

Uudenmaan KIINTEISTÖ viesti

Numero 1 • Maaliskuu 2018

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

Ostajan kannattaa huomioida energiatehokkuus

s. 6

Uudiskohteen yhtiölaina on osa asumiskustannuksia

s.18



Asiantunteva ja luotettava keittiötoimittaja

Suunnittelu • Mittaus • Asennus • Rahoitus • Takuu



Soita ja tilaa maksuton esittely taloyhtiönne kokoukseen!



KEITTIÖMAAILMA

HYVINKÄÄ • Hämeenkatu 13-17
MA-PE 10-18, LA 10-14
Puh. (019) 470 090

JÄRVENPÄÄ • Sibeliuksenkatu 4
MA-PE 10-17, LA sop.muk.
Puh. 050 382 3234

Putki-Valtti Oy

Luotettavin kiinteistöjen talotekniikkakumppani

- Huollot
- Korjaukset
- Saneeraukset

25 vuoden ammattitaidolla edullisesti

Konepajankatu 5, Riihimäki
Avoinna 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



1/2018

sisällysluettelo

Sivu 6

Mäntsälän ydinkeskustaan on valmistumassa As Oy Mäntsälän K2

Henkilökuvassa Elsa Kajjala Kiinteistöliitto Uusimaan koordinaattori.....	4
Energiatehokas talo pitää asumiskustannukset kurissa.....	6
Valtaosassa taloyhtiöistä todettu vesi- ja kosteusvahinkoja.....	8
Rakennuksen paloturvallisuusvaatimukset määrittellään rakennusvaiheessa	11
Taloyhtiö 2018 -tapahtuma	12
Energiatodistus uudistui vuoden alusta	13
RS suojaa uuden talon osakkaita.....	17
Uudiskohteen yhtiölaina ei saa tulla yllätyksenä.....	18
Uudistalo haltuun.....	20
Lakipalsta: Kylmäkellarin uusi elämä	23
Tekniikkapalsta: Takuut ja vastuut taloyhtiön korjausrakentamisessa.....	25
Puheenjohtajaklubista tukea taloyhtiöiden tulevaisuuden haasteisiin	27
Yhdistys tiedottaa	28
Palvelemme monipuolisesti verkossa.....	31

PÄÄKIRJOITUS

ASKO SIRKIÄ
SUOMEN KIINTEISTÖLEHDEN
PÄÄTOIMITTAJA

Taloyhtiö ei ole yksin

Työskentely yhteisten asioiden parissa taloyhtiössä on paitsi monin tavoin palkitsevaa, usein myös haastavaa. Monesti taloyhtiötä on verrattu pienoiskokoiseen yhteiskuntaan. Maan hallituksen tehdessä päätöksiä – hyviä tai huonoja – ne vaikuttavat koko valtakuntaan. Kun taas taloyhtiön hallitus tekee päätöksiä – hyviä tai huonoja – ne vaikuttavat koko taloyhtiöön, osakkaisiin ja asukkaisiin.

Demokratian perinteiden mukaan tehtyjä päätöksiä arvioidaan ja usein myös arvostellaan. Juuri nyt taloyhtiöissä eletään aikaa, jolloin osakkaiden vaikutusmahdollisuudet ovat huipussaan. Käsilä olevissa yhtiökokouksissa onkin mahdollisuus ottaa kantaa paitsi kussakin taloyhtiössä ajankohtaisiin asiakysymyksiin, myös siihen, ketkä näitä asioita taloyhtiöiden arjessa jatkossa vievät eteenpäin.

Taloyhtiöiden hallitusten merkitys ja arvostus on viime vuosina ilahduttavasti kasvanut. Ja hyvä niin, koska onhan kysymys pohjimmiltaan kansallisvarallisuudestamme ja vieläpä sen keskeisen osan hoidosta. Samalla eteen tulevat asiakokonaisuudet ovat usein entistä haastavampia ja vaativat syvempää perehtymistä. Osin siksi, että kansainvälisesti melko nuoresta rakennuskannastamme yhä suurempi osa on tulossa ikään, jossa on pakko toteuttaa merkittäviä korjausrakennushankkeita.

Vaikka haasteita riittää, niiden edessä taloyhtiöt eivät ole yksin. Alueelliset kiinteistöyhdistykset, kuten Hyvinkään – Riihimäen – Mäntsälän Kiinteistöyhdistys Kiinteistöliitto Uusimaa selkänोजनाan, antavat kaiken sen tuen, minkä taloyhtiö kulloisessakin tilanteessa tarvitsee.

Tässä lehdessä kerrotaan myös Riihimäelle perustetusta puheenjohtajien klubista. Se kokoaa yhteen taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajat, jotka klubin puitteissa pääsevät jakamaan toisilleen arvokasta tietoa ja vaihtamaan kokemuksia siitä, mitä asioita voisi tehdä entistä paremmin ja miten. Koko taloyhtiön hyväksi.





Henkilokuva

Elsa Kaijala

Kiinteistöliitto Uusimaan koordinaattori

Kuka olet?

Olen kolmekymppinen, melko tuore mäntsäläläinen. Juureni juontavat Keravalle, josta muutin Mäntsälään vasta pari vuotta sitten. Olen kotiutunut Mäntsälään todella hyvin, vaikka muutos jännittikin, kun lapsuudenmaisemille lopulta suostui heittämään hyvästit. Päivääkään en ole maisemanvaihdosta katunut! Kotia kanssani jakaa mieheni lisäksi satunnaisesti vieraileva naapurin kissa, joka ei sisäänpääsylvia turhaan kysele, sekä kenkä- ja lautapeli-kokoelmani.

Miten päädyit kiinteistöalalle?

Vietettyäni kuutisen vuotta Keravalla K-Supermarket Kahverissa ja sen jälkeen – ja aikana – muutaman vuoden rekrytointialalla näin työpaikkailmoituksen, jossa kattojärjestömme Kiinteistöliitto haki sihteeriä. Naurahdin nimikkeen vanha-aikaisuudelle ja naputtelin hakemuksen. Sain kyseisen paikan ja toiminkin reilut 6 vuotta Kiinteistöliiton laki- ja tutkimus- ja kehityspalveluiden assistenttina nimikkeen vaihduttua ilmoituksen ja työsopimuksen välissä. Loppuvuonna 2017 hain Kiinteistöliitto Uusimaalla auennutta koordinaattorin paikkaa ja kunniani on ollut hoitaa vuoden 2018 alusta tätä tehtävää. Päädyin alalle siis täysin vahingossa ja pilke silmäkulmassa – taitaa olla elämäni paras vahinko!

Mikä kiinteistöalalla kiinnostaa sinua eniten?

Kiinteistöalaa pidetään usein pölyttyneenä ja vanhanaikaisena. Itse en koe olevani kumppaakaan. Nautinkin siitä, että tällä alalla on paljon myllättävää. Asioita saa miettiä uusiksi ja kokeilla erilaisia toimintamalleja. Olen saanut melko usein ihmettelyä

alavalinnastani, kun en taida habitukseltani vastata ennakkoluuloja alaa kohtaan. Hyvä niin! Tällä alalla riittää tekeville töitä. Kaikki me tarvitsemme kodin ja on hallintamuoto mikä tahansa, jonkinlaisissa kiinteistöissä me kaikki asumme. Ja kodista on tärkeää pitää huolta.

Miten haluaisit kehittää kiinteistöyhdistyksen toimintaa?

Me kiinteistöyhdistyksissä olemme olemassa yhtiön hallintoa tukeaksemme. Siksi nautinkin asiakas kohtaamisista ja palautteesta – miten asiat voitaisiin tehdä paremmin, jotta kanssakäyminen niin yhtiön arjessa kuin hallinnon ja esimerkiksi kiinteistöyhdistyksen välillä olisi mahdollisimman sujuvaa. Pyrin työssäni kasvattamaan tunnettuuttamme ja tuomaan erilaisia työkaluja helposti tarvitsijoiden löydettäväksi. Kehittämistä riittää tiedon löydettävyydessä ja sen hyödyntämisessä.

Millainen oli ensimmäinen oma asuntosi?

Asuin parikymppiseksi asti äitini asunnossa Keravan Sompiossa. Se oli ihana pieni rivitalo, jossa toimi mahtava ja ahkera asukasisännöitsijä. Kun ostin ensimmäisen oman asuntoni, muutin Keravan Kalevassa sijaitsevaan luhtitaloon. Näin jälkikäteen mietin, että en olisi tainnut kyseistä asuntoa ostaa, jos olisin ollut alalla pidempään. Kyseessä oli nimittäin yhtiö, joka koostui kahdesta täysin erilaisesta rakennuksesta, luhtitalosta ja rivitalosta. Luhtitalo oli elementtitalo, alun perin tasakattoiseksi rakennettu. Lisäksi yhtiö sijaitsi vuokratontilla. Kyseessä oli kuitenkin paras mahdollinen ensimmäinen oma koti, josta luovuinkin vain tilanpuutteen vuoksi.

Korjaushanke tulossa?

Tiedätkö kiinteistösi kunnan? Haluatko säästää energiaa?

Katso lisää:
www.talokeskus.fi

Talokeskuksesta saat kaikki palvelut ja tuotteet taloyhtiöllesi.

- Kuntoarviot, PTS
- Kuntotutkimukset
- Energiatodistukset
- Kosteusmittaukset
- Putkiremontit
- Julkisivuremontit
- Valvonta ja rakennuttaminen
- Huoltokirjat
- Pelastussuunnitelmat
- Kulutusseuranta ja energianhallinta

OTA YHTEYTTÄ
Talokeskuksen ammattilaisiin
www.talokeskus.fi

talokeskus

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



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, työkierros ja lasku

+ kestävimät kattovarusteet VESIVEK



Soita 019 211 3900

HÄMEEN LAATUREMONTTI

Uusimaa • Pirkanmaa • Turku • Jyväskylä • Oulu • Pori • Seinäjoki ja Vaasa

www.laaturemontti.fi



Kaisa Liski uskoo kehittyvään Mäntsälän vetovoiman tuntuun Helsingissä asti.

– Ostajan pitäisi katsoa nykyistä tarkemmin kiinteistön energiatehokkuutta, ei ainoastaan asunnon myyntihintaa. Näin sanoo Kiinteistö-
kuningattarenakin tunnettu kiinteistönvälittäjä, toimitusjohtaja, YKV, LKV Kaisa Liski. Hän kehottaa arvioimaan asumiskuluja ja taloyhtiön kustannusrakennetta kymmenen vuoden aikajänteellä.

As Oy Mäntsälän K2 sijaitsee Mäntsälän ytimessä, torin, linja-autoaseman ja markettien välissä. Kiinteistössä on 800 neliötä liiketilaa, johon on tulossa mm. konditoria.



Kaisa Liski innostui Mäntsälän kerrostaloista, jossa on hulppeat virkistystilat ja aurinkosähköpaneeleita julkisivussa

”Energiatehokas talo pitää asumiskustannukset kurissa”



Kaisa Liski on stailannut muutaman K2:n asunnon ja ihastunut etenkin kaksioihin. – Niissä on kiva, todella avara pohjaratkaisu avokeittiöineen.



Lataamo on yläkerran sauna- ja kuntoiluosasto, jossa on myös oleskelutilaa sekä iso terassi.

yhtiö, joka osaltaan ryhdistää koko keskustan ilmettä.

– Ideana on, että samalla lobbataan Mäntsälää ja tuon tänne uusia yrittäjiä. Mäntsälässä tehdään nyt hyvää kaupunkisuunnittelua. Pidän siitä, että keskustaa kehitetään hallitusti ja suunnitelmat ovat realistisia, eivät liian mahtipontisia.

Uusia asuntoja sekä liiketilaa on kaavoitettu runsaasti, ja niiden myötä kirkonkylämäinen taajama saa uudenlaista, kaupunkimaista rakennetta.

Erinomainen sijainti

Liski uskoo, että Mäntsälä vetää asukkaita kauempaakin erinomaisen sijaintinsa ansiosta. Junalla pääsee Helsinkiin 40 minuutissa ja Lahteen 20 minuutissa, autolla on helppo lähteä joka suuntaan moottoritien sekä Hanko-Porvoontien ansiosta.

– Olen itsekin ajatellut laittaa K2:n liiketilan pienen kiinteistönvälitys- ja lakiasiaintoimiston, Liski suunnittelee.

Virkistystila asukkaille

As Oy Mäntsälän K2:ssa ei ladata vain autoja, vaan myös ihmisiä. Toisen kerrostalon ylimmässä kerroksessa on Lataamo-niminen oleskelu- ja virkistystila. Siellä on kaksi saunaa, iso terassi, kuntosali sekä tilaa vaikkapa asukkaiden omille juhlille.

– Se on kaunis ja tyylikäs tila, josta on hulppeat näköalat. Kuntoilutila on selkeästi luksusta, ja myös sieltä on upeat näkymät yli Mäntsälän.

Talosauna liittyy osaltaan taloyhtiön energiatehokkuuteen. Kiukaat voi lämmittää aurinkosähköllä ja saunattomissa huoneistoissa säästyy neliöitä muuhun käyttöön.

Talosaunojen paluu?

Kaisa Liski toteaa, että upea ylimmän kerroksen saunaosasto on enemmän sääntö kuin poikkeus Helsingin uusissa merenranta-taloissa.

Mutta talosaunalle voisi olla tilausta muuallakin, eikä joka

kohteessa tarvita spa-meininkiä ja muita luksusta.

– Kyllä esimerkiksi Punavuoreen sopii paremmin perinteinen kellarisauna sisäpihan vilvoittelupaikkoineen, Liski mainitsee.

Hän toivoo saunaosastojen yleistyvän uusissa kerrostalokoh-teissa.

– 1960-luvullahan taloyhtiöihin rakennettiin yhteiset saunat, pyykkituvat ja pyykinkuivaushuoneet. Tähän voisi taas palata. Onhan se energia- ja kustannustehokasta ja auttaisi hillitsemään koko ajan kasvavia rakennuskustannuksia.

– Olisikin syytä miettiä tarvitseeko ihana joka huushollissa olla oma sauna ja kodinhoituhuone, vai haluaisiko asukas mieluummin esimerkiksi laadukkaan keittiön ja umpipuiset lattiat. Miksi maksaa tuhansia euroja neliöistä, jotka voisivat olla kaikille asukkaille yhteisiä ja käytettävissä yhtiövastikkeen hinnalla.

– Ostajan pitäisi katsoa nykyistä tarkemmin kiinteistön energiatehokkuutta, ei ainoastaan asunnon myyntihintaa. Näin sanoo Kiinteistö-
kuningattarenakin tunnettu kiinteistönvälittäjä, toimitusjohtaja, YKV, LKV Kaisa Liski. Hän kehottaa arvioimaan asumiskuluja ja taloyhtiön kustannusrakennetta kymmenen vuoden aikajänteellä.

– On myös hyvä varautua mahdollisiin energiakriiseihin. Itse energiansa tuottavat taloyhtiöt saattavat silloin saada huomattavia veroetuja, Liski arvelee.

Auringosta sähköä autoihin

Mäntsälän ydinkeskustaan on valmistumassa As Oy Mäntsälän K2 eli kaksi kerrostaloa, joissa energiatehokkuus on huomioitu monella tavalla.

– Rakennuttaja on edistyskellinen ja valinnut tulevaisuuteen kantavia energiaratkaisuja, kiinteistön asuntoja ja liiketiloja myyvä Kaisa Liski kiittelee.

Taloyhtiö lämmitetään isossa palvelinkeskuksessa syntyvällä hukkalämmöllä. Nivos Energia kerää lämmön talteen datasaleista ja kierrättää sen kaukolämpöverkkoon.

K2 tulee itse tuottamaan osan tarvitsemastaan sähköstä. Julkisivuun on asennettu 13 kilowatin aurinkosähköjärjestelmä, josta saadaan ilmaista sähköä, kunhan laiteinvestoinnit on maksettu.

Ideana on hyödyntää aurinko-

sähköä taloyhtiön yleisissä tiloissa sekä liiketiloissa. Ilmaista sähköä voidaan käyttää myös asukkaiden sähkö- ja hybridautojen lataamiseen, sillä pysäköintialueelle tulee älykkäät lataustolpat. Ne mahdollistavat järkevät lataussäädöt auton akun tilan mukaan.

Kiinteistökingatar kiinnostui Mäntsälän uudiskohteesta muistakin syistä kuin vain energiatehokkuuden vuoksi. Tulossa on poikkeuksellisen tasokas asunto-osake-

Kiinteistöliitto Uudenmaan jäsenkyselyn perusteella seitsemän taloyhtiötä kymmenestä on viimeisen kolmen vuoden aikana ollut tekemisissä jonkinasteisten vesivahinkojen tai kosteusvaurioiden kanssa.

Valtaosassa taloyhtiöistä todettu vesi- ja kosteusvahinkoja

Useampi kuin seitsemän kymmenestä taloyhtiöstä on kärsinyt vesivahingoista, selviää Kiinteistöliitto Uusimaan jäsentaloyhtiöilleen tekemästä kyselystä. Lähes 72 % kyselyyn vastanneista taloyhtiöistä kertoi, että viimeisen kolmen vuoden aikana taloyhtiössä on ollut jonkinasteisia vesi- ja kosteusvahinkoja, kuten vuotoja vesi- ja viemäriputkista, pesu- tai astianpesukoneliitännöistä.

Kosteusongelmia, kuten esimerkiksi toimivat-
tomia salaojia tai veden kondensoitumista rakenteisiin, on todettu lähes joka toisessa taloyhtiössä. Erityisen tyypillisiä kosteusongelmat tuntuvat kyselyn perusteella olevan vuosien 1980 ja 1999 välillä rakennetuissa taloyhtiöissä. Niistä yli puolessa on todettu jonkinasteisia kosteusongelmia. Myös kattovuodot ja muut rakenteelliset kosteusongelmat ovat liian yleisiä.

Valtaosa taloyhtiöistä on käyttänyt ongelman tutkimiseen ulkopuolista asiantuntijaa tai konsulttia. Liki puolessa yhtiöistä myös isännöitsijä tai tekninen isännöitsijä on ollut mukana tutkimuksissa.

Sisäilman tunkkaisuutta tai pahimmillaan home- ja mikrobivaurioita on kyselyn mukaan todettu harvemmassa kuin joka kolmannessa taloyhtiössä. Useimmiten sisäilmaongelmista kertonut taloyhtiö on

rakennettu vuosien 1910 ja 1949 välillä tai aiemmin.

Vaikeimpina asioina kosteus- ja sisäilmaongelmien selvittämisessä vastaajat pitivät luotettavan tiedon saamista, selvitys- ja korjaustavan valintaa sekä oikeiden ja pätevien tekijöiden löytämistä.

– Selkeät vesivahingot on helppo poistaa. Sisäilmaongelmat ovat haastavampia. Meillä ei ole selkeää toimintamallia sisäilman ongelmien tunnistamiseksi, kun osakas esittää epäilyn, eräs vastaajista totesi kyselyn vapaan sanan osiossa.

Kyselyn tuloksia arvioitaessa on huomattava, että siinä ei eritelty vahinkojen vaikutusten tai tarvittujen korjaustoimenpiteiden laajuutta. Yhtä kaikki, jokainen vesivahinko vaatii toimenpiteitä ja on aina haaste taloyhtiölle.

Kaikkiaan kyselyyn vastasi 1 315 Uudenmaan alueella sijaitsevaa taloyhtiötä.

Läsnäolevaa, luotettavaa ja nopeasti reagoivaa isännöintiä Riihimäellä.



Isännöintitoimisto Härmä

Keskuskatu 15, 11100 Riihimäki, ismo@isannointiharma.fi, www.isannointiharma.fi

ARE TALO ON
TEKNIKKALAJI



Maalausliike Valajärvi

Kattojen ja julkisivujen maalaukset
Polyurea- ja Noxydepinnoitukset
Saumaukset ja vedeneristykset
Kattoturvatoteasennukset
Muut pesu- ja pinnoitustyöt

Palveluva projektijohto
Alusta loppuun takuutyönä
Toimimme koko eteläisessä Suomessa

Ota yhteyttä: maalausliikevalajarvi.com
tai soita 040 838 2648



JAV
Maalaus ja Saneeraus

**Huoneistoremontit
Sisä- ja ulkomaalaukset
Laattatyöt**

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



Paikallinen ja palveleva isännöintiyritys

Ota yhteyttä, kartoitetaan taloyhtiösi tarpeet

www.jpvi.fi | p. 045-265 0558



Pännikö rännit?

Huoletaako taloyhtiösi kattoturva? Tilaa veloitukseton Kattoturva-katselmus

Taloyhtiöille suunnatulla Kattoturvakatselmuksella autamme kiinteistön omistajaa ja hallinnoijaa huolehtimaan, että kiinteistö on ympäristölleen ja ihmisille turvallinen. Katselmuksessa havainnoidaan ja dokumentoidaan lumen ja jään aiheuttamat riskit sekä muut mahdolliset katon turvallisuuteen liittyvät korjaustarpeet. Näin puutteet voidaan hoitaa kuntoon ennen kuin ne aiheuttavat vahinkoa.

Katselmuksen jälkeen taloyhtiö saa:

- Kuvallisen raportin toimenpidesuosituksilla.
- Mahdollisiin korjaustarpeisiin liittyvän tarjouksen.

Soita
019 211 3800

• Asennustakuu 5 vuotta
• Valtakunnallinen palveluverkosto

VESIVEK vesivek.fi



Plansell Oy
LVI-insinööri-toimisto

Suunnittelemme rakennusten lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtojärjestelmät.

www.plansell.fi | 044 3420 940





IKME Oy on alumiinirakenteita,
-ovia, -ikkunoita ja -julkisivuja
valmistava yritys



IKME Oy on luotettava yhteistyökumppani
alumiiniovissa ja -ikkunoissa

Tutustu IKME Oy:n alumiinioviin ja ikkunoihin. Valmistamme ne laadukkaista materiaaleista mittojen ja toiveiden mukaan. Tarvitsetpa sitten yhden oven tai koko rakennuksen ikkunat ja ovet niin ota yhteyttä meihin.

Lisätietoja www.ikme.fi

Keijo Lahtinen
keijo.lahtinen@ikme.fi
p. 050-352 0063

Jari Paukkola
jari.paukkola@ikme.fi
p. 045-134 4134

IKME OY
Tehtaankatu 13 A
11710 Riihimäki

puh. (019) 764 310
e-mail: etunimi.sukunimi@ikme.fi

VÄLITTÄVÄÄ ISÄNNÖINTIÄ

WWW.TALOTILI.FI

LOPEN TALO & TILI OY

RIIHIMÄEN TALO & TILI

KIINTEISTÖPALVELU MUNTILA OY

P. 010 231 1360

TOIMISTO@TALOTILI.FI

Rakennuksen paloturvallisuusvaatimukset määritellään rakennusvaiheessa

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo, että uudisrakentamisen ja peruskorjauksen yhteydessä rakentamiseen liittyviä määräyksiä noudatetaan. Pelastuslaitoksen tehtävänä on valvoa, että rakennuksen valmistumisen jälkeinen toiminta vastaa pelastuslain vaatimuksia.

Uudet rakennukset sisältävät aiempaa enemmän tekniikkaa sekä hoitoa ja huoltoon vaativia rakennusosia ja laitteistoja. Laitteille tulee laatia huolto- ja kunnossapito-ohjelmat ja niille tehdyt toimenpiteet tulee dokumentoida. Palo- ja henkilöturvallisuuteen liittyvien laitteistojen huoltoon liittyvistä velvoitteista vastaa rakennuksen yleisten tilojen ja koko rakennusta palvelevien järjestelyjen osalta yleensä rakennuksen omistaja. Huoneiston haltija vastaa laitteistojen huollosta yleensä hallinnassaan olevien tilojen osalta.

– Tyypillisiä taloyhtiöistä löytyviä pelastustoimen laitteistoja ovat savunpoistolaitteet, yleisten tilojen palovaroitinjärjestelmät, asuntojen palovaroittimet sekä väestönsuojien laitteistot. Laitteistojen huolto- ja kunnossapito tulee tehdä pääsääntöisesti valmistajan ohjeen mukaisesti. Poikkeuksena tästä on tietyt pelastustoimen laitteet, joille Sisäministeriö on antanut erillisillä asetuksilla tarkempia huolto- ja kunnossapitoon liittyviä määräyksiä. Tällaisia ovat mm. paloilmoinninallaitteistot, sammutuslaitteistot, alkusammutuskalusto ja väestönsuojat, kertoo riskienhallintapäällikkö Marjo Oksanen Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta.

Kaikkissa asunnoissa oltava palovaroitin

Toimivalla savunpoistolla on tulipalotilanteessa suuri merkitys asukkaiden turvallisuuteen, vahinkojen rajoittamiseen ja pelastustoimen henkilöstön työturvallisuuteen.



Valvontaa suoritetaan sekä palotarkastuskäynneillä että omavalvontana, jossa asiakas tekee itse toimintansa turvallisuudesta arvion valmiin lomakkeen pohjalta.

Nykyaikaiset, sähkötoimiset ja porrashuoneen alaosasta laukaistavat savunpoistoluukut tai -puhaltimet nopeuttavat pelastushenkilöstön liikkumista ja sammutustehtäviä sekä asukkaiden evakuoimista. Hyvin suunniteltu savunpoistolaitteisto mahdollistaa myös porrashuoneen tuuletuksen kuumina kesäpäivinä.

– Syksyllä 2000 tuli voimaan säädös, jonka perusteella kaikki asunnot on varustettu palovaroittimilla. Paristokäyttöisten palovaroittimien hankinnasta, hoidosta ja huollosta vastaa asunnon haltija, Marjo Oksanen muistuttaa.

Vuodesta 2009 lähtien palovaroittimet on asennettu sähköver-

koon. Niiden testaamisesta vastaa asunnon haltija, mutta varoittimen varavoimana olevan pariston tai akun vaihtaminen on taloyhtiön tehtävä. Palovaroittimien valmistajat ilmoittavat palovaroittimien käyttöiän olevan 5–10 vuotta, jonka jälkeen varoitin tulisi uusia.

Sähköverkkoon kytkettyjä palovaroittimia käytetään myös kerrostalojen porrashuoneissa ja yleisissä tiloissa. Yleisten tilojen palovaroittimien hankinnasta ja huoltamisesta vastaa taloyhtiö. Yleisten tilojen palovaroittimien toiminnasta tulee olla ohjeistus asukkaille.

Pelastusviranomaisen valvoo,

että palo- ja henkilöturvallisuuteen liittyvät laitteistot on pidetty toimintakunnossa ja että niiden huollot ja tarkastukset on tehty asianmukaisesti. Valvontaa suoritetaan sekä palotarkastuskäynneillä että omavalvontana, jossa asiakas tekee itse toimintansa turvallisuudesta arvion valmiin lomakkeen pohjalta.

SÄÄSTÄ ENERGIANKULUTUKSESSA

ILMAVESILÄMPÖPUMPPU NYKYISEN LÄMMITYSJÄRJESTELMÄN RINNALLE

- ✓ Ilmavesilämpöpumpulla päästään 50 % vuotuisen energiansäästöön
- ✓ Investointi maksaa itsensä nopeasti takaisin
- ✓ Parhaat laitteet, korkeatasoinen asennus
- ✓ Asennusystävällinen kokonaisratkaisu

Kuinka paljon oma taloyhtiösi säästäisi ilmavesilämpöpumppu ratkaisulla?

Ota meihin yhteyttä ja käydään ilman sitoumuksia läpi, miten teidän taloyhtiössänne olisi mahdollista saada kunnan säästöt aikaan.



Kohde: As Oy Liitokuja, Nummela

-50%

Säästö lämmityskustannuksissa



Laroc Energia Center
energiacenter.fi
info@laroc.fi

Aku Marjamäki
044 5757 950
aku@laroc.fi

Laroc Oy
Pitkäniityntie 1
02810 ESPOO

Laroc Oy
Sauvonrinne 13 A
08500 LOHJA

energiacenter.fi

Tervetuloa Taloyhtiö 2018 -tapahtumaan 18.4.

Vuosittaisesta Taloyhtiötapahtumasta on muodostunut monille taloyhtiöiden edustajille ja alan ammattilaisille kevään ykköstapahtuma.

Helsingin Messukeskuksen Kokoustamossa alkaa jo Taloyhtiötapahtumaa edeltävänä päivänä täysi hääräys, kun tapahtuman satakunta näytteilleasettajayritystä aloittavat osastojensa rakentamisen. Illalla rakenteet saadaan valmiiksi ja aamulla alkaa osastojen täydentäminen oman firman tuotteilla, näytteillä, esitteillä ja tietysti työntekijöillä. Tapahtuma tarjoaa erinomaisen kattauksen alan toimijoista ja palveluntarjoajista aina isännöitsijätoimistosta urakoitsijoihin ja pankeista vakuutusyhtiöihin. Näyttelyä täydentävät alan järjestöjen

ja mm. viranomaisten järjestämät neuvonta- ja infopisteet. Kyseessä on myös poikkeuksellisen hyvä tilaisuus verkostoitua muiden taloyhtiöiden edustajien kanssa.

Viimevuotinen Taloyhtiö 2017 oli ennätysasuuri – päivän aikana tapahtuma keräsi 2 000 osallistujaa. Laajan luontokattauksen lisäksi tutustuttavana oli 103 näytteilleasettajan osastot. Otamme innolla haasteen vastaan ja pyrimme tuottamaan Taloyhtiö 2018:sta vähintään aiempien vuosien kaltaisen taloyhtiöspektaakkelin!

Hyvinkään-
Riihimäen-Mäntsälän
Kiinteistöyhdistys
JÄRJESTÄÄ
tuttuun tapaan jäsenilleen
BUSSIMATKAN
TAPAHTUMAAN.
Matka starttaa Riihimäeltä.
Katso tarkempi ilmoitus sivulta 28.

TALOYHTIÖ 2018
WWW.TALOYHTIOTAPAHTUMA.NET

Ilmoittaudu ennakkoon!
Ruuhkia tai odottelua voi välttää rekisteröitymällä ennakkoon ja printtaamalla sisäänpääsylimpin tai lataamalla sen kännykkään.



TALOYHTIÖ 2018
HELSINGISSÄ 18.4.2018



Pallo yhteiseen koriin -vierasluento

Vieraspuheenvuoron "Pallo yhteiseen koriin!" pitää "Susijengin" päävalmentaja **Henrik Dettmann** salissa 103 kello 12.30. Puheenvuoro näytetään yhtäaikaaisesti videoyhteydellä salissa 102. Dettman tuo puheenvuorossaan näkökulmaa yhdessä tekemisen henkeen taloyhtiöissä.

Ajankohtaista tietoa puheenvuoroissa

Kiinteistöliitto Uusimaan omassa salissa 103 käsitellään kunnossapitovastuuta juridiselta ja tekniseltä kannalta, tutustutaan sähköautojen lataamisen ratkaisuihin ja laki-pykäliin sekä saadaan käytännön vinkit hyvään hallitustyöskentelyyn. Luentojen jälkeen voit jatkaa keskustelua asiantuntijoidemme kanssa viereisellä neuvontapisteellämme.

Muissa saleissa ohjelmaa on niin juridiikasta, tekniikasta kuin taloudestakin. Voit käydä päivän aikana mm. tutustumassa huoneistokohtaiseen vedenmittaukseen, taloyhtiön vakuutusturvaan, tietosuojasetuksen asettamiin vaatimuksiin, uudiskohteen vuositarkastukseen, purkavaan lisärakentamiseen ja moneen muuhun!

Tietoiskujen aiheet on valittu kävijöiden toiveiden mukaisesti ja tavoitteena on tarjota tietoa kaikenlaisiin tarpeisiin. Ohjelmaan kannattaa tutustua ennakkoon, jotta löydät itsellesi parhaiten sopivat luennot.

Tapaa asiantuntijoita

Kiinteistöliitto Uusimaan juridiset ja tekniset asiantuntijat ovat tuttuun tapaan paikalla koko päivän pitämässä asiantuntijaluentoja ja antamassa neuvontaa erillisellä neuvontapisteellä talvipuutarhassa.

Neuvontapisteestä on muodostunut hittituote ja monille kyseessä onkin asiantuntijaluentoja rinnalla tapahtuman suosikkikohtaaminen. Maksutonta neuvoa voit kysyä niin rakennus- kuin LVI-tekniikasta sekä juridiikasta.

Kiinteistöliitto Uusimaa tarjoaa 85 -vuotiskakkukahvit

Juhlistamme suurimman yhdistyksen 85-vuotista taivalta kakun ja kahvin merkeissä tapahtuman talvipuutarhassa. Kahvipöytä on avoinna koko tapahtuman ajan. Tule nauttimaan!

Energiatodistus uudistui vuoden alusta

Uudistunut asetus muodostaa yhdenmukaisen kokonaisuuden rakennusten energiatehokkuutta koskevan lainsäädännön kanssa ja kannustaa energiatehokkaampaan rakentamiseen.

Asetuksen keskeiset muutokset koskevat terminologian selkeyttämistä, laskentasääntöjä ja rakennusten ryhmittelyä energialuokituksissa. Myös energiatodistuslomaketta ja sen täyttöohjetta on päivitetty.

Jatkossa uusi rakennus voi saada energiatodistuksessa A-luokituksen aiempaa kustannustehokkaammin. Lähes nollaenergiarakentamista koskevat määräykset täyttävä uusi rakennus sijoittuu jatkossa lähtökohtaisesti B-luokkaan, aiemman C-luokan sijaan.

Muutos ei edellytä vanhojen todistusten uusimista

Jos rakennuksella on jo voimassa oleva energiatodistus, mikään ei edellytä uuden todistuksen hankkimista myynti- tai vuokraustilanteeseen ennen kuin 10 vuotta voimassa oleva todistus vanhenee. Halu-

teissaan taloyhtiöt ja rakennusten omistajat voivat kuitenkin hankkia uusien säännösten mukaan tehdyn todistuksen. Asuntojen myynti- ja vuokrausilmoituksissa kerrottuun asunnon energialuokkaan liitetään jatkossa alaindeksillä vuosiluku, joka osoittaa, minkä vuoden asetuksen perusteella energialuokka on laskettu.

Energiatehokkuutta koskevan EU-direktiivin myötä maankäyttö- ja rakennuslakia on muutettu siten, että 1.1.2018 lähtien uusien rakennusten tulee olla lähes nollaenergiarakennuksia, eli niiden energiatehokkuus on erittäin korkea ja niiden tarvitsema vähäinen energia katetaan laajalti uusiutuvalla energialla.

Energiatodistuksiin liittyvissä kysymyksissä Motiva Oy antaa energiatodistusneuvontaa kuluttajille ja energiatodistusten laatijoille tiistaisin 9-12.

HUOM!

Kiinteistöyhdistyksen jäsentaloille on tarjolla maksutonta energianeuvontaa ajanvarauksen kautta osoitteessa <http://ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/energia-neuvonta>

Neuvontaa antaa Suomen Kiinteistöliiton johtava asiantuntija Petri Pylsy.



Uudistunut energiatodistus on ollut käytössä vuoden 2018 alusta.

70-luvulta nykyaikaan

– hissihanke kehittää kiinteistöä kokonaisvaltaisesti

ETELÄ-ESPOO ON TÄYNNÄ 70- ja 80-luvuilla rakennettuja kerrostaloja. Joukossa on paljon hissittömiä taloja, joihin hissi olisi helppo jälkiasentaa valtion hissiavustusta hyödyntäen. Vuoteen 2017 asti yksi näistä oli myös Mirjan-kujalla sijaitseva As. Oy Matinkyläntie 40, josta tuli ensimmäinen jälkiasennushissin hankkinut omistustalo Matinkylässä.

”Hissistä oli puhuttu taloyhtiössä jo pitkään, ennen kuin asiasta äänestettiin yhtiökokouksessa,” taustoittaa hallituksen puheenjohtaja **Joel Keskitalo**. ”Tuolloin taloyhtiössämme asui eräs iäkäs liikuntarajoitteinen asukas, joka toi hissiasiaa esille. Hän kuitenkin valitettavasti joutui hissittömyyden takia muuttamaan pois kotoaan ennen, kuin hanke lähti etenemään.”

Erityisesti liikuntarajoitteisten kotona asumisen mahdollistava esteettömyys mielletäänkin usein hissien hankinnan yhdeksi pääsyyksi, eikä syyttä. Se ei kuitenkaan suinkaan ole ainoa peruste hankkeelle. ”Suosittelen selvittämään asiaa ja samalla miettimään, mitä muita parannuksia hissihankkeen yhteydessä voitaisiin toteuttaa,” Keskitalo neuvoo hissittömiä taloyhtiöitä.

YKSI REMONTTI, MONTA PARANNUSTA

As. Oy Matinkyläntie 40:n tapauksessa taustalla olikin kokonaisvaltaisempi ajatus rakennuksen kehittämisestä. ”Hissin lisäksi ajatuksena oli parantaa esteettömyyttä rappukäytävissä ja uusia myös rappukäytävän ilme 70-luvulta nykyaikaan,” Keskitalo kertoo. ”Puhuimme myös hissien positiivisesta vaikutuksesta talon arvoon.”

Keskitalon mukaan hanketta vietiinkin yhä enemmän siihen suuntaan, että rakennukselle tehdään hissihankkeen yhteydessä isompi kasvujen kohotus. ”Aluksi puheissa oli vain saada taloihin jokin perushissi. Päädyimme kuitenkin nopeasti siihen, että kun tehdään, niin teh-



JULKISIVU ENNEN JA JÄLKEEN – HISSIKUILUT SULAUTUVAT TIILISEINUSTAAN.

MAISEMAHISSI PÄÄSTÄÄ LÄPI LUONNONVALOJA RAPPUKÄYTÄVÄÄN.

dään kunnolla.” Tässä tapauksessa ”kunnolla” tarkoitti lasiseinäistä tilavaa maisemahissia, jonka ansiosta luonnonvalo säilyi rappukäytävissä, vaikka hissikuilu tuli entisten ikkunoiden paikalle. Sisällä rappukäytävässä rappujen ulkonäkö päivitettiin ja yhtenäistettiin.

Hissit asennettiin rakennuksen seinustalle ulkokuiluihin. Ratkaisu mahdollisti lisäneliöt rappukäytävään ja aiempaa leveämpien ulkovieien asentamisen, mikä edisti esteetöntä kulkemista kotiovelta ulos asti. Kuilut sulautuvat julkisivuun saumattomasti, kun ulkomateriaaliksi valittiin alkuperäiseen seinään sopiva tiili. ”Lisäksi rappuihin asennettiin samalla au-

tomaattisesti liikkeestä syttyvät LED-valot ja kokolattiamatot vaimentamaan rappukäytävän kaikuja,” luettelee **Miriam Kellock**, joka toimi aiemmin hallituksen puheenjohtajana ja asuu edelleen talossa.

SUJUVAMPAA ARKEA HISSIAVUSTUKSEN AVITTAMANA

Esteettömyyden edistämiseksi valtio tukee Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus ARA:n kautta hissien jälkiasennuksia kattaen nykyään jopa 45 % hyväksytyistä hissien tai hissien rakentamiseen liittyvistä kokonaiskustannuk-



PORRASHUONE ENNEN JA JÄLKEEN HISSIHANKKEEN.



WWW.KONE.FI/JALKIASENNUS

sista. Lisäksi Espoon kaupungilta voi anoa 10 % hissiavustusta, jolloin maksettavaa jää taloyhtiölle alle puolet. ”ARA:n tuki oli meilläkin aivan ehdoton tekijä hissien hankinnassa etenkin, kun jokaisessa rapussa on vain kuusi asuntoa jakamassa kustannuksia,” vahvistaa Keskitalo.

As. Oy Matinkyläntie 40:n tapauksessa avustuksen hakemisesta ja hissien hankkimisesta päätettiin yhtiökokouksessa jo vuonna 2012. Oman haasteensa toi ulkokuiluihin käytettävän tonttimaan sijainti Espoon kaupungin alueella. Taloyhtiön piti poikkeuksellisesti hakea kaavamuutosta voidakseen lunastaa maa käyttöönsä. ”Periaatteessa kaikki sujui kuitenkin kitkattomasti – kaavamuutoksissa vain aina kestää oma aikansa,” Keskitalo kertoo hankkeen vaiheita. ”Rakennustyöt valmistuivat aikataulussa ja porraskäytävä oli koko asennusajan normaalissa käytössä.” Tässäkin tapauksessa esimerkiksi ulkokuilut tuotiin valmiina moduuleina paikalle ja asennettiin päivässä paikoilleen.

Entä miten hissi on näkynyt asukkaiden elämässä muutaman kuukauden käytön jälkeen? ”Nykyään kuljen vauvan ja vaunujen kanssa ja kyllä se huomattavasti helpottaa arkea kun hissillä pääsee kätevästi omaan kerrokseen,” Kellock iloitsee. ”Olen myös kuullut hisseistä kiitosta meidän ikkäämmiltä asukkailta. Vaikka kunto olisi hyvä, voi joskus tulla kausia kun liikkuminen on vaikeampaa ja silloin hissi auttaa jokapäiväisessä liikkumisessa.” Keskitalo puolestaan nostaa esille pienet, mutta merkitykselliset asuinmukavuutta lisäävät tilanteet: ”onhan se hissi ihana, kun lastaat aution isommin tavaraa vaikka mökille lähtiessä!”



- ★ KIINTEISTÖHUOLTO
- ★ PIHA-ALUEIDEN HOITO
- ★ VIHERALUEIDEN HOITO
- ★ SIIVOUS



KYSY LISÄÄ!



www.pkpalvelut.fi | 040 687 9800



Henkilökohtaista isännöintiä
Soita meille!

Mika Mäkelä 040 557 1725
Tuukka Kopu 050 370 4777

NUOHOUSLEHTO OY

- HORMISANEERAUKSET
- KEVYT- JA HARKKOHORMIT
- IV-TYÖT
- NUOHOUKSET
- HORMITARKASTUKSET/
KARTOITUKSET

puh: 041 506 7677
nuohouslehto@gmail.com
www.nuohouslehto.fi



RS suojaa uuden talon osakkaita

RS-järjestelmä suojaa uuden taloyhtiön osakkeita ostavaa esimerkiksi siltä, että rakennuttaja joutuu rakennustyön aikana maksuvaikeuksiin tai on töissä huolimaton. Useimmat uudisasunnot myydään RS-kohteina.

Pankit kehittivät järjestelmän 1970-luvulla. RS on lyhenne sanoista "rahallaisen neuvottelukunnan suosittelema". Vuonna 1995 säännökset otettiin asunto-kauppalaikiin, sen toiseen lukuun. RS-järjestelmä suojaa ostajaa muun muassa rakennuttajan maksukyvyttömyydeltä. Rakennuttajan on talletettava pankkiin vakuudet konkurssin ja rakennusvirheiden varalta. Rakennuttajan on kuitenkin korjattava virheet omalla kustannuksellaan, ei näitä vakuuksia käyttäen.

Rakennuttajan tulee toimittaa rakentamishanketta koskevat turva-asiakirjat kuten vakuustodistukset, taloussuunnitelma, kiinteistön tiedot sekä rakennuslupaja urakka-asiakirjat säilytettäväksi samaan pankkiin, johon vakuu-

detkin on talletettu. Tämä pankki huolehtii asunnon ostajan etujen turvaamisesta.

Näin halutaan varmistaa, että osakkaiden haltuun siirtyvän uuden taloyhtiön taloudelliset vastuut eivät lisääny yllättäen ja sopimusten vastaisesti. Jos rakennuttaja ei tarvitse lainaa hanketta varten, säilyttäjä voi olla myös aluehallintovirasto.

Asiakirjojen säilyttäjä painattaa asunto-osakeyhtiön osakekirjat ja säilyttää myös ne, kunnes ne asuntoja luovutettaessa annetaan osakkaille tai näitä luotottaneille pankeille.

Säilyttäjä valvoo vakuuksien kattavuutta

Turva-asiakirjojen säilyttäjä tarkas-

taa, että asiakirjat on laadittu oikein ja tiedot niissä ovat oikeat.

Asiakirjojen säilyttäjä valvoo myös vakuuksien kattavuutta ja huolehtii, että perustajaosakas järjestää osakkeita ostaneiden kokouksen, kun neljäsosa yhtiön osakkeista on myyty.

Sekä perustajaosakkaan että osakkeen ostajan on kerrottava turva-asiakirjojen säilyttäjälle kaikki tekemänsä asunto-osakkeen luovutukset ja panttaukset.

Tärkeimmät suojamääräykset

RS-järjestelmässäkin on risksä. Ulkopuolisen asiantuntijan käyttö voi olla järkevää, varsinkin jos rakennuttaja ei ole luotettavaksi tunnettu.

RS-järjestelmässä on joukko

suojamääräyksiä, joista tärkeimpiä ovat:

- rakentamishankkeen kauppa on tehtävä kirjallisesti
- myyjän on annettava asunto-kauppalaikiin edellyttämät turva-asiakirjat säilytettäväksi pankkiin tai aluehallintovirastoon
- myyjän on asetettava yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi asunto-kauppalaikiin edellyttämät vakuudet
- ostajilla on oikeus valita rakennustyön tarkkailija ja tilintarkastaja edustamaan ostajia rakennusvaiheessa.

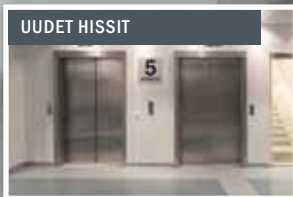
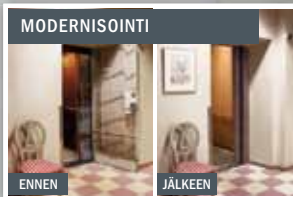


LISÄTIETOJA

RS-järjestelmästä löytyy muun muassa Rakennusteollisuus RT:n ja Kilpailu- ja kuluttajaviraston sivuilta.

SHU Suomen Hissiurakointi Oy

HISSIT
LIUKUPORTAAT JA -KÄYTÄVÄT
AUTOMAATTIOVET



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@shu.fi
www.shu.fi



Turva-asiakirjat

- * Yhtiön perustamisasiakirjat ja kaupparekisteriote
- * Kiinteistörekisteriote, lainhuutotodistus ja rasiustodistus
- * Rakennuslupa, pääpiirustukset ja rakennustapaselostus
- * Yhtiöjärjestys ja muut yhtiön asiakirjat
- * Yhtiön luotot ja taloussuunnitelma
- * Selvitys yhtiön osakepääoman maksamisesta
- * Lainhuuto-, rekisteri- ym. asiakirjat ja selvitys rasitteista
- * Selvitys tontin omistus- tai hallintaoikeudesta
- * Rakennuslupa ja piirustukset, rakennustapaselostukset
- * Urakka-asiakirjat hintoineen ja liitteineen
- * Vakuusasiakirjat

➔ Perustajaosakkaan on ilmoitettava näiden asiakirjojen muutokset asiakirjojen säilyttäjälle.

➔ Osakkeenomistajille painetut osakekirjat eivät ole varsinaisia turva-asiakirjoja, mutta myös ne säilytetään RS-pankissa.

➔ Jos asunnoilla ei ole RS-suojaa, taloyhtiön rakennusten pitää olla rakennusvalvonnan hyväksymiä ennen kuin asuntoja voidaan markkinoida ja myydä. Myös näissä kohteissa on myyjän hankittava suorituskyvyttömyysvakuus.



Taloyhtiöiden velat ovat kasvaneet tällä vuosikymmenellä huimasti. Tilastokeskuksen velkatilaston mukaan yhtiölainoja oli vuonna 2007 noin 7 miljardia euroa, tällä hetkellä ollaan jo 18 miljardissa eurossa. Korjausrakentamisen puolelta ei kyseistä lisäystä olla saatu aikaan, joten katseet kääntyvät uudisrakentamiseen ja uudistalojen rahoitusratkaisuihin. Mistä uudistalokohteen velaton hinta koostuu ja mitä ostajan on hyvä ymmärtää tulevista kustannuksista?

– Ostaessaan huoneistoa uudiskohteesta tulee miettiä myös aikaa lyhennysvapaiden jälkeen. Oman talouden on kestettävä myös mahdolliset koronnousut, muistuttaa Kiinteistöliiton talous- ja veroasiantuntija Juho Järvinen.

Kuva: Kiinteistöliitto

Uudiskohteen yhtiölaina ei saa tulla yllätyksenä

Viime vuosina uudistalojen puolella on siirrytty yhä suurempiin yhtiölainaosuuksiin.

– Nykyisin uudistalokohteen myyntihinta saattaa olla vain 30 % velattomasta hinnasta. Toisin sanoen ostaessasi huoneiston uudiskohteesta, maksetaan kaupan yhteydessä 30 % huoneiston velattomasta hinnasta ja loput 70 % on yhtiölainaa, jota maksat pääomavastikkeena yhtiölainan laina-ajan mukaisesti esimerkiksi seuraavat 20 vuotta, Kiinteistöliiton talous- ja veroasiantuntija **Juho Järvinen** selventää.

– Huoneiston velattoman hinnan ollessa 300 000 €, voi myyntihinta olla vain 90 000 €. Loput 210 000 € on yhtiölainaa, jota uusi osakas maksaa vuosien ajan pääomavastikkeena.

Malli sisältää riskejä

Kyseinen toimintamalli on houkutteleva ostajaehdokkaan kannalta,

mutta sisältää myös riskejä sekä osakkaan itsensä että yhtiön ja sen muiden osakkaiden kanalta.

– Ostajaehdokas näkee tilanteen mahdollisuutena päästä pienellä pääomalla kiinni arvokkaaseen, uuteen huoneistoon. Lisäksi uudiskohteissa on usein yhtiölainan alussa 2–3 lyhennysvapaa vuotta. Tällöin osakas maksaa yhtiölainasta ainoastaan korot, jotka ovat nykyisessä korkotilanteessa suhteellisen pienet. Houkuttelevuutta siis lisää mahdollisuus alhaisiin, tai jopa erittäin alhaisiin asumiskustannuksiin seuraavien parin vuoden aikana, Juho Järvinen toteaa.

Lyhennysvapaiden aikana osakas maksaa omien asuntolainakustannustensa lisäksi vain yhtiölainan korkoja sekä hoitovastiketta. Mikäli ostajalla on ollut varallisuutta maksaa myyntihinta ilman lainarahaa, ei asuntolainakustannuksiakaan ole.

– Tällöin tosin pankkien stressitestit osakkaan lainanhoitoky-

vyistä eivät myöskään ylety uudistalon osakkaaseen, mikä on riski yhtiön muiden osakkaiden kannalta. Alhaiset asumiskustannukset lähivuosina voivat olla niin suuri houkutus, että tulevien vuosien pohdinta jää vähemmälle.

Varmistu talutesi kestävydestä

Ostaessa huoneistoa uudiskohteesta tulee ostajan miettiä myös aikaa lyhennysvapaiden jälkeen ja varmistuttava oman taloutensa kestävydestä.

– Asian tulisi olla itsestään selvyyttä jokaiselle, joka huoneiston ostoa harkitsee, saatikka sellaisen hankkii. Todellisuudessa tilanne saattaa kuitenkin olla toisin, Juho Järvinen varoittaa.

– Lähivuosien alhaiset asumiskustannukset ovat ohittaneet pidemmän aikavälin ajattelun ja lyhennysvapaiden loppuessa nousevat asumiskulut tulevatkin yllätyksenä. Tulevina vuosina vaikutuk-

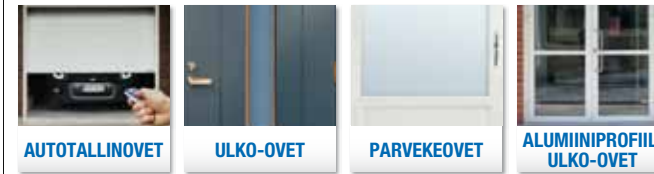
sia saattaa pahentaa vielä mahdollinen korkotason nousu, joka voi pahimmassa tapauksessa iskeä samalla hetkellä lyhennysvapaiden päättymisen kanssa.

Tällöin yllätykset voivat olla ikäviä niin ostajan itsensä kannalta kuin myös yhtiön muiden osakkaiden kannalta, jotka voivat viime kädessä joutua maksamiehiksi, mikäli joku osakkaista ei pysty maksuvelvoitteistaan selviytymään.

– Tärkeintä uudiskohdetta ostaessa on ymmärtää yhtiölaina osana asumiskustannuksia. Asuntolainan kustannukset korvataan osittain pääomavastikkeilla, mutta omaa maksukykyä arvioitaessa ei niitä voi unohtaa. Lyhennysvapaiden mukaisiin kuukausikustannuksiin ei voida jäädä tuijottamaan, eikä kustannusten nousu saa tulla yllätyksenä, Järvinen muistuttaa.

Ovi helpompaan elämään!

TALOYHTIÖILLE



Pyydä tarjous!
turner.fi
0207 330 330



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 AB (publ), Suomen sivuliike

Ratkaisu taloyhtiön remonttitarpeisiin

- Joustavuutta taloyhtiön talouteen
- Oma taloyhtiön palveluita hoitava tiimi
- Nimetyt yhteyshenkilöt

Isännöitsijöiden kanssa yhdessä rakennettu remonttirahoituksemme on vaivaton tapa varmistaa taloyhtiön korjaus- ja muutostöiden sujuva eteneminen. Paikallisen pankin taloyhtiöiden tarpeisiin luotu kokonaisratkaisu sisältää kaikki remonttirahoitukseen liittyvät palvelut - ja paljon muuta, kuten ajantasaisen vakuutusturvan.

Tarjoamme joustavuutta taloyhtiön talouden suunnitteluun, laskujen maksuun, osakkaiden yhtiölainaosuuksien maksuun ja rahoitusvastikkeiden laskentaan.

Pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous! Varaa aika asiantuntijoillemme Riitta Pullinen puh. 010 254 2060 ja Ritva Kiiveri puh. 010 254 2311 tai laita viesti keski-udenmaan.taloyhtiopalvelut@op.fi. Lisätietoja osoitteesta op.fi/taloyhtiorahoitus

Yhdessä hyvä tulee.

OP Keski-Uusimaa

KORJAUSRAKENTAMISEN ASiantuntijapalvelut

Korjaussuunnittelu
Arkkitehtisuunnittelu
Rakennesuunnittelu
Projektinjohto
Valvonta
Piha- ja salaajakorjaukset
Kuntotutkimukset ja tarkastukset
Haitta-ainekartoitukset
Ryhmäkorjaushankkeet
Sisustussuunnittelu
CAD-piirto

F

Frontago Oy

044 239 7221

frontago.fi
frontago_oy
@frontago

Asiantuntevaa LVIA-suunnittelua

Granlund Riihimäki Oy

Temppelikatu 8 3.krs,
11100 Riihimäki

www.granlund.fi

Less energy gives more



Apulaispäälakimies **Kristel Pynnönen**, Suomen Kiinteistöliitto

Uudisrakennuskohteessa sovelletaan moneen taloyhtiön kannalta tärkeään kysymykseen asuntokauppalain säännöksiä. Taloyhtiössä koetaan usein, että uudiskohteiden terminologia on monimutkainen ja joskus jopa vaikeaselkoinenkin.

Uudistalo haltuun

Seuvaavassa selvitetään muutamia uudistaloon liittyviä peruskäsitteitä, mm. sitä, mikä tai kuka on rakennuttaja. Kun uudistaloon liittyvät perusteet ja asiat ovat hallussa, sujuu kommunikointi rakennuttajankin kanssa samalla kielellä ja turhilta kiistoilta voidaan välttyä, korjaukset sujuvat oikein ja oikea-aikaisesti ja osakkaat pääsevät tyytyväisinä asumaan uuteen kotiin.

Mikä tai kuka on rakennuttaja

Rakennuttaja (grynderi, perustajaosakas) on taho, joka on perustanut asunto-osakeyhtiön, laatinut urakkasopimuksen asunto-osakeyhtiön puolesta ja myynyt yhtiön osakkeet rakennusaikana.

Rakennuttaja voi olla perustajaurakoitsija, jolloin rakennuttaja toteuttaa rakennushankkeen itse tai aliurakoitsijoita käyttämällä ja tekee asunto-osakeyhtiön puolesta itsensä kanssa urakkasopimuksen.

Rakennuttaja voi olla myös perustajarakennuttaja, jolloin rakennuttaja omistaa asunto-osakeyhtiön ja myy sen osakkeet. Tällöin rakennustyöt suorittaa ulkopuolinen (pää)urakoitsija, joka tekee urakkasopimuksen asunto-osakeyhtiön tai perustajarakennuttajan kanssa.

Hallinnon luovutuskokous

Hallinnon luovutuskokouksen kutsuu koolle taloyhtiön rakennuslain hallitus. Kokous on kutsuttava koolle ilman aiheutonta viivästystä sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kaikki yhtiön

rakennukset käyttöönotettaviksi.

Hallinnon luovutuskokouksessa on esitettävä yhtiön väli-tilinpäätös ja selvitys yhtiön taloussuunnitelman toteuttamisesta sekä tilintarkastajien, mukaan lukien ostajien mahdollisesti valitseman tilintarkastajan, antamat lausunnot.

Hallinnon luovutuskokouksessa valitaan yhtiölle asumisaikainen hallitus ja tarvittaessa tilintarkastaja. Uudelle hallitukselle pitää rakennuttajan luovuttaa kaikki yhtiölle kuuluvat asiakirjat. Hallinnonluovutuskokouksen yhteydessä katsotaan yhtiön rakentamisvaiheen päätyttyä.

Vakuuksien automaattinen vapautuminen

Asuntokauppalain mukaan perustajaosakkaalla on velvollisuus asettaa vakuuksia osakkeenomistajan aseman turvaamiseksi (mm. rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus). Taloyhtiön ja osakkaiden tulee huomioida, että vakuudet vapautuvat automaattisesti, ilman suostumusiakin, viimeistään 12 kuukauden päästä siitä, kun kaikkien yhtiön rakennusten osalta on pidetty vuositarkastus ja kun yhtiöllä on jo asumisaikainen hallitus.

Silloin, kun vakuus halutaan pidättää, asia on ensin vietävä joko yksittäisen osakkaan tai yhtiön toimesta kuluttajariitalautakuntaan (KRIL) tai tuomioistuimeen. Vakuus tai osa siitä voidaan pidättää kuluttajariitalautakunnalta ja/tai tuomioistuimelta saadun päätöksen perusteella.

Vapautusta vastustavan on ilmoitettava vastustuksesta vakuuden antajalle ja toimitetta-

va kuluttajariitalautakunnan tai kärjäoikeuden antama todistus asian vireille saattamisesta ennen edellä mainittua 12 kuukauden määräaika.

Vuositarkastus

Myyjän eli rakennuttajan on järjestettävä vuositarkastus, jossa todetaan asunnoissa ja kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet. Vuositarkastus tarkoittaa osakkaiden ja yhtiön tekemää konkreettista tarkastusta. Vuositarkastuskokous on pidettävä aikaisintaan 12 kuukautta ja viimeistään 15 kuukautta sen jälkeen, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi. Vuositarkastukseen osallistuvat rakennuttaja, ostaja ja taloyhtiö sekä mahdollisesti vakuutusyhtiön edustaja.

Myyjän on laadittava vuositarkastuksesta pöytäkirja, johon merkitään ostajan ja taloyhtiön ilmoittamat virheet sekä tarkastuksessa mahdollisesti havaittavat virheet. Pöytäkirjalle ei ole laissa mitään erityisiä muotovaatimuksia. Ostajalle, taloyhtiölle ja suorituskyvyttömyysvakuuden antajalle (eli käytännössä vakuutusyhtiölle) on varattava tilaisuus tarkastaa pöytäkirja ja esittää sitä koskevat huomautuksensa kohtuullisessa, vähintään kolmen viikon pituisessa ajassa pöytäkirjan tiedoksisaannista.

Ostajalla ja taloyhtiöllä on oikeus kirjata tai kirjauttaa pöytäkirjaan kaikki virheinä pitämänsä asiat. Usein myyjä kirjaa samaan pöytäkirjaan oman näkemyksensä ostajan tai taloyhtiön ilmoittamasta virheestä, eli katsoko myyjä ilmoitetun asian vastuulle kuuluvaksi virheeksi vai ei. Mikäli ostaja tai taloyhtiö ja myy-

jä ovat eri mieltä virheen olemassaolosta, voi tästä syntyä mahdollinen asuntokauppariita.

Ostajan ja taloyhtiön on ilmoitettava rakennuttajalle kaikki ne virheet ja puutteet, jotka on havaittu vuositarkastukseen mennessä. Ostajan ja yhtiön kannattaa siis huolellisesti käydä rakennukset ja huoneistot läpi ja pyrkiä mahdollisimman yksityiskohtaisesti listaamaan havaitut virheet. Yhtiön ja osakkaan kannattaa harkita asiantuntijan käyttämistä, kun suorittavat tarkastuksen. Niihin virheisiin, jotka tuohon mennessä olisi pitänyt havaita, ei enää voi vedota vuositarkastuksen jälkeen.

Aikaa ennen vuositarkastusta kutsutaan usein virheellisesti takuuajaksi, vaikkei asuntokauppalaki tätä termiä tunnekaan.

Ns. kymmenvuotisvastuu

Vuositarkastuksen pitäminen ei kuitenkaan vapauta myyjää vastuusta niiden piilevien virheiden osalta, joita ostajan tai taloyhtiön ei vuositarkastuksen mennessä ole ollut mahdollista havaita. Oikeuskäytännössä on katsottu, että rakennuttajan vastuu on ns. kymmenvuotisvastuu.

Ostaja ja taloyhtiö voivat kuitenkin menettää oikeutensa vedota virheeseen, vaikka vastuuajaka oli vielä jäljellä. Asuntokauppalain 4 luvun 19 §:ssä todetaan, että ostaja tai yhtiö menettää oikeutensa vedota virheeseen, jollei hän ilmoita virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän olisi pitänyt se havaita.

Arvioitaessa, milloin virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita, ratkaisevana on pidettävä ajankohtaa, jona ostaja on päässyt tai

hän olisi pitänyt päästä selville virheen merkityksestä.

Kohtuulliseksi ajaksi on kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytännössä katsottu 3-4 kuukautta siitä, kun ostaja tuli virheestä tietoiseksi. Käytännössä reklamaatio kannattaa tehdä välittömästi, sillä sen viivyttäminen ei millään tavoin paranna virheestä kärsivän asemaa. Reklamaatiolle ei ole asetettu lainsäädännössä muotomääräyksiä, mutta todistelun vuoksi se on syytä tehdä kirjallisesti.

Kuka reklamoi ja mistä

Taloyhtiön hallitus reklamoi virheestä silloin, kun virhe ilmenee taloyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvassa rakennuksen osassa. Ostajat eli osakkaat taas reklamovat osakkaan kunnossapitovastuulle kuuluvista virheistä. Kunnossapitovastuuta selventämään voidaan käyttää esimerkiksi Kiinteistöliiton ja Kiinteistöalan Kustannuksen julkaisemaa kunnossapitovastuutaulukkoa. Osakkaiden kannattaa myös viipymättä ilmoittaa taloyhtiölle heidän havaituista virheistä niin, että taloyhtiöllä on kokonaiskuva tilanteesta.

Ostajalla on kuitenkin oikeus vaatia virheen oikaisua myös taloyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvassa rakennuksen osassa aina siihen saakka, kun taloyhtiölle on hallinnon luovutuskokouksessa valittu asumisaikainen hallitus. Hallinnon luovutuskokouksen jälkeen ostaja saa vedota virheeseen yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvassa rakennuksen osassa, mikäli virheellä on suoria haitallisia vaikutuksia ostajan hallinnassa olevaan asuntoon. Tällaisia virheitä voivat olla esimerkiksi puutteellinen äänieristys tai

rakenteiden kosteusvaurio.

Taloyhtiöllä ei ole suoranaista lakiin perustuvaa oikeutta vaatia virheen oikaisua ostajan lukuun, jollei virheen korjaaminen ole välttämätöntä. Mikäli samanlaisia, merkittäviä virheitä ilmenee useammassa asunnossa, on kuitenkin yhtiöllä, ostajien valtuutuksesta, oikeus esittää vaatimus ostajien puolesta.

Reklamaation sisältö ja muoto

Lainsäädännössä reklamaatiolle ei ole asetettu muotomääräyksiä. Suositeltavaa on, että reklamaatio tehdään kirjallisesti niin, että sen tekeminen voidaan tarvittaessa myöhemmin todistaa. Teoriassa suulliseenkin reklamaation voidaan vedota, mutta sen toteuttaminen on hankalaa.

Reklamaatiosta tulee käydä tarkasti ilmi, missä ja millainen vika on. Reklamaatiosta tulee myös selvittää, mitä vaaditaan ja mihin vaatimus perustuu. Mikäli syy virheeseen ei ole reklamaation tekohelellä selvillä, voidaan ensin reklamoida vain virheen seuraamukset. Reklamaatiota voidaan täydentää myöhemmin, kun tarkempi syy on saatu selville. Yhtiö voi myös mainita reklamaatioissa pidättävänsä puheoikeuden keskenäisessä asiassa.

Reklamaatioissa on syytä kuvata paitsi vaatimuksen peruste, myös se, mitä vaaditaan: virheen oikaisua, hinnanalennusta vai vahingonkorvausta. Mikäli vaatimuksia ei ole mahdollista tässä vaiheessa yksilöidä, vaatimuksia voidaan myöhemmin tarvittaessa tarkentaa. Jos esimerkiksi rahallisen korvauksen suuruutta ei tiedetä, voidaan se tarkastuttaa pyytämällä tarjous kyseisestä työstä ulkopuoliselta urakoitsijalta.

KIINTEISTÖLIITTO



**Insinööri
RAKENTAJAT**

- Rakennuttaminen
- Rakennusaikainen valvonta
- Projektinjohto

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

www.insinoorirakentajat.fi

**SALAOJA-
REMONTIT**
PIHATYÖT, SEULOTTUA MULTAA

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



**ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO
VUORI OY**

Huvilakatu 14 L2 • 04400 JÄRVENPÄÄ
Puh: 020 781 1490 • gsm +358 (0)50 502 3679
vuori.co@iststovuori.fi
www.iststovuori.fi

TALOYHTIÖT JA KIINTEISTÖT
EROON KALKKI- JA LÄMMITYSONGELMISTA

HydroFLOW vedenkäsittely
suojaa käyttövesiputkistot ja vesikalusteet

Estää kalkki- ja ruostekerrostumia • Parantaa veden laatua • Pidentää putkistojen käyttöikää • Helppo asentaa ilman vesikatkoja • Sopii kaikille putkimateriaaleille • 3-50 huoneistoa • putkien Ø max. 45mm • **2400 €** (sis. alv. 24%)

Elector katodinen suojaus
lämmitys- ja jäähdytysverkostoille

Suoja korroosiolta ja pidentää käyttöikää
• Poistaa sakkaa ja epäpuhtauksia
• Ympäristöystävällinen, toimii ilman ulkoista energiaa
• Pienentää kustannuksia ja huoltotarpeita
• Lisää asuinmukavuutta
• 5-30 huoneistoa • **2467,60 €** (sis. alv. 24%)

Pyydä tarjous!
040 154 9200
kalervo@kevox.fi

KEVOX KY
www.kevox.fi

RTK
palvelu

Meille kiinteistösi kunto on kunnia-asia

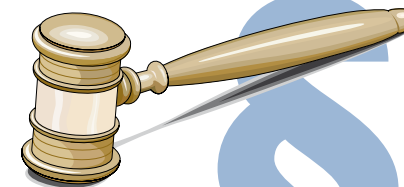
Tarjoamme yhden katon alta kaikki kiinteistöpalvelualan työt aina siivouksesta ja kiinteistöhuollosta vaativiin teknisiin palveluihin - rtkpalvelu.fi

RTK-Palvelu Oy
puh. 029 029 4000 | yritusmyynti@rtkpalvelu.fi



Halutessasi voit esittää kysymyksiäsi lakipalstalle: hyrima@ukl.fi

LAKIPALSTA



KATRIINA SAREKOSKI • LAKIMIES, VARATUOMARI • KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAA RY

Kylmäkellarin uusi elämä

Saako omalle kylmäkellarikopille tehdä mitä vain, jos ei enää tee hilloa?

Vastaus kuuluu: Ei saa. Osakkaan kädet ovat varsin sidotut, vaikka koppi olisi-kin yhtiöjärjestyksen mukaan osakkaan hallinnassa. Muutoksia saa tehdä osakkaan muutostoikeuden rajoissa, mutta tilan käyttötarkoitus ei saa muuttua siitä, mikä se yhtiöjärjestyksen mukaan on. Jatkossakin kopin täytyy olla säilytyskäytössä, eikä muutoksista saa aiheutua vahinkoa tai haittaa yhtiölle tai muille osakkaille.

Osakkaan kannattaakin yhdessä isännöitsijän ja hallituksen kanssa selvittää pelisäännöt, mitä kopille saa ja voi tehdä. Yhtiössä saattaa hyvin olla laajempikin tarve tehdä tilaan muutoksia.

Kun huoneistoissa on jääkaapit ja hil-

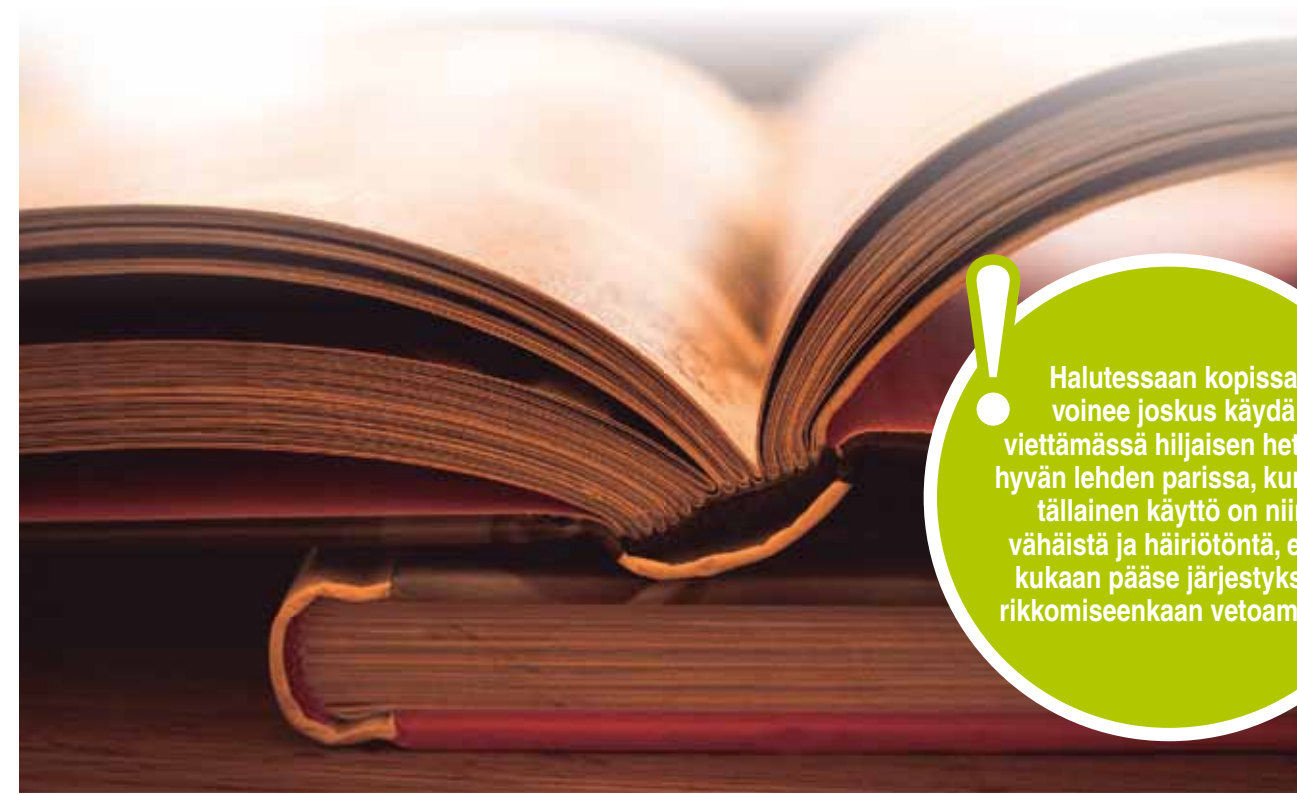
loaminenkin on vähentynyt, monessa taloyhtiössä kylmäsäilytystilat ovat nykyisin vähäisellä käytöllä ollen lähinnä pelkkä kullera. Tällöin yhtiö voi päättää luopua tarpeettoman kylmäkellaritilan ylläpitämisestä ja muuttaa tilat toiseen käyttöön.

Jos tiloista ei ole mainintaa yhtiöjärjestyksessä, yhtiökokous voi päättää pelkällä enemmistöpäätöksellä poistaa kylmäkellaritilat käytöstä ja muuttaa ne muuhun käyttötarkoitukseen, rakennuslupaa unohtamatta.

Jos kylmäsäilytystiloista on maininta yhtiön yhtiöjärjestyksessä, muutos vaatii yhtiöjärjestyksen muuttamisen siten, että maininta näistä tiloista poistetaan. Mikäli kyseiset tilat ovat yhtiöjärjestyksen mukaan osakashallinnassa, yhtiöjärjestyksen

muutos edellyttää paitsi yhtiöjärjestyksen muutosennemmistön, myös niiden osakkeiden suostumuksen, joiden säilytystilat poistetaan.

Entä saako kanaverkkokokopissa oleskella – viedä vaikka sohvan ja lehtiä luettavaksi? Kyseessä on pääasiassa irtaimiston säilyttämiseen tarkoitettu varastotila. Tilan käyttö ei saa tästä käyttötarkoituksesta oleellisesti poiketa. Halutessaan kopissa voinee joskus käydä viettämässä hiljaisen hetken hyvän lehden parissa, kunhan tällainen käyttö on niin vähäistä ja häiriötöntä, ettei kukaan pääse järjestyksen rikkomiseenkaan vetoamaan. Sohvaa ja jossain määrin lehtiäkin varastossa saa joka tapauksessa säilyttää. Toki paloturvallisuusmääräykset tulee aina muistaa.



Halutessaan kopissa voinee joskus käydä viettämässä hiljaisen hetken hyvän lehden parissa, kunhan tällainen käyttö on niin vähäistä ja häiriötöntä, ettei kukaan pääse järjestyksen rikkomiseenkaan vetoamaan.

PALVELUHAKEMISTO

ALAN ASIAANTUNTIJAT PALVELUKSESSASI

ARKKITEHTITOIMISTOJA

www.kekkonenvuorento.fi

arkkitehtitoimisto
Kekkonen & Vuorento OY

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

ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTOJA

Isännöitsijätoimisto Hannu Vihtilä

KUN HALUAT, ETTÄ
KIINTEISTÖSTÄSI
HUOLEHDITAAN

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

VARAA OMA ILMOITUSTILASI
AMMATTILAISTEN PALVELUHAKEMISTOSTA

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

ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO

HYVINKÄÄN TILIKESKUS OY

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



REMONTTIVIESTITÄÄ

Hyvin hoidettu

ASUKASVIESTINTÄ
antaa eväät onnistuneeseen
saneeraushankkeeseen.



Kutsu apuun
asukasviestinnän asiantuntija.

Ota yhteyttä
Jari Runsas, 0400 633 315

ASFALTTIHUOLTO OY



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



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

Arto Hujanen 0400 857 974
Tomi Hujanen 040 532 4848
Paavo Mörk 040 668 1666
asfalttihuolto@kolombus.fi
www.asfalttihuolto.fi



Kattoremontin ammattilainen

**Taloyhtiön päättäjät
nukkuvat paremmin kun
katto on kunnossa.**

Nyt on aika toimia!

Tilaa ilmainen katon
terveystarkastus!
010 2290 190
www.kattokeskus.fi



Halutessasi voit
esittää kysymyksiäsi
tekniikkapalstalle:
hyrima@ukl.fi

TEKNIKKAPALSTA

JARI HÄNNIKÄINEN • NEUVONTAINSINÖÖRI • KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAA RY

Takuut ja vastuut taloyhtiön korjausrakentamisessa

**Taloyhtiön korjausrakentamisessa puhutaan kahdesta eri ajanjaksosta, kaksivuotis-
takuusta ja kymmenvuotisvastuusta. Mitä eroa näillä on?**

Mistä lasketaan kaksivuotistakuu ja mitä siinä taataan?

Kaksivuotistakuu rakennusalaalla on useimmin käytetyn sopimusohjan (YSE) mukaisesti kohteen urakoitsijan myöntämä takuu kaikelle tehdylle työlle sekä asennetuille materiaaleille. Kaksivuotistakuu alkaa kohteen urakkasuorituksen vastaanottokouksen päivämäärästä. Jos kohde otetaan vastaan osissa tai lohkoissa, takuu alkaa vastaavasti kyseisten osavastaanottokousten päivämääristä.

Mitä voi tapahtua tämän takuu- ajaksen aikana? Kuka selvittää, jos takuuajana jotain tapahtuu?

Takuuajana voi ilmetä kaikenlaisia mahdollisia ongelmia tai virheitä, todella vakavista puhtaasti esteettisiin tai laatu-erimielisyyksiin. Jos tilaaja tai loppukäyttäjä havaitsee tai epäilee urakkasuorituksessa olevan urakkasopimuksen vastaisuuden, vian, virheen tai puutteen, hyvän rakennustavan vastaisuuden tms., hänen tulee ilmoittaa siitä heti havaitsemisen jälkeen kirjallisesti urakoitsijalle.

Urakoitsijalla on näyttövastuu, eli vastuu toteennäyttää virheen "olemattomuus" tai virheen ollessa todellinen, korjata se. Jos virhe on vakava (terveydelle tai turvallisuudelle vaaraksi tai estää käyttötarkoituksen mukaisen käytön eli asumisen), tulee urakoitsijan korjata se välittömästi. Jos virhe on taas "esteettinen" eikä vakava, urakoitsija voi lykätä virheen korjaamisen takuuajan loppupuolen virheiden yhteydessä korjattavien joukkoon.

Kuinka tavallista virheiden ilmaantuminen takuuajalla on?

Enemmänkin sääntö kuin poikkeus. Alalla

kiertää huhu, että vain yksi asuinkohde olisi vastaanotettu ns. 0-virhekohteena, eli vastaanotossa ei havaittu yhtään vikaa, virhettä eikä puutetta.

Mikä sitten on kymmenvuotisvastuu?

Rakennuttajan 10 -vuotisvastuu kaikesta tehdystä työstä sekä asennetuista materiaaleista kattaa aikajakson takuun päätyttyä eteenpäin aina yhtiön tai remontin 10 -vuotissynttäripäivään asti.

Kuinka helposti tai usein kymmenvuotisvastuu tulee kysymykseen ja kuka sen selvittää?

Kymmenvuotisvastuuasioita tulee esiin myös todella usein. Siinä näyttötaakka on käännetty, eli jos/kun tilaaja tai loppukäyttäjä havaitsee vikoja, virheitä tai puutteita aikavälillä 2- 10 v., tulee tilaajan tai loppukäyttäjän näyttää ne toteen teknisen katselmuksen avulla. Paras olisi saada tekninen katselmus sen virhealan puolueettoman asiantuntijan toimesta, mitä virhe koskee.

Kun virhe on havaittu, katselmus pidetty ja raportti saatu, reklamoidaan virhe rakennuttajalle kohtuullisen ripeästi havaitsemisen jälkeen (3-4 kk sisällä). Reklamaatio ja sen perusteena oleva tekninen katselmusraportti tulee toimittaa rakennuttajalle kirjallisesti ja todistettavasti (saantitodistus tai haastemies) ennen kymmenvuotispäivää kohteen vastaanottokatselmuksesta, muuten puheoikeus menetetään.

Kun virhe on havaittu tai olisi tullut havaita huoltokirjan kunnossapitotaulukon mukaisesti toimittaessa tai kohdetta huollettaessa, siitä tulee reklamoida ripeästi. Jos vaikka virhe on havaittu 4 vuoden koh-

dalla, ei "sen päällä voi istua" rakennuttajan 10 -vuotisvastuun loppupuolelle ja reklamoida sitten 9 v 11 kk kohdalla. Tämän virheen moni yhtiö tekee. Varhainen reklamaatio tulee myös pitää aktiivisena, eli vaatia vuosittain virheen korjaamista, vaikei mitään olisi tapahtunutkaan vaikkapa 4 vuoden kohdalla tehdyn reklamaation jälkeen. Reklamaation ei siis saa antaa vanhentua.

Onko vielä joitain muita ajan- jaksoja, jotka tulisi huomioida?

Jotkut tuote-, materiaali- ja laitevalmistajat myöntävät pidempiä takuuajakoja kuin 2 vuotta, mutta ne ovat AINA tapauskohtaisia. Harvinaista on, että työlle saisi pidemmän takuuajan kuin kaksi vuotta.

Säännöllinen ja suunnitelmallinen ohjelman mukainen kunnossapito ja kiinteistöhuolto auttavat uudessakin kohteessa, saati sitten korjatussa "wanhassa", havaitsemaan vikoja, virheitä ja puutteita sekä ehkäisee isojen vaurioiden syntymistä.

Kuinka usein näistä asioista kysytään puhelinneuvonnassa tai tilataan toimeksiantoja?

Puhelinneuvonnassa näistä 2-vuotistakuu- sekä 10 -vuotisvastuuasioista keskustellaan päivittäin useiden puheluiden verran, niin juridisessa- kuin rakennus- ja LVI-tekniisessä neuvonnassa. Samoin me tekniset asiantuntijat (RAK & LVI) käymme viikoittain jäsenasuntoyhtiöissämme huoneisto- ja kiinteistökatselemissa näiden asioiden tiimoilta.

Nämä palvelut ovat vain jäsentaloyhtiöidemme hallinnon jäsenten käytettävissä ja tilattavissa.

Vaihtelevia säitä ei tarvitse tuoda sisälle

Vaihtelevat säät vaikuttavat mattojen vaihtoväliin - onhan taloyhtiösi mattopalvelu optimoitu käyttöön sopivaksi?

Lindströmin asiakkaana voit muuttaa mattojen vaihtoväliä vaikkapa jokaiseen sesonkiin sopivaksi. Oikea mattoratkaisu oikealla vaihtovälillä mahdollistaa huomattavat säästöt siivoukustannuksissa ja luo viihtyisyyttä taloyhtiöihin.

Virtuaalinen tilasuunnittelu on oikotie upeisiin tiloihin - Tutustu uuteen LiveDesign -palveluumme!

LUE LISÄÄ TAI
SOITA MEILLE

www.lindstromgroup.com
Joni Lahtinen p. 040 5709 259
joni.lahtinen@lindstromgroup.com

Puheenjohtajaklubista tukea taloyhtiöiden tulevaisuuden haasteisiin

Riihimäen puheenjohtajat kokoontuivat nyt ensimmäistä kertaa. Kiitos Kiinteistöviestin ilmoituksen, vetäjäksi ilmaantui asiasta innostunut puheenjohtaja Marko Saarela.

Helmikuun lumisena iltana Riihimäen upseerikerholle saapui lähes 30 kollegaa tapaamaan toisiaan ja suunnittelemaan puheenjohtajaklubin perustamista. Ilmapiiri oli odottava ja samalla hyvin myönteinen. Illan aluksi käytiin yleisellä tasolla läpi puheenjohtajaklubien toimintaa Suomessa. Sen jälkeen Riihimäen klubin vetäjäksi ilmoittautunut Marko Saarela kertoi oman näkemyksensä vapaamuotoisen vertaisryhmän perustamisesta. Tapaamisen pääpuheenvuoron piti Kiinteistöliitto Uusimaan lakimies **Simo Vihemäki**, joka luennoi puheen-

johtajan tehtävistä ja vastuista.

Tapaamiseen lähetettiin kutsut Hyvinkään–Riihimäen–Mäntsälän Kiinteistöyhdistyksen jäsenrekisterin kautta. Näin viesti saatiin oikeaan osoitteeseen. Ensitapaamisen jälkeen klubin toiminta lepää nyt paikallisten puheenjohtajien harteilla.

Marko Saarelan innokkuus antaa hyvän pohjan toiminnalle. Jo ensimmäisessä tapaamisessa sovitettiin seuraavasta kerrasta, ja sähköisesti tehdyn kyselyn kautta klubin ajankohtaisimmat aiheet sekä tulevat luentosisällöt tuli kartoitettua.

Fakta

→ Puheenjohtajien vertais-tuen merkitys kasvaa jatkuvasti. Yhtiöiden hallituksissa päätetään taloudellisesti erittäin merkittävistä asioista. Taloyhtiötä koskevaa tietoa on rutkasti tarjolla, mutta käytännön kokemusten sekä hiljaisen tiedon jakamisessa tarvitaan aitoa keskustelua. Puheenjohtajien keskustellessa konkarit osaavat varoittaa tuoreempia puheenjohtajia esim. remonttihankeiden sudenkuopista ja yrityksistä, joiden palvelu on tuottanut pettymyksen.

elector®
»Vedenkäsittely

Tehoa lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmiin sähkökemiallisella vedenkäsittelyllä



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

Neuvonta • Ratkaisut • Tuotteet

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

OLEMME MUKANA TALOYHTIÖ 2018 TAPAHTUMASSA 18.4.2018.
Tervetuloa infopisteeseen numero 20!

- > 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

SOVELTUU TALOYHTIÖILLE, LIIKE- JA TOIMISTOTILOIHIN SEKÄ TEOLLISUUTEEN

ELECTOR S10-B

30 huoneiston kiinteistöön
> Hinta 2.467,60 € sis. alv 24%
> Kustannus vain 83 €/huoneisto

ELECTOR M25

70 huoneiston kiinteistöön
> Hinta 4.898,00 € sis. alv 24%
> Kustannus vain 70 €/huoneisto



Etelä-Suomen
PELTIPOJAT OY



**KONESAUMA-
JA MUUT PELTIKATOT**

SADEVESIJÄRJESTELMÄT YM.

044 7151 500 / myynti • 0400 664 974 / myynti

Mätästie 5 A 13 • 00770 HELSINKI

etelasuomenpeltipojatoy@msn.com

www.espp.fi



TÄYSIN SUOMALAINEN TYÖVOIMA

TERVETULO A JÄSENMATKALLE

TALOYHTIÖ 2018 -TAPAHTUMAAN KESKIVIKKONA 18.4.2018

BUSSIKULJETUS RIIHIMÄEN, HYVINKÄÄN JA MÄNTSÄLÄN
KAUTTA MESSUKESKUKSEEN HELSINKIIN

TALOYHTIÖ 2018

Hyvä jäsenyhtiön hallitus ja isännöitsijä

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

Merkitse päivä heti kalenteriisi ja tutustu tapahtuman sisältöön osoitteessa www.taloyhtiotapahtuma.net

Lisätietoja ja ilmoittautumiset 10.4. mennessä
www.ukl.fi/hyrima (tapahtumat)
elsa.kajjala@ukl.fi, p. 09 1667 6290

Matkalle voi osallistua jos taloyhtiö on
liittynyt jäseneksi viimeistään 9.4.2018

**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 hyrima@ukl.fi.

MOBIILIJÄSENKORTTI

Helpota ja nopeuta jäsenpalveluiden ja jäsenetujen käyttöä maksuttomalla mobiilijäsenkortilla. Sen avulla jäsenyhtiön hallitus, isännöitsijä sekä tilin- ja toiminnantarkastaja voivat soittaa neuvontapalveluihin, ilmoittautua tapahtumiin, päivittää muuttuneet yhteystiedot sekä hyödyntää muita palveluita.

Tämän vuoden alusta lähetettiin viimeiset paperiset kortit. Jatkossa siirrytään kokonaan mobiilijäsenkortin käyttöön.

Mobiilijäsenkortin käyttöönotto edellyttää jäsennumeroa ja että sähköpostiosoite on jäsenrekisterissä kyseisen jäsenen tiedoissa. Jäsennumero löytyy mm. Kiinteistölehdessä, 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

HALLITUKSEN TEHTÄVÄT JA VASTUUT

-VERKKOKIRJA JÄSENETUNA

Kiinteistöliitto tarjoaa 110-vuotislahjana kaikille paikallisyhdistysten jäsenille maksuttoman verkkokirjan Hallituksen tehtävät ja vastuut. Kirjassa kerrotaan 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 verkkokirjaan
löytyy osoitteesta www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut kohdasta kirjat jäsenille (vaatii rekisteröitymisen).

Taloyhtiön jäsenyys paikallisessa kiinteistöyhdistyksessä kannattaa!

Taloyhtiön hallituksen jäsen ja isännöitsijä ovat vastuussa mittavasta omaisuudesta. Riittävät tiedot ja kokemukset 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 Kiinteistölehdessä välityksellä
- Kattavat jäsenten nettisivut sekä omat kotisivut taloyhtiölle
- Maksutonta koulutusta taloyhtiöiden hallituksille ja isännöitsijöille
- Erilaisia valtakunnallisia jäsenalennuksia
- Erilliskorvauksella lausunnot, yhtiöjärjestysmuutokset, yhtiökokoukset

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 ajanvarauksella 09 1667 6761

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

Lisätietoa yhdistyksen toiminnasta www.ukl.fi/hyrima



Viestintä- ja palvelukoordinaattori
Elsa Kajjala
elsa.kajjala@ukl.fi
puh. 09 1667 6290



Toiminnanjohtaja
Marika Sipilä
marika.sipila@ukl.fi

JÄSENYYS HELPOTTAA TEHTÄVÄSSÄSI

JÄSENYYS SÄÄSTÄÄ AIKAASI

13. vuosikerta

Uudenmaan
KIINTEISTÖ
1 • 18 viesti

JULKAISIJA

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

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

PÄÄTOIMITTAJA

Marika Sipilä
P. 040 741 7515

KUSTANTAJA

Hybridiviestintä Effet Oy

TOIMITUS

toimitus@effet.fi
P. 03 213 6900

ILMOITUSMYynti

Mediatoimisto Dorimedia
Leena Kolehmainen
P. 041 501 9902

PAINOPAikka

Hämeen Kirjapaino Oy
Tampere 2018

PAINOSMÄÄRÄ

5.500 kpl

OSOITTEENMUUTOKSET

aineistot@effet.fi

OSOITELÄHDE

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

VEDEN SÄÄSTÄMISEN UUSI AIKAKAUSI ON TÄÄLLÄ

Voit muuttaa todellisuuden, kun tunnet sen.



VERTO

Huoneistokohtaisen Verto-aktiivinäytön mittaustulos on reaaliaikainen ja virheetön. VertoMobile taas tuo kulutustiedot taskuusi tehden niiden seuraamisesta entistäkin vaivattomampaa. Tee ympäristöteko, jolla tienaat rahaa ja lataa ilmainen VertoMobile-vedensäästösovellus.

Haluatko päivittää olemassa olevan Verto-järjestelmäsi uuteen aktiivinäytölliseen? Onko taloyhtiösi tulossa putkiremontti? Valitse markkinoiden älykäs ja elinkaarikustannuksiltaan edullisin vedenmittausjärjestelmä! Ota yhteyttä: verto@verto.fi.



5 Takuu: 5 vuotta



Suomessa suunniteltu ja valmistettu



Huoneistonäyttö vakiona

VERCON

WWW.VERTO.FI

Palvelemme monipuolisesti verkossa



Kiinteistöyhdistyksen omat sivut ovat uudistuneet

Avasimme viime marraskuussa yhdistyksen täysin uudistetut nettisivut. Käy tutustumassa ja anna palautetta

• www.ukl.fi/hyrima

Sivut mukailevat palvelukeskuksemme Kiinteistöliitto Uusimaan uudistettuja sivuja www.ukl.fi.

Kiinteistöyhdistyksen sivuilta löytyy tietoa paikallisyhdistyksen toiminnasta, yhteystiedot ja ohjeet palveluiden käyttöön, tapahtumakalenterin sekä ajankohtaista tietoa alan tapahtumista.

Joko tunnet blogimme?

Julkaisemme sivullamme blogikirjoituksina puhelinneuvonnassa ja asiakastyössä esiin tulleita aiheita ja pyrimme tarjoamaan näin jäsenistöllemme laajan

kattauksen juridista ja teknistä tietoa. Viimeisimmässä blogikirjoituksissa mietitään mm. sovittelua vaihtoehtona oikeudenkäynnille, tutustutaan vastikealennuksen mahdollisuuksiin sekä pohditaan lyhytaikaisen majoitustoiminnan vaikutuksia yhtiön arkeen.

• www.ukl.fi/ajassa/blogit/

Jäsenten omat nettisivut ovat käyneet läpi kokonaisuudistuksen

Kattojärjestömme Suomen Kiinteistöliiton sivujen kautta pääset rekisteröitymään uudistettujen jäsensivujen käyttäjäksi (entinen Taloyhtiö.net jäsensivut). Jäsen sivuilta löytyy muun muassa koulutustapahtumien luentoaineistot, jäsentiedotteet sekä jäsenistölle laadittuja ohjeita, oppaita ja työkaluja. Jäsen sivujen kautta pääsee myös lukemaan lakineuvonnan usein kysytyjä kysymyksiä sekä tutustumaan valtakunnallisiin jäsenetuihin. Myös omien jä-

sentietojen päivittäminen sujuu uusilla jäsensivuilla kätevästi.

Voit rekisteröityä jäsensivujen käyttäjäksi taloyhtiösi jäsennumerolla, kun sähköpostiosoite on merkitty jäsenrekisteriin kyseisen jäsentalon kohdalle. Jos sähköpostiosoite ei ole vielä yhdistyksen tiedossa, ilmoita se yhdistyksen toimistolle.

• www.kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen/rekisteroityminen/

Kiinteistölehdessä avoin Taloyhtiö.net tietopankki

Kun etsit tietoa taloyhtiön hallintoon, vastuunjakoon, hoitoon tai korjaamiseen liittyen, suosittelemme tutustumaan Kiinteistölehdessä avoin Taloyhtiö.net-tietopankkiin.

• www.kiinteistolehti.fi/taloyhtiö/

Somessa nähdään!

Olemme aktiivisena myös sosiaalisessa mediassa. Lue, seuraa ja tykkää.

Facebook:
[Kiinteistöliitto Uusimaa \(www.facebook.com/Kiinteistoliitto.Uusimaa/\)](http://www.facebook.com/Kiinteistoliitto.Uusimaa/)

Instagram:
[@kiinteistoliitto.uusimaa](https://www.instagram.com/kiinteistoliitto.uusimaa/)

Twitter:
[@kluusimaa](https://twitter.com/kluusimaa)

Tervetuloa seuraamaan toimistomme ja kiinteistöalan arkea! Saat sokekanavistamme myös helposti tiedon esim. poikkeuksista palveluajoissa sekä ajankohtaiset uutiset.

Uudenmaan
KIINTEISTÖ
viesti

SEURAAVA LEHTI
ILMESTYY 5.10.2018

Aineistot viimeistään 14.9.

**LVI RIIHIMÄEN
ÖLJYPOLTINHUOLTO OY**

- Putkityöt saneeraus- ja uudiskohteisiin
- Kaukolämpökeskusasennukset
- Öljypoltinhuollot ja -myynti
- Öljysäiliöiden tarkastukset
- Asbestin purkutyöt

**KATTAVA
TARVIKEMYNTI
MYÖS
KOTITALOUKSIIN
P. 010 6667 920**

Petsamonkatu 90, 11120 Riihimäki
Avoinna: ma-pe 7-16 • Puh: 010 6667 910 • info@roph.fi

KATEPAL

Kattavaa kotimaista laatua

- Loivat katot
- Jyrkät katot
- Liikennöidyt tasot
- Sillat
- Pihakannet
- Terrasit
- Parvekkeet
- Sokkelit
- Perusmuurit
- Vedeneristykset
- Vedenpaine-eristykset
- Radoneristykset
- Höyrynsulut

Saamelaiskulttuurikeskus Sajos, Inari.
Katolla Katepal K-PS 170/5000 harmaa.

Vuonna 1949 perustettu Katepal Oy on Suomen johtava ja ainoa suomalaisessa omistuksessa oleva bitumisten kateaineiden ja bitumituotteiden valmistaja. Katepal-tuotteet täyttävät eurooppalaisten harmonisoitujen tuotestandardien vaatimukset ja ovat CE-merkittyjä. Katepal-tuotteilla on useiden vientimaiden tyyppihyväksynät. Katepal noudattaa sertifioitua ISO 9001 -laatu järjestelmää. Huomioimme ympäristöasiat kaikessa toiminnassamme.

Katot ja niiden asennus ovat rakentamisessa tärkeä ja erikoisosaamista vaativa alue. Siksi Katepal-bitumikatteiden asennuksesta vastaavatkin yksityiset kattourakoitsijat, Katepal-Kattajat. Katepal-Kattaja on alalla pitkään toiminut ammattitaitoinen ja vastuullinen kattourakoitsija, jolta vaativinkin tilaaja saa asiantuntevan palvelun kaikissa alaan liittyvissä töissä.

KATEPAL
KATTAJA

Lisätietoja Katepal-tuotteista ja Katepal-Kattajista saat kotisivuiltamme tai Katepalin myyntiosastolta.

KATEPAL

Katepal Oy PL 33, 37501 LEMPÄÄLÄ
Puh. (03) 375 9111, fax (03) 375 0975
e-mail: katepal@katepal.fi
www.katepal.fi

Certified
ISO 9001

