www.ukl.fi/hyrima

ILMOITA MUUTTUNEET
JÄSENYHTIÖN YHTEYSTIEDOT

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

Sähköpostilla lähetämme uutiskirjeet ja tiedotamme ajankohtaisista asioista. Käytämme yhteystietoja vain jäsenviestintään.

Ilmoita muuttuneet yhteystiedot jäsenrekisteriimme helposti osoitteessa: www.ukl.fi/yhteystietojenmuutos

TALOYHTIÖN
KUNNOSSAPITOILTA

- JÄRKEVÄ ENERGIANKÄYTTÖ

- Keskiviikkona 6.11.2019 kello 15-20
- Messukeskus Siipi, Messuaukio 1, Helsinki

Tilaisuus on tarkoitettu jäsenyhtiöille ja siellä kuullaan asiantuntijaluentoja juridiikan ja tekniikan alalta.

Mukana myös yrityskumppaneiden messunäyttely sekä yhdistyksen asiantuntijoiden neuvontapiste.

Tarkemmat tiedot tilaisuuden ohjelmasta ja
sisällöstä löydät osoitteesta
www.ukl.fi/kunnossapitoilta/

ETSINTÄKUULUTUS

ETSIMME HAASTATELTAVIA
HISTORIIKKIIMME

Yhdistyksemme täyttää 50 vuotta jo ensi vuoden syksyllä. Olemme keräämässä materiaalia värikkään ja mielenkiintoisen historiikin sisällöksi.

Muistatko sinä joitain yhdistyksen tapahtumia tai henkilöitä aina vuodesta 1970 tähän päivään asti, joista voisimme kertoa kirjan sivuilla. Myös alueelliset kiinteistöalan tapahtumat ja henkilöt ovat kiinnostavia.

Älä epäröi ottaa yhteyttä
toiminnanjohtajaan Marika Sipilä
puh. 040 741 7515 tai marika.sipila@ukl.fi

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.

Jäsenedut loppuvuodeksi maksutta, kun yhtiö liittyy marraskuussa. Järjestämme kaksi ajankohtaista koulutus-tilaisuutta, Helsingissä ja Hyvinkäällä, joihin voi osallistua liittymisen jälkeen.

Kiinteistöalan ammattilaiset ovat apunasi tarjoamalla seuraavia palveluita

- Ilmainen puhelinneuvonta laki-, talous-, tekniikka- ja energiakysymyksissä
- Ajankohtaista tietoa uutiskirjeen ja Kiinteistölehdessä välityksellä
- Jäsensivut sekä omat kotisivut taloyhtiölle
- Maksutonta koulutusta taloyhtiöiden hallituksille ja isännöitsijöille
- Erilaisia valtakunnallisia jäsenalennuksia
- Erilliskorvauksella lausunnot, yhtiöjärjestysmuutokset, yhtiökokoukseen käynnit

Jäsenneuvonnan palvelunumerot (ota jäsennumero esille)

- | | | | |
|-------------------------------------|--------------|--|--------------|
| • Laki ja rakennustekninen neuvonta | 09 1667 6333 | • Talous- ja veroneuvonta | 09 1667 6369 |
| • LVI-tekniinen neuvonta | 040 136 5785 | • Energianeuvonta, ajanvaraus netissä | |
| • Alueellinen lakineuvonta | | ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/energianeuvonta | |
| varatuomari Erkki Pusa | 019 455 433 | | |

Jäsenpalvelut tarjotaan yhteistyössä Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa. Lisätietoja löydät osoitteesta www.ukl.fi/hyrima



Viestintä- ja palvelukoordinaattori
Ann-Mari Sandholm
ann-mari.sandholm@ukl.fi
puh. 09 1667 6290



Toiminnanjohtaja
Marika Sipilä
marika.sipila@ukl.fi

JÄSENYYS HELPOTTAA TEHTÄVÄSSÄSI

14. vuosikerta
Uudenmaan
KIINTEISTÖ
2 • 19
viesti

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

ISSN 2489-6098 (painettu) • ISSN 2489-6101 (verkkojulkaisu)

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

PAINOPIIKKA
Hämeen Kirjapaino Oy
Tampere 2019

PAINOSMÄÄRÄ
6.000 kpl

OSOITTEENMUUTOKSET
www.ukl.fi/yhteystietojenmuutos

OSOITELÄHDE
Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän
Kiinteistöyhdistys ry:n sekä
Kiinteistöliitto Uusimaan ry:n
jäsen- ja asiakasrekisteri.



**KORJAUSRAKENTAMISEN
ASiantuntijapalvelut**
www.frontago.fi

VANTAA
Pakkalankuja 6
juha.hartikka@frontago.fi
044 239 7221

LAHTI
Kasarmikatu 9
hannu.sippola@frontago.fi
040 839 3690

**VESIKATTO- JA
PARVEKESANEERAUSTEN
SUUNNITTELU SEKÄ
VALVONTA**

Asiantuntevaa
LVIA-suunnittelua

Granlund Riihimäki Oy
Tempelikatu 8 3.krs,
11100 Riihimäki

www.granlund.fi

Less energy gives more



ASIAKKAANA KÄYTÖSSÄSI

TALO-OHJELMA™
ennakoivaan kiinteistönpitoon

Talovisio
sähköiseen asukasviestintään

ISARVO
ISÄNNÖINTIPALVELU

ARVOSI MUKAISTA
ISÄNNÖINTIÄ.

Siltakatu 21
05900 Hyvinkää
044 765 5961
hyvinkaa@isarvo.fi
www.isarvo.fi

Uudenmaan
KIINTEISTÖ
viesti

Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistyksen toiminta-alue
sekä Järvenpää • Kerava • Kirkkonummi • Lohja • Nurmijärvi • Tuusula

**TOIVOTTA
LUKIJOLLEEN
HYVÄÄ SYKSYÄ**

Jäsenpalveluita taloyhtiön hallitustyön tueksi

Taloyhtiön hallitustyöhön löytyy tarvittaessa useita erilaisia apuvälineitä ja palveluita, jotka sisältyvät jäsenmaksuun. Kaikki nämä löytyvät jäsensivuilta ja parhaan mahdollisen hyödyn saat irti, kun otat käyttöön mahdollisimman monta.



► LAKIHELPPI AINA APUNA TALOYHTIÖN LAKIKYSYMYKSISSÄ

Maksuton LakiHelppi palvelee jäsentalojen hallituksia jäsensivuilla kellonajasta tai päivästä riippumatta. Verkkopalvelusta löytyvät vastaukset yleisimpiin taloyhtiössä ilmeneviin lakikysymyksiin nopeasti ja selkeästi. Kysymysten ja vastausten lisäksi LakiHelppi sisältää napakoita videoita, useita lomakkeita eri tilanteisiin sekä linkkejä lisätiedon lähteille. LakiHelppin tarkoituksena on täydentää juridista neuvontaa. Se ei ole korvaamassa henkilökohtaisesti annettavaa puhelinneuvontaa, joka toimii edelleen samalla tavalla kuin ennenkin.



► OPAAAT JA SUOSITUKSET

Taloyhtiön moni eri tarpeisiin on tehty erillisiä oppaita ja suosituksia. Esimerkiksi kesällä monessa taloyhtiössä on saatettu pohtia ilmalämpöpumpun asennuttamista osakkaan toimesta. Asennuttamiseen tarvitaan kuitenkin taloyhtiön lupa ja muustakin olisi hyvä sopia etukäteen. Juuri tähän tarpeeseen on tehty hyvä opas taloyhtiöille. Samoin löytyy ohje sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi ja paljon muuta.

Suosituksista löytyy puolestaan tulostettavia kortteja taloyhtiön hyviin käytäntöihin aina auto-paikoista tupakointiin saakka. Nämä ovat hyvänä puolueettomana apuna taloyhtiössä.



► LOMAKKEET

Taloyhtiössä tarvitaan monenlaisia sopimuksia ja liitteitä sekä tiedonantoja. Näihin löytyy valmiita pohjia, jotka helpottavat hallituksen työtä.

► VERKKOKURSSIT

Verkkokurssit ovat helppo tapa päivittää osaamista taloyhtiön hallitustyössä. Kurssit on mahdollista suorittaa omaan tahtiin silloin, kun itsellä on aikaa. Verkkokursseina voit suorittaa seuraavat taloyhtiöön liittyvät kurssit:

- HTHJ – Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen
- HTHPLUS – Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä
- Toiminnantarkastajan perusteet



► VIDEOT

Koulutusvideoita taloyhtiön johdon itsenäistä opiskelua varten on tällä hetkellä kahdesta eri aiheesta, sähköautojen latauspisteistä sekä korjaushankkeista taloyhtiössä.



Nämä kaikki palvelut ja apuvälineet hallitustyöhön löytyvät helposti jäsensivuilta (www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut). Muistathan, että jäsensivujen käyttö edellyttää jäsennumeroa ja käyttäjän sähköpostiosoitteen löytymistä jäsenrekisteristämme kyseessä olevan taloyhtiön tiedoista. Pääset päivittämään taloyhtiösi yhteystietoja osoitteessa www.ukl.fi/yhteystietojenmuutos



KOTIINTULO HELPOMMAKSI

Älä turhaan tuskaile ovien avaamisen ja painavien kantamusten kanssa kotiin saapuessa. KONE Residential Flow -taloyhtiön älyratkaisu helpottaa arkeasi.

Koti on paikka, jossa pitäisi pystyä rauhoittumaan ja unohtamaan arjen murheet. Siksi pienten päivittäisten asioiden – kuten ovista kulkemisen, vieraiden sisään päästämisen ja tavaratoimitusten vastaanottamisen – tulisi sujua vaivattomasti. Uusin teknologia onkin nopeasti muuttamassa kotejamme älykkäiksi ympäristöiksi, joka mahdollista näkemättömän ennennäkemättömän asumismukavuuden ulko-ovelta alkaen.

Älypuhelin ohjaa älykästä rakennusta

KONE RESIDENTIAL FLOW -ratkaisu tekee älypuhelimesta rakennuksen avaimen. Helppokäyttöisen sovelluksen avulla voit avata asuintalon ulko-ovia, päästää vierailijoita sisään rakennukseen tai jopa tarkistaa taloyhtiön viimeisimmät tiedotteet.

Saatavilla on kolme pakettia

KONE ACCESS avaa ulko-oven automaattisesti älypuhelimien avulla ja tilaa valmiiksi hissini, joka kuljettaa asukkaan oikeaan kerrokseen.

KONE VISIT vie ovipuhelinjärjestelmän älypuhelimeen, ja asukas voi sen kautta tervehtiä vieraitaan, päästää heidät sisälle, ja tilata hissillä vieraat oikeaan kerrokseen – silloinkin, kun hän ei ole itse kotona.

KONE INFORMATION mahdollistaa rakennukseen liittyvien teidotteiden lähettämisen asukkaan älypuhelimeen, aulan sähköiselle ilmoitustaululle tai hissikorin näytöille.

WWW.KONE.FI/RESIDENTIALFLOW