

## Kiinteistön omistajat energia- ja ilmastotalkoissa

**Kiinteistö- ja rakennusalan osuus energian loppukäytöstä on kaksi viidennestä ja kasvihuonepäästöistäkin noin 30 prosenttia. Näillä prosenteilla ala ei voi olla sivustakatsoja Suomen pyrkiessä täyttämään**

Kokonaisenergian kulutusta ollaan ensimmäistä kertaa absoluuttisesti vähentämässä vuoteen 2020 mennessä. Ei siis enää riitä, että ominaiskulutuksia alennetaan tai kulutuksen kasvua hidastetaan.

Tämä tietää merkittävää energiatehokkuuden parantamista kaikessa uudisrakentamisessa. Elinkaarikustannuksia ajatellen onkin mielekästä panostaa energiatehokkuuteen aiempaa enemmän. Energian reaali-hinnan noustessa lisäpanostusten takaisinmaksuajat lyhenevät

oleellisesti. Viimeaikaisen teknologisen kehityksen myötä miltei kaikki uudet talot ovat rakennettavissa ns. matalaenergiataloiksi, jotka kuluttavat energiaa vain runsaat puolet nyky määräysten mukaan rakennetuista taloista.

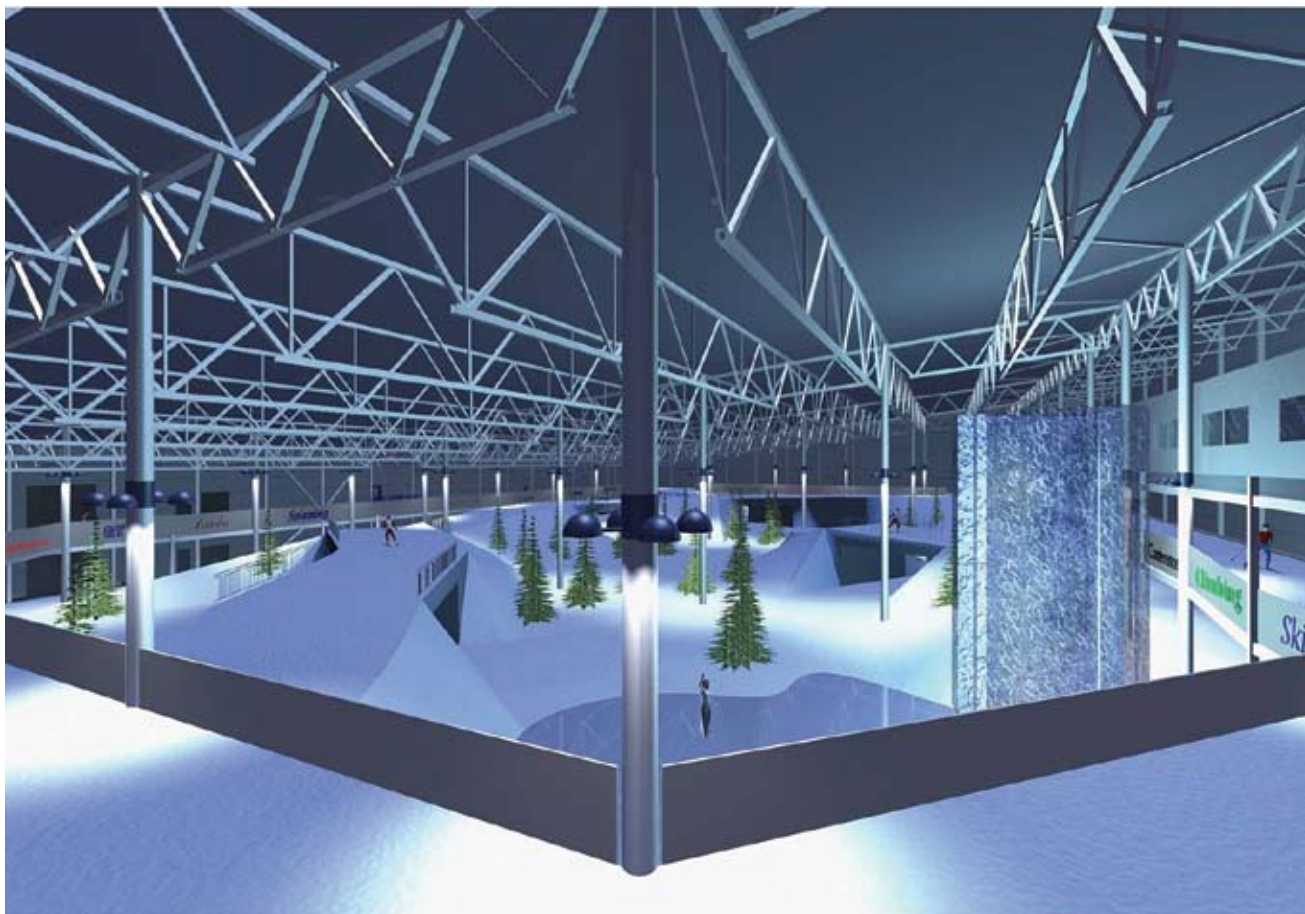
Uudisrakentamista haasteellisempaa on olemassa olevan rakennuskannan energiatehokkuuden parantaminen. Tietysti ensin on hyödynnettävä kaikki käytöntekniset toimet, joilla poistetaan turha energian kulutus. Usein lämmitys- ja/tai

**yhteisesti sovittuja ilmastotavoitteitaan. Valtioneuvoston energia- ja ilmastostrategiassa haasteet ovat suuremmat kuin koskaan.**

ilmanvaihtojärjestelmään on tehtävä korjauksia, jotta rakennusta voidaan hoitaa ja käyttää suunnitellulla tavalla. Jotta energiatehokkuutta voitaisiin edelleen parantaa, on poikkeuksetta tehtävä myös energiataloudellisia investointeja. Näitä onkin jo pääsääntöisesti tehty valtaosassa rakennuskantaa.

**Jatkuu sivulla 2**

## Ylläs tuo talven Helsinkiin!



Helsingin Kivikkoon, Kehä 1:n varteen, ollaan keväällä 2009 avaamassa ympärivuotista talviurheilukeskusta, Ylläs-Hallia.

### Huippuhyvä hiihtokokemus

Ylläs-Hallin lumiolosuhteet ovat hyvät ja tasalaatuiset ympäri vuoden. Talviurhei-

lukeskuksen kahdessa kerroksessa kulkeva 1,3 kilometriä pitkä maisemoitu latu kierteleee aidon tuntuissa lapin ympäristössä ja se sopii niin perheille kuin edistyneille harrastajille. Latu on leveydeltään 6-8 metriä ja korkeuseroa on parhaimmillaan jopa 8 metriä. Lapsille on varattu oma puuhamaa, jossa hiihdon opettelu, pulkkailu tai luistelu sujuvat turvallisesti. Ylläs-Hallissa voit harrastaa myös ampu-

mahiihtoa, curlingia ja jääkiipeilyä.

Mikäli asiakas tarvitsee tukea hiihtotekniikan hiomiseksi, Ylläs-Hallin omat hiihdonopettajat antavat asiantuntevaa ohjausta kaiken tasoille ja ikäisille hiihtäjille.

**Jatkuu sivulla 4**

## Tässä numerossa:

*Kevät alkaa parvekkeelta*

S. 3

*Asunto-osakkeen kaupan tyypillisimmät ongelmat*

S. 4

*Asuinhuoneen lämmityksestä*

S. 5

*Taloyhtiön johtaminen on taitolaji*

S. 6

*Asunto-osakeyhtiölaki uudistuu*

S. 8

*PTS-suunnitelma – tärkeä hallituksen työväline*

S. 9

*Hankesuunnittelu on korjaushankkeen kivijalka*

S. 10

*Rakkauden äänet*

S. 11



Maaliskuu 2009

## Yhteistyössä on voimaa

Tämän lehden ilmestyessä taloyhtiöt pitävät vuotuisia yhtiökokouksiaan. Monissa yhtiöissä käsitellään erilaisia korjaushankkeita. Niiden läpivieminen vaatii aina osakkaiden ja asukkaiden yhteistyötä suunnittelussa, valmistelussa ja toteutuksessa. Erityisesti sitä tarvitaan juuri nyt, kun koko valtakunnan taloutta on kohdannut syvä lama ja yhteiskuntamme kannalta olisi erityisen hyödyllistä saada ikääntyvän rakennuskantamme patoutuneet korjaushankkeet käyntiin.

Asunto-osakeyhtiöissä, joissa korjaushankkeet rahoitetaan yksityisten osakkeenomistajien kukkarosta, vaaditaan korjaushankkeiden valmistelulta perusteellisuutta niin tarveharkinnan, ratkaisuvaihtoehtojen, informaation kuin varsinaisen korjaussuunnitelunkin osalta. Kaikki edellä mainittu vaatii aikaa kuukausia, jotta lopputulos olisi talon omistajia eli yksittäisiä osakkeenomistajia tyydyttävä.

Valtioneuvosto julkisti tammikuun lopussa paljon odotetun päätöksen rakentamisen elvytystoimista. Se sisälsi taloyhtiöille 10 prosentin korjausavustuksen eli 125 miljoonaa euroa vuokra-asuntojen ja asunto-osakeyhtiöiden 1.2.-31.12.2009 aikana alkaviin korjauksiin.

Avustusta myönnetään siis hankkeisiin, jotka alkavat tämän vuoden aikana. Korjaustarpeiden arviointi, hankesuunnittelu, toteutussuunnittelu, urakkakilpailu ja toteutus päätökset pitäisi saada kaikki aikaiseksi 11 kuukauden aikana.

Nyt käy helposti niin, että tällä avustuksella tuetaan niitä töitä, jotka olisivat joka tapauksessa lähteneet käyntiin vuoden 2009 aikana. Asia on tietysti hyvä niille yhtiöille, joilla oli peruskorjaus- tai -parannushanke lähdeksä käyntiin, mutta jota ei syystä tai toi-

sesta saatu käyntiin ennen helmikuun alkua.

Uskallan väittää, että nyt myönnetty avustus ei edistä lainkaan asunto-osakeyhtiöiden pitkän aikajänteen, suunnitelmallisen korjauskulttuurin muodostumista. Ehkä päinvastoin?

Uudistumassa olevassa asunto-osakeyhtiölaissa tulee taloyhtiöille velvoite kiinteistön korjaustarpeen selvittämiseen osakkeenomistajille vuosittain. Näin kaikkiin taloyhtiöihin toivottavasti syntyy kunnosapitokulttuuri, joka tukee suunnitelmallista kiinteistönpitoa.

Kirjoituksen otsikko "Yhteistyössä on voimaa" on vanha sanonta, joka sopii hyvin asunto-osakeyhtiöihin. Taloyhtiöissä on osakkeenomistajilla usein hyvin erilaisia näkemyksiä yhtiön tilasta ja korjaus- ja perusparannustarpeesta. Tämä voi johtua eri omistajien elämäntilanteesta, vakaumuksesta, ammatillisesta taustasta, perhesyistä tai muista henkilökohtaisista syistä.

Me suomalaiset olemme tunnetusti rakentajakansaa. Monilla on vankka mielipide rakentamisesta ja varsinkin olemassa olevan rakennuksen korjaamisesta. Asunto-osakeyhtiön korjaushankkeen suunnittelu on aina täynnä lukemattomia kompromisseja, joita joudutaan tekemään, jotta saataisiin aikaan kokonaisuutta edistäviä päätöksiä. Usein yksittäisen osakkeenomistajan tietämys voi esimerkiksi teknisissä asioissa olla erinomaista luokkaa, mutta toisaalta asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa ohjaavan lain tai käytännön sisällön tietämys voi olla heikkoa. Näiden eri ohjaavien tekijöiden huomioiminen on tärkeää, saadaksemme teknisesti, juridisesti, taloudellisesti sekä inhimillisesti onnistuneita korjaushankkeita to-

teutetuksi. On erittäin tärkeää, että kaikki osapuolet omaksuvat taloyhtiöissä yhteen puhaltamisen hengen ja toisen kuuntelemisen ja arvomaailman ymmärtämisen.

Kun kaikkia osapuolia kuullaan ja esitettävät ratkaisut perustellaan riittävän monipuolisesti ja selkeästi, niin on mahdollisuus päästä lopputulokseen, johon kaikki voivat sitoutua.

Taloyhtiön tulee käyttää hankkeiden eri vaiheissa kuhunkin tilanteeseen soveltuvaa asiantuntijaa ja varata kunkin hankkeen valmisteluun ja toteuttamiseen riittävästi aikaa, jotta olisi mahdollisuus päästä kunnollisen lopputulokseen.

Eri rakennusosien korjaamisessa on tavoitteena yleensä 50 vuoden käyttöikä. Niinpä ei lopputulosta kannattane vaarantaa sillä, että tavoitellaan ensisijaisesti 10 prosentin valtionavustusta. Rakennuksilla kiire tappaa usein helposti myös laadun.

Viestini asunto-osakeyhtiön osakkaille ja vastuuhenkilöille onkin se, että suunnitella talon kunnossapidon periaateohjelma noin kymmeneksi vuodeksi eteenpäin. Aloittakaa kunkin hankkeen suunnittelu riittävän varhain ja tehkää toteutus päätökset, kun siihen on kaikki tiedot olemassa ja varatkaa aikaa myös hankkeen kunnolliseen tiedottamiseen osakkaille.

Mikko Astala  
toimitusjohtaja  
isännöitsijä, AIT, ISA  
mikko.astala@astala.fi

## Kiinteistön omistajat energia- ja ilmastotalkoissa

Jatkoa etusivulta

Jatkossa energiatehokkuuden parantamisessa on syytä käyttää kokonaistarkastelua, jolloin tavoitteisiin voidaan päästä monin eri toimenpitein. Vaihtoehtoja punnittaessa on otettava huomioon, etteivät uudet korjaukset tee karhunpalvelusta jo aiemmin tehdyille toimille. Esimerkiksi ikkunoiden vaihtamisen seurauksena jo aiemmin kuntoon laitettu ilmanvaihto joudutaan usein säätämään tai korjaamaan. Kokonaistarkastelu tarkoittaa myös sitä, ettei korjauksilla saa vaarantaa hyviä sisäoloja.

Energiatehokkuutta parantavien korjausvaihtoehtojen punnintaa tulee jatkossa vaikeuttamaan myös kasvihuonepäästöjen mukaan

ottaminen. Tulevaisuudessa tullaan kilowattitunteja enemmän kiinnittämään huomiota päästöihin - sekä korjausrakentamismateriaaleihin sitoutuneisiin että käytön aikaisiin päästöihin. Näin samaan energiatehokkuuden paranemiseen voidaan päästä esimerkiksi eri tyyppisillä eristeillä, joiden tuotantopäästöt voivat vaihdella huomattavasti.

Se milloin rakennusten energiatehokkuutta on syytä parantaa ilmenee tietysti kulutusseurantatiedoista, mutta myös tulevasta energiatodistuksista. Niin tärkeitä kuin energiataloudelliset korjaustoimenpiteet ovatkin, niitä ei yleensä toteuteta yksin energiatehokkuuden parantamiseksi. Useimmiten halutaan samalla poistaa vetoa ja kohentaa muutenkin rakenteiden



Mauri Marttila.

kuntoa ja ulkonäköä.

Rakennusten energiatehokkuuden parantamiselle on toisaalta tarvetta, mutta myös ns. sosiaalinen tilaus. Selvitysten mukaan suomalaisia kiinnostaa asumisen energiatehokkuus. Etenkin miehet ja lapsiperheet ovat valmiita panostamaan parempaan energiatehokkuuteen. Myös yhteiskunta on lisäämässä porkkanoitaan. Niinpä asunto-osakeyhtiö voi hakea korotukea lainaan, joka kattaa puolet energiatehokkuutta parantavista korjauskustannuksista. Energiatehokkuutta edistäviä korjauksia tullaan myös tukemaan energiaavustuksin.

Mauri Marttila  
tutkimusjohtaja  
Suomen Kiinteistöliitto



Isännöitsijätoimisto  
Aimo Astala Oy:n  
tiedotuslehti

Päätoimittaja:  
Mikko Astala

Osoite:  
Isännöitsijätoimisto  
Aimo Astala Oy  
Raumantie 1, 2. krs  
Munkkivuoren ostoskeskus  
00350 Helsinki

Vaihde: (09) 4778 130  
Fax: (09) 4778 1320  
Sähköposti: info@astala.fi tai  
etunimi.sukunimi@astala.fi

Ulkoasu ja taitto:  
Studio Ink Oy/  
Ari Helminen

Paino:  
Salon Lehtitehdas Oy 2009

## Sisustajan vinkkelistä

# Kevät alkaa parvekkeelta

Kevätsiivouksen yhteydessä on hyvä luoda silmäys myös asunnon ulkopuolelle – terasseille ja parvekkeille. Päivän pidentyessä ja ilman lämmitessä aurinko kutsuu ulos aistimaan kevään ensimmäisiä merkkejä. Varaslähdön kevääseen voi ottaa omalla parvekkeellaan: kun talvi koristeineen on siivottu pois, voi kevät saapua.

Ei ole sinänsä merkitystä, onko ulkotila suuri tai pieni, terassi aurinkoisella seinustalla tai parveke korkealla kerrostalossa – jokaisesta tilasta voi luoda mieleisensä oleskelutilan. Suunnittelu on hyvä aloittaa omien toiveiden, haaveiden ja mieltymysten kartoituksesta. Mieti, mikä on sinulle tärkeää ja miten haluat tilaasi käyttää. Jotkut haluavat suojaisan tilan, jossa voi nauttia rauhasta, aurinkosta ja hiljaisuudesta. Toiset toivovat seurustelutilaa, jotkut nauttivat ruokailusta ulkona, toiset kasvien ja kukkien hoidosta. Joillekin tärkeintä on rakentaa turvallinen telmimis- ja leikkipaikka lapsille. Kukin toiveidensa mukaan.

Parvekkeen sisustuksen suunnittelussa on tärkeää huomata tilan mahdollisuudet mutta myös rajoitteet. Se, mitä

parvekkeella on luvallista tehdä, vaihtelee eri taloyhtiöissä. Rajoitteita ja eroja taloyhtiöiden välillä löytyy mm. suhtautumisessa parvekelasitukseen, kukkalaatikoihin parvekkeiden kaiteilla, tupakointiin ja ruuan laittoon (hiiligrillaus, sähkögrilli). Siksi onkin tärkeää tarkistaa yhtiöstä, mikä on sallittua, ennen kuin heittäytyy mielikuvituksensa vallassa suunnittelemaan, nikkaroimaan ja maalaamaan. Kuten remontoimassa yleensäkin, myös parvekkeiden ja terassien muutokset tulee suunnitella huolella ja käyttää asiantuntijan apua vaativimmissa paikoissa.

Pienelläkin parvekkeella voi toteuttaa erilaisia toiveita – harkitulla kalusteiden ja materiaalien valinnoilla saadaan ihmeitä aikaan. Kun hankit uusia varusteita oleskelutilaan, kannattaa tehdä muutamia tarkistuskysymyksiä: sopivatko kalusteet tyyliltään taloon? Ovatko ne kyllin tukevia ja kestävätkö ne parvekkeen olosuhteita, aurinkoa ja sadetta? Vaativatko ne työlästä hoitoa ja kunnossapitoa? Ennen kun teet uusia hankintoja, mittaa tila vielä kertaalleen ja mieti ovatko toivomasi kalusteet



sopivan kokoisia; esimerkiksi kansituolit vievät valtavasti tilaa!

Viimeistellyn ilmeen parvekkeelle antavat hyvin valitut, tilan henkeen sopivat kasvit. Suojaisilla parvekkeilla kasvit viihtyvät jo aikaisesta keväästä aina myöhäiseen syksyyn. Kukkia valitessa kannattaa kiinnittää huomiota myös väreihin niin, että ne sointuvat sekä sisä- että ulkotiloihin, luoden yhtenäisen tunnelman siirryttäessä sisätiloista parvekkeelle.

Mukavaa kevättä ja kesän odotusta!

*Kirjoittaja on helsinkiläinen sisustussuunnittelija.*

*Tiedustelut ja yhteydenotot:  
Riitta Helko,  
riitta.helko@gmail.com*

# Asunto-osakkeen kaupan tyypillisimmät ongelmat

Asunto-osakkeen kauppa, jolla tarkoitetaan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kauppaa asunto-osakeyhtiöstä, on parhaimmillaan kaupan osapuolille ongelmatonta. Ongelmatonta se on silloin, kun myyjä on antanut ennen kauppaa kaikki kaupan päättämiseen vaikuttavat tiedot ja ostaja on suorittanut asuntokauppalaain edellyttämän ennakkotarkastuksen. Ongelmia syntyy, jos kaupan jälkeen huomataan, että saadut tiedot ovat olleet vajavaisia ja/tai virheellisiä tai kun jompikumpi sopimuksen osapuolista ei ole täyttänyt sopimuksen kaikkia velvoitteita asianmukaisesti.

Asunto-osakkeen kaupan ongelmissa on tiivistäen kyse lähes aina epätäydellisestä informaatiosta. Ostajalla ei ole ollut käytössään kaupasta päätäessään kaikkea sitä tietoa, joka hänellä olisi pitänyt olla. Ostajan vaillinaiset tiedot voivat johtua ensinnäkin siitä, että myyjä on jättänyt antamatta jotain sellaista tietoa, jolla olisi ollut vaikutusta kaupasta päättämiseen tai myyjä on antanut väärää tietoa kaupan kohteesta. Edellä mainituissa tilanteissa puhutaan tiedonantovirheestä.



Tiedonantovirhe voi koskea asuinhuoneiston aineellisia osia, kuten sitä, että myyjä salaa tiedossaan olevan kosteusvaurion. Tiedonantovirhe voi koskea myös ostajan yhtiön osakkaana vastattaviksi tulevia taloudellisia velvoitteita tai vastuita tai esimerkiksi omistusoikeuden laajuutta koskevia seikkoja. Myyjän tehtävänä on antaa ostajalle ennen kaupan tekoa kaikki kaupasta päättämiseen tarvittavat tiedot ja ostajan on tutustuttava huoneistoon ja vastaanottamiinsa asiakirjoihin. Näistä asiakirjoista tärkein on isännöitsijäntodistus, josta

ilmenee mm. tehdyt remontit ja mahdolliset tulevat päätetyt peruskorjaukset.

Asunto-osakkeen kaupassa samoin kuin kiinteistön kaupassa, virhe voi olla myös sellainen, että myyjä ei tiennyt ko. seikasta ennen kauppaa, eikä hänen siitä pitänyt tietää. Silti kaupan kohteessa voi olla virhe, joka oikeuttaa ostajan hinnanalennukseen tai kaupan purkuun. Edellä mainittu virhetyyppi on ns. salainen virhe. Salainen virhe voi ilmetä, esimerkiksi kosteusvauriona, joka ei ole ollut myyjän tiedossa tai kyse voi olla ns. salaisesta ta-

loudellisesta virheestä. Salaisella taloudellisella virheellä tarkoitetaan virhetyyppiä, jossa kaupanteon jälkeen ilmenee kaupan kohteessa sellaisia taloudellisia vastuita tai velvoitteita, joista ostaja osakkeenomistajana joutuu vastuuseen, mutta myyjä ei niistä tiennyt eikä pitänyt tietää ennen kauppaa.

Salaisten virheiden osalta lainsäätaja on lähtenyt siitä, että virheen pitää olla merkittävä. Tiedonantovirheiden osalta lainsäätaja edellyttää, että väärän tiedon tai antamattana jääneen tiedon vaikutuksen kauppaan tulee olla ”vaikutuksellinen” – ja voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Tiedonantovirheiden osalta virhekyynnys on siten alhaisempi. Kaupan kohde voi olla myös sopimuskustannus, tällöin ostajan on huomattavan helppo vedota kaupan kohteen virheellisyteen, ns. toleranssiraja on huomattavan alhainen tällaisissa tapauksissa. Tyypillisesti sopimuskustannus ilmenee yksityishenkilöiden välisessä asuntokaupassa siten, että myyjä vie kaupan kohteesta pois sellaisia tarpeistoesineitä, jotka kuuluvat ostajalle. Tar-

peistoesineet, kuten jääkaappi osana keittiökalusteita, kuuluvat ostajalle ilman nimenomaista sopimustakin, ellei toisin ole sovittu.

Virheriitatilanteissa on ensiarvoisen tärkeää käyttää aina asiantuntija-apua, jotta välttäisiin turhilta reklamaatioilta ja turhilta oikeusprosesseilta sekä tarpeettomilta kustannuksilta. Asunto-osakkeen kauppasa hinnanalennukseen tai kaupan purkuun oikeuttava virhe määritellään aina objektiivisin perustein. Se, mikä saattaa tuntua ostajan mielestä virheeltä, ei sitä välttämättä ole lain ja oikeuskäytännön perusteella.

*Kirjoittaja OTL, VT, LKV Petri Kesitalo työskentelee Asianajotoimisto Juridiassa lakimiehenä erikoisalueenaan asunto- ja kiinteistökauppa sekä välitysala koskevat riidat ja konsultointi. Artikkelin kirjoittaja on julkaissut asuntokauppaa koskevia kirjoja, mm teokset Käytetyn asunnon kauppa (Edita 2007) ja Uuden asunnon kauppa (Edita 2009).*

## Ylläs tuo talven Helsinkiin!



Jatkoa etusivulta

### Palvelua alusta loppuun

Ylläs-Halli on suunniteltu ja toteutettu asiakaslähtöisesti, joten kävijä nauttii talviurheilusta täysin siemauksin. Tasokkaasta ja viihtyisästä kahvilaravintolasta voit seurata lumialueen tapahtumia nauttien samalla ravintolan antimista. Ravintola- ja kokoustiloja voidaan luonnollisesti varata myös yksityis-

tilaisuuksiin tai tapahtumiin asiakkaan tarpeiden mukaan. Ravintola- ja kokouspalveluihin voit tutustua osoitteessa [www.kuninkaanlohet.com](http://www.kuninkaanlohet.com).

Proshopissa on kattava valikoima hiihtovarusteita suksista asusteisiin ja välinevuokraamosta saat tarvittaessa käyttöösi hyvin hoidetut välineet ja asusteet. Mikäli suksi ei luista, Ylläs-Hallin suksihuolto huoltaa välineet huippukuntoon. Hiihtolenkin jälkeen on mukava poiketa Arctig Gym kuntosalille, hierontaan tai nauttimaan viihtyisistä pukuhuone- ja saunatiloista.

Kuntosali ja Fitness palveluista lisää tietoa osoitteessa [www.arcticgym.fi](http://www.arcticgym.fi). Syksyllä 2009 pääsevät asiakkaat nauttimaan myös curlingista ja jääkiepeilyä, kun hallin loputkin palvelut otetaan käyttöön.

### Edistyksellistä ympäristöä säästävää energiatehokkuutta

Ylläs-Halli tuottaa itse kolmasosan tarvitsemastaan energiasta ja Ylläs-

Hallin energia tuotetaan kokonaisuudessaan uusiutuvalla energialla. Talviurheilukeskus hyödyntää maalämpöä, aurinkoenergiaa ja tuulivoimaa oman tinkimättömän energia- ja ympäristöohjelmansa mukaisesti. Hallin energiakumppanina toimii kotimainen energiayhtiö St1.

### Varmista paikkasi varmoille lumille

Ylläs-Hallin osakemerkintä on meillä. Pääset vielä merkitsemään

osakkeita edullisempaan ennakkohintaan. Halliin on tarjolla henkilö- ja perheosakkeita ja yrityksille Ylläs-Halli tarjoaa yritysosuuksia. Varmista siis oma paikkasi Etelä-Suomen varmimmille lumille nyt!

[www.yllas-halli.fi](http://www.yllas-halli.fi)

# Asuinhuoneen lämmityksestä

**Oikea kiinteistön lämmitys on sitä, että asuintiloissa valitsee terveellinen sisäilma-asto, jonka oleellisena osana on tasainen ja riittävä huonelämpötila sekä lämmityskulut ovat mahdollisimman pienet.**

Jotta päästään edellä esitettyihin tavoitteisiin, on huonelämpötilat ensin mitattava. Lämpötilat voidaan käytännössä mitata keittiön tai olohuoneen pöydältä tai makuuhuoneesta sängyltä. Tärkeintä on, että etäisyys ulkoseinästä on ainakin 60 cm ja mittauskorkeus on noin 100 cm.

Yleinen suositus on, että huonelämpötila on oleskelualueella 20 – 22 astetta.

Hyvä taso huonelämpötilavaihtelulle +/- 1 astetta, eli huonelämpötilat ovat kahden asteen sisällä, ja välttävä taso, kun huonelämpötilat poikkeavat +/- 1,5 astetta, eli huonelämpötilat ovat kolmen asteen sisällä.

Tarvittaessa suoritetaan patteriverkostossa korjaukset, ku-

ten perussäätö, ilmanpoisto ja oikean esipaineen asettaminen paisunta-astialle sekä koneellisen ilmanvaihdon poistoilmamäärien säätö.

## Ilmanpoisto

Yksi oleellisimmista asioista on, että lämmitysverkostosta on poistettu ilma sekä verkostoa täytettäessä kertynyt ilma että veden lämmitessä (= ulkoilman kylmetessä) vedestä erottunut ilma. Parhaiten ilma poistuu, kun se imetään kompressorilla tai pumpulla pois verkostosta.

Ilman voi poistaa myös perinteisin menetelmin eli ”sokki-ilmauksella”, joskin se on epävarmempi menetelmä kuin kompressoriteknikka ja vie enemmän huoltohenkilökunnan tai putkiasentajien aikaa.

## Ilmanvaihdon poistoilmamäärien tarkastus

Asuintilojen poistoilmamäärät tulee olla oikeat. Liian suuret ilmamäärät jäädyttävät asuin-



tiloja ja liian pienet ilmamäärät aiheuttavat asuintiloissa kosteuden tiivistymistä, josta saattaa aiheutua jopa terveyshaitta.

Kiinteistön omistajan tulee aina säännöllisin väliajoin tarkastusmittauttaa ja tarvittaessa säätää ilmamäärät. Ko. työn suorittaa lvi-asiantuntija. Tarkastusmittaus suositellaan tehtäväksi vähintään silloin kuin poistoilmamahormien palotekninen puhdistus suoritetaan. Viranomainen suositaa, että palotekninen puhdistus suoritetaan asuintiloissa kymmenen vuoden välein.

Asukas voi tarkastaa asun-

tonsa pesuhuoneen ilmamäärän seuraavasti: kun asukas on otanut suihkun ja peili on huurtunut, mittaa hän esimerkiksi munakellolla, kuinka kauan kestää, kun huuru on poistunut peilistä. Jos huurun poistuminen kestää enemmän kuin kymmenen minuuttia, on asunnon ilmanvaihto erittäin todennäköisesti huono. Tällöin tulee ottaa yhteyttä isännöitsijään.

## Miten asukas voi vaikuttaa huonelämpötilan säätöön?

Asukkaalla on rajalliset mahdollisuudet vaikuttaa huonelämpötilaan. Hän voi vain laskea huonelämpötilaa, asettelemalla termostaatin asento pienemmälle, kun mitä silloinen huonelämpötila on. Vaikka termostaatin asentoa nostetaan esim. asentoon 5 tai 6, jolloin asetteluarvo vastaa 24 – 26 astetta, ei patterista saada lisälämpöä, jos kiinteistöhoitaja ajaa kaukolämpökuksesta sellaista veden lämpötilaa, että se vastaa esim. 20 – 22 astetta. Pitämällä termostaatin asentoa ”täysillä” varmistetaan,

että patterissa kiertää aina vesi ja patteri lämmittää aina. Jos tällöin huonelämpötila nousee, lämmön nousu aiheutuu esim. auringon lämpösäteilystä tai siitä, että huoneistossa käytetään jotain sähköistä laitetta, joka tuottaa myös lämpöä kuten uunia tai pölyimuria.

Joskus kuuluu sanottavan, että patteri on vain yläosastaan lämmin. Oikein toimiva patteri luovuttaa huoneilmaan lämpönsä ja patteri kuuluu olla ylhäältä lämmin ja alhaalta kylmä tai kylmempi. Joskus sanotaan, että patteri on kokonaan kylmä. Tällöin on termostaattiventtiili sulkenut veden kierron patterissa. Kummassakin tapauksessa ei ole oleellista onko patteri kylmä vai lämmin ja miltä osiltaan lämmin, vaan että huonelämpötila on oleskelualueella 20 – 22 astetta.

Jaakko Laksola  
neuvontainsinööri  
Uudenmaan  
Asuntokiinteistöyhdistys ry

Lisämateriaalia: KH-kortti  
KH-23-00372 Lämmitä oikein

# Keittiö uusiksi putkiremontin yhteydessä

**Rakennuskanta vanhenee ja perusparannustarve putkien, julkisivujen, parvekkeiden, hissien ja ikkunoiden osalta on lisääntynyt voimakkaasti.**

Toteutettavat putkistosaneeraukset ovat esimerkki tulevaisuuden miljardibisneksistä. Nyt korjataan 1960-luvun talojen putkia ja kohta ovat vuorossa 70-luvun putket. Putkiremonttien korjausten arvo on tänään noin miljardin euron luokkaa. 2010 luvulla niiden arvo on 4 miljardia euroa ja kymmenen vuotta myöhemmin jo 6,5 miljardia euroa. Summia ei pääse pakoon mihinkään, sillä käyttövesi- ja viemäriputkien keskiarvo lasketaan 40-50 vuotta.

Putkiremontti on niin suuri investointi, että samalla kannattaa uudistaa keittiö, kylpyhuone ja muitakin tiloja. Oman asumisen taso nousee. Kosteiden tilojen uusimpien määräysten mukainen peruskorjaus, laadukas laatoitus ja ajanmukainen kalustaminen maksavat itsensä takaisin. Saattaapa suunniteltu muuttokin peruuntua, kun saneerattu koti alkaa tuntua unelmien täyttymykseltä.

- Taloyhtiön remontin yhteydessä halutaan usein kohentaa myös asunnon yleisilmettä. Silloin on hyvä tehdä putkiremontti, kylpyhuone ja keittiö kerralla kuntoon. Viihtyvyyden parantamisen lisäksi remontti usein parantaa asiakkaan asunnon arvoa, sanoo pankinjohtaja

Markku Rinnevuori Nordean Helsinki-Pitäjänsmäen konttorista.

Putkistosaneerauksen kustannukset ovat tällä hetkellä 300-700 euroa neliöltä asuinalueesta ja työn laajuudesta riippuen. Siksi on tärkeää, miten ja milloin taloyhtiö tämän kalleimmalla remonttinsa hoitaa. Hyvin hoidetulla taloyhtiöllä on aina pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma. Silloin ei mikään isokaan peruskorjaus tule osakkeille yllätyksenä.

- Myös osakkeen omistajan kannattaa tehdä suunnitelma tilojen ehostuksesta. Silloin säästyy sekä seinien ja lattioiden repimiseltä että uudelleen rakentamiselta ja huomattavilta kustannuksilta, Rinnevuori korostaa.

## Remontin rahoittamiseen useita vaihtoehtoja

Perinteinen vaihtoehto taloyhtiön perussaneerauksissa on taloyhtiön ottama laina, jonka osakas maksaa taloyhtiölle rahoitusvastikkeena. Rahoitusvastikkeen sisältämät korot eivät ole verovähennyskelpoisia.



Osakas voi myös ottaa henkilökohtaisen remonttilainan ja maksaa kerralla osuutensa taloyhtiölle sekä rahoittaa omat perusparannukset asuntoon.

- Kokemukseni mukaan oma laina on tänä päivänä suosittu, sanoo Markku Rinnevuori. - Osasyynä on varmaan se, että asunto- tai peruskorjauslainan korot ovat verovähennyskelpoisia päinvastoin kuin yhtiölainojen korot. Lisäksi laina-aika on silloin joustava ja maksuehdot räätälöidään asiak-

kaan tarpeen mukaan. Myös lyhennysvapaa ovat mahdollisia, Rinnevuori muistuttaa. Kun ottaa henkilökohtaisen lainan remonttia varten, voi muutkin remonttitarpeet yhdistää samaan lainaan, toteaa Rinnevuori.

Rinnevuoren mukaan varsinkin varttuneempien asiakkaiden piirissä on suosittua hyödyntää jo olemassa olevaa asuntovarallisuutta Nordean AsuntoJoustopon avulla. AsuntoJoustopon sisältö tili, jolle pankki maksaa samaa korkoa kuin asiakas maksaa

lainastaan. Esimerkiksi eläkeläisen rahoitustilanne helpottuu sillä, että lainanottaja maksaa laina-ajalta vain korot. Lainaa ei lyhennetä, vaan pääoma maksetaan kerralla takaisin pankille 10 vuoden kuluttua tai sovitaan uusi maksusuunnitelma. Takaisinmaksua voi lykätä niinkin pitkälle, että lainan pääoma maksetaan vasta kuolinpesän varoista. Perusparannuksissa, kuten putkiremonteissa, lainan korko on verovähennyskelpoista.

# Taloyhtiön johtaminen on taitolaji

**Toimiessani taloyhtiöiden ja isännöinnin kehittämisen parissa nyt jo yli kymmenen vuotta, olen huomannut tiettyjä asioita, joista voi olla apua taloyhtiön johtamisessa. Osa näistä asioista liittyy eri toimijoiden roolien oivaltamiseen oikein ja toiminnan pitkäjänteiseen suunnitelmallisuuteen.**

Esitän mielipiteeni tässä siten kuin sen ajattelen. Voi olla, että ne tuntuvat vähän ”töksähtäviltä”, mutta tarkempaan perusteluun ei ole mahdollisuutta näin lehtijutussa. Asiasta ilmestyy lähiaikoina kirjoittamani kirja. Kiteytän sanomani kahdeksaan väittämään.

## Taloyhtiö on normaali yritys

Taloyhtiö toimii asumisen markkinoilla. Sen yleistavoitteena on huolehtia kilmasta asiasta

- asumisen tulisi olla toimivaa ja mukavaa (laatu)
- asumiskustannusten tulisi olla kohtuullisia (hinta)
- asunto-osakkeiden arvon tulisi säilyä / nousta (arvo)

Jos taloyhtiö ei pärjää markkinoilla, osa edellä mainituista yleistavoitteista jää saavuttamatta. Tavoitteiden savuttamista tulee luonnollisesti verrata kilpailevien taloyhtiöiden tuloksiin. Oman taloyhtiösi tarvitsee olla ainoastaan parempi kuin saman alueen muut vastaavat taloyhtiöt.

Yrityksen – taloyhtiön – tuottavuutta voidaan arvioida kahdella yksinkertaisella tavalla: asiakastytyväisyyskyselyllä, jossa asukas arvioi hintalaatusuhteen toimivuuden sekä saman asuinalueen sisäisellä asuntojen hintavertailulla. Molempiin on olemassa tai kehitettävissä yksiselitteiset mittarit.

Se, että taloyhtiön elämä

säätää osittain erikoislaki (Asunto-osakeyhtiölaki) ei vaikuta tähän periaatteellisesti tärkeään asiaan. Taloyhtiö on loppujen lopuksi vain tavallinen yritys, joka onnistuu tai epäonnistuu toiminnassaan.

## Taloyhtiön on erikoinen yritys

Taloyhtiö on ulkoistanut kaiken toimintansa. Sillä ei ole yhtään työntekijää. Tässä mielessäkään taloyhtiö ei ole aivan ainutlaatuisen yritys. Yhä useammat yritykset pyrkivät organisoimaan toimintansa mahdollisimman tehokkaasti ja liian kiinteistä sitoumuksia välttämällä. Yritysmailmassa esimerkkinä tästä käytetään usein Red Bull – tuotetta, jonka omistajat ovat ulkoistaneet kaiken ja säilyttäneet itsellään vain omistuksen ja päätöksenteon. Taloyhtiö on tästä näkökulmasta moderni yritys.

Kaiken toiminnan ulkoistamisessa on ongelmansa omistajien näkökulmasta. Asiantuntemus ei aina riitä hallitsemaan ulkoisia palveluntuottajia. On vaarana, että ulkopuolinen taho ottaa asiantuntemuksellaan liian suuret ohjat, jolloin yritystä kehitetään omistajien tahdon vastaisesti. Mitä enemmän yritys ulkoistaa toimintojaan, sitä enemmän se tarvitsee 100 %:n luotettavia kumppaneita. Tähän tarpeeseen on syntynyt isännöinti – instituutio.



## Asukas on taloyhtiön asiakas

Taloyhtiöllä on selkeä asiakas. Se on asukas. Jos asukas on tyytyväinen taloyhtiön tarjoaman asumispalvelun hintalaatusuhteeseen, yrityksellä pyyhkii hyvin. Jos tyytyväisyys heikkenee, on taloyhtiö ongelmissa. Erityisesti taloyhtiön näkökulmasta parhaat asukkaat alkavat reagoida ensin. Jos tilanne heikkenee, parhaat asukkaat lähtevät eli muutavat pois. Näin voi syntyä negatiivinen kierre, joka johtaa asumisvihiytyyden laskemiseen, kustannusten nousemiseen ja arvon laskemiseen.

Taloyhtiön, kuten muidenkin yritysten, tärkein tehtävä on asukkaiden palveleminen. Jos asumistyytyväisyys pysyy korkealla tasolla, on taloyhtiöyrityksen pitkäjänteinen tulevaisuus ja kehittäminen varman päällä.

Kun taloyhtiö oivaltaa asiakastytyväisyyden keskeisen merkityksen kokonaistoiminnassa, se yleensä alkaa pohtia, mistä asiakastytyväisyys muodostuu ja miten sitä voisi helpoimmin / halvimmalla parantaa. Mitkä asiat parantaisivat eniten asiakastytyväisyyttä sinun taloyhtiössäsi juuri nyt?

## Osakas on taloyhtiön omistaja

Koska taloyhtiöissä asukas on usein sama henkilö kuin osakas (asukas-osakas), menevät asiakkaan ja omistajan roolit helposti sekaisin. Asiakas ja omistaja katsovat taloyhtiön toimintaa kuitenkin ihan eri vinkkelistä. Asiakkaalle (asukkaalle) on tärkeintä asumisen hintalaatusuhde, mutta omistajalle se on tuotto sijoitetulle pääomalle. Asukas-osakkaan tyytyväisyys liittyy siihen, kuinka paljon hän saa tai arvelee saavansa rahaa myydessään osakekirjansa. Sijoittaja-osakasta ajateltaessa asia yksinkertaistuu. Sijoittajan jatkuva tuotto on hänen taloyhtiölle maksamansa vastikkeen ja asukkaan hänelle maksaman vuokran erotus. Lisäksi sijoittaja-osakas seuraa luonnollisesti osakekirjan myyntiarvoa samoin kuin asukas-osakaskin.

Taloyhtiön tulee keskittyä toiminnassaan ensisijaisesti pelkästään asiakkaaseen. Jos asiakastytyväisyys paranee, myös pitkäjänteisen omistajan aito tuotto paranee. Taloyhtiön ei tulisi välittää toiminnassaan spe-

kulatiivisista sijoittajista, joille asiakastytyväisyys ei tietenkään merkitse mitään, koska he keskittyvät pelkästään suhdannevaihteista koituviin satunnaisiin myyntivoittoihin. Asiakastytyväisyyteen keskittyvä toiminta on taloyhtiön pitkäjänteisen menestyksen avain, joka tuottaa parhaan tuloksen myös pitkäjänteisille sijoittajille.

## Isännöintiyritys on taloyhtiön luottopakki

Koska taloyhtiö on ulkoistanut kaiken, se tarvitsee luottamukseen perustuvan yhteistyökumppanin. Juuri se on isännöintiyrityksen ylivoimaisesti tärkein rooli taloyhtiöiden toiminnassa. Luottamus tarkoittaa tässä enemmän kuin sitä, että taloyhtiön rahat ovat tallessa. Se tarkoittaa myös toiminnan läpinäkyvyyttä ja avoimuutta keskustella myös ongelmatilanteissa. Taloyhtiön tulee koko ajan voida luottaa, että isännöintiyritys / isännöitsijä on sen puolella ristiriitojen syntyessä.

Luottamukseen kuuluu myös isännöintiyrityksen kokonaisvastuullinen rooli. Tätä tarkoitetaan, kun puhutaan isännöitsijästä ”toimitusjohtajana”. Tässä nimityksessä piilee myös sekaannuksen vaara. Isännöitsijä ei ole samalla tavalla taloyhtiön palkkialistalla ja yksinomaan yhtiön palveluksessa kuin normaali toimitusjohtaja. Isännöitsijällä on yleensä useita taloyhtiöitä isännöinnissään, jopa kilpailevista taloyhtiöistä. Kyse on taloyhtiön ostamasta isännöintipalvelusta, johon kuuluu kokonaisvastuullinen isännöitsijäpalvelu. Lisäksi isännöintiyritys tarjoaa taloyhtiölle muita asiantuntijapalveluita ja tavallisia palveluita.

## Taloyhtiön tulee osata kertoa, mitä se haluaa pitkällä jännteellä

Taloyhtiö on yritys, joka on perustettu toimimaan kauan. Koska kiinteistö kestää helposti sata vuotta, ajatellaan yleisesti, että taloyhtiökin tulee toimimaan (= tuottamaan asiakastytyväisyyttä) ainakin saman ajan. Tästä näkökulmasta katsoen on aika yllättävää, että taloyhtiöt vain harvoin laativat kokonaisstrategiaa, miten ne yrittävät selvittää tehtävässään eri tilanteissa ja toimintaympäristöissä. Nykyisin paljon lyhyemmän elinkaaren yrityksetkin laativat strategian. Taloyhtiöiden ongelma tässä lienee se, että sopivaa strategiamallia ei ole kehitetty taloyhtiöiden käyttöön.

Monilla taloyhtiöillä alkaa nykyisin olla ns. PTS – suunnitelmat. Niissä suunnitellaan alustavasti, mitkä peruskorjaukset tehdään minäkin vuonna. Tämä on hyvä alku, mutta eivät PTS:t ole taloyhtiön kokonaisstrategioita. Niissä keskitytään vain yhden osa-alueen – peruskorjauksen – pitkäjänteiseen suunnitteluun.

Oikea taloyhtiön strategia, joka auttaisi hallitusta ja yhtiökokousta menestymään perustehtävässään eli asiakastytyväisyyden pitkäjänteisessä kehittämisessä, on oikeastaan helppo laatia. Pienet yritykset ja yhdistyksetkin laativat vastavia strategioita. Miksei oma taloyhtiösi toimisi niin?

Strategian laadinta lähtee tulevaisuuden toimintaympäristön arviosta. Heti alussa on myös syytä tunnistaa taloyhtiön arvot, koska arvojen vastaista toimintaa ei kukaan halua. Taloyhtiön tulee itse valita roolinsa markkinoilla. Minkälaisia

# Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys-Kiinteistöliitto U

## Oletteko koskaan miettineet

- \* Mitä korjaus- ja muutostöitä osakas saa tehdä huoneistossaan
- \* Onko hallitus vastuussa isännöitsijän toimista
- \* Kuka maksaa kylpyhuoneen kosteusvaurion
- \* Miten hoitaa yhtiössä ilmeneviä häiriötilanteita.

Jokainen taloyhtiö on omanlaisensa. Taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä kantavat vastuuta huomattavasta omaisuudesta. Riittävät tiedot ja taidot, huolellisuus ja asioihin paneutuminen johtavat taloyhtiön kannalta aina parhaimpaan lopputulokseen. Suomen Kiinteistöliiton

suurin paikallisyhdistys, Kiinteistöliitto Uusimaa, on taloyhtiöiden palvelu- ja edunvalvontajärjestö. Jäseniämme ovat yksittäiset asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt sekä vuokratotaloyhtiöt. Olemme merkittävä asiantuntijataho myös sinun yhtiöllesi!

## Kaikki asiantuntijamme saman katon alta

Asiantuntijamme avustavat taloyhtiön hallitusta ja isännöitsijää lakipykälien viida-

kossa, tekniikkaan liittyvissä ongelmissa, talous- ja veroasioissa sekä työsuhteasioissa. Kysytyin palvelumme on puhelinneuvonta. Tarjoamme lisäksi monenlaisia räätälöityjä asiantuntijapalveluita, joista suosituin on kirjalliset lausunnot.

## Turvaverkkona myös huippuisännöitsijälle

Asunto-osake on yksityishenkilön arvokkaimpia investointeja ja osakasta kiinnostaa luonnollisesti asunnon arvon säilyttäminen. Ammattitaitoinen isännöitsijä yhdessä asiaan paneutuneen hallituksen kanssa, on tärkeässä roolissa huolehtimaan taloyhtiön taloudellisesta toiminnasta kaikkien sen osakkaiden hyväksi. Nopea

ja asiantunteva jäsenpalvelu tukee myös ammatti-isännöitsijöiden toimintaa.

## Taloyhtiön tietopankki

Hallitus pysyy ajan tasalla alalla tapahtuvista muutoksista jäsentiedotteen sekä Suomen Kiinteistölehdessä. Myös alan tutkimustulokset ja analyysit antavat hyödyllistä tietoa taloyhtiölle esimerkiksi budjettia suunniteltaessa.

asukkaita se haluaa taloyhtiönsä? Miten se haluaa erottautua muista alueen taloyhtiöistä? Mitä se voi luvata asukkaille? Taloyhtiön toiminnan tulisi olla tavoitteellista ja mitattavaa. Mitkä tavoitteet ovat tärkeimpiä ja mikä niiden tilanne on viiden tai kymmenen vuoden kuluttua? Näiden perusoivallusten ja -päätösten jälkeen pitää vain keksiä, mitä asiakokonaisuuksia ja missä järjestyksessä pitää alkaa kehittämään, jotta tavoitteet saavutetaan asiakkaiden mielestä upealla tavalla. Taloyhtiön kokonaisstrategian laadinta vie muutaman istunnon, mutta olen varma, että taloyhtiön johtaminen on sen jälkeen paljon konkreettisempaa, mielekkäämpää ja hauskeempaa kuin kokouksesta – kokoukseen – toimintatavassa. Samalla ainakin hallituksen jäsenet tulevat tekemään järjestyttävä havainnon; taloyhtiön johtaminen ei olekaan pelkkää peruskorjausta, tilinpitoa ja lakien noudattamista!

Kokonaisstrategian avulla taloyhtiö kertoo, mitä se haluaa tehdä pitkällä jännteellä ja mitä tavoitteita se on asettanut. Tällöin muiden on helpompaa auttaa taloyhtiötä sen toiminnassa.

### Isännöintiyrityksen tulee osata kertoa, miten se haluaa auttaa taloyhtiötä pitkällä jännteellä

Kun taloyhtiö on laatinut kokonaisstrategian, on erityisesti isännöintiyrityksen paljon helpompaa toimia tuottavassa roolissa. Se voi pohtia ja kehittää omaa toimintaansa asiakkaiden haluamalla tavalla. Tämä luo pitkäjännteisyyttä ja helpottaa osaltaan myös isännöintiyrityksen oman kokonaisstrategian laadintaa. Taloyhtiön ja isännöinti-

tyrityksen välille muodostuu tällöin tasavertainen ja pitkäjänteinen kumppanuussuhde.

Isännöintiyrityksen tärkein asiakastavoite on auttaa taloyhtiötä saavuttamaan omat pitkän jännteen tavoitteensa.

### Isännöintisopimus on taloyhtiön ja isännöintiyrityksen välinen sopimus taloyhtiön kehittämisestä

Viime aikoina on paljon puhuttu siitä, miten isännöintisopimuksia tulisi kehittää. Jos taloyhtiö laatii kokonaisstrategian, on isännöintisopimuskin helppo laatia. Siinä sovitaan menettelystä ja ehdoista, joilla isännöintiyritys auttaa taloyhtiötä saavuttamaan omat tavoitteensa.

Ilman taloyhtiön strategiaa isännöintisopimus perustuu yleisille käsityksille, miten taloyhtiötä keskimäärin tulisi hoitaa. Nykyaikana näin hataralle ja yleiselle pohjalle ei sopimuksia tulisi enää laatia. Jokainen taloyhtiö poikkeaa jollain lailla toisista taloyhtiöistä. Jokaiselle taloyhtiölle voidaan määrittää juuri sen taloyhtiön yksilölliset tavoitteet, joiden saavuttamiseen myös isännöintisopimuksella tulee ensisijaisesti pyrkiä.

OTK Mikko Virkamäki  
Kotialue Oy,  
toimitusjohtaja

*Kotialue Oy on erikoistunut isännöintiyritysten ja taloyhtiöiden strategiseen konsultointiin. Yritys laatii parhaillaan "Asunto-osakeyhtiön johtaminen" – käsikirjaa taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajien ja jäsenten käyttöön.*



## Asiantuntemusta, joka kasvattaa kiinteistösi arvoa ja turvaa sen toimivuuden.

Suomen Talokeskus Oy on monialainen insinööritoimisto, joka tarjoaa osaamistaan kiinteistöjen koko elinkaareen. Saat yhdestä paikasta syvällistä tietotaitoa, vuosikymmenien kokemusta, pitkälle kehitettyjä palveluja sekä sisällön tuottamista verkkotyökaluihin.

#### Korjaus- ja uudisrakentamisen suunnittelupalvelut

Korjaatko vanhaa, rakennatko uutta? Olemme apunasi hankesuunnittelusta loppukatselmukseen ja vastamme mm. LVISA-laitteiden ja -järjestelmien suunnittelusta, vastaanotosta ja valvonnasta.

Rakennustekniikan vahvaa osaamista tarjoamme erityisesti korjausrakentamiseen: mm. kuntoarviot, kuntotutkimukset sekä monipuoliset valvonta- ja rakennuttajapalvelut.

#### Energiatalouden hallintapalvelut

Asiantuntemusta, jolla hallitset kiinteistön lämmön, sähkön ja veden kulutusta. Tarkastuspalvelut, tekninen

manageeraus, energiakatselmuksel ja -todistukset sekä hankintapalvelut.

#### Kiinteistönhoidon asiantuntijapalvelut

Mittaukset, kartoitukset, suunnitelmat, huoltokirjat, valvonta, konsultointi – kaikki mitä tarvitset nykyaikaiseen kiinteistönhoitoon.

#### Verkkotyökalut

Järkeistä työnteokoasi, ota käyttöösi Tampuuri- ja KuluNet -palvelut, joihin tuotamme sisällön.

Verkkotyökaluilla teet muutamalla klikkauksella tuntien työn!

**ST SUOMEN TALOKESKUS OY**  
Pihlajistonkuja 4, 00710 Helsinki, puh. (09) 7251 5500  
suomentalokeskus@suomentalokeskus.fi  
www.suomentalokeskus.fi

Hyvin suunniteltu  
on oikein tehty

## Uusimaa palvelee

Julkaisujen lisäksi järjestämme useita koulutustilaisuuksia sekä tarjoamme kattavat jäsensivut osoitteessa [www.taloyhtio.net/jasensivut](http://www.taloyhtio.net/jasensivut).

### Taloyhtiön äänenmaksu

Taloyhtiö maksaa yhdistyk-

sen palveluista vuosittain hyvin kohtuullista jäsenmaksua, jonka perusteena on yhtiön kuutiolavuus.

Ota yhteys (09) 166 76214 / Erbismann tai liity jäseneksi osoitteessa <http://www.kiinteistoyhdistys.fi/uusimaa/jasenhakemus.htm>

**KIINTEISTÖLIITTO UUSIMAA**

**Astala**   
ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO

## LAATUA ASUMISEEN

*Ammattitaitoista, reilua isännöintiä vuodesta 1971 alkaen*

Auktorisoitu

Isännöitsijätoimisto

Aimo Astala Oy **ISA**

surffaa: [www.astala.fi](http://www.astala.fi) tai soita (09) 4778 130

# Asunto-osakeyhtiölaki uudistuu

## Uudistus selventää asunto-osakeyhtiöiden sisäisiä pelinsääntöjä ja helpottaa yhtiöiden päätöksentekoa

Uudistuva asunto-osakeyhtiölaki helpottaa taloyhtiön päätöksentekoa kunnossapidon ja muutostöiden, kuten esim. hissien rakentamisen osalta. Yhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuuta sekä rakennustöiden suorittamista koskevia sääntöjä selvennetään. Myös yhtiön hallintoa ja vahingonkorvausvastuuta koskevaa sääntelyä uudistetaan. Ehdotuksessa on otettu huomioon myös pienten asunto-osakeyhtiöiden hallintoa koskevat tarpeet.

Ehdotuksen tavoitteena on, että asuminen voitaisiin järjestää mahdollisimman taloudellisesti, turvallisesti ja riittävän ennakoitavalla tavalla. Uudella lailla selvennettäisiin menettelytapoja ja eri osapuolten vastuuta tavalla, jonka oletetaan vähentävän yhtiön sisäisiä riitoja. Havaitut ongelmat voidaan korjata sääntelyä selventämällä.

Ehdotuksessa laajennetaan jonkin verran mahdollisuutta käyttää vastikerahoitusta muutoksiin. Enemmistöllä voitaisiin päättää uudistuksesta, jonka toteuttamismahdollisuudesta on määräys yhtiöjärjestyksessä. Tällainen uudistus voisi olla esimerkiksi yhtiön perustamisvaiheessa tehty varaus uudistukseen, joka ylittää ajankohdan tavanomaisen tason. Lisäksi enemmistöllä voitaisiin päättää uudistuksesta, joka on yhtiön toimialan mukainen. Esimerkiksi senioritalossa se voisi olla jokin asumiseen liittyvä palvelu.

Tavoite lain voimaantulolle on 1.1.2010. Hallituksen esityksen valmistumisen viivästyminen syksystä 2008 kuluvan vuoden puolelle asettanee kuitenkin lain tavoitellulle voimaantuloajalle kenties ylivoimaisen haasteen.

### Hissin kustannusten jako huoneiston sijain- tikerroksen mukaan

Ehdotuksen mukaan hissien jälkiasennuksen kustannukset voitaisiin jakaa tavallisella enemmistöpäätöksellä kullekin osakehuoneistolle tulevan hyödyn mukaan. Ehdotuksessa jakoperusteeksi esitetään yhtiövastikeperustetta kerrottuna huoneiston sisäänkäyntiä lähinnä olevan hissien sisäänkäyntikerroksen suhteella porrashuoneen sisäänkäyntiä lähinnä olevaan hissien sisäänkäynnin kerrokseen. Sisäänkäyntien suhde esitetään otettavaksi huomioon puolen kerroksen tarkkuudella.

Osakkeenomistajan rakennustyöstä syntyvän säästön huomioon ottaminen yhtiön rakennustyön kustannusten jaossa tai vastikkeen alentaminen.

Ehdotuksen mukaan osakkeen-



Timo A. Järvinen

omistajan omalla kustannuksellaan suorittamasta kunnossapito- tai muutostyöstä yhtiön myöhemmässä rakennustyössä koitua säästö voidaan ottaa huomioon osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden vähennyksenä. Ehdotuksen tarkoituksena on kannustaa osakkeenomistajia kunnossapitoon ja helpottaa yhtiölle tulevan säästön huomioon ottamista kaikissa huoneistoissa myöhemmin yhtiön toimesta toteuttavassa kunnossapidossa.

Lisäksi ehdotetaan, että yhtiökokous voi päättää tavallisella enemmistöpäätöksellä yhtiövastikkeen perimättä jättämisestä muissa osakehuoneistoissa toteutettavaa uudistusta varten, jos osakkeenomistajan huoneiston yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus on toinen kuin niiden huoneistojen, joissa uudistus toteutetaan. Esimerkiksi vain asuinhuoneistoissa toteutettava uudistus voi olla sellainen, että se ei tuota etua samassa rakennuksessa oleville liikehuoneistoille edes arvonnousun muodossa.

### Kunnossapitoa selvennetään

Yhtiön ja osakkeenomistajan välisen kunnossapitovastuun jako säilyisi ennallaan. Osakkeenomistaja vastaisi yleensä huoneiston käytön perusteella kuluista rakenteista, pinnoista ja laitteista. Yhtiö vastaisi kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle. Osakas olisi velvollinen ilmoittamaan esimerkiksi rakenteisiin vaikuttavasta kunnossapitotyöstä yhtiölle etukäteen vastaavasti kuin muutostyöstä. Yhtiö voisi valvoa kunnossapitotyötä kuten muutostyötä. Osakas vastaisi yhtiön tarpeellisista ja kohtuullisista valvontakuluista.

Jos yhtiön putkiremontista tai muusta toimenpiteestä aiheutuu

vaurio osakkeenomistajan vastuulla olevalle seikalle, yhtiö olisi velvollinen korjaamaan tällaisen vaurion yhtiössä sovittuun tasoon. Yhtiön pitäisi ilmoittaa osakkeenomistajille riittävän ajoissa kunnossapitotoimista, jotka vaikuttavat huoneiston käyttämiseen.

Yhtiöllä olisi oikeus teettää kunnossapitotyö osakkeenomistajan kustannuksella, jos tämä laiminlyö lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvan kunnossapitovastuunsa. Vastaava oikeus lakiin kirjoitetuilla tunnusmerkeillä olisi myös osakkaalla.

Osakkaan ilmoitusvelvollisuuden sekä yhtiön valvonta- ja teettämisoikeuden tarkoituksena on edistää hyvän rakennustavan noudattamista osakkaalle kuuluvissa rakennustöissä. Näin myös estetään ennalta suuriakin vahinkoja aiheuttavien kosteusvaurioiden syntymistä.

### Muutostöiden pelinsääntöjä selvennetään

Osakkeenomistajien tekemien muutostöiden yleistymisen vuoksi on tarpeen selventää muutostöitä koskevia sääntöjä. Myös muutostöiden osalta ehdotuksen tarkoituksena on edistää hyvän rakennustavan noudattamista osakkaan ja yhtiön rakennustöissä.

Osakkaan oikeus tehdä muutoksia omissa tiloissaan säilyisi ennallaan. Ilmoitusvelvollisuutta laajennettaisiin siten, että osakkaan olisi ilmoitettava sellaisista muutostöistä, jotka voivat vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan hallinnassa olevien tilojen käyttämiseen työn aikana.

Ilmoituksessa tulisi olla tiedot, joiden perusteella yhtiö tai toinen osakas voi arvioida hyvän rakennustavan noudattamista

sekä muutostyöstä mahdollisesti aiheutuvaa vahinkoa tai haittaa. Ilmoituksen saatuaan yhtiö tai toinen osakas voisi kieltää muutoksen tai sallia sen tietyin ehdoin. Jos muutostyön vaikutusten arvioimiseksi tarvitaan selvityksiä, muutostyön tekijä vastaisi selvitysten aiheuttamista kohtuullisista kuluista.

Yhtiöllä olisi oikeus tarvittaessa käyttää muutostyön valvojana ulkopuolista asiantuntijaa, jonka tarpeellisista ja kohtuullisista kuluista muutostyön tekijä osakas vastaisi.

### Vahingonkorvausvastuusta omat säännökset

Asunto-osakeyhtiölakiin ehdotetaan myös kattavia sääntöjä yhtiön ja osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuusta. Nykyisin asunto-osakeyhtiöissä ilmenneiden vahinkojen korvaamiseen sovelletaan käytännössä yleensä yleisen vahingonkorvauslain sääntöjä. Uudistus selventää sääntelyä muuttamatta oikeustilaa. Oletettavasti suurin osa osakkaista ja yhtiössä toimivista ei tällä hetkellä tiedä sitä, miten heidän vastuunsa määräytyy.

Osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuu ei edellyttäisi törkeää huolimattomuutta kuten nykyisin. Vastuu syntyisi jo pelkällä huolimattomuudella aiheutetusta vahingosta. Käytännössä vastuu ei muutu osakkeenomistajan rakennustöiden osalta, koska niitä koskeva vastuu perustuu nykyisiin vahingonkorvauslakiin, jonka perusteella vastuu voi syntyä myös lievän huolimattomuuden perusteella. Jatkossakaan yksittäinen osakkeenomistaja ei yleensä voisi joutua vastuuseen osallistumisesta päätöksentekoon yhtiökokouksessa, koska osakkaalta ei voida edellyttää erityistä aktiivisuutta tai tietämystä yhtiön asioista.

### Muut muutokset

Muilla muutoksilla selvennetään ja helpotetaan yhtiön hallintoa, yhdenmukaistetaan yhtiövastike- ja lunastuslausekekäytäntöä sekä helpotetaan yhtiörakenteen muuttamista (esimerkiksi sallitaan yhtiön jakautuminen) ja tarkistetaan yhtiökokouksen ja hallituksen päätöksen moittimista koskevia sääntöjä vastaavalla tavalla kuin uudessa osakeyhtiölaissa.

Ehdotus sisältää kaikki asunto-osakeyhtiöitä koskevat yhtiöoikeudelliset säännökset siten, että uudessa laissa ei enää viitata osakeyhtiölakiin.

### Isännöitsijää koskevista kelpoisuusvaatimuksista

Ehdotuksen valmistelun yhteydessä on toistuvasti ehdotettu isännöitsijän pätevydestä nimenomaisia sääntöjä asunto-osakeyhtiölaikiin. Ehdotuksia on arvioitu esityksen valmistelun yhteydessä, mutta kelpoisuusvaatimuksia ei ehdoteta säänneltäväksi.

Nykyisiä isännöintitutkintoja, tutkinnon suorittaneiden isännöitsijöiden kyvykkyyden varmistusta ja valvontaa ei ole määritelty lainsäädännössä. Varsinkin pienissä asunto-osakeyhtiöissä on edelleen syytä sallia osakasisännöitsijän tai muun sivutoimisen isännöitsijän käyttäminen. Esityksessä ehdotetaan kuitenkin lukuisia toimenpiteitä, joiden toteuttaminen johtaa käytännössä siihen, että asunto-osakeyhtiöissä harkitaan nykyistä useammin ulkopuolisen ammatti-isännöitsijän käyttämistä. Tällaisia ehdotuksia ovat muun muassa viittä seuraavaa vuotta koskevan ajankohtaisen kunnossapitotarpeen käsittely vuosittain yhtiökokouksessa sekä kiinteistöjen kunnossapitoon liittyvien hallituksen ja isännöitsijän tehtävien ja vastuun selventäminen.

Isännöitsijän ammattipätevyyden ja koulutuksen viranomaisvalvonnalla ei voitane saavuttaa vastaavia tuloksia kuin tilintarkastajien tai kiinteistönvälittäjien valvontajärjestelmillä. Isännöitsijä vastaa taloyhtiön koko toiminnan järjestämisestä ja suunnittelusta yhtiön antamien resurssien rajoissa eli osakkaiden haluamalla tavalla. Esimerkiksi tilintarkastaja ainoastaan varmentaa kerran vuodessa määrämätöisen tilinpäätöksen oikeellisuuden ja yhtiön hallinnon lainmukaisuuden myös taloyhtiön etujen turvaamiseksi. Tilintarkastaja ei ota kantaa siihen, miten tarkoituksenmukaisesti yhtiötä on hoidettu.

Isännöitsijän valitseminen, valvominen ja vaihtaminen ovat taloyhtiön hallituksen tärkeimmät tehtävät. Haasteeseen voidaan vastata parhaiten kehittämällä ja lisäämällä isännöintialan perus- ja jatkokoulutusta sekä kehittämällä isännöitsijöiden ammattitutkintoa, mihin onkin jo ryhdytty.

Timo A. Järvinen  
asianajaja,  
Asianajotoimisto Oy  
Juridia Ab

- kirjoittaja edusti isännöintialaa Asunto-osakeyhtiölakityöryhmässä 2004 - 2006

# PTS-suunnitelma – tärkeä hallituksen työväline

**Laskutus- ja perintäpäällikkö Jukka Yli-Sirniö, 39 v, toimii Asunto Oy Maria Jotunintie 4-12 hallituksen puheenjohtajana. Hän muutti taloyhtiöön vuonna 2006 ja jo kevään 2007 yhtiökokouksessa hänet valittiin hallitukseen ja saman tien myös hallituksen puheenjohtajaksi.**

Asunto Oy Maria Jotunintie 4-12 on Haagassa sijaitseva vuonna 1972 valmistunut suuri taloyhtiö; asuntoja on 183 kpl ja asuineliötä 11.980.

-Ryhtyminen näin ison taloyhtiön hallituksen puheenjohtajaksi mietitytti hieman, mutta toisaalta asiaa helpotti se, että olin toiminut aikaisemmin yli kymmenen vuoden ajan taloyhtiön hallituksen jäsenenä.

Aloittaessani tehtävää kävin edellisen puheenjohtajan kanssa asiaan kuuluvia keskustelua ja hän osallistui vuoden ajan hallituksen kokouksiin. Hänen asiantuntemuksesta ja apunsa oli hyvin merkittävä, siitä oli paljon hyötyä, kertoo Yli-Sirniö.

## Talonmiesjärjestelmä toimii

Yhtiössä on oma päätoiminen talonmies. Yhtiöllä on myös oma traktori, tarvittava kiinteistöhoitokalusto ja pieni verstashuone korjaustöitä varten.

-Meillä talonmiesjärjestelmä toimii hyvin. Talonmies asuu talossa, hänet tavoittaa aina

ja tehtävien hoidosta voidaan sopia joustavasti. Yhtiössä, jossa asuin aikaisemmin, oli huoltoyhtiö. Kilpailuttamalla saatiin siellä melko edullinen hinta, mutta tehtävien hoito oli heikkoa. Olimme hyvin tyytymättömiä, koska tehtäviä ei hoidettu oma-aloitteisesti ja pyytämälläkin melko heikosti.

Yhteistoiminta isännöitsijän ja isännöitsijätoimiston kanssa tapahtuu sähköpostilla ja tarvittaessa puhelimitse. Eniten tapahtuu yhteydenottoja ennen kokouksia ja yllättävissä korjaustapauksissa.

- Ennen kokouksia keskustelemme aina isännöitsijän kanssa esillä olevista asioista. Vaihdamme mielipiteitä ja saan tarvittavaa tietoa päätösten tekoa varten. Isännöitsijätoimiston kotisivuilla oleva Aimo-palvelu on verraton apuväline asioiden hoidossa ja tietojen hallinnassa.

## PTS-suunnitelma tärkeä apuväline

Isossa yhtiössä on paljon erilaisia korjauksia. Niitä on tehtävä jatkuvasti, väli vuosia ei



Jukka Yli-Sirniö

oikeastaan ole.

-PTS-suunnitelma on tärkeä apuväline korjaustöiden suunnittelussa ja toteuttamisessa. Käytännössä olemme havainneet, että suunnitelma muuttuu koko ajan. Esimerkiksi yllätykselliset korjaukset muuttavat aikatauluja. Suun-

nitelma ikään kuin elää koko ajan tarpeiden mukaan.

Yli-Sirniö sanoo, että taloudellisten asioiden hallinta sujuu häneltä hyvin, mutta tekniset asiat ovat vaikeita. Hän pitää tarpeellisina korjaustöimintään liittyviä koulutustilaisuuksia, joissa koko hallitus

voisi olla mukana.

-Hallituksemme on hyvin aktiivinen. Keskustelemme asioista hyvin avoimesti ja jaamme tehtäviä hallituksen jäsenten kesken. Olen itse hyvin kiinnostunut hallitustyöskentelystä. Ihmettelen hieman sitä, että taloyhtiöiden hallitukseen on vaikea saada ihmisiä mukaan. Se tuntuu hieman oudolta, kun tiedetään, että asunto-osake on useimman suomalaisen suurin sijoitus koko elämän aikana, toteaa Yli-Sirniö.

## Energian kulutusta seurataan

-Energiatodistus on mielestäni hyvä uudistus. Se antaa selvää informaatiota taloyhtiön kuluksista.

Seuraamme hallituksessa mielenkiinnolla kulutusten kehitystä. Isännöitsijätoimisto muistuttaa aktiivisesti asukkaita wc-laitteistojen ja hanojen kunnon seuraamisesta. Suunnitteilla on energiatehokkuuden parantamista, mm. ikkunoiden uusiminen nykyajan vaatimusten mukaisiksi. Energian säästäminen ei ole tärkeää vain taloyhtiön ja osakkaan kannalta, vaan sillä on suuri kansantaloudellinen merkitys, sanoo Yli-Sirniö.

Seppo Käkelä  
seppo.kakela@pp.inet.fi

## LAATUA ASUMISEEN

*Ammattitaitoista,  
reilua isännöintiä  
vuodesta 1971 alkaen*

Auktorisoitu

Isännöitsijätoimisto  
Aimo Astala Oy



surffaa: [www.astala.fi](http://www.astala.fi)  
tai soita (09) 4778 130

## Varmista että omaisuutesi on ammattilaisten käsissä!

Kiinteistöalan johtava kouluttaja tarjoaa koulutusta alan ja asukkaalle parhaaksi!

### ISÄNNÖINTI

- 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

### TEKNINEN YLLÄPITO

- Asuntokaupan kuntotarkastajan tutkinto (AKK)
- Kuntoarvioijan tutkinto (PKA)
- Kosteudenmittaajan tutkinto (PKM)
- Teknisen isännöitsijän koulutus ja tutkinto (ITS®-TEK)

Tarjoamme koulutusta myös hallitusten jäsenille!



Lisätiedot koulutus- ja  
pätevyittämisvaihtoehdoista  
[www.kiinko.fi](http://www.kiinko.fi) tai  
puh. (09) 3509 290

Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy • Kiinteistöalan Koulutussäätiö  
Malmin asematie 6, 00700 Helsinki • puh. (09) 3509 290 • [www.kiinko.fi](http://www.kiinko.fi)



# Hankesuunnittelu on korjaushankkeen kivijalka

**Rakennuksien ja lvis-järjestelmien ikääntyessä alkaa ilmetä merkkejä lähestyvistä putkistoremontin tarpeesta. Erilaisten rakennuksien ja järjestelmien korjaustarpeet vaihtelevat paljon. Ei voida yksiselitteisesti antaa yleispäteviä ohjeita milloin on oikea aika toteutukseen. Sähköjärjestelmien kapasiteetit eivät välttämättä riitä vanhoissa rakennuksissa. Myös varustelutaso on nykypäivän tarpeita ajatellen usein riittämätön. Kylpyhuoneiden visuaalinen ilme ei vastaa odotuksia. Vesieristyksissä on usein toivomisen varaa.**

Kaiken kaikkiaan vesi- ja viemäri ja mahdollisesti sähkölaitteiston kokonaissaneeraus on asunto-osakeyhtiöille sekä taloudellisesti, että henkisesti iso asia. Joskus jopa niin iso, että tunnetasot voitavat analyttisen lähestymisen asiaan. Rakennus on kokonaisuus ja sitä on syytä tarkastella myös siitä näkökulmasta. Oman edun tavoittelu kokonaishankkeissa on lyhytnäköistä asioiden hoitoa. Kun on todettu, että korjaushanke on välttämätön, niin yhtiön hallitus yhdessä isännöitsijän kanssa esittää yhtiökokoukselle, että hanke laitetaan vireille. Tässä vaiheessa on syytä hankkia asiantuntija, joka laatii hankesuunnitelman.

## Hankesuunnitelman tavoitteet

Hankesuunnitelma on selvitys, joka olisi syytä suorittaa ennen varsinaisen suunnittelun aloittamista.

Tavoitteena hankesuunnitelmasa on selvittää kiinteistön lvi- ja sähkötekniisten peruskorjauksen menetelmiä ja vaihtoehtoja sekä sisältöä. Pääpaino on vesijohtojen ja viemärien uusimisessa tai niiden kuntoon saattamisesta, joko perinteisiä tai vaihtoehtoisia menetelmiä



käyttäen. Yleisesti puhutaan vain putkiremontista, mutta nykypäivänä korjaus ulotetaan koskemaan myös ilmanvaihtoa ja lämmitys-järjestelmää. Niiltä osin kuin on järkevää myös rakennustekniset ja sähkötyöt on tarkoituksenmukaista tehdä remontin yhteydessä.

Kustannusten kannalta tärkeimmät päätökset tehdään hankesuunnittelussa. Varsinainen suunnittelu perustuu hankesuunnittelun vaiheen päätöksiin. Osaava suunnittelija on yhtiön kumppani ja ajattelee yhtiön etuja, ikään kuin suunnittelisi itselleen. Suunnittelijan rooli on olla asiantuntija, varsinaiset päätökset tekee yhtiö.

Hankesuunnitelman tekeminen on monivaiheinen tapahtumaketju. Kiinteistön huoltokirja ilmoituksineen ja yhtiöön mahdollisesti tehty ns. PTS-suunnitelma auttavat asiantuntijaa tarpeiden,

perusteiden ja remontin laajuuden määrittämisessä. Kuntoarvio, kuntotutkimukset ja kuntotodistukset antavat lisää perusteita oikeille päätöksille. Mitä enemmän tietoa on käytettävissä, sen parempia hankkeita syntyy.

Kustannusten ja aikataulujen pitäminen on kokonaishankkeen kannalta keskeisimpiä asioita. Optimaalisimman ratkaisun aikaansaamiseksi on syytä panostaa tiedottamiseen ja viestintään. Tietämättömyys ja tunne siitä, että kaikkea ei ole tuotu esiin vaikeuttaa kokonaishanketta. Hankesuunnitelman tekeminen on parhaimmillaan vuorovaikutteista. Yhtiöllä on mahdollisuus vaikuttaa lopputulokseen. Ihmiset saavat oikeaa ja ajankohtaista tietoa hankesuunnitelman ja hankkeen eri vaiheista. Tietoisuus asioiden ammattimaisesta hoidosta luo vankan ja hyvän pohjan onnistuneelle hankkeelle.

*Peter Ström  
Markkinointipäällikkö  
Suomen Talokeskus Oy*

[www.suomentalokeskus.fi](http://www.suomentalokeskus.fi)

# Asutko turvallisesti talossa?

Olen usein sanonut, että yhdellä vilkaisulla kerrostalon portaikkoon voin kertoa asukkaalle, asuuko hän turvallisessa talossa.



No, onhan tässä pientä pilkettäkin mukana, mutta jos ei taloyhtiön ilmoitustaululta löydy taloon nimetyn suojelujohtajan nimeä ja yhteystietoja, sekä lähimmän väestönsuojan sijaintia, voin päätellä talon muiden turvallisuusasioiden olevan vielä suorituslissa.

Talon turvallisuusasiat eivät ole vain taloyhtiön puheenjohtajan tai isännöitsijän paperin pyörittäminen mahdollista palotarkastajan vierailua varten, vaan asukkaidenkin on herättävä asiaan. Loppujen lopuksihan turvallisuutta edistetään oman perheen eduksi.

Mitä sitten voi tehdä itse asumisen turvallisuuden hyväksi? Aluksi voi ilmoittautua oman talonsa turvallisuustehtäviin; esim. suojelujohtajaksi, varasuojelujohtajaksi, väestön- tai suojanhoitajaksi ja vss-hoitajan apulaiseksi. Jonkun talon asukkaan kuitenkin pitää näihin luottamustehtäviin uhrata, eikä olisi perheen sekä talon etu, että ko. henkilö olisi vapaaehtoisuuden lisäksi kyykäs? Koulutuksen tehtäviin järjestää Helsingin Pelastusliitto HELPE Helsingin Väestönsuojelun johtokeskuksessa, Lääkärintie 3.

Toinen keino edistää turvallisuutta on aloittaa omasta asunnosta. Siitä vaan tavarataloon hankki- maan sammutuspeite ( ei paljoa maksa, 10-20 euroa), tai jopa käsiammutin.

Alkusammutusvälineiden hankinnan lisäksi on järkevää osata todella käyttää niitä, kun tarvis tulee. Helsingissä saa jopa ilmaista alkusammutuskoulutusta vapaapalokuntien järjestämänä.

Palovarointimen kunnossapito pariston vuosittaisella vaihdolla ja kuukausikokeilulla on myös viisaan asukkaan toimenpide.

Helsingin pelastuskomentaja on tuoreessa, kaikille Helsingin taloyhtiöiden puheenjohtajille osoitetussa tiedotteessaan, kantanut huolta stadin heikentyneestä talosuojelun kulttuurista eli jotain on tarvis todella tehdä...

Päätä nyt, että haluat asua turvallisessa talossa liittymällä turvallisuusketjuun isännöitsijän, taloyhtiön puheenjohtajan ja talon turvallisuushenkilöiden lisäksi.

*Ilkka Kianto  
Toimitusjohtaja  
Helsingin Pelastusliitto HELPE  
[www.helpe.fi](http://www.helpe.fi)*



# Äidin veroinen ongelmanratkaisija.

asianajotoimisto **JURIDIA**

Fabianinkatu 29 B, 00100 Helsinki | Tel. 010 684 1300

Fax. 010 684 1700 | [www.juridia.com](http://www.juridia.com)

# Rakkauden äänet

Lääninkanslisti neiti Mäki asui kerrostalossa yksiossa läntisessä rantakaupungissa. Hän oli keski-ikäinen itsellinen nainen. Yläpuolella kaksiossa asui nelikymppinen mies, matematiikan lehtori Kөлjänkä, joka oli poikamies.

He olivat hyvänpäivän tuttuja; tervehdivät toisiaan aina kohteliaasti, mutta eivät olleet muutoin missään tekemisissä.

Sitten tapahtui niin, että vanhapoika Kөлjänkä rakastui eräiseen opettajattareen. Rakkaudesta oli luonnollisena seurauksena se, että opettajatar kyläili lehtorin luona ja he rakastelivat.

Talon huonoista rakenteista johtuen kiihkeät rakkauden äänet kuuluivat alakertaan neiti Mäen yksiossa. Hyvin häiritsevästi. Pahiten äänet kuuluivat aamuisin viiden kuuden aikoihin ja varsinkin viikonloppuamuuina, kun kaduilla oli vähän liikennettä.

Neiti Mäki oli kiusaantunut tilanteesta. Se häiritsi hänen elämäänsä. Asia tiedostettiin neidin työpaikallakin. Kun tilanne kävi ahdistavaksi, niin neiti Mäki pyysi työtoveriaan tulemaan kotiinsa viikonlopuksi, jotta arvioitaisiin tilannetta yhdessä. Viikonloppuun aamut olivat työtoverille järkytys; yläkerran sängyn jyrinä, rakastelevaisten lemmeä äänet ja tapahtuma kokonaisuutena oli ajoittain kuin kaikki olisi tapahtunut neiti Mäen asunnossa.

## Mikä neuvoksi?

Neiti Mäki oli sitä mieltä, että hän ei voi itse mitenkään ottaa yhteyttä Kөлjänkään. Niinpä hän soitti isännöitsijälle. Isännöitsijä totesi, että hän ei voi pelkän puhelinsoiton perusteella tällaisessa asiassa lähestyä lehtori Kөлjänkää. Niinpä isännöitsijä neuvoi, että on mahdollista tehdä kirjallinen valitus taloyhtiön hallitukselle. Valitukseen neiti Mäki laitto

mukaan työtoverinsa lausunnon asiasta. Taloyhtiön hallitus käsitteli asiaa aikanaan.

Pitkällisen neuvonpidon jälkeen hallitus päätti antaa Kөлjängälle asunto-osakeyhtiön 86 §:n mukaisen varoituksen, jossa uhkana on, että ”jos häiritsevä käyttäytymien ei korjaannu, niin asunto voidaan ottaa yhtiön hallintaan enintään kolmeksi vuodeksi”.

Lehtori Kөлjängälle varoitus tuli täydellisenä yllätyksenä. Ensin hän järkytyi ja suuttui. Puhuttuaan asiasta rakastajattarensa kanssa hän rauhoittui ja oli lopulta hieman huvittunutkin. Kөлjänkä oli todella rakastunut mies ja niinpä hän pani heti toimeksi; seuraavana päivänä hän tilasi isännöitsijätodistuksen ja pani huoneistonsa myyntiin, oli saatava sellainen asunto, että naapurit eivät häiriinyt rakkauden harjoittamisesta.

Ja kuukauden kuluttua uusi huoneisto olikin jo hankittu.

Muuttoa seuraavana päivänä Kөлjänkä lähetti neiti Mäelle kukkia ja niiden mukana kirjelappusen: Arv. nti Mäki, rakkauden äänet ovat lähteneet taloyhtiöstä. Olen pahoillani, syvästi pahoillani. Yst. terv. A. Kөлjänkä.

Parin viikon kuluttua neiti Mäki kohosi rakkautensa nuoren parin, joka oli muuttamassa Kөлjängältä ostamaansa huoneistoon.

Jo seuraavana yönä neiti Mäki sai kokea, että rakkauden äänet olivat palanneet taloon.

Neiti Mäki soitti isännöitsijätoimistoon. Hän tilasi isännöitsijätodistuksen huoneistostaan.

Kuukauden kuluttua hän muutti. Hän valitsi huoneiston erään hyvin äänieristetyt kerrostalon ylimmästä kerroksesta.

Kettis



*Elämyksiä ja eksotiikkaa!*

## Ylläs tuo talven Helsinkiin!

Ympärivuotinen talviurheilukeskus Ylläs-Halli avataan Helsingin Kivikossa keväällä 2009.

Varaa paikkasi varmoille lumille.

Tee oma osakemerkintäsi, kysy myös yritysosuuksia.



Helsinki | Kivikko



[www.yllas-halli.fi](http://www.yllas-halli.fi)



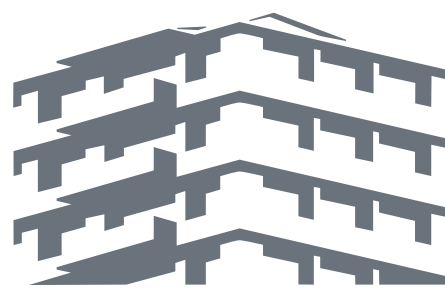
## Taloyhtiölaina vai henkilökohtainen laina?

Taloyhtiön ottama yhtiölaina kohdistuu kaikkiin osakkaisiin samalla tavalla, jolloin vastike saattaa joidenkin kohdalla nousta kohtuuttoman korkeaksi. Tällöin henkilökohtainen peruskorjauslaina, jolla voit maksaa yhtiölainaosuuden pois, voi olla parempi vaihtoehto. Soita 0200 3000 (pvm/mpm) ma-pe 8-20 ja varaa aika keskusteluum.

Teemme sen mahdolliseksi

Nordea

# Astala



## ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO

### *Munkkivuoren toimisto*

*Munkkivuoren ostoskeskus  
Raumankatu 1, 2. krs  
00350 Helsinki*

*puh. (09) 4778 130*



### *Herttoniemen toimisto*

*Silkkitomon talo  
Insinöörinkatu 3 B  
00880 Helsinki*

*puh. (09) 4778 130*

## *LAATUA ASUMISEEN*

*Ammattitaitoista, reilua isännöintiä vuodesta 1971 alkaen*

*surffaa: [www.astala.fi](http://www.astala.fi)  
tai soita (09) 4778 130*