

Uudenmaan KIINTEISTÖ viesti

Numero 1 • Maaliskuu 2019

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

Keravan keskustaa kehitetään yhdessä

sivu 14



Hyvinkään - Riihimäen - Mäntsälän
KIINTEISTÖYHDISTYS

Luotettavin kiinteistöjen talo- tekniikkakumppani

- Huollot
- Korjaukset
- Saneeraukset

**25 vuoden
ammattitaidolla
edullisesti**

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



Hyvin hoidettu piha lisää asukasviihtyvyyttä ja kiinteistön arvoa

Meiltä viherpalvelut räätälöidysti
tarpeiden mukaan:

Piha-alueiden hoito- ja kunnostustyöt
Pensaiden ja perennojen hoito
Puiden hoito ja kaadot
Kausikukkien hoito ja istutus
Rikkakasvien torjunta, myös
kemikaaliton
Suunnittelu, konsultointi ja neuvonta

Kysy lisää!
viherpalvelu@greener.fi
Saija 044 906 6838
Henni 044 725 1272
www.greener.fi

1/2019 sisällysluettelo

Sivu 10



Henkilökuvassa
toiminnanjohtaja Marika Sipilä4

Hyvinkäää kehitetään kaupungin,
yritysten ja asukkaiden yhteistyönä6

ASREK ja sähköinen osake-
huoneistorekisteri otettiin käyttöön8

Vuoden ykköstapahtuma
taloyhtiöille tulee taas 10.4.10

Hallituksen uuden
puheenjohtajan muistilista12

Keravan keskusta halutaan
säilyttää houkuttelevana14

Taloyhtiöt haluavat kierrättää
nykyistä enemmän17

Kiinteistöliitolta työkalu taloyhtiön
kunnan arvioimiseen18

Lakipalsta:
Toteutuuko yhdenvertaisuusperiaate?.....19

Tekniikkapalsta:
Kodinkoneet ja vesivahingot21

Asumismenojen nousu pysäytettävä
– Kiinteistöliitto linjasi
hallitusohjelmataavoitteensa.....22

Yhdistys tiedottaa24

Kannen kuva: L. Arkkitehdit Oy

PÄÄKIRJOITUS

MARJATTA HUIKARI, HALLITUKSEN VARAPUHEENJOHTAJA
HYVINKÄÄN–RIIHIMÄEN–MÄNTSÄLÄN KIINTEISTÖYHDISTYS

Asukkaiden näköisiä kaupunkoja



Hyvinkää on yksi Hyvinkään–Riihimäen–Mäntsälän Kiinteistöyhdistyksen alkuperäisistä päätoimipaikoista ja kaikista väkilukurikkain lähes 47 000 asukkaalla.

Hyvinkää on teollisuuskaupunkina vanha tuttu. On ollut Hyvinkään Villatehdas, Hyvinkään Verkatehdas ja VR:n Konepaja. Villatehdas on nykyään kaupungintalo ja Verkatehtaan alueelle nousi Hissitehdas Kone ja Kone Cranes. VR:n Konepajan toiminta sai vuodenvaihteessa lapun luukulle ja entisen kaupungintalon paikalle rakennettiin kaupungin ylypeys Willa Kauppakeskus.

Myös asuntopuolella on tapahtunut ja tapahtuu laajennusta. Asuntomesut järjestettiin muutama vuosi sitten ja iso asuntoalue rakennettiin Lohja–Porvoo tien läheisyyteen.

Tämän Kiinteistöviesti-lehden sivuilta voit lukea vielä enemmän Hyvinkään kaupungin kehittämisestä sekä Kuuma-kunnan, Keravan, keskustakehityksestä. Asukkaiden mielipiteet ja ideat on otettu hyötykäyttöön molemmissa kaupungeissa. Vain näin saadaan luotua asukkaiden näköinen kaupunki.

Myös yhdistyksen toiminnassa ja lehden suunnittelussa halutaan kuulla jäsenten ja lukijoiden toiveita. Siksi otamme ilolla vastaan ideoitane mielipiteitäne.

Mukavia lukuhetkiä yhdistyksemme lehden parissa ja tervetuloa Hyvinkäälle.

elector®
Vedenkäsittely

**Tehoa lämmitys- ja
jäähdytysjärjestelmiin
sähkökemiallisella
vedenkäsittelyllä**



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

Neuvonta • Ratkaisut • Tuotteet

OLEMME MUKANA TALOYHTIÖ 2019 TAPAHTUMASSA 10.4.2019.
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

Maahantuoja 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

Henkilökuva

Marika Sipilä

**Hyvinkään-Riihimäen-Mäntsälän Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja
(Kiinteistöliitto Uusimaan asiakkuuspäällikkö)**

Kuka olet?

Olen Pohjanmaalta Lahteen reilut kaksikymmentä vuotta sitten muuttokuormani siirtänyt yhdistysihminen. Minulla on jo pitkä taival takana yhdistyksen toiminnanjohtajana sekä Kiinteistöliitto Uusimaan työntekijänä. Mutta edelleen päällimmäisenä tunteena on tekemisen palo ja ilo. Koulujen penkillä olen käynyt kauppatieteiden maisteriksi ja ITS-isännöitsijäksi asti.

Miten päädyit tälle alalle?

Ilman äitiäni ja Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Ukko Laurilaa en olisi tässä. Asuin Ruotsissa, kun äitini lähetti sanomalehti Pohjalaisen työpaikkailmoituksen, jossa Vaasan Kiinteistöyhdistykseen haettiin toiminnanjohtajaa. En tiennyt Kiinteistöliitosta, saati kyseisestä kiinteistöyhdistyksestä piirukaana, mutta se ei estänyt hakemasta paikkaa. Halusin kovasti takaisin Suomeen, ja erityisesti Vaasaan, vanhaan lapsuudenkaupunkiini. Sillä tiellä olen edelleen, mutta nyt vaan eri kaupungissa ja yhdistyksessä. Ensimmäiset vuodet Ukon siipien alla antoivat rohkeutta ja uskoa sekä itseeni että yhdistyksen kehittämiseen.

Mikä kiinteistöalalla kiinnostaa sinua eniten?

Kiinteistöt ja asunnot ovat kiinnostaneet minua jo opiskeluajoista lähtien, kun etsin välillä itselleni ja välillä jollekin muulle asuntoa. Tutustuin vaihtoehtoihin, rahoitukseen ja yleensä asumiseen liittyviin lainalaisuuksiin.

Me kaikki asumme jossain ja koti on yleensä meille tärkeä paikka. Asukkailla on kuitenkin hyvin erilaisia näkemyksiä siitä, miten kotia ja kiinteistöä tulisi hoitaa. Siksi haluan olla mukana jakamassa tietoa ja omalta osaltani edesauttamassa hyvää kiinteistönpitoa ja sitä kautta asumisviihtyvyyttä.

Miten haluaisit kehittää kiinteistöyhdistyksen toimintaa?

Vaikka mitenkin. Vierivä kivi ei sammaloidu ja näin ajattelen myös yhdistyksestä. Ensi vuonna täytämme vasta 50 vuotta eli edustamme Suomen nuorimpia kiinteistöyhdistyksiä. Silti toiminta on hyvin vakiintunut omiin uomiinsa ja sitä tulee välillä ravistella. Jos yhdistyksen hallitukselta kysyy, saattavat he kertoa minun tuoneen pienen pyörremyrskyn toimintaan. Tätä haluan pitää yllä ja myös jakaa sen vauhtiin laittavan voiman koko yhdistyksen vastuuhenkilöille.

Haluan olla mukana
jakamassa tietoa ja omalta
osaltani edesauttamassa
hyvää kiinteistönpitoa ja
sitä kautta asumis-
viihtyvyyttä.



Meidän katon alla on hyvä olla.

Aleksis Kivi, Väinö Linna, Vesivek ja muut tutut, nyt Oodissa.

On kunnia olla mukana tärkeissä rakennuskohteissa.

Ja meille kaikki kohteet ovat tärkeitä,
olipa kyse sitten Oodista tai lähiökorttelin pienestä taloyhtiöstä.

Kiitos luottamuksesta, ollaan yhteyksissä!



Vesivek toimitti ja asensi uuteen Helsingin kaupunginkirjasto Oodiin kattoturvajärjestelmät, tikkaat, kulkusillat ja vajerijärjestelmän. Ratkaisu mahdollistaa jatkossa turvalliset huolto- ja kunnossapitotyöt.

Kattoluuri: 019 211 3800 / vesivek.fi



KATSO ITSE
Hyvinkään 3D-malli
löytyy osoitteesta:
hyvinkaa3d.appspot.com



Hyvinkääläiset voivat luoda ja julkaista omia ideoitaan 3D-kaupunkimalliin. Kuvassa kaupunkilaisen tekemä ehdotus jalkapallon harjoitushallista. Hyvinkään jalkapallojunioireilta puuttuu riittävän suurikokoinen säältä suojattu harjoittelupaikka, ehdotuksen tekijän mielestä sellainen sopisi hyvin Villa Park -kentän viereen.

Kiinteistökehitysyhtiö Kallioinen Yhtiöt Oy on julkaissut Hyvinkään 3D-kaupunkimallissa suunnitelman Uudenmaankatu 1:ssä sijaitsevan kiinteistön uudistamisesta. Suunnitelma on saanut hyvinkääläisiltä hyväksyviä kommentteja, ne näkyvät puhekuplina.

Ota kuva julkisivusta!

Netissä voi tutkia Hyvinkään kaupunkikuvaa eri suunnista ja etäisyyksiltä, niin maasta kuin ilmastakin. Asetuksista voi valita jopa vuorokaudenajan, jonka mukaan varjot asettuvat.

Hyvinkään 3D-kaupunkimalli on tuotettu ilmakuvia hyödyntäen ja se toimii hyvin, kun rakennuksia tarkastellaan lentokorkeudelta. Katutasoon siirryttäessä näkymään kuitenkin syntyy vääristymiä ja julkisivut ovat epätarkkoja.

Jotta 3D-mallista saadaan mahdollisimman korkeatasoinen, siihen on liitettävä lukuisia katutasosta otettuja julkisivuvalokuvia. Kaupungin työnä koko keskustan kuvaaminen tulisi kohtuuttoman kalliiksi, joten Hyvinkää kohtelee parhaillaan julkisivujen 3D-mallien tuottamista joukoistamalla.

Kaupunkilaiset on haastettu kuvaustalkoisiin eli kuka tahansa voi kuvata minkä tahansa julkisivun ja lähettää sen 3D-kaupunkimallissa julkaistavaksi.

➡ **Valokuvia kerätään parhaillaan osoitteessa <https://julkisivut3d.appspot.com>. Sieltä löytyvät myös kuvausohjeet.**

Hyvinkäätä kehitetään kaupungin, yritysten ja asukkaiden yhteistyönä

3D-malli näyttää tulevaisuuden kaupunkikuvan

Hyvinkää on kutsunut asukkaansa mukaan kaupungin kehittämiseen – ja osallistuminen on helppoa! Kaupunki julkaisee internetissä kolmiulotteista kaupunkimallia, jossa kuka tahansa voi kierrellä ja tarkastella kaupunkia sekä siihen suunniteltuja uudisrakennuksia. Palvelussa voi myös luoda ja julkaista omia ehdotuksia sekä kommentoida muiden suunnitelmia.

Hyvinkään kaupunkikeskustaa kehitetään hyvällä mielellä. Yleisimmin ryhdytti selvästi jo, kun Kauppakeskus Willa valmistui Keskustakortteliin, ja nyt keskusta laajenee entiselle ratapihalle, Hangonsillan alueelle. Sinne rakentuvat kodit noin 2 000 hyvinkääläiselle sekä monitoimitalo, johon tulee uusi keskuskulio sekä liikunta- ja muita palveluita kaikkien kaupunkilaisten käyttöön.

Hangonsillan lähettiin alusta asti toteuttamaan tietomallipohjaisesti ja myös Sveitsin alueen asuinrakentamisen ideakilpailu toteutettiin 3D-palvelun avulla.

Seuraavaksi kaikki muutkin Hyvinkään kaupunkikehityshankkeet, kuten parhaillaan tekeillä olevat liikennesuunnitelmat, tuodaan samaan selainpohjaiseen 3D-kaupunkimalliin. Ideana on, että rakentamisen ja kaavoituksen

Avointa vuorovaikutusta

Julkinen tieto on yhdessä paikassa kaikkien helposti käytettävänä. Hyvinkään kaupungista onkin lyhyessä ajassa tullut kuntasektorin edelläkävijä selainpohjaisen ja osallistavan 3D-kaupunkimallin kehittämisessä ja soveltamisessa.

Näin oli Hyvinkäälläkin. Kaupunki halusi helpottaa tiedonkulkua sekä edistää keskustan kehittämisen osallistuvien tahojen yhteistyötä. Myös asukkaat haluttiin osallistaa mukaan kehitystyöhön.

Ratkaisuksi lähdettiin kehittämään helppokäyttöistä selainpohjaista 3D-palvelua, jonka kolmiulotteinen näkymä auttaa hahmot-

tamaan nykytilannetta ja muuttuvaa kaupunkikuvaa. Keskustan kehityssuunnitelmat ovat sen ansiosta nyt nettiyhteyden päässä ja asiasta kiinnostuneet pääsevät helposti kommunikoimaan keskenään.

Vuorovaikutus kaupungin, asukkaiden ja rakennusalan toimijoiden kesken ei ole koskaan aiemmin ollut yhtä avointa. Yritykset voivat sijoittaa maisemaan havainnekuviaan ja kuka tahansa pääsee katsomaan miltä suunniteltu uudisrakennus tai vaikka liikennejärjestely näyttäisi oikeassa ympäristössä.

– Suunnitelmia voi kommentoida nimettömänä suoraan kaupunkimalliin. Lisäksi suunnitelmista voidaan keskustella palveluun integroidun Facebook-kanavan kautta, Hyvinkään kaupungin tietopalvelupäällikkö **Päivi Tiho-**

nen kertoo.

Asukas saa siirtää toria

Myös asukkaat saavat kertoa miten kaupungin pitäisi rakentua ja pääsevät halutessaan muokkaamaan Hyvinkään virtuaalista maisemaa.

– Kaupunkilainen voi luoda oman ehdotuksensa helppokäyt-

töisin työkaluin ja sen voi julkaista omalla nimellä tai nimimerkillä, Tiho-

nen mainitsee.

Malli esillä kaava-illoissa

– Suunnitelmien tekoa ei ole mitenkään rajoitettu. Esimerkiksi keskustan parkkipaikalle voi vapaasti ehdottaa uutta rakennusta tai torin siirtää minne vain. Olemassa olevan rakennuksen voi piilottaa ja ehdottaa uutta tilalle.

Hyvinkään tavoitteena on olla ”ihmisen kokoinen kaupunki”, jossa asukkaat viihtyvät ja joka myös houkuttelee uusia tulijoita. Tässä onnistutaan vain, jos tiedetään mitä hyvinkääläiset asuinympäristöltään odottavat.

– Emme tuo valmiita ratkaisuja pöytään, vaan osallistamme kaupunkilaiset mukaan kehitystyöhön. Haluamme kuulla heidän mielipiteitään suunnittelun eri vaiheissa, sillä eihän kaikki viisaus täällä virkamiespäässä ole, Hyvinkään kaupungin liiketoimintajohtaja **Annukka Lehtonen** muistuttaa.

3D-kaupunkimallia esitellään asukkailla aktiivisesti kaava-illoissa ja muissa kaupungin tilaisuuksissa.

Hyvinkää

- ➡ Noin 47 000 asukasta
- ➡ Heistä 90 prosenttia asuu 4,5 km säteellä rautatieasemasta.
- ➡ Kasvutavoite 200–300 asukasta vuodessa

sisä. Näin kehitystyöhön pääsevät osallistumaan myös he, jotka eivät käytä nettiä.

Rakentamisen laatu paranee

Vähitellen myös Hyvinkään asemakaavat ovat muuttumassa kolmiulotteisiksi.

– Alamme edellyttää yrityksiltä suunnitelmia sellaisessa muodossa, että ne voi istuttaa suoraan 3D-järjestelmäämme. Olemmekin niitä jo kiitettävästi saaneet, Lehtonen kertoo.

Hän uskoo rakentamisen laadun paranevan uuden toimintatavan myötä.

– Asemakaavavaiheessa on ennen saatettu esitellä vähän hie-

ssä. Näin kehitystyöhön pääsevät osallistumaan myös he, jotka eivät käytä nettiä.

– Alamme edellyttää yrityksiltä suunnitelmia sellaisessa muodossa, että ne voi istuttaa suoraan 3D-järjestelmäämme. Olemmekin niitä jo kiitettävästi saaneet, Lehtonen kertoo.

Hän uskoo rakentamisen laadun paranevan uuden toimintatavan myötä.

Kansainvälisiä ideoita

Tänä vuonna Hyvinkää saa kansainvälistä näkemystä keskustan kehittämiseen. Kaupunki osallis-

tuu nuorten, alle 40-vuotiaiden arkkitehtien Europan 15 -suunnittelukilpailuun, jonka toivotaan tuottavan uusia ideoita läntisen keskusta-alueen uudistamiseen.

Kilpailijoiden aikaansaannoksia on tarkoitus hyödyntää pääradan länsipuolen yleissuunnitelmassa, joka laaditaan Uudenmaankadun ja Koritsoonin väliselle alueelle.

– Hyvinkään erityispiirre on rata, joka halkoo kaupungin keskeltä kahtia. Tavoitteenamme on nyt yhdistää radan molemmat puolet yhtenäisemmäksi kokonaisuudeksi ja saa nähdä miten arkkitehdit tämän ratkaisevat, tuleeko radan ylityksiä vai alituksia. Odotammekin jo innolla minkälaisia kaupunkimalleja meille kilpailussa kehitetään, Annukka Lehtonen sanoo.

Hyvinkään osallistava 3D-kaupunkimalli on kehitetty valtion rahoittamana innovaatiohankkeena Hyvinkään teknisen toimen tietopalveluyksikön, elinvoimapaalveluiden ja Sova3D:n yhteistyönä.



Info

Uudistukseen liittyen Kiinteistöliitto on tuottanut huoneistotietojärjestelmästä hyviä opasvideoita, jotka löytyvät osoitteesta <https://www.youtube.com/user/Kiinteistöliitto/videos>

Aiheesta on julkaistu juuri myös kirja. Kirjan avulla siirtyminen sähköiseen rekisteriin onnistuu mutkattomasti ja oikein. Opas on tarkoitettu käytännön ohjeeksi taloyhtiöiden hallituksille ja isännöitsijöille. Kirjan on kirjoittanut Suomen Kiinteistöliiton vanhempi lakiasiantuntija Virpi Hienonen.

Kuva: Kiinteistöliitto

ASREK ja sähköinen osakehuoneistorekisteri otettiin käyttöön

Huoneistotietojärjestelmää koskeva laki tuli voimaan 1.1.2019. Lain tarkoitus on se, että paperisista osakekirjoista luovutaan ja tilalle tulee sähköinen omistajamerkintä Maanmittauslaitoksen ylläpitämään osakehuoneistorekisteriin. Asunto-osakeyhtiöt perustetaan siis nykyään aina sähköisesti, eikä niille enää edes paineta paperisia osakekirjoja.

Kristel Pynnönen
Suomen Kiinteistöliiton
apulaispäälakimies

Vanhoissa yhtiöissä paperisista osakekirjoista luopuminen tapahtuu vaiheittain. Ennen 1.1.2019 perustetuissa yhtiöissä prosessi sähköisiksi osakemerkinnöiksi lähtee liikkeelle siitä, että taloyhtiö siirtää osakeluettelonsa ylläpidon Maanmittauslaitokselle. Tämä on mahdollista 1.5.2019 lukien ja siirtymäaika on aina 31.12.2022 asti.

Kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle, voidaan osakekirjat mi-

tätöidä ja korvata sähköisellä omistajamerkinnällä. Sähköisen omistuksen rekisteröinti on pakollista silloin, kun huoneisto ensimmäisen kerran vaihtaa omistajaa sen jälkeen, kun osakeluettelo on siirretty Maanmittauslaitokselle. Muussa tapauksessa ei ole pakko ryhtyä toimenpiteisiin kuin vasta 10 vuoden kuluessa osakeluettelon siirrosta. Mikäli osakas ei tässä ajassa luovu osakekirjastaan, on seurauksena se, ettei hän voi edustaa osakehuoneistoaan yhtiökokouksessa.

Asuntokauppa helpottuu

Tämän uudistuksen myötä saa-

lutetaan muita hyötyjä. Asunto-osakeyhtiön osakekauppa ei voi muuttua täysin sähköiseksi, jos osakkeiden omistus osoitetaan paperisella osakekirjalla. Uudistuksen ansiosta asuntokauppa vähitellen helpottuu, kun paperisia osakekirjoja ei tarvitse enää siirrellä kaupan yhteydessä. Sama koskee tilannetta, jossa osakkeita käytetään lainan vakuutena. Paperittomuudesta syntyy vuosittain merkittäviä kustannussäästöjä.

Taloyhtiöiden näkökulmasta voidaan pitää merkittävänä hyötynä sitä, että osakeluettelon ylläpidon siirron jälkeen vastuu osakeluettelosta siirtyy Maanmittauslaitokselle. Hallitus ja isännöitsi-

jä eivät enää joudu selvittämään saantoselvityksiä omistajanvaihdosten yhteydessä. Yhtiöillä on yksi haasteellinen tehtävä vähemmän hoidettavanaan.

Vaikka mahdollisuus osakeluettelon siirtoon alkaa 1.5.2019, ei mielestäni ole kuitenkaan järkevää kiirehtiä vanhojen yhtiöiden kanssa.

Maa- ja metsätalousministeriön tiedon mukaan isännöintijärjestelmien osakeluettelotietojen toimittaminen huoneistotietojärjestelmään ja tietopalvelu yhtiön tiedoista taloyhtiölle ja isännöitsijän isännöintijärjestelmiin saataneen toimimaan aikaisintaan syksyllä 2019.

ANTENNIHUOLTO KEISALA OY

• Antennit kuntoon ja HD-aikaan:

- kerros- ja rivitalot
- omakotitalot
- koulut ja laitokset

• Canal Digital -sopimukset + asennukset

• DNA VHF PRO

- valtuutettu asentaja

• Digita Pro

- valtuutettu asentaja

• Myynti ja asennus

- televisiot, digiboksit
- satelliittikanavat ja -vastaanottimet
- kotiteatterit, videotykit ja äänentoistolaitteet



| 0400 496 754 |

| info@antennihuoltokeisala.fi |

| facebook.com/antennihuoltokeisala |

caire

SISÄILMAPALVELUT



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

Kaikki mitä voit katolta toivoa.



Laadukas kumibitumikatto palvelee vuosikymmenestä toiseen. Se säilyttää tekniset ominaisuutensa Suomen vaihtelevissa säissä paukkupakkasista kesähelteisiin.



Kattourakoitsijamme palvelevat ympäri maan.
Lisätietoa: www.katepal.fi



Katso ohjelma ja ilmoittaudu mukaan!

Tapahtuma on kaikille maksuton!
www.kiinteistolehti.fi/taloyhtiötapahtuma

TALOYHTIÖTAPAHTUMA



Päivän seminaarien kohokohtia:

- Uusi isännöinti-tehtäväluettelo
- Sähköautojen latauspaikat taloyhtiössä
- Uusi sähköinen osakehuoneistorekisteri
- Sisäilmastarkastukset taloyhtiössä

LAITAMME TALOYHTIÖSI TURVALLISUUDEN KERRALLA KUNTOON!

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

Lukitus- ja turvajärjestelmäsunnittelu | Lukitussaneeraukset ja uudelleen sarjoitukset | Avainhallinta | Video- ja kameravalvonta, rikosilmoittimet | Oviympäristön huoltopalvelut 24/7/365

certego.fi

Myynti. Asennus. Huoltotilaukset 24 h
 p. 010 700 701 | asiakaspalvelu@certego.fi



Vuoden ykköstapahtuma taloyhtiöille tulee taas 10.4.

Taloyhtiötapahtuma on suurin yksittäinen tapahtuma, joka on suunnattu juuri taloyhtiöväelle.

Vuoden ehdoton ykköstapahtuma taloyhtiöille on Taloyhtiö 2019. Tämän vuoden tapahtuman ilmoittautuminen on jo avattu ja seminaariohjelma julkistettu. Koska tapahtuma on ollut menestys aiempina vuosina, ovat odotukset tämänkin vuoden tapahtuman osalta suuret. Ohjelmassa on paljon mielenkiintoisia luentoja. Näistä jokaisen tapahtumakävijän on helppo räätälöidä itselleen juuri se sopivin kokonaisuus. Tapahtumaan kannattaa tulla, vaikka ei ehtisikään viettää koko päivää. Jo parin tunnin käynnillä pääsee tutustumaan moneen teemaan ja aihealueeseen.

Nähtävää ja kuultavaa löytyy jokaiselle!

Tule tapaamaan asiantuntijoita

Kiinteistöliitto Uusimaalla on tapahtumassa oma neuvontapiste, jossa lakimiehemme ja tekniset asiantuntijamme ovat tavattavissa koko päivän ajan. Voit kysyä maksutta neuvoa juridisissa tai teknisissä asioissa.



Ajankohtaisia seminaareja

Tapahtuman ehdottomana valttina on monipuolisuus. Kaikesta taloyhtiön arkeen liittyvästä löytyy laaja kattaus niin seminaari- kuin myös näytteilleasettajapuolelta. Tapahtumassa on lukuisten seminaarien lisäksi noin 100 näytteilleasettajaa, joiden osastoilla voi kysyä lisätietoja ja tutustua lähemmin heidän esittelemiinsä palveluihin ja tuotteisiin.

Seminaariohjelma löytyy tapahtuman nettisivuilta ja aiheet ovat ajankohtaisia, esimerkiksi uusi sähköinen osakehuoneistorekisteri kiinnostaa varmasti monia. Kaikkiin seminaareihin on vapaa pääsy.

TALOYHTIÖ 2019
 HELSINGISSÄ 10.4.2019

ASFALTTIHUOLTO OY



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

Asfalttihuolto AH Oy on Helsingissä vuonna 1974 perustettu perheyritys. Suoritamme kaikenkokoisia asfalttitoita 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@kolumbus.fi
www.asfalttihuolto.fi



Hallituksen uuden puheenjohtajan muistilista

Kevät on varsinaisten yhtiökokousten aikaa, jolloin moni taloyhtiö saa uuden hallituksen ja moni hallitus uuden puheenjohtajan. Puheenjohtajaksi valituksi tulleen on tarpeen opiskella tärkeimmät asiat saattaakseen itsensä kartalle hallitustyöskentelystä.

■ **Katriina Sarekoski**
johtava lakimies, varatuomari
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Hallituksen puheenjohtajan pitää tutustua liutaan taloyhtiön asiakirjoja, elleivät ne ole tulleet tutuiksi jo aiemman hallitustyöskentelyn aikana. Tiedot saa isännöitsijältä, jos yhtiöllä sellainen on. Isännöitsijän kuuluisi jo omaloitteisesti antaa hallitukselle sen tehtävien hoitamiseksi tarpeelliset tiedot.

Olisi toivottavaa, että yhtiöstä löytyisi joko paperilla tai sähköisesti hallintomappi, joka sisältäisi kootusti ainakin seuraavat asiakirjat: yhtiöjärjestys, kaupparekisteriote, viimeisin tilinpäätös, isännöintisopimus, huoltosopimus ja muut palvelusopimukset, järjestysäännöt, autopaikkaäännöt, vakuutuskirja ehtoineen, kunnossapitotarveselvitys sekä mahdolliset kuntoarviot ja kuntotutkimukset.

Yhtiöjärjestyksestä puheenjohtajan pitää opiskella ainakin vastikemääräykset, mahdolliset laista poikkeavat kunnossapitovastuumääräykset sekä mahdollinen lunastuslauseke. Asunto-osakeyhtiölakia kannattaa aluksi opiskella ainakin sen verran, että tutustuu sen hallitusta koskeviin säännöksiin.

Hallitus kutsuttava tarvittaessa koolle

Hallituksen puheenjohtajan tulee huolehtia ja valvoa, että hallitus täyttää sille kuuluvat tehtävät. Tästä syystä puheenjohtajan vastuulle on säädetty muutamia lakimääräisiä tehtäviä, niistä tärkeimpänä hallituksen koolle kutsuminen aina tarvittaessa yhtiön asioiden niin vaatiessa.

Yleensä puheenjohtaja ja isännöitsijä haarukoivat sopivan kokousajankohdan, valmistelevat yhdessä asioita kokoukseen ja käynnöissä usein isännöitsijä lähettää kokouskutsut.

Puheenjohtaja johtaa hallituksen kokousta. Puheenjohtaja on kokouksessa merkittävässä roolissa myös siksi, että äänestystilanteissa äänen jakautuessa tasan puheenjohtajan kanta ratkaisee, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.

Puheenjohtaja vastaa hallituksen pöytäkirjan allekirjoittamisesta. Hallituksen puheenjohtajalla on myös yhtiön toiminimen kirjoitusoikeus yhtiöjärjestyksessä määrättyjen mukaisesti. Se ei kuitenkaan tarkoita, että puheenjohtaja saisi yksin päättää hallituksen toimivaltaan kuuluvista asioista, vaan hallituksen täytyy valtuuttaa hänet tekemään kulloinkin tarvittavat toimenpiteet.

Vastuu ja sen välttäminen

Vaikka puheenjohtajalla on merkittävä ja vaikutusvaltainenkin rooli taloyhtiön asioiden hoidossa ja hän on tärkeä yhdysside isännöitsijän suuntaan, ei puheenjohtajan oikeudellinen asema ja vastuu

olennaisesti poikkea muiden hallituksen jäsenten asemasta – toisin kuin usein luullaan.

Vastuukysymyksiä arvioidaan lähtökohtaisesti saman mittapuun mukaan ottaen tietysti huomioon edellä mainitut puheenjohtajan erityistehtävät, joista hän nimenomaan vastaa.

Hallituksen jäsen vastaa tehtävässään tahallisesti tai huolimattomuudesta aiheuttamastaan vahingosta. Vastuun realisoitumisen välttämiseksi on hyvä pitää mielessä muutama toimiohje: dokumentoi päätökset ja niiden valmistelu, huolehdi viranomaisvelvoitteista ja vakuutuksista, valvo isännöitsijää ja yhtiön sopimusten ajantasaisuutta, reagoi havaittuihin epäkohtiin ja vielä viimeisenä – käytä asiantuntijaa.

Kaikkea ei voi – eikä onneksi tarvitse – itse taitaa. Tärkeää on osata kääntyä asiantuntijan puoleen ja ottaa asioista selvää silloin, kun oma tietämys loppuu tai on epävarmalla pohjalla.

VÄESTÖNSUOJANTARKASTUS.FI

Tarkastukset, huollot
tiiveyskoeket ja tarvikkeet!

PELASTUSNEUVONTA.FI

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



SUOMEN
PELASTUSNEUVONTA OY
-AMMATTILAISET AVUKSESI-



Pieni roska ihmiselle, jättöngelma pöntölle.

Voippojen, terveyssteiden tai pumpulipukkojen laittaminen pönttöön voi aiheuttaa kalliin tukoksen kotisi pulkistossa tai viemäri-verkostossa. Tee ympäristötieto ja huutele pönttöön vain sitä itseään. Vesilaitokset huolehtivat joka päivä ympäristöstä puhdistamalla käyttämäsi veden. Vesimaksullasi tehdään siis hyvää työtä. Kiitos! www.pytty.fi



Lämmönhuolto

Parantaa lämmityksen toimintaa ja energiatehokkuutta

Tehopuhdistus

Huolto

Kunnonkartoitus

Tasapainotus



Uudet termostaattiventtiilit edullisena Avaimet käteen –palveluna Lämmönhuollon yhteydessä.

Tasapainotusmittaukset
Verkon virtaamien tasapainotus
Ta-Scope paine-eromittaukset

Lämmönkartoitus
Raportoitu kuntokartoitus, lämpötilojen
mittaus ja lämmitysvesianalyysi

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



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 kiinteistöalaan erikoistunut asianajotoimisto. Voit luottaa jokaisen juristimme ammattitaitoon ja näkemykseen.

Ota yhteyttä, keskustellaan taloyhtiönne tilanteesta ja tarpeista.

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

HELSINKI
puh. 029 360 1100
Unioninkatu 13

TAMPERE
puh. 029 360 1200
Koskikatu 7 A 1

Tarvitset vain
yhden osoitteen
kak-laki.fi



Kesällä 2016 nykyisen Karuselli-liikekeskuksen kohdalla sijainneissa kiinteistöissä toteutettiin purkutaideprojekti, jossa katutaideryhmitt elävöittivät purkua odottavien kiinteistöjen katutilaa.

Keravaa on 1970-luvulta asti rakennettu viherkaupunki-periaatteella. Aivan kaupungin keskustassakin on kuitenkin rakennuksia, jotka ovat jääneet vajaakäytölle. Nyt Keravalla laaditaan kokonaiskuvaa siitä, miten kaupungin keskusta säilyy tulevaisuudessakin elinvoimaisena, omaleimaisena ja houkuttelevana.

Keravan keskusta halutaan säilyttää houkuttelevana

Keravaa on 1970-luvulta asti rakennettu viherkaupunki-periaatteella. Kävelykatu rakennettiin 1980-luvulla kahdessa vaiheessa ja se loi Keravan keskustaan sen nykyisen rakenteen: kaupungin käveltävyys, pienimittakaavaisuus, vilkas kivijalkakauppa sekä laadukkaat puistot.

– Tätä perusajatus ei ole tarvetta muuttaa ja se on edelleen ajankohtainen keskustojen kehittämisessä, toteaa Keravan kaupungin va. kaupunkikehitysjohtaja **Tiina Hartman**.

Kaupun rakenteen muutos sekä 1970-luvun epäonnistunut rakennustapa ovat johtaneet siihen, että aivan keskustassakin on jäänyt rakennuksia vajaakäytölle.

– Sekä kiinteistönomistajien että kaupungin tahto on kehittää

näitä kiinteistöjä niin kaupallisten palveluiden kuin asumisenkin tarpeisiin. Nykyisin nähdään niin, että asumisen tuominen keskustaan on voimavara myös kaupallisille palveluille ja sitä kautta keskustojen elinvoimaisuudelle. Asuminen myös lisää sosiaalista kontrollia keskustoissa ja sitä kautta turvallisuuden tunnetta.

Keravan keskustassa on edelleen myös huomattava määrä kaupunkikuvallisesti arvokasta 1950-luvun rakennuskantaa, joka on toiminnallisuudeltaankin kestänyt aikaa huomattavan hyvin ja jota halutaan säilyttää.

– Keravan keskustassa on lähtenyt liikkeelle useita kaavamuu-toshankkeita muutamien viime vuosien aikana. Nyt on tarpeen hahmottaa kokonaiskuva siitä, miten Keravan keskusta säilyy tu-

levaisuudessakin elinvoimaisena, omaleimaisena ja houkuttelevana. Keravan keskustan etu on se, että myös kaupan suuryksiköt ovat sijoittuneet aivan ydinkeskustaan, eikä keskustan näivettymistä ole siten selkeästi nähtävissä kuten monissa muissa kaupungeissa, Hartman sanoo.

Kaupungin tahtotila esiin

Keskustan kaavahankkeiden ohjaamiseksi kaupunki käynnisti kehityskuvatyön, jonka avulla ilmaistaan kaupungin tahtotila keskustan kehittämisperiaatteista. Tausta-aineistoksi hankittiin muun muassa kattava kaupallinen selvitys, jossa saatiin esimerkiksi tietoa siitä, mitä kauppa ja kaupalliset palvelut tulevaisuudessa ovat, mitkä niistä ovat keskustahakuisia

sekä mikä on keravalaisten ja Keravan lähiympäristön asukkaiden ostovoima tulevaisuudessa.

– Tällä selvityksellä haluttiin varmistaa se, että keskustaan syntyy riittävästi myös kaupallista liiketilaa ja että se on oikeanlaista tulevaisuuden kysyntään nähden. Keskustan kehityskuvatyön aluksi tehtiin myös laaja asukaskysely, johon vastasi 345 henkilöä. Yrittäjät osallistettiin sekä kyselyllä että yhteisellä keskustelutilaisuudella. Osallistamista on jatkettu työn edetessä jatkuvalla vuoropuhelulla, Tiina Hartman kertoo.

Taustatyön jälkeen tilattiin vertailevat viitesuunnitelmat. Näistä suunnitelmista poimitaan vuoden 2019 aikana parhaat ideat kehityskuvatyöhön. Tavoitteena on saada suunnitelmääräykset, rakennekuva sekä toiminnallisuus yksiin



Toisessa viitesuunnitelmassa nostetaan Kauppakaaren keskipisteeksi Keravan aukio, joka on suunniteltu osin katettavaksi. Aukion yhteyteen rakennettaisiin myös uusi monitoiminen kauppahallirakennus. Kuva: Playa Arkkitehdit Oy

kansiin siten, että vaikka hankkeet toteutuvat yksittäisinä asemakaavamuutoksina pääsääntöisesti kiinteistönomistajien lähtökohdista ja aikataulusta, ne kuitenkin toteuttavat kaupungin määrittämää kokonaiskuvaa ja luovat tunnistettavaa ja omaleimaista keskustaa.

Pyöräparkki 1000:lle polkupyörälle

Samaan aikaan kehityskuvatyön kanssa on käynnissä myös Keravan asemakeskuksen asemakaavatyö, jonka tarkoituksena on tuoda asemalle asuntoja, liiketilaa sekä runsaasti rakenteellista liityntäpysäköintiä sisältäen 1 000 polkupyörän sisätilapysäköinnin. – Keravan aseman kautta kulkee päivittäin jo nykyään 17 000 ihmistä. Asemakeskuksen rakentamisen myötä voimme tarjota näille ihmisille myös kaupallisia palveluita ja helpottaa junan käyttämistä, joka palvelee myös ilmastomuutoksen hillitsemistavoitteita, Tiina Hartman huomauttaa.

Asemakeskus sijaitsee noin 200–300 metrin päässä Keravan kävelykadusta. Keskustan aluekehityskuvassa tarkastellaan myös sitä, kuinka uusi asemakeskus

muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden kävelykadun kanssa ja miten nämä tukevat toisiaan.

Kaupungin reagoitava haasteisiin

Keskusta ei ole koskaan valmis. Keskeneräisyydessäkin on omat vahvuutensa. Tästä on esimerkiksi purkutaideprojekti kesällä 2016 nykyisen Karusellin kohdalla sijainneissa kiinteistöissä. Tuhansia neliömetrejä seinää aivan ydinkeskustassa oli kansainvälisten ja kotimaisten katutaideryhmiä käyttössä ja työt elävöittivät purkua odottavien kiinteistöjen katutilaa pitkään.

– Jokaisessa ajassa on omat haasteensa ja tarpeensa. Kaupungin tulee olla valmis reagoimaan niihin. Kaupungin tärkeä tehtävä, johon tähdätään kaupungin jokaisella sektorilla, on pitää Kerava houkuttelevana ja vetovoimaisena siten, että se elää ajassa. Haasteita keskustan kehitystyöhön tuo muun muassa se, että kiinteistönomistus on hajaantunut ja kiinteistönomistajien tarpeet ovat erilaisia. Yhteisen päämäärän määrittäminen kuitenkin auttaa tässä työssä, Tiina Hartman vakuuttaa.

Nordea



Yrittäjän pankki on aina avoinna

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

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



JULKISIVUJEN HELLÄ JA YMPÄRISTÖYSTÄVÄLLINEN SOODAPUHALUS

Soodapuhalluksella voidaan poistaa erilaisia lika-, ja pinnoitekerroksia tai melkein mitä tahansa kerrostumia tehokkaasti ilman luottimia tai muita kemikaaleja.

- » Puhdistaa graffitit
- » Poistaa puun pinnalta maalin
- » Puhdistaa ja uudistaa tiilen pinnan
- » Puhdistaa lasipinnat samentamatta
- » Paloalkkien poistaminen
- » Betonipintojen puhdistus

Soodapuhalluspalvelu, soodapuhalluspalvelu.fi
Veli-Matti Kukkola 044 329 7390
veli-matti.kukkola@soodapuhalluspalvelu.fi



Kuinka valita taloyhtiölle

PARAS VEDENMITTAUS- JÄRJESTELMÄ?

Vedenmittausjärjestelmän todellinen hinta on eri asia kuin laitteiston ja asennuksen kertakustannus. Onnistunut valinta on energiainvestointi, joka kääntyy tuotoksi jo parin vuoden jälkeen. Mihin asioihin huomiota on siis kiinnitettävä?

1 HINTA

Mikä laitteiston käyttöikä on? Mitä lisähankintoja valinnasta seuraa? Mitä suoria ja välillisiä säästöjä valinnasta seuraa?

2 TEKNOLOGIA

Onko järjestelmä reaaliaikainen ja aidosti etäluettava? Mitä asumista ja työntekoa helpottavia älyominaisuuksia järjestelmä sisältää?

3 ASENNUS

Onnistuuko mittauslaitedirektiivin mukainen asennus ilman lisätyötä? Tekeekö palvelun tarjoaja kohteessa käyttöön-ottotarkastuksen?

4 VEDENMITTAUSDATA

Miten tarkka ja luotettava mittaustulos on? Kuinka kattavasti dataa voi tarkkailla takautuvasti häiriöiden ja muutosten yhteydessä?

5 TALOYHTIÖN STRATEGIA

Kuinka valittu järjestelmä auttaa kehittämään asumista kannattavampaan ja kestävämpään suuntaan? Ylläpitääkö se osaltaan kiinteistön arvoa?

6 PALVELUN TARJOAJA

Kuinka korkea palveluntarjoajan tutkittu asiakastytyytyväisyys on? Miten laajaa asiakaspalvelua se tarjoaa tarjoaa ennen asennusta ja sen jälkeen?

Suomen johtava vedenkulutustiedon asiantuntija Verto kokosi avuksesi Vedenmittausjärjestelmän ostajan oppaan. Se käy läpi kaikki onnistuneelle valinnalle olennaiset näkökulmat kattavasti ja selkeästi.



Lataa maksuton opas!
verto.fi/ostajanopas



Taloyhtiöt haluavat kierrättää nykyistä enemmän — tietoa kaivataan lisää

Yli puolet taloyhtiöiden vastuuhenkilöistä kertoo lisänneensä jätteiden kierrätystä viime vuonna. Joka kolmas arvioi, että jätteiden lajittelu lisääntyy tänä vuonna entisestään. Kiinteistöliitto toteutti vuodenvaihteessa jäsentaloyhtiöilleen jätehuoltoon ja kiertotalouteen liittyvän kyselyn, johon vastasi lähes 5 000 taloyhtiön edustajaa.

Muovipakkauksia kierrättää 40 prosenttia vastaajayhtiöistä. Pääkaupunkiseudulla osuus on muuta maata suurempi, 56 prosenttia. Kartonkipakkaukset lajitellaan jo 83 prosentissa taloyhtiöistä. Kaikkein sääntöjen mukaan koko maassa lajitellaan keräyspaperia, jota kerää 95 prosenttia vastanneista taloyhtiöistä. Lähes yhtä moni, 93 prosenttia, lajittelee biojätteen.

– Taloyhtiön vastuuhenkilöillä tuntuu olevan selkeä myönteinen tahtotila jätteiden sääntöjen mukaiseen käsittelyyn ja kierrätykseen, toteaa Kiinteistöliiton pääekonomisti **Jukka Kero**.

Välinpitämättömyys kierrätyksen ja lajittelun jarruna

Kolme neljästä kyselyn vastaajasta arvioi, että lajittelun ja kierrätyksen esteenä on kansalaisten välinpitämättömyys. Miltei kolmannes vastaajista katsoi, että kulutustavaroita on valmistettu liian lyhytkestoisiksi. Miltei neljännes vastaajista katsoi, että tiedonpuute jätehuollon tavoitteista ja merkityksestä on esteenä lajittelulle ja kierrätykselle.

Yhtiötasolla 55 prosenttia vastaajista arvioi asukkaiden välinpitämättömyyden olevan haasteena kierrätyksen lisäämisessä. Hyvinkään-Riihimäen alueella tämän

Fakta

➡ Kiinteistöliiton paikallisyhdistysten jäsentaloille kohdistettu kysely toteutettiin joulutammikuussa. Kyselyyn vastasi 4 798 vastaajaa kaikkialta Suomessa ja kaiken kokoisista taloyhtiöistä. Vastaajien taloyhtiöissä isojen yhtiöiden osuus on suurempi kuin koko taloyhtiökannassa.



Hyvinkään-Riihimäen alueella liki 96 prosenttia taloyhtiöistä kerää jätteenpaperia ja 90,5 prosenttia myös kartonkia.

nosti yksiköksiä peräti 61,4 prosenttia vastaajista. Pienissä yhtiöissä tämän ei uskota olevan läheskään yhtä usein haasteena. Huono lajitteluaktiivisuus nähtiin olevan ongelmana noin 38 prosentissa kaikista vastauksista, mutta Hyvinkään-Riihimäen vastaajista selvästi suurempi osa, yli 47 prosenttia, arvioi aktiivisuudessa olevan parannettavaa.

Hyvinkään-Riihimäen vastaajat pitivät keskimääräistä enemmän ongelmana myös jätteenkeräyksen pienuutta. Kaikista vastaajista tilapuheen tiedosti joka kolmas, kun Hyvinkään-Riihimäen alueella neljä vastaajaa kymmenestä oli tätä mieltä.

Muovin keräyksellä nähdään mahdollisuuksia

Joka toinen taloyhtiö pitää mahdollisena lisätä muovipakkausten kierrätystä. Myös pienissä yhtiöissä muovipakkausten nykyistä

suurempaan keräyspotentiaaliin uskotaan, sillä miltei puolet enintään kymmenen huoneiston taloyhtiöistä uskoi, että muovijakeen keräystä voi lisätä. Metallin, lasin ja pakkauskartongin kierrätystä uskoi pystyvän lisäämään 20-25 prosenttia pienten yhtiöiden edustajista. Kaikista vastaajista hieman runsas viides kertoi, ettei osaa sanoa, mitä jätettä heidän yhtiössään voitaisiin lisää kerätä.

Lisää lajitteluohjeita myös jätteiden keräytiloihin

Kyselyn vastaajat saivat sanallisesti kertoa, millaisia tiedontarpeita he näkevät lajittelun ja kierrätyksen edistämiseksi. Vastaajat toivoivat konkreettisia lajitteluohjeita, joita haluttiin nähtäville myös jätehuoneisiin.

– Tietoa tarvitaan lajittelun onnistumisen ja motivaation lisäämisen kannalta. Tietoa tarvitaan myös jätehuollon käytännön orga-

nisoimisesta, Kero sanoo.

Jukka Kero muistuttaa, että Suomen noin 90 000:stä taloyhtiöstä 60 prosenttia on enintään 10 huoneiston yhtiöitä, joihin jätehuollon kiristävät määräykset iskevät lähivuosina. Pienissä taloyhtiöissä hallinto on hyvin ohutta, mikä asettaa haasteita myös jätehuoltoon liittyvissä asioissa.

– Jätehuollon viestinnässä ei enää riitä pelkästään suomen ja ruotsin kieli. Viestinnän tulee kattaa nettiviestinnän ohella monipuolisesti esimerkiksi printtimedia. Asukkaiden saatavilla tulee olla konkreettisia lajitteluohjeita ja koulutusaineistoa. Tietoa on löydettävissä myös sosiaalisen median kanavista, Kero toteaa.

Kiinteistöliiton kyselyn perusteella taloyhtiöissä nähdään erityisenä haasteena vuokralaisten ja liikehuoneistojen jätehuollon soveltaminen muun taloyhtiön ja sen osakkaiden velvoitteisiin sekä käytäntöihin.



Nyt on aika vaikuttaa taloyhtiösi puolesta

Netti joka kotiin jopa puolet edullisemmin*

DNA Netti taloyhtiöille on tehokas ja toimintavarma netti, joka mahdollistaa joka kotiin jopa gigan nopeudet, tulevaisuudessa vieläkin enemmän.

DNA Netillä koko perheen viihtyminen on helppoa – monella laitteella yhtä aikaa. Riittävä nopeus takaa, etteivät leffat ja sarjat pätki.

Paikallinen yhteyshenkilö, osaava taloyhtiö-palvelu ja DNA:n oma nopea huoltopalvelu varmistavat, että kaikki mitä on tilattu ja sovittu, toimii mutkattomasti nyt ja tulevaisuudessa.

Vaikuta nyt – DNA:sta taloyhtiö saa itselleen luotettavan kumppanin, joka huolehtii netti- ja TV-palvelut kerralla kuntoon.

dna.fi/vaikuta

DNA

*Normaalihinnat: esim. DNA 200M 34,90 €/kk ja DNA Netti 200M + TV Hubi ilman voimassaolevaa DNA:n taloyhtiö-sopimusta.

Kiinteistöliitolta työkalu taloyhtiön kunnan arvioimiseen

Kiinteistöliitto on julkaissut vuoden 2019 alussa palvelun, jonka avulla taloyhtiöt saavat käsityksen omien rakennustensa kunnosta ja korjaustarpeista.

Rakennuksen kunto- ja kunnossapitotarveselvitys on verkkosovellus, jossa käyttäjä syöttää sovellukseen tietoja taloyhtiöstä ja työkalu laskee rakennusosien ja järjestelmien teoreettisen jäljellä olevan käyttöiän. Näiden tietojen avulla taloyhtiö voi myös laatia asunto-osakeyhtiölain mukaisen kunnossapitotarveselvityksen ja asuinkiinteistön kunnossapitosuunnitelman.

Raku koostuu neljästä kokonaisuudesta, joita ovat kiinteistön perustiedot, teknisen kunnan arviointi, kunnossapitotarveselvitys ja kunnossapitosuunnitelma.

Taloyhtiön teknisen kunnan arviointi on taas jaettu kolmeen osaan: rakennustekniikka, talotekniikka sekä sähkö- ja tietotekniset järjestelmät.

Taustalla Rakennustietosäätiön ohjekortit

Kiinteistöliitto on kehittänyt palvelun yhteistyössä Rakennustietosäätiön kanssa ja laskelmat perustuvat pääosin Rakennustietosäätiön ohjekortteihin.

Rakennusosien ja teknisten

järjestelmien jäljellä oleva käyttöikä ilmaistaan liikennevalojen avulla. Jos teoreettista käyttöikää on jäljellä yli 10 vuotta, sovellus antaa sille vihreän valon. Keltainen valo tarkoittaa, että teoreettista käyttöikää on jäljellä 5–10 vuotta ja punainen, että teoreettista käyttöikää on jäljellä alle 5 vuotta.

Sovelluksen ehdottamien liikennevalojen värejä voidaan muuttaa kuntoarvioiden, kunto- ja tutkimusten tai muiden selvitysten perusteella. Näiden tietojen pohjalta asunto-osakeyhtiön hallitus tekee esityksen lakisääteisen kunnossapitotarveselvityksen ja asuinkiinteistön kunnossapitosuunnitelman sisällöiksi. Kunnossapitosuunnitelmasta nähdään ehdotettujen toimenpiteiden lisäksi myös niiden vaikutus yhtiövastikkeeseen seuraavan kymmen vuoden aikajänteellä.

Lisää suunnitelmallisuutta kiinteistönpitoon

Kiinteistöliiton mukaan työkalu auttaa taloyhtiöitä suunnitelmallisessa kiinteistönpidossa ja helpottaa erilaisiin korjaushankkeisiin varautumista myös taloudellisessa mielessä.

Raku on kaikkien Kiinteistöliiton paikallisyhdistysten jäsentalojen käytettävissä maksutta.

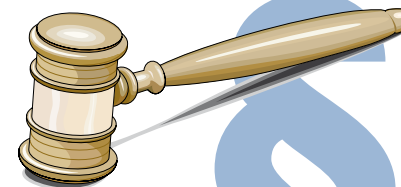
Tee kunnossapitotarveselvitys maksutta verkossa!

www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut

(kohta Laskurit ja sovellukset)

Halutessasi voit esittää kysymyksiäsi lakipalstalle: hyrima@ukl.fi

LAKIPALSTA



NIKLAS LINDBERG • LAKIMIES, VT • KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAA RY

Toteutuuko yhdenvertaisuusperiaate?

Asunto-osakeyhtiössä on tunnetusti noudatettava yhdenvertaisuusperiaatetta, jonka mukaan kellekään osakkaalle ei saa antaa epäoikeutettua etua toisen osakkaan tai yhtiön kustannuksella. Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään yhdenvertaisuusperiaatteen nimissä, että kaikki osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet, ellei laista tai yhtiöjärjestyksestä muuta johdu. Kuten varmasti kaikki taloyhtiön arjessa eläneet tietävät, saattaa osakkaiden yhdenvertainen kohtelu tietyissä tilanteissa olla vaikeaa, eivätkä kaikki osakkeet aina käytännössä tuota samoja oikeuksia. Yhdenvertaisuusperiaate ja osakkeiden yhtäläiset oikeudet ovatkin oikeudellisia periaatteita, jotka toimivat tulkinta-apuna konkreettisia ongelmia arvioitaessa. Näitä ja muita oikeudellisia periaatteita tarvitaan, koska lainsäädännöllä ei yksinkertaisesti ole mahdollista ennakoita yksityiskohtaisesti säännellä kaikkia niitä mahdollisia käytännön tilanteita, joita yhtiöille ja niiden osakkaille eteen tulee.

Osakkeet tuottavat siis lähtökohtaisesti yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksestä tai laista muuta johdu. Käytännössä kaikki osakeryhmät tuottavat kuitenkin yhtiöjärjestyksen mukaan keskenään erilaiset oikeudet, kun kukin osakeryhmä oikeuttaa hallitsemaan eri huoneistoa. Myös osakkeisiin liittyvä velvollisuus maksaa vastiketta saattaa yhtiöjärjestyksen mukaan vaihdella, esim. liiketilojen vastikkeet voivat määräytyä eri kertoimella kuin asuinhuoneistojen vastikkeet. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä muistakin erillisistä oikeuksista ja velvollisuuksista. Yhtiö-

järjestyksessä ei kuitenkaan saa lain mukaan määrätä, että tietyt osakkeet tuottavat enemmän ääniä yhtiökokouksessa kuin muut – sillä poikkeuksella, että kullekin osakeryhmälle voidaan määrätä yksi ääni. Yhtiöjärjestyksen muutoksella velvoitteiden lisääminen tai oikeuksien kaventaminen on tosin käytännössä hankalaa, sillä muutokseen tarvitaan pääsääntöisesti niiden osakkaiden suostumukset, joiden oikeuksia kavennetaan tai joiden velvoitteita lisätään.

Osakkeiden tuottamat yhtäläiset oikeudet tarkoittaa käytännössä mm. sitä, että jokainen osakas saa osallistua yhtiökokoukseen ja siten ottaa osaa yhtiön päätöksentekoon. Lähtökohtana voidaan myös pitää, että kaikki osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet käyttää yhtiön yhteisiä tiloja. Kyseinen lähtökohta ilmaistaan asunto-osakeyhtiölain esitöissä konkreettisella esimerkillä. Esitöiden mukaan sijoittaja-osakkaalle on lähtökohtaisesti annettava samanlainen oikeus yhtiön autopaikkaan kuin talossa asuvalle osakkaalla on, jotta sijoittaja voi luovuttaa vuokralaiselleen oman oikeutensa autopaikkaan. Se onkin perusteltua, sillä vuokralaisella voi usein olla yhtä suuri autopaikkatarve kuin talossa asuvalle osakkaalla.

Oma hankala kysymyksensä on, tuottavatko esim. varasto- tai autotalliosakkeet samanlaisen oikeuden käyttä yhtiön yhteisiä tiloja kuin asuinhuoneisto-osakkeet. Jäsenneuvonnassa olemme aina aika ajoin saaneet ottaa kantaa siihen, onko yhtiön annettava esim. autotalliosakkaalle, jolla

ei ole asuinhuoneistoa yhtiössä, avain yhtiön pyörävarastoon tai saunavuoro yhtiön saunasta, jos yhtiöjärjestyksessä ei erikseen määrätä yhteisten tilojen käytöstä. Tulkintamme mukaan yhtiö voi kieltäytyä antamasta autotalli- tai varasto-osakkaalle samanlaista oikeutta käyttää yhtiön pyörävarastoa tai saunaa kuin asuinhuoneisto-osakkaalle. Mainitut erityyppiset osakkeet tuottavat erilaiset oikeudet, ja tämä erilaisuus johtuu nimenomaan yhtiöjärjestyksestä, tarkemmin sanoen hallinto-oikeudesta erilaisiin tiloihin eri käyttötarkoituksineen.

Tulkintamme perustuu laajaan harkintaan, jossa otetaan huomioon yhtiön tarkoitus ja erilaisten huoneistojen erilainen luonne ja käyttötarkoitus. Asunto-osakeyhtiön perimmäinen ja tärkein tehtävä on kiinteistön ja rakennuksen ylläpitäminen osakkaiden ja heidän vuokralaistensa asumistarpeiden tyydyttämiseksi. Yhtiön sauna, pesutupa ja pyörävarasto ovat olemassa yhtiön rakennuksessa asuvien henkilöiden asumistarpeiden tyydyttämiseksi. Niille, jotka eivät asu yhtiön omistamassa rakennuksessa, ei tulkintamme mukaan ole pakko antaa samanlaista oikeutta käyttää kaikkia yhteisiä tiloja. Toki yhtiö voi halutessaan myöntää oikeuden käyttää kaikkia yhtiön yhteisiä tiloja myös niille osakkaille, jotka eivät omista yhtiössä asuinhuoneisto-osakkeita. Samanlaisia osakkeita omistavia henkilöitä on kuitenkin lähtökohtaisesti kohdeltava samalla tavalla – kuten arvata saattaa, yhdenvertaisuusperiaatteen nimissä.

PALVELUHAKEMISTO

ALAN ASIAANTUNTIJAT PALVELUKSESSASI

ARKKITEHTITOIMISTOJA

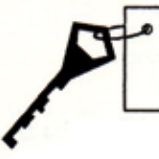


www.kekkonenvuoreto.fi

arkkitehtitoimisto
Kerkkonen & Vuoreto 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



REMONTTIVIENTINTÄÄ

Hyvin hoidettu

ASUKASVIESTINTÄ

antaa eväät onnistuneeseen
saneeraushankkeeseen.

effet

VIESTINNÄN KUMPPANISI

Kutsu apuun
asukasviestinnän asiantuntijana.

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

Halutessasi voit
esittää kysymyksiäsi
tekniikkapalstalle:
hyrima@ukl.fi

TEKNIKKAPALSTA

ARTO KEMPPAINEN • LVI-ASIAANTUNTIJA • KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAA RY

Kodinkoneet ja vesivahingot

Pesukoneiden aikaansaamista vesivahingoista aiheutuu taloyhtiöille ja vakuutus-yhtiöille runsaasti korvattavaa. Siksi on hyvä kerrata muutama seikka koneisiin ja niiden vesiliitäntään liittyen.

Kodinkoneista vettä käyttävät astianpesu-kone ja pyykinpesukone, jotka molemmat on myös viemäroity. Astianpesukone on yleisimpiä vesivahingon aiheuttajia kotitaloudessa. Astianpesukone yleensä vuotaa vedenotosta ns. painepuolelta tai poistopuolelta. Syynä on usein rikkoonnut letku. Yleisimmin astianpesukoneen vuoto on poistopuolella, jossa poistoletku on murtunut ikääntymisen tai muun syyn seurauksena.

Astianpesukoneet on varustettu vuodonvarmistuksella, eli Aquastop-toimin- nolla. Tuloletkun rikkoonnutta vuodonil- maisin sulkee vedentulon magneettivent- tiilillä. Vesivahinko voi aiheutua myös liit- timien tai koko koneen rikkoonnutta.

Astianpesukone tulisi uusia noin 15 vuoden välein, vaikka vuotoja ei olisi ollut- kaan. Astianpesukoneen alle tulee asentaa vuotokaukalo, joka tuo mahdollisen vuodon esille. Vuotokaukalojen lisäksi on ole- massa erilaisia vuodonilmaisimia, jotka hä- lyttävät vuodon ilmaantuessa ja myös sel- laisia, jotka sulkevat vedentulon koneelle.

Letku tarkastettava säännöllisesti

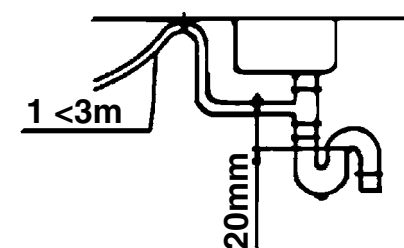
Poistoletku tulee aina kiinnittää kunnolla myös tiskipöydän alapintaan siten, että letkun ylin kohta on vesilukkoon nähden ylempänä. Letkua ei tule jatkaa, eikä siinä saa olla ylimääräisiä liitoksia. Letkun liitosten kunto tulisi tarkastaa vuosittain ja letku tulisi uusia vähintään 10 välein.

Astianpesukoneen tuloveden venttiili

Fakta

Jos kuitenkin on jo lorahtanut, tarvitaan kosteudenmittauksia. Kosteus- en mittaus on ammattilaisen työtä ja kosteudenmittaajan tulee olla asian- mukaisesti koulutettu. Koulutettuja ja pätevyityneitä kosteudenmittaajia voi hakea vahinkoalan auktorisointiryhmän sivuilta

► <https://www.vahinkopalvelut.net/var/kosteudenmittaajat/>



Poistoletkun asennus.

tulisi olla suljettu silloin kun konetta ei käytetä ja käyttöä tulisi myös valvoa. Sama sääntö pätee pyykinpesukoneeseen. Pesu- konetta kytkettäessä vesijohtoverkostoon tulee vesipisteessä olla takaisin-imusuoja, joka estää koneesta veden siirtymisen ve- sijohtoverkostoon.

Mikäli pyykinpesukone asennetaan

kuivaan tilaan, tulee tilaan järjestää vie- märeinti, esim. kuivakaivo, ja tila tulee ol- la vesieristetty.

Asennettaessa pyykinpesukone keitti- öön, olisi koneen tuloletku hyvä olla varus- tettuna Aquastop-letkulla. Mikäli keittiös- sä jo on astianpesukone, joka on kytketty keittiösekoittajan astianpesukoneventti- liin, ei pyykinpesukoneen samaan tilaan kytkeminen järkevästi ja hyvää rakennus- tapaa noudattaen ole yleensä mahdollista, vaan vaatii suurempia toimia viemäreinnin järjestämiseksi.

Pesukoneiden asennuksessa tulee muistaa, että vastuu on asunto-osakeyh- tiössä osakkaalla. Mikäli asennuksen on tehnyt alan ammattilainen, vastaa asentaja virheellisestä tai puutteellisesta asennuk- sesta aiheutuvasta vahingosta.



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

TUOTTEET

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

TALOYHTIÖT, MYÖS VUOSISOPIMUKSIA.



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

Asumismenojen nousu pysäytettävä

– Kiinteistöliitto linjasi hallitusohjelmatavoitteensa

Asumismenojen kasvun pysäyttäminen kuuluu Kiinteistöliiton syksyllä 2018 hyväksymien hallitusohjelmatavoitteiden 2019–2023 ytimeen. Lisäksi asuntojen, kiinteistöjen ja rakennetun ympäristön tulee palvella muuttuvia tarpeita.

Asumismenojen nousu pysäytettävä

Asunto-osakeyhtiölaki on vuodelta 2010. Lain voimassaoloaikana yhteiskunta on muuttunut. Lakia tulee tarkastella ja päivittää ottaen huomioon nykyistä saatut kokemukset ja esiin tulleet kehitystarpeet.

Asumismenojen nousu pysäytettävä

Kiinteistöliiton teettämän selvityksen mukaan koko kansantalouden asumismenot ovat vuosina 2014–2017 nousseet keskimäärin 3,7 prosenttia vuodessa ja nousevat edelleen vuosina 2018–2020 keskimäärin 2,1 prosenttia vuodessa. Asumismenojen ja kustannuskehityksen nousu on pysäytettävä.

Asuinrakennuskannan korjaamista edistettävä

Asuinrakennuskannan korjausrahoituksen saatavuudessa on osassa maata ongelmia johtuen muun muassa kiristyneistä vakuusvaatimuksista. Valtion peruspäätöksen ehtoja tulee uudistaa siten, että ne mahdollistavat takauksen saamisen alueilla, joilla taloyhtiöiden omat vakuudet eivät riitä.

Asuintalovarauksen alarajat tulisi poistaa ja enimmäismäärä korottaa. Lisäksi kymmenen vuoden enimmäisvaraus tulee voida tehdä kerralla, jos asunto-osakeyhtiö pystyy toteuttamaan joustavasti laajan korjaushankkeen.

Jos asunto-osakeyhtiö toteuttaa lisä- ja täydennysrakentamishankkeen, tulisi asuintalovarauk-

sen enimmäismäärä poistaa. Näin edistettäisiin esimerkiksi purkavien uusrakentamishankkeiden toteuttamista.

Asunto-osakeyhtiöiden toimintakykyä kehitettävä

Pienten asunto-osakeyhtiöiden purkaminen tai jakautuminen tulee mahdollistaa siten, että tästä ei muodostu osakkeenomistajille ylimääräisiä veroseuraamuksia.

Isännöitsijätodistuksen tietosisältöä tulee kehittää siten, että se antaa nykyistä tarkemman ja selkeämmän kuvan asunto-osakeyhtiön osakehuoneistojen taloudellisesta asemasta ja taloudellisesta varautumisesta tuleviin korjauksiin (esim. ennakkorahastointi, vuokratontin lunastusehdot).

Asumisen tukien perustaksi tarveharkintaisuus

Valtion ja kuntien niukat tukivarat tulee kohdentaa tehokkaan tarveharkinnan perusteella (esim. yleinen asumistuki). Tuotantotukea asuntorakentamisessa tulee käyttää vain sellaisten asunnontarvitsijoiden asuntojen tuotantoon, joiden asumistarvetta ei ole mahdollista tyydyttää markkinaehtoisella asuntotuotannolla ja -tarjonnalla.

Valtion ja kuntien tukemien ns. ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinnan ja käytön tulee perustua sosiaaliseen tarveharkintaan huomioiden myös hakijan tulot- ja varallisuus. Asukasvalintakriteereistä tulee voida poiketa, jos se ei johda epäterveeseen asukaskilpailuun yksityisten sijoittajien kans-

Fakta

Huhtikuussa 2019 pidettävien eduskuntavaalien jälkeen muodostettavan hallituksen ohjelmaan vuosille 2019–2023 pyrkii Kiinteistöliitto jäsenyhdistyksineen vaikuttamaan mm. ohessa mainittujen asioiden osalta.

Kiinteistöliiton hallitusohjelmatavoitteet ovat kokonaisuudessaan luettavissa liiton nettisivuilla. Hallituksen muodostavat poliittiset puolueet päättävät hallitusohjelmasta eduskuntavaalien jälkeen hallitusta muodostaessaan.

sa. Asunnon haltijalle tulee luoda oikeus saada kotivakuutus liikenevakuutuksen tapaan.

Kaavoituksen vastattava tonttikysyntään

Kaavoituksella tulee varmistaa rakentamiskelpoisen asuntotuotannon tonttimaan tarvetta vastaava tarjonta. Maanomistajille tulee luoda oikeus tehdä yleiskaava-alueilla kaavoitusaloite, jolla maanomistaja voi saada kaavaehdotuksensa kunnan hyväksymiskäsittelyyn. Kaavoitusta tulee sujuvoittaa ja nopeuttaa mm. vähentämällä kaavatasoja.

Uudis- ja korjausrakentamista koskevien rakentamismääräysten kunnallisten rakennusjärjestyksen ohjeistus ja tulkinta on yhdenmukaistettava.

Asuntojen tuotantokustannuksien alentamiseksi on rakentamisen normeja poistettava ja vahvistettava markkinaperusteista ohjausta. Esimerkiksi pysäköintipaikkojen ja väestösuojien rakentamisvelvollisuuksia tulee edelleen keventää.

Olemassa olevan rakennus-

kannan käyttötarkoituksen muuttamista asuinrakennuksiksi tulee helpottaa ja nopeuttaa. Nykyistä asuntokantaa ja asuinympäristöjä tulee kehittää siten, että ikääntyvä väestö voi mahdollisimman pitkään asua omissa asunnoissaan.

Energiatehokkuuden parantaminen kannattavaksi

Sähkömarkkinalainsäädännön uudistamisessa tulisi antaa laajempi mahdollisuus sopia asioista yhteisön sisällä. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiöiden toimimista energiayhteisöinä tulisi helpottaa suomalla niille pientuotannon laskennallinen jakaminen asunto-osakeyhtiön osakkaille.

Rakentamisen energia- ja tehokkuusvaatimuksien tulee olla taloudellisesti kannattavia rakennuksen omistajalle ja kannustaa suunnitelmalliseen kiinteistöpiin.

Kilpailun toimivuus ja asiakkaiden valinnanvapaus sähkö- ja lämpöenergiamarkkinoilla on varmistettava.



Asunto-osakeyhtiöiden tulisi voida saada tukea energiatehokkuutta ja uusiutuvaa energiaa edistävien hankkeiden toteuttamiseen.

Kiertotaloutta lisättävä

Yhdyskuntajätteen kierrätysastetta tulee kasvattaa tuntuvasti, samoin rakennus- ja purkujätteen kierrätysastetta.

Asunto-osakeyhtiöiden ja kuntajätteen tulee hyötyä toiminnasta. Erilliskeräystä kehitettäessä tulee varmistaa soveltuvuus erilaisiin kiinteistöihin (mm. jätehuoltotilojen kapasiteetti ja muunneltavuus).

Kiinteistöverotuksen päätösvaltaa jaettava

Kiinteistöverotuksen uudistuksessa tulee varmistaa, ettei kenenkään verovelvollisen vero nouse kohtuuttomasti.

Kuntien päätösvaltaa kiinteistöverotuksessa tulee lisätä poistamalla kiinteistöveroprosenttien alarajat. Kiinteistönomistajan tulee esimerkiksi korjausinvestointia suunnitelllessaan pystyä arvioimaan myös sen vaikutus kiinteistöveroon.

Muita asumisen veroja tarkistettava

Pääomatuloverotuksessa tulee ottaa käyttöön 1 000 euron perusvähennys, joka koskisi kaikkia pääomatuloja mukaan lukien asuntojen vuokratulot.

Vuokra-asuntojen peruskorjaamista tulee edistää saattamalla enintään 10 000 euron korjausmenot hankinnan yhteydessä vä-

hennettäväksi heti vuokratulosta.

Asunnosta määritettävä perintövero tulee jaksottaa enintään 10 vuodelle, jos asunto jää vuokrauskäyttöön.

Kotitalousvähennystä tulee uudistaa siten, että asunto-osakeyhtiön osakas voi saada käyttössään olevaan asuntoon vähennyksen yhtiön teettämän remontin palkkakustannuksista.

Asuntolainojen korkovähennysjärjestelmä on säilytettävä oman asunnon hankintaan ja kunnossapitoon kannustavana tukimuotona.

Kiinteistöhallintapalvelun oman käytön arvonlisäverotuksen rajaa tulee korottaa nykyisestä 50 000 eurosta 60 000 euroon.

Varainsiirtoveroa kehitettävä

Asuntokiinteistön ja asunto-osakkeen kaupasta perittävä varainsiirtovero tulee yhdenmukaistaa laskemalla asuntokiinteistökaupan vero 2 prosenttiin.

Varainsiirtoveron haittatekijöitä tulee ehkäistä laajentamalla verovapaus koskemaan myös asunnonostajia, jotka muuttavat uuden työpaikkansa työssäkäyntialueelle.

Kiinteistö- ja rakennusalan osaaminen varmistettava

Kiinteistöjen hoidon ja korjausrakentamisen ammattitaitoisen työvoiman saatavuuden ja laadun varmistamiseksi ja kehittämiseksi tulee lisätä korjausrakentamisen perus-, jatko- ja täydennyskoulutusta kaikilla tasoilla sekä edistää korjausrakentamisen innovaatioita kehitys- ja tutkimushankkeilla.

RMK-REMONTIT OY

www.rm kremontit.fi • rm krem@gmail.com • 041 501 8942

RAKENNUS SANEERAUSTA

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



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



KAIPAATKO APUA TALOYHTIÖSI VIESTINTÄÄN?

Pyydä meiltä vinkit toimiviin ratkaisuihin.

effet
VIESTINNÄN KUMPPANISI

Jari Runtas
Toimitusjohtaja
+358 400 633 315
jari.runtas@effet.fi
WWW.EFFET.FI

TERVETULO JÄSENMATKALLE

**TALOYHTIÖ 2019 -TAPAHTUMAAN
KESKIVIKKONA 10.4.2019**

BUSSIKULJETUS RIIHIMÄEN, HYVINKÄÄN JA MÄNTSÄLÄN
KAUTTA MESSUKESKUKSEEN HELSINKIIN

TALOYHTIÖ 2019

**- vuoden tärkein tapahtuma
hallituksen jäsenille ja
isännöitsijöille.**

Taloyhtiötapahtumassa järjestetään useita mielenkiintoisia luentoja. Lisäksi Uusimaan neuvontapiste on auki koko tapahtuman ajan.

Merkitse päivä heti kalenteriisi ja tutustu tapahtuman sisältöön osoitteessa www.kiinteistolehti.fi/taloyhtiotaapahtuma

Lisätietoja ja ilmoittautumiset:

hyrima@ukl.fi
www.lyyti.in/bussimatka2019

Matkalle voi osallistua, jos taloyhtiö on liittynyt jäseneksi viimeistään 30.3.2019.

**MAKSUTON
MATKA**

ILMOITA MUUTTUNEET JÄSENYHTIÖN YHTEYSTIEDOT

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

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

Ilmoitathan muuttuneet tiedot osoitteeseen hyrima@ukl.fi.

KOULUTUSTA TALOYHTIÖN
HALLITUKSELLE JA ISÄNNÖITSIJÄLLE

AVOIN KOULUTUSTILAISUUS

keskiviikko 24.4.2019
klo 18-20.30 Riihimäki, Uramon koulu

Ongelmatilanteet taloyhtiössä

- erilaiset maksujärjestelyt
- järjestyssäännöt ja niiden rikkominen
- asukkaiden tavarat väärässä paikassa

Kahvitarjoilu.

Tilaisuus on maksuton ja kaikille kiinnostuneille avoin, mutta edellyttää ilmoittautumista.

Jäsentaloyhtiöille lähetetään erillinen kutsu.

Tutustu illan ohjelmaan tarkemmin.
Ilmoittaudu viimeistään 14.4.
osoitteessa www.ukl.fi/hyrima (tapahtumat)

HALLITUKSEN TEHTÄVÄT JA VASTUUT

-VERKKOKIRJA JÄSENETUNA

Kiinteistöliitto tarjoaa 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 kokeneet asiantuntijat auttavat hoitamaan tehtävää sekä tekemään oikeita päätöksiä. Edullinen jäsenyys turvaa selustasi.

Kiinteistöalan ammattilaiset ovat apunasi tarjoamalla seuraavia palveluita

- Ilmainen puhelinneuvonta laki-, talous-, tekniikka- ja energiakysymyksissä
- Ajankohtaista tietoa uutiskirjeen ja Kiinteistöllehden välityksellä
- Uudistuneet jäsensivut sekä omat kotisivut taloyhtiölle
- Maksutonta koulutusta taloyhtiöiden hallituksille ja isännöitsijöille
- Erilaisia valtakunnallisia jäsenalennuksia
- Erilliskorvauksella lausunnot, yhtiöjärjestysmuutokset, yhtiökokouskäynnit

Jäsenneuvonnan palvelunumerot (ota jäsennumero esille)

- Laki ja tekninen neuvonta 09 1667 6333
- Alueellinen lakineuvonta VT Erkki Pusa 019 455 433
- Talous- ja veroneuvonta 09 1667 6369
- Energianeuvonta, ajanvaraus netissä ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/energianeuvonta

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



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



Toiminnanjohtaja
Marika Sipilä
marika.sipila@ukl.fi

JÄSENYYS HELPOTTA TEHTÄVÄSSÄSI

14. vuosikerta
Uudenmaan
KIINTEISTÖ
1 • 19 viesti

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

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

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 2019

PAINOSMÄÄRÄ
6.000 kpl

OSOITTEENMUUTOKSET
www.ukl.fi/yhteystietojenmuutos

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

REALIA

ISÄNNÖINTI

ENEMMÄN ASiantuntijuutta, KOKEMUSTA JA RESURSSIJA TALOYHTIÖSI KÄYTTÖÖN!

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

- LAAJAN palveluvalikoiman ja kumppaniverkoston
- VAHVAN juridisen ja teknisen isännöinnin osaamisen
- TEHOKKAAT viestintätyökalut ja vaivattoman henkilökohtaisen asioinnin taloyhtiösi läheisyydessä

Pyydä tarjous: www.realiaisannointi.fi

JÄRVENPÄÄ
Sibeliuksenkatu 19
04400 Järvenpää
p. 010 228 4488

HYVINKÄÄ
Hämeenkatu 18
05800 Hyvinkää
p. 010 228 6600

RIIHIMÄKI
Hämeenkatu 36
11130 Riihimäki
p. 010 228 7080

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

www.realiaisannointi.fi

SEULOITTUA MULTAA

SALAOJAREMONTIT, PIHATYÖT

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



**Insinööri
RAKENTAJAT**

- Rakennuttaminen
- Rakennusaikainen valvonta
- Projektinjohto

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

www.insinoorirakentajat.fi

PUHDAS JA TOIMIVA ILMANVAIHTO

OLEMME MONIPUOLISESTI PALVELEVA ASiantuntijayritys

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

IV-HUOLTO SUPPONEN OY

TAKAMARTINTIE 3 B 7, 05810 HYVINKÄÄ

MYynti@SUPPONEN.FI
WWW.SUPPONEN.FI

040-5936486

LAUNOS- SÄHKÖ oy

- sähköasennukset
- sähkösuunnitelmat
- myymälä

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



Kattoremontin ammattilainen

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

Nyt on aika toimia!

Pyydä tarjous

010 2290 190
kattokeskus.fi



Uudenmaan KIINTEISTÖ viesti

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

SEURAAVA LEHTI ILMESTYY 13.9.2019

Aineistot viimeistään 23.8.

KIINTEISTÖPALVELUT HYVINKÄÄ-RIIHIMÄKI

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



KYSY LISÄÄ!

www.pkpalvelut.fi | 040 687 9800



5 järkisyyttä valita Bauer-vedenkäsittelylaite

1. Lisää putkiston käyttöikää
2. Suojaa putkistojärjestelmää
3. Vähentää energiankulutusta
4. Varmistaa erinomaisen vedenlaadun
5. Tuo merkittävää kustannussäästöä



bauer
watertechnology

Bauer Watertechnology Oy
Jaakonkatu 2, 01620 Vantaa
Petteri Haapala 040 900 7658
Timo Tollander 040 900 4030
(09) 276 99 556 (vaihde)

Lisää asiakkaidemme kokemuksia löydät sivuiltamme

www.bauer-wt.com



ÄLÄ MUUTA – ANNA HISSIN MUUTTAA KIINTEISTÖÖSI.

Onko rapuissa kulkeminen hankalaa? Kotia ei sen vuoksi tarvitse vaihtaa. Asennamme uuden hissin vanhan tilalle jopa kahdessa viikossa ja pystymme jälkiasentamaan hissin lähes kaikkiin hissittömiin taloihin asukkaiden arkea helpottamaan.

Tiesithän, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAlta on saatavissa 45 % hanketuki hissin jälkiasennukseen sekä esteettömyysavustusta olemassa olevan hissin esteettömyyskorjauksiin. www.kone.fi/peruskorjaus