

Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

3/2023



Palvelu-
hakemisto
s.38

Asunto-osakeyhtiö on omistajien vastuulla

AKTIIVISET ASUKKAAT PELASTIVAT TALOYHTIÖN

Myrskyt ja tulvat
yleistymässä -
korvaako vakuutus?

Kuntakohtaisissa
kiinteistökuluissa
kasuvia eroja

Älä unohda
hulevesijärjestelmän
säännöllistä huoltoa!

J|Ä|S|P|I®**J|Ä|S|P|I® LTO****JÄMA**

Kiinteistön ratkaisut energiansäästöön

Poistoilman lämmön
talteenotto



Ilma-vesilämpöpumput

Maalämpöpumput

*Kuinka paljon sinun taloyhtiösi säästäisi vuodessa?
Ota yhteyttä, niin lasketaan.*

Kaukora Oy: p. 02 4374600, www.jaspilto.fi ja jaspi.fi

APUNASI SIIVOUKSESSA TALOYHTIÖILLE JA KOTITALOUKSILLE

Milloin viimeksi
taloyhtiössänne on suoritettu
perusteellinen suursiivous?
Mitä töitä ylipäättänsä
taloyhtiössä olisi hyvä tehdä?
Soita 045 136 4052 ja sovitaan
ilmainen kartoitus siitä miten
teidänkin taloyhtiö pysyy
siistissä kunnossa läpi vuoden.

SIIVOUKSEN AMMATTILAISET
WWW.KARLSSONIT.FI

**SIIVOUSPALVELU
KARLSSONIT**



PAIKALLISTA KIINTEISTÖPALVELUA PAIKALLISELTA YRITYKSELTÄ

KIINTEISTÖPALVELU
KNLOY

040 631 4705 • www.knloy.fi

Ennakoinnin vaikeus

Syyskuun puolivälissä julkaistiin useita tärkeitä tilasto- ja vertailutietoja kiinteistö- ja rakentamisalalla. Vaikka yleiskuva on rauhoittumassa, monet kustannukset nousevat edelleen tuntuvasti. Kustannuskehitys vaihtelee runsaasti myös kaupungista toiseen.

Haastavaksi tilanteen tekee se, että hidastumisestaan huolimatta hinta- ja kustannuskehitys ylittää käytettävissä olevien tulojen kasvun. Hallituksen tulisi päätöksenteossaan ottaa tämä huomioon.

Kiinteistöliiton indeksitalovertailussa kokonaiskustannusten nousua hillitsi sähköenergian laskeva hintakehitys. Viime vuosi jää toivottavasti poikkeukselliseksi, vaikka hintavaihteluihin on varmaan totuttava jatkossakin.

Mikäli sähköenergian hintakehitys jätetään pois vertailusta vuosina 2021–2023 (mutta sähkön siirtomaksut ja perusmaksut huomioidaan), kaupunkikohtaisten kustannusten nousu kiihtyi. Näin tarkastellen kustannusten nousu oli vuonna 2022 keskimäärin +4,7 prosenttia ja tänä vuonna +7,1 prosenttia. Lounais-Suomen kunnissa Saloa lukuun ottamatta kustannuksia nosti kaukolämmön hinnan nousu.

Konkurssiasiamiehen toimiston mukaan tammi-kesäkuussa 2023 asetettiin konkurssiin 1 325 yritystä. Vuonna 2022 vastaavana ajankohtana aloitettiin 1 092 konkurssia, joten konkurssien määrä oli vuoden takaiseen verrattuna yli 21 prosentin kasvussa. Korkeat korot ja kasvaneet kustannukset ovat lisänneet yritysten liiketoiminnan riskiä. Ketjuuntuneella rakennusallalla yhden urakoitsijan tai alu-urakoitsijan konkurssi voi aiheuttaa maksuvaikeuksia usealle muulle. Urakoitsijan konkurssiriski on otettava taloyhtiössä vakavasti.

Urakoitsijan konkurssi kesken korjaushankkeen aiheuttaa taloyhtiölle lisätyötä ja taloudellisia menetyksiä. Tyypillisesti taloyhtiön urakka keskeytyy konkurssin alkaessa, koska konkurssipesällä ei ole resursseja urakan loppuunsaattamiseen ja vaadittavan vakuuden asettamiseen. Tämä johtaa taloyhtiön näkökulmasta keskeneräisen

urakan haltuunottoon, urakkasopimuksen purkamiseen sekä tilisuhteiden selvittämiseen. Taloyhtiö joutuu teettämään urakan loppuun toisella urakoitsijalla ja voi velkoa aiheutuneita lisäkustannuksia konkurssiin asetetulta urakoitsijalta. Käytännössä lisäkustannuksia on valvottava urakoitsijan konkurssissa. Hyvin suurella todennäköisyydellä niille kertyy taloudellisesti merkityksetön jako-osuus eikä sitäkään, jos konkurssi raukeaa, kun pesään kuuluvat varat eivät riitä täysimittaiseen konkurssiin.

Urakkasopimus on työkalu, joka antaa taloyhtiölle mahdollisuuden vahvistaa omaa oikeusasemaansa urakoitsijan suoritushäiriötilanteita vastaan. Urakka-aika kannattaa urakkasopimuksessa sopia realistiseksi. Erityistä huomiota tulisi kiinnittää maksuerätaulukon ja siihen, että sen ei tulisi olisi etupainotteinen urakan etenemiseen nähden. Lisäksi taloyhtiö voi pyrkiä parantamaan asemaansa neuvottelemalla ja sopimalla YSE-ehtoihin nähden paremmista vakuuksista. YSEn eli rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan rakennusajan vakuus on 10 prosenttia ja takuunajan vakuus 2 prosenttia laskettuna arvonnäköaveroitettuna urakkahinnasta.

Ajat edellyttävät taloyhtiöiden hallituksilta toimissaan huolellisuutta. Me Kiinteistöliitossa pyrimme tekemään parhaamme ja tarjoamaan apua kaikissa eteen tulevissa tilanteissa.



Juuso Kallio
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi ry

Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.

Painopaikka: Kroonpress

Aikakauslehtien Liiton Jäsen



Kaunis talo ilman kunnan talonpitoa osoittautui painajaiseksi Salon Kiskon Aijalassa. Taloyhtiön hallinto oli vuosia retuperällä, remonttilainat rästissä ja osa asukkaista muuttanut pois jättäen vastikkeet maksamatta. Uusien asukkaiden kovalla työllä taloyhtiön talous saatiin vähitellen tasapainoon.
Kuva: Maija Kitsatis

Julkaisijat Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Kiinteistöliitto Satakunta ry, Rauman Kiinteistöyhdistys ry.

Kustantaja Kiinteistömedia Oy, kiinteistömedia.fi

Päätoimittaja Juuso Kallio

Toimituspäällikkö Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi

Taitto Kari Långsjö

Ilmoitusmyynti Mediatoimisto Dorimedia, Timo Hyvönen, 050 468 2290, timo.hyvonen@dorimedia.fi

Lehden suurin mahdollinen vastuu ilmoituksen julkaisemisessa sattuneesta virheestä tai ilmoituksen pois jäämisestä rajoittuu ilmoituksen hintaan.

Ilmoitusaineistot aineistot.aluelehdet@kiinteistömedia.fi

Osoitteenmuutokset Puh. 02 277 5150 tai varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi

Anna palautetta lehdestä osoitteessa: www.kiinteistolehti.fi/palaute-aluelehdet/

Osoitelähde Lounais-Suomen alueella toimivien kiinteistöyhdistysten jäsen- ja asiakasrekisteri.

Tietosuojaseloste www.kiinteistoliitto.fi/lounais-suomi



PÄÄKIRJOITUS

3 Ennakoinnin vaikeus

AJASSA

4 Ajankohtaista alueelta

ARTIKKELIT

10 Kaunis talo ilman kunnan talonpitoa olikin painajainen



10

13 Huolellisuudella ja avoimuudella voidaan torjua taloudellista ahdinkoa

14 Ilmastomuutos lisää kiinteistövahinkoja - auttavatko vakuutukset

INDEKSITALO

18 Kulut kasvavat Varsinais-Suomessa, laskevat Satakunnassa

22 Missä kunnossa on taloyhtiösi hulevesijärjestelmä?

HENKILÖ

24 Satakunnan ja Rauman uusi toiminnanjohtaja Salla Kopo

26 Selvitäänkö huoneistotietojärjestelmään kunnialla?

KOLUMNI

28 Toimiva jätepiste on kiinteistön helmi

KYSY HELILTÄ

29 Yhdenvertaisuus ja kohtuulliset mukautukset

TERVEISET SATAKUNNASTA

30 Teija Hokkanen, varapuheenjohtaja, Kiinteistöliitto Satakunta

LAKI JA OIKEUS

32 Virtaa liikkumiseen

TEKNIikka

34 Pyörävarastot ojennukseen



34

36 Jätelaki uudistuu

38 Yhdistys tiedottaa

Väestönsuojat pääosin kunnossa

Sisäministeriön tuoreen selvityksen mukaan valtaosa, 91 prosenttia, Suomen väestönsuojista on hyvässä kunnossa, mutta korjaustarpeita on. Säännöllisen huollon laiminlyönti, virheet suunnittelu- ja asennusvaiheissa ja korjaustöissä sekä virheet suojan käytössä ja varusteissa ovat yleisimpiä syitä korjaustarpeelle.

Väestönsuoja on tila tai rakennus, jonka tehtävä on suojata väestöä esimerkiksi aseellisen hyökkäyksen tai kaasui- tai myrkkyyvuodon sattuessa. Ne sijaitsevat usein kerrostalojen tai julkisten rakennusten kellarikerroksissa. Lain mukaan väestönsuoja pitää olla käyttöön otettavissa 72 tunnissa viranomaisen käskystä.

Suomessa noin 50 500 väestönsuojaa, joissa on yhteensä noin 4,8 miljoonaa suojapaikkaa. Pääkaupunkiseudulla, jossa käydään paljon töissä muualta, suojapaikkoja on enemmän kuin pääkaupungissa on väestöä. Varsinais-Suomessa paikkoja on 80-100 prosenttia suhteessa asukasmäärään.



📍 Tyypillisesti väestönsuoja sijaitsee kerrostalon kellarikerroksessa.
Kuva: Tuomas Selänne

Konkurssien määrä kasvaa

Vireille pantujen konkurssien määrä on kasvanut edellisen 12 kuukauden aikana 22 prosenttia vuotta aiemmasta. Elokuussa pantiin vireille kaikkiaan 283 konkurssia, mikä on 56 enemmän kuin viime vuoden elokuussa.

– Konkurssiin haettujen yritysten määrä on kasvanut 12 kuukauden aikana samalle tasolle kuin eurokriisin aikaan 2013–2014, mutta ei kuitenkaan yhtä suureksi kuin finanssikriisissä 2009, kertoo Tilastokeskuksen yliaktuaari **Tommi Veistämö**.

Vuodentakaiseen verrattuna merkillä pantavaa on etenkin rakennusalan yritysten konkurssien määrän kasvu. Kuluvaan vuoden tammi-elokuussa rakennusosalalla on pantu vireille 43 prosenttia enemmän konkurssseja kuin vastaavaan aikaan viime vuonna. Konkurssien määrän kasvu näkyy erityisesti eteläisessä Suomessa.



📌 Vuoteen 2019 verrattuna konkurssiin haettujen yritysten määrä on tänä vuonna kasvanut eniten Varsinais-Suomessa, peräti 37 prosenttia. Kuva: Bigstock

Kuluttajien luottamus edelleen heikkoa

Kuluttajien arvio oman talouden tulevaisuudesta pysyi elokuussa edelleen heikkona, ja erityisesti asuntojen ostoaikkeit pysyivät pieninä. Tilastokeskuksen mukaan kuluttajien luottamusindikaattorin saldoluku oli elokuussa -8,0. Vuosi sitten se oli kuitenkin vielä alhaisempi, -14,9.

Arviot työttömyyskehityksestä ja omasta rahatilanteesta heikkenivät, mutta pysyivät keskimääräisellä tasolla. Mahdollisuudet säästää nähtiin tavanomaisia huonommiksi. Aikaa pidettiin yhä erittäin epäedullisena kestopalveluiden ostamiselle.



📌 Kuluttajilla on nyt niukasti ostoaikkeitä, asunnon ostoaikkeitä vähemmän kuin vuosiin. Kuva: Bigstock

ARA:n avustukset taloyhtiöille

Energia-avustusta ja avustusta matalalämpöiseen kaukolämpöön siirtymiseksi ehtii vielä hakea. Niille varattu yhteissumma vuodeksi 2023 on lähes 100 milj. euroa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA vastaa valtion asuntopoliittikan toimeenpanosta. Se myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia ja tuottaa alan tietopalvelua. Sen taloyhtiöille myöntämiä tukia ovat muun muassa:

- Avustus uuden hissien jälkiasentamiseen (hissiaavustus)
- Avustus liikkumisesteiden poistamiseen (esteettömyysavustus)
- Avustus kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun
- Avustus sähköautojen latausinfraan rakentamiseen.

Lisätietoja ara.fi.



📌 Energia-avustusten määräraha vuodelle 2023 on yhteensä lähes 99 miljoonaa euroa.



Varsinais-Suomen ELY-keskuksen arvioinnin mukaan Pohjan Voima Oy:n Kankaanpään Haukkasaloon suunnitteleman tuulivoimahankkeen ja siihen liittyvän sähkönsiirron ympäristövaikutusten ei arvioida aiheuttavan sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia, jotka olisivat esteenä hankkeen jatkosuunnittelulle. Sen sijaan hankkeeseen liittyy myönteisiä työllisyyteen ja aluetalouteen liittyviä vaikutuksia. Haukkasaloon tuulivoimahankkeen kasvatusta osaltaan uusiutuvan energian osuutta sähköntuotannosta ja edesauttaa näin sekä kansallisiin että kansainvälisiin ilmastotavoitteisiin pääsemistä. Hanke tukee

ilmasto- ja energiastrategioiden tavoitteita.

Hankealueen koko on noin 2 200 hehtaaria, josta tuulivoimaloiden, huoltoteiden ja sähkönsiirtoreittien toteuttaminen poistaa metsätalouskäytöstä noin 120-140 hehtaaria toteutusvaihtoehdon mukaan. Päätelmä sekä arviointiselostus ovat kokonaisuudessaan nähtävänä ympäristöhallinnon verkkosivuilla osoitteessa: ymparisto.fi/haukkasalontuulivoimapuistoYVA

Esimerkiksi maatuulihankkeita on YVA- ja/tai kaavamenettelyssä vireillä kuusi, ja lähiaikoina on tulossa vireille noin kahdeksan hanketta

Turun keskustan turvallisuutta kehitetään

Turun keskustan turvallisuustilanteen kehittämistä jatketaan. Viime kesän pilottihankkeessa lisättiin vartiointia keskusta-alueella. Keskustassa kiersi arkisin ja lauantaisin vartiointiyrityksen palvelu laajalla alueella aina kauppatorilta Vähätorille ja Kristiinankadun kautta Yliopistonkadulle.

Erilaisten ongelmatilanteiden havainnoinnin pohjalta lähdetään työstämään konseptia, jonka tavoitteena on jalkauttaa Turun keskustaan matalan kynnyksen palvelua ja opastusta turvallisuuteen ja hyvinvointiin liittyen.

Ajatuksena on, että ongelmien juurisyihin voitaisiin tarjota opastusta ja apua jo ennen tilanteiden eskaloitumista vaaralliseksi ja häiriötä aiheuttaviksi.



Turun kaupunki ja Turku Center kutsuvat toimijat ja asiantuntijat koolle kehittämään keskusta-alueen turvallisuustilannetta myös iltaisin ja yöaikaan.

Astianpesukone yleisin vesivahingon aiheuttaja

Pohjola Vakuutuksen tilastojen mukaan astianpesukoneen tulo- ja poistoletkujen vuotovahingot aiheuttavat palovahinkojen ohella kaikkein kalleimmat vahingot kotitalouksissa. Korvattavista vuotovahingoista 65 prosenttia aiheutuu käyttövesiputkistoista ja laitteista, kuten pesukoneista ja hanoista.

Vanhat käyttövesiputket nostavat vuotovahinkojen riskiä. Vuotovahinkoihin voi saada korvausta kotivakuutuksesta, mutta siihen tehdään ikävähennyksiä.

Eniten vuotovahinkoja on tapahtunut 1965–1969 välillä rakennetuissa omakotitaloissa ja 1970-luvun lopulla rakennetuissa kerrostaloasunnoissa.

Astianpesukone yleisin vesivahingon aiheuttaja. Riski laitteen rikkoutumiseen kasvaa jo neljän vuoden kohdalla, mutta erityisen riskialttiita ovat seitsemän vuotta ja sitä vanhemmat koneet.

Astian- tai pyykinpesukonetta ei kannata jättää yksin pyörimään, neuvoo Pohjola Vakuutuksen henkilöasiakkaiden omaisuusvakuutuksista vastaava liris Saranpää.

– Astioita tai pyykkiä voi pestä yöaikaan ja käydä piha-askeissa, mutta jos poistuu kotoa kokonaan ja kone rikkoutuu, mahdollinen vesivahinko voi laajentua huomattavan suureksi. Lisäksi vakuutuksen suojeluohjeissa edellytetään paineel-
listen vesijohtojen sulkuventtiilien sulkemista pesuohjelman päättyttyä, Saranpää sanoo.



📌 Astianpesukone on yleisin vesivahingon aiheuttaja.
Kuva: Bigstock

Turun suosituimmat asuinalueet

OP:n asuntomarkkinoiden asiantuntijat ovat valinneet lähivuosien suosituimpia asuinalueita suurimmista kaupungeista. Turussa nousussa ovat nyt Turun ja Raision rajaseutu kauppakeskuksineen, rauhallinen Pukkilan alue keskustan tuntumassa, hyvien kulkuyhteyksien Kupittaa ja kestoasuusikki Aurajokiranta.

Ratapihaa pidetään tulevaisuuden alueena, etenkin kun alueen kaava vahvistuu ja rakentaminen alkaa. Toteutuessaan Ratapiha nostaa myös Pohjolan ja läntisen keskustan asuntojen kiinnostavuutta ja hintaa, sanotaan OP:n selvityksessä.



📌 Kestoasuusikki Aurajokiranta on laajentunut Telakkarantaan, jossa viimeiset asunnot ovat valmistaisillaan. Kuva: OP



Turun rakennusvalvonnalla yhä parannettavaa

Turun rakennusvalvonta saa rakennusvalvonnan palveluita selvittäneessä kyselyssä edelleen huonoimman arvosanan. Jäsenkysely toteutettiin syyskuussa, ja siinä olivat mukana Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi, Talonrakennusteollisuuden Lounais-Suomen piiri, Varsinais-Suomen Yrittäjät sekä Turun kauppakamari.

Turun rakennusvalvonnan kanssa asioineet vastaajat antoivat heikompia arvioita palvelujen toimivuudesta kuin ympäristökunnissa asioineet. Arvioitavana olivat muun muassa tavoitettavuus, palvelualltius ja käsittelyaika. Jokaisessa kategoriassa kokemukset olivat edellistä kertaa positiivisemmat.

– Näyttäisi siltä, että palvelu olisi Turussakin kääntynyt asiakasmyönteisempään suuntaan, vaikka tekemistä vielä onkin, toteaa Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**.

Turun osalta vastauksissa on paljon hajontaa – avoimissa kommentteissa tulee niin ruusuja kuin risujakin.

Kyselyyn vastanneen suunnittelijan mukaan Turun käsittelyajat ovat lyhentyneet reippaasti ja ovat nykyään kohtuullisia.

– Eri viranomaisten keskinäinen kommunikaatio ei kuitenkaan aina toimi ja toisinaan jatkuvasti muuttuvien määräysten ja ohjeiden tulkinnot ovat keskenään ristiriit-

taisia. Erityisesti kyselyn avoimissa vastauksissa toivottiin luovuttavan paikkakuntakohtaisista tulkinnoista, jotka menevät yli määräysten.

Palvelujen ongelmat ovat olleet Turun päättäjien tiedossa jo pitkään, ja niitä on pyritty ratkaisemaan. Rakennusvalvonta oli muun muassa pitkään vailla vakituista johtajaa. Nyt hakemusruuhiin on saatu lisää henkilöitä ja prosesseja on uudistettu.

Parhaiten palvelut ovat kehittyneet Raisiossa ja Naantalissa. Palvelualltimpia oltiin Naantalissa. Käsittelyaikojen osalta tyytyväisimmät vastaajat olivat Naantalissa ja Salon rakennusvalvontojen kanssa asioineet. Parhaat kokemukset sähköisten järjestelmien hyödyntämisestä oli Naantalissa. Vähiten byrokraattiseksi koettiin asiointi Uudessakaupungissa. Raisio ja Naantali saivat parhaat pisteet, kun arvioitiin viranomaisratkaisujen kohtuullisuutta ja yhdenvertaisuutta. Kohtuullisimpina lupamaksuja pidettiin Raisiossa. PV ❖

Alue	Palvelualltius		Käsittelyaika		Kokemukset luvittamisen yhdenvertaisuudesta	
	2019	2023	2019	2023	2019	2023
Kaikki	3,1	3,0	2,3	2,4	2,8	2,7
Turku	2,4	2,5	1,5	1,8	2,2	2,3
Muut kuin Turku	4,1	3,9	3,6	3,6	3,6	3,5
Kaarina	3,9	3,9	3,0	3,4	3,3	3,0
Naantali	4,3	4,2	3,9	3,9	4,4	4,0
Raisio	4,1	4,0	4,0	3,4	4,2	3,9
Salo	4,2	4,0	3,3	3,7	3,5	3,6
Uusikaupunki	4,4	3,8	3,4	3,5	3,8	2,8

🕒 Syyskuun kyselyyn tuli 210 vastausta, joista 43 prosenttia taloyhtiön puheenjohtajilta tai hallituksen jäseniltä. Muut vastaajat olivat isännöitsijöitä ja muita rakennusalan ammattilaisia. Kyselyn asteikko oli 1–5.

Vastuullisuus on myös kustannus- tehokasta.

Mattovuokraus on kätevä ratkaisu

Lindströmin vaihtomattopalvelu on vaivaton ja edullinen palvelu, joka vähentää siivouksen tarvetta.

Vaihtomatot pitävät hiekan, kuran ja irtolian poissa tiloistasi ja samalla luovat siistin yleisilmeen. Kumipohjaiset matot lisäävät askelturvallisuutta. Vähennät vaihtomatoilla myös siivouskustannuksia.

Helpota arkeasi ja keskity olennaiseen. Vuokraa matot hyvän sään aikana.

Kiinnostuitko? Ota yhteyttä!
myynti@lindstromgroup.com

www.lindstrom.com/fi



Läänin Kuljetus

SORAT, HIEKAT

KULJETUKSET

VAIHTOLAVAT

NOSTOTYÖT

www.laaninkuljetus.fi
0400 931 065



Palvelemme ammattitaidolla

Vahinkopalvelut

- Kartoitamme ja korjaamme vesi- ja palovahingot.

Sisäilmapalvelut

- Tutkimme ja ratkaisemme sisäilmaongelmat.

Asbestikartoitukset

- Hoidamme asbestikartoitukset asianmukaisesti.

Ota yhteyttä, paikalliset asiantuntijamme ovat lähellä sinua.

Puh. 020 7484 01
24H 020 7484 00

luotettava
kumppani

Ennaltaehkäisemme, hallitsemme ja vähennämme veden, tulen ja ilmaston vaikutuksia.
www.polygongroup.fi



 **POLYGON**

Suomalais-kreikkalainen pariskunta Marjo ja Theoharis Kitsatis pelastivat huonosti hoidetun unelmatalon konkurssilta. Taloyhtiön pelastustöihin meni vuosia, mutta nyt talous on kunnossa, ja talkootyöt ovat vahvistaneet asukkaiden yhteishenkeä. Kuva: Juuso Kallio.



Kaunis talo maalla olikin painajainen

Kaunis kerrostalo maaseudun rauhassa kaukana kaupungin hälinästä voi osoittautua painajaiseksi, jos talonpito on ollut retuperällä. Ostajan kannattaakin tutustua talon papereihin muutenkin kuin tapetteja tutkimalla.

Eläkkeelle jäävä pariskunta löysi ihaistuttavan kerrostaloasunnon maaseudulta, Aijalan vanhan kuparikaivoksen henkilöstön asunosta, suhteellisen läheltä pääkaupunkiseutua. Luonnonkaunis ympäristökin näytti ihaistuttavalta. Huoneisto oli vielä todella halpa, niin kuin pääkaupunkiseudun ulkopuolelta sopi olettaakin. Mutta se oli liian halpa ollakseen hyvä.

– Aijala on pieni kylä Salon Kiskossa lähellä Natura-alueen rajaa. Itse kaivosalue on melkoinen rötiskö, mutta täällä on luonto lähellä. Juuri tätä etsimme, kun olimme jäämässä eläkkeelle, kertoo taloyhtiön asioita miehensä kanssa vuosia kuntoon laittanut **Marjo Kitsatis**.

Hän päätti vuonna 2013 yhdessä kreikkalaisen miehensä **Theoharis Kitsatisin** kanssa ostaa yhdistetyn 82 neliön huoneiston rakennuksesta.

– Asunto oli todella edullinen verrattuna Helsingin hintoihin, mutta me emme kiinnittäneet siihen riittävästi huomiota. Isännöitsijäntodistuksessa ei ollut mitään epäilyttävää. Siinä mainittiin 200 000 euron viemäriremonttilaina, mutta se ei tuntunut isolta, kun itsellämmekin on joskus ollut vastaava määrä lainaa, Kitsatis kertoo.

– Siinä sanottiin myös, että rakennus sijaitsee omalla tontilla, vaikka se oli vuokratontilla, mutta mistä me sen olisimme voineet tietää?

Naapureihin ja talon asioihin tutustuminen kävi hitaasti, sillä muuton jälkeen Marjo kävi edelleen päivittäin Helsingissä, jo eläkkeellä ollut Theoharis oli kuskina. Loma-aikoina pariskunta asui paljon Theoharisin kotipaikkakunnalla Kreikassa.

– Luotimme, että talon asiat hoituvat. Olihan täällä hallitus, talonmies, isännöitsijä ja jopa siivooja, Marjo kertoo.

Huhuja ja hurjia juttuja

Kaivoksen henkilöstölle oli vuonna 1948 rakennettu kaksi kolmikerroksista kerrostaloa, kumpikin omia 24 huoneiston yhtiöitä. Kaivostyöläiset olivat muuttaneet pois jo 1960-luvulla. Vuonna 2013 rakennuksessa oli asukkaita enää parikymmentä.

– Vasta vähitellen meille alkoi paljastua, millaiseen kon-

kurssipesään me olimme muuttaneet, Theoharis kertoo.

– Tapasimme harvakseltaan muita asukkaita ja kuulumme, kuinka ihmisiä oli muuttanut pois muun muassa putkiremonttilainaa peläten. Kaikki eivät saaneet asuntoa myydyksi, osa heistä ei edes halunnut myydä, vaan muuttivat muualle ja jättivät vastikkeet maksamatta, hän hämmästelee.

– Hälytyskellot alkoivat soida kesällä 2017, kun ystävämme halusi ostaa täältä huoneiston ja sai kuulla isännöitsijältä, että huoneistot ovat arvottomia ja koko taloyhtiö on menossa konkurssiin, Marjo lisää. Isännöitsijää oli vaikea tavoittaa aina kun asioita haluttiin selvittää.

– Kun hänen piti tulla palaveriin, oli kissa kipeä tai joku muu syy olla tulematta. Tämä toistui niin kauan, kun hän oli isännöitsijä. Otimme sitten yhteyttä lakitoimistoon, ja selvisi, että taloyhtiömme oli jo saanut velkatuomion. Se oli ollut jo paikallislehdessäkkin, mutta osakkaat eivät tienneet asiasta. Vaikutti siltä, että isännöitsijä oli joko tietämätön, epäpätevä tai käytti osakkaiden tietämättömyyttä tai osamattomuutta hyväkseen.

Varjohallitus ryhtyi töihin

Tuolloin pariskunta päätti, että he selvittävät tämän asian yhdessä.

– Päätiin, että nyt nostetaan kissa pöydälle, vaikka se olisi viimeinen tekoni, Marjo kertoo.

Mutta se ei ollut helppoa. Perustettiin *pikahätäapu*-niminen varjohallitus, joka alkoi selvittää asioita. Marjosta tuli sen puheenjohtaja. Varsinaisesta hallituksesta ei ollut apua, kun kukaan ei edes tiennyt, ketä siinä oli. Kokouksia ei ollut pidetty eikä papereita toimitettu Patentti- ja rekisterihallitukselle.

– Saimme kaivettua tarkastamattomat tilinpäätökset vuodesta 2013 eteenpäin. Niistä selvisi, että yhtiövastikkeita on perimättä 120 000 euron edestä ja lisäksi putkiremonttia varten otettu 200 000 euron laina oli jäänyt hoitamatta vuodesta 2014 lähtien. Sitä oli vielä noin 180 000 euroa jäljellä.

Vuoden 2018 yhtiökokouksessa *pikahätäapu*-hallitus virallistettiin. Ensi töikseen se irtisanoi isännöitsijän, ja



koska ei ollut rahaa, myös siivoojan. Samalla talonmieskin irtisanoutui. Isännöitsijä haastettiin oikeuteen, samoin ne osakkaat, jotka eivät suostuneet rästien maksuun.

Theohariksesta tuli omatoiminen isännöitsijä. Päätettiin myös, että kaikki taloyhtiön työt ja isännöinti tehdään jatkossa talkoilla. Ulosottoon mennyttä lainaa alettiin neuvotella pienemmäksi ja rästissä olleita vastikkeita alettiin periä.

– Halukkaiden kanssa tehtiin sopimuksia ja muiden kanssa käräjäitiin. Jotkut olivat rahattomia, eikä heiltä saatu mitään, osa maksoi sen mitä pystyi. Osan kanssa sovittiin joku summa jo ennen käräjiä, Theoharis kertoo.

Pikkuhiljaa talous alkoi elpyä. Saatiin uusia osakkaita tyhjiin huoneistoihin, tontti ostettiin omaksi ja siivoukset, lumityöt ja kaikki remontit onnistuttiin tekemään talkoina. Asukkaista löytyi myös sähkö- ja putkitöiden osaajia.

Marjo Kitsatis kiittelee nykyisten osakkaiden yhteistyöhä lukkuutta ja sitoutumista uuteen tarkkaan taloudenpitoon. Entinen isännöitsijä sai tuomion kirjanpitorikoksesta ja luottamustehtävän väärinkäytöstä. Kun kaikki kymmenkunta muuta oikeustapausta oli käsitelty, suostui pankkikin

lopulta neuvottelemaan jo ulosotossa olleesta lainasta. Korkoja annettiin anteeksi ja takaisinmaksuun tehtiin uusi suunnitelma.

– Pankki oli aluksi tiukkana, mutta jälkepäin tuntuu ymmärrettävältä, että se lähti neuvottelemaan vasta kun oikeusjutut oli saatu maaliin, Marjo kertoo.

Nyt taloyhtiön talous on vakaalla pohjalla. Tyhjä asunnot on otettu yhtiön haltuun ja myyty eteenpäin, eli jokaisella huoneistolla on omistaja ja vastikkeiden maksaja.

– Sekin vaati yhtiöjärjestyksen muutoksen. Yhtiökokouksia on muutenkin pidetty kymmeniä prosessin aikana, Marjo huomauttaa.

Mitä olisi pitänyt tehdä toisin?

Opetukseksi jää, että vastaavalta tilanteelta voi välttyä, jos yrittää heti selvittää, miksi tarjolla oleva asunto vaikuttaa kovin edulliselta.

– On tutkittava isännöitsijäntodistusta, kysyttävä epäselvät asiat kiinteistönvälittäjältä ja ennen kaikkea ei saa antaa satumaisen halvan hinnan sokaista, pariskunta luettelee.

– Me maksoimme isosta 82 neliön asunnosta kaksikymmentä tuhatta euroa, remontoimme kaikki pinnat ja jonkun kuukauden kuluttua maksoimme 16 000 euron lainaosuutemme pois. Vastaavasta pyydetään nyt enää puolet siitä, mutta kun asiat ja paperit ovat nyt kunnossa, myös asunton arvo vielä nousee, Theoharis uskoo. – Asumiskulut ovat nyt rahoitusvastikkeen kanssa reilut kuusi euroa neliöltä, hän lisää.

Toinen opetus on siinä, että hallitukseen pitää valita osavia ja päteviä ihmisiä – ja osaamista ja ymmärrystä pitää olla myös toiminnantarkastajilla.

– Kukaan ei valvonut isännöitsijää, joka osaamattomuuttaan tai piittaamattomuuttaan antoi asioiden mennä siihen mihin se meni, Marjo toteaa.

Osa asukkaista on jälkepäin spekuloinut, että on se voinut olla tahallistakin – ajaa yhtiö konkurssiin jonkun eduksi.

– Tilanteessa ei juuri muuta voinut kuin yrittää tehdä oikeita ratkaisuja, kärsivällisesti, pitkäjänteisesti ja rehellisesti, ja aina ylimääräisten yhtiökokouksen päätöksillä.

Huonosta talonpidosta ei tule syyttää aina vain hallitusta. Myös asukkaiden olisi syytä herätä esimerkiksi siihen, ettei yhtiökokouksia järjestetä. Toki jos muuttaa omakotitalosta kerrostaloon, ei taloyhtiön tapa hoitaa asioita ole välttämättä tuttuakaan. Onneksi miehelläni on taloushallinnon koulutus ja hyvä matikkapää. Ei tästä olisi muuten selvitty, Marjo kiittelee.

Hänen mukaansa muiden osakkaiden luottamus heitä kohtaan on ollut kannustavaa. Yhteiset talkoot ja projektit ovat muutenkin tuoneet taloon yhteishenkeä.

– Meillä oli osakkaina iso motivaatio pelastaa myös oma kotimme konkurssilta. Onneksi konkurssilta välttyttiin. Meillä on nyt koti ja taloyhtiö kunnossa, uusia kivoja naapureita ja yhtiössä hyvä yhteishenki. Eli tulevaisuus näyttää vihdoin valoisalta, Marjo Kitsatis summaa. ♦

TEKSTI: Pekka Virolainen



Kriisin jälkeen taloyhtiössä on tehty paljon talkootöitä. On uusittu saunaa, porraskäytävän kaiteita, salaojaputkia ja erinäisiä putki- ja sähkökorjauksia. Kuvat: Marjo Kitsatis



Huolellisuudella ja avoimuudella voidaan torjua taloudellista ahdinkoa

Asunto-osakeyhtiön konkurssia on pidetty pitkään lähinnä teoreettisena mahdollisuutena. Taloudellisesti haastavien aikojen myötä olemme kuitenkin joutuneet toteamaan, että taloyhtiökään ei ole turvassa taloudelliselta ahdingolta. Tämä on näkynyt viimeisen puolen vuoden aikana myös Kiinteistöliiton lakineuvonnassa, jossa kysymykset taloyhtiöiden taloudellisiin haasteisiin liittyen ovat jonkun verran lisääntyneet.

Asunto-osakeyhtiö Aijanlinnan tapaus toimii opettavaisena ja lopulta myös positiivisena esimerkkinä siitä, kuinka taloyhtiö yleensä joutuu vaikeuksiin ja kuinka niistä lopulta voidaan myös selvitä kuiville. Keskeistä on mielestäni ymmärtää se, että taloyhtiö on todellakin osakeyhtiö, jossa osakkaat ovat ikään kuin samassa veneessä, jonka vuoksi jokaista – sekä nykyistä että mahdollisesti tulevaa osakasta tulisi kiinnostaa yhtiön asiat ja niiden huolellinen hoito.

On tärkeää ymmärtää, mitä eri elimet yhtiön hallinnossa tekevät ja mistä ne vastaavat. Tämä koskee sekä hallituksen, isännöitsijän että toiminnantarkastajan ja tilintarkastajan tehtäviä.

Jos kokouskutsua ei tule, kannattaa selvittää miksi

Yksittäisen osakkaan kannalta tärkeää on seurata yhtiön toimintaa. Hälytyskellojen pitäisi ruveta soimaan, jos varsinaista yhtiökokousta ei pidetä lain määräämän ajankohtana, eli kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Ylipäätään se, ettei yhtiön taholta tule tietoa sen ajankohtaisista asioista, on huolestuttavaa. Sama koskee tietysti sitä, jos jo silmin havaittaviin korjaustarpeisiin ei puututa.

Asunto-osakkeen ostamista harkitsevan ostajan kannattaa ilman muuta tutustua taloyhtiön tilanteeseen huolella. Tärkeää on tutkia yhtiöjärjestystä ja tutustua huolella isännöitsijäntodistukseen sekä tilinpäätöstietoihin. Tarvittaessa kannattaa kysyä lisätietoja ja tarkennuksia välittäjältä ja isännöitsijältä tai hallituksen puheenjohtajalta.

Tarkka taloudenpito on tietysti kaiken a ja o taloyhtiössä. Hallituksen pitää olla ajan tasalla yhtiön maksuvalmiudesta ja taloudellisesta tilanteesta. Tätä on tärkeää käsitellä säännöllisesti hallituksen kokouksissa, joissa isännöitsijä esittelee hallitukselle yhtiön taloudellista tilaa. Samaan aikaan hallituksen tulee valvoa ja tarkkailla isännöitsijän tehtävienhoitoa. Tätä voidaan toteuttaa muun muassa seuraamalla yhtiön tilitapahtumia ja tositteita myös säännöllisesti tilikauden aikana. Nykyiset isännöintijärjestelmät tarjoavat tähän monia mahdollisuuksia.

Kolmen kuukauden rästit johtavat käsittelyyn

On tärkeää, että hallitus puuttuu ripeästi ja riittävästi maksuongelmiin, kuten vastikerästeihin. Taloyhtiön käytössä ovat niin perintäkeinot kuin myös mahdollisuus ottaa huoneisto yhtiön hallintaan enintään kolmeksi vuodeksi. Hallintaanottomenettely tulee käynnistää oikea-aikaisesti: päätös hallintaanotosta on mahdollista tehdä, kun vastikkeita on rästissä kolmen kuukauden kertymää vastaavasti.

Hallituksen ja isännöitsijän on myös edistettävä kestävää kiinteistönpitoa, eli huolehdittava pitkäjänteisesti yhtiön rakennusten ja kiinteistön kunnossapidosta. Tätä varten on tärkeää luoda riittävän pitkälle (vähintään 10 vuotta) tähyävä kunnossapitosuunnitelma, jonka tulee pohjautua rakennusalan ammattilaisten näkemyksiin, usein kuntokartoituksiin ja -tutkimuksiin. Suunnitelman pohjalta hallitus voi esittää yhtiökokoukselle ns. kunnossapitotarveselvityksen, eli esityksen yhtiön tulevasta kunnossapitotarpeesta seuraavien viiden vuoden ajalle.

Kun yhtiön hallinto on järjestetty ja toimii avoimesti osakkaiden tarkkailemana, voidaan eteen tuleviin taloudellisiin haasteisiin reagoida ja vaikuttaa ajoissa. Tämä on paras tapa välttää maksuvaikeudet ja äärimmillään konkurssi. ❖

KUVA: Katri Lehtola / Keksi



Tapio Haltia
lakiasiantuntija
Suomen Kiinteistöliitto





Ilmastonmuutos lisää kiinteistövahinkoja – auttavatko vakuutukset?

Ilmastonmuutoksen on ennakoitu lisäävän ja voimistavan luonnonilmiöitä, jotka aiheuttavat vahinkoja myös suomalaisille taloyhtiöille. Myös tuhoeläinvahinkojen on arveltu lisääntyvän kiinteistöissä.



Sadevahinkojen korvaamisen raja on yleensä yli 30 millimetriä sadetta tunnissa tai yli 75 millimetriä vuorokaudessa, ja että vesi menee rakennukseen maanpinnan, maaperän tai putkistojen kautta.
Kuva: Turun Sanomat / Jari Laurikko

Taloyhtiö pystyy suojaamaan itseään vakuutuksilla, mutta on tärkeää ymmärtää, mitkä ovat vakuutuksen antaman turvan rajat. Olennaisista on myös se, mistä vakuutusyhtiöstä ja minkälainen tuote on hankittu, koska vakuutusehdot vaihtelevat.

Taloyhtiöllä on yleensä kiinteistövakuutus, jonka omaisuusosassa on otettu huomioon myös luonnonilmiöitä.

Sateet ja myrskyvahingot

Myrskyn aiheuttama vahinko on yksi yleisimpiä kiinteistö- vakuutuksesta korvattavia luonnonilmiöitä. Tyypillisin tapa määritellä korvattavuus on, että puuskatuulen nopeuden pitää olla vähintään 21 m/s. Osassa tuotteista kerrotaan kuitenkin, että tuulen keskinopeuden pitäisi olla 14 tai 15 m/s. Tässä on tärkeää huomioida, että keskinopeuden ylittyminen vaati selkeästi enemmän kuin vastaavan puuskatuulen rajan ylittyminen.

Osa laajemmista kiinteistövakuutustuotteista korvaa tulivahinkoja paremmin, koska niissä ei ole määritelty erikseen tuulen nopeutta. Tällöin korvataan tuulen aiheuttama äkillinen ja ennalta arvaamaton vahinko.

Rankkasadevahinkoja korvataan yleisimmin silloin, kun on satanut yli 30 millimetriä tunnissa tai yli 75 millimetriä vuorokaudessa ja vesi menee rakennukseen maanpinnan, maaperän tai putkistojen kautta. Sadevahingon korvattavuus on tällaisten vaatimusten vuoksi asetettu näissä tuotteissa varsin korkealle. Tällaisia vahinkoja kuitenkin sattuu voimakkaiden sateiden aikana, eli joskus nämä rajat myös ylittyvät.

Osassa tuotteista ei ole rankkasadevahingoissa mainittu millimetrejä lainkaan, eli näissä vakuutuksissa korvattavuus on parempi. Mutta on myös olemassa kiinteistövakuutustuotteita, joissa sadevesivahinkoja ei korvata lainkaan. Raesadevahinkoja puolestaan korvaavat melkein kaikki kiinteistövakuutustuotteet.

Tulvat sekä tuhoeläimet

Merivesi- ja vesistötulvissa korvattavuuden edellytyksenä on yleensä, että tulvan esiintymistodennäköisyys on kerran 50 vuodessa tai harvemmin. Tämän rajan ylittäviä vahinkoja sattuu suomalaisille taloyhtiöille erittäin harvoin, eli tulvavahinkojen

korvattavuus on varsin heikko. Osassa vakuutustuotteista tulvat on rajattu kokonaan pois korvattavuuden piiristä.

Tuhoeläinten torjunnasta aiheutuvat kulut eivät ole läh- tökohtaisesti kiinteistövakuutuksesta korvattavia. Kuitenkin monet kiinteistöjen vakuuttamiseen erikoistuneet vakuutus- meklarit ovat luoneet tätä varten taloyhtiöille erillisiä tuot- teita. Myös yksi kiinteistövakuutuksia tarjoava vakuutusyhtiö on luonut tuotteen, joka korvaa tuhoeläintorjuntaa.

Koska tuhoeläintorjuntaa tehdään taloyhtiöille yhä enemmän, ovat tällaiset vakuutustuotteet nykyään varsin suosittuja. Esimerkiksi vakuutusmeklari Howden Finlandin TorjuntaPLUS-tuotteeseen tehtiin viime vuonna lähes 500 uutta vahinkoilmoitusta, ja tänä vuonna kokonaismäärä tulee kasvamaan. Yleisesti arvioidaan, että tuhoeläintorjun- nan määrä tulee entisestään kasvamaan tulevaisuudessa, ja erillistuotteet korvaavat näitä vahinkoja varsin kattavasti. Yleisimpiä vahingon aiheuttajia ovat jyräjät, eli rotat ja hiiret sekä erilaiset hyönteiset, kuten luteet ja sokeritoukat.

Varautuminen keskeinen osa kiinteistön riskienhallintaa

Taloyhtiö voi siis saada tapauksesta riippuen vakuutustuot- teista turvaa ilmastonmuutoksen aiheuttamiin vahinkoihin, mutta on tärkeää muistaa, että kiinteistön riskienhallinnassa tulee huomioida myös sellaisia keinoja, joilla estetään tai ainakin rajoitetaan vahinkojen syntymistä. Myös vakuutus- ten suojeluehdot edellyttävät tietyissä tapauksissa tällaisia toimia, eli niihinkin tulisi ehdottomasti tutustua. ♦



Jari Korhonen
palvelujohtaja
Howden Finland

OLISIKO AIKA KILPAILUTTAA ISÄNNÖINTI?

- ✓ VAHVAA PAIKALLISTA ISÄNNÖINTIOSAAMISTA
- ✓ OMA ASUMISEN SOVELLUS
- ✓ HOIDAMME ASIAT KERRALLA KUNTOON
- ✓ SELKEÄ JA REILU HINNOITTELU

eTALO

eTalo Isännöinti Oy | Tykistökatu 4, 20520 Turku
Puh. 044 9898085 | info@etalo.fi

www.etalo.fi



Ei pöllömpi tapa säästää

DNA

DNA:lta saat kiinteän netin markkinajohtajan varmat ja nopeat yhteydet joka kodin tarpeisiin tänään ja tulevaisuudessa.



Lue lisää: dna.fi/taloyhtiöt

Lounais-Suomen alueella paikalliset yhteyshenkilömme auttavat valitsemaan taloyhtiöön sopivimmat palvelut. Isännöitsijöitä ja talohtiöpäättäjiä palvelee Taloyhtiöpalvelun osaava joukko ammattilaisia, jotka varmistavat nopean ja luotettavan avun helposti yhdestä paikasta.

Tutustu myös DNA:n älylämmityspalvelu Wattiseen!

Energian hinta on huippulukemissa, joten kaikki keinot sen säästämiseksi ovat arvokkaita. Kotien energiankulutuksesta yli puolet muodostuu lämmityksestä. Wattinen voi pienentää lämmityskuluja jopa 20 %. Kalliin energian aikana säästö on todella merkittävä!

Kysy lisää ja pyydä tarjous DNA:n taloyhtiömyynniltä:



Jone Ranki
Myyntipäällikkö
jone.ranki@dna.fi
044 523 4567



Pasi Lehtinen
Myyntipäällikkö
pasi.lehtinen@dna.fi
044 731 3733



Santeri Lintuaho
Asiakkuusvastaava
santeri.lintuaho@wattinen.fi
044 044 1102



VASTUUNTUNTOINEN JA PALVELUALTIS RAKENTAJA

- Kattoremontit
- Kylpyhuoneremontit
- Vesivahinkokorjaukset ja kuivaukset
- Asbestipurut



Hermanni Rantanen • 0400 215 244 • hermanni.rantanen@tremexgroup.fi

Tremex Group Oy, Hallimestarinkatu 7, 20780 Kaarina

Kiinteistöliiton Indeksitalo 2023:

Kulut kasvavat Varsinais-Suomessa, laskevat Satakunnassa

Kiinteistöliiton Indeksitalo-selvityksen mukaan kuntakohtaiset kiinteistökustannukset jatkavat nousuaan. Alueellisia eroja löytyy runsaasti. Viime vuonna kaksinkertaistuneen sähkön hinta oli nyt laskussa.



📍 Indeksitalovertailussa on mukana verot ja kuntakohtaiset kustannukset, mutta ei markkinoilta ostettavia yksityisiä palveluja, kuten isännöinti ja kiinteistöpalvelut.

Kuntakohtaiset kiinteistökustannukset nousivat eniten Liedossa 6,1 prosenttia ja Loimaalla 5,9 prosenttia. Turussa nousua oli 4,7 prosenttia, Kaarinassa 4,5 prosenttia, Raisiossa 4,4 prosenttia ja Naantalissa 4,3 prosenttia. Hiukan maltillisemmin kustannukset nousivat muun muassa Paraisilla ja Uudessa-kapulissa. Porissa, Raumalla ja Salossa kustannukset laskevat, Salossa jopa 3,6 prosenttia.

Lounais-Suomen vertailun kalleimmat kiinteistökustan-

nukset ovat Raisiossa (3,49 euroa neliöltä kuukaudessa), Kaarinassa ja Turussa. Salossa kiinteistökustannukset olivat alueen edullisimmat 2,78 euroa neliöltä.

770 euron eroja perheasunnossa

Kuntien väliset kustannuserot ovat suuria. Raisiossa 90-neliöisessä huoneistossa asuva maksaa kuntakohtaisia kustannuksia noin 3 770 euroa vuodessa. Kaarinassa mak-

setaan noin 3 740 euroa ja Turussa 3 680 euroa. Naantalissa ja Paraisilla kiinteistökustannukset maksavat 3 670 euroa vuodessa. Liedossa kustannuksiin menee 3 620 euroa. Uudessakaupungissa kustannus on 3 250 euroa, Loimaalla 3 150 euroa ja Porissa 3 130 euroa. Vähiten kiinteistökustannuksista maksetaan Raumalla 3 010 ja Salossa 3 000 euroa.

Valtakunnallisen vertailun kalleimmassa päässä Helsingissä kuntakohtaisesti kiinteistökuluihin menee samanlaisessa 90 neliön huoneistossa 4 280 euroa vuodessa, kun taas Kempeleessä riittää 2 820 euroa.

Kallistunut kaukolämpö nosti kustannuksia

Turun seudulla kustannusnousu johtui pääosin kaukolämmön kustannusten noususta. Kaukolämmön kustannus nousi vertailussa 13,5 prosenttia Turussa, Kaarinassa, Raisiossa ja Naantalissa haukaten jo 1,75 euroa huoneistoneliötä kohti. Suhteellisesti kovin korotus, 19 prosenttia, koettiin Liedossa. Lietolaisten lämmityskustannus nousi 1,58 euroon neliöltä.

Kaukolämmön kustannus nousi kovasti myös Uudessakaupungissa, jossa nousua oli 9,5 prosenttia kaukolämmön hinnan ollessa 1,35 euroa neliö. Lähes vastaavat nousuprosentit näkyivät myös Loimaalla, Paraisilla, Raumalla ja Porissa. Salossa jätettä polttoaineena käyttävä voimala pystyi laskemaan kaukolämmön hintaa, ja lämmityksen kustannus oli koko vertailun toiseksi edullisin 1,10 euroa neliö.

– Alueelliset ratkaisut näkyvät vuosi vuodelta voimakkaammin vertailussamme, toteaa Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**. – Kaukolämmön piirissä olleet asukkaat eivät ole olleet immuuneja kustannusten nousulle. Biopolttoaineiden hinnan nousu vaikuttaa monella paikkakunnalla kaukolämmön hintaan, sillä merkittävä osa kaukolämmöstä tehdään tällä polttoaineella.

Kallio toivoo, että kaukolämpötoimijat pystyisivät vaikuttamaan hintoja tai jopa palaamaan hintaa laskevaan trendiin.

– Polttoaineiden saatavuudesta ja lämmitysmuodon kilpailukyvyistä huolehtiminen on tärkeä tavoite pitkällä aikavälillä, Kallio lisää.

Uusi jätelaki kasvatti kuluja

Jätehuollon vertailuhinnat nousivat suhteellisen paljon, etenkin Liedossa, Paraisilla, Raisiossa ja Naantalissa. Salossa ja Raumalla kustannus pysyi lähes entisellä tasolla, Uudessakaupungissa kustannukset laskivat. Jätehuollon kustannusten nousun taustalla on jätelain uudistuksen toimeenpano. Lajittelun ja keräysvelvoitteiden muutoksen arvioitiin jo viime vuonna nostavan jätehuollon kustannuksia.

Veden- ja jäteveden kustannukset pysyivät pääosin ennallaan, Paraisilla, Turussa ja Uudessakaupungissa ne nousivat lähes 4 prosenttia.

Rakennuksen kiinteistövero nousi alueella keskimäärin 9,4 prosenttia. Tontin kiinteistövero pysyi kunnissa ennallaan.

Sähköenergia halventunut

Sähkömarkkinoilla vaihtelut ja muutokset ovat olleet erittäin suuria Venäjän sotatoimien aloituksen jälkeen. Vuonna 2022 Indeksitalon kiinteistösähkön vertailukustannus nousi peräti 106 prosenttia. Alkuvuonna 2023 hinnat kääntyivät laskuun lämpimän talvikauden, tuulivoiman ison tuotantomäärän, sähkönsäätötoimenpiteiden sekä Olkiluoto 3 -voimalan säännöllisen tuotantoajon alkamisen seurauksena. Valtakunnallisessa vertailussa sähköenergian hinta on tälle vuodelle 34 prosenttia viime vuotta matalampi. Sen sijaan siirron perusmaksu on noussut keskimäärin 5,7 prosenttia, siirron verkkohinta 4,2 prosenttia ja energian perusmaksukin 2,6 prosenttia edellisvuodesta. ♦

Kiinteistöliitto on verrannut vuodesta 2001 syksyisin vakio-muotoisen tyyppitalon ns. Indeksitalon kiinteistöveroja ja muita kuntakohtaisesti määritettyjä kustannuksia maamme suurimmissa kaupungeissa käyttäen voimassa olleita maksuperusteita ja hintoja. Indeksitalo on 10 000 kuutiometrin asuinkeuhkotalo, joka sijaitsee kaupunkikeskustan ruutukaava-alueella omalla tontilla ja jossa on 40 asuntoa. Talon energian ja veden kulutukset ovat keskimääräisiä, samoin jäteastoiden määrät ja tyhjennysväli. Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi on laajentanut valtakunnallista vertailua Naantalista, Liedon, Loimaan ja Paraisten alueilla.

VUOSI 2023, euroa/m ² /kk							
Kaupunki	Tontin kiint.vero	Rakenn. kiint.vero	Kaukolämpö	Vesi ja jätevesi	Kiinteistösähkö	Jätehuolto	Yhteensä
Raisio	0,07	0,24	1,75	0,84	0,38	0,22	3,49
Kaarina	0,05	0,24	1,75	0,82	0,38	0,21	3,46
Turku	0,32	0,26	1,75	0,55	0,29	0,23	3,41
Naantali	0,05	0,26	1,75	0,78	0,33	0,22	3,40
Parainen	0,05	0,27	1,39	,06	0,38	0,24	3,40
Lieto	0,05	0,24	1,58	0,86	0,38	0,24	3,35
Uusikaupunki	0,04	0,26	1,35	0,79	0,34	0,23	3,01
Loimaa	0,04	0,29	1,22	0,65	0,37	0,35	2,92
Pori	0,12	0,29	1,37	0,60	0,31	0,20	2,90
Rauma	0,04	0,24	1,23	0,78	0,31	0,20	2,79
Salo	0,07	0,32	1,10	0,70	0,38	0,20	2,78



Isännöintiä asukkaiden ehdoilla, voittoa tavoittelemattomasti

Runosmäen Lämpö on Turussa ja Kaarinassa toimiva taloyhtiöiden omistama isännöintiyritys, joka on perustettu yli 50 vuotta sitten. Toimintaa ohjaa "Asukkaiden parhaaksi" -teema: tavoitteena on tarjota osakkaille ja asukkaille juuri sellaisia palveluita kuin he haluavat, laadukkaasti ja edullisesti.

Toimitusjohtaja **Kimmo Lönnmarkin** mukaan yhtiön asukaslähtöinen toimintamalli eroaa merkittävästi kilpailijoiden toimintatavoista. Yhtiön isännöitsijät tapaavat päivittäin asukkaita ja hallituksen jäseniä. Moderni isännöintijärjestelmä tarjoaa monipuoliset sähköiset palvelut asukkaille, osakkaille, hallituksen jäsenille ja tilintarkastajille. Voiton tavoittelemattomuus puolestaan näkyy tasapuolisuudessa ja läpinäkyvässä hinnoittelussa.

– *Olemme taloyhtiöiden omistama, emmekä siten ole tuottamassa ulkopuolisille omistajille voittoa, vaan laadukasta palvelua edullisesti taloyhtiöille. Jos merkittävää voittoa syntyisi, se palautuisi käytännössä takaisin taloyhtiöille, Lönnmark linjaa.*

TÄYTTÄ PALVELUA ILMAN PIILOKULUJA

Tarjottujen palveluiden perushinta sisältää laajalti kaiken taloyhtiön tarvitseman, eikä esimerkiksi linjasaneerauksista ja muista suurista tai pienistä hankkeista peritä erillisiä isännöinnin prosentuaalisia lisäkorvauksia, kuten moni muu isännöitsijätoimisto tekee.

– *Pelkästään linjasaneeraushankkeissa tällaisia lisäpalkkioita saate-*

taan periä kilpailijoiden toimesta monen kymmenen tuhannen euron arvosta. Monen kilpailijan halvalta näyttävä hinta paljastuu asukkaille ja hallitukselle kalliiksi, kun näitä lisämaksuja aletaan vyöryttää hintoihin, Lönnmark avaa.

Olemme taloyhtiöiden omistama.

VAHVUUTENA PAIKALLISUUS

Runosmäessä yhtiön sijainti keskellä aluetta mahdollistaa erinomaisen paikallisen palvelun. Laadukkaaseen ja kokeneeseen henkilökuntaan panostetaan, ja huoltohenkilöillä on aikaa ja mahdollisuuksia keskittyä omiin kohteisiinsa, Lönnmark kertoo.

– *Pitkään Runosmäessä toimineet huoltomiehet tuntevat taloyhtiöiden historian sekä erityispiirteet aivan toisella tapaa kuin uudet toimijat. Tutun siistijän ja huoltomiehen näkeminen on myös monelle sosiaalisesti tärkeää ja parantaa myös turvallisuutta.*

Peruspalveluiden (siivous, kiin-

teistöhuolto, isännöinti ja lämmön-
tuotanto) osalta on haastavaa erottua kilpailijoista. Se, mitä yhtiö pystyy tarjoamaan paremmin kuin mikään muu toimija on tuottaa sellaisia palveluita, joita vain paikallinen toimija voi tarjota.

– *Saamme osajaan paikalle useimpiin korjaustöihin erittäin nopealla vasteajalla. Esimerkiksi vesivahingon sattuessa huoltohenkilömme pääsee vahinkopaikalle minuuteissa, Lönnmark kertoo.*



PALVELEVAA ISÄNNÖINTIÄ KOKO TURUN SEUDULLA

Yhtiö tarjoaa isännöinnin palveluitaan Runosmäen ulkopuolellekin Turun alueella ja lähikunnissa, joskin rajoitusti, jotta palvelun laadusta voidaan pitää hyvää huolta. Yksittäisellä isännöitsijällä ei saa olla liikaa kohteita.

**Jos merkittävää
voittoa syntyisi, se
palautuisi
käytännössä takai-
sin taloyhtiöille**

– Tällä hetkellä meillä on kohteita niin Turun keskustassa, Runosmäessä kuin Kaarinassakin. Isännöinnin palvelumallimme sopii hyvin niin vanhoille kuin uusille rivitalo- ja kerrostaloyhtiöille. Erityisesti uskallan suositella isännöintiämme sellaisille taloyhtiöille, jotka arvostavat hyvää palvelua ja haluavat isännöitsijän olevan aidosti läsnä, Lönnmark summaa. •

Kiinnostuitko palveluistamme?

Meillä on vielä tilaa hyvälle taloyhtiölle

RUNOSMÄEN LÄMPÖ OY

Munterinkatu 8
20360 Turku

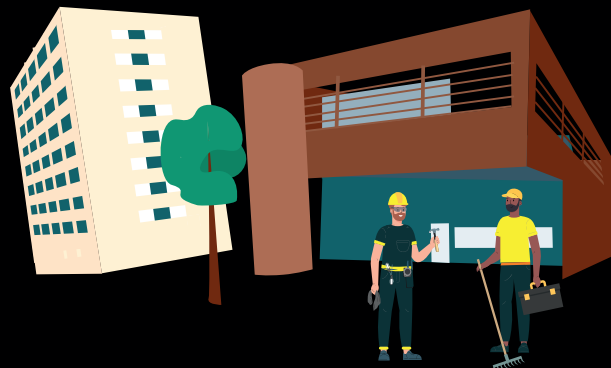
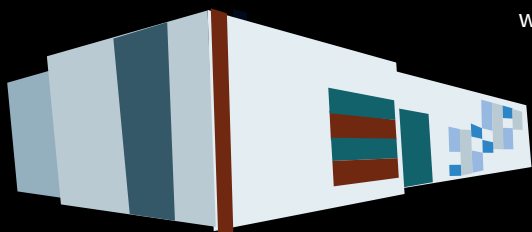
TOIMISTOMME ON AUKI

MA-PE KLO 9-15


Puh. 02 2788 300

toimisto@runosmaen.fi

www.runosmaen.fi



RUNOSMÄEN



Porin Karjarannassa on koko asuinalue suunniteltu niin, että rankkasateen viemäristön, vaan vesi johdatellaan ensin esike-ruualtisiin ja niiden kautta maaperään ja kasvillisuuden käyttöön.
Kuva: Tuomas Selänne

Missä kunnossa on taloyhtiösi hulevesijärjestelmä?

Hulevedellä tarkoitetaan sade- ja sulamisvesiä sekä rakennusten perustusten kuivatusvesiä. Hulevettä syntyy rakennetussa ympäristössä sateen tai lumen sulamisen seurauksena. Taloyhtiö vastaa oman kiinteistönsä hulevesien hallinnasta.

Huleveden määrään vaikuttavat sateen voimakkuus ja kesto, sadetta edeltävän kuivan ajan pituus, maanpinnan kaltevuus ja maaperän ominaisuudet. Olennaista etenkin kesäsateiden aikana on läpäisemättömän eli päällystetyn pinnan osuus. Mitä enemmän on läpäisemätöntä pintaa, sitä nopeammin ja runsaammin hulevedet synnyttävät pintavaluntaa. Taajama-alueella tämän läpäisemättömän pinnan määrä on kasvanut ja kasvaa edelleen. Koska päällystetyn pinnan määrään ei taloyhtiö voi tonttinsa ulkopuolella vaikuttaa, vastaa hulevesien kokonaisvaltaisesta hallinnasta ensisijaisesti kunta.

Tontin hulevedet taloyhtiön vastuulla

Taloyhtiö vastaa oman kiinteistönsä hulevesien hallinnasta.

Jos vesiä ei voida imeyttää kiinteistöillä tai niitä ei johdeta vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon, kiinteistön on johdettava ne kunnan hulevesijärjestelmään. Kiinteistö vastaa hulevesijärjestelmänsä suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta aina kiinteistön ja kunnan järjestelmien rajakohtaan saakka.

Hulevesijärjestämän huolto ja ylläpito on osa kiinteistön normaalia huoltotyötä. Katoille satava vesi johdetaan joko kattokaivojen tai räystäiden ja kourujen kautta maahan tai sadevesikaivoihin. Kaivot ja kourut tulisi tarkastaa ja puhdistaa säännöllisesti. Piha-alueelta tulevat vedet johdetaan yleensä sadevesikaivoihin. Sadevesikaivot on varustettu ritiläkansilla ja kaivosta lähtevä putki vesilukolla, joka estää kelluvia roskia pääsemästä putkistoon. Vettä raskaampia roskia varten kaivossa on lietepesä.

Sadevesikaivoja on huollettava säännöllisesti:

- kaivosta puhdistetaan ritaläkansi ja kelluvat roskat,
- tyhjenetään lietepestä ja
- tarkastetaan kaivon rakenteiden ja osien kunto.

Sadevesikaivot on yhdistetty toisiinsa putkistolla, joka yhdistyy edelleen kunnan viemäriin tai avo-ojaan. Sadevesiviemärin haarautumakohdissa tai suunnanmuutospaikoissa voi olla tarkastuskaivoja, jotka on hyvä huoltaa samalla.

Salaojien tarkoituksena on pitää maanalaiset rakenteet kuivana. Salaojat koostuvat putkiston lisäksi tarkastus- ja perusvesikaivosta. Perusvesikaivon kautta salaojat liitetään kiinteistön hulevesijärjestelmään. Perusvesikaivon padotusventtiili ehkäisee tulvivista hulevesiputkista tulevan veden pääsyn salaojiin. Tämän padotusventtiilin toiminnan säännöllinen tarkastaminen on ehdottoman tärkeää. Tarkastuskaivojen avulla voidaan tutkia salaojien toimintaa ja tarvittaessa suorittaa puhdistus. Salaojakaivojen lietepestät on puhdistettava ennen kuin pohjalle kerääntynyt liete on salaojien tasolla.

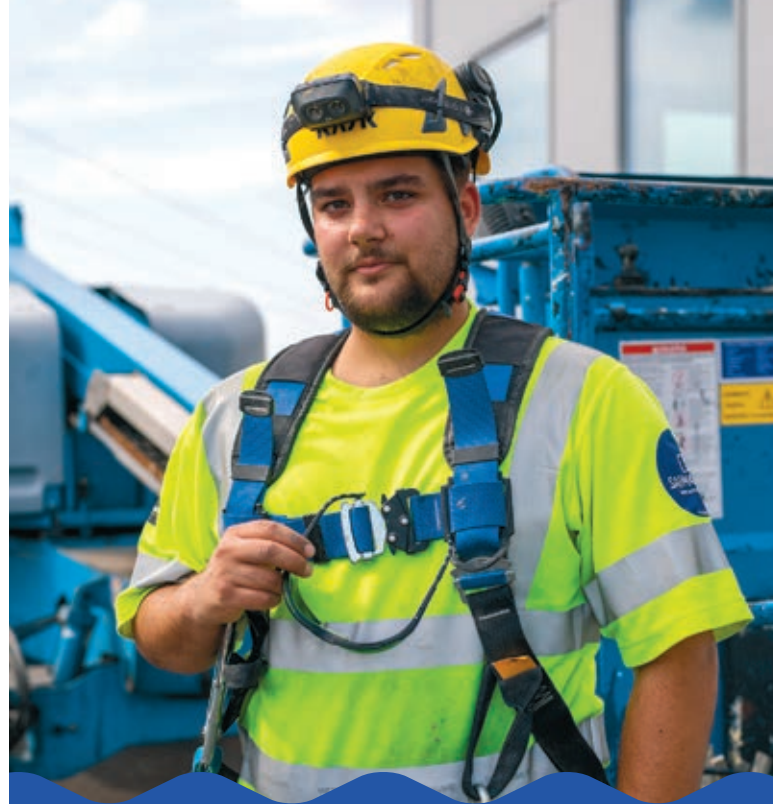
Videokuvaus auttaa järjestelmän kuvauksissa

Usein hulevesiä ei voi johtaa pois pelkästään viettoviemärijärjestelmällä, vaan tarvitaan pumppuja. Tätä salaojavesien pumppaamoa kutsutaan perusvesipumppaamoksi. Sade- ja jätevesillä on omat pumppaamonsa. Vesi- ja kosteusvahinkojen estämiseksi on pumppaamojen säännöllinen tarkkailu ja vuosihuolto (tyhjennys ja pesu) ensiarvoisen tärkeää. Lopuksi tarkastetaan, että pumput pyörivät oikein päin ja pysäytys- sekä käynnistystasot ovat oikeilla korkeuksilla. Nykyaikaiset pumppaamot voidaan varustaa hälytyslaittein.

Yleinen ongelma on, että hulevesijärjestelmän kuntoa ei ole seurattu vuosien varrella lainkaan. Helpoin tapa selvittää järjestelmän kunto on videokuvaus. Kuvaaminen on yleensä edullista. Kuvaus suoritetaan samalla tavalla kuin viemärikuvaus ja sen perusteella selviää putkiston toimivuus. Usein kuvausta vaikeuttaa se, että tarkastuskaivojen sijainti poikkeaa suunnitelmista. Niiden kannet ovat usein pintamaan alapuolella piilossa, jolloin jo pelkkään etsimiseen ja kaivamiseen kuluu aikaa. ❖

Janne Laksola
LVI-asiantuntija
Kiinteistöliitto Uusimaa

Jotta hulevesistä ei aiheutuisi kiinteistölle ongelmia, tulisi myös näihin hieman huomaamattomampiin järjestelmiin varata tarkastus- ja huoltoaikaa. Sen jälkeen, kun vahinko on huomattu, voi loppulasku olla jo viisinumeroisen luku.



Parasta laatua

Saumalaakso tarjoaa parasta julkisivu-urakointia yli kolmenkymmenen vuoden kokemuksella!

Elementtitalojen uusintasaumaus — vahva erikoisalamme

Hoidamme koko uusintasaumauksen alusta loppuun: suunnittelun, materiaalitoimitukset ja urakoinnin. Saumalaakson edustaja arvioi kunnostettavan kohteen ja tekee yksityiskohtaisen tarjouksen koko saumaustyön läpiviennistä sekä vastaa siitä, että työ etenee laaditun aikataulun ja budjetin mukaisesti onnistuneeseen lopputulokseen saakka.

Kysy tarjous!



Saumalaakso Oy Länsi-Suomi

Harmokatu 7
20380 Turku
puh: * 010 209 7500
turku@saumalaakso.fi
www.saumalaakso.fi

*Hinta soittaessa 0102 – alkuisen numeron on 8,35 snt/puhelu + 16,69 snt/min

Satakunnan ja Rauman uusi toiminnanjohtaja **Salla Kopo**

Nuoret mukaan hoitamaan taloyhtiöiden asioita

Salla Kopo aloitti Kiinteistöliitto Satakunnan ja Rauman Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtajana syyskuussa. Hän seuraa tehtävässä Mari Häyhtiötä, joka siirtyi elokuussa Porin kaupungin palvelukseen. Kopo jatkaa töitä samassa toimipisteessä Porin keskustassa, osoitteessa Antinkatu 2.

Kopo on toiminut aiemmin myyntitehtävissä, muun muassa yrityksessä, joka myi Suomeen Venäjältä tuotuja tuotteita. Kun yritys lopetti tämän yhteistyön Ukrainan sodan myötä, Kopo oli valmis hakemaan uusia haasteita.

– Suunnitelma b oli jo ollut mielessä jonkin aikaa ja siksi olin hakeutunut opiskelemaan Kiinteistöalan koulutussäätiön Asunto-osakeyhtiön isännöintikoulutukseen. Näyttökoe on tosin vielä tekemättä, mutta varmaan isännöintiin liittyvät asiat tulevat uudessakin tehtävässä entistä paremmin tutuiksi, hän arvelee.

Taloyhtiöiden asiat alkoivat kiinnostaa Kopo, kun hän oli ostanut asunto-osakkeen, jonka taloyhtiön hallituksessa hän nykyään toimii.

– Asunnot ja kodit näyttävät isoa omaisuuserää ihmisille. Kun olen seurannut erilaisia keskusteluja ja kirjoittelua asumisen asioista, olen hämmästellyt sitä, miten pienellä tietämyksellä ihmiset ovat mukana omassa asunto-osakeyhtiössään. Siksi olen nyt mielelläni mukana lisäämässä ihmisten osaamista ja tietämystä taloyhtiöiden asioista, Kopo kertoo ensimmäisenä työpäivänään.

Mitä kaikkea työ sitten tuo tullessaan? Siitä hän arvelee omanneensa jo hyvän käsityksen, koska rekrytointiprosessi oli sen verran perusteellinen.

– Siihen kuuluu muun muassa jäsentietojen hallintaa, jäsenhankintaa, koulutustilaisuuksia, vaikuttamista ja edunvalvontaa sekä sihteerin tehtävät kummassakin yhdistyksessä. Neuvontaakin varmasti myös, joskaan en nyt heti ensimmäisillä viikoilla hypäähä näihin saappaisiin – kokeilempia osajia on tähän olemassa.

Hienoa mallia pitää hyödyntää

Kopon mukaan suomalainen taloyhtiömalli hallintoineen on hieno järjestelmä, jos sitä vertaa esimerkiksi eteläisen Euroopan malliin, jossa jokainen hallinnoi omia seinänsä.

– Olisi kuitenkin hyvä pystyä innostamaan osakkaita aktiivisemmin osallistumaan taloyhtiön toimintaan ja saada heidät paremmin kiinnostumaan ison omaisuuseränsä hoidosta. Myös nuorten, koska taloyhtiömaailmassa aktiiviset henkilöt ovat selvästi jo vähän vanhemmasta päästä.



➡ Kiinteistöliitto Satakunnan ja Rauman Kiinteistöyhdistyksen uusi toiminnanjohtajana Salla Kopo toivoo nuoria mukaan kotiensä asioiden päätöksentekoon.

Kopo on muutenkin kiinnostunut yhteiskunnallisista ja talouden asioista. Tykkään lukemisesta ja harrastan muun muassa uimista. Perheen pojat ovat jo aikuisia miehiä ja vakiinnuttaneet omaa elämänsä, mutta yhdessä sisarusteni kanssa huolehdin nyt myös ikääntyvän äitini asioista.

Kiinteistöyhdistysten jäseniä Kopo kehottaa olemaan aktiivisia ja hyödyntämään jäsenpalveluita ja koulutusmahdollisuuksia. Tietoa näistä saa seuraamalla yhdistysten viestintää muun muassa yhdistysten nettisivuilla. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen

KUVA: Juuso Kallio

Osasto

18

Olemme Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivässä

Tule tapaamaan vedenkulutustiedon asiantuntijoitamme

1.11.2023 Turun Messukeskus

**smart
vatten®**

UNDERSTANDING WATER

smartvatten.com



PYSÄKÖINTITURVA

**Paikallinen kumppanisi
tehokkaassa
pysäköinninvalvonnassa!**

www.pysakointiturva.fi
toimisto@pysakointiturva.fi

Mobiilipysäköintiratkaisut tarjoaa:

ARKKIPISTE

Rakennus ja Saumaus
Aaltonen Oy

Elementtisaumauksen ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Elementtien korjaus
- Silikonisaumaus
- Tiivistystyöt



Kari Aaltonen

0400 220 881 • kari@rsaaltonen.fi • rsaaltonen.fi

Selvitääkö huoneistotieto-järjestelmään kunnialla?

Huoneistotietojärjestelmään siirtyminen on taloyhtiöille pakollista ja maksutonta vuoden 2023 loppuun mennessä.

Toiminta on käynnistynyt verkkaisesti, joten monelle isännöitsijälle voi tulla kiire ennen vuodenvaihteen määräaikaa.

Maanmittauslaitos avasi siirtopalvelunsa jo vuoden 2020 huhtikuussa, mutta tämän vuoden syyskuun alussa huoneistotietojärjestelmässä oli kuitenkin vasta 44 prosenttia maamme asunto-osakeyhtiömuotoisten taloyhtiöiden osakeluetteloista. Eli ensimmäisten 40 kuukauden aikana siirtoja on tehty vähemmän kuin viimeisten neljän kuukauden aikana pitäisi vielä tehdä.

Viime kuukausien aikana isot isännöintiyritykset ovat onneksi aktivoituneet siirtämään hallinnoimiensa yhtiöiden osakeluetteloita omista järjestelmistään. Yhtiöitä siirrettiin elokuun lopulla jo reilun 2 000 kappaleen viikkovauhdilla, joten suurten taloyhtiöiden osalta tilanne näyttää nyt valoisammalta.

Varsinais-Suomessa isot kuntakohtaiset erot

Maanmittauslaitos on julkaissut vuoden 2023 alusta saakka kuukausittain tilastoja, joista ilmenevät kunta- ja maakunta-kohtaiset siirtomäärät.

Varsinais-Suomessa siirtoja on tehty samaan tahtiin

kuin koko maassa keskimäärin, mutta kuntakohtaiset erot alueella ovat hämmästyttävän suuria. Mynämäki on jo pitkään paistatellut valtakunnallisella ykköspaikalla siirtojen suhteen. Kunnassa huoneistotietojärjestelmään on siirtynyt jo 88 prosenttia asunto-osakeyhtiöistä, kun taas Kustavissa yksikään kunnan seitsemästä taloyhtiöstä ei ole saanut vielä siirtoa tehtyä.

Satakunnan siirtoprosentti on 33, kunnista suhteellisesti aktiivisin on Jämijärvi, 77 prosenttia.

Mielenkiintoisiin siirtotilastoihin kannattaa käydä tutustumassa osoitteessa osakehuoneistorekisteri.fi/-/siirretyt-osakeluettelot. Tilastoja päivitetään aina kuun vaihteen jälkeen.

Osakeluetteloiden siirtoon löytyy apua

Monessa pienessä yhtiössä siirron tekemistä on vältelty turhaan. Urakka ei ole suuri eikä hankala. Siirtopalvelusta löytyy esitetyt yhtiön tiedot, joten siirtäjän huoleksi jää vain tietojen oikeellisuuden tarkastaminen ja mahdollisten puuttuvien tietojen lisääminen. Aikaa pienen yhtiön siirtämisen kuluu keskimäärin viitisentoista minuuttia. Toimeen kannattaa siis tarttua heti.

Varsinais-Suomessa on vielä paljon osakeluetteloita siirtämättä huoneistotietojärjestelmään.



Taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan tai isännöitsijän tulee tehdä taloyhtiön osakeluettelon siirto verkossa osoitteessa osakehuoneistorekisteri.fi.

Maanmittauslaitos neuvoa osakeluettelon siirtäjiä ma-pe klo 9–12 puhelimitse numerossa 029 530 1144. Soittaminen maksaa soittajan liittymäsopimuksen mukaisen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksun.

Marraskuun ensimmäisenä päivänä järjestetään myös osakeluettelon siirron apuklinikka Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivässä. Maanmittauslaitoksen asiantuntijat tarjoavat tapahtumassa henkilökohtaista opastusta ja neuvontaa, ja klinikalle voi varata oman ajan etukäteen osoitteessa osakehuoneistorekisteri.fi/tapahtumat

Vuoden 2023 takaraja ei koske yksittäisiä osakkaita

Vuoden 2023 takaraja koskee taloyhtiöitä, ei yksittäisiä osakkaita. Asunto-osakkeen omistajan ei tarvitse kiirehtiä oman omistuksensa rekisteröinnin kanssa, sillä hänellä on kymmenen vuotta aikaa hakea omistuksensa rekisteröintiä Maanmittauslaitoksesta. Kymmenen vuoden aikaraja on taloyhtiökohtainen; aika käynnistyy

taloyhtiön osakeluettelon siirrosta.

Poikkeuksen kymmenen vuoden sääntöön tuo kuitenkin omistajanvaihdos, esimerkiksi asuntokauppa. Huoneiston uuden omistajan pitää rekisteröidä omistuksensa huoneistotietojärjestelmään kahden kuukauden kuluessa kaupoista. Jos osakas aikoo myydä huoneistonsa kymmenen vuoden sisällä, on mahdollista jättää rekisteröinti ostajan kontolle. ❖

*Suvi Väärälä
palvelupäällikkö
Maanmittauslaitos*



Vinkit asunnon omistuksen rekisteröintiin

Asunnon ostaja tai asunto-osakkeen omistaja aloittaa omistuksensa sujuvan rekisteröinnin tutustumalla asiointipuriin, joka neuvoa, miten asiakkaan tulee omassa tilanteessaan toimia.

- Valitse tilannettasi kuvaavin vaihtoehto ja seuraa ohjeita asiointipurissa: maanmittauslaitos.fi/huoneistot/asiointipuri
- Täytä hakemuslomake (suomi.fi) ennen kuin tulet palvelupisteeseen.
- Tulosta tai tutustu etukäteen lomakkeen kohtiin. Voit täyttää hakemuslomakkeen palvelupisteesämme odottaessasi vuoroasi.
- Jos et osaa täyttää jotain lomakkeen kohtaa, jätä kohta tyhjäksi ja kysy neuvoa hakemusta jättäessäsi.
- Maanmittauslaitoksen palvelupisteisiin ei voi varata aikaa. Asiakkaita palvellaan saapumisjärjestyksessä.
- Tarkista lähimmän palvelupisteen sijainti ja aukioloaika: maanmittauslaitos.fi/palvelupisteet
- Voit myös lähettää hakemuksen ja osakekirjan postitse.

Omistuksen rekisteröinnin yhteydessä Maanmittauslaitos mitätöi osakkaan toimittaman paperisen osakekirjan. Osakas ei saa tuhota paperista osakekirjaa itse. Rekisteröinti maksaa tällä hetkellä 63 euroa. Hinta saattaa muuttua vuodenvaihteessa.





MAIJA NUOTIO
kiertotaloussuunnittelija
Keräämö Oy

Toimiva jätepiste on kiinteistön helmi

Kiinteistön jätepiste toimii, kun se on selkeä, siisti ja hyvin suunniteltu. Jotta se toimisi oikein, tarvitaan myös asukkaiden ymmärrys lajittelun tärkeydestä. Jätepiste vaikuttaa asumisviihtyvyyteen, asukkaiden lajitteluaktiivisuuteen ja taloyhtiön kustannuksiin. Toimiva ja hyvännäköinen jätepiste voi vaikuttaa myös yhtiön arvoon ja asunto-osakkeiden hintoihin.

Tällä hetkellä hukkaamme liian paljon arvokasta materiaalia polttamalla se sekajätteen joukossa. Uuden jätelain tavoitteena onkin vähentää jätteen määrää ja lisätä uudelleenkäyttöä sekä kierrätystä. Lajiltaan ja laadultaan erilaiset jätteet lajitellaan ja kerätään erikseen kierrätystä varten, jolloin saadaan materiaaleja uudelleenkäyttöön. Lain kunnianhimoisena tavoitteena on nostaa Suomen kierrätysaste vuoteen 2035 mennessä 65 prosenttiin nykyisestä noin 40 prosentista. Siinä on vielä melkoisesti parannettavaa.

Jätelaki tuo velvoitteita ja niiden mukana uusia jäteastioita pihaillemme. Lakimuutokset koskettavat nyt erityisesti 5–9 asunnon kiinteistöjä, joiden pihaille voi ilmestyä jopa neljä uutta

jäteastiaa. Hyvin suunniteltu jätepiste huomioi jätteenkuljettajan työnteon ja asukkaalle sujuvan lajittelun. Jätepisteeltä tulee löytyä ajantasaiset ohjeistukset, jotta roskapussit päätyvät oikeisiin astioihin. Jäteastioille tulee olla riittävästi tilaa sekä hyvä valaistus.

Mutta mikä mättää, kun taloyhtiön lajittelupiste on viimeisen päälle siisti, ohjeistettu ja kaikin puolin kunnossa, mutta sekajäte on pullollaan ja muut puolillaan? Ongelma löytyy asuntojen sisältä, asukkaiden innosta lajitella kodin jätteet. Tutkitusti suomalaisten isoin syy jättää lajittelematta on tilan puute keittiössä. Väitän, että pienen tuumailun jälkeen tilaa kyllä löytyy, jos asukkaalta löytyy halua. Seitsemän astian taktiikalla lajittelu on helppo toteuttaa asunnon ovien sisäpuolella,

ja sieltä ne siirtyvät sujuvasti toimivaan jätepisteeseen.

Oman alueen jätehuoltolaitoksilta taloyhtiöt ja asukkaat saavat lajitteluun liittyvissä ongelmissa apua oli ongelma mikä tahansa. Palveluneuvoja voi tarvittaessa tilata konsultaatiokäynnille jäteastioiden äärelle, jolloin pienestäkin pihasta löytyy yhdessä miettien ratkaisuja jäteastioiden sijoittamiseen. Yksin ei kannata jäädä miettimään. Kierrätyskoutsin voi tilata taloyhtiön kokoukseen tai pihatalkoisiin opastamaan lajittelussa.

Monesti on parempi, että ohjeita lajitteluun tulee oman taloyhtiön ulkopuolelta, vaikka osaamista löytyisikin omasta porukasta. Kierrätyskoutsit osaavat ohjeistaa ja perustella miksi tulee lajitella, mihin raaka-aineet päätyvät ja mitä niistä valmistetaan.

Kiertotaloussuunnittelijana kiertelen erilaisissa neuvontatilaisuuksissa jatkuvasti ja ohjeistan lajittelussa ja jätelain muutoksissa. Tarkoitus on tsemptata ihmisiä edes siihen peruslajitteluun. Kaikkea ei tarvitse tietää, mutta jos kaikki muistaisivat, että sekajäte on taloyhtiön kalleinta jätettä, voisi lajitteluun löytyä ihan uusi into. Taloyhtiön asukas maksaa jätehuollon kulut joko hoitovastikkeessa tai vuokrassa. Ei ole siis aivan sama, miten taloyhtiön jätteet lajitellaan. ❖

Kirjoittaja on juuri valmistumassa ympäristösuunnittelijaksi. Opinnäytetyökseen hän on koonnut Keräämö Oy:lle oppaan Toimiva jätepiste – opas taloyhtiöille.

Sekajäte on taloyhtiön kalleinta jätettä.



HELI LAUNTO
lakimies
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi

Kysy Heliltä

Yhdenvertaisuus ja kohtuulliset mukautukset

Taloyhtiömme osakas kertoi, että hänellä on liikuntarajoitteen vuoksi tarve saada autopaikka lähempää asuinrakennustamme. Hän vetosi yhdenvertaisuuteen ja kohtuullisiin mukautuksiin. Mitä tämä tarkoittaa?

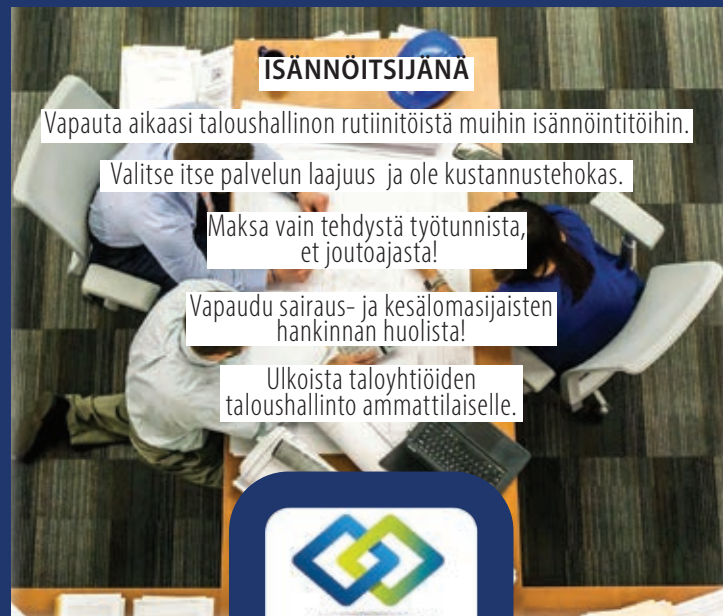
Taloyhtiöt ovat perinteisesti tottuneet arvioimaan yhdenvertaisuutta ensisijaisesti asunto-osakeyhtiölain kautta. Yhdenvertaisuus edellyttää, että samassa asemassa olevia osakkaita on kohdeltava samalla tavalla. Yhdenvertaisuus on kuitenkin otettava huomioon myös yhdenvertaisuuslain ja sieltä ilmenevien kohtuullisten mukautusten kautta. Kyseisen lain tarkoituksena on edistää yhdenvertaisuutta ja ehkäistä syrjintää sekä tehostaa syrjinnän kohteeksi joutuneen oikeusturvaa. Yhdenvertaisuuslain noudattamista valvovat yhdenvertaisuusvaltuutettu, yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunta sekä työsuojeluviranomaiset.

Ketään ei saa syrjiä iän, alkuperän, kansalaisuuden, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, poliittisen toiminnan, ammattiyhdistystoiminnan, perhesuhteiden, terveydentilan, vammaisuuden, seksuaalisen suuntautumisen tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella. Välittömän ja välillisen syrjinnän lisäksi syrjintää on kohtuullisten mukautusten epääminen. Laki velvoittaa tietyissä tilanteissa positiiviseen erityiskohteluun, jotta henkilö pystyy käytännössä saamaan samat oikeudet yhdenvertaisesti muiden kanssa.

Yhdenvertaisuuslaki soveltuu lähtökohtaisesti myös taloyhtiöihin. Välitöntä syrjintää olisi esimerkiksi se, että taloyhtiö ei vuokraisi autopaikkoja lainkaan vammaiselle henkilölle tai esimerkiksi "väärään" uskontokuntaan kuululle. Välillistä syrjintää voisi puolestaan olla esimerkiksi se, että taloyhtiön näennäisesti yhdenvertaiset autopaikkasäännöt saattavat tosiasiallisesti vammaisen henkilön muita epäedullisempaan asemaan siksi, ettei vammaisen voi tosiasiaassa käyttää tarjottua autopaikkaa.

Joissain tapauksissa taloyhtiö on katsottu velvolliseksi tekemään kohtuullisia mukautuksia esimerkiksi vammaisen asukkaan yhdenvertaisen asumisen, liikkumisen ja apuvälineiden säilyttämisen osalta. Tällainen mukautus voisi olla vaikka esteettömän autopaikan tarjoaminen. Velvollisuus toteuttaa kohtuullisia mukautuksia ratkaistaan aina tapauskohtaisesti. ♦

TILIKESKUS VASTAA YLI 600 TALOYHTIÖN TALOUSHALLINNOSTA!



ISÄNNÖITSIJÄNÄ

Vapauta aikaasi taloushallinnon rutiinitöistä muihin isännöintitöihin.

Valitse itse palvelun laajuus ja ole kustannustehokas.

Maksa vain tehdystä työtunnista, et joutoajasta!

Vapaudu sairaus- ja kesälomasijaisten hankinnan huolista!

Ulkoista taloyhtiöiden taloushallinto ammattilaiselle.



VAIVATONTA TALOUDENHOITOA KAUPPATORIN LAIDALLA.

Aurakatu 12b, Turku - info@kauppatorintilikeskus.fi - www.kauppatorintilikeskus.fi

**VAIVATONTA TALOUDENHOITOA ISÄNNÖITSIJÄLLE.
PYYDÄ TARJOUS JA HUOMAA HYÖTY!**

ENERGIATEHOKKAAT OVIRATKAISUT taloyhtiölle!



ALUMIINIOVET



AUTOTALLINOVET



Erik Kukko
044 2614 648
erik.kukko@turner.fi



TEIJA HOKKANEN
varapuheenjohtaja
Kiinteistöliitto Satakunta
toimistopäällikkö
Oiva Isännöinti Oy

Osakeluetteloiden siirtoaika on loppusuoralla

Maanmittauslaitoksen (MML) ylläpidettäväksi siirretään tiedot asuntojen ja auto-paikkojen omistuksista, panttauksista ja rajoituksista.

Osakeluetteloiden siirrot MML:n sähköiseen huoneistorekisteriin alkoivat vuoden 2022 loppupuolella. Tällä hetkellä noin 45 prosenttia on siirretty. Satakunnassa on siirretty vasta kolmannes, kun Etelä-Savossa luku on yli 60,3 prosenttia. Jämijärvi on maakunnan tilaston ykkösenä, 77 prosentilla. Kokemäellä vain 7 prosenttia on siirretty. Porissa luku on 37 ja Raumalla 35.

Isännöintitoimistoissa on siis loppuvuodesta paljon hommaa. Myös MML:n kapasiteetti on kovilla. Omistuksen rekisteröinti voi kestää jopa yhdeksän viikkoa. Siirtojen vaikutukset tuntuvat myös Patentti- ja rekisterihallituksessa, kun taloyhtiöt korjailevat yhtiöjärjestyksiä ja puuttuvia tietoja päivitellään. Myös kaupparekisteritietojen pitää olla ajan tasalla.

Isännöitsijätoimistot tekevät työn normaalien työtehtävien ohessa. Siirtojen yhteydessä pitää tarkistaa, että osakeluettelot ovat oikein ja ajan tasalla. Myös varainsiirtoveroja, osoitetietoja ja kiinteistötunnuksia joudutaan tarkastamaan. MML:n aineisto, johon tietoja vertaillaan, on vuodelta 2019, joten on selvää, että omistusmuutoksia on tapahtunut paljon.

Taloyhtiöiden siirrettyä osakerekisterinsä, on osakkeenomistajalla aikaa siirtää osakekirjansa sähköiseksi 10 vuoden kuluessa siirtopäivästä. Taloyhtiöltä tulee ilmoitus, kun rekisterin siirto on suoritettu. Kiirettä ei kannata pitää, sillä MML:n

asiakaspalvelu on ruuhkautunut. Nyt on tärkeintä, että taloyhtiön osakerekisterit saadaan siirrettyä vuoden loppuun mennessä.

Osakekirja saattaa olla osakkeenomistajilta kadoksissa, jolloin se tulee kuolettaa käräjäoikeudessa. Prosessi voi kestää 4–6 kuukautta.

Osakekirjat, jotka ovat pankkien hallussa esimerkiksi lainan vakuutena, jäävät pankin hoidettavaksi sähköiseen muotoon. Osakkeenomistajan tulee vain antaa valtakirja pankille asian hoitamiseksi.

Suomessa on noin 90 000 taloyhtiötä ja 1,5 miljoonaa osakehuoneistoa, joten muutos koskee monia osakkeenomistajia. Sähköistämisen vaikutukset ulottuvat isännöitsijätoimiston lisäksi myös rakennuttajille, pankkeille ja kiinteistövälittäjille.

Sähköiseen rekisteriin siirtyminen parantaa asuinhuoneistojen tietojen ja omistajamerkintöjen saatavuutta ja luotettavuutta. Panttaukset ja luotonanto hoituvat sujuvammin sähköisesti, ja pankit näkevät omistukset suoraan MML:n järjestelmästä. Kiinteistövälittäjien asunto-osakkeiden kaupanteko tulee tämän myötä muuttumaan ja kehittämään digitaalisia palveluita. Pankin saaminen mukaan panttauksen osalta edistää varmasti asuntokauppojen laatimista sähköisesti.

Pitkään kestäneen prosessin jälkeen voidaan odottaa, että sähköistämisen hyödyt alkavat näkyä lähitulevaisuudessa. Kun kaikki mukana olevat toimijat saavat prosessinsa toimimaan, kustannussäästöjä saadaan aikaiseksi. Kyseessä on merkittävä siirtymä uuteen digitaaliseen järjestelmään, joten tästä mennään avoimin mielin eteenpäin. ♦

Isännöitsijöillä alkaa olla kiire, osakkeenomistajien ei kannata vielä kiirehtiä.



Taloyhtiöiden tilintarkastaja OSMO KALMARI HT

Vastikerahoituslaskelman ja
lainaosuuslaskelman sekä
talousarvion kehittäjä

Tunnen hyvin taloyhtiön nykyiset
haasteet sekä voin toimia hallituksen
ja yhtiökokouksen tukena

Ota yhteyttä Osmo Kalmari

Puh. 0400 215 219 tai sähköpostitse
osmo.kalmari@kalmariunion.com
Humalistonkatu 17 a A 4, 20100 Turku

MUUTOKSIA BIO- JÄTTEEN KERÄYS- VELVOITTEeseen JA KULJETUKSIIN



- Tarkista, koskeeko biojätteen erilliskeräysvelvoite jatkossa myös sinun kiinteistöäsi. Samalta kartalta näet myös vapaaehtoisen erilliskeräyksen alueen. Kartan löydät osoitteesta lsjh.fi/tarkista-jatehuoltopalvelusi-kartalta.
- Keräyksen alkamis- ja kuljetusten siirtymisaikataulun löydät niin ikään kartalta: lsjh.fi/biojatekuljetukset. Kartalta voit etsiä kiinteistösi postiosoitehaulla.
- Mikäli velvoite koskee kiinteistöäsi, varmista, että kiinteistön pihalta löytyy määräaikaan mennessä joko biojäteastia tai kompostori.
- Ilmoita tyhjennettävän biojäteastian tiedot LSJH:lle tai tee kompostointi-ilmoitus – molemmat OmaLSJH:n kautta.
- Tee tarvittavat muutokset jätepisteen mahdolliseen lukitukseen.



Lisätietoja: lsjh.fi/taloyhtiot • taloyhtiot@lsjh.fi



Kestävät rahoitus- ratkaisut taloyhtiösi energiaremonttiin

Nyt on aika tehdä kestäviä valintoja.
Energiaremontilla pidät huolta
kiinteistösi arvosta ja pienennät
ympäristökuormitusta.

Aloita muutos kestävillä
rahoitusratkaisuilla:
op.fi/kestava-yritysrahoitus

Olemme mukana Varsinais-Suomen
Taloyhtiöpäivillä 1.11.2023.
Tavataan silloin Turun Messukeskuksessa!

OP Turun Seutu



Rahoituksen myöntää osuuspankki



PETRI ARNAMO
Asianajaja, varatuomari
Lukander Ruohola HTO Oy

Virtaa liikkumiseen

Koko ajan voimistuva sähköautotrendi ja osaltaan myös sähköavusteisten polkupyörien arkipäiväistyminen ovat tuoneet asunto-osakeyhtiöille aivan uusia pähkinöitä purtavaksi.

Vuoden 2020 loppupuolella voimaan tullut laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä eli ns. latauspistelaki velvoittaa kaikkia uusia asuinrakennuksia, joissa on vähintään viisi pysäköintipaikkaa, asentamaan erillisen latauspistevalmiuden jokaiselle pysäköintipaikalle. Latauspistevalmiudella tarkoitetaan putkitusta tai muita johtoteitä, joihin voidaan myöhemmin asentaa tarvittava kaapelointi sähköajoneuvojen latauspisteitä varten.

Laki ei siis velvoita tekemään latauspaikkoja, vaan yksinomaan valmiudet sellaisen asentamiseksi. Sama laki velvoittaa myös vanhempia taloyhtiöitä asentamaan latauspistevalmiuden asuinrakennuksen yhteyteen, jossa on vähintään viisi pysäköintipaikkaa, mutta vain laajamittaisen korjauksen yhteydessä.

Tarve latauspaikoista voi syntyä myös, vaikka kyse ei olisi uudisrakentamisesta tai laajamittaisesta korjauksesta. Tarve voi lähteä liikkeelle myös osakkaiden tarpeesta, kun ajoneuvoja vaihdetaan yhä enemmän hybridi- tai sähkökäyttöisiin. Latauspaikkahankkeen voi toteuttaa monella tavalla, mutta keskeistä on muistaa osakkaiden yhdenvertainen kohtelu. Mikäli yhdelle osakkaalle sallitaan autopaikkaosakkeen muutostyönä tehtävä latauspaikka, tulee sama sallia myös muille osakkaille. Linjaukset myöntämisestä ja toimintamallit on hyvä päättää ja kirjata yhtiökokouspäätöksinä jo siitäkin syystä, että ennemmin tai myöhemmin voi tulla tarpeelliseksi lisätä yhtiön sähkökapasiteettia latauslaitteiden lisääntyessä.

Jos latauspaikat toteutetaan asunto-osakeyhtiön au-

topaikkoina, on kaikilla osakkailla velvollisuus osallistua kustannuksiin, vaikka ei ajoneuvoa tai edes autopaikkaa omistaisi. Periaatteessa kustannusten jakaminen on helppoa, mutta käytännössä latausmaksuista sopimisen ohella jälkiliittymistilanteet voivat muodostaa ongelmia.

Lopputulos ei saa olla sellainen, että ensimmäisenä hankkineet joutuvat maksamaan enemmän paikoistaan, koska latauspistevalmiuden luominen maksaa enemmän kuin pelkkä siihen liittyminen. Toisaalta tilanne ei myöskään voi muodostua sellaiseksi, että ensin hankkineet voisivat välttää myöhemmiltä kustannuksilta, jos esimerkiksi sähköliittymää pitää kasvattaa uusien latauspaikkojen vuoksi.

Aivan mutkatonta ei ole polkupyörienkään kanssa. Pyörien muuttuminen yhä enenevässä määrin sähköavusteisiksi, vaatii tilanne asunto-osakeyhtiöltä ainakin yhteisistä pelisäännöistä muistuttamista ja selkeää tiedottamista siitä, kuinka sähköpyörän akkuja tulee säilyttää ja kuinka lataamisen kanssa tulee toimia. Lähtökohtaisesti sähköpyörän akkuja ei saa säilyttää taloyhtiön pyörävarastossa tai muissakaan yhtiön tiloissa, vaan akku tulisi ottaa aina mukaan omaan asuntoon. Sähköpyörän akkujen lataamista ei varsinkaan tulisi sallia pyörävarastossa. Akku on muutoinkin, mutta erityisesti ladattaessa paloturvallisuusriski, eikä sitä siksi tulisi jättää tilaan, jossa ei ole ympärivuorokautista valvontaa tai palovaroittimia. Mikäli asunto-osakeyhtiö päättäisi sallia akkujen säilyttämisen polkupyörävarastossa, tulisi tilassa olla palovaroitin ja sammutusvälineet. Yhdenvertaisuuden nimissä tulisi myös sopia korvauksesta, mikäli lataamiseen käytetään asunto-osakeyhtiön pistorasia. ♦

Sähköpyörän akkujen lataamista ei tulisi sallia pyörävarastossa.



A-KATTOHUOLTO

Luotettava, kokenut ja kotimainen kumppani kattoasioissa

SÄÄSTÄ RAHAA – HUOLLATA KATTO

- KATTOJEN VUOSIHUOLLOT
- TIILI/MINERIITTI/HUOPAKATTOJEN PUHDISTUKSET JA PINNOITUKSET
- PELTIKATTOJEN PUHDISTUKSET JA MAALAUKSET
- VUOTO- JA MUUT KORJAUKSET

- KATTOTURVATUOTTEIDEN ASENNUKSET
- SIENTEN, JÄKÄLÄN, SAMMALEEN, LEVÄN JA PINTAHOMEEN POISTO SEKÄ EHKÄISY KATOILTA, SEINILTÄ, LAATOITUKSILTA, BETONIKAITEILTA, ASFALTILTA

Hannu Rintamäki p. 040 767 8828, hannu.rintamaki@a-kattohuolto.fi

Pasi Rintamäki p. 040 135 6079, pasi.rintamaki@a-kattohuolto.fi



MAALÄMPÖ | ILMA-VESIRATKAISUT | LTO-JÄRJESTELMÄT |
HYBRIDIRATKAISUT | PORASTYÖT

**MONIPUOLISET ENERGIRATKAISUT
PITKÄLLÄ KOKEMUKSELLA**

KUSTANNUSTEHOKKAAT, TOIMINTAVARMAT JA HIILIJALANJÄLKEÄ
PIENENTÄVÄT ENERGIRATKAISUT KAIKEN KOKOISIIN KIINTEISTÖIHIN.

LAAJAA OSAAMISTA

Pitkä kokemus ja
kymmeniä kiinteistökohteita

KOKONAISVALTAISET TOIMITUKSET

Palvelemme avaimet käteen
-periaatteella

ALUEENA TURUN TALOUSALUE

Saavumme sinne,
missä sinä olet

24/7 PÄIVYSTYS

Laadukas ja
riipeä huolto

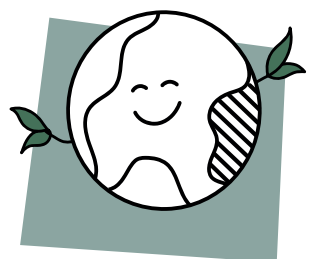
OTA YHTEYTTÄ, NIIN JUTELLAAN LISÄÄ:

KAIVONPORAUS.COM

info@kaivonporaus.com | 040 060 5113



*Saariston Kaivonporaus
on kokonaisvaltaisesti ja
ainutlaatuisesti palveleva
energiatalo, jo reilun 50
vuoden kokemuksella.*



Pyörävarastot ojennukseen

Polkupyörien säilytys koetaan ongelmalliseksi suuressa osassa taloyhtiöitä. Vain harvassa taloyhtiössä on riittävästi pyörien säilytykseen sopivaa tilaa. Oman haasteensa tuovat nopeasti yleistyneet sähköpyörät, -skuutit ja -scooterit.

Yksi yleisimmistä pyöräpysäköinnin haasteista taloyhtiöissä on tilan puute. Monissa rakennuksissa ei ole varattu riittävästi tilaa pyörille, ja tilat saattavat olla epäkäytännöllisiä palo-ovien sokkeloisten käytävien takia. Uusissakin kohteissa pyöräpaikkojen määrä on usein riittämätön.

Markkinoilla on erilaisia ratkaisuja pyörien säilyttämiseen, jolloin tila saadaan hyödynnettyä tehokkaammin. Pyörät voidaan esimerkiksi pinota päällekkäin tai nostaa pystyyn seinälle. Samalla pyörävarasto pysyy paremmin järjestyksessä, jolloin sekä käytettävyys että kapasiteetti ovat paremmat.

Myös talon sisällä oleviin pyörävarastoihin on tärkeää saada runkolukitusmahdollisuus. Moni empii kalliimman pyörän säilyttämistä pyörävarastossa, jos kunnollista lukitusmahdollisuutta ei ole. Myös ulkokatoksiin on mahdollista tehdä lukittavat ovet, jolloin pyörien säilyttäminen on turvallisempaa. Pyörävarastoon tai katokseen voidaan haluttaessa asentaa myös kameravalvonta.

Akkujen lataus haasteena

Sähköpyörän tai muun kevyen polkupyörään rinnastettavan kulkuneuvon säilytys pyörävarastossa ei eroa tavallisen polkupyörän säilytyksestä, jos akku irrota- taan ja sitä säilytetään sekä ladataan huoneistossa. Mikäli pyörävarastossa kuitenkin säilytetään litiumakkuja, tulee tilaan sijoittaa palovaroitin ja alkusammutusvälineet. Palovaroittimen hälytyksen tulee kuulua myös yhtiön yleisissä tiloissa.

Tukes suosittelee, että akkuja ladattaisiin ensisijaisesti huoneistoissa valvottuna. Joissain polkupyörissä ja kevyissä sähköajoneuvoissa akku on kiinteä, jolloin vaihtoehtoiksi jää kulkuneuvon säilyttäminen

huoneistossa tai lataaminen pyörävarastossa. Toisaalta akkuja ei tulisi myöskään ladata huoneistoissa poistumisteiden lähistöllä tai yöaikaan asukkaiden nukkessa. Akkupalat ovat hyvin harvinaisia, mutta kohdalle sattuaan erittäin hankalia, koska ne syttyvät nopeasti ja aiheuttavat myrkyllisiä savukaasuja.

Litiumakkuja ei saa ladata suorassa auringonpaisteessa tai pakkasessa, joten ulkona latausta ei ole suositeltavaa järjestää. Pyörävarastossa ladattaessa tulee pohdittavaksi paloturvallisuuden lisäksi myös lataamisesta aiheutuva kustannus. Motivan arvion mukaan aktiivinen sähköpyöräilijä kuluttaa sähköä noin kymmenen euron arvosta vuoden aikana. ♦



*Matts Almgrén
neuvontainsinööri
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi*

**HOIDAMME KIINTEISTÖSI
HUOLTO- JA
KORJAUSTYÖT
KATTAVASTI JA
VANKALLA
AMMATTITÄIDOLLÄ!**

PALVELUMME

Päivystys 24/7

Rakennus-, remontointi-, huolto- ja korjaustyöt

Pihatyöt, kasvien istutus, -hoito ja -leikkaus

Lumenauraus ja hiekoitus

Porras- ja toimistosiiuvis

Rännien ja sadevesikaivojen puhdistus

LVI- ja sähkötyöt

Sähköinen huoltokirja

**OTA YHTEYTTÄ, NIIN RÄÄTÄLOIMME
PALVELUT TARPEESI MUKAAN**

Martti Koivunen

P. 044 2420 366

martti.koivunen@erksaar.fi

Latokarinkatu 3 B 10

20200 Turku

**NYT ON AIKA LAITTA
KIINTEISTÖSI
ASIAT KUNTOON,
PYYDÄ KIINTEISTÖHUOLTO-
TARJOUSTA JA
KARTOITETAAN TARPEET.**

www.erksaar.fi

Seuraa meitä myös Facebookissa Erksaar



ABLOY® EASY

Tuttu, turvallinen ja kustannustehokas.



Uusi ABLOY EASY nostaa mekaanisen lukituksen jälleen uudelle tasolle. Se tarjoaa uudenlaista sujuvuutta, varmuutta ja pitkän patentin tuomaa turvaa aina vuoteen 2040 saakka. EASY on sarjoitettavissa entistä laajempiin kohteisiin ja mahdollistaa avainten varman tunnistamisen sekä entistä paremmin hallittavan avainjakoprosessin.

Hallussa – tänään ja huomenna.

OTA YHTEYTTÄ – TEEMME TARJOUKSEN TALOYHTIÖLLENNE



LUKKOTALO

Keskuskartano, 28130 Pori | Av. ark. 8–16, la sulj.

Puh. 02 633 6511 | Päivystys p. 040 723 6725

posti@lukkotalo.fi | www.lukkotalo.fi

• Suunnittelu • Myynti • Asennus • Huolto



Rauman seudun jätehuoltolaitos tiedottaa

Jätehuolto Raumalla ja Eurajoella

Jätelain muutoksen myötä **biojätteen lajittelu** tulee pakolliseksi kaikille asuinkiinteistöille vähintään 10 000 asukkaan taajamissa. Rauman alueella tämä tarkoittaa Rauman keskustaajamaa.

Biojätteen erilliskeräyssopimus tehdään Rauman seudun jätehuoltolaitoksen kanssa.

Mikäli taloyhtiössä on kompostori, tulee siitä tehdä **kompostointi-ilmoitus**.

Sähköiset lomakkeet löytyvät Rauman seudun jätehuoltolaitoksen nettisivuilta osoitteesta www.rauma.fi/jatehuolto

Rauman seudun jätehuoltolaitokselta saa **jätejaetarroja** astioiden merkitsemistä varten.

Jäteneuvontaa saatavilla esimerkiksi taloyhtiön kokoukseen, ota yhteyttä: jateneuvonta@rauma.fi, puh. 044 403 6116

www.rauma.fi/jatehuolto



ISÄNNÖITSIJÄ, ILMOITATHAN MEILLE TALOYHTIÖN TIEDOT!

Taloyhtiölomakkeella keräämme tietoja mm. olemassa olevista astioista ja toivotuista tyhjennysväleistä. Näin varmistamme, että pakkausjätteiden kuljetusten siirtyminen Keräämölle alkuvuodesta 2024 järjestyy mahdollisimman sujuvasti.

**Ilmoita taloyhtiön tiedot
viimeistään 13.11.2023 mennessä
www.keraamo.fi/taloyhtiokysely**

Tilaa
uutiskirjeemme



Keräämö on Porin, Ulvilan, Kokemäen, Harjavan, Nakkilan, Merikarvan, Pomarkun ja Siikaisten yhdessä omistama kunnallinen jätehuoltoyhtiö.

Lue lisää www.keraamo.fi

KERÄÄMÖ

Sinä lajittelet, me keräämme

Jätelaki uudistui

Ajoreiteissa vielä epäselvyyttä

Uuden jätelain vaikutukset alkoivat näkyä taloyhtiöissä heinäkuussa. Eniten muutos näkyi niissä kunnissa, joissa kiinteistön haltija oli aiemmin itse kilpailuttanut kaikki jätelajit. Esimerkiksi Turun seudulla muutos ei ole sujunut ”kuin Strömsössä”.



🗑️ Jätteiden keruu on alkanut kangerrellen uuden jätelain voimaantulon jälkeen. Ainakin Turun seudulla on ollut tietokatkoksia ja epäselvyyttä tyhjennysaikatauluista.

Lounais-Suomen Jätehuolto oli heinäkuuhun mennessä ehtinyt tarkistaa vain noin puolet uuden kuljetusalueen taloyhtiöiden tiedoista. Tästä seurasi ongelmia ajoreittien suunnittelussa, pakkausjäteastioiden täyttymistä ja runsaasti asukkaiden yhteydenottoja taloyhtiöille. Kiireellisiä tapauksia tyhjennettiin sen mukaan, kuin ne sopivat ajoreiteille. Tässä kiireessä jokin sellainenkin kiinteistö, jonka tiedot oli ilmoitettu ajoissa, saattoi jäädä vaille palvelua.

Tyytymättömyyttä tiedonsaantiin

Varsinais-Suomen Isännöitsijät ry:n puheenjohtaja **Timo Laaksosen** mukaan kuntien tai kuntien jätehuoltoyhtiöiden tiedottaminen ei ole tullut perille tai siihen ei ole osattu

reagoida kaikissa isännöintitoimistoissa. Tämä voi johtua siitä, että Lounais-Suomen Jätehuolto Oy lähetti aiheesta tiedotteen keväällä vain isännöintitoimiston yleiseen sähköpostiosoitteeseen. Laaksosen arvioi, että viesti on saattanut jäädä huomioimatta, koska isännöitsijät jäivät odottamaan taloyhtiökohtaisempaa yhteydenottoa, kuten aiemmin oli luvattu.

– Moni isännöitsijä oli ihmeissään, kun mitään yhteydenottoa ei tullut.

Laaksosen kertoo, että heinäkuussa syväkeräyssäiliöiden osalta pakkausjätteiden keräys lakkasi kuin seinään monessa yhtiössä. Jätehuollon keräyksen tiedot ovat kuitenkin olleet ajan tasalla aikaisempien kuljettajien kanssa. Laaksosen ihmettelee nyt, mikseivät ne siirtyneet jätehuoltoyhtiölle.

– Kaikki moitteet siirretään nyt isännöitsijöille, vaikka meille jätettiin vähäisin aika reagoida muutokseen, joka jätehuoltoyhtiön olisi ylipäättään kuulunut tehdä, Laaksonen sanoo.

Hänen mukaansa jätehuoltoyhtiön järjestelmässä olleet lähtötiedot olivat puutteelliset, eikä sinne voinut omatoimisesti päivittää kaikkia taloyhtiöiden tietoja.

Haasteita on ollut myös uusissa tyhjennysrytmeissä. Taloyhtiöt ovat aikaisemmin voineet tilata tarpeensa mukaisen tyhjennyksen. Nyt kunnallinen toimija on reitittänyt tyhjen-nykset kokonaisuutena eikä kiinteistökohtaisia poikkeuksia, kimppa-astioita tai saman kiinteistön useampaa jätapistettä tunneta.

Sääntelyn muutos vaikuttaa järjestelyihin

Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:n palvelujohtaja **Cati Huhta** muistuttaa, että aina kun taloyhtiössä suunnitellaan jätepisteitä, tulisi olla yhteydessä jätehuollon operatiiviseen toimijaan. Siten varmistetaan jätehuollon toimivuus.

– Tässä murrosvaiheessa varmaan on voinut käydä niin, että asiasta on keskusteltu edellisen kuljetusurakoitsijan kanssa, mutta silloin valittu ratkaisu ei sovellukaan nyt kilpailutettuun järjestelmään. Tämä siksi, että jätelaki-muutos on kiristänyt velvoitteita, mikä aiheuttaa useassa tapauksessa tarpeita jätepisteen uudelleensuunnitteluun ja rakentamiseen.

Huhta korostaa, että tyhjennyspalvelu perustuu koko urakka-alueen tarkasteluun kokonaisuutena.

– Varmistaaksemme taloyhtiöille riittävän palvelutason, säädämme tyhjennyksiä astiakoon ja niiden määrän optimoinnin kautta, Huhta kertoo.

Porissa kilpailutetaan parhaillaan toimijoita ensi vuotta ajatellen. Porin jätehuoltoyhtiö on saanut kuljetusrekisterin, jonka tieto vaikuttaa ajantasaiselta. Keräämö Oy:n viestintäsuunnittelija **Paula Kangasniemi** kertoo, että ensimmäinen tilaisuus taloyhtiöille pidettiin jo tammikuussa. Elokuun puolivälissä isännöitsijöitä lähestyttiin aiheesta sähköpostitse tai kirjeitse. Lisäksi aiheesta oli syyskuussa mainos Satakunnan Kansan digilehdessä, ja taloyhtiöille ja isännöitsijöille pidettiin myös infotilaisuus.

Kangasniemen mukaan tyhjennysrytmejä on alettu määrittellä eri lähteistä kerättyjen tietojen perusteella.

– Niille kiinteistöille, joilla ei vielä ole kaikille pakkaus-jätteille keräysastiaa, astia toimitetaan ja määritetään myös tyhjennysrytmit.

– Tyhjennysrytmejä ja astiakokoja voidaan tarpeen mukaan muuttaa esimerkiksi isännöitsijän aloitteesta tai kuljettajan palautteen perusteella.

Hän muistuttaa myös, että kimppa-astiat ovat mahdollisia ja jätetilojen lukituksesta ja avainkäytännöistä kerrotaan eri tilaisuuksissa. Taloyhtiöille on myös laadittu *Toimiva jätepiste* -opas. Lisäksi pyydettyä neuvotaan, kuinka jätepistettä voi muokata uusille astioille sopivaksi. ❖

TEKSTI: Juuso Kallio ja Pekka Virolainen

Kuntien jätehuoltoyhtiöitä Lounais-Suomessa



Lounais-Suomen Jätehuolto Oy

– Kunnat: Aura, Kaarina, Kemiönsaari, Lieto, Marttila, Masku, Mynämäki, Naantali, Nousiainen, Paimio, Parainen, Pöytyä, Raisio, Rusko, Salo, Sauvo, Turku ja Uusikaupunki.



Porin seudun jätehuoltoyhtiö Keräämö Oy (aloitti toimintansa 1.4.2023)

– Kunnat: Harjavalta, Kokemäki, Merikarvia, Nakkila, Pomarkku, Pori, Siikainen ja Ulvila.



Loimi-Hämeen Jätehuolto Oy

– Kunnat: Akaa, Eura, Forssa, Huittinen, Humppila, Jokioinen, Koski Tl, Loimaa, Somero, Tammela, Orinää, Punkalaidun, Sastamala, Säskylä, Urjala ja Ypäjä.



Rauman seudun jätehuoltolaitos

– Rauman kaupunkiin kuuluva kunnallinen liikelaitos.

Hyötyjätteiden erilliskeräys sekajätteen ohella kerros- ja rivitaloissa

– Biojäte, kartonki-, lasi- ja muovipakkaukset sekä pienmetalli jos kiinteistö sijaitsee taajamassa ja siinä on vähintään 5 asuinhuoneistoa.

– Biojäte viimeistään 19.7.2024 jos kiinteistö sijaitsee 10 000 asukkaan taajamassa ja siinä on vähintään 1 asuinhuoneisto.

– Biojätteen erilliskeräysvelvoite ei koske kiinteistöjä, joilla syntyvä biojäte kompostoidaan kyseisellä kiinteistöllä. Kompostoinnista tulee tehdä ilmoitus kunnan jätehuoltoviranomaiselle.



Yhdistys

Kiinteistöliiton jäsenillä on käytössään alan tuorein tieto ja kiinteistöalan erikoistuneiden asiantuntijoiden palvelut.

Kunniamerkki on palkinto ansioituneille henkilöille

Suomen Kiinteistöliitto myöntää tunnustuksia ansiokkaasta työstä kiinteistöalalla. Kunniamerkki on tunnustus kiinteistöalan pitkäaikaisesta ja ansiokkaasta työstä. Niitä voivat hakea kaikki kiinteistöalan toimijat.

Kunniamerkki on palkinto pitkäaikaisesta työstä, valaa itseluottamusta ja lisää työn arvostusta. Se voidaan jakaa juhlatilaisuuksien yhteydessä, kuten työntekijän täyttäessä vuosia tai huoltotyryksen, isännöitsijätoimiston, taloyhtiön tai vastaavien viettäessä merkkipäiviään. Se sopii annettavaksi myös eläkkeelle siirtymisen yhteydessä. Onko

teidän taloyhtiössä tai yhteisössänne henkilöitä, joita haluatte arvostaa ja kiittää kiinteistöalan kunniamerkillä?

Kunniamerkki voidaan myöntää esimerkiksi ansioituneelle hallituksen puheenjohtajalle tai jäsenelle, isännöitsijälle, talonmiehelle, siivoojalle, tilintarkastajalle, kirjanpitäjälle, huoltoyhtiön henkilökunnalle tai muulla tavoin kiinteistöalalla työskenteleville. Pronssinen kunniamerkki myönnetään 10 vuoden, hopeinen 20 ja kultainen 30 vuoden toiminnasta. Kunniamerkit myöntää Kiinteistöliiton kunniamerkilautakunta.

Lounais-Suomen Kiinteistöliitossa jo yli 4 000 jäsentä

Kiinteistöliitto jatkaa vankasti kasvuvuoralla. Alueellisissa yhdistyksissä jäsenmäärä kasvoi alkuvuonna kaksi prosenttia. Yhdistykseen kuuluu nyt yli 32 000 asunto- ja kiinteistöasakeyhdistiä. Lounais-Suomen Kiinteistöyhdistyksissä on yli 4 000 jäsentaloyhtiötä, joista Varsinais-Suomessa 2 800, Satakunnassa 800 ja Raumalla 400.

Suomen Vuokranantajien jäsenmäärä kasvoi 7 prosenttia, ja järjestöön kuuluu nyt noin 23 000 yksityistä vuokranantajaa.

Kalenteri

24.10.2023 Loimaa

Kiinteistöilta - asumisen arjesta

26.10.2023 Webinaari

Varaudu korjauksiin ajoissa: Energia-
tehokkuus mukaan suunnitteluun

01.11.2023 Turku

Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivä

03.11.2023 Webinaari

Isännöitsijäwebinaari: Onnistu
korjaushankkeessa

07.11.2023 Webinaari

Kiinteistökehitystä taloyhtiöille

08.11.2023 Salo

Kiinteistöilta - asumisen arjesta

13.11.2023 Turku

Puheenjohtajien klubi sekä Webinaari
Onnistu korjaushankkeessa!

21.11.2023 Webinaari

Energia-yhteisöt -webinaari (Motiva)

23.11.2023 Webinaari

Autopaikat taloyhtiössä

27.11.2023 Pori

Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta

27.11.2023 Pori

Kiinteistöliitto kouluttaa - Kunnos-
sa-pito- ja vastuuprosessit haltuun

29.11.2023 Rauma

Taloyhtiöiden energiatehokas arki ja
ylläpito - Kiinteistöilta

30.11.2023 Turku

Varsinais-Suomen Kiinteistögaala

07.12.2023 Webinaari

Miksi taloyhtiön hallitukseen?
Osakaswebinaari

Palveluhakemisto

Asianajotoimistoja

**EVERSHEDS
SUTHERLAND**

Eversheds Asianajotoimisto Oy | eversheds.fi
Veistämönaukio 1-3, 20100 Turku | Puh. 010 684 1550

Isännöintiä

Liity kiinteistöalan
edelläkävijöihin
- pyydä meiltä
isännöintitarjous

Talokeskus
RAUMA

Nortamonkatu 6,
26100 Rauma
p. 044 782 2801
mikko.vapanen@talokeskus.com

Isännöintiä



Valtakatu 6, 3. krs, 28100 PORI
Puh. 02 630 8500

www.balanssi.name



isännöintitalo

Yhdessä kohti parempaa asumista - www.isannointitalo.fi

KUTSU

TALOYHTIÖN
HALLITUSJÄSENILLE

VARSINAIS-SUOMEN TALOYHTIÖPÄIVÄ 2023

*Keskiviikkona 1.11.2023 klo 15.30–20.00
Turun Messukeskuksessa*

Maksuton messutapahtuma taloyhtiöiden
hallitusten puheenjohtajille, jäsenille ja
taloyhtiöiden hallinnosta kiinnostuneille.



**Tulevaisuuden
taloyhtiö - miten ja
missä ympäristössä
toimitaan?**

Puheenvuoro klo 19.00

Tulevaisuustutkija
Ilkka Halava

Lämpöä varmasti. Varmasti läheltä.

TURKU ENERGIA

UUDENLAISTA HUOLETTO-
MUUTTA TALOYHTIÖILLE:
TARKASTUSPALVELU JA
LÄMMÖNJAKOKESKUS-
PALVELU!

SAATAVILLA 100 %
UUSIUTUVANA!

Lähes 50 vuoden kokemuksella lämmitysratkaisuista tiedämme, että kun lämmitysasiat sakkaavat, ei voi juuri muuta ajatellakaan. Siksi ajattelemme niitä sinunkin puolestasi. Turku Energian kaukolämpö on 100 % palvelutuote 99,99 %:n toimitusvarmuudella. Verkkoa valvotaan 24/7 ja laitteistomme ovat toimintavarmoja ja pitkäikäisiä. Uusi Huoleton lämmönjakokeskuksen tarkastuspalvelu auttaa välttämään yllättävät vikaantumiset ja niistä aiheutuvat korjauskulut – sekä lisäämään energiatehokkuutta.

Kun kaikki on mietitty alusta asti hyvin, säästyy kaikkien energiaa. Sinun, ja sitten sitä yhteistä. Tutustu siis Turku Energian kaukolämpöön jo tänään. Siinäpä vasta pieni suuri valinta, joka paranee päivä päivältä.

turkuenergia.fi/lampo