HYÖTYTIETOA SINUN KOTISI PARHAAKSI

Taloyhtiö.Nyt

KIINTEISTÖLIITON TEEMALEHTI TALOYHTIÖIDEN HALLITUKSILLE JA ASUKKAILLE 1/2017

Kohti hyvää asumista, taloyhtiö remontoi

Miten taloyhtiö rahoittaa remontit? 2

Haravoinnista järjestelmien tarkastuksiin – kiinteistön kevättoimet 8

Näin etenet, kun epäilet terveyshaittaa asunnossasi 12

TALOYHTIÖ2017
HELSINGISSÄ 26.4.

TERVETULOA KEVÄÄN YKKÖSTAPAHTUMAAN MESSUKESKUKSEN KOKOUSTAMOON!

Luentoja taloyhtiöiden puheenjohtajille, hallituksille, isännöitsijöille ja tilintarkastajille, talousasioista vastaaville, vuokranantajille ja muille kiinnostuneille. Mukana ovat Kiinteistöliiton ja Kiinteistöliitto Uusimaan asiantuntijat sekä alan tunnetut ammattilaiset.

Sisältää monipuolisen näyttelyn

Tutustu ja ilmoittaudu maksuttomaan tapahtumaan **www.taloyhtiotapahtuma.net**

Taloyhtiö.Nyt

Taloyhtiö.Nyt on Kiinteistöliiton julkaisema teemalehti taloyhtiöiden asukkaille, hallituksille ja isännöitsijöille.

Uudenmaan alueella ilmestyvässä lehdessä käsitellään taloyhtiöiden ja asumisen ajankohtaisia asioita. Lehti on luettavissa myös pdf-muotoisena verkkoversiona osoitteissa www.kiinteistolehti.fi ja www.taloyhtio.net.fi.

Teemalehti rakentuu Kiinteistöliittoyhteisön ammattilaisten artikkeleista, vinkeistä ja muusta sisällöstä.

Julkaisu: Huhtikuu 2017
Julkaisija: Suomen Kiinteistöliitto ry
Kustantaja: Kiinteistöalan Kustannus Oy
Painopaikka: Alma Manu Oy
Päätoimittaja: Asko Sirkiä
Toimituksen sihteeri: Marjo Parkkinen
Graafinen toteutus: Graafinen palvelu Lippo

Seuraava Taloyhtiö.Nyt ilmestyy syksyllä 2017

ISSN 2242-5209 (painettu)
ISSN 2242-5217 (verkkolehti)

PÄÄKIRJOITUS

Hallituksen tärkeä rooli ja tuki

Taloyhtiö on kuin yhteiskunta pienoiskoossa. Kun Suomessa maan hallitus tekee päätöksiä – hyviä tai huonoja – ne vaikuttavat koko yhteiskuntaan. Niistä myös käydään keskustelua, kuten demokratiassa on tapana. Kun taloyhtiön hallitus tekee päätöksiä – hyviä tai huonoja – ne vaikuttavat koko taloyhtiöön. Myös niitä arvostellaan tai arvostetaan, mutta niiden mukaan taloyhtiön arki etenee.
Kansanvallan periaatteiden mukaan maan hallitus koostuu vaalien voittajien valitsemista poliittisista päättäjistä, kun taas taloyhtiön hallituksen vaalit käydään yhtiökokouksessa. Äänioikeus on taloyhtiön osakkailla. He päättävät, ketkä hoitavat näitä tärkeitä luottamustehtäviä. Joutuuhan hallitus ottamaan kantaa jopa miljoonaratkaisuihin, joiden vaikutukset ulottuvat pitkälle taloyhtiön tulevaisuuteen.

Taloyhtiöiden hallitusten merkitys ja arvostus on viime vuosina ilahduttavasti kasvanut. Onhan kysymys pohjimmiltaan kansallisvarallisuudestamme ja sen keskeisen osan hoidosta. Samalla eteen tulevat asiat ovat usein yhä haastavampia ja vaativat perehtymistä. Työssään hallitusten ei kuitenkaan tarvitse olla yksin. Pääkaupunkiseudulla tukea ja neuvoja tarjoavat taloyhtiöiden ja hyvän asumisen puolestapuhuja, Suomen Kiinteistöliitto ja sen suurin alueyhdistys, Kiinteistöliitto Uusimaa.

Tämänkin pääkaupunkiseudulla ja eri puolilla Uuttamaata jaettavan teemalehden artikkelit ovat Kiinteistöliitto-yhteisön asiantuntijoiden kirjoittamia. Heistä monet tapaat myös Helsingin Messukeskuksessa keskiviikkona 26. huhtikuuta järjestettävässä ja maksuttomassa Taloyhtiö 2017 -teemapäivässä (www.taloyhtiotapahtuma.net), joka luotaa kaikkea, mikä on taloyhtiöille ajankohtaista. Tänä vuonna mukana on myös ripaus taloyhtiöiden salattuja elämiä.

Asko Sirkiä

Taloyhtiön remonttirahoitus kannattaa suunnitella hyvin

Kun taloyhtiö lähtee suunnittelemaan remonttia, keskusteluissa nousevat nopeasti esille eurot ja lainat.

Teksti: Juho Järvinen

Rahoitusta suunniteltaessa on hyvä selvittää löytyisikö taloyhtiöltä omaisuutta, joka voitaisiin muuttaa rahaksi.

Kuva: Shutterstock

Hankkeen rahoitusvaihtoehtoja on suotavaa, jopa välttämätöntä, suunnitella ja miettiä siinä missä remontin teknistäkin toteutusta. Useimmissa taloyhtiöissä osakkailta tulevat eurot ovat yhtiön ainut tulonlähde, joten remontin kustannukset tulevat osakkaiden maksettavaksi enemmin tai myöhemmin. Varsinkin ison korjaushankkeen kohdalla saattaa sekä yhtiön että osakkaiden talous olla tiukoilla, jos hankkeen rahoitusta ei ole suunniteltu hyvissä ajoin etukäteen. Remontin rahoittamiseen on olemassa eri vaihtoehtoja, joita tulisi pohtia niin yhtiön osalta kuin myös yksittäisen osakkaan omalta kannalta. Parhaat ratkaisut ovat aina tapauskohtaisia.

Ennakkovarautuminen remonttien mahdollistajana

Rahoitusta suunniteltaessa kannattaa pohtia myös ennakkosäästämisen mahdollisuutta. Taloyhtiö voi kerätä osakkailta etukäteen varoja tulevia hankkeita varten, jolloin yksittäisen osakkaan maksutaakka jakautuu useammalle vuodelle eikä kokonaisvastike (hoitovastike + pääomavastike) nouse liian suureksi. Taloyhtiön kerätessä osan rahoituksesta etukäteen, jää lopullinen lainantarve pankista pienemmäksi. Tämä voi olla erittäin merkittävääkin, jos taloyhtiön vakuudet ovat tiukoilla tai lainansaannin kanssa on hankaluuksia.

Ennakkovarautumista voidaan tehdä myös osakkaiden toimesta oman talouden osalta, mutta varautumismahdollisuuksista olisi hyvä keskustella yhtiökokouksessa tulevia hankkeita pohdittaessa. Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometrin mukaan (Syksy 2016) noin 40 % taloyhtiöistä varautuu tuleviin hankkeisiin taloudellisesti etukäteen. Varautumalla ja huolellisella suunnitellulla voidaan mahdollistaa tarpeellisten remonttien toteuttaminen ylikuormittamatta osakkaan ja yhtiön taloutta.

Taloyhtiön omaisuus rahaksi?

Taloyhtiöt voivat rahoittaa remonttejaan myös omaisuuttaan myymällä tai lisä- ja täydennysrakentamisella. Rahoitusta suunniteltaessa on hyvä selvittää löytyisikö taloyhtiöltä omaisuutta, joka voitaisiin muuttaa rahaksi. Taloyhtiöt voivat rahoittaa korjaushankkeita myymällä talonmiehen asunnon, tonttimaata tai rakennusoikeutta taikka muuttamalla sopivia tiloja asunnoiksi. Näin saadut tulot käytetään korjaushankkeeseen, jolloin osakkaiden maksuosuudet pienenevät.

Pankkilaina taloyhtiölle vai osakkaille?

Lainarahoituksen osalta hanke voidaan rahoittaa joko taloyhtiön tai osakkaan ottamalla lainalla. Valintaan voi vaikuttaa moni eri asia. Ensimmäinen on luonnollisesti lainan saatavuus. Kaikissa tapauksissa taloyhtiölle ei välttämättä myönnetä hankkeeseen lainaa, jolloin jäljelle jää ainoastaan osakkaan oman lainan mahdollisuus. Vastaavasti tilanne voi olla päinvastoin, jolloin taloyhtiö laina on ainut jäljelle jäävä vaihtoehto.

Muita pohdittavia asioita ovat lainan hinta ja ehdot. Tapauskohtaisesti on verrattava, kumpi lainavaihtoehdoista tulee kannattavammaksi. Henkilökohtainen pankkilaina on yhtiölainaa joustavampi, sillä sen kuukausierä on mahdollista sopia itselleen sopivaksi ja ehtoja on myös myöhemmin neuvottelemalla helpompi muuttaa kuin taloyhtiön lainaehtoja. Oman asuntolainan korkoja voi lisäksi vähentää verotuksessa, kun taas taloyhtiölainassa tätä vaihtoehtoa ei ole.

Ottaapa lainan taloyhtiö tai osakas, tulee se aina muistaa kilpailuttaa. Rahoittajien välisen kilpailun hyödyntämiseksi tarjouspyyntö kannattaa lähettää useammalle rahoittajalle, esimerkiksi 3–5 pankille. Kunnollisella kilpailuttamisella taloyhtiö ja osakkaat voivat saada merkittäviä säästöjä.

Kirjoittaaja on Kiinteistöliiton talous- ja veroasiantuntija.

Lisärakentamisesta vaihtoehto remonttien rahoittamiseksi

Taloyhtiö voi toisinaan rahoittaa korjaushanketta lisä- tai täydennysrakentamisen avulla.

Teksti: Jari Virta

Lisärakentamisella tarkoitetaan taloyhtiön tontilla sijaitsevan rakennuksen korottamista, laajentamista tai uuden rakennuksen rakentamista. Täydennysrakentaminen taas on rakentamista kaavoitetulla alueella olevalle tyhjälle tontille. Taloyhtiö tai taloyhtiöt voivat tietyissä tapauksissa esimerkiksi lohkoa tonteistaan osia uudeksi tontiksi.

Lisärakentaminen edellyttää käyttämätöntä rakennusoikeutta. Vanhoissa taloyhtiöissä on kuitenkin harvoin käyttämätöntä rakennusoikeutta, ja tämän vuoksi lisärakennusoikeus on hankittava poikkeamisluvalla tai yleisemmin tontin kaavamuutoksella. Kun taloyhtiö valitsee lisärakentamisen toteutustapaa, asuntojen määrä ja kokovalikoima eivät ole vielä tiedossa. Ensin täytyy selvittää, kuinka paljon lisärakennusoikeutta uusi hanke voisi uudessa kaavassa saada. Kaavoituksen toteutuminen voi olla hidas prosessi, sillä kaavasta voidaan tehdä valituksia, jotka täytyy hallinto-oikeuksissa hylätä kaavan toteutumiseksi. Varmuus kaavan sisällöstä saadaankin vasta, kun se on tullut lainvoimaiseksi.

Omistustontilla lisärakentamisen kannattavuus riippuu ensisijaisesti rakennusoikeuden arvosta ja määrästä, autopaikkojen uudelleenrakentamisvaateesta ja kuntien perimästä maankäyttökorvauksesta. Vuokratontilla joudutaan pohtimaan maankäyttökorvauksen sijaan täydennysrakentamiskorvausta ja tontin vuokrasopimuksen uusimista.

Lisärakentaminen hyödyttää myös kuntaa

Lisärakentamisessa on aina kysymys asumisen laatutekijöistä, riskinottohalukkuudesta ja ympäristön laatuun liittyvistä arvostuksista. Lisä- ja täydennysrakentaminen voi nostaa asuntoalueen arvoa, jos aluetta kehitetään monipuolisesti. Vanhojen vetovoimaisten lähiöiden kehittämisessä lisä- ja täydennysrakentamisen tarjoamia mahdollisuuksia on pohdittava huolella. Mitä enemmän lisä- tai täydennysrakentamista on, sitä taitavampaa suunnittelua tarvitaan.

Lisärakentaminen on edullista myös kunnille, koska olemassa olevia investointeja infraan ja palveluihin voidaan käyttää entistä tehokkaammin. Kuntien kannattaa tukea taloyhtiöiden lisärakentamishankkeita. Suunnittelutuki, maankäyttömaksun ja autopaikkavaateen oleellinen alentaminen tai poisto kokonaan ja maankäytön tehokkuuden oleellinen kasvattaminen ovat kaikki kuntien päätettävissä. Alueen palveluiden, viihtyisyyden, kevyen liikenteen yhteyksien ja kaupunkikuvan kehittäminen ovat myös keinoja, joilla kunnat voivat tukea lisärakentamisen houkuttelevuutta olemassa olevilla asuinalueilla.

Vaikka lisä- ja täydennysrakentaminen ovat haastavia hankkeita, kannattaa niiden tarjoamia mahdollisuuksia tarkastella yhtenä rahoituskeinona.

Kirjoittaja, tekniikan tohtori, työskentelee Kiinteistöliiton kehityspäällikkönä.

Kuva: Marjo Parkkinen

Lisärakentaminen on edullista myös kunnille, koska olemassa olevia investointeja infraan ja palveluihin voidaan käyttää entistä tehokkaammin.

KUHANEN | ASIKAINEN | KANERVA

Osaava juristi kumppaniksesi,
tuorein tieto käyttöösi

Palvelemme taloyhtiöitä kaikissa kiinteistöalan sopimuksiin, yhtiölainsäädäntöön ja yhtiöiden hallintoon liittyvissä tilanteissa.

Meiltä saat asiantuntijan ratkaisun, sillä toimistomme jokaisella 15 juristilla on monipuolinen kokemus kiinteistöalan juridiikan tai työsuhdeasioiden hoitamisesta. Tämä luo varman pohjan osaamisellemme.

Palvelujamme ovat mm.

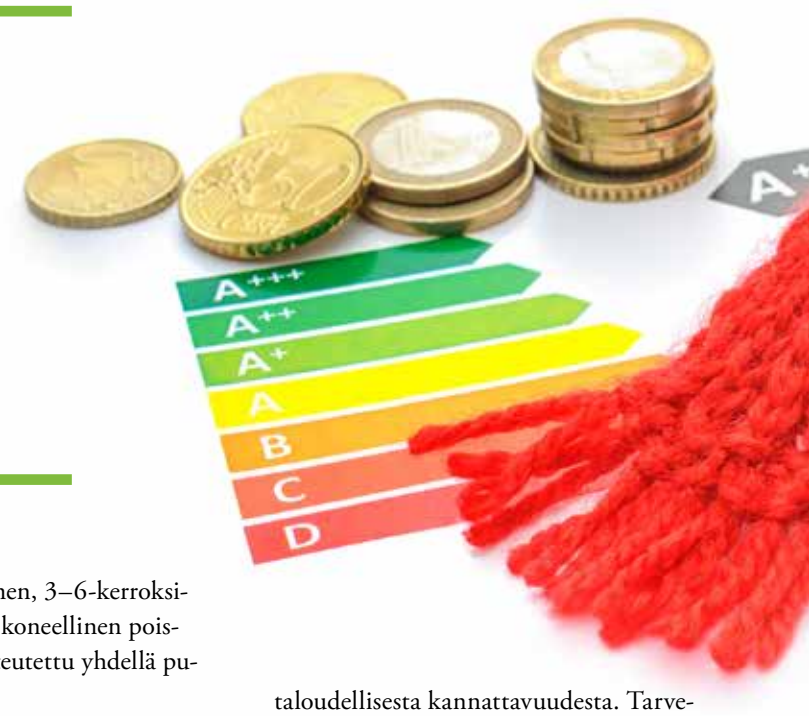
- yhtiökokoukset
- yhtiöjärjestysmuutokset
- korjaus- ja täydennysrakentamisen sopimukset
- isännöinti- ja kiinteistöpalvelusopimukset ja muut sopimusasiat
- rakennus- ja toimenpideluvat
- työsuhdeasiat
- koulutus- ja valmennustilaisuudet

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy
Helsinki, Unioninkatu 13, puh. 029 360 1100 Tampere, Koskikatu 7 A 1, puh. 029 360 1200
www.kak-laki.fi

Korjaamalla lämpöä talteen

1960–1980-luvun kerrostaloissa 25–35 prosenttia lämmöstä karkaa poistoilman mukana harakoille. Asumiskustannusten kurissa pitämiseksi tuon hukkalämmön hyödyntäminen lämpöpumpputekniikalla kiinnostaa taloyhtiöiden omistajia. *Poistoilmalämpöpumppujärjestelmän (PILP)* hankinta ei ole läpihuutojuttu, vaan vahvaa asiantuntemusta vaativa korjaushanke. PILP-järjestelmä ei ole patenttiratkaisu kaikille, vaan sen soveltuvuus on pohdittava tapauskohtaisesti.

Teksti: Petri Pylsy



Tunne taloyhtiösi

Taloyhtiössä tulisi olla selvillä osakkaiden tahtotila, mukaan lukien tavoitteet energiatehokkuudelle, asumisviihtyvyydelle ja asumiskustannusten tasolle. Korjaustarpeiden tuntemus on tärkeää, jotta mahdollinen PILP-järjestelmän hankinta osataan limittää oikealla tavalla tuleviin korjaushankkeisiin ja toteuttaa remontit fiksussa järjestyksessä.

Jos PILP-järjestelmän hankinta pystytään yhdistämään esimerkiksi putkiremonttiin tai lämmitysjärjestelmän uudistamiseen, saadaan aikaan säästöä muun muassa rakennusteknisissä töissä ja järjestelmät pystytään suunnittelemaan mahdollisimman hyvin yhdessä toimiviksi.

Millaisiin kerrostaloihin PILP-järjestelmä soveltuu

Tiettyjen teknisten perusreunaehtojen tulisi toteutua, jotta järjestelmä olisi mahdollista toteuttaa teknis-taloudellisesti järkevästi. Perusvaatimuksina ovat esimerkiksi koneellinen poistoilmanvaihto, vesikiertoinen lämmitysjärjestelmä ja riittävän suuri kerrostalo (tyypillisesti vähintään noin 10–15 asuntoa).

Teknisesti PILP-järjestelmä voidaan toteuttaa, vaikka taloyhtiö koostuisi useammasta kerrostalosta ja lämmönjakohuone sijaitsee niistä vain yhdessä. Poistopuhallin tai -puhaltimet voivat sijaita niin vesikatolla, puhallinhuoneessa kuin ullakollakin. Esimerkki erityisen hyvin soveltuvasta kohteesta on yksirappuinen, 3–6-kerroksinen kerrostalo, jossa koneellinen poistoilmanvaihto on toteutettu yhdellä puhaltimella.

Onnistuneen hankinnan kulmakivet

Taloyhtiön ja sen hallituksen kannalta tärkeimpiä asioita PILP-järjestelmän hankinnassa ovat

- huolellinen tarveselvitys ja hankesuunnittelu
- hankesuunnittelun tekijän ja valvojan valinta.

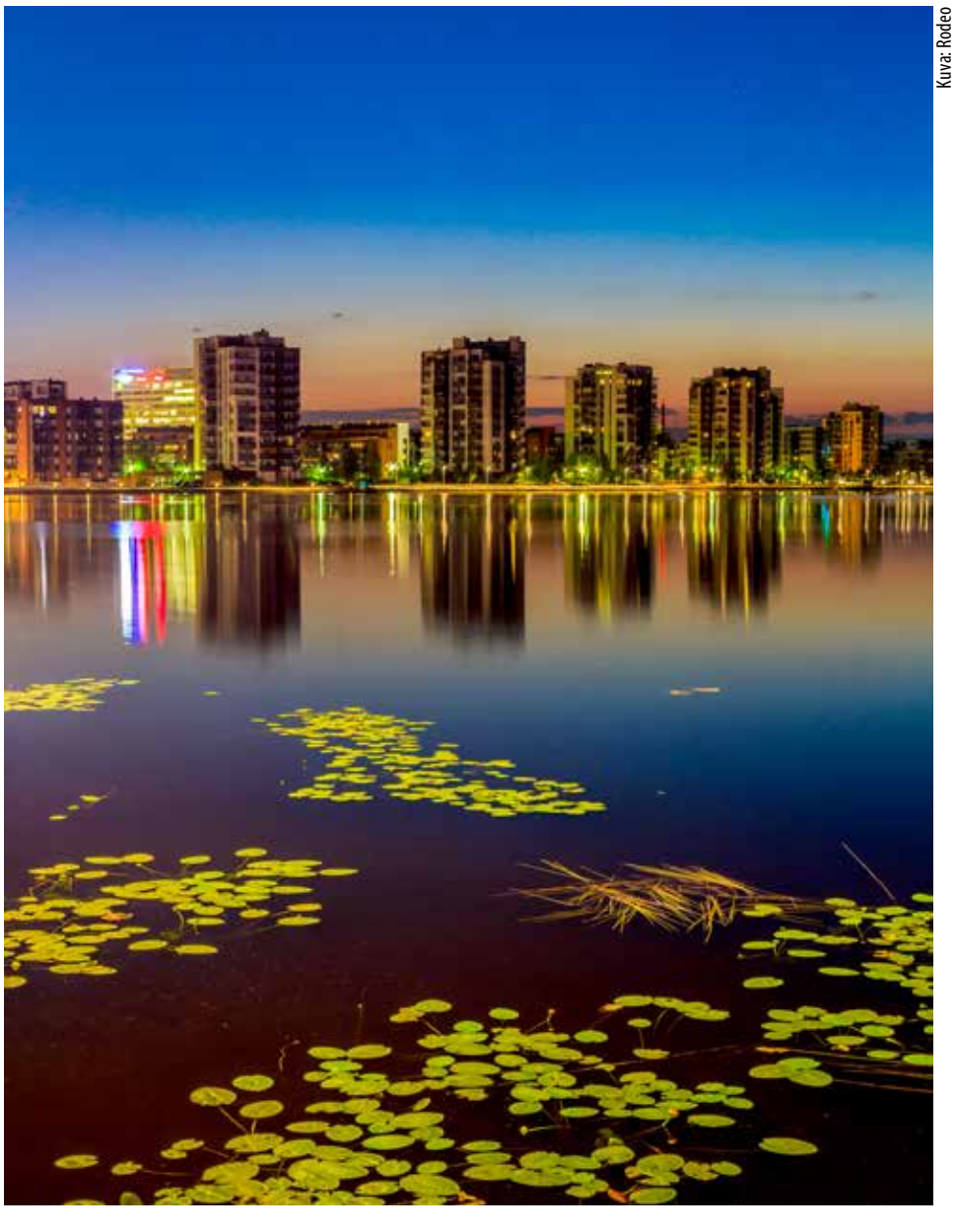
Tarveselvityksessä asiantuntija arvioi mahdollisuutta toteuttaa PILP-järjestelmä ja antaa ensimmäisen alustavan näkemyksen taloudellisesta kannattavuudesta. Tarveselvityksen tekeminen vaatii asiantuntijalta kohteesta riippuen puolesta työpäivästä kahteen työpäivään.

Hankesuunnittelussa vertaillaan soveltuvia PILP-ratkaisuja, asetetaan järjestelmän hankinnalle ajalliset, laadulliset ja taloudelliset ja laajuutta koskevat tavoitteet. Lisäksi arvioidaan hankkeeseen liittyviä riskejä. Hankesuunnittelun tuloksien avulla pystytään suunnittelemaan ja toteuttamaan taloyhtiön päätösten mukainen PILP-järjestelmä, jos hanketta päätetään viedä eteenpäin.

Tulevaisuuden kiinteistö ohjaa itseään

Älykkäistä taloista on puhuttu jo vuosia. Digitalisaation ansiosta se alkaa yhä useammin olla jo arkipäivää.

Teksti: Essi Routasuo


Kuva: Rodeo

Kiinteistöala on digitalisaation suhteen ollut melko konservatiivinen, ja asukkaat ovatkin keskimäärin tottuneet hoitamaan monia muita asioitaan verkon kautta, kun kotiin liittyvät asiat ovat vielä toimineet pääosin paperilla tai puhelimen ja sähköpostin varassa. Tämä on kuitenkin muuttumassa niin asukkaan omien tietojen kuin kiinteistön ohjauksen ja energiahallinnan suhteen.

– Ennen talonmies väänsi säätökäyrää alakerrassa, nyt säädöt tapahtuvat etänä. Etäohjaukseen tulee älyä, kuten sääennuste ja tiedossa oleva energianhinta, ja nämä ovat ohjaavia kriteerejä. Kenties lähitulevaisuudessa energian hinta ohjaa sitä, mihin kellonaikaan menet saunaan, toteaa kiinteistön etähallinnan asiantuntija **Pekka Tuomela** Talokeskukselta.

Rakennukset muuttuvat älykkäämmiksi. Mittarointi lisääntyy, samoin henkilökohtainen olosuhteiden säätö. Etähallinnassa huoneistojen sisäpuolisilla antureilla saadaan esimerkiksi lämmön tasapainotukset kuntoon perinteisiä mittauskierroksia paljon vähemmällä työllä. Antureita viedään jo rakennusvaiheessa rakenteiden sisälle, koska niiden hinnat tulevat aina vain alaspäin. Etähallinta ei kuitenkaan edellytä uudisrakentamista, vaan se on mahdollista nykyisissäkin kiinteistöissä.

– Etähallinta tekee kiinteistön kunnossapidosta huomaamatonta ja ohjattua. Laajamittainen kulutusseuranta, huoltokirja ja ajoitetut talotekniset tarkastukset ovat hallituksen digitaalisia työkaluja, joilla kuntoa seurataan. Koneet jauhavat tietoa taloyhtiön hyväksi ja hälyttävät, kun pitää tehdä asioita. Riittää, että käydään paikan päällä toteamassa oikeita asioita ja ihmisten tekemä työ voidaan keskittää esimerkiksi asukkaiden opastamiseen infotilaisuuksissa”, kuvailee asiakkuuspäällikkö **Jaakko Suomela** Talokeskukselta.

Palvelut ja yhteisöllisyys nousussa

Asukkaiden omat laitteet, kuten tv:t ja jääkaapit, ovat jo verkossa ja niitä ohjataan sieltä. Uhkana esineiden internetin suhteen ovat palvelunestohyökkäykset, joista monien tiedetään jo tapahtuneen kodinkoneiden avulla. Tietoturvaan on siis kiinnitettävä huomiota.

– Neuroverkot tuovat tekniset edellytykset sille, että laitteet alkavat keskustella toistensa kanssa. Tällä hetkellä jokainen laite on täysin erillinen, seuraavassa vai-

Kuva: Shutterstock

PILP-järjestelmän taloudellinen kannattavuus on aina arvioitava tapauskohtaisesti. Lämmityskustannusten aleneminen on riippuvainen sähkön ja kaukolämmön hinnoista ja hinnoittelumalleista. Toteutetuissa kohteissa lämmityskustannusten aleneminen on vaihdellut 10–40 prosentin välillä, kun huomioon otetaan myös lämpöpumppujärjestelmän sähkönkäyttö. Järjestelmän hankintakustannukset ovat vaihdelleet 60 000–250 000 euron välillä kohteesta riippuen.

Kirjoittaja on Kiinteistöliiton johtava asiantuntija (energia ja ilmasto).

MINIMOI RISKEJÄ, TOIMI NÄIN

1. Tiedä taloyhtiön korjaustarpeet (PTS) ja tee päätökset faktojen, älä ”musta tuntuu” -mielipiteiden pohjalta.
2. Panosta tarveselvitykseen, hankesuunnitteluun ja valvontaan käyttäen asiantuntijaa, joka ei halua myydä sinulle itse järjestelmää.
3. Huomioi tarvittavat luvat ja kaukolämmön sopimusehtojen tuomat reunaehdot.
4. Kiinnitä erityistä huomiota jo hankesuunnitteluvaiheessa laitteiston huoltoon ja kunnossapitoon sekä järjestelmän toiminnan kannalta elintärkeisiin etävalvonta- ja hallintaratkaisuihin.
5. Laadi huolellisesti kirjalliset sopimukset eri osapuolien kanssa ja pyri sisällyttämään mahdolliset säästölupaukset sopimuksiin.
6. Viesti ja keskustele aktiivisesti osakkaiden kanssa heti alusta alkaen.

heessa ne tulevat tietoiseksi toisistaan ja alkavat keskustella – esimerkiksi jos sauna menee päälle, niin ilmanvaihto tehostuu automaattisesti, kuvailee yksikönpäällikkö **Mikko Hyvärinen** Talokeskukselta.

Teknologia ja digitalisoituminen mahdollistavat elämän keskittymisen kodin seinien sisäpuolelle, kun verkon kautta pystyy hoitamaan niin työn kuin muutkin asiat. Toisaalta esimerkiksi Kalasataman alueen uusien asukkaiden toiveita kysyttäessä nousi yhteisöllisyys korkealle. Tämä kulkee käsi kädessä kaupungistumiskehityksen kanssa. Uudet rakentamisen ja asumisen mallit mahdollistavat vaikkapa kerrostalon rakennuttamisen itse valitun yhteisön kesken tai senioriasumisen omalla kaveriporukalla yhteisessä palveluasumismuodossa.

Taustalla kaikessa vaikuttaa myös data, jota kerätään meistä jokaisesta kuluttajasta jatkuvasti valtavia määriä. Sen avulla pystytään ennustamaan ihmisten käyttäytymistä hyvin tarkasti. Dataa hyödynnetään jo nyt esimerkiksi lähikaupan räätälöidyissä tarjouksissa ja tulevaisuudessa hyödyntäminen tulee entisestään korostumaan.

– Tarvitseeko meidän enää käydä kaupassa, kun jääkaappi voi tehdä suoraan tilauksen tutuista tuotteista? Sehän tietää tarkkaan kulutustottumuksemme, Mikko Hyvärinen huomauttaa.

Hyvärinen uskoo palveluiden kasvuun: – Mitä enemmän yhdessä pisteessä on ihmisiä, sitä enemmän palveluita ympärille kasvaa. Tiiviissä kaupungissa toimii myös jakamistalous, kuten yhteiskäyttöautot.

Kirjoittaja on viestinnän asiatuntija Talokeskus Yhtiöt Oy:ssä.

Muutamme tiedon taidoksi ja toiminnaksi

Kiinkon ajankohtaisseminaarit ja koulutusohjelmat tarjoavat kiinteistöalalle **korkeatasoista koulutusta** ja **tapahtumia**, joissa ovat mukana työelämän huippuasiantuntijat.

Koulutuksissamme voi hankkia suurimman osan alan tarvitsemista tutkinnoista ja pätevyyskoulutuksista. Vuosittaiset **seminaarit** tarjoavat ainutlaatuisen foorumin alan toimijoiden väliselle vuoropuhelulle ja verkostoitumiselle.

Tutustu koulutuksiimme kiinko.fi

Varmista, että omaisuutesi on ammattilaisten hoidossa. **Koulutetulla** isännöitsijällä ja kiinteistönvälittäjällä on aina todistus osaamisestaan.

Tekninen ylläpito
- Asuntokaupan kuntotarkastajan koulutus AKKO™
- Rakennuksen kuntoarvioijan koulutus KUNA™
- Teknisen isännöitsijän peruskoulutus ja tutkinto PerusTEK™
- Teknisen isännöitsijän jatkokoulutus ja tutkinto ITS®-TEK II

Isännöinti ja asuminen
- Asunto-osakeyhtiön isännöintikoulutus (IK)™
- Isännöinnin ammattitutkinto
- Isännöitsijän koulutus ja tutkinto ITS®
- Johtavan ammatti-isännöitsijän koulutusohjelma AIT®

Kiinteistönvälitys ja -arviointi
- Kiinteistönvälitysalan ammattitutkinto
- Kiinteistöedustajan koulutus ja tutkinto KED®
- Ylempi kiinteistönvälittäjän koulutus ja tutkinto YKV
- LKV-kokeeseen valmentautuminen - myös verkossa!

Kiinko on alan johtava kouluttaja.

Kiinko

Vastuullinen taloyhtiö huollattaa parvekelasinsa säännöllisesti.

Taloyhtiö täyttää oman vastuuvelvollisuutensa asukkaiden ja rakennuksen parhaaksi huollattamalla parvekelasit. Ensihuoltoa suositellaan 5-7 v. asennuksen jälkeen, ja 5 v. välein ensihuollon jälkeen.

TOIMIVA HUOLLETTU TURVALLINEN

LUMON®

020 7403 200

(Puh. hinta 8,28 snt + 7 snt/min (lankapuh.) tai + 17 snt/min (matkapuh.)

facebook.com/LumonSuomi
instagram.com/LumonSuomi
youtube.com/LumonOy

Hallituksen kokoonpanon merkitys osakkaalle

Taloyhtiön hallitus voi vaikuttaa paljon jokaisen osakkaan omistuksen arvoon. Varsinkin pidemmällä jänteellä hyvä ja aktiivinen hallitus pitää huolen yhtiön kunnossapidosta, kun taas osaamaton tai liian passiivinen hallitus voi olla jopa haitaksi yhtiölle.

Teksti: Mika Heikkilä

Kuva: Shutterstock

Taloyhtiön hallituksen tehtävät ovat lopulta aika suoraviivaisia.

Taloyhtiön hallitus voi vaikuttaa paljon jokaisen osakkaan omistuksen arvoon. Varsinkin pidemmällä jänteellä hyvä ja aktiivinen hallitus pitää huolen yhtiön kunnossapidosta, kun taas osaamaton tai liian passiivinen hallitus voi olla jopa haitaksi yhtiölle.

Liian usein hallitukset valitaan sattumanvaraisesti pienestä joukosta yhtiökokouksessa, jossa on pahimmillaan paikalla alle 10 % yhtiön osakkaista. Hallituksen kokonpano on niin tärkeä asia, että valintaa pitäisi valmistella kunnolla. Jos et itse pysty osallistumaan hallitukseen, kannattaa ainakin huolehtia osaavien ihmisten rekrytoinnista. Tätä työtä kannattaa tehdä hyvissä ajoin eli paljon ennen yhtiökokousta.

Hallituksen tehtävät ovat lopulta aika suoraviivaisia. Ihan tavallisella maalaisjärjellä pärjää pitkälle. Hallitus valitsee isännöitsijän ja suunnittelee yhdessä tämän kanssa yhtiön tulevaisuuden suuntaviivat, laatii selvityksen kunnossapitotarpeesta ja parhaimmillaan jopa strategian yhtiölle. Hallituksessa päätetään huoltoyhtiön ja muiden palveluiden hankinnasta, yhtiön vastiketasoista sekä valmistellaan kaikki merkittävät kunnossapito- ja korjaushankkeet. Hallituksessa voi oikeasti vaikuttaa yhtiön asioiden hoitamiseen.

Hallituksessa on parhaimmillaan osaamista tekniikasta, lainsäädännöstä ja viestinnästä. Näitä kaikkia tarvitaan varsinkin erilaisten korjaushankkeiden sattuessa kohdalle. Hallituksen työtä auttaa myös jäsenten ikähajonta ja monipuolinen elämänkokemus. Puheenjohtajaksi pitäisi löytää tehtävän tosissaan ottava henkilö, joka koordinoi hallituksen työtä ja huolehtii yhteistyöstä isännöitsijän kanssa. Varsinkin puheenjohtajalla tulisi olla myös riittävästi aikaa hallitustyöhön. Liika herkkähipiäisyys taas on haitta, koska melkein aina jossain vaiheessa tulee myös sanomista. Ja siitä ei pidä tehdä sen suurempaa numeroa. Asiat eivät saisi henkilöityä pienissäkään yhtiöissä, mutta niin käy helposti. Ristiriitoja voidaan välttää hyvällä hallitustyöllä, jossa huolehditaan riittävästä kommunikoinnista osakkaille sekä perustellaan tehdyt päätökset ja toimitaan oikeudenmukaisesti. Osakkaiden yhdenvertainen kohtelu on tässä avainasemassa.

Kun itse olet hallituksessa, niin muista, että hallituksen työssä kannattaa tarvittaessa käyttää asiantuntijoita. Usein lähin asiantuntija on oma isännöitsijä, mutta paraskaan isännöitsijä ei osaa kaikkea itse. Joskus myös ns. toinen mielipide kannattaa kysyä. Vastuu tästä jää hallitukselle. Hankalia teknisiä ja hallinnollisia kysymyksiä tulee aina joskus eteen, mutta ei hätää. Lähes kaikki haasteet on joku muu jo selättänyt. Oman alueen kiinteistöyhdistys on myös kokemusperäisen tiedon erinomainen välittäjä. Vaikka ongelma tuntuisi suureltakin, niin kysy! Ja kysy ennen kuin teet. Moni suureksi paisunut riita tai kustannus olisi voitu välttää ihan vaan sillä, että olisi ensin kysytty ja sitten vasta toimittu.

Jokaisella taloyhtiön osakkaalla on oikeus etsiä kandidaatteja ja ehdottaa jäseniä yhtiön hallitukseen. Tätä oikeutta kannattaa käyttää.

Kirjoittaja on Kiinteistöliitto Uusimaan toiminnanjohtaja.

Määräenemmistöpäätökset – milloin tarvitaan?

Yhtiökokouksessa päätökset tehdään pääsääntöisesti enemmistöpäätöksinä. Tällöin yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä. Tietyissä tilanteissa päätökset on kuitenkin tehtävä määräenemmistöpäätöksinä. Missä tilanteissa määräenemmistöpäätös vaaditaan?

Teksti: Heidi Vitikainen

Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 27 §:ssä on säädetty tilanteista, joissa yhtiökokouksen päätökset on tehtävä 2/3:n määräenemmistöllä, jollei muualla asunto-osakeyhtiölaissa tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Määräenemmistöllä päätettäviä asioita ovat mm. yhtiöjärjestyksen muuttaminen, suunnattu osakeanti, optio-oikeuksien antaminen ja suunnattu omien osakkeiden hankkiminen tai lunastaminen. Edellä mainittujen lisäksi päätös yhtiön suorittaman kunnossapitotyön tai uudistuksen kustannusten tasajaosta osakkaiden kesken on tehtävä määräenemmistöllä.

Silloin kun päätös on tehtävä määräenemmistöllä, yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. Määräenemmistöpäätöksentekoa koskevat säännökset ovat sillä tavoin pakottavia, ettei niitä voida lieventää yhtiöjärjestyksen määräyksellä. Sen sijaan tiukempia vaatimuksia päätöksenteolle voidaan yhtiöjärjestyksessä asettaa. Yhtiöjärjestyksessä voidaan esimerkiksi määrätä, että päätös on tehtävä 3/4:n määräenemmistöllä.

Määräenemmistön tulee täyttyä sekä annettujen äänien että kokouksessa edustettujen osakkeiden osalta. Enemmistön laskeminen sekä annetuista äänistä että kokouksessa edustetuista osakkeista tarkoittaa sitä, että myös äänestyksessä passiivisina pysyvät osakkaat vaikuttavat käsiteltävän asian lopputulokseen pelkällä läsnäolollaan. Esimerkiksi esteelliset osakkeet siis lasketaan kokouksessa edustettuihin osakkeisiin.

Alla on esitetty esimerkkejä määräenemmistöllä päätettävistä asioista.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta on lähtökohtaisesti tehtävä 2/3 määräenemmistöllä, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Jos yhtiöjärjestyksessä on asunto-osakeyhtiölakia tiukempi määräys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, tulee tätä määräystä noudattaa. Joissain tilanteissa yhtiöjärjestyksen muuttaminen saattaa määräenemmistön lisäksi vaatia osakkaiden suostumuksia. Osakkaiden suostumus tarvitaan esimerkiksi silloin, jos yhtiöjärjestykseen lisätään lunastuslauseke.

Tasajako

Päätös kustannusten tasajaosta yhtiön suorittamasta kunnossapitotyöstä tai uudistuksesta on tehtävä 2/3 määräenemmistöllä. Kustannusten tasajako merkitsee poikkeusta siihen pääsääntöön, jonka mukaan kustannukset kunnossapitotyöstä tai uudistuksesta katetaan yhtiöjärjestyksestä ilmenevän vastikeperusteen, kuten huoneistoneliöiden mukaan. Kustannukset voidaan jakaa osakkaiden kesken tasan silloin, jos kunnossapitotyö tai uudistus kohdistuu osakehuoneistoon, siitä aiheutuva hyöty ja kustannus on jokaiselle huoneistolle yhtä suuri ja tasajakoa on kannattanut yhtiökokouksessa 2/3 annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista. Tasajako soveltuu esimerkiksi tilanteeseen, jossa jokaiseen huoneistoon päätetään uusia yksi ulko-ovi.

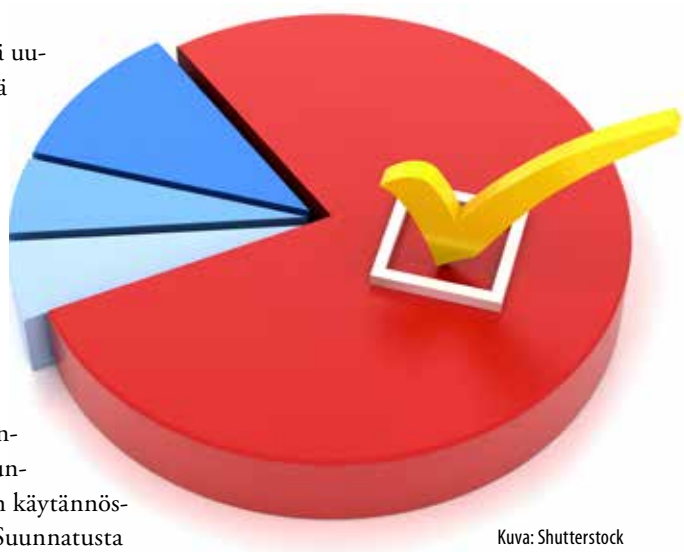
Suunnattu osakeanti

Osakeannilla tarkoitetaan sekä uusien osakkeiden antamista, että yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamista. Osakeanti voi tulla ajankohtaiseksi asunto-osakeyhtiössä esimerkiksi silloin, kun yhtiö haluaa myydä hallinnassaan olevan talonmiehen asunnon tulevan putkiremontin rahoitusta varten. Jos talonmiehen asunto aiotaan myydä, se on ensin muutettava osakkeiksi. Asunto-osakeyhtiössä osakeannit on käytännössä toteutettava suunnattuina. Suunnatusta osakeannista päättää yhtiökokous 2/3 määräenemmistöllä.

Suunnattu omien osakkeiden hankkiminen tai lunastaminen

Asunto-osakeyhtiö voi hankkia tai lunastaa omia osakkeitaan, jos osakkeiden hankkiminen tai lunastaminen liittyy yhtiön kiinteistön ylläpitämiseen. Yhtiö voi tietyin edellytyksin päättää esim. autopaikkaosakkeen lunastamisesta autopaikkaosakkeen siirtyessä yhtiön ulkopuoliselle. Päätös omien osakkeiden hankkimisesta tai lunastamisesta on tehtävä 2/3 määräenemmistöllä.

Kirjoittaja on Kiinteistöliitto Uusimaan lakimies.



Kuva: Shutterstock

Puheenjohtaja, perehdy tehtäviisi

Uuden hallituksen puheenjohtajan kannattaa perehtyä tehtäviinsä. Heti alkuun on myös hyvä sopia pelisäännöt hallituksen toiminnalle ja yhteistyölle isännöitsijän kanssa.

Teksti: Annika Pihlajamäki

Taloyhtiön hallituksen valitsee lain mukaan yhtiökokous. Jos yhtiökokous ei erittele päätöksessään, kenestä tulee hallituksen puheenjohtaja, hallitus valitsee puheenjohtajan keskuudestaan. Yleensä puheenjohtaja valitaan hallituksen järjestäytymiskokouksessa.

Puheenjohtajaksi voidaan valita periaatteessa kuka vain hallituksen jäsenistä.

– Puheenjohtajalle on hyötyä siitä, jos hänellä on kokemusta hallitustoiminnasta. Aiempi kokemus ei kuitenkaan ole pakollista. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiölaki ei edellytä sitä, kertoo Kiinteistöliiton päälakimies **Jenni Hupli.**

Huplin mukaan on tärkeää, että hallituksen puheenjohtaja on aktiivinen ja kiinnostunut taloyhtiön asioista. Hänellä on myös oltava aikaa tehtäviensä hoitamiseen.

Edeltäjä tai isännöitsijä perehdyttää

Uuden puheenjohtajan tulee perehtyä tehtäviinsä. Erityisen tärkeää perehtyminen on silloin, jos puheenjohtajalla ei ole aiempaa hallituskokemusta.

– Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suosituksen mukaan uuden puheenjohtajan perehdytyksestä vastaavat edellinen hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä. Perehdytystä voi hyvin pyytää, jos sellaista ei automaattisesti tarjota, Hupli muistuttaa.

Perehdytyksessä tulisi käydä läpi hallituksen toimintatavat, taloyhtiön keskeneräiset asiat sekä puheenjohtajan tehtävät. Samaten tutustutaan taloyhtiön tärkeimpiin asiakirjoihin *(ks. tietolaatikko).*

– Suosittelen myös omatoimista opiskelua: tuoreen puheenjohtajan kannattaa lukea taloyhtiön hallituksille kirjoitettua kirjallisuutta ja osallistua Kiinteistöliiton koulutuksiin. Myös HTHJ – Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen -verkkokoulutus kannattaa käydä – se on maksuton Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöille, Hupli mainitsee.

Hallituksen pelisäännöt selviksi

Hallituksen puheenjohtajan tehtävät eroavat osittain muiden hallituksen jäsenen tehtävistä. Vastuuta on enemmän, ohjaahan puheenjohtaja koko hallituksen toimintaa.

– Puheenjohtaja on se, joka huolehtii, että hallitus kokoontuu tarvittaessa. Hän myös valmistelee hallituksen kokouksissa käsiteltävät asiat isännöitsijän kanssa, johtaa kokouksia ja pitää huolta pöytäkirjan allekirjoittamisesta, Hupli luettelee.

Hallitustyöskentely lähtee varmimmin sujumaan, kun siihen sovitaan uuden puheenjohtajan johdolla pelisäännöt heti toimikauden alussa.

– Kannattaa sopia ainakin hallituksen kokoontumis- ja toimintatavoista sekä siitä, miten päätöksistä tiedotetaan. Itse kävisin lisäksi hallituksen kanssa läpi keskeneräiset asiat ja varmistaisin kiinteistövakuutuksen voimassaolon ja riittävyyden, Hupli mainitsee.

Yhteistyö isännöinnin kanssa sujuvaksi

Yksi hallituksen tärkeimmistä tehtävistä on valvoa isännöinnin toimintaa. Jos uusi hallituksen puheenjohtaja ei tiedä, mitä isännöitsijän tehtäviin kuuluu, siihen kannattaa perehtyä esimerkiksi alan kirjallisuuden perusteella.

Vieläkin tärkeämpää on etsiä käsiinsä taloyhtiön isännöintisopimus.

– Puheenjohtajan kuuluu tuntea sopimuksen sisältö. Muutenhan hän ei tiedä, millaista isännöintiä taloyhtiö on tilannut, Hupli muistuttaa.

Isännöinnin ja hallituksen yhteistyöstä on hyvä sopia heti hallituksen toimikauden alussa. Erityisen tärkeää tämä on puheenjohtajalle, joka toimii aktiivisessa yhteistyössä isännöitsijän kanssa.

– Uuden hallituksen puheenjohtajan kannattaakin jutella isännöitsijän kanssa siitä, miten he kaksi tekevät käytännössä yhteistyötä hallituskauden aikana, Hupli toteaa.

Kirjoittaja työskentelee kustannustoimittajana Kiinteistöalan Kustannus Oy:ssä.

TALOYHTIÖN ASIAKIRJAT TUTUIKSI

Uuden hallituksen puheenjohtajan tulee tutustua taloyhtiön tärkeimpiin asiakirjoihin. Asiakirjoja voi pyytää isännöitsijältä.

Ainakin seuraavat asiakirjat kannattaa lukea läpi:

- yhtiöjärjestys
- kaupparekisteriote
- viimeisin tilinpäätös
- yhtiötä koskevat sopimukset (mm. isännöinti- ja kiinteistönhoitosopimus)
- järjestyssäännöt
- autopaikkojen jakoperusteet
- kunnossapitotarveselvitykset
- mahdollinen kuntoarvio tai -tutkimus
- remonttirekisteri
- mahdollinen asbestikartoitus
- vakuutuskirja vakuutusehtoineen.

Jutun lähteenä on käytetty myös Jenni Huplin kirjoittamaa ***Hallituksen tehtävät ja vastuut*** *-opasta. Oppaan on kustantanut Kiinteistöalan Kustannus Oy ja sitä voi tilata osoitteesta www.kiinkust.fi.*

HUSBOLAGETS STYRELSE OCH DISPONENT

Gör beslutsfattandet lättare genom
- Gratis telefonrådgivning
- Mångsidig information och utbildning

DET LÖNAR SIG ATT VARA MEDLEM.

Finlands Svenska FASTIGHETSFÖRENING

Är bolaget medlem? www.fastighetsforbundet.fi/fsf

Eiran Isännöitsijätoimisto Oy
www.2727350.fi

OSAAVA ISÄNNÖITSIJÄ

AAA Korkein luottoluokitus ©Soliditet 2013

- järkevä vastiketaso
- kiinteistömanagement
- vaativat peruskorjaukset
- kiinteistön arvon säilyttäminen

Viihtyisää, turvallista ja terveellistä asumista!

Castreninkatu 8, 00530 Helsinki
Puhelin (09) 2727 350 | Faksi (09) 2727 3555
etunimi.sukunimi@2727350.fi | www.2727350.fi

5
järkisyytä valita

vedenkäsittely

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

Tieteellisesti TUTKITTU todistettu

bauer watertechnology

Bauer Watertechnology Oy
Jaakonkatu 2, 01620 Vantaa
puh. (09) 276 99 556
www.bauer-wt.com
info@bauer-wt.com

Vuosikellon kevät

Taloyhtiön vuosikello auttaa hallitusta ja isännöitsijää taloyhtiön toiminnan suunnittelussa. Vuosikello pitää suunnitella aina taloyhtiön oman tilanteen pohjalta. Seuraavassa käydään läpi toimet kolmen kevään kuukauden osalta.

Teksti: Arto Kemppainen

Vuosikello tehdään aina vuodeksi kerrallaan ja siihen merkitään etukäteen kaikki taloyhtiössä vuoden aikana suoritettavat hallinnolliset tehtävät ja kiinteistönpidon työt. Alla kerrotaan kevääseen liittyvistä kiinteistönpidon töistä.

Aina jokaisen kuukauden alussa

✔ **kulutusseuranta** veden, lämmön ja sähkön kulutuksen selvittäminen ja normeerattujen kulutuksien vertaaminen aiempiin.

✔ **vikailmoituseuranta,** jossa ilmoitusten seuranta, vikojen korjaukset, edellisen kuukauden poikkeamien ja tulevat tapahtumien läpikäynti.

✔ **käyttöpäiväkirjamerkintöjen** viikoittaisten havaintojen tarkastukset.

✔ **talvitehtävät** joulukuusta huhtikuun alkuun: lumityöt, liukkaudentorjunta sekä puhtaanapitotyöt.

3 Maaliskuu

- kellokytkimien siirto kesäaikaan (varmistettava automaattisesti siirtyvät aikaohjelmat)
- vesi- ja viemärikalusteiden kunnon sekä vuotojen tarkastus
- sulku- sekä säätöventtiilien että kalustesulkuventtiilien toimivuuden tarkastus (yleiset tilat).

4 Huhtikuu

Ulko- ja sisätyöt

- ajoluiskien, räystäiden sekä kattokaivojen sulatukset pois päältä (myös saattolämmitysten osalta)
- pihan puiden ja pensaiden leikkaaminen sekä kuorikemäärän tarkistaminen.
- poisto- ja tuloilmakoneiden sekä lämmöntalteenottolaitteiden toimivuuden tarkastus ja tarvittaessa suodattimien ja hihnojen vaihto (LTO-ohitus toukokuussa)
- ilmanvaihtoventtiilien puhdistus ja huolto (tarvittaessa säädön tarkastus)
- asuntojen ikkunoiden karmiventtiilien kesätasolle säätäminen
- yleisten tilojen ulkoilmaventtiilien säätäminen kesätasolle
- lämmitysjärjestelmien toiminnan tarkastukset sekä tarvittavat huoltotehtävät
- kylmähuoneen tai -kellarin laitteiden toimivuuden tarkastus

5 Toukokuu

Pihatyöt

- mahdollisten lumityövaurioiden ja routavaurioiden tarkastus sekä korjaus
- lehtien haravointi, muu kevätkunnostus, katon ja vesikourun puhdistus lehdistä ym.
- leikkivälineiden, pyörä- ja mattotelineiden, jätepisteen kunnon tarkastus (huolto)
- talon rakennusosien silmämääräinen tarkastus ja hoitotoimet (ovet, lukitusjärjestelmät, ikkunat, maanpinnankallistukset)
- sadevesi- ja salaojaverkoston toimivuuden tarkastus, öljyn- ja bensanerottimen sekä rasvanerottimen puhdistus ja huolto, tarvittaessa kaivojen tyhjennys ja verkoston puhdistus
- jätevesijärjestelmän, sade- ja salaojajärjestelmän padotusventtiilin kunnon tarkastus ja takaiskun toiminnan varmistus
- syöksytorvien eheyden ja suuntauksen tarkastus
- sadevesikaivojen ja autojen pesupaikkojen hiekanerottimien puhdistus ja huolto

Erilaisten taloteknisten järjestelmien seuranta on keskeinen osa kiinteistönpitoa.

Putkiremontin asiantunteva ja luotettava keittiötoimittaja

Suunnittelupalvelu · Mittauspalvelu
Remonttipalvelu · Rahoitus · Takuu

KEITTIÖ MAAILMA
Ansaitset paremman keittiön

Lue lisää: keittiomaailma.fi/linjasaneeraus

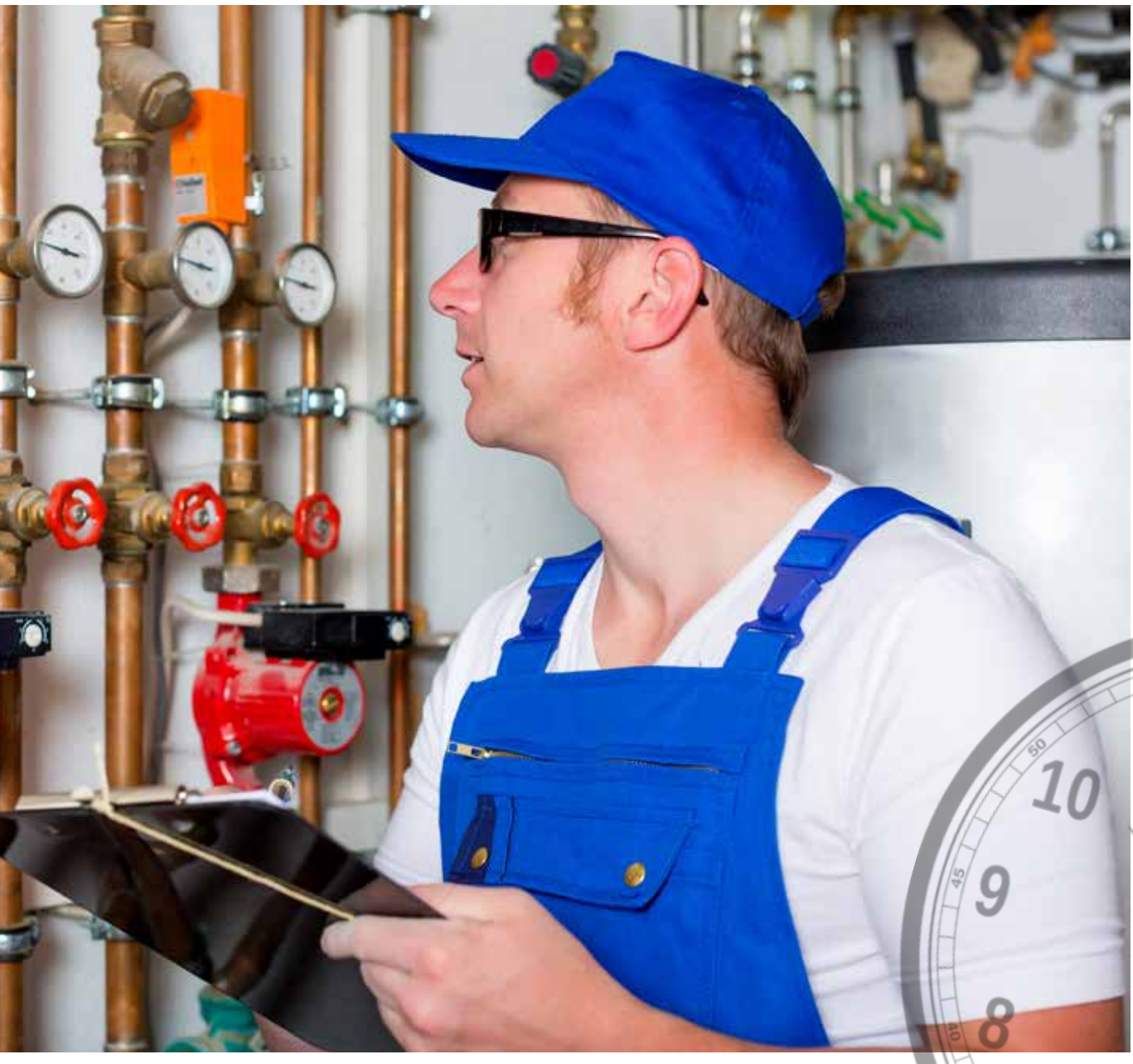
Soita ammattilaiselle ja tilaa maksuton esittely taloyhtiönne kokoukseen

PROJEKTIMYYNNIN KEITTIÖAMMATTILAISET

ESPOO Leevi Sundberg 044 781 2757
FORSSA Marja Kylä-Markula 0400 557 172
HELSINKI Kati Turunen 050 301 1388
KUOPIO Ilkka Suomi 0400 569 673
JYVÄSKYLÄ Arto Koskinen 0400 430 010
JOENSUU Jukka Naumanen 0400 171 215
LAHTI Ari Reunanen 050 329 2454
LAPPEENRANTA Timo Pellinen 0400 556 877
OULU Heikki Träskilä 040 187 7793
SEINÄJOKI Veikko Kitinoja 0400 567 259
TAMPERE Tommi Huovilainen 040 414 1552
TURKU Heikki Soikkeli 050 382 7234
VANTAA Petteri Ilvonen 050 594 2602

Ah Casta KEITTIÖT
PETRA KEITTIÖT

kiinteistönpidossa



Kuva: Shutterstock

Taloyhtiön strategia ja kunnossapito

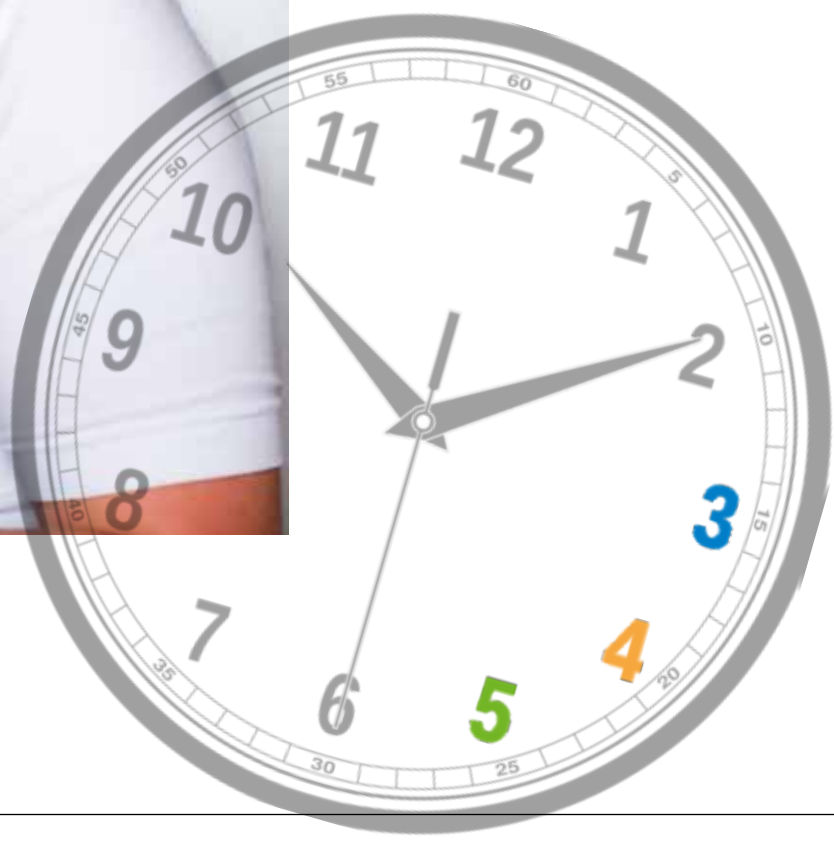
Strategian laadinnassa on aina huomioitava kiinteistön kunto ja kunnossapitotarve. On tärkeää määritellä, missä kunnossa yhtiö halutaan pitää ja millaisia palveluita yhtiössä halutaan käyttää.

Kunnossapidon kannalta strategiassa on kolme vaihtoehtoa:

- ✔ nostaa kiinteistön tasoa ja parantaa sen arvoa
- ✔ säilyttää kiinteistön taso ennallaan
- ✔ käyttää kiinteistö elinkaarensa loppuun.

Koska on kyse osakkaiden rahoista, heiltä on selvitettävä, minkä tasoiseen kiinteistönhuoltoon ja korjaukseen yhtiössä halutaan sitoutua, esimerkiksi osakaskyselyllä.

Kirjoittaja on Kiinteistöliitto Uusimaan LVI-asiantuntija.



Taloyhtiön strategiassa on aina huomioitava kiinteistön kunto ja kunnossapitotarve.

YIT

Taloyhtiöiden korjausrakentaminen

5 VUODEN TAKUU

Vastuullista taloyhtiöiden korjausrakentamista 5 vuoden takuulla.

JULKISIVUSANEERAUKSET
LINJASANEERAUKSET
KATTOREMONTIT
KAAVOITUS JA LISÄRAKENTAMINEN

yit.fi/taloyhtiöt

Tarjouspyynnöt:
YIT Rakennus Oy
Taloyhtiöiden korjausrakentaminen
Juha Boman
PL 36 • 00621 Helsinki
juha.boman@yit.fi
+358 50 390 1207

Kun kännykkä ei kuulu

Rakennusten energiatehokkuusvaatimukset aiheuttavat matkapuhelinten kuuluvuusongelmia sisätiloissa. Ongelmat ovat kuitenkin ratkaistavissa.

Teksti: Jukka Siren

Energiapihiys on hyvä asia. Usein vain on niin, että jos taloon ei pääse kylmä, ei sinne pääse radiosignaalikaan. Kännykät ja langaton netti eivät tahdo toimia.

Asiaa pohti liikenne- ja viestintäministeriön työryhmässä jo neljä vuotta sitten. Loppuraportissaan lokakuussa 2013 silloiselle asunto- ja viestintäministerille **Pia Viitaselle** se totesi, ettei ole vain yhtä ratkaisua. Työryhmä korosti ongelman ennakointia suunnittelu- ja rakennusvaiheessa.

Sen jälkeen ongelma on yhä yleistynyt uudis- ja korjausrakentamisen matalaenergiaratkaisujen takia. EU edellyttää, että uudisrakentamisessa päästään vuoden 2020 jälkeen lähes nollaenergiataloihin. Suomi soveltaa jo monia uusia vaatimuksia.

Matkapuhelimen ja langattoman netinkin toimiminen on perustarve. Se on työnteon ja mukavuuden lisäksi tärkeää turvallisuudelle.

Ratkaisuina aukkoja ja verkkoja

Ongelmia voidaan vähentää rakennusmateriaalinen valinnoilla ja jättämällä seiniin kohtia, joista signaali pääsee sisään. Kolmas keino on talokohtainen sisäverkko, jota matkapuhelimet voivat hyödyntää.

Ainakin uudisrakennuksissa signaaleille voidaan jättää helpommin läpäistäviä kohtia energiatehokkuuden suuremmin kärsimättä, kunhan se suunniteltaessa huomioidaan. Radiosignaalin kuuluvuusarvo eli RF tarjoaa mittaluvun, jolla kuuluvuutta voidaan arvioida jo rakennusta suunniteltaessa. RF ei kuitenkaan ole vielä virallisesti käytössä.

Kuuluvuusongelma liittyy paljolti energiatehokkaisiin ikkunoihin. Eivät radioaallot ennenkään betonia häävisti läpäisseet, mutta ne kulkivat ikkunoista. Tosin vanhoissa kerrostaloissa, joihin on jo vaihdettu modernit ikkunat, kännykkä kuuluu usein yhä hyvin. Vankatkin vanhan ajan julkisivut läpäisevät paremmin radioaaltoja kuin uudisrakennusten seinät.

LÄHTEITÄ JA LISÄÄ TIETOA

Viestintäviraston kotisivuilta www.viestintavirasto.fi kohdasta *Matkaviestinverkon kuuluvuus* löytyy hyödyllistä tietoa ja jatkolinkkejä operaattoreiden kuuluvuuskarttoihin. Sieltä löytyvät myös pdf-tiedostot *Opas matkapuhelinverkkojen sisätilakuuluvuudesta* ja *Ohjeita kuuluvuuden parantamiseen.*

Rakennustiedolla on valmisteilla uusi suositusmallinen RT-kortti "Matkaviestinkuuluvuus rakennuksissa". Se julkaistaan alkuvuonna 2017.

Rakennusteollisuus RT ry:llä on suunnitteluohje *Matkapuhelinten kuuluvuus sisätiloissa – energiatehokas uudis- ja korjausrakentaminen*, tosin jo vuodelta 2013.

Tampereen tekniliseltä yliopistolta on samana vuonna valmistunut Rakennusteollisuus RT:n kanssa yhteistyössä loppuraportti tutkimuksesta *Rakennusten sisätiloissa esiintyvien matkapuhelinten kuuluvuusongelmien ratkaisuvaihtoehtojen kartoitus.*

Kuvitus: Pirjo Lipponen/Marjo Parkkinen

> **Kuuluvuusongelma liittyy paljolti energiatehokkaisiin ikkunoihin.**

Vanhojen kerrostalojen julkisivuremonttien yhteydessä kannattaa selvittää alueen matkapuhelinkuuluvuus. Jos epäillään, että perusteellinen julkisivuremontti vie ennestäänkin vaatimattoman kuuluvuuden vielä heikommaksi, voidaan esimerkiksi käyttää lasikuituista rappausverkkoa teräsverkon sijasta.

Korjausrakentamisessa esimerkiksi 1960-70-lukujen taloille tyypilliset erilliset tuuletusluukut voidaan säilyttää tai korvata erillisellä ikkunan osalla, joka ei sisällä energiatehokkuuden vaatimia materiaaleja.

Apuvälineitäkin löytyy

Jos signaali on heikko ja kuuluvuus katkonainen tai hidas, sitä voi parantaa pöytä- tai ulkoantennilla. Ohjeita antenniratkaisuihin löytyy omalta matkapuhelinoperaattorilta tai Viestintävirastolta.

Passiivinen antennitoistin auttaa vain lähimpään huoneeseen.

– Aktiiviset antennivahvistimet ja niin sanotut pientoistimet ovat Suomessa luvattomia muiden kuin operaattoreiden käytössä. Ne aiheuttavat helposti häiriöitä toisten kännyköille ja langattomille nettiyhteyksille, Viestintäviraston radiotarkastusasiantuntija **Jukka Pihonen** kertoo.

– Tulevaisuuden uusilla mobiilipalveluilla kuten VoLTE tai VoWiFi kuuluvuutta voidaan 3G- ja 4Gj-verkossa parantaa myös reitittimen avulla, sanoo DNA:n asiantuntija **Tero Seppälä.**

Tukiasemien lisääminen auttaa, mutta on kallis ja hidas ratkaisu. Uusilla asuinalueilla tukiasemaverkon tulisi olla tiheä heti kun uutta aluetta aletaan rakentaa. Käytännössä näin ei aina ole. Lopulta pallo on kuitenkin paljolti operaattoreilla.

Asuinkerrostaloihin voidaan rakentaa signaaleja vahvistava sisäverkko. Talojakamossa on toistin tai oma tukiasema. Vahvistettu signaali lähetetään porrastasanteille antenneihin. Uuden talon sisäverkko on helpointa tehdä rakennusvaiheessa. Mutta miten kustannukset jaetaan?

Kirjoittaja on Suomen Kiinteistölehden toimituspäällikkö. (Artikkeli on julkaistu Suomen Kiinteistölehden numerossa 3/2017.)

Uudistunut
KIINTEISTÖLEHTI

SUOMEN KIINTEISTÖLEHTI on sekä taloyhtiöiden oma lehti että kiinteistönpidon ja korjausrakentamisen ammattilehti. Lehti ilmestyy 10 kertaa vuodessa ja tavoittaa yli 100 000 lukijaa. Lehti on suunnattu asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallitusten jäsenille, isännöitsijöille, vuokratalojen johdolle, kiinteistönhoidon ja rakennuttamisen vastuuhenkilöille sekä kiinteistöistä vastaavien yhtiöiden johdolle ja asiantuntijoille.

NYT 4 NUMEROA UUSILLE TILAAJILLE TUTUSTUMISHINTAAN 20 €

Mene verkkosivulle **www.kiinteistolehti.fi,** valitse verkkokauppavalikosta lehdet ja tee tilaus.

SUOMEN Kiinteistölehti

Styrelsens betydelse för aktieägaren

Bostadsbolagets styrelse kan ha en stor inverkan till värdet av aktieägares egendom.

Text: Marika Sipilä

På lång sikt kan en aktiv och kunnig styrelse påverka bolagets skick medan en mindre kunnig eller passiv styrelse kan till och med skada bolaget.

För ofta väljer man styrelsen slumpmässigt ur en liten grupp som deltar i bolagstämman, kanske endast 10 % av alla aktieägare. Styrelsen är så pass viktig organ att dess sammansättning borde planeras i förväg. Om du inte själv kan delta i mötet så se till att de kunniga människor finns på plats. Arbetet borde göras långt innan mötet inte på själva mötet.

Uppgifter som styrelsen har är ganska enkla och med sund förnuft kommer man långt. Styrelsen väljer disponenten och med denne gör planer för bolagets framtid, förbereder redogörelse för underhållsbehov samt utarbetar en strategi för bolaget. I styrelsen väljer man gårdskarl, bestämmer vederlagsnivån samt förbereder alla viktiga renoveringar. I styrelsen kan man påverka på riktigt.

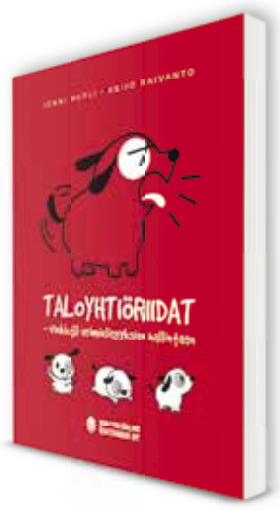
I bästa fall har man både tekniskt, juridiskt samt informations kunniga medlemmar i styrelsen. Alla dessa behöver man speciellt då man förbereder något renoveringsprojekt. Det hjälper också om styrelsen består av både yngre och äldre människor med olika livserfarenheter. Till ordförande borde man välja en som tar uppgiften på allvar och sköter om samarbetet med disponenten. Personen borde också ha tid och inte vara ömtåligt för kommentarer från de boende.

När du själv sitter i styrelsen kom ihåg att använda sakkunniga till hjälp. Oftast den närmaste är disponenten men även den bästa disponenten kan inte allting. Ibland krävs det en åsikt från någon annan. Det är ju styrelsen som bär ansvaret. I de svåra tekniska samt förvaltningsfrågor är man inte ensam. Det finns erfarenhet av det mesta i din lokal fastighetsförening. Problemen kan kännas stora men för oss är det en vardag. Det lönar sig att fråga innan man fattar beslut eller för saken vidare.

Varje aktieägare i bolaget kan föreslå medlemmar till styrelsen. Varför inte använda denna möjlighet eller själv bli en kandidat.

Framgångsrika möten!

Författaren arbetar som verksamhetsledare vid Finlands Svenska Fastighetsförening rf



TALOYHTIÖRIIDAT
– Vinkkejä erimielisyyksien hallintaan

Jenni Hupli & Keijo Kaivanto

Riitoja taloyhtiössä? Uutuuskirja kertoo, mistä taloyhtiön riidat tavallisesti kumpuavat ja millä tavoin niitä voi ratkoa (esim. sovittelu, välimiesmenettely).

1. painos, 2017, tuotenro 532, 80 s., 25,00 €

KIINTEISTÖALAN KUSTANNUS OY

TILAA:
www.kiinkust.fi
075 757 8591
kirjamyynti@kiinkust.fi

Ilmanvaihto kuntoon!
Hormien kartoitukset, kuntotutkimukset ja kunnostukset vuosien kokemuksella
Hormisto KESKUS
050 3100 205 • www.hormistokeskus.fi

TALOYHTIÖN HALLITUS JA ISÄNNÖITSIJÄ

Lisää osaamistasi ja helpota päätöksentekoa.

- juridinen neuvonta
- rakennus- ja lvi-tekninen neuvonta
- ajankohtaiset koulutukset
- lukuisat muut palvelut

JÄSENYYS KANNATTAA

KIINTEISTÖLIITTO Uusimaa

JO 10 700 JÄSENTÄ

Varmista taloyhtiön jäsenyys
kiinteistoliitto.fi/uusimaa

Huoneistokohtainen M-Bus-vedenmittausjärjestelmä

Valitse taloyhtiöösi toimintavarma langallinen M-Bus -vedenmittausjärjestelmä, johon voidaan liittää myös energiamittarit.

Suomessa järjestelmää on asennettu jo yli 35000 asuntoon. Järjestelmä soveltuu erinomaisesti niin pienten kuin suurten taloyhtiöiden tarpeisiin. M-Bus NET-etäluentaohjelman avulla kulutustiedot voidaan hyödyntää suoraan laskutuksessa.

SAINT-GOBAIN PIPE SYSTEMS

Saint-Gobain Pipe Systems
Strömberginkuja 2, 00380 HELSINKI • Merstolantie 16, 29200 HARJAVALTA
Puh. 0207 424 600 • sgps.finland@saint-gobain.com • www.sgps.fi

Näin etenet, kun epäilet terveyshaittaa asunnossasi

Kuva: Shutterstock

Jos epäilet, että asunnossasi on mikrobien aiheuttama terveyshaitta, seuraavat viisi kohtaa on hyvä pitää mielessä. Kysymyksiin vastaa Kiinteistöliitto Uusimaan rakennusinsinööri **Jari Hännikäinen.**

1. Miten toimitaan, jos asukas/osakas ilmoittaa epäilevänsä, että hänen asunnossaan on terveyshaitta?
Reagointi on aina yhtiö-/tapauskohtaista. Mikäli epäilyyn on syytä suhtautua vakavasti / se on todennäköisesti perusteltu, voi yhtiö ottaa passiivisen roolin ja pyytää epäilevän asukkaan/osakkaan kääntymään kunnan terveystarkastajan puoleen huoneistokatselmuksen tilaamista varten tai informoida, että asukas/osakas voi tutkituttaa huoneistonsa omalla kustannuksellaan esimerkiksi rakennusterveysasiantuntijaa käyttäen. Jos yhtiö haluaa olla asiassa ”pro-aktiivinen”, se voi itse tilata paikalle esimerkiksi rakennusterveysasiantuntijan selvittämään tilannetta.

2. Kuka maksaa, jos ja kun asiaa lähdetään tutkimaan?
Maksajana on aina tutkimusten tilaaja.

3. Voidaanko näytteidenottopaikoilla ja -tekniikoilla vaikuttaa mittaustuloksiin? Miten?
Kyllä voidaan. Juuri tässä kulminoituu alan asiantuntemus. Väärästä paikasta, väärillä tavoilla, väärään vuodenaikaan otettu sisäilma-/ materiaalinäyte ei kerro tilanteesta juuri mitään.

Otetaan yksi esimerkki. Maanvaraisen lattian lämmöneristekerroksessa sekä puurankarunkoisessa ulkoseinärakenteessa, missä sisäverhouksen takana on muovinen höyrynsulku ja pystyrankojen välissä on lämmöneristeenä mineraalivillaa, löytyy ulkoilman kanssa tekemisissä olevassa mineraalivillassa AINA mikrobeja. Oleellista on mikrobien laji-, suku- ja määrä sekä se, onko niillä pääsy huoneiston sisäilmaan haitallisissa määrin. Sama pätee vanhojen rakennusten (ennen 1950-lukua rakennetut ns. ”täytevälipohjat”) välipohjissa sijaitseviin äänen- ja lämmöneristemateriaaleihin (mm. olki, turve, meriheinä, kaisla, sammal, rakennusjäte, luonnonhiekka). Ne ovat jo itsessään luonnonmateriaaleina ja täten orgaanisperäisinä ”täynnä pelkkää” mikrobia, kuten ”wanhan ajan” lämmöneriste ”Toja”-levy.

4. Miten voidaan luottaa ed. tuloksiin? Jos näytteiden ottaja on ammattilainen, näytteiden otto on tehty oikein ja näytteen laboratorio-prosessi on virheetön, tuloksiin voidaan luottaa.

5. Milloin lähdetään jatkotoimiin? Sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysasetuksen raja-arvojen ylittyessä tai terveystarkastajan vaatimuksesta.

KAIKKI KORJAUSRAKENTAMISEN CONSTIT

JATKUVAA HUOLENPITOA TALOYHTIÖLLE

- Putkiremontit: perinteinen, hybridi, sujutus
- Huolto- ja ylläpitopalvelut
- Kylpyhuoneremontit
- Julkisivu- ja parvekeremontit
- Jälkiasennetut hissit ja lisäkerrokset
- Piha- ja viherrakentaminen
- Kattosaneeraukset

IDEAL PUTKI- JA KYLPYHUONEREMONTTI™
Asu kotonasi - valmista jopa 10 päivässä.
CONSTI.FI/IDEAL

IKINUORI™ -Julkisivujen ylläpitopalvelu
CONSTI.FI/RATKAISUT

CONSTI.FI

CONSTI