



PÄÄOVI OY

Ammattitaitoista Isännöintiä

TALOYHTIÖSI ANSAITSEE

PARASTA

**KATSO
VIDEOMME!**

LUOTETTAVAA JA AMMATTI- TAITOISTA ISÄNNÖINTIÄ

Pääovi Oy on yksityinen isännöintitoimisto Helsingin ydinkeskustassa. Hoidossamme on yli 130 taloyhtiötä ja useita liikekiinteistöjä pääasiassa kantakaupungin alueella.

Nykyisellä nimellämme olemme toimineet vuodesta 2006, jolloin Isännöitsijätoimisto Arvotalot Oy ja Laki- ja Kiinteistöoppaat Oy yhdistyivät. Niiden toiminta alkoi jo 1980-luvulla – tarjoamme siis hyvää isännöintiä lähes 40 vuoden kokemuksella.

Isännöintimme kattaa kaikki kiinteistönhoidon osa-alueet: asiakasyhtiön hallinnon, taloudenhoidon, teknisen kunnossapidon sekä kiinteistönhuollon valvonnan.

Tarvittaessa hyödynnämme laajaa kumppaniverkostoaamme, joka koostuu eri alojen asiantuntijoista.

Tarjoamme asiakkaillemme hyvää ja henkilökohtaista palvelua. Asiakastyytyväisyytemme on korkea ja yhteistyösuhteemme pitkiä – moni asiakkaista on kulkenut rinnallamme jo 80-luvulta asti.



Vuosien kuluessa olemme luoneet hyvät suhteet ammattitaitoihin urakoitsijoihin ja huoltoliikkeisiin sekä tavarantoimittajiin, jotka pystyvät luotettavasti suorittamaan kiinteistöjen korjaus- ja huoltotöitä. Lisäksi olemme neuvotelleet hyvät sopimushinnat useiden sähkö-, lukko-, putki- ym. liikkeiden kanssa, joiden edut ovat isännöimiemme taloyhtiöiden ja niiden asukkaiden käytettävissä.



Kiinteistöhuolto
Siivouspalvelut
Päivystys 24h
Ulkoalueidenhoito
Talonmiestuourukset

Ota yhteyttä ja pyydä tarjous: 0400 436150 | www.mcclean.fi | huolto@mcclean.fi





MITÄ TEKEE KIRJANPITÄJÄ?

Monista muista isännöintitoimistoista poiketen emme ole ulkoistaneet kirjanpitoa, vaan meillä siitä huolehtivat omat kokeneet ammattilaisemme. Kirjanpitäjät hoitavat muun muassa vuokrasreskontran ja kirjanpidon ja vastaavat siitä, että kaikki tulee kirjattua sentilleen oikein.

Isännöitsijämme ja kirjanpitäjämme toimivat aina työpareina, ja heillä on vastuullaan samat tutut kohteet.



KIINTEISTÖTAKUU

RATKAISUJA KORJAUSRAKENTAMISEEN

TUTKIMUKSET, SUUNNITTELU, VALVONTA JA PROJEKTINJOHTO



MITÄ TEKEE ISÄNNÖITSIJÄ?

Isännöitsijä huolehtii taloyhtiön hallinnollisista velvoitteista ja on kaikin tavoin hallituksen apuna ja tukena. Hän järjestää yhtiökokoukset ja huolehtii hallituksen päätösten toimeenpanemisesta. Hän tilaa ja valvoo ostopalveluita, pitää huolta kiinteistön kunnosta ja arvon säilymisestä ja vastaa siitä, että taloyhtiön varainhoito on järjestetty oikein.

OSAAVIEN IHMISTEN TEKEMÄNÄ

Tärkein voimavaramme on henkilöstö. Meille on aidosti tärkeää, että työntekijämme voivat hyvin ja jaksavat työssään. Meillä on lämminhenkinen, perhemäinen työyhteisö, jossa jokainen tulee kuulluksi ja asioita viedään yhdessä eteenpäin. Vaalimme hyvää yhteishenkeä ja kiinnitämme huomiota myös motivoivaan palkkaukseen.

Kaiken tämän seurauksena meillä viihdytään pitkään – yleensä täältä lähdetään vasta eläkkeelle. Myös asiakkaamme hyötyvät ihmisten pysyvyydestä ja siitä, että työntekijämme tuntevat hoitamansa kohteet läpikotaisin.

KOSTEUSVAURIOIDEN ASiantuntijapalvelut

14	540	407	1554
asiantuntijaa	tasokuivainta	maksettua sähköhyvitystä kuivauksista	vauriotarkastusta

Luvut vuodelta 2020

HUMITOR

KUIVAUSTEKNIikka

TILAUKSET

010 504 9580

TOIMISTO@HUMITOR.FI

24/7 VESIVAHINKOPÄIVYSTYS

044 7575 475



HYVÄÄ PALVELUA MYÖS SÄHKÖISESTI

Digitalisaatio on nykyaikaa myös isännöintialalla. Kaikkiin kokouksiimme voi osallistua etänä joko tietokoneen välityksellä tai puhelimitse. Myös kaikki asiakirjat voi allekirjoittaa sähköisesti. Pyrimme paperittomaan toimintaan ja tuotamme suurimman osan materiaaleista digimuodossa.

Käytössämme on sähköinen Hausvise-isännöintijärjestelmä, jonka kautta asiointi ja

tiedon jakaminen on helppoa ja läpinäkyvää. Hausvisessa voi esimerkiksi tilata asumiseen liittyviä dokumentteja, tehdä huoltopyyntöjä ja muutostyöilmoituksia sekä tarkastella omia vastiketietoja. Myös yhteydenpito isännöitsijään onnistuu Hausvisen kautta. Hallituksen jäsenet näkevät Hausvisesta muun muassa taloyhtiön laskut, tilitiedot, huoltohistorian sekä hallituksen kokousten pöytäkirjat.



**Rakennamme ja huollamme.
Varmasti ja hallitusti.**



- Linjasaneeraukset
- Märkätilasaneeraukset
- Huoneistosaneeraukset
- LVI-urakoinnit
- LVI-huoltopalvelut



■ Verkkokauppa yksityisille www.kodinlvi-verkkokauppa.fi

■ Sopimusasiakkaille yksilöity verkkokauppa laskutus sopimuksella.

Ruusilantie 3, 00390 Helsinki | **Urakointi:** krs-yhtiot@krs-yhtiot.fi | **Huolto:** huolto@krs-yhtiot.fi |  www.krs-yhtiot.fi



Kattavista sähköisistä järjestelmistä huolimatta panostamme edelleen henkilökohtaiseen palveluun. Toimistollemme voi aina tulla käymään! Meidät on helppo tavoittaa myös puhelimitse, sillä nettisivuiltamme löytyy jokaisen työntekijämme suora numero.

Ovien uusiminen edessä?

SUTELAN
AINUTLAATUISIA OVIA

Sisäänkäynnit taidolla.

→ sutelan.fi



Valmistamme kiinteistöenne arvoiset porrashuoneenovet ja ulko-ovet parhaista materiaaleista, yksilöllisesti – myös erikoispalo-ovet. Saat kauttamme koko palvelun suunnittelusta asennukseen.



Lue lisää nettisivuiltamme
www.paaovi.fi/asunnonvalitys



SUJUVAA VÄLITYSPALVELUA

Tarjoamme asiakkaillemme asuntojen ja liiketilojen vuokraus- ja myyntipalvelua pääkaupunkiseudulla. Palvelusta vastaa oma laillistettu kiinteistönvälittäjäme.

Palvelupaketissamme yhdistyvät mutkaton, henkilökohtainen palvelu ja kustannustehokas hinnoittelu. Välityspalkkio sisältää kaiken tarvittavan, kuten tilan valokuvauksen ja asiakirjakulut. Tarvittaessa voimme laatia myös arviokirjat.

Vuokralaista etsiessämme kiinnitämme huomiota paitsi hakijan maksukykyyn, myös hänen soveltuvuuteensa asunnon vuokraajaksi. Jos ongelmia ilmenee, välityspalkkioomme sisältyy myös häätökanteen laatiminen isännöimissämme taloyhtiöissä.



KORJAUSPARTNERIT

Korjausrakentamisen kokenein kumppani

HANKE- JA TOTEUTUSSUUNNITTELU | PROJEKTINJOHTO | URAKAN VALVONTA | KUMPPANUUS-HANKEMALLI | TEKNISET ASIAINTUNTIJAPALVELUT

Tarjoamme vankkaa osaamistamme kaikkiin kiinteistön ja sen käyttäjien tarpeisiin erilaisista selvityksistä ja kartoituksista aina korjaustöiden suunnitteluun ja urakan valmistelun ja valvonnan kautta kiinteistön ylläpidon palveluihin.

HELSINKI toimisto@korjauspartnerit.fi
puh. 029 309 9000 (ma-pe klo 8.30-16.30)

TURKU turku@korjauspartnerit.fi
puh. 0400 218 811

KORJAUSPARTNERIT – LUOTTOKUMPPANISI VUOSIKYMMENTEN KOKEMUKSELLA – WWW.KORJAUSPARTNERIT.FI



LAIN KIEMURAT SELVIKSI

Teemme tiivistä yhteistyötä lakimies Kirsi Ruudun kanssa. Hän tarjoaa isännöitsijöillemme help desk -tyyppistä puhelinneuvontaa ja sähköpostikonsultointia taloyhtiöiden juridisissa ongelmissa.

Ruudulla on pitkä kokemus taloyhtiöihin liittyvästä juridiikasta. Hän toimi pitkään mm. Kiinteistöliitto Uusimaan lakimiehenä ennen kuin perusti oman yrityksensä Kirsi Ruutu Oy:n. Ruudun tavoite on puuttua ennaltaehkäisevästi taloyhtiöiden riitoihin ja ongelmakohtiin.

Miten yhteistyö Pääoven kanssa on lähtenyt käyntiin?

Loistavasti! Pääovella on poikkeuksellisen osaavaa henkilöstöä, ja monesti isännöitsijät kysyvät kysymyksiä, joita joudun itsekin pyörittelemään eri näkökulmista. Keskustelut ovat hyvin antoisia, ja usein pohdimme ratkaisuja yhdessä. Suurin osa Pääoven isännöimistä taloyhtiöistä alkaa olla jo tuttuja, joten konkreettisiin kysymyksiin on helppo päästä sisään, kun kaikkea taustatietoa ei tarvitse aina kertoa uudelleen.

Mitä yhteistyö tarkoittaa konkreettisesti ja mitä taloyhtiöt hyötyvät siitä?

Yhteistyömme on esimerkiksi sähköpostikonsultaatiota sekä koulutuspäiviä isännöitsijöille

ajankohtaisista asioista. Taloyhtiöille tämä isännöitsijöiden juridinen palvelu tulee suoraan isännöintisopimuksen mukana ilman erillisveloitusta. Tutut isännöitsijät soittavat joskus soittaa jopa kesken yhtiökokouksen, jos eteen tulee ongelma, jota ei muuten saada ratkaistua. Toki teen taloyhtiöille myös toimeksiantoja, jos asiaa ei saada help desk -palvelun puitteissa hoidettua ja tilanne vaatii laajempaa perehtymistä.

Mitkä ovat yleisimpiä kysymyksiä?

Kysymykset ovat hyvin moninaisia, mutta suurin osa liittyy kosteusvaurioihin, kunnossa-pitovastuun erityiskysymyksiin, taloyhtiöiden perustasoon, vahingonkorvauksiin, vastikkeisiin, korjausrakentamiseen ja hallituksen tai yhtiökokouksen päätöksentekoon.

Mitkä ovat isännöinnin suurimmat haasteet lähivuosina?

Tällä hetkellä isoin uudistus on huoneistotietojärjestelmän vieminen Maanmittauslaitoksen sähköiseen järjestelmään. Sen tulisi käytännössä tapahtua vuoden 2023 loppuun mennessä. Se tulee tuomaan isännöintialalle monenlaisia haasteita. Isännöinnin tulee pysyä ylipäättään ajassa mukana – monipuolinen juridinen, tekninen ja taloudellinen osaaminen korostuu.

"Taloyhtiöiden osakkaat ovat tänä päivänä hyvin valveutuneita ja vaativat isännöitsijältä monipuolista osaamista. Laaja asunto-osakeyhtiölain tuntemus alkaa olla perusedellytys, jotta hallinto on laadukasta. Vanhoihin taloyhtiöihin kuuluvat olennaisesti myös rakennusten tekniseen käyttöikään ja korjausrakentamiseen liittyvät asiat, joissa isännöitsijän tietämys näiden alojen palveluiden ostamisesta on tärkeää."



KATTOJEN SANKARIT PALVELUKSESSASI

Meiltä peltisepän työnä tehtävät peltikattojen uusimiset sekä niitten maalaukset/pinnoitukset.

Kokemusta kattotöistä yli 20 vuoden ajan! » 040 733 6256 | www.kskatot.fi

PÄÄÖVI OY
Ammattitaitoista Isännöintiä

Perinteisempien korjaushankkeiden, kuten julkisivu- ja linjasaneerausten, ohella kiinnitetään yhä enemmän huomiota kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamiseen. Meillä on asiantuntemusta myös esimerkiksi maalämpö- ja lämmöntalteenotto-hankkeiden hallintaan.

Rusttet 
SUUNNITTELUTOIMISTO

Korjausrakentamisen arkkitehti-, LVI-, rakenne- ja sähkösuunnittelua, sekä valvontaa ja projektinjohtoa.



rusttet.fi



myynti@rusttet.fi



050 325 1234





TUKEA JA OSAAMISTA KORJAUSHANKKEISIIN

Suurin osa isännöimistämme taloyhtiöistä on kantakaupungin vanhoissa rakennuksissa, joissa korjausrakentamiseen liittyvät asiat ovat olleet ajankohtaisia jo pitkään. Vanhoissa taloissa on aina omia erityispiirteitä, eikä saatavilla useinkaan ole alkuperäisistä piirustuksia tai luotettavia dokumentteja vuosikymmenten aikana tehdyistä remonteista. Siksi korjausrakentamisen hallinnointi vaatii erikoisosaamista. Meille on kertynyt aiheesta vankka kokemus, jonka jaamme mielellämme asiakkaidemme käyttöön.

Taloyhtiön kuntoon kannattaa kiinnittää jatkuvaa huomiota. Kuntokartoituksia on hyvä tehdä säännöllisesti ja reagoida ajoissa niissä ilmeneviin korjaustarpeisiin. Näin vältetään korjausvelan kasvaminen kovin suureksi ja pidetään huolta kiinteistön arvon säilymisestä. Suurin osa korjauspäätöksistä tehdään yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksinä. Jos odotettavissa on monia suuria korjauksia, tiedottamisesta kannattaa huolehtia hyvissä ajoin ennen kokousta. Hyvä ajatus on myös osakkaiden mielipiteiden kartoittaminen jo etukäteen.



**KORJAUSRAKENTAMISEN
ASiantuntijapalvelut**

www.frontago.fi

VANTAA

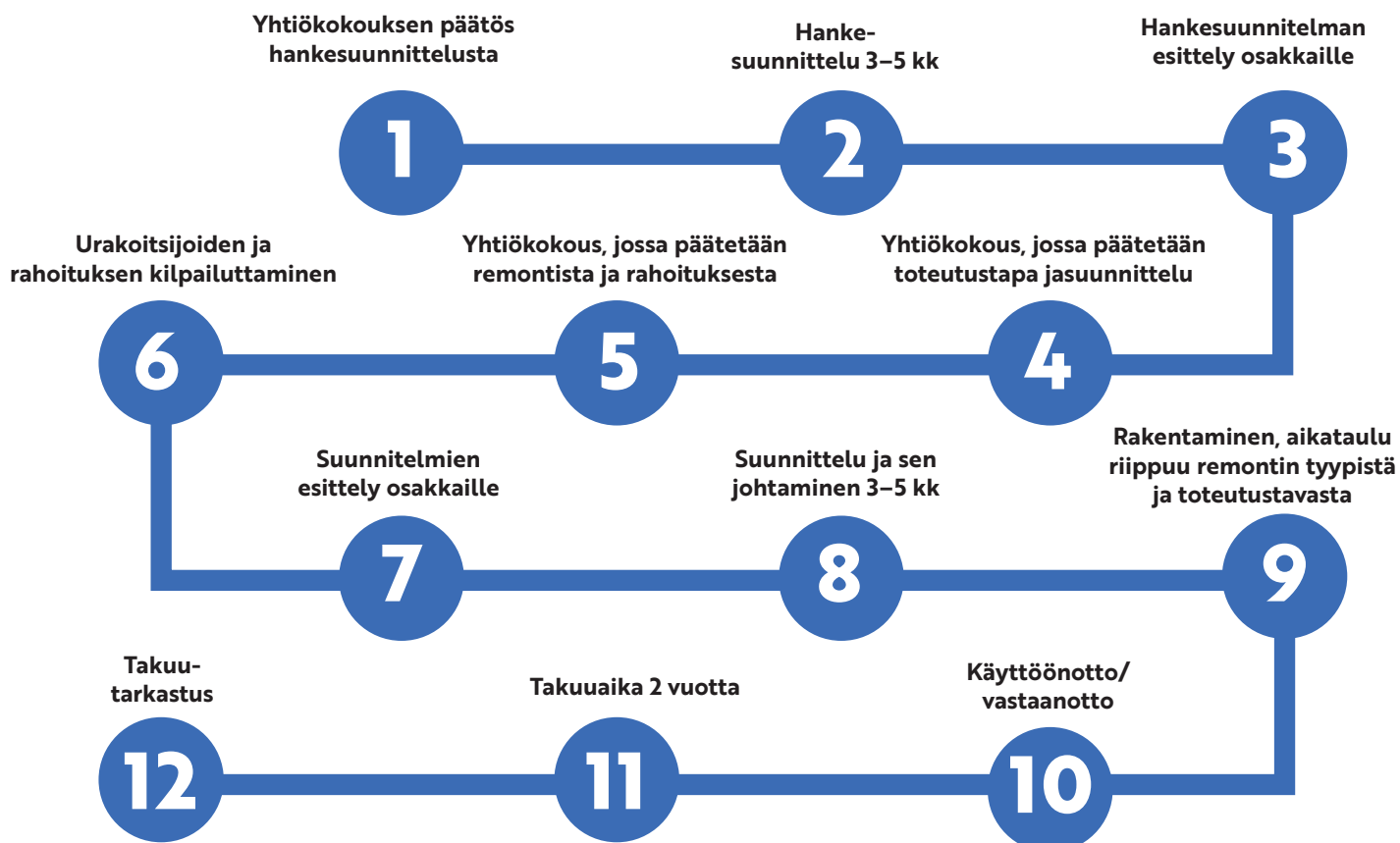
Silkkitehtaantie 5 | frontago@frontago.fi | 044 239 7221





NÄIN KORJAUSHANKE ETENEE

Korjaushankkeen onnistunut läpivienti vaatii suunnitelmallisuutta, pitkäjänteisyyttä ja useiden liikkuvien palasten hallintaa. Näissä asioissa olemme mielellämme taloyhtiönne tukena.



Paremmen rakentamisen puolesta



KORJAUSRAKENTAMISEN TEKNISET ASiantuntijapalvelut

AMRAK tarjoaa henkilökohtaista palvelua ja ammattitaitoista osaamista rakentamiseen liittyvässä laadunvalvonnassa, suunnittelussa ja projektinhallinnassa pääkaupunkiseudulla.

RAKENNUSTEKNISET ASiantuntijapalvelut

- Korjaushankkeiden suunnittelu
- Projektinjohto & suunnittelunohjaus
- Valvonta
- Kuntoarviot & kartoitukset
- Vuosi- ja takuutarkastukset
- Kosteus ja sisäilmatekniset tutkimukset
- Työturvallisuuskoordinaattorin tehtävät

TALOTEKNISET ASiantuntijapalvelut

- Talotekniikkahankkeiden suunnittelu
- Projektinjohto & suunnittelunohjaus
- Valvonta
- KVV-työnjohto
- IV-työnjohto
- Energiatodistukset ja selvitykset
- Kuntoarviot

TEKNINEN ISÄNNÖINTI

- Osakasmuutostöiden valvonta
- Strateginen kunnossapitosuunnittelu
- Kunnossapito ja korjaustarveselvitykset
- Huolto & vauriokorjaukset
- Kiinteistöstrategiat

Ammattitaitoisella suunnittelulla, projektinjohtolla ja valvonnalla estetään virheiden ja ongelmien syntymistä ja rakennetaan toimivia tiloja.

PROSESSI



**TARVE-
KARTOITUS**



SUUNNITTELU



KILPAILUTUS



**PROJEKTIN-
JOHTO JA
VALVONTA**



**LUOVUTUS JA
TARKISTUS**



TAKUUAIKA

KUN HALUAT LUOTETTAVAN JA ASiantuntevan KUMPPANIN PROJEKTEILLES



INFO@AMRAK.FI



020 1299 290



AMRAK.FI

AMRAK



KORJAUSRAKENTAMINEN JA TALOYHTIÖN PERUSTASO

■ Teksti: Kirsi Ruutu, lakimies, varatuomari ja Pääoven yhteistyökumppani juridisissa asioissa

Miten määräytyy sata vuotta vanhan talon perustaso? Kuuluvatko alkuperäinen kakluuni ja sitä palveleva hormisto perustasoon? Mikä on yhdistettyjen tai erotettujen huoneistojen perustaso? Ja entä jos huoneiston alkuperäisessä tasossa ei ole ollut kylpyhuonetta? Päittääkö hallitus vai yhtiökokous?

Kantakaupungin asuntokanta on arvokasta ja vanhaa – kuitenkin ajan myötä muuttuvaa. Osakkaat ovat toteuttaneet aikojen saatossa omia muutostöitään, joten kosteusvaurio- korjauksissa tai linjasaneerauksen yhteydessä joudutaan arvioimaan asunto-osakeyhtiölain määrittämä perustaso, jolle huoneisto korjataan yhtiön toimesta.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön perustaso voi määräytyä joko huoneiston alku-

peräisen tason tai yhtiön peruskorjauksessa omaksuman uuden tason mukaan. Perustason ylittävät osaksmuutokset, kuten muutosten purkukustannukset, uudelleen rakentaminen ja parempi laatutaso, tulevat osakkaan maksettaviksi.

Selvitettäessä vanhojen rakennusten perustasoa joudutaan usein käymään läpi alkuperäisiä piirustuksia ja aikojen saatossa tehtyjen remonttien suunnitelmia ja päätöksentekoa. Mikäli selvityksessä ei löydy päätöksiä, joiden mukaan voitaisiin tulkita taloyhtiön muuttaneen perustasoa, tulee lähtökohtaisesti sovellettavaksi alkuperäinen taso. On myös huomioitava, että rakennuksessa voi alun perin olla toteutettu laadultaan erilaisia huoneistoja, jolloin yhtiön sisällä voi olla useampia perustasoja.



HALLITUKSEN ASKELMERKIT KORJAUSRAKENTAMISEN PÄÄTÖKSENTEOSSA

Hallitus voi oman toimivaltansa ja vahvistetun budjetin raameissa päättää korjausrakentamisesta, jos kyseessä on yksittäisen huoneiston kosteusvauriokorjaus tai muu vastaava korjaus.

Isommista korjaushankkeista päättää yhtiökokous. Jos perustaso on kuitenkin epäselvä tai vaatii erityispäätöksiä, on asia syytä viedä pienemmissäkin korjauksissa yhtiökokoukseen periaatepäätöksenä. Näin saadaan selvä linjanveto, jota voidaan noudattaa tulevaisuudessa yhdenvertaisesti kaikkien huoneistojen osalta.

Vinkkinä hallitukselle: perehtykää heti hallituskauden alussa taloyhtiön perustasoon. Jos asiassa on epäselvyyttä, käyttäkää teknisiä ja juridisia asiantuntijoita määrittämään huoneistojen perustaso. Näin välttytte riidoilta ja kohtelette osakkaita yhdenvertaisesti.

24H PÄIVYSTYS: 040-7000032

**AVAIN
ASEMA**
PART OF PROSERO



NOPEA JA AMMATTITAITOINEN PALVELU ON YLPEYTEMME
kaikki mekaaniset ja elektromekaaniset turvatuotteet

09-7011 611 | www.avain-asema.fi

WIRMAX
TALOTEKNIikka



www.wirmax.fi

TALOYHTIÖIDEN LVISA-KUMPPANI

09 4282 7470



KÄYTÄNNÖN ESIMERKKEJÄ PERUSTASON MÄÄRITTÄMISESTÄ

■ Teksti: Kirsi Ruutu, lakimies, varatuomari ja Pääoven yhteistyökumppani juridisissa asioissa

Kakluunit ja hormit

Monissa vanhoissa rakennuksissa tulisijat ovat aikoinaan olleet osa lämmitysjärjestelmää. Niistä on kuitenkin luovuttu, kun tilalle on tullut esimerkiksi keskuslämmitys. Koska yhtiöllä on velvollisuus kunnossapitää vain käytössä olevaa lämmitysjärjestelmää, ei yhtiö vastaa enää vanhasta järjestelmästä.

Mikäli rakennuksen joissakin huoneistoissa kuitenkin on takat/kakluunit, jotka eivät alun perinkään ole olleet osana lämmitysjärjestelmää, taloyhtiön tulee pitää niiden hormit kunnossa, koska niiden virkistyskäyttö on osa kyseisen huoneiston perustasoa.

Vanhoissa rakennuksissa on yleensä vähemmän hormoneja kuin nykymääräysten mukaisesti tarvittaisiin esim. keittiöiden ja kylpyhuoneiden tarpeisiin. Näin ollen yhtiön on hyvä käydä läpi hormien kokonaistilanne ja tehdä mahdolliset hormikartoitukset ennen kuin hormoneja annetaan yksittäisten huoneistojen viihdekäytössä olevien takkojen käyttöön tai muuhun vastaavaan käyttöön.

Kaasu

Taloyhtiön alkuperäinen perusjärjestelmä on ollut kaasu. Vuosien saatossa sen rinnalle on toteutettu toinen perusjärjestelmä, jonka myötä suurin osa huoneistoista on siirtynyt

SV KUIVAUS

Humalistonkatu 1, 00250 HELSINKI
sami.vare@svkuivaus.fi | 040 149 8820

**YHTEISTYÖSSÄ
PÄÄOVI OY:N KANSSA**

RAKENNUSSANEERAUS MASKO OY



käyttämään sähköhellää. Osalla on yhä käytössään kaasuhella, ja he vaativat kaasujärjestelmän uusimista linjasaneerauksen yhteydessä, koska se kuuluu yhtiön perusjärjestelmänä taloyhtiön kunnossapitovastuulle.

Yhtiöllä on velvollisuus pitää kunnossa käytössä olevat perusjärjestelmät. Mikäli kaasujärjestelmän tilalle on toteutettu toinen korvaava järjestelmä, on suositeltavaa, että yhtiökokous päättää, luovutaanko aikaisemman järjestelmän kunnostamisesta ja kunnossapitovastuusta vai pidetäänkö molempia järjestelmiä yllä yhtiön toimesta. Tämä kuuluu yhtiökokouksen toimivaltaan ja päätös tehdään enemmistöpäätöksenä. Yhtiö voi tässä tilanteessa määrittää uuden perustason, jossa kaasun kunnossapidosta luovutaan.

Yhdistetyt ja erotetut huoneistot

Vanhoissa rakennuksissa on usein ollut vierekkäin iso huoneisto ja sen yhteydessä ns. palvelijan huone. Näitä on saatettu yhdistää tai erottaa myöhemmin. Kaksi erillistä huo-

neistoa on muutenkin saatettu yhdistää yhdeksi huoneistoksi tai iso huoneisto jakaa kahdeksi huoneistoksi. Tällöin kysymykseksi nousee se, mikä on huoneiston perustaso. Kun ryhdytään määrittämään yhdistettyjen tai erotettujen huoneistojen perustasoa, on perehdyttävä seuraaviin asioihin:

- Ovatko huoneistot erillisiä osakeryhmiä yhtiöjärjestyksessä ja mitä mainitaan huoneistosiselityksessä?
- Löytyykö muutostyöstä dokumentaatiota tai päätöksiä yhtiön asiapapereista?
- Miten vastaavia tapauksia on käsitelty yhtiössä aikaisemmin?

Pienissä huoneistoissa ei ole ollut kylpyhuonetta

Vanhan rakennuksen alkuperäisessä perustasossa yksioissa ei ole ollut kylpyhuoneita. Taloyhtiössä ei ole myöskään yhtiön toimesta toteutettu remontteja, joissa niitä olisi rakennettu. Yksioiden osakkaat ovat käyttäneet peseytymistiloina wc-tiloja, joita he ovat muokanneet erilaisilla viritelmillä.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön perustaso määräytyy lähtökohtaisesti huoneiston alkuperäisen tason mukaan. Taloyhtiön perustaso saattaa muuttua ajan kuluessa, mikäli yhtiö korjaa säännönmukaisesti huoneistoja alkuperäisestä tasosta poikkeavasti tai toteuttaa perusparannuksen kaikkiin huoneistoihin yhtiön kustannuksella. Perustasoa määritettäessä ei oteta huomioon osakaiden toteuttamia osakasmuutoksia.

Mikäli pieniin huoneistoihin ei ole kuulunut kylpyhuonetta, eikä taloyhtiö ole myöskään remontoanut tiloja missään vaiheessa kylpyhuonekäyttöön siten, että näiden huoneistojen perustaso olisi muuttunut, ei taloyhtiö vastaa tällöin kylpyhuoneiden rakentamisesta tai kunnossapidosta.

Mikäli taloyhtiössä toteutettaisiin esimerkiksi linjasaneeraus, kuuluisi tilan muuttaminen kylpyhuoneeksi osakkaan maksettavaksi, jolloin kustannukset wc-tilan korjauksen ylittävältä osalta tulisivat osakkeenomistajalle. Tavoite olisi tässä vaiheessa kuitenkin päättää siitä, että tulevaisuudessa kaikilla olisi taloyhtiön kunnossapitovastuulla oleva kylpyhuone, ja tämä tulisi myös huomioida yhtiökokouksen päätöksenteossa.





REMONTTI MIELESSÄ?

Toisinaan asuntoa tekee mieli remontoida, ja osakkaalla toki onkin siihen oikeus. Vasaraan ei kuitenkaan pidä tarttua heti, kun siltä tuntuu, sillä useimmista remonteista on tehtävä taloyhtiölle etukäteen muutostyö-ilmoitus ja odotettava ilmoituksen käsittelyä ja luvan myöntämistä.

Kotona tehtävästä remontista tulee ilmoittaa taloyhtiölle aina, kun se voi vaikuttaa talon kiinteisiin rakenteisiin tai naapuriasuntoihin. Kaikki rakennuslupaa edellyttävät työt vaativat aina ilmoituksen ja taloyhtiön suostumuksen.

NÄISTÄ TÄYTYY ILMOITAA

- Keittiökalusteiden uusiminen
- Kylpyhuoneremontti
- Hanan tai wc-istuimen vaihtaminen
- Kiukaan tai sähkölieden vaihtaminen
- Laattojen, parketin tai laminaatin asentaminen muovimaton päälle
- Ilmalämpöpumpun asentaminen

UUDENMAAN JULKISIVUPALVELU

Saneeraustyöt laskutöistä isoihin kokonaisvaltaisiin urakoihin

- Julkisivusaneeraukset
- Parvekekorjaukset
- Vesikattojen korjaustyöt
- Sisätilojen korjaustyöt
- mm. märkätilakorjaukset ja valesokkelikorjaukset

Puh. 040 900 8720 • www.julkisivupalvelu.fi

Julkisivu-
rakentamisen
ja -korjaamisen
asiantuntija



Ootri Oy

- Huoneistojen maalaus- ja korjaustyöt
- Saunojen panelointi
- Kylpyhuoneiden laatoitukset
- Vesivahinkokorjaukset ym.

Soita ja
kysy lisää!

Puh. 0400 500 380 | 040 589 3955
ootri.oy@pp.inet.fi | www.ootri.fi



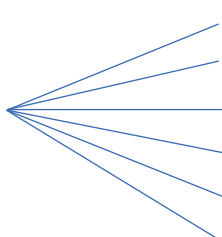
HYVÄ TIETÄÄ ASBESTISTA

Asbestilaki muuttui vuoden 2016 alussa. Nykyään rakennushankkeen yhteydessä tulee etukäteen selvittää purettavien materiaalien asbestipitoisuus kaikissa rakennuksissa, jotka ovat valmistuneet ennen vuotta 1994. Purkutöitä ei saa aloittaa ennen asbestikartoitusta. Asbestikartoituksen saa suorittaa vain asiaan riittävän hyvin perehtynyt henkilö. Kartoituksen teettäminen ja kustannukset ovat osakkaan vastuulla.

Jos rakenteista löydetään asbestia, purkutöitä saavat tehdä vain asbestipurkutyökoulutuksen saaneet henkilöt. Asbestipurku edellyttää työkohteen eristämistä ja turvaosastointia. Purkutöiden jälkeen urakoitsijan on vielä mitattava ilman asbestipitoisuus, jotta varmistutaan tilan puhtaudesta.

LISTOIHIN ON KOOTTU VAIN MUUTAMIA ESIMERKKEJÄ. OLE AINA YHTEYDESSÄ ISÄNNÖITSIJÄÄN, JOS ET OLE VARMA, TARVITSEKO REMONTTISI LUVAN. KATSO LISÄOHJEITA NETTISIVUILTAMME www.paaovi.fi/remonttiohjeet

**NÄISTÄ EI TARVITSE
ILMOITAA**



- Maalaus ja tapetointi
- Lattiamateriaalin vaihtaminen samaan materiaaliin
- Listojen ja kynnysten uusiminen
- Väliovien ja kaapinovien vaihtaminen
- Saunan lauteiden vaihtaminen
- Hyllyjen kiinnittäminen

UUDENMAAN

LUKITUS JA MURTOSUOJAUS

Lönnrotinkatu 30, Helsinki
Avoinna ma-pe 8-15
09 648 737
tilaukset@uljm.fi

DNA on taloyhtiön luotettava kumppani.

DNA Netti taloyhtiösopimuksella tuo huippunopean netin ja tuntuvat säästöt taloyhtiön asukkaille.

Lisää: dna.fi/taloyhtiöt

DNA



Kantakaupungin taloyhtiöiden sisäpihat ovat usein pieniä, jolloin voi olla haastavaa löytää riittävästi tilaa kaikille lain edellyttämille jäteastioille. Paloturvallisuuden vuoksi jäteastioiden tulee sijaita vähintään kahdeksan metrin etäisyydellä ikkunoista tai muuten on hankittava palosuojat. Autamme mielellämme myös jätehuollon järjestämiseen liittyvissä kysymyksissä.

JÄTTEET OIKEISIIN PAIKKOIHIN

Jätteiden lajittelu säästää luontoa ja samalla pienentää kiinteistön kuluja, sillä sekajätteen poisvienti on taloyhtiölle kaikkein kalleinta. Muovin kierrätysaste on erittäin hyvä, joten se kannattaa lajitella omaan astiaansa ja näin vähentää sekajätteen määrää.

Lajitteluohjeisiin kannattaa tutustua huolella. Ongelmajätteet ja suurikokoiset jätteet, kuten maalit, elektroniikka ja huonekalut, tulee itse toimittaa Sortti-asemalle, kierrätyskeskukseen tai muuhun asianmukaiseen

keräyspaikkaan – niitä ei saa laittaa taloyhtiön jäteastioihin tai niiden viereen. Wc-pönttöön ei saa heittää minkäänlaisia jätteitä.

Paras jäte on syntymätön jäte. Jätteen muodostumista voi ehkäistä esimerkiksi välttämällä kertakäyttötuotteita, huoltamalla ja korjaamalla tavaroita, kierrättämällä hyväkuntoiset mutta itselle tarpeettomat tavarat ja kiinnittämällä huomiota ruokahävikkiin.

Tuholaisia vastaan!



EXPRESSTORJUNTA.fi

Elämää
helpottamaan



EXPRESS
TORJUNTA

**Laadukasta kiinteistöhuoltoa
paikallisesti palvellen**

KOTIKATU

KIINTEISTÖPALVELUT

Löydät meidät läheltä, katso yhteystiedot: kotikatu.fi



Kierrätystä koskeva lainsäädäntö tiukentuu koko ajan. EU-tason tavoitteena on, että 65 % yhdyskuntajätteestä kierrätetään vuoteen 2035 mennessä. Vuonna 2021 voimaan tulleen uuden jätelain mukaan jokaisessa yli viiden huoneiston taloyhtiössä on oltava omat kierrätyspisteet biojätteelle, muoville, lasille, metallille, paperille, kartongille ja sekajätteelle.

OPTIMOI
ASUMISMUKAVUUS JA
SÄÄSTÄ ENERGIAA!

KIINTEISTÖPILVI.FI

ME SÄÄDÄMME, SINÄ SÄÄSTÄT.

Toteutamme älykkäät sekä energiaa säästävät kokonaisratkaisut kiinteistöihin ja asuinrakennuksiin yli 30 vuoden kokemuksella.

- Älykkäät vedenmittausjärjestelmät

HK SÄÄTÖ

@ hksaato@hksaato.fi 010 325 4300 www.hksaato.fi

TÄYDEN PALVELUN TUHOELÄINHALLINTAA?

KYLLÄ!

- ✓ Kokonaisvaltaista tuholäistorjuntaa isännöitsijöille, taloyhtiöille, kiinteistöille sekä teollisuudelle.
- ✓ Lisää huolettomuutta tuhoeläinhallintaan sopimuspohjaisella PestDeal -palvelupaketilla!

Kysy lisää, p. 010 326 9200 tai pestes@pestes.fi





JÄRKEVÄÄ ENERGIANKÄYTTÖÄ



Omilla valinnoilla on helppo vaikuttaa energiankulutukseen ja siitä itselle ja taloyhtiölle aiheutuviin kuluihin. Lähes jokainen kotitalous voi helposti vähentää energiankulutustaan 10 prosenttia pelkästään asumis- ja käyttötottumuksiaan muuttamalla. Pienilläkin teoilla on isoja vaikutuksia, eivätkä ne vähennä asumismukavuutta.

VINKKEJÄ ENERGIAN SÄÄSTÄMISEEN

- Pidä huonelämpötila noin 18–21 asteessa.
- Tuuletukseen riittää 2–5 minuutin ristiveto.
- Sammuta sähkölaitteet, kun et käytä niitä.
- Kun hankit uusia kodinkoneita, kiinnitä huomiota niiden energiatehokkuuteen.
- Sammuta valot, kun poistut huoneesta.
- Sulata pakastin säännöllisesti. Pakastimeen kertynyt jää lisää sen energiankulutusta.
- Hyödynnä uunin esilämpö, kun laitat ruokaa.
- Jäakaapin sopiva lämpötila on 5 °C ja pakastimen –18 °C.



Rislino

* kokonaisvaltaiset sähköurakat
* uudisrakennus
* saneerauskohteet
* sähköautojen latauspisteet ja suunnittelu

info@rislino.com | 045 203 2858 | www.rislino.com

VINKKEJÄ VEDENKULUTUKSEN VÄHENTÄMISEEN

- Pese vain täysiä koneellisia.
- Jos tiskaat käsin, pese ja huuhtelee astiat esimerkiksi pesuvadissa, ei juoksevan veden alla.
- Käy suihkussa mahdollisimman nopeasti ja sulje hana saippuoinnin ajaksi.
- Jos huomaat hanassa tai wc-pöntössä pienenkin vuodon, ota yhteyttä huoltoyhtiöön.

Suursiivous | Sopimussiivous | Ikkunanpesu



**SIIVOUSPALVELU
HARTLIN**

**LAADUKASTA SIIVOUSPALVELUA
VUODESTA 2010!**

Kirkkaasti erilainen puhtaustaloustyö - joka tekee sen minkä lupaa!

Huopalahdentie 12, 00330 HELSINKI | 040 5778125 | siivouspalveluhartlin.fi



ASIAKKAAMME KERTO VAT

"TOIVOTTAVASTI YHTEISTYÖ JATKUU YHTÄ HEDELMÄLLISENÄ"

"Yhteistyömme Pääoven kanssa alkoi vuonna 2018. Jo kilpailutusvaiheessa saimme Pääovesta luotettavan ja ammattitaitoisen kuvan ja uskoimme yrityksen suhtautuvan riittävällä vakavuudella taloyhtiöllemme tärkeisiin asioihin. Pääovella on myös laaja ja luotettava yhteistyöverkosto pienistä korjaustyötoimistoista erityisasiantuntijoihin.

Hyvä isännöinti mahdollistaa hallituksen resurssien käytön taloyhtiön kannalta tärkeimpiin asioihin ja suunnitteluun. Tästä meillä on paljon kokemuksia, koska vuonna 1928 rakennetussa kiinteistössämme tehdään suurehkoja saneerauksia lähes vuosittain.

Korjaushankkeet ja -urakat on hoidettu ammattimaisesti sovitussa aikataulussa ja budjetissa, eikä niissä ole ilmennyt sopimuksellisia tai taloudellisia epäselvyyksiä. Lisätyötkin on osattu arvioida tarkasti etukäteen. Taloyhtiömme käyttää näissä hankkeissa lähes aina suunnittelijaa ja valvojaa, ja vastuunjako on sovittu edellä mainittujen sekä isännöitsijän ja hallituksen kanssa tarkasti etukäteen.

Yleensä suomalainen kiitos on hiljaisuus, mutta me haluamme ääneen kiittää Pääovea ja sen työntekijöitä esimerkillisestä työstä taloyhtiömme hyväksi! Toivomme yhteistyön jatkuvan yhtä hedelmällisenä myös tulevaisuudessa."

**Juha Rairo ja muut hallituksen edustajat
Asunto OY – Bostads AB Ruusula N:o 1**

”ISÄNNÖITSIJÄ TUNTEE TALOYHTIÖMME ASIAT”

”Pääovi on hoitanut taloyhtiömme isännöintiä vuoden 2010 syksystä lähtien. Koko tämän ajan isännöitsijänämme on toiminut sama henkilö. Yhteistyö on sujunut erinomaisesti, ja vuosien myötä se on hioutunut aina vain paremmaksi. Tarvittaessa olemme saaneet hyviä neuvoja, mikä on lisännyt luottamustamme Pääoveen.

Taloyhtiössämme toteutettiin linjasaneeraus vuosina 2019–2020. Saimme isännöitsijältä vinkkejä niin urakoitsijan kuin valvojenkin valintaan kokematta kuitenkaan minkäänlaista painostusta asian suhteen. Yhteistyö työmaakokouksissa isännöitsijän kanssa sujui joustavasti, urakka valmistui ajallaan ja pysyimme budjetissa.

Haluan korostaa hyvää yhteistyötä ja isännöitsijän helppoa tavoitettavuutta puhelimitse ja sähköpostilla. Mielestäni on erittäin tärkeää, että meillä on oma henkilöisännöitsijä, joka tietää taloyhtiömme asiat. Jos vastuita hajautettaisiin usealle eri henkilölle, tieto ei välttämättä kulkisi.”

Jaakko Yrjölä
hallituksen puheenjohtaja
As Oy Punavuorenkatu 14



Varmuutta kiinteistön elinkaaren hallintaan



**RAKENNUSKONSULTOINTI
TREUTHARDT OY**



Korjausrakentamisen asiantuntija

Onnistunut korjaushanke alkaa hyvällä suunnittelulla ja toteutuu kunnollisella valvonnalla. Rakennuskonsultointi Treuthardt Oy on rakennusten korjaussuunnitteluun ja korjaustöiden valvontaan erikoistunut yritys.

Teemme rakennusten julkisivujen, ikkunoiden, parvekkeiden, porrashuoneiden, vesikattojen ja pihojen korjaussuunnittelua, työmaavalvontaa ja kuntotutkimuksia, sekä järjestämme hankkeiden rakennuttajapalvelut aina tilaajan haluamassa laajuudessa.

Rakennuskonsultointi Treuthardt Oy | 09 737 205 | treuthardt.fi





Pääovi Oy | Tehtaankatu 10 | 00140 Helsinki
Puh. 09 7002 8760 | toimisto@paaovi.fi
www.paaovi.fi

Katso kaikki yhteystiedot nettisivuiltamme!
www.paaovi.fi/yhteystiedot



Valitse tyylisi. Turva vakiona.

Kaso-Ovet säilyttävät ominaisuutensa vuodesta toiseen, tarjoten parasta mahdollista suojaa kaikelle, mitä kodissasi on.

Teräsrakenteinen ovi ei elä ilmankosteuden vaihteluista – oven palosuoja, tiiviys ja ääni- sekä hajuneristys säilyvät koko oven elinkaaren ajan

Erittäin vahva murtosuojaus
pitää murtovarkaat loitolla

Design valittavissa
useista vaihtoehdoista

Tutustu Kaso-Oven lukuisiin
hyötyihin sekä maksuttomaan
Oviremonttioppaaseen verkkosivuillamme

kaso-ovi.fi