



Loft by EKE - kerrostaloasunto kuten haluat
www.eke.fi/koneisto, www.eke.fi/mekano



Rakenna unelmiesi koti Sundsbergin rantaan
www.eke.fi/tontit

Ota yhteyttä
asuntomyyntiin!

p. 0400 188 040
asuntomyynti@eke.fi

EKE

SELVITÄ VASTUUSI ENNEN KUIN ALAT REMONTOIMAAN

Kylppärit kuntoon –tilaisuus Majvikissa 10.3.

Kun emäntä katsoo sisustusohjelmaa ja saa idean laatoittaa kylpyhuoneen uusiksi, tulee asunto-osakeyhtiössä muistaa, että asia ei ole aivan yksinkertainen toteuttaa. -Mikäli asunto-osakeyhtiön osakas lähtee omaan lukuunsa tekemään kylpyhuoneremonttia, tulee siitä aina tehdä ilmoitus isännöitsijälle, joka valvoo, että kaikki asiaan liittyvät ilmoitukset, luvat ja tarkastukset tulevat asianmukaisesti hoidettua. Mikäli näin ei toimita, saattaa jälkilasku jopa vuosia jälkikäteen olla melkoinen, toteaa Kirkkonummen Huollon toimitusjohtaja Benjam Kukko. Mikäli taloyhtiössä ei ole ammatti-isännöitsijää, tulee yhtiön hallitusta informoida, ennen kuin remonttihommiin lähdetään. Kirkkonummen Huollon asiakkailleen järjestämässä Kylpyhuoneet kuntoon -remontti-illassa Hotelli Majvikissa pohdittiin kylpyhuoneremontin problematiikkaa torstaina 10.3.

Tilaisuudessa kylpyhuoneremonttien oikeasta suorittamisesta ja problematiikasta olivat kertomassa Kiinteistöliitto Uusimaan lakimies Kirsi Ruutu sekä neuvontainsinööri Jari Hännikäinen, jotka ovat kirjoittaneet aiheesta opaskirjankin. Ensimmäisenä kysymyksenä kylpyhuoneremontin osalta käsiteltiin osakkaan ja yhtiön vastuut. -Ne määrää selkeästi vastuunjakotaulukko, joka on laadittu kertomaan, mitkä ovat osakkaan ja yhtiön vastuut koskien kylpyhuonetta. Vastuunjakotaulukosta voidaan myös poiketa, mikäli yhtiökokous on siitä päättänyt 2/3 määräenemmistöllä. Tuolloin vastuunjakotaulukon muutokset on hyvä kirjata myös yhtiöjärjestykseen, muistuttaa lakimies Kirsi Ruutu Kiinteistöliitosta.

Kylpyhuoneremontit voidaan jakaa kolmeen erityyppiseen remontiin; Osakkaan oma-aloitteiset remontit, kosteusvaurion aiheuttamat remontit sekä taloyhtiön tekemä kaikkien kylpyhuoneiden saneeraus päätös.

Yhtiö korjaa perustason

Pitää muistaa, että kylpyhuoneilla on tietty perustaso, josta yhtiö vastaa. Kaikki sen päälle tuleva on osakkaan vastuulla ja osakas vastaa ylimääräisten rakenteiden purku- ja rakennuskustannuksista.

Vastuunjakotaulukkoa myös halutaan välillä lukea väärin; Yhtiö vastaa esimerkiksi vesieristykseen, mikäli rakennuksessa on sellainen vika, mikä kuuluu yhtiölle. Mikäli osakas lähtee omaan lukuunsa teke-

mään kylpyhuoneremonttia, vastaa hän itse myös vesieristämisen kustannuksista ja on niistä myös vastuussa. Sama pätee myös kaikkiin valvontakuluihin.

Kaikkia osakkaita on kohdeltava tasapuolisesti; Lupa tehdä remonttia yhdelle tarkoittaa lupaa kaikille. Periaatteessa asuntoyhtiön osakkaalla on aina oikeus tehdä muutoksia hallinnassaan olevaan huoneistoon, mutta niistä pitää muistaa ilmoittaa isännöitsijälle, joka osaa neuvoa osakasta miten asiassa tulee edetä. Mikäli tehdään itse muutoksia, pitää muistaa, että kustannukset eivät tuolloin jakaudu suoraan vastuunjakotaulukon mukaan. Tilojen ulkopuolisiin muutoksiin osakkaalla ei lupaa; Niitä saa suorittaa ainoastaan yhtiön luvalla.

Itse suoritettujen tai urakoitujen rakennustöiden edellytyksenä on aina hyvän rakennustavan noudattaminen ja muutostöiden on oltava huoneiston käyttötarkoituksen mukaisia.

Vaadittavat ilmoitukset

Osakkaan on tehtävä huoneistonsaan suorittamasta remontista muutostyöilmoitus etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle. Yhtiö tai toinen osakas voi asettaa muutostyölle ehtoja, jos se on tarpeen häntä tai vahingon estämiseksi. Muutostyö voidaan myös kieltää, jos siitä aiheutuva häiriö tai vahinko on kohtuuton osakkaan saamaan hyötyyn nähden. Lisäksi on huomioitava mahdollisesti tarvittavat viranomaisluvut ja muis-

ettava, että yhtiöllä on oikeus ja velvollisuus valvoa osakkeenomistajan muutostyötä. Omassa remontissaan osakas vastaa myös yhtiön tarpeellisista ja kohtuullisista valvontakuluista, eli omissa remontissaan osakkeenomistaja maksaa pääsääntöisesti kaiken. Kylpyhuoneremontteihin voidaan toisaalta myös kannustaa niin, että yhtiö maksaa vedeneristeet, mutta tuolloin on asiasta oltava yhtiökokouksen selkeä päätös ja pitää taas muistaa osakkaiden yhdenvertainen kohtelu.

Milloin yhtiö maksaa?

Mikäli osakkaan itse aloittaman remontin yhteydessä todetaan, että yhtiön kunnossapitovastuulla olevissa rakenteissa, eristeissä, perustajärjestelmistä löytyy vika, saattaa remontti kaataa taloyhtiön maksettavaksi kokonaan tai ainakin osittain, mutta tuolloinkin vain siihen perustason, mihin kylpyhuone on aikaisemmin rakennettu.

Sekä osakkaan että taloyhtiön on hyvä olla perillä remontin toimijoiden ammatillisesta pätevyydestä; Tämä koskee niin suunnittelijoita, urakoitsijoita, työnjohtoja kuin valvojakin. Tällä voi olla merkittävä vaikutus korvausvastuuseen, mikäli remontissa jokin menee vikaan tai jälkipyykkiä ilmenee.

Suunnitelma laadittava

Remontin suunnitelmassa on annettava riittävän yksityiskohtainen ja selkeä kuva siitä, mitä töitä huoneistossa tehdään ja mitä materiaaleja käytetään.

Mikäli kylpyhuoneessa on kosteusvaurio, on ongelman selvitys taloyhtiön vastuulla, kun on alihetä epäillä taloyhtiön vastuulle kuuluvaa vikaa. Tuolloin selvitys- ja tutkimuskustannukset maksaa niiden tilaaja. Nyrkkisääntönä voidaan pitää, että vaurioiden korjaaminen maksaa se, kenen vastuulla vian korjaaminen on ja korjaustavan, -ajan ja korjaajan valintaosake- osan sille, kenen kunnossapitovastuulla korjaus kuuluu. Joskus paikkakorjauksin voi olla hyväksyttävä tapa, mutta usein kosteusvauriotapauk-



TILAAJAVASTUUN Oyj:n toimitusjohtaja Lars Albäck kertoo paikallaolijoille tilaajavastuun muutoksista ja harmaan talouden torjunnasta remonttityömailia.



KIRKKONUMMEN Huollon toimitusjohtaja Benjam Kukko toivotti asiakasyhtiöiden edustajat tervetulleeksi Kylppäriremontti-illan.



KIINTEISTÖLIITON neuvontainsinööri Jari Hännikäinen kertomassa kosteusmittauksista.

sa järkevintä on koko tilan korjaaminen. Paikkakorjaus tulee kyseeseen lähinnä väliaikaiskorjauksena silloin, kun lähitulevaisuudessa on tulossa esimerkiksi suurempi samaa tilaa koskeva remontti.

Tärkeää on, että kosteusmittauksiin ja rakennevuurioiden kartoittamiseen käytetään niihin erikoistuneita yrityksiä, jotta näyttökysymykset ovat selkeitä. Todetun vaurioiden tai kastuneen alueen laajuus määrittää korjattavan alueen laajuuden ja vedeneristestyyppi määrittää, onko paikkakorjaus mahdollista vai ei.

Osakkaalle hyvitystä?

Mikäli taloyhtiössä kaikki kylpyhuoneet halutaan sanerata, tarvitaan siitä enemmistö päätös yhtiökokouksessa ja yleensä maksuvelvollisuus määräytyy vastikeperusteella yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Tuolloin osakkaalla, joka on itse jo remontoinut oman kylpyhuoneensa, on mahdollista saada hyvitystä itse tekemästään remontista. Asiasta on kuitenkin päätettävä erikseen yhtiökokouksessa. Hyvityksen suuruus on enintään yhtiölle syntyvän säästön määrä tai enintään osakkaan maksuvelvollisuuden määrä. Hyvitystä on osakkaan vaadittava hyvissä ajoin ja osakkaalla on näytövelvollisuus saadusta säästöstä sekä tehdyn remontin asianmukaisuudesta. Myös ikävähennys on huomioitava.

Kylpyhuoneen elinkaari 25 vuotta

Kylpyhuoneen elinkaari on noin 25 vuotta, jonka kuluessa kylpyhuoneet olisi hyvä remontoida. -Olemme näh-

neet kuitenkin joissakin yhtiöissä jopa 40 vuotta vanhoja kylpyhuoneita, joita ei ole haluttu remontoida kustannusten pelossa, sanoo Juha Hännikäinen Kiinteistöliitosta ja varoittaa, että tällaisessa tapauksessa kympin säästöllä saadaan saada aikaan satsasen kustannukset, sillä yhden kusteusvauriokylpyhuoneen korjauskustannukset vastaavat helposti kolmen "kuivan" kylpyhuoneen saneeraus- ja korjauskustannuksia. Hyvä apuneuvo korjaustarpeen ennakoinnissa sekä märkätilan elinkaaren vaiheen määrityksessä on Rakennustietosäätiön tammikuussa 2008 julkaisema "Kiinteistön tekniset käyttöajat ja kunnossapitajaksot" -kortti, joka on saatavana numerolla LVI 01-10424 sekä KH 90-00403.

Kosteusvaurion korjaus

Mikäli kylpyhuoneessa on kosteusvahinko, mikä kuuluu yhtiön vastuulle, korjataan tila yleensä samaan perustason kuin se on aikaisemmin ollut. Tuolloin osakas maksaa mahdollisesti itse hankkimassa kalliimmat lattia- ja seinäpinnoitteet sekä lattiaämmitysjärjestelmät itse. Samoin kaikki muut mahdolliset perustason ylittävät lisätyöt ja materiaalit.

Osakas saattaa myös itse

joutua korvaamaan kosteusvaurioremontin kokonaan, mikäli vahingonkorvausvastuulle on olemassa laimukainen tai sopimuksessa oleva peruste. Tuolloin vahingonkorvausvastuu edellyttää sen aiheuttajalta tuottamusta tai jopa tahallisuutta tai selvää syy-yhteyttä tuottamukseen ja syntyneen vahingon välillä. Täytyy myös muistaa, että vahingonkorvausvastuu ei siirry uudelle osakkaalle, vaan se on henkilökohtaista. Vahingonkorvauksen aikaraja on 10 vuotta.

Älä nukahda suihkuun!

Osakkaan korvattavaksi saatavat joutua virheellisistä muutostöistä tai virheellisistä vedeneristystöistä aiheutuneet vahingot. Myös osakkaan itse aiheuttama vesivahinko, esimerkiksi suihkuun "nukahtaminen" voi johtaa suuriin vesivahinkoihin ja nämä tulevat osakkaan itse korvattaviksi. Tällaisessa tapauksessa korjaaminen on taloyhtiön vastuulla ja kulut peritään myöhemmin vahingon aiheuttaneelta henkilöltä. Kaksi lattiaaivoa tai ajastettu suihku ehkäisevät tehokkaasti tämältyypin kosteusvahinkoja.

JUSSI SALO

KYLPUHUONEEN KUNNOSTAJAN MUISTILISTA

- Kenen kunnossapitovastuulla? Katso vastuunjakotaulukko.
- Kustannukset sille, jonka kunnossapitovastuun puolelta vikaa korjataan perustason.
- Jos ei vikaa ja lähdetään remontiin, menevät kustannukset toteuttajalle kokonaisuudessaan
- vahingonkorvausvastuun pohtiminen
- Muista ilmoitukset
- Lisätietoa: Kylppärit kuntoon kirja, Käytännön opas taloyhtiölle. Kirsi Ruutu ja Jari Hännikäinen, Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Asuntosijoittaja – katset lähiöihin

Asuntosijoittajat ovat perinteisesti suosineet kaupunkien keskustoja ja ruutukaava-alueita, koska niitä on pidetty varmoina sijoituksina ja vuokralaisvalinnan kanssa ei ole tarvinnut suuremmin tuskailla. Kaupungistumisen myötä kysyntä asunnoista kaupunkiseuduilla on entisestään kasvanut ja tulee edelleen kasvamaan. Suomen Vuokranantajat kannustaa nykyisiä ja tulevia asuntosijoittajia suuntaamaan katseensa lähiöihin.

-Asuntosijoittajat ovat

kahtaneet lähiöihin sijoittamista, mutta siellä on paljon mahdollisuuksia ja kasvavaa kysyntää. Lähiösijoittaminen kannattaa ottaa huomioon, kun miettii sijoituskohteita, Suomen Vuokranantajien toiminnanjohtaja Mia Koro-Kanerva kannustaa.

Koro-Kanerva huomauttaa, että on kuitenkin joitain reunaehtoja, joita kannattaa ottaa huomioon, kun harmitse lähiöihin menemistä.

-Joukkoliikennetytydet pitää olla kunnossa. Myös näkyvä yhteyksien para-

nemisesta kannattaa katsoa tarkkaan, Koro-Kanerva sanoo.

Lähiöt ovat asumisen näkökulmasta monen alueen osalta selvästi aliarvostettuja. Rakennuskanta on yleisesti hieman vanhempi, mikä tuo sijoittajille mahdollisuuksia.

-Monissa lähiöissä on odotettavissa renessanssi-ilmiö, koska kaupungit tulevat panostamaan niiden palveluihin, kehitykseen ja viihtyisyyteen aivan uudella tavalla kaupunkien kasvua. Lähiöt ovat monesti

myös väljästi rakennettuja, mikä lisää asumisviihtyvyyttä, Koro-Kanerva pohjaa.

-Lähiöihin sijoittamisessa on myös helppo erottaa johtuen vanhemmasta rakennuskannasta. Panostamalla huoneiston kuntoon remontoimalla, sijoittajalla on suurempi mahdollisuus saada hyvä vuokralainen. Erottuminen lähiöiden asunnoissa on vielä melko vaihtoehtoinen. Vuokratuotto on silti korkeampi kuin kanta-kaupunkialueella, huomauttaa Koro-Kanerva.

Kaupungistuminen jatkuu ja asuntotuotantotarve kasvaa. Tämä lisää tarvittava rakentamiseen. Asuntosijoittajat ovat merkittävässä roolissa, kun uusia asuinalueita rakennetaan, koska hankkeiden rahoittaminen on sijoittajien vastuulla.

-Nykyisten ja tulevien asuntosijoittajien kannattaa ottaa lähiöihin sijoittaminen entistä vahvemmin agendalle, koska lähiöissä on vielä runsaasti käyttämättömää potentiaalia. Katset siis lähiöihin, toiminnanjohtaja Koro-Kanerva visioi.

Vuokrat nousivat vuodessa kolme prosenttia

Asuinhuoneistojen vuokrat nousivat vuonna 2015 keskimäärin 3,0 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna, kertoo Tilastokeskus. Vapaarahoitteisten vuokrasuuntojen vuokrat kohosivat koko maassa keskimäärin 3,6 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat kohosivat 4,0 prosenttia ja muualla maassa 3,3 prosenttia. ARA-asuntojen vuokrat nousivat koko maassa 2,3 prosenttia.

Keskineliövuookra vapaarahoitteisessa asunnossa oli 13,30 euroa neliöltä koko maassa. Pääkaupunkiseudulla keskineliövuookra vapaarahoitteisessa asunnossa oli 17,49 euroa neliöltä ja muualla maassa 11,28 euroa neliöltä. ARA-asuntojen keskineliövuookra oli 11,21 euroa koko maassa. Pääkaupunkiseudulla keskineliövuookra ARA-asunnoissa oli 12,31 euroa ja muualla maassa 10,63 euroa.

Helsingissä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat 4,2 prosenttia, Espoossa vuokrat kohosivat 2,9 ja Vantaalla 3,8 prosenttia. Tampereella vuokrat kohosivat 2,7, Jyväskylässä 4,3, Lahdessa 2,2 prosenttia. Turussa vuokrat nousivat 3,2 prosenttia, Oulussa 2,8 prosenttia ja Kuopiossa 2,7 prosenttia.

Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta vuokrien vuositilastosta. Tilasto perustuu työvoimatutkimuksen yhteydessä kerättävään haastatteluaineistoon ja Kansaneläkelaitoksen asumistukirekisterin tietoihin. Vuokratilastossa on mukana noin 268 000 vuokra-asuntoa.

Keittiömessut

12.3. LA 10–15 | 13.3. SU 12–16

**KEITTIÖ
MAAILMA**

Ansaitsut
paremman keittiön

Asiantuntijoita,
tarjouksia,
kokkausta
ja maistiaisial!

Tervetuloa.

ESPOO Friisilä - Iskun yhteydessä - Kuitinmäentie 26 - puh. 010 219 3666

ESPOO Suomenoja - Martinkuja 10 - puh. (09) 8194 560

HELSINKI - Fabianinkatu 19 - puh. 010 219 3678

HELSINKI - Runeberginkatu 57 - puh. 010 219 3656

HELSINKI Lanterna - Iskun yhteydessä - Varikkotie 2 - puh. 010 219 3670

VANTAA Tammisto - Valimotie 18 - Puh. 010 219 3600

VANTAA Viisari - Iskun yhteydessä - Martinkyläntie 47 - Puh. 0207 661 300

Säästöpankista saat asiantuntevaa ja henkilökohtaista palvelua!

Varaa aika osoitteessa www.saastopankki.fi/varaa-aika, soita tai tule käymään!



Sakari Hekkala
konttorinjohtaja
029 041 2081



Mirka Pihlaja-Enqvist
palveluneuvoja
029 041 2083



Jaana Rehnberg
palveluneuvoja
029 041 2082

Sähköpostiosoitteemme ovat muotoa etunimi.sukunimi@saastopankki.fi

Palvelemme ma-pe klo 10.00–16.30 ja ke aina klo 17.30 asti.
Kirkkotori 2, 02400 Kirkkonummi | www.saastopankki.fi/lusp



SITÄ KUULUISAA SÄÄSTÖPANKIN PALVELUA, MYÖS KOTIASIOISSA!

Ammattitaitomme, kokemuksemme sekä ennen kaikkea paikallistuntemuksemme takaavat sinulle palvelun, jota et muualta saa.

CMH-Koti Oy LKV
Kirkkotori 2, 02400 Kirkkonummi
puh. 010 326 2404 / 050 445 0992
kirkkonummi@spkoti.fi

Sp-Koti



www.porkkalankodit.fi

VIIKON VALINNAT

OKT
EVITSKOG 179/226 m²



6h, k, kh, s. Upea, vankka kivitalo luonnonkauniilla 7500 m²:n kalliointilla. Korkeaa tilaa, hyvää yläsijaintia, isot terassialat, maalämpö, erillinen lämmin 50 m²:n autotallirakennus ym. Ei et. **Esittely SU klo 15.45-16.45** Karhusontie 69, Mh. 540.000 €

KÄYTTÖSSÄMME NYT MYÖS VIDEOSITTELLY

Katso UPEA videoesittely kohteessamme etuyosi.com kohdenumerolla 9937245

RT
NEIDONKALLIO 109 m²



4-5h, k, s. Ihastuttava 2-tason koti erittäin hyvällä pohjaratkaisulla. Aidattu eteläpiha. Hyvä vaihtoehto asumiseen arvetuilla alueella. Muuttovaihtois kokonaisuus. Et-E. **Esittely SU klo 14.30-15.15** Neidonkaari 6 A. Mh. 293.000 €

KT LINDAL 81,5 m²



3h, k. Erittäin valoisa ja tilava 3/3 kerroksen kulkuhuoneisto. Isot makuuhuoneet, jopa jaettavissa. Lämmitetty parveke etelään. Hyvin hoidettu yhtiö, jossa ei suuria remontteja nyt tulossa. Et-D. **Esittely SU klo 13.30-14.15** Lindalintie 2 A. Mh. 130.103,6€, vh. 142.000 €

KT GESTERBY 61,5 m²



2h, k. Peruskuntoinen huoneisto hissiläsnä 5/7 kerroksessa avoimien näkymin. Parveke länteen. Yhtiötä paljon peruskorjattu. Huoneisto vuokrattu. Et-E. **Sovi ensiesittely!** Gesterbynpolku 5 D. Mh. 80.874,2€, vh. 86.500 €

LT MASALA 61 m²



2h, k, kph. Tarjolla kaksi huoneistoa (maantaso ja 2/2 krs.) aivan peruspalveluiden äärellä. Huoneistojen uusimien käymälä, mm. lattiat, seinät, kylpyhuoneet uusitaan. Yhtiössä käynnissä linjasaneeraus. Et-E. **Sovi esittely.** Tinantie 1 A. Mh. 91.429,91, vh. 99.000 €

VUOKRATAAN

KT GESTERBY 61 m²

2h, k. Alueella kaksi HETI VAPAAATA läpätalon huoneistoa. Loksuisoinne 1 C, 2/3 krs. 690 €/kk+vesi. Hopearinne 4 H, 1/3 krs. 740 €/kk+vesi. Molemmissa 2 kk takuu, vuokrasopimukset toistaiseksi voimassaolevana.

 Minna Sundström, LKV
puh. 040 510 1051
minna@porkkalankodit.fi

 Barbro Skytte, LKV/AF
tel./puh. 0500 457 960
betjänar också på svenska
barbro@porkkalankodit.fi

Kirkkonummen Asutus Porikkalan Kodit Oy LKV
Mursinkuja 4, 02400 Kirkkonummi
(Kirkkonummen Sanomien takana, katuoso) Strandberginkatu 18, 10300 Kaajaa
Viihtypakko alk. 2.480 € 3,72 % (sis. alv.)

Tee tuotteesi ja palvelusi tunnetuksi!

Kirkkonummen Sanomat