

Uudenmaan KIINTEISTÖ viesti

Numero 2 • Lokakuu 2018

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

**Energiatehokkuus
lähtee arjen
pienistä teoista**

sivu 19

**Isännöitsijä Esa Friman:
Korjaustarpeista huolehtiminen
entistä tärkeämpää taloyhtiöille**

sivu 14



Hyvinkään - Riihimäen - Mäntsälän
KIINTEISTÖYHDISTYS

TR Saumaus Oy

Kaikki elementtisaumaustyöt
uudis- ja saneerauskohteisiin

- Elementtisaumat
- Uusintasaumat
- Elementtikorjaukset
- Urethanisaumat
- Ontelosaumat
- Silikonisaumat
- Akryylisaumat
- Julkisivusaumat
- 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.elementtisaumat.com
www.trsaumas.fi



TALOVERKKO OY

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

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



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

Ota yhteyttä ja tilaa huoltokäynti
TALOVERKKO OY

Uranuksenkuja 2 a, 01480 VANTAA,
Puh. 010 5482 810
taloverkko@taloverkko.fi | www.taloverkko.fi

2/2018

sisällysluettelo

Sivu 16

Taloyhtiöt mukaan energian- säästöviikkoon

Henkilökuvassa Pertti Selkälä
Isännöitsijä/toimitusjohtaja
Nurmijärven Vuokra-asunnot Oy..... 4

Isännöintisopimusten
vastuunrajoitusehdot puhuttavat..... 6

Pakettiautomaattistako helpotusta
taloyhtiön asukkaiden elämään? 8

Tietosuoja-asioissa
muistettava maalaisjärki 10

Usein kysyttyä
tietosuoja-asetuksesta..... 11

Taloyhtiön strategia on hyvän
kiinteistönpidon punainen lanka 12

Rahoituspäätös linjasaneeraukseen
ei ole enää automaatio 14

Taloyhtiöt mukaan
energiansäästöviikkoon! 16

Energiatehokas asuminen
– poppakonsteja vai arjen pieniä tekoja?..... 19

Taloyhtiöiden hallitukset
korkeasti ja monipuolisesti koulutettuja 20

Lakipalsta:
Talkoot taloyhtiössä 23

Tekniikkapalsta:
Ilma ei kulje eikä kierrä..... 25

LVI-ala uskoo rakentamisen
volyymin hieman laskevan..... 26

Asiantuntijat apunasi
– yhdistyksen tarjoamat
asiantuntijapalvelut 27

Yhdistys tiedottaa 28

Muovipakkausten keräysastiat
yleistyvät taloyhtiöissä 30

PÄÄKIRJOITUS

MARIKA SIPILÄ, TOIMINNANJOHTAJA
HYVINKÄÄN-RIIHIMÄEN-MÄNTSÄLÄN KIIINTEISTÖYHDISTYS

Kiitos kuuluu taloyhtiöiden hallituksille!

Kattojärjestömme Suomen Kiinteistöliitto ry toteutti keväällä 2018 laajan kyselyn, jolla selvitettiin taloyhtiöiden hallitustyöskentelyä ympäri Suomen.

Kyselyn perusteella kuudessa kymmenestä taloyhtiöstä maksetaan hallituksen jäsenille rahapalkkio taloyhtiön eteen tehdystä työstä. Tämä tarkoittaa kääntäen myös sitä, että neljässä kymmenestä taloyhtiöstä hallitustyöskentelystä ei makseta ainakaan rahallista korvausta.

Olen itse ollut usean keskiuuden taloyhtiön hallitustyössä mukana ja näissä missään ei maksettu tehtävästä palkkioita. Palkkioasia ei myöskään tullut kokouksissa puheeksi. Itsekin osallistuin työskentelyyn ilmielmin palkkiota ja vapaa-aikaani hyödyntäen, koska tiesin tekeväni työtä sen eteen, että suurin omaisuuteni, asuntoni, ja yhtiö sen ympärillä voivat hyvin.

Kuitenkin etenkin suurten korjaushankkeiden aikana hallitustyöskentely on erittäin aikaa vievää. Ei riitä kokous pari kertaa vuodessa, vaan tarvitaan jatkuvaa osallistumista, asiakirjojen läpikäyntiä, selvitystyötä – osaamista. Kuten Kiinteistöliiton pääekonomisti Jukka Kerokin toteaa, ”Taloyhtiöiden hallituspalkkiot ovat erittäin maltillisia ottaen huomioon yhtiöiden kautta kulkevien asioiden suuruuden ja tärkeyden. Hallituksen jäsenillä on tyypillisesti pitkä kokemus ja sitoutuminen asioiden hoitamiseen”.

Teet siis hallitustyötä palkkiotta tai palkkiolla, nöyryin kiitokseni ja kunnioitukseksi sinulle. Ilman aktiivista hallitustyöskentelyä maamme taloyhtiöt olisivat kovin huonossa jamassa.

Tutustu kyselyn tuloksiin tarkemmin sivuilla 20–21.



Keskity olennaiseen. Me pidämme huolta kiinteistöstäsi.

RTKPALVELU.FI

LUOTETTAVAA KIIINTEISTÖPALVELUA.

RTK
palvelu



Henkilökuva

Pertti Selkälä

Isännöitsijä/toimitusjohtaja

Nurmijärven Vuokra-asunnot Oy

Kuka olet?

Olen isännöitsijä / toimitusjohtaja Nurmijärven Vuokra-asunnot Oy:ssä. Olen toiminut tehtävässä vuodesta 2007 alkaen.

Miten päädyit kiinteistöalalle?

Vuonna 1982 olin töissä Säästöpankki-konsernissa Pohjois-Karjalassa, Valtimon konttorissa. Joensuussa toimivan pääkonttorin kiinteistöpuolelta (isännöinti ja kiinteistönvälitys) tuli puhelu **Pusan Sepolta**, josko lähtisin vetämään Nurmekseen avattavaa toimipistettä. Jotenkin se tuntui hyvältä ajatukselta, joten suostuin ja lähdin. Siitä lähtien olen tehnyt sekä välitys- että isännöintitöitä aina vuoteen 1991, jolloin muutin etelään yksityiseen isännöitsijätoimistoon ja välitystyö jäi pois. Sen jälkeen olen tehnyt pelkästään isännöintitehtäviä eri yrityksissä.

Mikä kiinteistöalalla kiinnostaa sinua eniten?

Kiinteistöala on kokonaisuutena hyvin mielenkiintoinen ja monipuolinen. Jos sieltä jotakin täytyy nostaa ylitse muiden, niin asiakaspalvelu on lähinnä minun sydäntäni.

Miten haluaisit kehittää kiinteistöyhdistyksen toimintaa?

Kiinteistöyhdistyksen toimintaa olen nyt

katsonut viiden vuoden ajan, aluksi hallituksen jäsenenä ja sittemmin hallituksen puheenjohtajana. Puheenjohtajan roolissa pääsee katsomaan yhdistyksen toimintaa ja lukuja lähempää, ja myös jonkin verran vaikuttamaan asioihin niin jäseniin kuin Kiinteistöliittoonkin päin.

Yhdistyksen toiminta on monipuolista jo tällä hetkellä. Jäsenille suunnattujen palvelujen helppo saatavuus on yhdistyksen toiminnan kannalta erityisen tärkeää. Sen takia netin yli tapahtuvien palvelujen kehittäminen helpottaa ja antaa jäsenistölle sen, mistä he jäsenmaksuilla ovat valmiita maksamaan. Pidän tärkeänä myös henkilökohtaisen puhelinpalvelun pitämistä ammattimaisena, kuten se on aina ollut.

Millaisen ohjeen haluaisit lähettää taloyhtiöiden hallituksille?

Taloyhtiön osakkaille haluan laittaa sellaiset terveiset, että tulkaa rohkeasti mukaan taloyhtiön hallitukseen. Isännöitsijät ovat ammattilaisia ja opettavat hallituksessa tarvittavat asiat ja tehtävät, mikäli jäsenellä ei ole aiempaa kokemusta hallitustyöskentelystä. Hallituksessa oppii tuntemaan osakkaan-, mutta myös hallituksen jäsenen vastuut, velvollisuudet ja oikeudet.

Hallitus on taloyhtiön tärkein toimielin. On hienoa kuulua taloyhtiön hallitukseen ja ottaa vastuu "oman talon" asioiden hoitamisesta yhteistyössä ammattimaisen isännöitsijän kanssa.

ABLOY PULSE

LUKITUKSEN UUSI AIKAKAUSI
ABLOY PULSE
DIGITAALINEN LUKITUS- JA
KULUNHALLINTAJÄRJESTELMÄ

Järvenpään & Mäntsälän LUKKO

Alhotie 14, Järvenpää | Keskuskatu 7, Mäntsälä
puh. 020 7437 560 | puh. 020 7437 567

www.jarvenpaanlukko.fi

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

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

+ **kestävimmät
kattovarusteet
VESIVEK**

RALA
PÄTEVYYS

Alueen ensimmäinen Suomessa
Laatu-
sertifioitu
ISO 9001:
2015

**Paikalliset
pojat!**

**Isännöintiiliitto
KUMPPANI**

Soita 019 211 3900

**HÄMEEN
LAATUREMONTTI**

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

www.laaturemontti.fi

Aloitetaan juhlallisesti toteamalla, että sopimusoikeutemme kulmakivenä on sopimusvapaus eli oikeus järjestää sopimussuhteensa parhaaksi katsomallaan tavalla. Fiksu markkinatalouden ehdoilla toimiva yrittäjä pyrkii sopimuksin minimoimaan liiketoimintaansa sisältävät tappioriskit. Kaupallisessa liiketoiminnassa on pitkään käytetty vastuunrajoituslausekkeita, joiden tarkoituksena on juuri rajoittaa liiketoimintaan liittyviä riskejä ja vastuuta.

Isännöintisopimusten vastuunrajoitusehdot puhuttavat

Taloyhtiömaailmassa vastuunrajoitusehdot ovat tulleet tutuiksi muun muassa rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) ja konsulttitoiminnan yleisten sopimusehtojen (KSE) myötä. Esim. YSE 1998 -ehdoissa urakoitsijan korvausvastuu on takuajan jälkeen rajattu vain vahinkoihin, jotka on aiheutettu tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella.

Vastuunrajoitusehtoja voi olla monenlaisia: niillä on saatettu esimerkiksi rajata vastuun enimmäismäärää tai rajata tiettyjä vahinkolajeja vastuun ulkopuolelle. Myös isännöintialalle ovat rautuneet isännöintisopimuksiin sisällytetyt vastuunrajoitusehdot. Isännöinnin yleisissä sopimusehdoissa (ISE 2007) ei vastuunrajoitusehtoja ole, vaan kysymys on yritysten itsensä laatimista ehdoista.

– Juhlapuhetta sopimusvapaudesta voidaan jatkaa toteamalla, että voimme kyllä lähtökohtaisesti järjestää sopimuksemme parhaaksi katsomallamme tavalla, mutta vain jos pakottavasta lainsäädännöstä ei muuta johdu. Pakottavan

lainsäädännön vaatimukset on siis huomioitava aina kun arvioidaan sitä, miten sopimuksen sisältö on mahdollista järjestää ja onko sopimukseen mahdollista sisällyttää vastuunrajoitusehtoja, muistuttaa Kiinteistöliitto Uusimaan neuvontalakimies **Maria Forsblom**.

Mitä tämä sitten tarkoittaa isännöintisopimusten vastuunrajoitusehtojen kannalta?

Isännöitsijän vastuut pakottavia

Isännöitsijän vahingonkorvausvastuusta säädetään asunto-osakeyhtiölain 24 luvussa ja säännökset isännöitsijän asunto-osakeyhtiölakiin perustuvasta vastuusta ovat pakottavia. Yhtiöjärjestyksessä ei ole mahdollista rajoittaa yhtiön oikeutta vahingonkorvaukseen esimerkiksi yhtiön johtoon kuuluvan korvausvelvollisuuden osalta. Yhtiön johdon korvausvastuuta ei ole mahdollista rajoittaa myöskään sopimusehdoin.

– Pyrkimyksiä rajoittaa isännöitsijän lakiin perustuvaa vastuuta alalla kuitenkin näkee. En väitä,

että kyse olisi tietoisesta valinnasta uhmata lainsäätäjää tai kokeilla kepillä jättä. On mahdollista, että harhaluulo mahdollisuudesta sopia isännöitsijän korvausvastuusta on perua vanhan asunto-osakeyhtiölain ajalta. Vanhaan asunto-osakeyhtiölakiin ei sisällynyt yhtiön johdon korvausvastuusta koskevia säännöksiä ja tältä osin johdon vastuuseen sovellettiin osakeyhtiölakia, Maria Forsblom toteaa.

Osakeyhtiölain mukaan johdon vastuun rajaaminen on tietyin edellytyksin mahdollista. Voimassa oleva asunto-osakeyhtiölaki ei tätä mahdollisuutta kuitenkaan anna. Näin todetaan mm. Asunto-osakeyhtiölain kommentaarissa, jota on ollut kirjoittamassa mm. lainsäädäntöneuvos **Jyrki Jauhiainen**.

Osapuolena usein isännöintiyhteisö

Vastapuolelta voitaisiin tässä kohtaa esittää väite, että kyse ei ole isännöitsijän vastuun rajoittamisesta vaan sopimukseen perustuvasta isännöintiyhtyrityksen vastuun rajoittamisesta.

– Pelatakseni pingispalloa itseäni kanssa vastaan seuraavalla väitteellä: Isännöitsijäksi valitaan nykyisin usein yhteisö, jolloin vahingosta vastaa asunto-osakeyhtiölain mukaan sekä yhteisö että päävastuullinen isännöitsijä. Tällöin yhteisö on suoraan lain tarkoittama isännöitsijä, jolloin yhteisön vastuuta ei voida sopimuksin kaventaa, Maria Forsblom pohtii.

Entä, jos isännöitsijäksi on valittu henkilöisännöitsijä ja isännöintisopimus on laadittu isännöintitoimiston kanssa? Koska isännöitsijä on työsuhteessa isännöintiyhtyritykseen, on isännöintiyhtyrityksellä vahingonkorvauslain mukainen isännänvastuu työntekijänsä aiheuttamista vahingoista.

– Käytännössä taloyhtiö voi nähdäkseni joka tapauksessa vaatia korvausta suoraan isännöintitoimistolta isännöintisopimuksen sitä rajoittamatta.

Hyvä sopimus ehkäisee riitoja

Täysin vailla merkitystä vastuunrajoitusehdot eivät isän-

Isännöitsijän vahingonkorvausvastuusta säädetään asunto-osakeyhtiölain 24 luvussa ja säännökset isännöitsijän asunto-osakeyhtiölakiin perustuvasta vastuusta ovat pakottavia.

nöintisopimuksissa kuitenkaan ole. Isännöintisopimuksessa on nimittäin saatettu sopia niin sanottujen lakimääräisten tehtävien lisäksi eräistä muista asiantuntijapalveluista. Jos kyse ei ole lain mukaan isännöitsijälle kuuluvasta tehtävästä, on vastuunrajoitusehdon sisällyttäminen sopimukseen mahdollista – tietenkin edellyttäen, että vastuunrajoitusehto on kohtuullinen jne.

– Koska isännöitsijän lakiin perustuvat tehtävät on määritelty hyvin ympäripyöreästi, on varsin tulkinnanvaraista mikä on asunto-osakeyhtiölakiin perustuva isännöitsijälle kuuluva tehtävä ja mikä taas sopimuksen mukainen muu asiantuntijapalvelu.

– Hyvä sopimus ehkäisee riitoja ja toimii riskien hallinnan työkaluna palvellessa tässä tarkoituksessa molempia sopijapuolia. Metsään kuitenkin mennään, jos sopimusehdot laaditaan enemmän kysymyksiä herättäviksi kuin vastauksia antaviksi, Maria Forsblom muistuttaa.



Pakettiautomaatti on viime aikoina puhututtanut taloyhtiössä – varmastikin osittain johtuen postin toteuttamasta aktiivisesta Smartpostin markkinoinnista. Pakettiautomaatti varmastikin tuo helpotusta asukkaiden arkeen. Automaattiin voi kätevästi tilata ja palauttaa verkko-ostokset, mutta kuka tahansa asiasta innostunut asukas ei kuitenkaan voi tilata automaattia taloyhtiöön. Automaatin hankkiminen vaatii nimenomaan taloyhtiöltä asianmukaista päätöksentekoa.



Pakettiautomaatistako helpotusta taloyhtiön asukkaiden elämään?

Taloyhtiön päätöksentekoa edellytetään, koska automaatti sijoitetaan taloyhtiön hallinnassa oleviin tiloihin ja automaattista syntyneet kustannukset katetaan vastikkeella. Yhtiökokoukseen on vietävä päätökset, jotka ovat yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen epätavallisia tai laajakantoisia, vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakehuoneiston käyttämiseen tai vaikuttavat olennaisesti osakkeenomistajan velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta tai muita huoneistosta syntyneitä kustannuksia.

Osakkaiden huoneiston käyt-

tämiseen automaattit eivät vaikuta. Mikäli automaattista syntyneet kustannukset pysyvät kohtuullisena, tuskin huomattavasti asu-
miskustannuksiinkaan. Automaattit ovat kuitenkin vielä sen verran uusi asia, että se on vielä epätavallinen. Koska automaatin sijaintia voidaan joutua harkitsemaan tarkkaan, tehdään päätös automaatin hankkimisesta lähtökohtaisesti yhtiökokouksessa.

Päätös voidaan tehdä yksinkertaisella enemmistöllä eli niin, että yli puolet äänestyksessä annetuista äänistä kannattaa automaatin hankkimista. Ennen kuin asia viedään yhtiökokoukseen päätettä-

väksi, on toki myös hyvä selvittää taloyhtiössä, onko asukkailla sille tarvetta eli vastaisiko hankinta asukkaiden toiveita.

Automaatin sijaintia on harkittava tarkkaan

Ennen automaatin hankintaa tulee selvittää automaatin sijoituspaikka. Erityistä huomiota on kiinnitettävä paloturvallisuuteen. Yhtiön kannattaa perehtyä sijoittamista sääteleviin määräyksiin ja ohjeisiin sekä pohtia kannattaisiko hyväksyttävä suunnitteluratkaisu paikallisella paloviranomaisella.

Yhtiön on hyvä muistaa, että

automaatti tulee sijoittaa omaan palo-osastoon, kuten esimerkiksi varastotilaan tai kerhohuoneeseen. Poistumistielle automaattia ei voi sijoittaa, eikä se saa muutenkaan haitata liikkumista.

Uudiskohteisiin automaattit tekevät jo vahvasti tuloa. Tämä on loogista, koska silloin jo rakennuksen suunnittelussa voidaan kiinnittää huomiota automaatin sijoitteluun. Sopivaa sijoittelupaikkaa voi olla haasteellisempaa löytää jo valmiissa rakennuksessa.

Kristel Pynnönen
Apulaispäälakimies
Kiinteistöliitto

Hissi vaatii säännöllistä, asiantuntevaa ja asetusten mukaista huoltoa. Luotettava yhteistyökumppani pitää huolen, että taloyhtiöllä on toimintavarma hissi, jota on mukavaa ja turvallista käyttää.

Yrittäjä Anssi Nurmela (kuvassa) kertoo, että Lift24 Oy:n kaiken palvelun perusta on asiakaslähtöisyys.



Maksullinen yritysesitys

Lift24

- Huoltaa, korjaa, modernisoi, uusii ja asentaa hissit
- 24h päivystys vuoden jokaisena päivänä
- www.lift24.fi
- 09 428 93181
- toimisto@lift.fi
- Kokemuksia Lift24 Oy:stä: www.kokemuksia.fi/lift-24

Taloyhtiön hissihuolto kannattaa kilpailuttaa

PITKÄÄN HISSIHUOLTOALALLA toiminut Anssi Nurmela perusti neljä vuotta sitten oman yrityksen, jonka missiona on tarjota parempaa huoltopalvelua.

Tässä onkin onnistuttu. Asiakslähtöisesti toimiva Lift24 Oy saa taloyhtiöiltä kiitosta etenkin työn laadusta ja toiminnan riipeydestä, mutta myös tehokkaasta tiedottamisesta ja hyvästä tavoitettavuudesta.

Pienellä yrityksellä on ketterä huolto, joka on nopeasti paikalla mihin kellonaikaan tahansa.

– Pystymme tarjoamaan jokaiselle asiakkaallemme hyvän ja varman palvelun, Nurmela sanoo.

Oikein mitoitettua huoltoa

Taloyhtiöissä arvostetaan oikein mitoitettua huoltosopimusta. Lift24 huoltaa hissin sekä valmistajan ohjeiden että asiakkaan yksilöllisten tarpeiden mukaan.

– Mitoitamme huoltovälin aina niin, että hissi pysyy hyvässä kunnossa, mutta

asiakas ei joudu maksamaan turhasta.

– Aluksi käymme taloyhtiön edustajan kanssa läpi hissin kuntoon ja käyttöön liittyvät asiat, jonka jälkeen sovimme tarvittavan vuosittaisen huoltokertamäärän. Mitä enemmän hissiä käytetään, sitä useammin se tarvitsee huoltoa.

Kuntokartoitus avuksi

Kuntokartoitus on syytä tehdä, jos hissin vikatiheys kasvaa. Kartoitus antaa taloyhtiölle arvokasta tietoa päätöksenteon tueksi silloin, kun mietitään kannattaisiko vanha hissi mieluummin korjata, modernisoida vai uusina kokonaan.

– Nykyään on tarjolla paljon vaihtoehtoja, joilla hissin elinkaarta voidaan jatkaa. Niitä kannattaa hyödyntää, sillä korjaamisen kustannukset voivat jäädä huomattavasti pienemmiksi uuden laitteen hintaan verrattuna, Nurmela kertoo.

– Modernisoinnin lähtökohtana on turvallisuuden lisääminen, esimerkik-

si vanhojen hissien hankalat kääntö-
ovet voidaan vaihtaa automaattioviin ja laitteen elektroniikka uusia. Usein hissi saa myös uuden, energiatehokkaan nostokoneen.

Lift24 huoltaa kaikki hissimerkit

Vantaalla sijaitseva Lift24 huoltaa ja korjaa kaiken merkkiset hissit pääkaupunkiseudulla ja lähiympäristössä. Sen kautta saa myös uudet Amslift-hissit hissittömiin kiinteistöihin.

Yrityksen oma työnohjausohjelma pitää niin asiakkaat kuin tekijätkin ajan tasalla. Hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä saa halutessaan työmaäräimen sähköpostiinsa samalla hetkellä, kun huolto- tai korjaustyö on valmis, ja voi välittää tiedon talon asukkaalle.

– Taloyhtiön hallituksen kannattaa rohkeasti kilpailuttaa hissin huoltosopimus. Tarjolla on laadukasta palvelua järkevään hintaan, Anssi Nurmela lupaa.

Tietosuoja-asioissa muistettava maalaisjärki

EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen soveltaminen alkoi 25.5.2018. Asetuksen tuomista velvoitteista on keskusteltu julkisuudessa, ja myös taloyhtiömaailmassa aihe on herättänyt kysymyksiä. Saako enää mitään tietoja talon osakkaista ja asukkaista kerätä ja mitä tietojen käsittelyssä on otettava huomioon? Entä mitä jos tietosuoja-asetusta ei noudata?

Tietosuoja-asetuksesta puhuttaessa on hyvä muistaa, että kyse ei ole täysin uudesta asiasta, vaan tietosuojasta löytyy säädöksiä jo nykyisestä lainsäädännöstä.

Henkilötietojen käsittelyä sääntelee vielä tällä hetkellä henkilötietolaki. Henkilötietolaki on jo tähänkin asti velvoittanut rekisterinpitäjän, kuten taloyhtiön, huomioimaan henkilötietojen käsittelyssä yksityisyyden suojaa turvaavat oikeudet. Henkilötietolaki velvoittaa taloyhtiön esimerkiksi laatimaan ylläpitämistään henkilörekistereistä rekisteriselosteen.

Tietosuoja-asetusta tulee täydentämään kansallinen tietosuojalaki, jolla on tarkoitus kumota nykyinen henkilötietolaki. Hallituksen esitys eduskunnalle EU:n yleistä tietosuoja-asetusta täydentäväksi lainsäädännöksi annettiin viime keväänä, mutta lakiehdotuksen käsittely on vielä kesken.

Velvoitteiden laiminlyönnistä voi seurata sanktio

Taloyhtiöille, jotka ovat toiminnassaan huomioineet henkilötietolain vaatimukset, tietosuoja-asetus ei liene tuonut mukanaan kovin suuria

lisävelvoitteita. Jos taloyhtiöissä ei tähän mennessä olla lainkaan kiinnitetty huomiota tietosuojaan, viimeistään nyt kannattaa. Tietosuoja-asetuksen tuomien velvoitteiden täyttämättä jättämisestä saattaa nimittäin seurata sanktio.

Julkisuudessa on jo ehditty pelottelemaan suurilla seuraamusmaksuilla niitä, jotka eivät tietosuoja-asetusta noudata. Välttömästi lankeavaa seuraamusmaksua todennäköisempää kuitenkin lienee, että tietosuojavelvoitteita laiminlyövä taloyhtiö saisi asiasta ensin huomautuksen tai varoituksen, jolla yhtiön toimintaa pyritäisiin ohjaamaan oikeaan suuntaan.

Tietosuoja-asetuksen tuomat velvoitteet on luonnollisesti otettava huomioon taloyhtiönkin toiminnassa, mutta tärkeää olisi muistaa myös maalaisjärki ja sen käyttö. Tietosuoja-asetus ja tuleva tietosuojalaki ovat yleisiä henkilötietojen suojaa koskevia säännöksiä, eivätkä ne anna suoraa vastausta kaikkiin taloyhtiömaailmassa vastaan tuleviin henkilötietojen käsittelyä koskeviin erityiskysymyksiin. Tarkempaa ohjeistusta aiheesta saataneen, kun kansallisen tietosuojalaki astuu voimaan ja sitä mukaa kun tietosuojaa koskevat tulkinnat tämentyvät.

Osakkaita informoitava rekistereistä

Vastauksena kysymykseen saako taloyhtiössä kerätä tai käsitellä osakkaista ja asukkaista enää mitään tietoja – niin kyllä saa, kunhan tälle on peruste. Esimerkiksi osakeluettelo ja muutostyörekisteri ovat suoraan asunto-osakeyhtiölakiin perustuvia rekistereitä. Asunto-osakeyhtiölaki määrittää myös osakeluettelon ja remonttirekisterin tietojen säilytysajan. Lisäksi taloyhtiössä pidetään usein asukasluetteloa. Jos yhtiöön on hankittu tallentava kameravalvonta tai sähköinen lukitusjärjestelmä, myös näiden tallenteet muodostavat henkilörekisterin.

Henkilötietojen käsittelystä taloyhtiössä yhtiön tulee informoida asukkaita ja osakkaita tietosuoja-asetusteella. Jos henkilötietoja käsittelevät rekisterinpitäjän eli taloyhtiön lukuun ulkopuoliset palveluntarjoajat, kuten isännöintiyritys tai huoltoyhtiö, tulee tietojen käsittelys-
tä sopia kirjallisesti palveluntarjoajien kanssa.

Vitikainen Heidi
lakimies

Kiinteistöliitto Uusimaa

LISÄTIETOA
tietosuoja-asetuksesta
ja mallidokumentteja
löytyy Kiinteistöliiton
jäsenivuolilta.



Usein kysyttyä tietosuoja-asetuksesta

Taloyhtiöiden toiminnassa tietosuojaan liittyvät kysymykset ovat olleet viime kuukausina erityisen ajankohtaisia. EU:n tietosuoja-asetusta ryhdyttiin soveltamaan 25.5.2018 alkaen.

Taloyhtiön on mm. tunnistettava, mitä henkilötietoja se toiminnassaan käsittelee sekä varmistettava, että käsittely täyttää lainsäädännön asettamat vaatimukset. Hallituksen jäsenten sekä isännöitsijän on syytä perehtyä uusiin velvoitteisiin. Isännöinti- ja Kiinteistöliitto ovat laatineet yhteistyössä vastauksia useimmin kysyttyihin kysymyksiin, jotta arki taloyhtiöissä sujuu myös EU:n tietosuoja-asetuksen tultua voimaan.

Tähän artikkeliin on koottu muutamia kysymys-vastauspareja. Lisää kysymyksiä ja vastauksia niihin löytyy Kiinteistöliiton sivuilta, <https://www.kiinteistoliitto.fi/palvelut/tietosuoja/ukk/>

Muodostaako rappukäytävässä oleva nimitalu henkilörekisterin?

Viranomaisten kantojen mukaan nimitalu ei muodosta itsenäistä henkilörekisteriä. Nimitalun käsittelyperuste on hallinnon hoitoon liittyvä oikeutettu etu. Osassa kuntia velvoite nimitalun pitämiseen kiinteistön rappukäytävässä perustuu myös rakennusjärjestyksen määräyksiin eli tietojen käsittelylle on lakisääteinen peruste.

Mitä henkilötietoja on tarpeellista kysyä asukkaalta eli ylläpitää taloyhtiön asukasluettelossa?

Henkilötietojen ylläpito asukasluettelossa perustuu taloyhtiön oikeutettuun etuun. Asukassuhteen hoitaminen edellyttää, että asukasluetteloon on merkitty esimerkiksi asukkaan nimi ja huoneistonumero, asukkaan syntymäaika, tiedot asukkaan käytössä olevista asumisen palveluista, kuten autopaikasta tai saunavuorosta sekä asiointikielestä.

Asukkailta ei saa kysyä tarpeettomia tietoja eli tietoja, jotka eivät ole asukassuhteen kannalta olennaisia (esim. asukkaan koulutus tai ammatti).

Saako kiinteistöllä olevassa sauna- tai pesutupavuorolistassa lukea varaajan nimi vai vain tieto ”varattu”?

Taloyhtiöiden johdon on harkittava, millä tarkkuudella merkinnät vuorolistoihin on tarpeen tehdä.

Vuorolistoihin ei pidä kirjata tarpeettomasti henkilötietoja, kuten nimiä. Jos saunan tai pesutuvan käytön laskuttaminen tapahtuu vuorolistojen perusteella, on huoneistonumero tarpeellinen tieto ja sitä voidaan käyttää jatkossakin perustellusti.

Asukas haluaa tarkistaa tietoja, joita hänestä on rekisteröity. Voimmeko periä asukkaalta korvauksen?

Tietosuoja-asetuksen mukaan rekisteröidyn oikeuksien käyttäminen on maksutonta. Vain poikkeuksellisesti eli kun tietojen pyytäminen on jatkuvaa, kiusamielistä taikka ilmeisen perusteetonta, voidaan oikeuksien käyttämisestä periä hallinnolliset kulut. Isännöintisopimuksessa voi olla omia ehtoja tietosuojaan liittyvistä veloituksista.

Mitä tulee huomioida, jos taloyhtiöön on asennettu tallentava valvontakamera ja sähköinen kulunvalvonta (lukitusjärjestelmä)?

Molempien tallenteet muodostavat henkilörekisterin, koska valvontakameraan tallentuva luonnollisen henkilön kuva ja sähköiseen kulunvalvontaan tallentuva kulkutieto ovat henkilötietoja. Näin ollen tietosuoja-asetuksen vaatimukset tulee huomioida.

On erittäin tärkeä muistaa, että näin kerättyjä henkilötietoja voidaan käyttää vain rikosten selvittämiseen. Tallentavan valvontakameran sekä sähköisen kulunvalvonnan henkilötietoja voivat näin ollen tarkastella vain esitutkintaviranomaiset.

Taloyhtiön strategia on hyvän kiinteistönpidon punainen lanka

”Kun asukasviestintä unohtuu, muutosvastarinta alkaa.

Taloyhtiöt varautuvat äkillisiin ja yllättäviin tapahtumiin erilaisilla vahinko- ja vastuuvakuutuksilla. Ne antavat yhtiölle tarpeellista turvaa, mutta tärkeintä taloyhtiön riskienhallinnassa on hyvä kiinteistönpito. Se on suunnitelmallista ja pitkäjänteistä työtä yhtiön arvon säilyttämiseksi.

Tekniikan tohtori **Jari Virta** Kiinteistöliitosta opastaa hyvää kiinteistönpitoa tavoittelevia taloyhtiöitä aloittamaan yhtiön nykytilan arvioinnista.

– Osakkaiden pitää yhdessä määritellä ja päättää, minkälaisessa taloyhtiössä he haluavat asua, mihin suuntaan, millä aikajänteellä ja millä organisaatiolla kiinteistöä ylläpidetään, korjataan ja kehitetään, hän sanoo.

Näihin kysymyksiin vastaamalla taloyhtiö pääsee alkuun oman kiinteistöstrategiansa laadinnassa. Virta vertaa strategiaa tiekarttaan, jonka avulla yhtiön on mahdollista tehdä oikeita valintoja oikeaan aikaan.

Taloyhtiöstrategiat eivät ole vielä kovinkaan yleisiä. Kiinteistöliiton vuosittaisissa korjausbarometrikyselyissä vain alle 20 prosenttia taloyhtiöistä kertoo tekevänsä strategian. Virran mielestä se on ehdottomasti liian vähän, mutta hän ei syyllistä taloyhtiöitä.

– Kiinteistönpidon työvälineitä on tuotettu alalla mielestäni liikaa. Taloyhtiöiden hallituksissa on tavallisia ihmisiä, jotka eivät pysty ar-

vioimaan eri työvälineiden hyötyjä yhtiölleen, hän sanoo.

KIPI-korteista tiiviit ohjeet

Jari Virta johti vuonna 2012 ympäristöministeriön kanssa toteutettua projektia, jossa tuotettiin suunnitelmallisen kiinteistönpidon KIPI-kortit. Ohjeistuksessa hyvä kiinteistönpito pilkkotaan strategiaan, tekniikkaan, talouteen sekä energiaan ja turvaan.

Pari vuotta julkaisemisen jälkeen KIPI-kortteja täydennettiin jäsenpalautteen perusteella. Luotiin esimerkkiratkaisuja, joita taloyhtiöt voivat hyödyntää omassa toiminnassaan.

KIPI-kortteja ollaan juuri päivittämässä ja uudistuneet kortit julkaistaan loppuvuodesta Kiinteistöllehden nettisivuilla osoitteessa www.kiinteistolehti.fi.

Muistakaa viestintä!

Taloyhtiön strategian tekeminen alkaa osakkaiden päätöksestä tehdä yhtiölle strategia ja vastuuhenkilöiden valinnalla. Prosessiin osallistuvat henkilöt opastetaan ja valmennetaan tehtävään.

Tämän jälkeen määritellään taloyhtiön toimintaympäristö sekä yhtiön mahdollisuudet, heikkoudet, uhat ja vahvuudet. Tältä pohjal-

ta taloyhtiölle määritellään visio, missio ja strategiset tavoitteet.

Vasta pohjatyön jälkeen on vuorossa varsinaisen strategian luominen, jossa mietitään käytännön toimet tavoitteisiin pääsemiseksi.

– Käytännön toteutusta ohjaa kiinteistön teknisen kunnan lisäksi yhtiön talous. Missä kunnossa kiinteistö on, mitä teknisistä selvityksistä käy ilmi ja mitkä ovat taloudelliset selviytymiskeinot? Jos omaisuutta on, pitääkö sitä myydä?

Jari Virta alleviivaa työskentelyssä osakas- ja asukasviestinnän tarpeellisuutta.

– Viestintä on yleensä se akilleenkantapää. Kun asukasviestintä unohtuu, muutosvastarinta alkaa. Asukkaille ja osakkaille on varattava myös osallistumisen mahdollisuus, hän sanoo.

Strategian perusteella taloyhtiö päättää omasta toimintalinjastaan, jota se noudattaa tulevissa ylläpitotoimissa, peruskorjauksissa ja niiden ajoittamisessa. Toimintalinja voi olla kiinteistön tasoa kohottava, tason säilyttävä, loppuun käytävä tai näiden yhdistelmä, jolloin tietyt rakennusosat tai järjestelmät käytetään hallitusti loppuun.

– Jokainen toimintatapa vaatii hallinnolta asiantuntemusta ja aktiivisuutta. Jos osaamista puuttuu, taloyhtiö ajelehtii remontista toiseen liian myöhään, hätäisesti, väärin valinnoin – ja kalliisti, Jari Virta sanoo.

ARE TALO ON TEKNIKKALAJI

LVI RIIHIMÄEN ÖLJYPOLTINHUOLTO OY

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

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

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

**SALAOJA-
REMONTIT**
PIHATYÖT, SEULOTTUA MULTAA

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

100 %
taloyhtiö-
asiakkaista
suosittelee!

**Katossa
reikä, eikä!**

**Tiedätkö,
missä kunnossa
taloyhtiösi katto on?**

Tilaa ilmainen Kattokatselmus,
se säästää aikaa ja rahaa.
Nyt entistäkin kattavampi palvelu:
Vesivek ja Hämeen Laaturemontti yhdistyivät.

25 000 toteutettua
kattoremonttia

100 % aikataulussa talo-
yhtiöiden remonteissa

1 sopimus, tekijä,
työkierros ja lasku

+ kestävimät
kattovarusteet



RALA
PÄTEVYYS



**Soita heti
019 211 3800
vesivek.fi**

VESIVEK
Meidän katon alla on hyvä olla.

Rahoituspäätös linjasaneeraukseen ei ole enää automaatio

Marraskuun puolivälissä valmistuu Riihimäen keskustassa sijaitsevan Asunto Oy Riihimäen Riihikulman linjasaneeraus. Hankkeen valmistelu aloitettiin jo vuonna 2015.

Kiinteistössä on 18 pientä kaksiota, minkä johdosta saneerauksen neliöhinta nousi yli yhdeksänsadan euron. Se toi yllättäen omat haasteensa rahoittajan löytämiseen.

Asunto Oy Riihimäen Riihikulma on valmistunut vuonna 1951. Kaksiportaisessa kiinteistössä on yhteensä 18 pientä, alle 50 neliön kaksiota.

– Kylpyhuoneen saneeraus nykyaikaiseksi on se kallein osa remonttia. Pienissä asunnoissa neliöhinta nousee suhteessa erityisen korkeaksi, mikä tekee hankkeen kustannuspuolesta kimurantin, sanoo yhtiön isännöitsijä **Esa Friman**.

Hanketta valmisteltiinkin useamman vuoden ajan. Suunnittelu käynnistyi nelisen vuotta sitten ja piirustukset olivat valmiit vuoden 2015 lopussa. Ennen kuin ylimääräinen yhtiökokous viime vuoden marraskuussa teki lopullisen päätöksen saneerauksen käynnistämisestä, sitä esiteltiin useampaan otteeseen osakkaille. Kysyttely vei aikaa liki kaksi vuotta.

– Esittelykierrosten aikana mietittiin myös vaihtoehtoisia toteutustapoja. Lopulta perinteinen linjasaneerausmalli hyväksyttiin kuitenkin yksimielisesti.

Urakoitsijan kilpailutus onnistui

Kun hanke oli valmis kilpailutettavaksi, tarjoukset saatiin kaikkiaan seitsemältä urakoitsijalta. Vertailussa kuuden ensimmäisen hinnat olivat hyvin lähellä toisiaan, noin



Riihikulman kylpyhuoneet purettiin paljaaksi rakenteisiin asti. Linjasaneerauksen yhteydessä uusitaan myös sähkölinjoja.

kymmenen prosentin marginaalin sisällä.

Se kertoo hyvin toteutetuista kilpailutusasiakirjoista. Kun saneeraus on kuvattu tarkasti ja suunnitelmat ovat selkeät, tarjouksetkin ovat suoraan vertailukelpoisia. Rakennuttajana ja valvojana yhtiö on käyttänyt Riihimäen Insinöörirakentajien ammattilaisia.

– Haastattelimme tarjousten perusteella kahden urakoitsijan edustajat ja näistä toinen valittiin. Rakennuspalvelu SLH:n eduksi katsottiin paikallisuuden lisäksi kokemus vastaavista saneeraus-hankkeista, Esa Friman kertoo.

Yllätyksiltä pääosin välttytty

Hankkeen kokonaiskustannusarvio



on noin 800 000 euroa eli 923 euroa neliöltä. Asuntojen kylpyhuoneet puretaan runkoon asti paljaaksi. Kylpyhuoneisiin asennetaan lattialämmitykset ja huoneistokohtaiset vesimittarit. Samassa yhteydessä alkuperäiset sähkö-, puhelin- ja antennivedot uusitaan. Paikoin hyvinkin pieniin kylpyhuoneisiin sijoitetaan suihku sekä paikka pyykinpesukoneelle.

Yhteisissä tiloissa ja käytävissä tehdään samassa yhteydessä pintaremontti ja yhteinen saunatila saneerataan nykytason mukaiseksi.

Kustannusarvio näyttäisi ainakin tässä vaiheessa pitävän. Ylimääräisiltä yllätyksiltä on välttytty, vaikka tällaisissa hankkeissa vasta purkuvaihe usein paljastaa totuuden kiinteistön rakenteista. Riihikulmassa vanha hormi osoittau-



Taloyhtiö uusi linjasaneerauksen yhteydessä myös pihan jäteastiat. Yhtiön saunatila saneerattiin nykyaikaiseksi.



tui parista paikasta liian ahtaaksi, mutta vaihtoehtoinen vesijohtolinja ei nostanut kustannuksia merkittävästi.

– Pihalta löytyivät vanhat, isohkot sakokaivot, jotka jouduttiin kiertämään ja osin piikkaamaan, kun uudet tonttiviemärit oli piirretty kulkemaan niiden kohdalta. Muuten suunnitelmat on päästy toteuttamaan alkuperäisen ajatuksen mukaisesti, Esa Friman toteaa.

Kaupunki saneerasi vuosi sitten viereisen kadun alla olevaa kunnallistekniikkaa ja rakensi uudet jäte- ja hulevesiviemärit. Yhtiö liittyi myös hulevesien osalta asiakkaaksi välttääkseen myöhemmin jätevesimaksujen merkittävän korotuksen.

Puolet asunnoista sijoittajilla

Yhteensä kahdeksan kuukautta kestävä saneeraus toteutetaan linja kerrallaan. Kummassakin porraskäytävässä on kolme linjaa.

– Asukkaat ovat muuttaneet sijaisasuntoihin sen kuuden–seitsemän viikon ajaksi, kun työt osuvat oman asunnon kohdalle. Yhtiön huoneistoista noin puolet on sijoittajaosakkailta, jotka eivät itse asu kiinteistössä. Heistä valtaosalla vuokralainen vaihtuu tässä yhteydessä, isännöitsijä Esa Friman tietää.

– Muuten sijoittajaosakkaiden isohko osuus ei ole näkynyt hankkeessa. Isännöinnin hallinnollisten tehtävien osalta sillä ei ole vaikutusta. Yhteydenpito asunnoissa asuviin vuokralaisiin tapahtuu osakkaiden välityksellä.

Osa rahoittajista kieltäytyi

Oma haasteensa liittyi hankkeen

rahoitukseen. Esimerkiksi yhtiön muutaman vuoden takaisen parvekeremontin aiemmin rahoittanut Hypoteekkiyhdistys ei tehnyt lainkaan lainatarjousta. Yhtiön aiempi pankki Nordea olisi edellyttänyt noin kolmasosan omarahoitusosuutta taloyhtiöltä. Sellaisia summia ei tietenkään ollut varastossa.

Eri puolilta maata kuuluvat viestit taloyhtiöiden korjaushankkeiden rahoitusvaikeuksista alkaivat siis olla totta jo eteläisessäkin Suomessa. Rahoittajat arvioivat entistä tarkemmin kiinteistön kokonaisarvoa.

– Onneksi paikallinen Osuuspankki myönsi yhtiölle lainan. Heidän periaatteenaan on olla mukana paikallisissa hankkeissa, Esa Friman sanoo.

– Minulle tämä oli varoituksenomaisesti ensimmäinen hanke, jossa osa rahoitustahoista kieltäytyi tarjouksen tekemisestä. Taloyhtiöissä on jatkossa entistä tarkemmin pidettävä huolta siitä, että korjauksia tehdään suunnitelmallisesti ja säännöllisesti. Jos korjausvelka kasvaa liian suureksi ja isot hankkeet kasautuvat, voi rahoituksen saaminen muodostua pullonkaulaksi.

Riihimäen vetovoimaan Friman uskoo jatkossakin.

– Täällä on oppilaitoksia ja uusia taloja rakenteilla koko ajan. Olen luottavainen sen suhteen, että Riihimäki ei taannu vaikeuksissa olevien kuntien joukkoon. Sijainti lähellä pääkaupunkiseutua on yksi valtti kaupungille.

– Vanhastakin kiinteistökanasta on silti pidettävä huolta, isännöitsijä Esa Friman muistuttaa.

Taloyhtiöt mukaan energiansäästöviikkoon!

Valtakunnallista Energiansäästöviikkoa vietetään jälleen viikolla 41 (8.–14.10.2018), jolloin Motivan johdolla kampanjoidaan järkevän energiankäytön puolesta. Tänä vuonna energiansäästöviikkokampanja kohdistuu erityisesti taloyhtiöiden omistajille ja asukkaille.

Energiansäästöviikko onkin oiva hetki tukkia energiahukan suu ja panostaa esimerkiksi energiaekspertin tehtävään taloyhtiössä.

Energiahukka haukkaa taloyhtiön energiakustannuksista jopa 30 prosenttia. Tiedätkö, kuinka paljon energiahukka on teidän taloyhtiössänne? 30 % haukkaus voi merkitä sitä, että jopa 10 prosenttia taloyhtiöiden rahoista menee suoraan suden suuhun.

Järkevä energian käyttö on asukkaiden yhteinen asia ja se vaikuttaa asumiskustannuksiin ja viihtyisyyteen. Aktiivinen hallitus voi edesauttaa säästötoimiin ryhtymistä taloyhtiössä.

Välineitä säästötoimenpiteisiin

Motiva tarjoaa taloyhtiöille laajan tietopaketin energiatehokkuuden parantamisesta taloyhtiössä. Säästämistä voi tehdä niin pienillä arjen valinnoilla kuin suurilla korjaushankkeillakin.

Taloyhtiö voi panostaa energiansäästöön esimerkiksi:

- Toimimalla suunnitelmallisesti
- Säättämällä sisälämpötilat sopiviksi
- Varmistamalla ilmanvaihdon oikean toiminnan
- Tarkistamalla ikkunoiden ja ovien tiiviiden
- Panostamalla vesipiheihin vesikalusteisiin, varmistamalla olemassa olevien vesikalusteiden kunnon sekä korjaamalla mahdolliset vesivuodot
- Tehostamalla asukkaiden vedenkäyttötottumuksia

- Kesäajan sisälämpötilojen hallinnalla
- Laajoilla korjaushankkeilla, joilla kiinteistöä ja sen laitteisto uudistetaan energiatehokkaammaksi

Energiaeksperttitoiminta taloyhtiössä

Motiva tarjoaa tukea myös energiaeksperttitoiminnan käynnistämiseen taloyhtiössä. Idea ja aloite taloyhtiön energiaeksperttitoiminnan käynnistymisestä voi syntyä monella tavalla. Joskus ajatus syntyy yksittäisen asukkaan kiinnostuksesta energia-asioihin, toisinaan se voi syntyä taloyhtiön hallituksessa. Aloite voi tulla myös isännöinnin, kiinteistönhuollon, energianeuvontaorganisaatioiden tai vaikkapa kiinteistöalan järjestöjen suunnasta.

Tulipa idea mistä tahansa, tärkeää

on, että talosta löytyy vapaaehtoinen henkilö, jota energia-asiat kiinnostavat ja joka on valmis käyttämään itselleen sopivassa määrin aikaa energia-asioihin syventymiseen ja niiden seuraamiseen. Energiaekspertti perehtyy siis asioihin oman osaamisensa ja ajankäytön tuomien mahdollisuuksien mukaan.

Taloyhtiön energiaeksperttitoiminnan käynnistämisessä on seuraavia vaiheita

- Aloite/idea energiaeksperttitoiminnasta
- Päätökset toiminnan käynnistämisestä ja roolien määrittely
- Energiaekspertin perehtymisen toimintaan
- Energiaeksperttitoiminnan jatkuvuuden varmistaminen

Päätökset toiminnan käynnistämisestä ja roolien määrittely

Päätöksen energiaeksperttitoiminnan käynnistämisestä taloyhtiössä tekee aina taloyhtiön hallitus. Usein taloyhtiön ja isännöintiyrityksen sekä huoltoyrityksen väliset sopimukset täytyy päivittää, jotta energiaeksperttitoiminta tulee huomioiduksi sopimusten sisällössä. Samalla määritellään ekspertin ”toimenkuva” ja toiminnan tavoitteet. Aina on toki muistettava, että eksperttitoiminta perustuu vapaaehtoisuuteen, eikä siitä makseta palkkioita.

Hyvin tärkeää on, että energiaeksperttitoiminnan aloittamisesta ja ekspertin nimittämisestä tiedotetaan avoimesti ja riittävästi kaikille sidosryhmille – erityisesti talon asukkaille ja osakkaille. Energiaeksperttitoiminta liittyy luontevasti osaksi taloyhtiön asukastoimintaa.

Energiaekspertin rooli suhteessa eri toimijoihin määritellään toiminnan alkaessa ja sen aikana.

Energiaekspertin perehtyminen toimintaan

Energiaeksperttinä voi toimia henkilö, joka on kiinnostunut kotitalonsa energia-asioista, on valmis oppimaan uutta sekä sitoutumaan ekspertin rooliin. Aiempaa teknistä osaamista ei välttämättä tarvita, mutta eksperttinä toimiminen edellyttää käytännössä halua

perehtyä ja oppia taloyhtiön keskeisimmät energiankulutukseen vaikuttavat tekniset asiat.

Perehtymisessä keskeisiä kumppaneita ovat taloyhtiön isännöintiyritys ja kiinteistönhuolto, jotka käytännössä tuottavat energiankulutusraportteja ja ylläpitävät talon teknisiä järjestelmiä. Näillä toimijoilla on myös tieto talon korjaushistoriasta ja näkemys tulevista korjaustarpeista.

Isännöinnin ja kiinteistönhuollon avulla energiaekspertti perehtyy talon energia-asioihin ja teknisiin järjestelmiin. Samalla sovi- taan yhteistyön pelisäännöt.

Jatkuvuuden varmistaminen

Jotta energiaeksperttitoiminnasta olisi iloa ja hyötyä taloyhtiön asukkaille ja osakkaille, toiminnan pitäisi jatkua pitkään. Usein on valitettavasti käynyt niin, että alkuinnostuksen jälkeen toiminta hiipuu parissa vuodessa ja pitkän ajan hyödyt jäävät silloin saamatta.

Energiaeksperttitoiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi pitäisi kiinnittää huomiota seuraaviin asioihin:

- Energiaeksperttien tekemää vapaaehtoista työtä arvostetaan
- Ekspertillä on toimiva verkosto tukena
- Ekspertillä on käytössään sopivat tekniset apuvälineet
- Ekspertti saa automaattisesti käyttöönsä tarvittavat energiaraportit
- Eksperttiä kuunnellaan taloyhtiön energia-asioissa ja soveltuvin osin muissakin ylläpitoon ja korjauksiin liittyvissä asioissa
- Ekspertillä on luonteva asema taloyhtiössä ja hänellä on hyvä

keskusteluuyhteys asukkaiden, hallituksen, isännöinnin ja kiinteistönhuollon suuntaan

- Ekspertillä on tilaisuus verkostoitua sekä kehittää ja ylläpitää osaamistaan

Energiaekspertin rooliin ja tehtäviin voi kuulua seuraavia asioita:

- Edistää asukastasolla järkevää energiankäyttöä ja viihtyisää asumista.
- Kulutusraporttien ja järkevän energiankäytön sekä olosuh- teiden seuranta.
- Energiankulutukseen vaikuttavien asioiden selvittäminen asukasnäkökulmasta.
- Tiedonvälitys isännöitsijälle ja kiinteistöhuollolle.
- Mahdollisten energiankäytön vaikuttavien asioiden ja kulutuspoikkeamien sekä muutostarpeiden esilletuominen.
- Asukastiedotus, neuvonta ja opastus.
- Tiedotus nykyisen energiankäytön tasosta asukkaille (mikä on vallitseva tilanne).
- Energiansäästötavoitteiden ja säästöohjeiden jalkautus asukastasolla (miten tehostetaan).
- Asukastason neuvonta tarpeen mukaan.

Energiaekspertin tehtäviin ei kuulu:

- Valvoa tai puuttua yksittäisten asukkaiden toimintaan ilman heidän suostumustaan.
- Osallistua talon teknisten järjestelmien käyttöön tai säätöön, siitä vastaavat kiinteistönhuolto ja isännöinti.

Parhaimmillaan energiaeksperttitoiminta parantaa talon yhteishenkeä, pienentää energiakustannuksia, lisää viihtyisyyttä ja parantaa talon teknistä toimivuutta.

LAUNOS SÄHKÖ oy

- sähköasennukset
- sähkösuunnitelmat
- tarvikemyynti

Tehtaankatu 1, 11710 Riihimäki
0400 965 284 • 040 451 6175 • 0400 680 433
info@launossahko.fi • www.launossahko.fi

TUUS KAIVUU OY

- talvikunnossapito
- puiden kaato
- vaikeiden puiden kaato
- rakennusten purkutyöt
- salaoja- ja viemäryöt
- jätteiden seulonta maan seasta

Puh. 0400 853259 tuuskaivuu@gmail.com
www.maanrakentajat.fi

Laatu-
sertifioitu
ISO 9001:
2015

Pänniikö rännit?

Valitse kokenein

Sadevesijärjestelmät, tikkaat ja kattoturvatuotteet

Kun aikataulussa pysyminen on tärkeää, tilaa kattotuotteet meiltä. Yli 500 ammattilaisen ja valtakunnallisen palveluverkoston voimin hoidamme isoimmatkin urakat. CE-hyväksytyt tuotteemme saat suoraan tehtaalta, ja työn tekevät FI-sertifioidut asentajamme – ainoina Suomessa.

Nyt entistäkin kattavampi palvelu:
Vesivek ja Hämeen Laaturemontti yhdistyivät.

Soita heti
019 211 3800
vesivek.fi

VESIVEK
Meidän katon alla on hyvä olla.



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

IKME OY
Tehtaankatu 13 A
11710 Riihimäki

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

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

ORIMA®
Valtuutettu jälleenmyyjä

**TALOTIKKAAT
KATTOSILLAT
SADEVESI-
JÄRJESTELMÄT
LUMIESTEET**
**Asennustakuu
3 vuotta!**



Kourutek Oy
www.kourutek.fi
050 349 3963

**KIINTEISTÖJEN ASiantuntija,
TUTKIMUS- JA KORJAUSTÖIDEN
AMMATTILAISET PALVELUKSESSASI**



24h

VAHINKOPÄIVYSTYS

Katso alueesi vahinkopäivystysnumero:
kuivaustekniikkaryhma.fi

Vakuutusyhtiöiden hyväksymä

Kuivaustekniikka Ryhmä on erikoistunut kiinteistöjen tutkimukseen, asiantuntijapalveluihin, ylläpitoon sekä korjausurakointiin. Pystymme tarjoamaan palveluita lähes koko Suomen alueella.

Työtilaukset / työkohteiden yhteyssähköposti:
info@kuivaustekniikkaryhma.fi

www.kuivaustekniikkaryhma.fi



Energiatehokas asuminen – poppakonsteja vai arjen pieniä tekoja?

Keskiverto kolmen hengen perhe, joka asuu 75 neliön kerrostaloasunnossa, käyttää energia- ja vesimaksuihin noin 200 euroa kuukaudessa. Pienillä, järkevillä valinnoilla on mahdollista säästää sekä euroja että ympäristöä. Energiatehokkuus ei ole vain säästämistä: se on myös asumisterveyden ja -viihtyvyyden edistämistä.

Vedenkäytöllä on iso merkitys kustannuksiin: keskimäärin vesimaksu on 20–30 € henkilöltä kuukaudessa. Vedenjuokuttaminen 10 minuutin suihku- tuokion ajan maksaa noin euron. Suihkuveden turhan juoksutuksen vähentäminen kahdella minuutilla säästää vettä 25 litraa ja lämmitys- energiaa yhden kilowattitunnin. Tuolla energiamäärällä pystyisi käyttämään jääkaappipakastinta vuorokauden.

Jokainen meistä voi vaikuttaa asumiskustannuksiin

Asukkaan tehtävänä on toimia oman huoneistonsa lämmityksen tarkkailijana. Jos lämpötilat talvis- aikaan ovat korkeampia kuin 22 °C, on asiasta ilmoitettava taloyhtiön edustajalle. Näin päästään kiinni mahdollisiin ongelmiin, eikä liika- lämpöä tuuleteta ikkunasta ulos.

Asukkaiden on puhdistettava

sekä poisto- ja korvausilmavent- tiilit että mahdollinen liesikuvun rasvasuodatin. Poistoilmaventtiile- jä puhdistettaessa venttiilin kes- kellä olevaa lautasta ei saa pyörit- tää, jotta ilmanvaihdon toiminta ei muutu. Arjen tohinassa on hy- vä seurata muun muassa haihtuu- ko kylpyhuoneen peiliin suihkun aikana tiivistynyt kosteus 10 mi- nuutissa ja onko asunnon sisäilma tunkaista. Ongelmista on infor- moitava taloyhtiön edustajia.

Pattereiden termostaattien kääntäminen muutaman kerran vuodessa ääriasennosta toiseen ehkäisee niiden jumiutumista. Kuumassa huoneessa kannattaa kääntää ensimmäiseksi termos- taattia pienemmälle. Termostaat- tia ei saa peittää verhoilla tai huo- nekaluilla. Tuuletuksen ajaksi ter- mostaattiset patteriventtiilit tulee kääntää kiinni.

Suurimpia huoneistosähkön syöppöjä ovat valaistus, kylmälait- teet ja viihdelaitteet. Laitehankin- toja tehtäessä kannattaa kiinnittää

huomiota tuotteiden energiamer- kintöihin. Omalla käytöksellään pystyy vaikuttamaan kylmälaittei- den sähkönkulutukseen. Jos esi- merkiksi kylmälaitteen ilmankier- to on puutteellinen, voi se nostaa sähkölaskua peräti 35 prosenttia.

Perusasias kuntoon taloyhtiössä

Jopa 10–15 prosenttia rakennusten energiatehokkuuspotentiaalista olisi saavutettavissa ilman kalliita ja raskaita korjaustoimenpiteitä: Ik- kunoiden ja ulko-ovien oikeaoppi- sella tiivistämiselle, ilmanvaihdon, lämmitysjärjestelmän ja käyttöve- sijärjestelmän energiatehokkaalla toiminnalla sekä taloyhtiön fiksulla sähkönkäytöllä.

Näiden asioiden tarkastami- sella ja tarvittaessa kuntoon lait- tamisella pystytään hillitsemään asumiskustannusten nousua ja pitämään yllä viihtyisää asumista. Energia on aina myös euroja – jopa 10 prosenttia taloyhtiön rahoista

voi mennä suden suuhun.

Säästöjä ei saa milloinkaan ha- kea asumisviihtyvyyden ja -ter- veyden kustannuksella. Energia- tehokkuuden parantamista ei voi- da arvioida vain energiansäästön avulla. Aina on huomioitava lop- putulos, joka energiankäytöllä saa- daan aikaan.

Kulutusseuranta ja kiinteistönpitokirja aktiiviseen käyttöön

Kulutusseurannan avulla seurataan vähintään kuukausittain lämmön, sähkön ja veden kulutusta ja kau- kolämpökohteissa myös kaukoläm- pöveden jäähtymää. Kulutusseu- rannalla havaittuihin muutoksiin on reagoitava ripeästi, selvitettävä mahdollinen syy ja tarvittaessa tehtävä tarvittavat korjaukset.

Kulutusseurannan avulla voi- daan päästä käsiksi esimerkiksi vuotaviin wc-istuimiin, jotka voi- vat vuositasaalla aiheuttaa pahim- millaan usean tuhannen euron tur- han kuluerän osakkaille.

Kiinteistönpitokirjan aktiivisen käytön avulla varmistetaan, että rakenteet ja tekniset järjestelmät kestävä suunitellun ajan. Suun- nitelmallinen ja ennakoiva huolto ja kunnossapito mahdollistavat hallitun taloudenpidon sekä ener- giaviisaan asuminen viihtyvyydestä tinkimättä.



MILLOIN TALOYHTIÖSI PARVEKELASIT ON HUOLLETTU?

PARVEKELASIEN HUOLTO KANNATTAA TEHDÄ TALVEN AIKANA!

BALKONSER

Pyydä huoltotarjous: myynti@balkonser.fi tai p.0400528169

www.balkonser.fi • Suomen Parvekehuolto Oy

Isännöintipalvelu Mäkelä

Henkilökohtaista isännöintiä Soita meille!

Mika Mäkelä 040 557 1725
Tuukka Kopu 050 370 4777

Paikallinen ja palveleva isännöintiyhtiö

Ota yhteyttä, kartoitetaan taloyhtiösi tarpeet

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

JPV-Isännöinti Oy

TALOYHTIÖT JA KIINTEISTÖT EROON KALKKI- JA LÄMMITYSONGELMISTA

HydroFLOW vedenkäsittely suojaa käyttövesiputkistot ja vesikalusteet

Estää kalkki- ja ruostekerrastumia • 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

Suojaa 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

Taloyhtiöiden hallitukset korkeasti ja monipuolisesti koulutettuja

Hallitusten jäsenten koulutustaustat ovat erittäin moninaiset. Kyselyn perusteella eniten löytyy tekniikan alan koulutuksen saaneita, joita oli kolmasosa kaikista vastaajista. Lähes yhtä moni vastaajista oli saanut koulutuksensa kaupallis-hallinnolliselta tai oikeustieteelliseltä alalta.

Uudenmaan alue poikkeaa muusta Suomesta hallitusten jäsenten edustamien koulutusalojen ja toimialojen suhteen. Uudellamaalla asuu muuta maata enemmän keskushallinnon ja organisaatioiden pääkonttoreissa työskenteleviä asiantuntijoita, joiden osuus näkyy myös taloyhtiöiden hallituskokoonpanoissa. Muualla Suomessa painottuvat Uusimaata enemmän esimerkiksi tekniikan alan, kasvatusalan sekä terveys- ja hyvinvointialojen koulutustaustat sekä eläkeläiset.

Kaksi kolmesta taloyhtiöiden hallitusten jäsenistä on miehiä, puheenjohtajina vielä hieman tätä suurempi osuus. Aluekohtaiset erot sukupuolten osuuksissa ovat varsin isoja, sillä vastauksissa miesten osuus vaihteli 58 ja 75 prosentin välillä.

Noin 40 prosenttia hallitusten jäsenistä eläkkeellä

Taloyhtiöiden hallitusten jäsenet ovat keskimäärin noin 58-vuotiaita ikäluokkakeskiairvoista arvioituna. Kiinteistöliiton kyselyyn keväällä 2018 vastanneista joka kolmas on iältään 65–74-vuotias. Seuraavaksi suurin ikäryhmä hallituksissa ovat 55–64-vuotiaat. Vain noin joka kymmenes taloyhtiöiden hallituksissa on 35–44-vuotias.

Uudellamaalla keski-ikä oli noin 56 ja muualla Suomessa 60 vuotta. Kerrostalovastaajien keski-ikä on noin 60 ja rivitalovastaajien 56 vuotta. Vastaajista noin neljä kymmenestä on eläkkeellä.

Taloyhtiön hallitustyö vie keskimäärin neljä tuntia kuussa

Kyselyn mukaan puheenjohtajilla kuluu hallitustyöskentelyyn aikaa runsaat neljä tuntia ja muilla hallitusten jäsenillä keskimäärin kolme tuntia kuukaudessa.

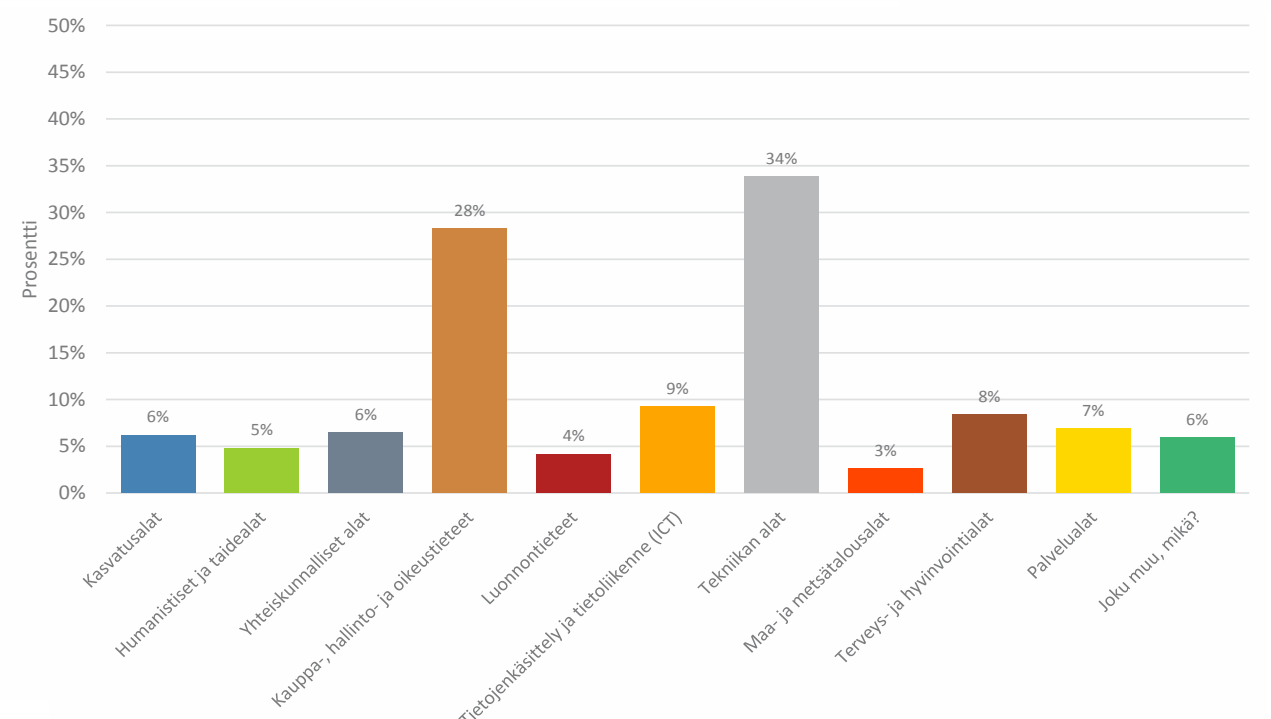
Tavallisin kokoontumistahti normaalina vuonna ilman suuria hankkeita on kolmesta–neljään kertaa vuodessa. Tätä useammin kokoontuu vain neljäsosa kyselyyn vastanneista. Joka viides taloyhtiö selviää yhdellä tai kahdella hallituksen kokouksella vuodessa. Kerrostaloyhtiöiden hallitukset kokoontuvat keskimäärin useammin kuin rivitaloyhtiöt ja kaikkein pienimmät taloyhtiöt. Pääkaupunkiseudulla hallitukset kokoontuvat vuositasolla keskimäärin noin kerran useammin kuin muualla Suomessa sijaitsevat taloyhtiöt.

Kokoukset kestävät kyselyn mukaan yleisimmin kaksi tuntia. Kyselyyn vastanneista useampi kuin yhdeksän kymmenestä piti oman hallituksensa kokousmäärää sopivana, ja yhtä moni kertoi osallistuvansa kaikkiin kokouksiin.

Kiinnostus taloyhtiön asioihin tärkein syy hallitustyöhön

Kiinnostus oman taloyhtiön asioihin ja huoli yhteisestä omaisuudesta ovat tärkeimpiä syitä toimia taloyhtiön hallituksessa. Kyselyn vastaajista yli puolet mainitsi nämä syyt perusteluiksi päätökselleen asettua ehdolle taloyhtiön hallitukseen. Joka kolmas vastaaja mainitsi

Koulutus- / opintotyyppi hallituksen jäsenillä (usea valinta mahdollinen)



syyksi halun vaikuttaa asioihin. Lähes joka kolmas halusi hyödyntää osaamistaan osallistumalla taloyhtiön päätöksentekoon. Joka viides kertoi lähteneensä mukaan muiden painostamana.

Hallitusten keskikoko on noin neljä jäsentä. Kerrostaloissa ja suuremmissa taloyhtiöissä hallitusten keskikoko on jonkin verran suurempi kuin rivitaloyhtiöissä ja alle kymmenen huoneiston yhtiöissä.

Keskimääräisellä hallituksen jäsenellä on hieman runsaan kymmenen vuoden hallituskokemus taloyhtiöissä.

Runsaat puolet taloyhtiöistä maksaa hallituksen jäsenille palkkion

Suurin osa taloyhtiöistä maksaa hallituksensa jäsenille rahapalkkion näiden tekemästä työstä, selvittää Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöille tekemästä kyselystä.

Kyselyn perusteella kuusi taloyhtiötä kymmenestä maksaa hallitustyöstä rahallisen korvauksen.

Kokouskohtainen palkkio on yleisin vaihtoehto. Vastaajien taloyhtiöissä hallituksen puheenjohtaja saa tyypillisesti sadan euron korvauksen jokaisesta kokouksesta. Toiseksi yleisin vaihtoehto, vuosipalkkio, on mediaaniltaan 300 euroa. Uudellamaalla puheenjohtajan kuukausipalkkion mediaani on jonkin verran muuta Suomea korkeampi, vuosipalkkion kohdalla jopa kaksinkertainen.

Yli puolet vastanneista taloyhtiöistä palkitsee puheenjohtajan lisäksi muita hallituksen jäseniä. Muiden jäsenten mediaanipalkkio on kokousta kohden 60 euroa, ja vuosipalkkiona 150 euroa. Uudellamaalla keskipalkkiot olivat muuta Suomea jonkin verran korkeammat.

Suurin osa tyytyväisiä palkkioiden tasoon

Suurin osa Kiinteistöliiton kyselyyn vastanneista pitää hallituksen puheenjohtajalle ja muille jäsenille maksettavia palkkioita työmäärään

nähdessä sopivina. Yli kolmasosa vastanneista kuitenkin katsoo, että hallituksen puheenjohtajalle maksettava palkkio on liian pieni. Puheenjohtajana toimivista vastaajista näin ajatteli 40 prosenttia.

Hallituksen jäsenelle maksettavia korvauksia pitää liian pieninä neljäsosa vastanneista. Rivitaloyhtiöissä kolmannes piti hallituksen jäsenten palkkioita liian pieninä työmäärään nähden.

Hallitusammattilaisten käyttö harvinaista

Vain kolme prosenttia kyselyyn vastanneista Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöiden edustajista kertoo, että heidän taloyhtiössään on vuonna 2017 käytetty ulkopuolista hallitusammattilaista. Hallitusammattilaista käyttäneissä taloyhtiöissä ammattilainen on useimmiten toiminut puheenjohtajana. Lähes kaikki hallitusammattilaista käyttäneiden taloyhtiöiden edustajat olivat tyytyväisiä ulkopuolisen ammattilaisen toimintaan.

Fakta

➡ Kiinteistöliitto selvitti taloyhtiöiden hallitusten rakenteita, palkkioita ja toimintatapoja kyselyllä, joka toteutettiin sähköisenä 7. – 19.3.2018. Kyselyyn vastasi 3142 hallituksen puheenjohtajaa ja 856 hallituksen jäsentä eri puolilta maata.

➡ Tutustu kyselyn tuloksiin tarkemmin: <https://www.ukl.fi/hallitustuoskuntely-kysely/>



Korkosuoja taloyhtiön lainalle.

Taloyhtiön lainalle myönnettävä korkosuoja helpottaa sekä taloyhtiön että asukkaan talouden suunnittelua. Rahoitusvastikkeet pysyvät sovitulla tasolla ja joustoa löytyy niin ylimääräisiin osakassuorituksiin kuin tarvittaessa lyhennysvapaisiin.

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

OP Keski-Uusimaa 



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.

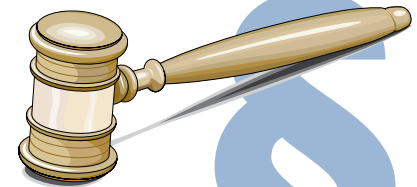
Ota yhteyttä, keskustellaan taloyhtiönne tilanteesta ja tarpeista.

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

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

Halutessasi voit esittää
kysymyksiäsi lakipalstalle:
hyrima@ukl.fi

LAKIPALSTA



KATRIINA SAREKOSKI • LAKIMIES, VARATUOMARI • KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAA RY

Talkoot taloyhtiössä

Syksy on saapunut ja niin myös taloyhtiöiden syystalkoot. Myös talkoot poikivat juridiseen neuvontaamme kysymyksiä, jotka toistuvat vuodesta toiseen.

Talkootyöhön ei voi pakottaa

Talkoot perustuvat vapaaehtoisuuteen, eikä ketään taloyhtiön osakasta tai asukasta voi pakottaa osallistumaan talkootyöhön. Tästä seuraa usein ajatus talkootyölaisten palkitsemisesta ja vastaavasti talkoista pois jääneiden velvoittamisesta suorittamaan yhtiölle korvausta tai muuta vastaavaa tekemättömästä työstä.

Koska talkoot perustuvat vapaaehtoisuuteen, ei talkoista poisjääviä osakkaita voida velvoittaa korvaamaan tai maksamaan yhtiölle poisjäämisestä johtuen yhtään mitään. Osakkeenomistajan lakisääteinen velvollisuus taloyhtiössä on maksaa vain yhtiöjärjestyksen määräämää vastiketta ja yhtiön tulee osakkailta perittävillä vastikkeilla kattaa yhtiön kunnossapitotoimet.

Vastaavasti talkootyöstä ei makseta palkkaa tai muuta korvausta. Talkootyöhön osallistuneita ei voida myöskään vapauttaa vastikkeen maksamisesta ilman muiden osakkaiden suostumusta. Tavanomaiset talkootarjoilut ovat luonnollisesti sallittuja.

Velvollisuus kunnossapitoon

Kokonaan eri asia on kysymys, halutaanko yhtiössä velvoittaa osakkeenomistajat suorittamaan taloyhtiölle kuuluvia kunnossapitotöitä.

Asunto-osakeyhtiölaki sinällään mahdollistaa tämän yhtiöjärjestykseen otettavalla kunnossapitovastuumääräyksellä. Tässä kohtaa tulisi kuitenkin pysähtyä miettimään, mikä juuri meidän taloyhtiössä on järkevää.

Kunnossapitovastuumääräystä ei tulisi ryhtyä laatimaan hätäillen ajatuksella käyttää sitä esimerkiksi sanktiona talkoihin osallistumattomia kohtaan. Osakkeenomistajan kunnossapitovastuun laajennuksen tulisi aina perustua kokonaisvaltaiseen näkemykseen siitä, mikä yhtiössä on taroituksenmukaista sekä osakkeenomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen mukaista.

Kunnossapitovastuun sisältö

Kunnossapitovastuu sisältää velvollisuuden huoltaa, hoitaa, korjata ja kunnostaa sekä tarvittaessa uudistaa kohde. Asunto-osakeyhtiölaissa säädetyillä edellytyksillä yhtiö voi viime kädessä myös suorittaa osakkaan kustannuksella tälle kuuluvan kunnossapitotyön.

Tyypillisesti kunnossapitovastuumääräyksillä laajennetaan osakkeenomistajan vastuuta koskien huoneiston sisäosien kunnossapitoa. Esimerkiksi vedeneristeen kunnossapito saatetaan siirtää osakkaan vastuulle.

Huoneiston ulkopuolisten alueiden osalta kunnossapitovastuun siirto ei ole niin tavanomaista. Kunnossapitovastuumääräyksen piiriin voidaan kuitenkin sisällyttää myös esimerkiksi piha-alueiden kunnossapitoa, kuten rivitaloyhtiössä huoneistoon kuuluvan piha-alueen nurmikon, istutusten ja aitojen kunnossapitoa. Sen sijaan talvikunnossapidoksi luettavien kunnossapitotoimien, kuten lumen luonnin ja liukkauden torjunnan, osalta on syytä muistaa, että viime kädessä kiinteistön alueen turvallisuudesta vastaa aina taloyhtiö mahdollisesta kunnossapitovastuumääräyksestä huolimatta. Vastuun siirtoa osakkaille ei tästä syystä voida suositella.

Viikoittain vaihtuvissa talonmiesvuoroissa, jotka sisältävät tehtäviä lipunnostosta taloyhtiön saunan siivoukseen, ei taas mielestäni ole lainkaan kyse kunnossapitovastuusta tai sen määrittämisestä, eikä tämän tyyppisiä määräyksiä tulisi lainkaan sisällyttää yhtiöjärjestykseen. Niiden tulisi perustua puhtaasti asukkaiden vapaaehtoiseen tahtoon.

Kunnossapitovastuumääräyksen laatiminen vaatii asiantuntemusta ja määräyksen ottaminen yhtiöjärjestykseen edellyttää aina vähintään määräänemmistön kannatusta. Jos määräys ei kohtelee osakkeenomistajia yhdenvertaisesti, vaaditaan lisäksi loukattujen osakkeenomistajien suostumus.



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



REMONTTIVIESTINTÄÄ

Hyvin hoidettu

ASUKASVIESTINTÄ
antaa eväät onnistuneeseen
saneeraushankkeeseen.



Kutsu apuun
asukasviestinnän asiantuntija.

Ota yhteyttä
Jari Runsas, 0400 633 315



Kysy meiltä

IV-järjestelmien
puhdistus-, mittaus ja säätötyöt
Ilmanvaihtolaitteistojen asennukset
Ilmanvaihdon ongelmakartoitukset
sekä korjaus- ja huoltotyöt

Info@caire.fi tai 050 331 9547

We take care
www.caire.fi



**Insinööri
RAKENTAJAT**

- Rakennuttaminen
- Rakennusaikainen valvonta
- Projektinjohto

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

www.insinoorirakentajat.fi



Pthyyi!

*Pieni roska ihmiselle,
jättiongelma pöntölle.*

Voippojen, terveysteidien tai pumpulipukkojen
laittaminen pönttöön voi aiheuttaa kalliin
tukoksen kotisi putkistossa tai viemäri-
verkostossa. Tee ympäristöteko ja huuhtele
pönttöön vain sitä itseään. Vesilaitokset
huolehtivat joka päivä ympäristöstä
puhdistamalla käyttämäsi veden.
Vesimaksullasi tehdään siis hyvää työtä. Kiitos!
www.pytly.fi

RIIHIMÄEN VESI
riihimaenvesi.fi

Halutessasi voit
esittää kysymyksiäsi
tekniikkapalstalle:
hyrima@ukl.fi

TEKNIKKAPALSTA

ARTO KEMPPAINEN • LVI-ASIAANTUNTIJA • KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAA RY

Ilma ei kulje eikä kierrä

Ilmanvaihdon toiminta mietityttää aika usein maallikoita ja joskus myös ns. ammattilaisiakin. Asuinrakennuksissa ilmanvaihtoon on erilaisia järjestelmiä, joiden tunnistaminen olisi yhtiön päättäjille tärkeää. Tärkeintä olisi kuitenkin ymmärtää ilmanvaihdon perusajatus, joka on riippumaton järjestelmän tekniikasta.

Asiaa yksinkertaistaen olen kysyjille ker-tonut, että ilmanvaihdon tarkoituksena on tuoda raitista ilmaa oleskelutiloihin ja poistaa sitä ns. likaisista tiloista. Asun-noissa oleskelutiloina ovat olohuone ja makuuhuoneet, kun taas likaisina tiloina pidetään keittiötä, kylpyhuonetta, wc-tiloja sekä vaatehuonetta.

Likaisissa tiloissa on poistoventtiilit, joiden kautta likainen ilma poistuu asun-noista. Oleskelutiloissa on raittiin ilman tulo järjestetty joko korvausilmaventtiileillä tai koneellisella lto-laitteella tuloil-maventtiilistä. Ilman reitin pitäisi kulkea korvausilma- tai tuloilmaventtiilistä huuh-dellen oleskelutilat ja siirtyen ovirakojen kautta likaisiin tiloihin ja sieltä poistovent-tiileistä vesikatolle ja ulos.

Olemattomat korvausreitit ongelmien osasy

Painovoimaisessa sekä koneellisessa poistoilmavaihtojärjestelmässä korvausil-maventtiilin olemassaolo ja toimivuus ovat

erityisen tärkeässä asemassa, jotta ilma ylipäättään vaihtuu. Joskus 1980-luvulla oli tapana rakentaa jopa ilman korvaus-ilmaventtiilejä, vaikka ilmanvaihto olikin koneellisesti huippumurilla poistettua. Tällaiset koneellisen poiston rakennuk-set tuppaaavat olemaan alttiita sille, että korvausilma rakennukseen imetään liian suuren alipaineen johdosta rakenteiden vuotojen sekä rakenteen läpi. Jos ilmaa tuodaan rakenteen vuodoista, on ilma varmasti huonoa ja ajan myötä vain huononee. Sisäilmaongelmien osasyllisenä voikin pitää ilmanvaihtojärjestelmiä, jossa on olemattomat korvausilmareitit.

Korvausilmaventtiilien kautta tuleva il-ma on tietysti ulkoilman lämpöistä. Vedon tunne onkin suurin syy siihen, että korvausilmaventtiilejä suljetaan ja ilmanvaihdon toimintaa heikennetään.

Periaate on se, että kaikki sisään tuo-tava ilma lämmitetään huonelämpötilaan. Lämmityskaudella asian hoitaa lämmitys-järjestelmä ja sen patterit. Syksyllä patte-rit saattavat olla haaleita, eikä niiden teho

välttämättä riitä lämmittämään viilenevää syysilmaa. Kylmän ilman ollessa raskaam-paa painuu se lattian rajaan ja aiheuttaa vedon tunnetta.

Asukas voi säätää korvausilmaventtiiliä pienemmälle, mikäli tuntee liikaa vetoa. Olisi toivottavaa, että säätöjä tehtäisiinkin ja huomioitaisiin se, että venttiili pitäisi säätää myös auki päin kun rakennuksen lämpö alkaa tasaantua syksyn jäljiltä.

Painovoimaisessa ilmanvaihtojärjestel-mässä korvausilman saanti on erityisen tär-keää. Mikäli korvausilma ei riitä, voi pois-toventtiilistä kylmä ilma virrata huoneis-toon päin. Tällaisen tilanteen estämiseksi olisi oltava tarkkana ja pidettävä korvaus-ilmaventtiilit auki sekä niiden suodattimet puhtaina.

Painovoimaisesta ilmanvaihtojärjestel-mästä usein ollaan sitä mieltä, että se ei toimi. Kysyisinkin että onko ilmanvaihdol-lanne siihen kuuluvat toimintaedellytykset kunnossa? Olisiko syytä tutkia ja tarkas-taa tilanne?



KIINTEISTÖHUOLTO SIIVOUSPALVELUT

Puh. 040 456 4499 | www.uhkoy.fi

**Uudenmaan kiinteistöviesti
toivottaa lukijoilleen
aurinkoista syksyä**

LVI-ala uskoo rakentamisen volyymin hieman laskevan

Rakentamisen suhdanne laskee, mutta pysyy hyvällä tasolla. Alueelliset erot kasvavat ja toiminnan – myös korjausrakentamisen – keskittyminen kasvukeskuksiin kiihtyy. Rakentamisen volyymi on palautumassa kohti pitkän ajan keskiarvoa, ilmenee LVI-asennuksen suhdannekyselystä.

Suhdanne tilanne uudisrakentamisessa on vähintäänkin hyvä 56 prosentilla ja korjausrakentamisessa 60 prosentilla kyselyyn vastanneista. Kevättä 2019 kohden luvut pienenevät hieman lähemmäs tyydyttävää tasoa.

– Epävarmuutta aiheuttavat kansainväliset kauppapolitiittiset riskit ja kotimaassa poliittinen epävarmuus vaalien lähetessä. Media on reagoinut vahvasti rakennuslupamäärien taittumiseen ja taloyhtiölainojen kasvuun, mitkä osaltaan jähdyttävät tulevaisuuden odotuksia, LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry:n toimitusjohtaja **Jari Syrjälä** sanoo.

– Lupakuutioiden määrä ei ole valtakunnallisesti paras mittari lähitulevaisuuden ennustamiseen, sillä suuri osa nyt rakennettavista alueista on isoja ja pitkäkestoisia kokonaisuuksia. Työn alla ja tilauskannassa on paljon hankkeita, joilla mennään pitkälle ensi vuoteen, vaikka yhtään uutta kohdetta ei käynnistyisi.

Positiivista nykytilannetta kuvaa se, että yritysten keskimääräinen täystyöllisyys työkanta on 5,5 kuukautta. Se on mittaushistorian pisin, tavanomainen on ollut runsaat 4 kuukautta.

Osaavan työnjohdon puuttuminen on edelleen merkittävä este kapasiteetin täyskäytölle.

Asiantuntijat apunasi – yhdistyksen tarjoamat asiantuntijapalvelut

Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän kiinteistöyhdistys tarjoaa asiantuntijapalvelunsa yhteistyössä Kiinteistöliitto Uusimaan kanssa. Alla kuvailtujen palveluiden lisäksi VT Erkki Pusa palvelee yhdistyksen jäseniä lakineuvonnassa.

JURIDISET PALVELUT

PUHELINNEUVONTA

Lakineuvonta palvelee asunto-osakeyhtiöiden juridiikkaan ja hallintoon liittyvissä kysymyksissä.

Usein kysyttyä

- Mitä päätöksentekomenettelyä tulee käyttää?
- Miten korjaus- ja kunnossapitovastuu jakautuu osakkaan ja yhtiön välillä?
- Voiko yhtiö kieltää osakkaan muutostyön?
- Miten yhtiöjärjestyksen lunastuspykälää tulee tulkita?

Toimeksiannot

Mikäli puhelinneuvonnassa käydystä asiasta tarvitaan kirjallinen kannanotto, tai yhtiö tarvitsee muuta toimeksiantopalvelua, ovat lakimiehemme käytettävissä. Toimeksiantopalvelut veloitetaan sivultamme löytyvän hinnaston mukaisesti.

Palveluitamme mm.

- Lausunnot ja muistiot
- Yhtiöjärjestysmuutokset
- Osakeannit
- Hyvityslaskelmat
- Asiakirjojen laadinta
- Neuvottelut
- Sovittelut
- Yhtiökokousten puheenjohtajuudet
- Asukas- ja infotilaisuudet
- Asiantuntijakäynnit hallituksen kokouksissa ja yhtiökokouksissa

TEKNISET PALVELUT

PUHELINNEUVONTA

Tekninen puhelinneuvonta palvelee jäsenistöämme niin LVI- kuin rakennusteknisissäkin asioissa.

Usein kysyttyä

- Millainen on hyväksytty korjaustapa tiettyyn työhön - onko työ tehty hyvän rakennustavan mukaisesti?
- Mitä ohjekorttia tulee noudattaa?
- Miten osakkaan toimiva muutostyö vaikuttaa yhtiön rakenteisiin?
- Miten suojata yhtiön rakennusosia kulumiselta?

Toimeksiannot

Tekniset asiantuntijamme tekevät kiinteistökäyntejä, laativat jäsentaloyhtiöille kiinteistökäyntien pohjalta kirjallisia raportteja, tekevät vertailuita ja toimenpide-ehdotuksia yhtiön teettämistä raporteista ja toimivat asiantuntijoina yhtiön kokouksissa.

Palveluitamme mm.

- Kiinteistökäynnit
- Raportit
- Vertailut
- Korjaustapasuosittukset
- Korjaushankkeen ohjaus
- Rakennuttamisen tarveselvitys
- Asukas- ja infotilaisuudet
- Asiantuntijakäynnit

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

- 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

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

**Erillis-
veloituksisten
toimeksiantojen
hinnasto löytyy
[www.ukl.fi/palvelut/
hinnasto](http://www.ukl.fi/palvelut/hinnasto)**

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 sähköpostiosoitteesi on jäsenrekisterissä kyseisen jäsenen tiedoissa. Jäsennumero löytyy mm. Kiinteistölehd- den takakannesta, J-kirjaimen jälkeiset kuusi numeroa vastaanottajatiedon yhteydessä. Ellet saa selvää, pyydä jäsennumero taloyhtiön puheenjohtajalta tai isännöitsijältä.

Tarkemmat ohjeet sekä linkki palvelukorttiin löytyy Kiinteistöliiton nettisivuilta:
www.kiinteistoliitto.fi/jasenkortti

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.

REKISTERÖIDY JÄSENSIVUJEN KÄYTTÄJÄKSI

Uusilta jäsensivuilta saat työkaluja taloyhtiön arkeen sekä mm. vastauksia usein kysyttyihin kysymyksiin.

Jäsensivut löytyvät Kiinteistöliiton sivujen alta osoitteesta www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut. Jäsensivuille on koottu laaja tieto- ja apuvälinepankki taloyhtiöiden arjen tueksi ja uutta tietoa tuodaan sivuille jatkuvasti.

Sivujen käyttö vaatii, että tietosi on ilmoitettu jäsenrekisteriimme. Voit ilmoittaa tietosi (taloyhtiön nimi, oma nimesi, sähköpostiosoite ja rooli k.o. taloyhtiössä) tai päivittää taloyhtiön tietoja jäsenrekisteriin sähköpostitse hyrima@ukl.fi

www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut

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 Kiinteistölehd- den välityksellä
- Kattavat jäsenten nettisivut sekä omat kotisivut taloyhtiölle
- Maksutonta koulutusta taloyhtiöiden hallituksille ja isännöitsijöille
- Erilaisia valtakunnallisia jäsenalennuksia
- Erilliskorvauksella lausunnot, yhtiöjärjestysmuutokset, yhtiökokouksenkäynnit

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



Toiminnanjohtaja
Marika Sipilä
marika.sipila@ukl.fi

JÄSENYYS HELPOTTA TEHTÄVÄSSÄSI

JÄSENYYS SÄÄSTÄÄ AIKAASI

13. vuosikerta
Uudenmaan
KIINTEISTÖ
2 • 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
6.000 kpl

OSOITTEENMUUTOKSET
aineistot@effet.fi

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



KATTOREMONTIT

PURKUTYÖT

TIMANTTIPORAUS

Yhteystiedot: 044 300 8800 | ekokumi.fi

VÄESTÖNSUOJANTARKASTUS.FI

Tarkastukset, huollot
tiiveyskokeet ja tarvikkeet!

PELASTUSNEUVONTA.FI

Pelastussuunnitelmat,
palovaroittimet ja asennukset,
riskikartoitukset ja kiinteistön
turvallisuuden seuranta!



SUOMEN
PELASTUSNEUVONTA OY
-AMMATTILAISET AVUKSESI-



Kattoremontin ammattilainen

Taloyhtiön päättäjät
nukkuvat paremmin kun
katto on kunnossa.

Nyt on aika toimia!

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

Kattokeskus

Muovipakkausten keräysastiat yleistyvät taloyhtiöissä

Muovipakkausten keräyslaatikko löytyy yhä useamman taloyhtiön jätteenneesta. Jätelain mukaan vastuu muovipakkausten keräyksestä ja kierrätyksestä on jätteen tuottajilla eli esimerkiksi tuotteita pakkaavalla teollisuudella. Lainsäädäntö ei velvoita tuottajia järjestämään pakkausten keräystä kiinteistöillä, mutta kunnan tai alueella toimivan jätteenhuoltoyrityksen kautta on mahdollisuus järjestää täydentävää keräystä asuinkiinteistöillä. Kunnat järjestävät keräyksen kunnallisten jätteenhuoltomääräysten kautta kiinteistöille vapaaehtoisena tai pakollisena.

Kunnallisia jätelaitoksia edustavasta Suomen Kiertovoima ry:stä eli KIVO:sta kerrotaan, että prosessi jätteenhuoltomääräysten muuttamiseksi on käynnissä tai selvityksessä eri puolilla Suomea, ja siitä syystä tilanne elää parhailaan voimakkaasti.

Hallitus tekee päätöksen

Kun taloyhtiössä herää halu



muovipakkausten kierrätykseen, hallituksen on tehtävä asiasta päätös. – Jos yksittäinen osakas kiinnostuu muovipakkausten kierrätyksestä, hänen kannattaa ottaa asia puheeksi

hallituksen jäsenten tai isännöitsijän kanssa. Hallituksen päätöksen jälkeen isännöitsijä voi tilata muovinkeräysastian yhtiön jätteenhuoneeseen, jos keräys on alueen jätteenhuollon puolesta mahdollista, sanoo Kiinteistöliiton apulaispäälakimies **Kristel Pynnönen**.

Kaikissa kunnissa muovipakkausten erilliskeräyksen järjestäminen ei välttämättä ole mahdollista. Osassa kunnista lajitteluvollisuus voi olla jätteenhuoltomääräyksissä.

Suurin osa muovipakkausten keräysastian tilanteista taloyhtiöistä on korvannut muovinkeräysastialla yhden sekajäteastian. Kun asukkaat tottuvat kierrättämään muovipakkauksensa, vähenee sekajätteen määrä yleensä merkittävästi.

Vinkkilista taloyhtiön jätteenhuollon järjestämiseen:

- ➔ Perehdy kunnan jätteenhuoltomääräyksiin ja järjestä erilliskeräykset määräysten mukaisesti.
- ➔ Kysy asukkailta, mitä jätelajeja haluttaisiin lisäksi kerätä, ja selvitä palveluntarjoajalta mahdollisuudet täydentää taloyhtiön erilliskeräystä.
- ➔ Hanki riittävän kokoiset jäteastiat, mitoitu ne oikein ja suunnittele tyhjennysväli jätteenhuoltomääräyksiä noudattaen.
- ➔ Helpota tyhjennystapahtumaa jätteenhuollon hyvällä suunnittelulla.
- ➔ Tee yhteistyötä asuinalueesi kiinteistönomistajien kanssa esimerkiksi järjestämällä yhteinen keräyspiste.
- ➔ Opasta asukkaita lajittelusta jatkuvasti.
- ➔ Pidä taloyhtiön jätteenhuollon siistinä.

KORJAUSRAKENTAMISEN ASiantuntijapalvelut

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



Frontago Oy

044 239 7221



frontago.fi



frontago_oy



@frontago

i-i.fi



INSINÖÖRI- ISÄNNÖINTI

Elinkaaritaloudellista kiinteistönhoitoa
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



🏠 KerabitPro® rakentaa katot ja pihakannet

Valvoja kommentoi:
"KOY Harmaalepän
kattoremontti meni
kuin elokuvissa"



Tutustu referensseihin ja pyydä tarjous!
www.kerabitpro.fi

Tuplaa kattosi käyttöikä LA Kattohuollolla!

Katon käyttöikä voidaan vaikuttaa,
kun korjaukset ja huollot tehdään oikeilla
toimenpiteillä ja ajoissa.

Kattopalvelumme

- ✓ Kattojen pesut, käsittelyt ja pinnoitukset/maalaukset
- ✓ PVC-kattojen huollot ja korjaukset
- ✓ Huopakattojen huollot ja korjaukset
- ✓ Vuosihuollot/tarkastukset kaikille kattomateriaaleille

LA KATTOHUOLTO

Pyydä ilmainen arviokäynti
☎ 010 322 0240
www.la-kattohuolto.fi



**Tavoitteletko
alueesi
taloyhtiö-
päättäjiä?**

**ESITTELEMÄLLÄ
tuotteesi ja palvelusi
tässä lehdessä
TAVOITAT KOHDISTETUSTI
juuri sinulle
tärkeimmän
KOHDERYHMÄSI.**

Kiinteistöviesti postitetaan

Kiinteistöliiton jäsenkiinteistöjen päättäjille sekä muille kiinteistöjensä arvon kehittämisestä kiinnostuneille taloyhtiötahoille

Jos haluat tavoittaa tehokkaasti

Hyvinkään, Riihimäen, Mäntsälän sekä Järvenpään, Keravan, Kirkkonummen, Lohjan, Nurmijärven ja Tuusulan alueiden valveutuneet taloyhtiöpäättäjät, mediasasi on Uudenmaan Kiinteistöviesti.

Varaa ilmoitustilasi Dorimediasta:

www.dorimedia.fi/varaa-ilmoitustila

Timo Hyvönen p. 050 468 2290 | Erja Joentausta p. 050 374 9444