

## Sisältö syyskuu 2016

- Kansi**
- Espoon Kaupunginteatterin syysohjelmistossa maailmanmenestysnäytelmä Meidän luokka ja monta vierailua**
- Asianajaja Eeva Vesterbacka, Juristin palsta: Osakehuoneiston kunnossapidon kustannusten korvaaminen asunto-osakeyhtiössä**  
**Espoo kysyy asukkaiden näkemyksiä Espoo-tarinan pohjaksi**
- Tapiolan kehittyminen etenee, asuntoja valmistuu ja viheralueita kunnostetaan**
- Tapiolan lukio ja Tapiolan koulun peruskorjatut tilat toimivat jälleen omilla paikoillaan Opintielä Tapiolan keskustassa**  
**Pekka Lahtinen LKV [A] on kasvanut erittäin hyvän menestyksen myötä: henkilökunta ja kauppamäärä on tuplaantunut lyhyessä ajassa!**
- SRV:n laadukkaita uusia asuntoja Niittykummussa ja Pohjois-Tapiolassa: Niittyhuipun asunnoista on loistavat näkymät Suomenlahden ylle ja palvelut ovat lähellä**
- Laroc Energia Center palvelee monipuolisesti energiankäytön tehostamisessa**
- Kiekkolegenda toi hot wingsit Siipiweikat Iso Omenaan**
- Tapion Sähköpiste palvelee uudistuneessa myymälässä ja laajennetuilla palveluilla jälleen Tapiolatorilla Tapiolassa**  
**Prima Kiinteistöt – luotettava kumppani jo yli 16 vuotta**
- Tunnelmaa Sokos Hotel Tapiola Gardenista: Grillihiilten makuja syyskaudelle!**  
**Teatteri Hevosenkengän syksyssä useita ensi-iltoja!**
- Cityconin Ison Omenan laajennuksen ensimmäisen vaiheen avauksen jonotettiin**  
**Vuokralle tarjotaan kaksio Tapiolan keskustassa**
- Koti ja kesäaunto yhdessä puhdasvetiisen Kivijärven rannalla As. Oy Luumäen Rantapihlaja, Pihlajaniementkatu 11**  
**Vuokrataan Tapiolan keskusta-alueella Tykkitie 2 A 2, 68 m²**  
**Myydään Puumalassa (Pirttimäki) upea rantahuvilakiinteistö**  
**Myydään asunto Alicantessa Tapiolassa**



### Tapiolan Lähiseudun Asiakaslehti

Tapiolan Lähiseudun Asiakaslehti kertoo yrityksistä, niiden tuotteista ja palveluista ja paikallisista kulttuuritapahtumista.

Lehti ilmestyy kymmenen kertaa vuodessa paitsi kesä- ja heinäkuussa.

Lue lehti myös verkosta: [www.tapiolan.com](http://www.tapiolan.com)

Lehden kustantaja ja ilmoitusmyynti:

Oy Quality International QI Ltd Ab

Päätoimittaja: Eva Kivilaakso-Wellmann, puh. 050-301 9987

Toimitusjohtaja: Peter Wellmann, puh. 050-589 7543

Tapiolan Keskustorni  
Tapiolatorni 1, 8. krs, 02100 Espoo  
puh. (09) 464118, fax 455 1113

E-mail: [tapiolan-lehti@tapiolan.com](mailto:tapiolan-lehti@tapiolan.com)

Ilmoitusmyynti: Eva Kivilaakso-Wellmann  
[eva.kivilaakso-wellmann@tapiolan.com](mailto:eva.kivilaakso-wellmann@tapiolan.com)  
puh. 050-301 9987

Internet: [www.tapiolan.com](http://www.tapiolan.com)

© Oy Quality International QI Ltd Ab

Painopaikka: Pirkanmaan Lehtipaino Oy

Painosmäärä: 50.000 kpl

### Tapiolan Lähiseudun Asiakaslehti

on jo vuodesta 2000 ilmestynyt alueella, jossa potentiaaliset asiakkaasi asuvat ja liikkuvat.

PAINOSMÄÄRÄN 50.000 kpl JAKAANTUU SEURAAVASTI:

\* **POSTILAATIKKOJAKELU Etelä-Espoossa**  
**Suomen Suoramainonta Oy (SSM)/**  
**Helsingin Jakelu-Expert Oy 43 000 kpl**

Tapiola, Tapiola-ltä, Tapiola-Länsi, Pohjois-Tapiola, Otaniemi, Laajalahti, Westend, Haukilahti, Mankkaa, Niittykumpu, Olari, Friisilä, Matinkylä, Taavinkylä (Mankkaa), Etelä-Leppävaara, Pohjois-Leppävaara, Lintuvaara, Uusmäki. Lisäalueet v. 2015: Otaniemi ja Friisilä. Varaamme oikeuden muuttaa jakelualueita tarvittaessa.

\* **TELINJAKELU 7.000 kpl (laajennettu jakelu alkaen 25.2.2015)**

Tapiolan Heikintori, Tapiolan Stockmannin Sampokuja, Niittytori, Kauppakeskus Liila, Leppävaaran Galleria, Iso-Omenan kirjasto.

Muu telinejakelu: Tapiolan kulttuurikeskus, Tapiolan Keskustorni, Esport Center, Sokos Hotel Tapiola Garden, K-Supermarket Tapiola, Tapiolan uimahalli, S-Market (Kalevalantie 3), Alepa Otaniemi (Otakaari 11), Valintatalo Westend (Westendintie 99), K-supermarket Soukka (Soukantie 16), Espoonlahden uimahalli (Espoonlahdenkuja 4), K-supermarket Seilori (Espoonlahdenkatu 4), Alepa, Kivenlahti (Merivirta 5), K-market Kivenlahti (Merivalkama 2), Prisma Kirkkonummi (Munkinmäentie 29), S-Market, Kirkkonummi (Toritie 3), S-market Kauniainen (Asematie 1) ja S-market Etelä-Kauniainen (Kauniaistentie 7).

Lautsaassa: S-market, Ruoholahdessa: Kauppakeskus Ruoholahti ja S-market.

**Tapiolan Lähiseudun Asiakaslehden seuraava numero ilmestyy lokakuussa 2016**

**Varatkaa ilmoituksenne Puh. (09) 464 118, gsm 050-301 9987**

## Osakehuoneiston kunnossapidon kustannusten korvaaminen asunto-osakeyhtiössä

Osakehuoneiston kunnossapidon kustannuksista vastaa se, jonka vastuulle kunnossapito joko asunto-osakeyhtiö tai yhtiöjärjestyksen perusteella kuuluu. Asunto-osakeyhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle. Asunto-osakeyhtiö lain mukaan osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat. Yhtiön sen sijaan on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Esimerkiksi kosteiden tilojen osalta asunto-osakeyhtiö lain mukainen vastuunjakoa tarkoittaa tyypillisesti sitä, että yhtiö vastaa vedeneristeistä sekä sen alla olevista rakenteista, ja osakas vastaa vedeneristeen yläpuolella olevista tasotteista ja pintamateriaaleista. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Yhtiön on korjattava myös ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovuodelle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.

Edellä tarkoitettu yhtiön vastuu koskee sellaisia rakenteita, eristeitä ja perusjärjestelmiä, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen, ja huoneistojen sisäosien korjaamista ajankohdan perustasoon, eli tasoon, jossa huoneisto on alun perin osakkaalle luovutettaessa ollut tai jonka yhtiö on myöhemmin korjauksen yhteydessä tai erillisellä päätöksellä omaksunut. Perustason ylittävään tasoon saattamisesta aiheutuneista kustannuksista (esimerkiksi pinnoitteiden ja kalusteiden hintaerosta ja poikkeavista asennuskuluista) on osakas lähtökohteisesti vastuussa itse. Yhtiö ei kuitenkaan voi alittaa hyvän rakennustavan ja viranomais määräysten edellyttämää vähimmäistasoa. Näin ollen perustasoa korkeampi laatutasokin voi olla yhtiön kustannettavaksi tulevaa. Yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkeenomistajan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa siten kuin tässä laissa säädetään. Yhtiön on pidettävä kunnossa rakennuksen ulkopinta myös sellaisen parvekkeen kohdalla, joka on osakkeenomistajan hallinnassa.

Asunto-osakeyhtiö lain mukaisesta vastuunjaosta voidaan kuitenkin poiketa yhtiöjärjestyksellä. Asuntoa hankkiessa on siis syytä käydä läpi myös yhtiöjärjestyksen määräykset, jotta mahdolliset poikkeamat kustannusvastuun jakautumisesta eivät tulisi yllätyksenä. Asunon ostajalla on selonottovelvollisuus myös yhtiöjärjestyksen sisällöstä.

Mikäli osakas ei suorita sille kuuluvia kunnossapitotoita osakehuoneistossaan, ja laiminlyönnistä voi aiheutua haittaa yhtiölle tai muille osakkaille, on taloyhtiöllä oikeus teettää korjaus osakkaan kustannuksella. Kiiretilanteissa, kuten vesivahinkojen kohdalla, ei taloyhtiö voi jäädä odottamaan perusteellisia selvityksiä kenen vastuulle kor-

## JURISTIN PALSTA



Asianajaja Eeva Vesterbacka  
Asianajotoimisto Voutilainen Oy  
Espoo, 010 439 4440  
[www.voutilainenlaw.fi](http://www.voutilainenlaw.fi)



jaukset kuuluisivat. Vastuukysymykset voidaan selvittää kiireellisten toimien jälkeenkin. Mahdollinen tuleva riitatilanne huomioiden on aiheellista keskustella asiasta osapuolten kesken kuitenkin myös korjaustoimien aikana sekä dokumentoida kaikki vahinkoihin ja korjaus-toimiin liittyvät seikat mahdollisimman hyvin. Mikäli työllä ei ole kiire, tulee yhtiön vaatia korjaustoimen suorittamista tuomioistuimessa ajettavalla kanteella.

Yhtiökokous voi myös päättää osakkeenomistajalle kuuluvan kunnossapitotyön suorittamisesta yhtiön kustannuksella, jos työ liittyy yhtiön kunnossapito- tai uudistustyöhön tai työ on yhtiön kannalta muuten taloudellisesti tarkoituksenmukainen eikä se loukkaa osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta.

Osakkeenomistaja voi teettää yhtiön kustannuksella osakehuoneistossaan sellaisen yhtiön vastuulle kuuluvan kiireellisen kunnossapitotyön, joka on tarpeen lisävahingon välttämiseksi. Lisäksi osakkeenomistaja voi teettää kunnossapitotyön, jonka tekemättä jättämisestä aiheutuu vähäistä suurempaa haittaa ja jonka suhteen yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan viivytyksettä ryhtynyt riittäviin toimiin.

Korjauksen teettäneellä on oikeus saada korvaus kuluistaan siltä kenen vastattavaksi korjaaminen olisi kuulunut. Korjaukset on suoritettava tarpeellisuudessa ja kohtuullisin kustannuksin. Jos korjauksia teetetään laajemmalti tai paremmalla laadulla kuin olisi ollut tarpeen, kuuluu tämän tason ylittävä osuus korjauksen teettäjän kustannettavaksi. Korjauksen teettäneen tulee näyttää, että kustannukset ovat tarpeellisia ja kohtuullisia. Tämä usein edellyttää asiantuntijanäyttöä korjauksen tarpeesta ja laajuudesta sekä kilpailutusta urakoitsijoiden välillä.

Itse korjauskulujen lisäksi kuluja voi aiheutua vian tai virheen selvittelystä sekä korjauksen suunnittelusta ja valvomisesta. Näihin kuluihin suhtaudutaan korvausvastuun osalta samoin kuin itse korjauskuluihin. Jos osakkeenomistajalla on ollut objektiivisesti arvioiden perusteltu syy epäillä huoneistossa olevan yhtiön korjausvastuulle kuuluva vika, yhtiö vastaa selvityskuluista, vaikka vikaa ei lopulta olisikaan. Riittäisyyttä voi aiheuttaa myös epäselvyys siitä mitkä kulut katsotaan kohtuullisiksi, kustannuksia kun ei saa paisuttaa tarpeettomasti.

Sikäli asunto-osakeyhtiön että osakkeenomistajan tulisi myös tarkistaa onko kyseessä sellainen korjaus, jonka kustannukset voisi tulla korvattavaksi vakuutuksesta. Ilmoitus tai tiedustelu vakuutusyhtiölle kannattaa tehdä mahdollisimman pian korjaustarpeen havaitsemisen jälkeen, jotta vakuutusyhtiön vakuutustarkastajallakin on mahdollisuus tarvittaessa perehtyä kohteeseen.

## Espoo kysyy asukkaiden näkemyksiä Espoo-tarinan pohjaksi



Espoon kaupunki kyselee asukkailta ideoita ja näkemyksiä kaupungin suunnaksi Mun Espoo on -kyselyllä. Vastaukset auttavat kehittämään kaupungin palveluja ja toimintatapoja. Millaisiin asioihin Espoossa tulisi keskittyä?

Mun Espoo on -kyselyn vastajat pääsevät kertomaan näkemyksiään tulevaisuuden Espoosta ja itselle läheisen kaupunkikeskustuksen kehittämisestä. Vastaajia pyydetään kertomaan myös omat tarinansa ja kokemuksensa Espoosta ja arvioimaan erilaisia kaupungin kehittämisen teemoja.

Kaupunginjohtaja Jukka Mäkelän mielestä Espoo-tarina on ol-

lut menestys. Viime kerralla neljä vuotta sitten vastaavaan kyselyyn saatiin 20 000 kommenttia ja ideaa. Nyt vastauksia toivotaan vielä enemmän. "Olemme aina onnistuneet parhaiten niissä asioissa, joihin olemme saaneet asukkaat ja yhteistyökumppanit mukaan."

"Espoo-tarina on suunnannut kaupungin toimintaa yhteisiin päämääriin. Saimme kaupungille strategian, joka elää arjessa eikä unohdu mappeihin", kaupunginjohtaja Mäkelä sanoo.

**Mun Espoo on -kyselyyn voi vastata netissä osoitteessa [espoo.fi](http://espoo.fi).**

**fi/kysely.** Kyselyyn pääsee myös suoraan [espoo.fi](http://espoo.fi)-etusivulta. Kyselyyn vastanneiden kesken arvotaan elokuvalippuja.

Espoo-tarinan päivitys esitellään kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi syksyllä 2017.

(Lähde: [www.espoo.fi](http://www.espoo.fi))

ESPOON KAUPUNGINTEATTERI

Liput 09 4393 388 tai [lippu.fi](http://lippu.fi)  
[www.espoonteatteri.fi](http://www.espoonteatteri.fi)

**Oho.**  
Kiinteistönvälitys  
Tee kanssamme myyntitoimeksiantosopimus kotisi myynnistä.  
Välityspalkkio 3,72 % sis. alv 24 % velattomasta kauppahinnasta.

**TARMO WUOLAB**  
Kiinteistönvälittäjä  
LKV, LVV, KiAT, yrittäjä  
Oho.  
Piispanpiha 1, 02200 Espoo  
044-0807630  
[tarmo.wuolab@ohokoti.fi](mailto:tarmo.wuolab@ohokoti.fi)  
[www.tarmomyyasuntosi.fi](http://www.tarmomyyasuntosi.fi)

Tutustu kohteisiimme [www.ohokoti.fi](http://www.ohokoti.fi)

**Oho.** Piispanpiha 1  
02200 Espoo  
**Kaikille löytyy oikea koti.**

**BIGMOUTH**  
★★★★★ "No review can do justice to this spectacular, nay unique piece of theatre." Edinburgh Guide

Brittiläinen vierailuesitys on nerokas monologi, joka koostuu maailmanhistorian tunnetuimmista puheista.

Espoon kulttuurikeskuksen Louhisalissa 29. ja 30.9. klo 19, 1.10. klo 15