

# Kiinteistölehti **LOUNAIS-SUOMI**

1/2024

JÄTTIHANKKEEN LUOTSAAJA RAIMO PALOKOSKI

*As Oy Riutojan altaassa ei palella*

## **YLI 300 ASUNNON YHTIÖ SIIRTYY MAALÄMPÖÖN**

Taloyhtiön remontti  
tarvitsee ammatti-  
taitoisen valvojan

Miltä näyttää  
Lounais-Suomen  
vesihuoltoyhtiöiden tila?

Uusi hanke tähtää  
ikä- ja muistiystävälli-  
sempään asumiseen

# TURKU ENERGIA

## Onko kiinteistöenne lämmönjako- -keskus tullut uusintaikään?

Turku Energialta on nyt saatavilla älykäs lämmönjakokeskuspalvelu! Se tarkoittaa, että me huolehdimme laitteistosta ja sen huolloista. Yhtiössänne on silloin aina toimintavarma lämmitysratkaisu, joka pitää energiakulut hallinnassa.

Lue lisää:

[turkuenergia.fi/lammonjakokeskus](http://turkuenergia.fi/lammonjakokeskus)

## Huoletonta ja helppoa lämpöä.



DNA



## Ei pöllömpi tapa säästää!

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

Lue lisää: [dna.fi/taloyhtiöt](http://dna.fi/taloyhtiöt)

**Lounais-Suomen alueella** paikalliset yhteyshenkilömme auttavat valitsemaan taloyhtiöön sopivimmat palvelut. Isännöitsijöitä ja taloyhtiöpäättäjiä 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:



**Jonne Ranki**  
Myyntipäällikkö  
[jonne.ranki@dna.fi](mailto:jonne.ranki@dna.fi)  
044 523 4567



**Pasi Lehtinen**  
Myyntipäällikkö  
[pasi.lehtinen@dna.fi](mailto:pasi.lehtinen@dna.fi)  
044 731 3733



**Jussi Mäntylä**  
Asiakkuusvastaava  
[jussi.mantyla@wattinen.fi](mailto:jussi.mantyla@wattinen.fi)  
044 044 5282



# Yllättikö talvi vesiputket?

Tammikuussa Turun Sanomat kertoi useammasta alueella tapahtuneesta runkovesiputken rikkoutumisesta. Pitkä pakkasjakso oli ilmeisesti laittanut vanhat putket koville. Vesi virtasi kaduille ja jäätyi. Usea asuinalueen taloyhtiö oli hetken aikaa ilman vettä. Turun Vesihuolto onnistui korjaamaan vuodot nopeasti. Vastaavia tapauksia uutisoitiin muuallakin Suomessa.

Kiinteistöjen omat vahingot ovat lisäksi oma lukunsa. Putkien tai tilojen, joissa putket kulkevat, tulee olla pakkaselta suojattuja. Joskus aktiivisen isännöitsijän toiminta voi ehkäistä vahingon. Erään rivitaloyhtiön isännöitsijä jakoi kokemuksensa vuoden alussa LinkedInissä. Hän oli saanut aamuneljältä puhelun pelastuslaitokselta. Taloyhtiön asuinrakennuksen sokkelista valui vesivana autotielle. Pääsululle piti päästä pian, koska putki oli hajonnut. Isännöitsijä oli tehnyt jo yöllä aktiivista viestintää asukkaille ja osakkaille. Aamulla putki oli ehditty korjata ja suuremmilta vahingoilta vältyttiin, koska vesi valui vain maakellariin.

Kysymme alueen suurilta vesilaitoksilta heidän näkemyksiään oman alueensa vesi-infran tilasta, tulevista korjaustarpeista ja kustannusnäkymistä. Kolmen suuren vastauksien perusteella investointitarpeita ja siten mahdollisia maksujen korotuspaineita on näkyvissä, mutta tilanne on toimijoiden tiedossa. Suosittelemme tutustumaan tässä lehdessä aiheeseen tarkemmin.

ROTI 2023 -raportti totesi vesihuollosta vastaavien organisaatioiden olevan liian pieniä, jotta ne voivat kustannustehokkaasti vastata tuleviin investointitarpeisiin. Salossa tehtiin kuntaliitosten yhteydessä merkittävä fuusio myös vesilaitosten osalta. Turun seudulla veden hankintaa tehdään yhteistyössä, mutta kuntien vesihuolto on yleensä omana yhtiönä tai liikelaitoksena. Yhdistymiset voisivat olla asiakkaiden etujen mukaisia, mutta eivät toteudu helpolla. Miten yhdenmukaistetaan mahdolliset korjaustarpeet? Toisessa kunnassa korjauksia on voitu tehdä suunnitelmallisesti ja toisessa taas korjauksia on saatettu siirtää.

Veden hankintaa tekevän Turun Seudun Veden osakunnat riitelivät aikanaan pitkään kuntien välisestä kustannusten jakamisesta aina välimiesoikeutta myöten. Selkä seinää vasten näytti sopu syntyvän, koska varavesilaitos pitäisi rakentaa. Tekeillä on nyt Turun Seudun Veden yhtiöjärjestyksen muutos, maksuton osakeanti ja osakassopimuksen täydennyssopimus. Neuvotteluissa on päädytty ratkaisuun, jossa osakkeenomistajat vastaavat investointikustannuksista suhteessa yhtiön tuottaman veden käyttöön. Kuntalaiset saavat seurata löytyykö asiassa riittävä yksimielisyys. Kaarinassa asiasta jo äänestettiin, mutta yhteistyöehdotus piti.

Eräs kiinteistöalan konkari totesi kerran, että ainoa asia, jossa taloyhtiöt pystyvät yhteistyöhön, on yhteisen raja-aidan rakentaminen. Ei yhteistyö kunnilla erityisen paljon paremmin näytä sujuvan, mutta sitä tarvitaan. Onnistuminen vaatii molemminpuolista luottamusta. Luottamuksen suojaksi tarvitaan erilaisia sopimuksia. Tämä on hyvä muistaa myös taloyhtiöiden yhteisiä hankkeita suunnitellessa tai toteuttaessa.



**Juuso Kallio**  
toiminnanjohtaja  
Kiinteistöliitto  
Varsinais-Suomi ry

## Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.  
5. vuosikerta

Painopaikka: Printall AS

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Turun Runosmäessä sijaitsevan As Oy Riutojan taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Raimo Palokoski yhtiön uimahallissa.  
Kuva: Arto Arvilahti



**Julkaisijat** Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Kiinteistöliitto Satakunta ry, Rauman Kiinteistöyhdistys ry.  
**Kustantaja** Kiinteistömedia Oy, [kiinteistömedia.fi](http://kiinteistömedia.fi)

**Päätoimittaja** Juuso Kallio

**Tuottaja** Mikko Kalajoki, [mikko.kalajoki@kiinteistolehti.fi](mailto:mikko.kalajoki@kiinteistolehti.fi)

**Taitto** Kari Långsjö

**Ilmoitusmyynti** Mediatoimisto Dorimedia, Timo Hyvönen, 050 468 2290, [timo.hyvonen@dorimedia.fi](mailto:timo.hyvonen@dorimedia.fi)

ja Erja Joentausta, 050 374 9444, [erja.joentausta@dorimedia.fi](mailto:erja.joentausta@dorimedia.fi)

Lehden suurin mahdollinen vastuu ilmoituksen julkaisemisesta sattuneesta virheestä tai ilmoituksen poisjäämisestä rajoittuu ilmoituksen hintaan.

**Ilmoitusaineistot** [aineistot.aluelehdet@kiinteistömedia.fi](mailto:aineistot.aluelehdet@kiinteistömedia.fi)

**Osoitteenmuutokset** Puh. 02 277 5150 tai [varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi](mailto:varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi)

Anna palautetta lehdestä osoitteessa: [www.kiinteistolehti.fi/palaute-aluelehdet/](http://www.kiinteistolehti.fi/palaute-aluelehdet/)

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

Tietosuojaseloste [www.kiinteistoliitto.fi/lounais-suomi](http://www.kiinteistoliitto.fi/lounais-suomi)



# Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

SISÄLLYSLUETTELO 1/2024

## PÄÄKIRJOITUS

3 Yllättikö talvi vesiputket?

## AJASSA

4 Ajankohtaista alueelta

## ARTIKKELIT

8 Asunto Oy Riutojassa tehdään iso maalämpöremontti ilman vastikkeiden korotusta



- 12 Vesihuollon verkostojen korjausvelka kasvaa – onko syytä huoleen?  
14 Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten hankkeen tavoitteena on kehittää taloyhtiöitä ikä- ja muistiystävällisiksi  
16 Taloyhtiön remontti tarvitsee ammattitaitoisen ja osaavan valvojan



## TERVEISET SATAKUNNASTA

20 Toiminnanjohtaja Salla Kopo, Kiinteistöliitto Satakunta ja Rauman Kiinteistöyhdistys

## HENKILÖ

22 Hanketyöntekijä Maura Tiuraniemi tuntee ikääntyvien asukkaiden haasteet



## KOLUMNI

24 Kustannustehokkuus ja vastuullisuus arvoa tuottavan kiinteistön keskiössä

## LAKI JA OIKEUS

26 Kun oma uusi koti onkin virheellinen

## TEKNIikka

28 Hyvää sisäilmaa energiatehokkaasti

## SANNA-MARIN LAKINURKKA

29 Hallituksen jäsen eroaa – mitä nyt tapahtuu?

30 Yhdistys tiedottaa

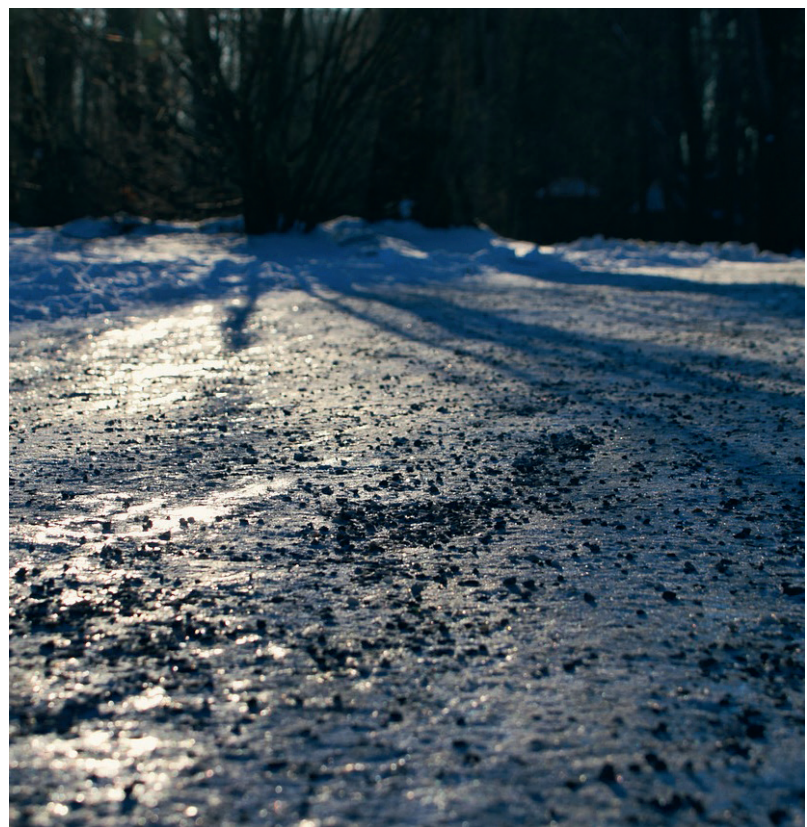
# Ajassa

## Liukkaus vaanii, muista kiinteistönomistajan vastuu

Harva asia puhuttaa taloyhtiössä talvella yhtä paljon kuin talvikunnossapito ja sen mahdolliset puutteet. Suomen ilmastossa on mahdotonta pitää kaikkia väyliä läpi vuoden sellaisessa kunnossa, ettei niillä koskaan kukaan voisi liukastua. Taloyhtiö on kuitenkin vastuussa kiinteistön alueen turvallisuudesta, kuten siitä, että kulkureitit on hiekoitettu eivätkä katolta putoava lumi tai jää aiheuta vaaraa. Kiinteistönomistajalla on piha-alueen hoitoon ns. korostunut huolellisuusvelvoite. Se tarkoittaa, että mahdollisen vahingon sattuessa taloyhtiön pitää pystyä osoittamaan toimineensa talvikunnossapidon osalta huolellisesti.

Vastuu- ja korvauskysymysten vuoksi hiekoitusta tai lumitöitä ei kannatakaan jättää osakkaiden oman aktiivisuuden varaan. Talkootyönä toteutettu talvikunnossapito tulee kyseeseen lähinnä pienissä rivitalo- ja paritaloyhtiöissä, ja niissäkin vastuuasiat on hyvä kerrata yhtiössä vuosittain.

Lue lisää: *Opas liukastumisvahinkojen korvaamisesta*, [www.fine.fi](http://www.fine.fi)



🔗 Toimivan kiinteistöhuollon rooli korostuu talven vaikeissa keliolosuhteissa.  
Kuva: Pixabay



## Rauman kaupungilla uusi asumisneuvoja

**Meri Kujansivu** on aloittanut 1.11.2023 Rauman kaupungin asumisneuvojana. Kyseessä on uusi viisivuotinen hanke, jonka tarkoituksena on juurruttaa mallia Raumalle.

- Asumisneuvonta on maksutonta palvelua kaikille raumalaisille asumismuodosta riippumatta, Kujansivu kertoo. - Asumisneuvojalta saa ohjausta ja neuvontaa muun muassa asumiseen liittyvien tukien ja etuuksien hakemisessa, uuden kodin etsimisessä, vuokranmaksu-vaikeuksissa, asunnon hoitoon liittyvissä asioissa sekä asumisen häiriö- ja häätötilanteissa. Tavoitteena on luoda asumisen hyvinvointia kaikille Raumalla asuville tai tänne muuttaville.

Asumisneuvojan tavoittaa arkisin numerosta **044 403 2137** tai sähköpostitse [meri.kujansivu@rauma.fi](mailto:meri.kujansivu@rauma.fi). Neuvontavastaanotto palvelee keskiviikkoisin kello 9-16 Palvelupiste Pyyrmannissa.



☎ - Toivon, että minuun uskallettaisiin ottaa yhteyttä heti, kun huoli asumiseen liittyvissä asioissa herää, sanoo asumisneuvoja Meri Kujansivu. Kuva: Juha Sinisalo

## Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toimikuntiin runsaasti kiinnostusta

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomella toimii kolme toimikuntaa: As-Oy-toimikunta, Kiinteistökehitystoimikunta sekä Kiinteistön palvelut -toimikunta. Toimikuntien jäseneksi haettiin tammikuun aikana. Toimikuntien tehtävänä on osallistaa jäsenkenttää sekä toimia linkkinä jäsenistön, yhdistyksen toimihenkilöiden ja Suomen Kiinteistöliiton välillä. Toimikunnissa käsitellään kiinteistöalan ja asumi-

sen ajankohtaisia asioita ja niissä voidaan tehdä esityksiä tai valmistella yhdistyksen kannanottoja. Yhdistyksen hallitus vahvistaa toimikuntien kokoonpanot toimikaudeksi 2024-2025 helmikuussa.

Lisätietoa toimikuntien tehtävistä: **varsinais-suomi.kiinteistoliitto.fi/yhdistys/toimikunnat/**



☎ Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toimikuntien jäsenet voivat olla jäsenkiinteistöjen sekä keskeisten sidosryhmien edustajia. Kuva: Pixabay

## Osakeluetteloiden siirto huoneistojärjestelmään etenee

Kaikkien ennen vuotta 2019 perustettujen taloyhtiöiden piti siirtää osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. Taloyhtiöt ovat noudattaneet ohjetta melko aktiivisesti, sillä siirron oli 2.1.2024 mennessä tehnyt 92,2 prosenttia koko maan taloyhtiöistä. Satakunnassa siirron tehneiden osuus oli 90,3 % ja Varsinais-Suomessa 92,6 % taloyhtiöistä.

Kuluvan vuoden alusta alkaen osakeluettelon ylläpidon siirtäminen Maanmittauslaitoksen sähköisen palvelun kautta maksaa taloyhtiölle 101 euroa.



## Osakekirjat lähetettävä postivakuutettuna lähetyksenä

Posti muistuttaa, että asunto-osakkeen osakekirja on arvopaperi, joten sen voi lähettää Postin kautta vain postivakuutettuna lähetyksenä.

Kun taloyhtiöt ovat hoitaneet osakasluettelon Maanmittauslaitoksen ylläpitämään rekisteriin, yksittäisillä osakkailla on 10 vuotta aikaa sähköistää oman asuntonsa tai autopaikkansa osakekirja. Paperisen osakekirjan voi

viedä hakemuksineen johonkin Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelupisteistä. Mikäli haluaa lähettää hakemuksen ja osakekirjan Postin kautta, se kuuluu lähettää postivakuutettuna, koska asunto-osakkeen osakekirja on arvopaperi. Lähetys luovutetaan vastaanottajalle vain kuittausta vastaan.



Postivakuutus korvaa aiheutuneen ja toteen näytetyn vahingon enintään vakuutusarvoon saakka. Kuva: Posti



## Telian 3G-verkko suljetaan Satakunnassa ja Vakka-Suomessa

Telian 3G-verkon sulkeminen jatkuu helmikuussa Satakunnassa ja Vakka-Suomessa. Yhtiön mukaan vanhentunut 3G-verkko suljetaan, koska uudemmat verkot tarjoavat suuremman nopeuden ja tiedonsiirtokapasiteetin. Vapautuvat taajuudet voidaan ottaa 4G- ja 5G-verkkojen käyttöön. Niissä myös turvallisuus ja energiatehokkuus on vanhoja 2G- ja 3G-verkkoja paremmalla tasolla.

- 3G:ssä kulkee enää noin prosentti mobiilin dataliikenteestä, ja yhä useampi puhelu soitetaan 4G-puheluinna. Nyt on korkea aika päivittää viimeisetkin vain 2G- ja 3G-verkossa toimivat puhelimet ja nettilaitteet uudempiin, jotta kaikki palvelut toimivat sujuvasti 3G-verkon eläköityessä, neuvoo Telian mobiiliverkoista vastaava **Timo Hietalahti**.

Taloyhtiöiden kannattaa tarkastaa, onko käytössä esimerkiksi hissien turvalaitteita tai muita 3G-verkon varassa toimivia laitteita.

Verkon sulkemisen aikataulu osoitteessa [www.telia.fi/3g](http://www.telia.fi/3g).



➦ Uusien 4G- ja 5G-verkkojen turvallisuus on selkeästi vanhoja verkkoja parempi. Kuva: Pixabay

## Lounais-Suomen jätetaksat vuodelle 2024

Lounais-Suomen jätehuoltolautakunta on vahvistanut jätetaksan vuodelle 2024. Jätehuollon perusmaksuun tuli vuoden alussa 13 prosentin korotus. Taksan mukainen asuntokohtainen vuosimaksu on 1.1.2024 alkaen asuntotyyppin mukaan 16,95–26,95 euroa (alv. 24 %).

Sekajätteen käsittelymaksu nousee 198,40 eurosta 212,04 euroon tonnia kohti (alv 24 %). Sekajätteen käsittelymaksua joudutaan nostamaan, koska osa perusmaksupalveluista katetaan sekajättemaksutuloilla. Käsittelymaksun korotus aiheuttaa korotuksen myös jäteastioiden tyhjennysmaksuihin.

Asunto-osakeyhtiön huoneistojen perusmaksut määrätään asunto-osakeyhtiön maksettavaksi asuinhuoneistojen lukumäärän perusteella kalenterivuosittain yhdessä erässä.



➦ Perusmaksulla katetaan muun muassa vaarallisen jätteen vastaanotto ja käsittely. Kuva: Pixabay

## Oikaisu

Kiinteistölehti Lounais-Suomen numerossa 4/2023 sivulta 18 alkaneessa jutussa ”Taloyhtiöihin kohdistuu kovia kustannuspaineita” oli virhe. Kiinteistöpalvelualan työehtosopimus ei umpeudu maaliskuussa 2024. Oikea ajankohta on maaliskuu 2025.

# Miljoonaremontti ilman vastikkeiden korotusta

*Turkulaisen Asunto Oy Riutojan pihoilla alkaa pian ankara myllerrys, mutta asukkaat suhtautuvat siihen myönteisesti. Vaikka maalämpöön siirtymisessä on kyse kalliista hankkeesta, investointi säästää lopulta sekä kustannuksia että ympäristöä – ja parhaassa tapauksessa nostaa jopa asuntojen arvoa.*

**R**aimo Palokosken hattupäisen hahmon tuntevat Runosmäen etelälaidalla kaikki, eikä ihme, sillä taloyhtiön entisen isännöitsijän ja hallituksen pitkäaikaisen puheenjohtajan periaatteena ovat avoimuus ja hyvät ihmissuhteet. Niillä pääsee pitkälle myös remonttihankkeissa, kuten nyt käsillä olevassa maalämpöön siirtymisessä. Vuodesta 1982 alkaen As Oy Riutojassa asunut Palokoski on myös koko alueen kävelevä tietopankki.

– Vuosina 1970–72 rakennettu 14 talon ja 303 asunnon kokonaisuus oli valmistuessaan Suomen suurin taloyhtiö,

Palokoski kertoo. – Alkujaan yhtiössä oli raskasöljylämmitys, mutta laitteiston ikääntyessä siirryttiin kaukolämpöön. Kun oli taas kulunut muutama vuosikymmen, alkoi 1990-luvun tekniikka olla elinkaarensa lopussa.

## Sijainti pohjavesialueella pohditutti

Lokakuussa 2022 Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen neuvon-tainsinööri **Matts Almgrén** kävi esittelemässä taloyhtiön hallitukselle mahdollisia etenemistapoja energia-asioissa. Ilma-lämpöpumpun ja lämmön talteenoton hyötysuhde matalissa ja pitkissä taloissa on huono, joten realistisia vaihtoehtoja maalämmölle ei Palokosken mukaan oikeastaan ollut.

Sijainnin puolesta lähtökohta oli haastava, sillä As Oy Riutoja sijaitsi pohjavesialueella, jonka läheisyyteen maa-lämpökaivoja ei yleensä saa rakentaa ilman erillislupaa. Asian tulkinta ei kuitenkaan ollut selkeä, eikä Varsinais-Suo-

men ELY-keskuksesta saatu yksiselitteistä vastausta tiedus-teluihin. Niinpä taloyhtiön hallitus päätti tehdä hakemuksen omalla riskillä.

– Marraskuussa 2022 palkkasimme konsultiksi Original Energy Finland Oy:n **Marko Paasun**. Hänen opastuksellaan tehtiin lupahakemus maalämmön toteuttamiseksi pohja-vesialueelle, Palokoski kertoo. – Se oli noin 9 000 euron panostus, emmekä olisi saaneet rahoja takaisin, mikäli hakemus olisi hylätty.

Riskin ottaminen kannatti, sillä toukokuussa 2023 ELY-keskus ilmoitti, että taloyhtiön alue oli sijaintinsa perusteella rajattu pois pohjavesialueesta, joten erillislupaa ei enää tarvittaisi.

## Vastikkeiden nostoa ei tarvita

Hanke nytkähti eteenpäin, ja teknisen suunnitelman tekijäksi valittiin asiantuntijalausuntojen pohjalta talotek-nikkaan ja energiaratkaisuihin erikoistunut tamperelainen Knowtek Oy. Pian taloyhtiön viisihenkinen hallitus sai myös numeroita nähtäväkseen.

– Arviossa koko ruljanssin kokonaiskustannuksista päädyttiin noin 2,5 miljoonaan euroon, Palokoski kertoo. – Laskelmien perusteella maalämpö tulee kaukolämmön kuluihin verrattuna niin paljon edullisemmaksi, että laina pystyttäisiin maksamaan takaisin vuotuisten kustannus-säästöjen avulla 7–8 vuodessa ilman vastikkeiden korotusta. Tämä oli tietysti taloyhtiön kannalta kynnyskysymys.





📍 Raimo Palokoski  
esittelee yhtiön ylpeyttä,  
omaa uimahallia. Asuk-  
kaat voivat varata sitä  
käyttöönensä kuuden euron  
kertamaksulla. Korttelin  
toisella laidalla sijaitsee  
yhteiskäytössä oleva  
maksuton kuntosali.





📍 Palokoski haluaa ylläpitää taloyhtiössä vanhan ajan kylähenkeä, jossa puhalletaan yhteen hiileen.

Osan säästöistä tuovat kuuden talon katolle asennettavat aurinkokennot, joiden on tarkoitus tuottaa tarvittava sähkö toukokuusta heinäkuuhun. Oheishyötynä Palokoski mainitsee myös sähköautojen latausverkoston. Samalla kun toteutetaan maalämmön vaatimat sähköistyksen parannukset ja Turku Energia rakentaa paikalle uuden muuntamon, saadaan riittävä kapasiteetti myös autolatauksen tarpeisiin, mikäli siihen päätetään myöhemmin panostaa.

### Suunnitelmat hyväksyttiin yksimielisesti

Syyskuussa 2023 pidettyyn asukasinfoon saapui noin 120 kuulijaa yhtiön puolentuhannen asukkaan kokonaismäärästä. Paikalla kysymyksiin vastaamassa olivat kaikki hankkeessa mukana olevat tahot.

– Paljon puhetta ja paljon kysymyksiä, Palokoski kuvailee. – Mutta keskustelu käytiin hyvässä hengessä ja kaikkiin kysymyksiin saatiin vastaus. Esimerkiksi asiantuntijoiden laatimat simulaatiot talven pakkasten vaatimasta lämmitystarpeesta vakuuttivat asukkaat siitä, että tekijät osaavat hommansa.

Hallitus valitsi yhdessä konsultin kanssa urakoitsijat lokakuun lopulla. Heti tämän jälkeen taloyhtiön syyskokous hy-

väksyi suunnitelmat laskelmineen ilman äänestystä ja antoi hallitukselle valtuudet ottaa 2,9 miljoonan euron lainan.

### Puolueeton asiantuntija korvaamaton apu

Riutojan hankkeen mittakaavaa kuvaa se, että kaivoja porataan yhteensä noin 90 ja niistä syvin yltää 300 metriä maanpinnan alapuolelle. Massiivinen remontti kiinnosti myös urakoitsijoita. Maalämpöurakkaan saatiin peräti kymmenen tarjousta, sähkö- ja aurinkokennourakoita tarjosi samaten usea yritys. Kuten kaikki kilpailutuksissa mukana olleet tietävät, tarjoukset eivät useimmiten ole sellaisenaan täysin vertailukelpoisia. Palokoski korostaakin urakoitsijoita riippumattoman konsultin roolia tarjousten vertailussa.

– Jos tuollaiseen lähtee omin voimin, se johtaa tur-

mioon, hän toteaa painokkaasti. – Itse löysimme hankkeelle hyvän konsultin luotettavien suosittelijoiden avulla. Olen itse sitä mieltä, että oikeiden kumppanien löytämisessä aiemmista remonteista saadut verkostot ovat korvaamattomia, samoin kuin vuosien varrella karttunut ihmistuntemus. Hallituksen ja yhtiön isännöitsijä **Petri Tammisen** välinen luottamus on myös tärkeä osa asioiden hoidossa.

**”Asukkaille pitää viestiä niin, että jokainen ymmärtää.”**



Urakkasopimukset allekirjoitettiin vuoden 2023 lopulla ja projekti on nyt alkanut purkutöiden osalta. Turun kaupungilta odotetaan rakennuslupaa, jonka tultua porausten on tarkoitus päästä alkuun kevättälvella. Nyt on jo saatu lupa tontin eri reunoille porattaville koeaivoille, joiden perusteella tehty maaperätutkimus täsmentää kaivojen lukumäärän ja niiden sijainnin.

– Tavoitteena on, että uudet laitteet olisivat toiminnassa syksyllä 2024 lämmityskauden alkaessa, Palokoski summaa.

### Iso hanke edellyttää hyvää viestintää

Vaikka kaikki etenisi ilman isompia ongelmia, jättiurakka tulee joka tapauksessa vaikuttamaan asukkaiden elämään. Esimerkiksi autopaikat ovat ajoittain kokonaan pois käytöstä, pihat möyritään auki ja välillä saattaa ruiskuta vettä liiankin kanssa. Eikä yllätyksiltä voi koskaan välttyä. Jo purkuvaiheessa kävi ilmi, että alkuperäisissä kattiloissa oli raskasöljyjäämiä, joiden poistamisesta koitui ylimääräisiä kustannuksia.

Raimo Palokoski korostaa avoimuutta ja aktiivisuutta tiedottamisessa, eikä ikäviäkään asioita kannata pimentää. Yksi hänen mottonsa onkin ”pidä maksajat ajan tasalla”.

– Riutojan omassa Facebook-ryhmässä on pari sataa asukasta ja olen itse aktiivisesti mukana keskustelussa, Palokoski kertoo. – Isoja päätöksiä tehtäessä on tärkeää puhua niin, että jokainen asukas ja osakas ikään katsomatta pysyy kärryillä, missä mennään.

Hallituksen puheenjohtajan rooli on pian 73-vuotiaalle Palokoskelle elämäntapa.

– Aina pitää olla aikaa jutella asukkaiden kanssa. Kun menen pihalle, jätän kellon kotiin, hän kuvailee. – Sitten kun haluan irti taloyhtiön asioista, lähden keilahallille, toteaa kisamenestystä niittänyt ja valmentajanakin toiminut konkari. ♦

TEKSTI: Mikko Kalajoki  
KUVAT: Arto Arvilahti



➔ Teknisen tilan alkuperäiset öljypolttimet ovat enää muisto menneisyydestä.



## Soita meille, se on turvallista!

### SÄHKÖASENNUKSET

Kaikki työt tehokkaasti ja ammattitaidolla  
taloyhtiöille, yrityksille ja yksityisille asiakkaille

### KORJAUKSET, HUOLLOT

Tähtäämme nopeaan palveluun

### SUUNNITTELU

Kauttamme turvalliset ja oikeat ratkaisut

### AURINKOENERGIA

Kokemuksen tuomalla varmuudella

### ILMALÄMPÖPUMPPUASENNUKSET

Kotiin tai mökille



# 0400 527971

Salvelanlaaksontie 1, 21500 Piikkiö | [www.arituomi.fi](http://www.arituomi.fi)



## 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](mailto:osmo.kalmari@kalmariunion.com)  
Humalistonkatu 17 a A 4, 20100 Turku**

# Vesihuollon verkostojen korjausvelka kasvaa – onko syytä huoleen?

*Rakennetun omaisuuden tila ROTI 2023 -raportissa nousi esiin huoli vesihuollon tilanteesta. Raportin mukaan vesihuoltojärjestelmän kunto heikkenee ja korjausvelka kasvaa valtakunnallisesti vuodesta toiseen. Kysyimme alueen vesihuoltoyhtiöiden arviota omien vesihuoltojärjestelmiensä tilasta vuonna 2024.*

**H**uonokuntoisten putkistojen määrä kasvaa kiihtyvää tahtia, kun yhä useamman alueen verkostot tulevat saneerausikään. Samalla vesihuoltolaitosten välisen yhteistyön ja yhdistymisten tarve kasvaa eri puolilla maata riittävien resurssien varmistamiseksi.

Lounais-Suomen suurimpien vesihuoltoyhtiöiden johtajat kertovat, millaisiksi ne arvioivat omien vesihuoltojärjestelmiensä nykytilan ja alueen mahdolliset yhdistymistarpeet. Entä tarvitaanko taksoihin korotuksia?

## **Porissa porskutettu jo liki vuosikymmen samalla hintatasolla**

Porin Veden johtaja **Ismo Lindfors** arvioi vesihuoltojärjestelmän tilan keskimäärin hyväksi. Porissa korjaustarpeita on arvioitu muun muassa putkirikkojen esiintymistä ja jätevesiviemärien vuotovesiä seuraamalla.

– Vesijohtoverkoston vuodot ovat vähentyneet kymmenen vuoden

takaisesta noin 80 vuosittaisesta vuodosta noin 30:een, Lindfors kertoo. – Vuonna 2023 vuotoja ilmeni taas hieman enemmän kuin kahtena aiempana vuonna, mikä osoittaa, että saneeraustoimintaa tulee edelleen hoitaa tehokkaasti ja tuloksellisesti.

Selvityksiä yhteisestä isosta vuosihoitolaitoksesta Porin seudulle on vuosien varrella tehty. Riittävää kiinnostusta ja intressiä asian edistämiseksi ei ole lähikunnissa kuitenkaan ilmennyt. Laajaa ja tuloksellista sopimusperusteista talousvesi- ja jätevesiyhteistyötä seudulla on tehty jo pitkään.

Vesihuollon taksojen osalta Pori on kulkenut vakaalla polulla. Taksoja on korotettu viimeksi 2015, eli toimitoja tehostamalla on tultu toimeen samalla edullisella tasolla jo liki kymmenen vuotta. Suuria korotuksia ei lähivuosille ole näköpiirissä.

– Vesihuollon tila on Porissa hallinnassa ja tuotetun talousveden

Vuonna 1936 käyttöön otetun Porin vesitornin tilavuus on 500 kuutiometriä. Sen lisäksi alueen vedenjakelujärjestelmän painetta tasaa ja vesisäiliönä toimii Meri-Porin uudempi vesitorni.

KUVA: Teuvo Salmenjoki / Vastavalo.net



laatu erittäin hyvä, Ismo Lindfors summaa. Hän muistuttaa taloyhtiöpäättäjiä siitä, että myös kiinteistöjen sisäisestä vesijohtoverkostosta on tarpeen pitää hyvää huolta.

## Oikeat toimenpiteet vähentäneet putkirikkojen määrää Turussa

Turun Vesihuolto Oy:n toimitusjohtaja **Irina Nordmanin** mukaan vesihuoltojärjestelmän tila on Turussa hyvä.

– Ennen vuosituhatluvun vaihdetta vesijohdon putkirikkoja oli vuosittain yli sata, mutta määrä on laskenut noin 30:een. Vesijohdon ja viemärien korjaustarpeita arvioidaan myös esimerkiksi viemärien kuvauksella sekä ikä-, materiaali- ja sijaintitietoon perustuvalla data-analyysillä.

Vesihuoltoyhtiöiden yhdistymistä selvitettiin Turussa aluksi alueen vesihuoltolaitosten omien kiinnostusten pohjalta ja myöhemmin osana PARAS-hanketta. Riittävää tahtotilaa kunnallisten vesihuoltoyhtiöiden yhdistämiseen tukkuyhtiöiden lisäksi ei löytynyt.

Käyttäjämaksujen korotusten osalta Nordman tuo esiin vesihuollon kustannusrakenteen. Vain pieni osa kuluista on suhteessa kulutukseen, eli kustannukset ovat olemassa, vaikka vedenkäyttö vähenisi.

– Vuotuiset maksut koostuvat kiinteistä perusmaksuista ja käyttömaksuista, joista voidaan laskea vertailuhintaa vastaavalle verrokkikiinteistölle. Turun vesihuoltopalvelut ovat viime aikojen korotuksista huolimatta edelleen sekä vertailuhinnassa että käyttömaksuissa keskimääräistä edullisempia. Taloutta rasittavat tukkuyhtiöiden investoinnit, jotka yhdessä inflaation kanssa aiheuttavat hinnankorotustarpeita.

Taloyhtiöpäättäjiä Nordman muistuttaa ikääntyneissä tonttijohdoissa piilevästä korjausvelasta.

– Turussa tonttijohdot ovat keskimäärin vuosikymmenen vanhempia kuin Turun Vesihuollon runkoverkot. Taloyh-

tiöiden olisikin hyvä selvittää omien tonttijohtojen tilanne. Tärkeää olisi huolehtia myös hulevedet pois jätevesiviemäristä, sillä niiden johtaminen sinne on kiellettyä ja ne voivat aiheuttaa rankkasateella ongelmia kiinteistöissä.

## Salossa haasteena hajanainen verkosto

Toimitusjohtaja **Anna Arosilta-Gurvits** Liikelaitos Salon Vedestä kertoo, että vesihuoltopalvelut pystytään tuottamaan tällä hetkellä laadukkaasti, mutta korjaustarpeet kasvavat.

– Salossa on keskimääräistä hajanaisempi verkosto, eli yhtä asiakasta kohden on enemmän ylläpidettävää putkistoa kuin tiiviimmin rakennetuilla seuduilla. Tämä yhtälö edellyttää korjaustarpeiden entistä tarkempaa tunnistamista ja korjausten priorisointia, Arosilta-Gurvits ynnää.

Salon kuntaliitoksen yhteydessä vuonna 2009 yhdistyi myös kymmenen vesihuoltolaitosta. Arosilta-Gurvitsin mukaan yhdistäminen on merkittävästi parantanut vesihuollon toimintavarmuutta ja toiminnan tehokkuutta etenkin vanhan Salon entisissä ympäryskunnissa. Muita yhdistymisiä ei tällä haavaa ole valmisteilla.

– Vesihuollon maksuja ei ole ollut tarpeen nostaa moneen vuoteen. Asiakkaiden vedenkulutus on kuitenkin laskussa, mikä näkyy kassavirrassa, Arosilta-Gurvits toteaa. – Saneeraustarve kasvaa lähivuosina, kun verkostojen ”suuret ikäluokat” tulevat saneerausikään. Nyt on viimeinen hetki panostaa kunnan seurantaan ja saneerauskohteiden tarkkaan harkintaan.

Saman viheen Arosilta-Gurvits antaa taloyhtiöiden suuntaan. Kiinteistöjen vastuulla olevien tonttijohtojen kunnosta tulee olla selvillä ja varautua myös niiden uusimiseen.

TEKSTI: Mikko Kalajoki



📍 – Porissa mahdollisesta taksojen korotuksesta tehdään ratkaisu budjetin 2025 valmistelun perusteella, kertoo Porin Veden Ismo Lindfors.



📍 – Taloyhtiöissä on tärkeää huolehtia hulevedet pois jätevesiviemäreistä, korostaa Turun Vesihuollon Irina Nordman.



📍 Vaikka vedenkulutuksen lasku näkyy Salon Vedessä pienempänä kassavirtana, Anna Arosilta-Gurvits onnittelee taloyhtiöitä onnistuneista energian ja veden säästötoimista.



# Kiinteistöliiton jäsenyhdistykset edistämään taloyhtiöiden ikä- ja muistiystävällisyyttä

*Ikääntymiseen liittyvät asumisen kysymykset haastavat asukkaiden ikääntyessä myös taloyhtiöitä. Kiinteistöliiton alueelliset jäsenyhdistykset käynnistivät hankkeen, jonka tavoitteena on kehittää taloyhtiöitä ikä- ja muistiystävällisiksi sekä jakaa aiheeseen liittyvää tietoa. Hankkeen päävastuullisena toteuttajana toimii Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi.*



Arjen esteettömyys on keskeinen tekijä turvallisessa ja viihtyisässä asumisessa.

**H**anketta rahoittavat ympäristöministeriö ja Kiinteistöliiton jäsenyhdistykset. Hankkeen toteuttajaksi on palkattu vuosien 2024–25 ajaksi päätoiminen hanketyöntekijä, sosionomi **Maura Tiuraniemi**. Tiuraniemellä on monivuotinen kokemus taloyhtiöissä asuvien ihmisten kohtaamisesta ja ohjauksesta. Hän on työskennellyt aikaisemmin asumisneujana ja on suorittanut isännöinnin ammattitutkinnon.

Hanketyöntekijä vastaa muun muassa verkostotyöstä, alueellisten ikääntyvien parissa toimivien tahojen yhteistyörakenteiden vahvistamisesta, ikääntyvien asumiseen liittyvästä neuvonnasta sekä näiden toimintamallien kehittämisestä ja dokumentoinnista yhteistyössä kumppaneiden kanssa.

– Hankkeen teemat eli esteettömyys, turvallisuus ja yhteisöllisyys ovat tärkeitä aiheita ikäihmisten asumisessa. Hankkeessa kehitetään toimintamalleja näihin liittyvien haasteiden ratkaisemiseksi yhteistyössä kuntien ja yhteistyökumppaneiden kanssa. Aineiston kerääminen taloyhtiöiden tarpeista aloitetaan pikimmiten jäsenkyselyllä. Koulutus-

kiertue maakuntiin alkaa syksyllä 2024. Hankkeen aikana laaditaan aineistopankki Kiinteistöliiton nettisivuille sekä tehdään oppaita ja esitteitä, Tiuraniemi kertoo.

## Ikäihmisten tarpeet huomioon korjausrakentamisessa

Yhtenä keskeisenä tekijänä hankkeessa on taloyhtiöiden korjausrakentaminen ja hankkeiden suunnittelu. Esteettömyyden parantamiseksi jaetaan tietoa ja hyviä käytäntöjä.

– Taloyhtiössä kannattaa panostaa yleisen asumisturvallisuuden parantamiseen kiinteistön kunnossapitoa suunniteltaessa ja tunnistaa myös ikääntyvien sekä muistiltaan heikentyneiden asukkaiden turvallisuushaasteet. Selkeät värit, opasteet, kyltit ja kerrosnumerot eivät ole turhia. Hissin rakentaminen hissittömään taloon on merkittävä yksittäinen esteettömyyttä parantava tekijä, sanoo Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**.

– Ympäristöministeriö ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA ovat toimillaan pyrkineet vahvistamaan ikääntyvien asukkaiden mahdollisuuksia hyvään asumiseen. Vaikka erilaiset asumisratkaisut lisääntyvät, lisääntyvä joukko ikääntyvistä asuu kotonaan yhä pidempään. Tämän vuoksi taloyhtiö ja sen osakkaat ovat keskeisesti osallisia tässä väestörakenteen muutoksessa, toteaa asuntoneuvos **Raija Hynnen** ympäristöministeriöstä.

Hankkeen tavoitteena on rakentaa eri toimijoiden välinen yhteistyö taloyhtiötä palvelevaksi, suunnitelluksi kokonaisuudeksi. Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö huomioi ikääntyvien asukkaiden tarpeet ja voimavarat sekä tukee toimillaan asukkaiden turvallisuutta ja hyvän, aktiivisen arjen mahdollistumista.

TEKSTI: Juuso Kallio, Mikko Kalajoki

KUVA: Marjo Parkkinen

## Kiinteistöliiton ja ympäristöministeriön ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hanke

- esteettömyys ja turvallisuuskorjaukset ml. hissirakentaminen
- turvallisuus yhteisissä tiloissa ja asuintiloissa
- yhteinen toiminta ja yhteisöllisyys
- muistiystävällisyyden huomioon ottaminen
- muu ikäystävällisyyden lisääminen taloyhtiöissä





# EKP KIINTEISTÖTEKNIikka



**Oikeilla energiaratkaisuilla taloyhtiö säästää rahaa**



**PUTKITYÖT**



**LATAUSPISTE**



**AURINKOSÄHKÖ**



**AMMATTILAISET PALVELUKSESSANNE!**



**040 733 7513**



# 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](mailto:hannu.rintamaki@a-kattohuolto.fi)**  
**Pasi Rintamäki p. 040 135 6079, [pasi.rintamaki@a-kattohuolto.fi](mailto:pasi.rintamaki@a-kattohuolto.fi)**





- Valvoja on taloyhtiön tärkein kumppani isossa korjaushankkeessa, sanoo puheenjohtaja Henrik Essén (vas.). - Valvojan on oltava paikalla, silloin kun tapahtuu, sillä moni virheellinen työtapa jää piiloon, eikä sitä voi havaita jälkeenpäin ennen kuin virhe alkaa aiheuttaa ongelmia, Juha Kyynäräinen muistuttaa.





# Taloyhtiön remontille ammattitaitoinen valvoja

*Ammattitaitoinen ja osaava valvoja on tärkeässä asemassa varsinkin taloyhtiön laajemmissa ja pidemmissä remonttihankeissa, kuten linjasaneerauksissa.*

**S**uunnittelijan ja varsinkin projektipäällikön valintaan muistetaan yleensä panostaa, mutta ei kannata unohtaa valvojan keskeistä roolia, kertoo turkulaisen asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Henrik Essén**.

– Valvojaksi ei kannata valita halvinta, vaan pätevin osaja, Essén sanoo. – Me taloyhtiön hallituksen jäsenet olemme harvoin rakennusalan ammattilaisia, siksi tarvitsemme asiantuntijan, joka valvoo työn laatua ja etenemistä puolestamme.

Essén toimii puheenjohtajana reilun sadan asunnon taloyhtiössä Turussa. Siellä saatiin syksyllä päätökseen mitava korjaushanke, johon kuului muun muassa vesijohtojen uusinta, viemärien sukitus sekä sähkö- ja tietoliikennekaapelointien uusinta.

Essén toteaa, että myyntitilanteessa urakoitsija ymmärtävästi pyrkii antamaan mahdollisimman positiivisen kuvan kyvystään, liittyen esimerkiksi kapasiteettiin niin, että remonti pystytään toteuttamaan nopeasti asukkaita liian pitkään häiritsemättä. Näin ei aina kuitenkaan käy, vaan viivästyksöt ovat hyvinkin yleisiä.

– Meillä oli onneksi pätevä ja aktiivinen valvoja, joka seurasi eri välivaiheiden etenemistä ja kirjasi tarkkaan ylös, miten urakka edistyy.

## Kuka löytää osaavan valvojan

Vaikka hallitus valitsee valvojan, hyödyntäisi Essén myös isännöitsijän tietoa alalta. Ammattitaitoisella isännöitsijätoimistolla on kokemusta vastaavanlaisista urakoista, joten se pystyy opastamaan taloyhtiön hallitusta.

– Usein kuulee, että isännöitsijä päättää muutenkin paljon taloyhtiön asioista, mutta näinhän se ei ole. Päätökset tekee aina hallitus ja/tai yhtiökokous. Isännöitsijää kannattaa kuitenkin kuunnella, sillä ammattitaitoinen isännöitsijä on puolueeton kokemusasiantuntija, joka tuntee alan toimijat parhaiten.

Myös hankesuunnittelijoilla on yleensä osaamista ja ammattitaitoa sekä mahdollisesti tietoa hyvistä valvojista.

Essénin taloyhtiön tapauksessa valvoja, **Juha Kyynäräinen**, löytyi juuri tällä tavalla. Kyynäräinen oli mukana suunnitteluryhmässä, mutta kun hän perusti oman yrityksen, hän siirtyi valvojaksi.

Viemäriputkiston sukitus sujui remontissa hyvin, kuten suurin osa urakasta, mutta esimerkiksi kylpyhuoneiden vesieristyksissä ja lattioiden kaadoissa havaittiin puutteita. Myös kaapeleiden ja putkistojen läpivientien palokatkojen toteutuksessa oli haasteita. Kaikkiin tehtäviin ei urakoitsijalta tuntunut löytyvän tarpeeksi ammattitaitoisia tekijöitä.

– Esimerkiksi pesutuvan hierrettävän epoksimassalattian kanssa oli ongelmia. Valvoja huomautti tästä ja lopulta siihen tuli ulkopuolinen alan erikoisliike suorittamaan työn, Essén kertoo.

## Tarkka tekeminen on osa ammattitaitoa

Valvoja vietti runsaasti aikaa työmaalla ja seurasi tarkkaan urakan etenemistä dokumentoiden ja verraten urakkasopimukseen, johon vaiheet oli kirjattu. Projektin päätyttyä valvojan tarkka dokumentaatio kuvineen on tärkeässä roolissa, jos jostain syystä joudutaan jatkoneuvotteluihin.

– Olen itse eri alalta kotoisin, mutta näin silti hänessä sen ammattitaidon, Essén kertoo. – Kuulin joskus, että joku työntekijä oli kommentoinut valvojan ”syynäämistä”. Minusta se on sulka hattuun valvojalle. Kun valvoja on riittävästi työmaalla ja aktiivisesti meihin yhteydessä, hallitus pysyy tietoisena urakan etenemisestä.

Nyt remonti on valmis, mutta ikävä kyllä pahasti myöhässä. Laadullisesti remonti meni niin kuin piti, mutta ilman osaavaa valvojaa tilanne olisi varmasti ollut toinen. Toisaalta useat palaverit johtivat siihen, että valvontakustannukset nousivat suuremmiksi kuin mitä taloyhtiö oli budjetoinut. Tässä kohtaa säästäminen olisi varmasti ollut virhe; valvojan kustannus oli hyvä sijoitus.

– Valvojan tarkkuus, huolellisuus ja osaaminen kääntyivät kuitenkin lopulta meidän eduksemme, Essén toteaa.

TEKSTI: Pekka Virolainen

KUVA: Juuso Kallio



# ”Valvoja valvoo tilaajan etua”

*Valvojan keskeiset tehtävät kiteytyvät Juha Kyynäräisen mielestä kolmeen sanaan: tilaajan edun valvominen.*



Juha Kyynäräinen muistuttaa, että kun valvoja parhaimmillaan puuttuu virheisiin jo työvaiheessa, ei synny purettavaa ja ylimääräisiä kustannuksia.

**K**orjaushankkeessa valvojana toiminut Juha Kyynäräinen on pitkään linjan rakennusalan ammattilainen. Insinööriksi valmistuttuaan Kyynäräinen työskenteli turkulaisessa linjasaneerauksiin keskittyneessä suunnittelu- ja valvontatoimistossa noin kymmenen vuoden ajan. Sen jälkeen hän perusti oman yrityksen, JK Insinööripalvelut Oy:n. Yritys keskittyy rakentamisen projektinjohtoon, rakennuttamiseen ja rakennustyön valvontaan.

Siirtyminen omaan yritykseen tapahtui samaan aikaan, kun Henrik Essénin taloyhtiö alkoi hakea korjaushankkeeseen valvojaa. Se antoi hänelle hyvät pohjatiedot valvottavaksi tulevasta hankkeesta.

Kyynäräisen mukaan olisikin hyvä, jos valvoja pääsisi projektiin mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

– Kun urakka on kilpailutettu ja urakkasopimukset laadittu, alkaa valvoja seurata urakan toteutumista eli valvoo, että urakkasopimuksissa ja suunnitelmissa mainitut asiat



toteutuvat työmaalla. Toki olisi hyvä, jos valvoja olisi mukana jo kilpailutusvaiheessa, Kynäräinen lisää.

### **Laatu, aikataulu ja kustannukset syynissä**

Valvoja on tilaajan palkkaama henkilö, jolla pitää olla riittävästi tietoa ja taitoa suhteessa rakennushankkeisiin liittyviin teknisiin asioihin. Valvoja valvoo työn laatua, aikataulua ja kustannuksia eli seuraa sitä, että tekeminen työmaalla vastaa laadittuja suunnitelmia ja lopputulos on sopimuksen mukainen.

Jos epäkohtia havaitaan, valvojalla pitää olla rohkeutta puuttua niihin. Epäkohtiin ei kuitenkaan voi puuttua, jos niitä ei pystytä havaitsemaan tai jos valvoja ei tunne riittävän hyvin suunnitelmia. Valvojan yksi tärkeimmistä tehtävistä onkin perehtyä suunnitelmiin etukäteen ja koko toteutusvaiheen ajan.

– Valvojan tulee työmaakerroksilla pitää silmät auki ja olla valmis tarvittaessa likaamaan kätensä ja selvittämään, onko työ tehty oikein ja näyttääkö lopputulos siltä, miltä sen pitäisi näyttää, Kynäräinen kuvailee.

Erityisesti piiloon jäävien asennusten valvonnan kanssa pitää olla tarkkana työn aikana. – Niitä on mahdotonta tarkastaa jälkeenpäin. Myöhemmin ongelmien ilmetessä voivat korjauskustannukset nousta todella suuriksi, Kynäräinen toteaa.

On lopulta kaikkien etu, että virheet havaitaan ja tuodaan esille ajoissa. – Mitä varhaisemmassa vaiheessa se tehdään, sitä paremmin myös urakoitsija pystyy niihin reagoimaan.

### **Valvojasta apua myös urakoitsijalle**

Onnistunut rakennushanke vaatii hyvää yhteistyötä osapuolten kesken, ja parhaimmillaan tarkka valvoja toimii myös työnjohtajan apuna.

– Kun työsuorituksen korjaustarpeet tuodaan rakentavasti esiin, voi rakennusyritys muuttaa toimintatapojaan. Sitä kautta sen toiminta kehittyy kohti laadukkaampaa rakentamista. Toinen vaihtoehto olisi, että reklamaatiot otetaan vastaan negatiivisesti, eikä tehdä muutoksia, vaan annetaan virheiden toistua.

Mitä valvonnan kustannuksiin tulee, Kynäräinen toteaa, että tyhjistä ei kannata maksaa.

– On kaikkien etu, että valvoja vierailee ahkerasti työmaalla ja seuraa tarkkaan tekemistä ja myös dokumentoi eri vaiheet kirjaamalla ja kuvaamalla. Jos jälkikäteen havaitaan ongelmia, on tilaajalle ensiarvoisen tärkeää, että asiat pystytään todentamaan mahdollisimman tarkasti jälkikäteen. Se on juuri se vastine, minkä taloyhtiö saa hyvältä valvojalta.

TEKSTI: Pekka Virolainen  
KUVA: Juuso Kallio



Rakennus ja Saumaus

Aaltonen Oy

Elementtisaumauksen ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Elementtien korjaus
- Silikonisaumaus
- Tiivistystyöt



Kari Aaltonen

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



**PAIKALLISTA KIINTEISTÖPALVELUA**

**PAIKALLISELTA YRITYKSELTÄ**



040 631 4705 • [www.knloy.fi](http://www.knloy.fi)



**SALLA KOPO**  
toiminnanjohtaja  
Kiinteistöliitto Satakunta ja  
Rauman Kiinteistöyhdistys

## Osakkaiden lompakoille tungosta

*Taloyhtiöiden hallitukset ovat paraikaa vaikeiden tai vähintäänkin epämiellyttävien asioiden äärellä. Kohoavat taloyhtiön ylläpito- ja hoitokustannukset luovat painetta tuoda yhtiökokoukseen ehdotus hoitovastikkeiden nostosta.*

**S**uomen hallitus eriytti maapohjan kiinteistöveron yleisestä kiinteistöveroproosentista, ja alarajaa nostettiin 1,3 prosenttiin. Satakunnassa tämä tarkoitti tonttien kiinteistöveron nousua lähes kaikissa kunnissa. Rakennuskustannusindeksiin sidottu rakennuksen verotusarvo nousee samaan aikaan 2,1 prosenttia. Mikäli taloyhtiö sijaitsee vuokratontilla, jonka vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, vuokratiloihin on varattava tarkistuskaukaudesta riippuen jopa viidestä kuuteen prosenttia lisää.

Kaukolämmön hintoihin on tullut parina viime vuotena merkittäviä korotuksia ja kun tähän lisätään kuluvan talven pakkasjakso, on varauduttava lämmityskustannustenkin osalta nouseviin kustannuksiin.

Taloyhtiöiltä vietiin mahdollisuus jätteiden keräilykokonaisvaltaiseen kilpailuttamiseen. Porinkin seudulle muodostettiin alueellinen jäteyhtiö, joka sai osuvan nimen, Keräämö. Kustannusten luvattiin laskevan, kun sama jäteauto poikkeaa järjestelmällisesti jokaisella tontilla. Alku ei valitettavasti näytä maksajan näkövinkkelistä katsottuna hyvältä, kun esimerkiksi pakkausjätteiden tyhjennysmaksu yli kaksinkertaistui yksityiseen toimijaan verrattuna. Muitakin synnytysskipuja niin omien havaintojeni kuin maakuntalehden mielipide- ja tekstipalstan mukaan näyttää olevan.

Hoitovastikkeet onkin syytä pitää hoitokulujen tasol-

la, unohtamatta erillisvastikkeita ja vuokria. Tällaisina taloudellisesti haastavina aikoina korostuu myös ajantasaisen ja aktiivisen vastikevalvonnan merkitys. Mitä nopeammin rästeihin pystytään reagoimaan, sen parempi asianosaisille kuin koko taloyhtiöllekin. Myös taloyhtiön

taloudellinen puskuri on hyvä pitää kunnossa ja huolehtia, että maksuvalmius on kunnossa ja puskuria löytyy muutaman kuukauden verran. Hallituksissa on syytä miettiä valtuutuksien pyytämistä yhtiökokoukselta ylimääräisten vastikkeiden keräämistä varten. Pääomavastiketta keräävissä taloyhtiöissä on seurattava myös näiden ajantasaista maksamista.

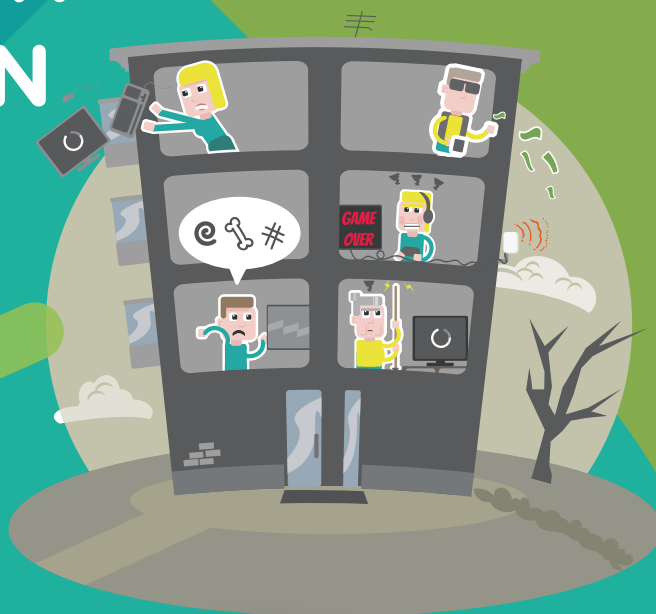
Myös kulupuolta on hyvä seurata. Onko mahdollista laskea huoneistojen tai yleisten tilojen lämpötilaa? Ovatko saunavuorot järjestetty käytön kannalta järkevästi ja kustannustehokkaasti? Onko jäteastioiden tyhjennysväli oikeassa suhteessa astioiden täyttymiseen?

Jotakin hyvääkin vuodenvaihte toi mukanaan. Asunto- ja kiinteistöosakkeiden varainsiirtovero aleni 2 prosentista 1,5 prosenttiin. Tämä toi pienen huojennuksen asunnonvaihtajille ja asuntosijoittajille. Samaa aikaan korotkin lähtivät pieneen laskuun. Nämä ovatkin kiinteistövälittäjien mukaan vilkastuttaneet asunto-kauppaa myös Satakunnassa, etenkin kasvukeskuksien muuttovalmiiden asuntojen osalta.

**”Taloudellisesti haastavina aikoina korostuu aktiivisen vastikevalvonnan merkitys.”**



# OTA VALOKUITU- HANKINTA KEVÄÄN YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTETTÄVÄKSI!



Esim.  
**500M**  
laajakaista +  
kaapeli-TV

**1495**  
/kk  
/huoneisto

Liittyminen alk. 0€

Sisältää  
WIFI-  
pääte-  
laitteet!

Pyydä tarjous  
kotimaiselta Lounealta ja  
ehdit saada asian vielä kevään  
**TALOYHTIÖKOKOUKSEEN!**

**LOUNEA.FI/TALOYHTIOT**  
**taloyhtiomyynti@lounea.fi**



**Lounnea**  
VALOKUITU

## Henkilö

# Maura Tiuraniemi tuntee ikääntyvien asukkaiden haasteet

*Kiinteistöliiton alueellisten jäsenyhdistysten uuden hankkeen tavoitteena on taloyhtiöiden kehittäminen ikä- ja muistiystävällisemmiksi sekä aiheeseen liittyvän tiedon jakaminen. Päätoimisena hanketyöntekijänä aloittaneella Maura Tiuraniemellä on runsaasti kokemusta ikääntymisen tuomista haasteista asumisessa.*



Maalla puolisonsa ja 10-vuotiaan poikansa kanssa asuvan Maura Tiuraniemen vapaa-aika kuluu hevosharrastuksen ja maalaamisen parissa.

**M**aura Tiuraniemi toimi ennen tuoretta pestiään viisi vuotta asumisneuvojana turkulaisessa Akseli Kiinteistöpalvelut Oy:ssä. Suurin osa hänen asiakkaistaan asui omistusasunnoissa asunto-osakeyhtiöissä, ja joukossa oli paljon ikäihmiä.

– Monella oli muistisairauksia ja rajoitteita liikkumisessa, Tiuraniemi kertoo. – Taustalta löytyi myös taloushuolia, naapuriiriitoja, hamstraamista, asunnon hakemiseen liittyviä haasteita sekä mielenterveys- ja päihdeongelmia.

Muistisairaudet aiheuttavat monenlaisia haasteita. Henkilö saattaa esimerkiksi syyttää naapuriaan varkauksista tai pitää meteliä asunnossa. Tavarankertyminen ja palokuorma ovat myös tavallisia pulmia. Asumisneuvojana Tiuraniemen tehtävänä oli hankkia asukkaille apua ja ennaltaehkäistä häätöjä.

– Mieleen on jäänyt monta mukavaa kohtaamista, Tiuraniemi muistelee. – Palkitsevaa oli esimerkiksi, kun autoin mutamaa varttunutta rouvaa hankkimaan väliaikaisasunnon putkiremontin ja vesivahingon takia. Olen myös kuullut paljon mielenkiintoisia tarinoita sota-ajoista selviämisestä ja asumisesta entisinä aikoina.

Hän muistuttaa, että ikäihmisten auttamisessa tarvitaan toimivaa verkostoyhteistyötä. Esimerkiksi omaishoitajan tai kotihoidon palvelujen yhteystiedot kannattaisi ilmoittaa taloyhtiölle, jolloin isännöitsijä tai asumisneuvoja pystyisi olemaan yhteydessä heihin mahdollisten ongelmien ilmaantuessa.

## Monipuolinen tausta antaa näkemystä työhön

Maura Tiuraniemi kertoo päässeensä hyvin liikkeelle vastikään alkaneessa työssään Kiinteistöliiton ja ympäristöministeriön Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeessa. Hän on ehtinyt jo tavata useimmat Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten toiminnanjohtajat ja saanut paljon arvokasta tietoa alueiden toiveista hankkeen suhteen. Sosionomin koulutus yhdistettynä isännöinnin ammattitutkintoon antaa laaja-alaisen näkemyksen työhön.

– Olen todella innoissani tästä hankkeesta, vaikka jäänkin kaipaamaan entisiä työkavereita ja asiakkaiden auttamista. Uskon kuitenkin, että hankkeen kautta voin vaikuttaa laajemmin ikäihmisten asumisen parantamiseen taloyhtiöissä. On todella mielenkiintoista etsiä ratkaisuja, miten asumista voidaan kehittää esteettömyyden, turvallisuuden ja yhteisöllisyyden näkökulmista, Tiuraniemi toteaa.

Hankkeen etenemisestä kerrotaan neliosaisessa juttusarjassa, joka ilmestyy alueiden jäsenlehdissä.

TEKSTI: Mikko Kalajoki  
KUVA: Esa Piironen



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](http://www.jaspilto.fi) ja [jaspi.fi](http://jaspi.fi)



## 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](mailto:myynti@lindstromgroup.com)

[www.lindstrom.com/fi](http://www.lindstrom.com/fi)





TARU SÄTERI

Rakenne- ja arkkitehtisuunnittelun  
osastonjohtaja  
AFRY Buildings Finland Oy

## Kustannustehokkuus ja vastuullisuus arvoa tuottavan kiinteistön keskiössä

*Miten huolehtia kiinteistöstä kustannustehokkaasti, riskejä minimoiden ja muuttuvan maailman vastuullisuusvaatimusten mukaisesti?*

**T**aloyhtiöiden kustannukset lämmityksestä, vedestä ja yhtiölainojen koroista jatkavat kasvuaan vuoden 2024 aikana. Samaan aikaan korjausvelka on päässyt kasvamaan. Koronapandemian vaikutukset rakentamiseen siirsivät investointipäätöksiä vuosina 2020–22, ja tämän jälkeen lainojen korkomaailman muutokset toivat omat haasteensa korjausvelkaan tarttumiseen. Miten kiinteistöstä voi huolehtia kustannustehokkaasti, riskejä minimoiden ja muuttuvan maailman vastuullisuusvaatimusten mukaisesti? Nämä kysymykset ovat nyt niin kiinteistöjä hallinnoivien yhtiöiden kuin asiantuntijoidenkin pöydällä.

Kustannustehokkuus kulminoituu elinkaareltaan edulliseen kiinteistöön. Tällöin koko kiinteistöä käytetään resurssitehokkaasti, sitä korjataan viisaasti sekä hyödynnetään harkitusti ja uudisrakentamista tehdään tarveperusteisesti. Tämä harkittu kokonaisuus mahdollistaa arvoa tuottavan, vastuullisen ja riskit minimoivan kiinteistönhallinnan. Kokonaisvaltaisesti kestävien ratkaisujen kehittäminen on haastavaa muuttuvalla ja pirstaloituneella osaoptimoidulla rakentamisalalla. Onnistumisen keskiöön nousee sopivien asiantuntijoiden valitseminen sekä kaikkien osapuolten välinen aito yhteistyö. Yhteistyön kautta saadaan vastaukset vastuullisuustavoitteet täyttäviin kustannustehokkaisiin ja riskit pienentäviin ratkaisuihin.

Kiinteistön vastuullisuustavoitteet tulee päivittää vastaamaan tulevaisuuden tarpeita ja vaatimuksia, kuten ensi vuonna voimaan tulevan uuden rakentamislain vaatimuksia koskien riskien minimointia ja

vastuullisuustavoitteita. Lainsäädännön päätavoitteet eli digitalisaation edistäminen, rakentamisen laadun parantaminen, hiilineutraali yhteiskunta ja luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen linkittyvät kiinteistön kustannustehokkuuteen sekä vastuullisuuteen. Samaan aikaan lainsäädäntömme ja EU:n vihreän kehityksen ohjelma tulevat ohjaamaan entistä voimakkaammin rakennusten elinkaaritarkasteluun, jonka avulla saadaan vertailukelpoista tietoa eri vaihtoehto-

jen kustannuksista ja päästöistä jopa vuosikymmenien päähän. Uudet vaatimukset saattavat tuntua kiinteistönomistajista kovilta ja jopa rakentamisen kustannuksia lisääviltä, mutta kun tarkastelun siirtää varsinaisen rakentamishetken sijaan koskemaan koko rakennuksen elinkaarta, niin kokonaistaloudellisesti järkevät

ratkaisut mahdollistavat merkittävän säästön.

Onpa kyse paikallisesta korjauksesta, perusparannuksesta tai uudisrakentamisesta, valittujen ratkaisujen kokonaisvaltaiset hyödyt ja riskit tulisi punnita. Ilman monipuolista ja asiantuntevaa arviointia ei voi tietää, mitä vastinetta investoinnilleen saa. Vastuullinen asiantuntija osaa tuoda tämän arvioinnin yhtiön pöydälle ilman erillistä pyyntöä, mutta mikäli arviointia ei vielä ole käyty, niin se kannattaa rohkeasti aloittaa. Kun kustannustehokkuus, riskien minimointi ja vastuullisuus nousevat kiinteistöön kohdistettavien toimien kärkiteemoiksi, keskustellaan oikeista asioista. Aikaisempien vuosien rakentamiseen kohdistuneet haasteet ja tulevaisuuden vaatimukset palauttavat meidät kaikki viimeistään nyt perusasioiden ääreen.

**Järkevät ratkaisut mahdollistavat merkittävän säästön.**



# 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.



KAUPPATORIN  
TILIKESKUS

## VAIVATONTA TALOUDENHOITOA KAUPPATORIN LAIDALLA.

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

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

## PALVAROITIN ON KODIN TÄRKEIN TURVALAITE!

- Palvaroittimet asennettuina
- Ylläpito huoltosopimuksella





**Asennukset hoitaa pelastusalan ammattilaiset.**

**Tee tilaus ajoissa ja hyödynnä tarjoushinnat:**

**Optinen, EN 14604 hyväksytty palvaroitin (10 v.) asennettuna 29,90 € + alv.24%.**

**OLE MEIHIN YHTEYDESSÄ!**

**Suomen Pelastusneuvonta Oy**

-  pelastusneuvonta.fi
-  väestönsuojantarkastus.fi
-  info@pelastusneuvonta.fi
-  0504391266



## PAPERI JA KARTONKIPAKKAUKSET ERI ASTIOIHIN





Postiluukusta tuleva paperi kuuluu paperikeräykseen!



Litistä kartongit pieneksi, näin et maksa ilman kuljettamisesta!

Tulosta [rappulappu: keraamo.fi/lajittelumateriaalit](https://keraamo.fi/lajittelumateriaalit)

  keraamo\_oy, neuvonta@keraamo.fi

## KERÄÄMÖ

*Sinä lajittelet, me keräämme*



## PYYDÄ TARJOUS:

[ralf.lönnroth@ouman.fi](mailto:ralf.lönnroth@ouman.fi) • [leea.heino@ouman.fi](mailto:leea.heino@ouman.fi)



**PETRI ARNAMO**  
Asianajaja, varatuomari  
Lukander Ruohola HTO Oy

## Kun oma uusi koti onkin virheellinen

*Unelmakodistakin saattaa löytyä kaupanteon jälkeen vakavia virheitä. Oikea-aikaisen reklamaation tekemiseen kannattaa kiinnittää huomiota, jotta ei aiheuta itselleen oikeudenmenetyksiä.*

**Y**ksittäiselle ihmiselle oman kodin hankkiminen on pääsääntöisesti elämän suurin ja taloudellisesti merkittävin hankinta. Toisinaan ajatus juuri hankitusta unelmakodista murenee, kun kaupanteon jälkeen asunnosta löytyykin merkittäviä puutteita, vaurioita tai rakennusvirheitä, jotka eivät ole tulleet esiin kaupantekohetkellä. Pahimmillaan kyse voi olla jopa asumisterveyteen vaikuttavista ongelmista. Tällöin nousee esiin kysymys siitä, keneltä ja kuinka asiassa lähdetään vaatimaan korjaustoimenpiteitä tai korvauksia.

Uuden asunnon kohdalla rakennuttaja on aina vastuussa mahdollisista rakennusvirheistä kyseessä olevalle taloyhtiölle sekä osakkeenomistajille ja näissä tilanteissa myös taloyhtiöllä on oikeus vaatia ostajan lukuun sellaisenkin virheen oikaisemista, joka ilmenee ostajan kunnossapitovastuulle kuuluvassa kiinteistön osassa, jos virheen oikaiseminen on välttämätöntä.

Uuden asunnon kaupassa ostajan ja taloyhtiön on ilmoitettava vuositarkastukseen mennessä kaikki havaitsemansa virheet ja puutteet. Jos virheistä ei ilmoiteta vuositarkastukseen mennessä ja virhe on sellainen, että se olisi pitänyt havaita viimeistään vuositarkastuksessa, menetetään oikeus vedota virheeseen. Vuositarkastuksen jälkeenkin rakennuttaja vastaa yhä sellaisista piilevistä virheistä, joita ei ole voitu havaita vuositarkastukseen mennessä. Tällaisesta virheestä ja siihen perustuvista vaatimuksista ostajan ja taloyhtiön on myös ilmoitettava rakennuttajalle kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita. Lisäksi tulee huomioda, että vanhentumislain mukaan velan vanhentuminen on katkaistava viimeistään ennen kuin sopimusrikkomuksesta on

kulunut 10 vuotta. Näin ollen enimmäisvastuu aika rakennuttajan vastuulle on 10 vuotta, mutta tosiasias-  
sa se voi päättyä jo huomattavasti aiemminkin, jos virhe on ollut havaittavissa tai se olisi ainakin pitänyt havaita aiemmin.

Jos huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet on taas ostettu vanhemmasta kohteesta, eikä rakennuttajan vastuu tule kysymykseen, on virhevaatimukset esitettävä myyjälle. Tässäkin tapauksessa ostajalla on velvollisuus ilmoittaa virheestä kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on virheen havainnut sillä uhalla, että oikeus esittää vaatimuksia muutoin menetetään. Velvollisuudella reklamoida on erityisen suuri merkitys, kun kyse on laatu- tai rakennusvirheestä. Oikea-aikaisen ja oikeat tiedot sisältävän reklamaation tekemiseen kannattaa kiinnittää huomiota, jotta ei aiheuta itselleen oikeudenmenetyksiä ajatteleamattomuuttaan. Usein asiantuntevan asianajajan tai muutoin erityisen pätevöityneen lakimiehen käyttäminen reklamaatiota laadittaessa on perusteltua. Juristi osaa myös usein antaa arvion siitä, millaisia vaatimuksia asiassa on mahdollista esittää ja millaisia perusteita niiden tueksi kyetään esittämään.

Erityinen seikka huomioitavaksi, kun ostetaan koti asunto-osakeyhtiöstä ja havaitaan omassa huoneistossa virhe tai puute, on se, että mikäli havaittu virhe tai puute on asunto-osakeyhtiön vastuulle kuuluvassa rakenteessa tai huoneiston osassa, on asunto-osakeyhtiö velvollinen tämän virheen tai puutteen korjaamaan ja huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden myyjältä voidaan korvauksena pääsääntöisesti hakea vain sitä lisäkulua (rahoitusvastike tai lainaosuus), joka ostajalle tulee asunto-osakeyhtiön tekemän korjaustyön johdosta maksettavaksi.



# Jätepisteen talvikunnossapito

LSJH.fi  
taloyhtiot@lsjh.fi

Helpota jätepisteen käyttöä ja jätteenkuljettajan työtä pitämällä huolta pisteestä myös talviaikaan:

- Puhdista kulkuväylät ja mahdolliset jäteastiasuojat lumesta.
- Hiekoita liukkailla keleillä ajotiet, piha-alueet ja jäteastian ympäristö hyvin. Poista hiekoitushiekka, kun sille ei kelin puolesta ole enää tarvetta.
- Varmista jätepisteen riittävä valaistus myös pimeään vuorokaudenaikaan.
- Sulata lukittujen jätepisteiden lukot tarvittaessa.

Muista lisäksi:

- Tarkkaile jäteastioiden täyttymistä, ja tee tarvittaessa tyhjennysvälimuutoksia.
- Älä säilytä jätepisteellä sinne kuulumatonta tavaraa, jota ei ole tarkoitettu poiskuljetettavaksi.

Näillä toimilla teet jätepisteestä asukkaille miellyttävän käyttöä, suot jätteenkuljettajalle turvallisemman työmaan ja autat varmistamaan, että tyhjennykset sujuvat ajallaan!



LOUNAIS-SUOMEN  
JÄTEHUOLTO



lounaissuomenjatehuolto



## 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



## PYSÄKÖINTITURVA

**Paikallinen kumppanisi  
tehokkaassa  
pysäköinninvalvonnassa!**

www.pysakointiturva.fi  
toimisto@pysakointiturva.fi

Mobiilipysäköintiratkaisut tarjoaa:

**PARKKIPISTE**



## Läänin Kuljetus

### SORAT, HIEKAT

### KULJETUKSET

### VAIHTOLAVAT

### NOSTOTYÖT

www.laaninkuljetus.fi  
0400 931 065



# Hyvää sisäilmaa energiatehokkaasti

*Yksinkertaistaen sanottuna hyvä sisäilma on sellaista, että siihen ei kiinnitä huomiota. Keskeisessä osassa sisäilmaolosuhteita on ilmanvaihto ja asukkaan toiminta.*

**H**yvä sisäilma on olennainen osa terveellistä elinympäristöä. Sen laatuun vaikuttavat monet tekijät, kuten ilman kosteus, lämpötila, hiilidioksidipitoisuus ja ilman epäpuhtaudet. Riippumatta ilmanvaihdon toteutustavasta lähtökohtana on aina hyvin suunniteltu ja toimiva ilmanvaihto. Ilmanvaihtojärjestelmän säännöllinen huolto ja puhdistus ovat avainasemassa, jotta ilmanvaihto toimii optimaalisesti.

Huonon sisäilman syiden selvittäminen on tärkeää, jotta ongelmat voidaan korjata. Huonon sisäilman syitä voivat olla esimerkiksi kosteusvauriot, home, radon, hiilidioksidi, epäpuhtaudet ja ilmanvaihdon puute.

Yleisimmät ilmanvaihtoon liittyvät ongelmat ovat riittämätön ilmanvaihto ja riittämätön korvausilman saanti. Ilmanvaihdon tehostusajat eivät välttämättä vastaa tämän päivän asumistottumuksia, tai käyttäjät ovat tukkinneet korvausilmareittejä. Valitettavan usein korvausilmareitit on tukittu ikkuna- tai julkisivuremontin yhteydessä. Hyvin usein ikkunoiden uusimisen yhteydessä toteutetut korvausilmareitit ovat myös alimitoitettuja.

## Usein korvausilman saannin varmistaminen riittää

Usein riittämätön korvausilman saanti havaitaan huonosta sisäilman laadusta ja suuresta alipaineesta. Suuri alipaine repii ilmaan epäpuhtauksia rakenteista ja rappukäytävästä. Usein sisäilmaongelmien korjaamiseksi riittää tällöin riittävän korvausilman varmistaminen, ilmanvaihdon säätäminen suunnitteluarvoihin ja tarvittaessa ilmapuotojen tiivistäminen.

Tehokas ilmanvaihto ja hyvät sisäilmaolosuhteet voidaan toteuttaa energiatehokkaasti. Toimimattoman tai alimitoitettua ilmanvaihdon tehostaminen hyvälle tasolle todennäköisesti nostaa energian kulutusta. Tällöin ei voida kuitenkaan puhua energiatehokkuuden heikentämisestä, sillä hyvä sisäilma on ensisijainen tavoite. Ja mitä pienemmällä energialla se saavutetaan, sitä energiatehokkaampi kiinteistö on.

Ensisijaisesti kannattaa selvittää, että ilmanvaihto toimii oikein ja suunnitellusti. Ilmanvaihdon tehostusajat eivät välttämättä vastaa nykyasumisen rytmii, jolloin ilmaa vaihdetaan joskus liikaa ja joskus liian vähän. Ilmanvaihtoa

voidaan ohjata myös kosteuden ja hiilidioksidin perusteella, jolloin ilmanvaihdon määrä vastaa paremmin tarvetta.

## Energiatehokkuutta poistoilman lämmön talteenotolla

Tehokkain tapa lisätä ilmanvaihtojärjestelmän energiatehokkuutta on ottaa poistoilman lämpö talteen. Parhaiten tämä toteutuu tulo-poistoilmanvaihdon lämmöntalteenoton avulla ja suuremmissa yksiköissä poistoilmalämpöpumpulla. Korjauskohteissa nämä voivat kuitenkin osoittautua liian kalliiksi suhteessa saavutettavaan hyötyyn.

Mikäli huoli sisäilmaongelmasta herää, kannattaa tilanne katsastaa ensin ammattilaisen kanssa. Näin saadaan heti suljettua ilmeisimmät ja yksinkertaisimmat syyt pois ja tarvittaessa korjattua ne. Katselmuksella voidaan myös todeta mahdollisten lisätutkimusten tarve ja tehdä tutkimussuunnitelma. Sisäilmateknisen kuntotutkimuksen teettämiseen ja sen perusteella tehtävään korjaussuunnitteluun on mahdollista saada ARAn avustus.

*Matts Almgrén  
neuvontainsinööri  
Kiinteistöliitto  
Varsinais-Suomi*





## Hallituksen jäsen eroaa – mitä nyt tapahtuu?

**A**sunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksessa on valittava kolmesta viiteen hallituksen jäsentä, ellei yhtiöjärjestyksessä ole määrätty toisin. Lisäksi hallituksessa on oltava vähintään yksi varajäsen, mikäli hallituksessa on vähemmän kuin kolme jäsentä. Epävarmuutta on herättänyt se, milloin hallitusta tulee täydentää ja miten varajäsenen osalta käytännössä toimitaan. Tuleeko varajäsenestä varsinainen hallituksen jäsen ja voidaan varajäsen tällöin valita myös puheenjohtajaksi?

Mikäli hallitukseen jää jäseniä enemmän kuin puolet valituista ja vaikka varajäseniäkään ei olisi, on hallitus päätösvaltainen. Mikäli siis kolmen jäsenen hallituksesta yksi eroaa tai esimerkiksi menettää toimikelpoisuutensa, hallitus on päätösvaltainen, kun kaksi jäljelle jäänyttä on läsnä hallituksen kokouksessa. Jos nämä kaksi hallituksen jäsentä olisivat erimielisiä, ratkaisee puheenjohtajan ääni. Lain mukaan yllä kuvatun kaltaisissa tilanteissa on mahdollista odottaa varsinaiseen yhtiökokoukseen, eikä yhtiökokousta tarvitse kutsua koolle hallituksen täydentämiseksi.

Mikäli yhtiössä on menossa isoja korjaushankkeita tai muu erityistä huomiota vaativa tilanne, voi täydentäminen olla kuitenkin järkevää. Jos toinen jäsenistä olisi esteellinen, ei hallitus enää olisi päätösvaltainen. On myös huomattava, että yhtiöjärjestyksessä voi olla laista poikkeavia määräyksiä hallituksen päätösvaltaisuudesta. Tällöin täydentämistarve on arvioitava yhtiöjärjestyksensä mukaan. Varajäsenestä tulee edellä kuvatuissa tilanteissa pysyvä hallituksen jäsen. Mikäli varajäsentä valittaessa päätetty esimerkiksi ensimmäisestä ja toisesta varajäsenestä, noudatetaan kyseistä järjestystä. Tässäkin kohtaa tulee tarkastaa, löytyykö asiasta erikseen määräyksiä yhtiöjärjestyksessä. Varajäsentä ei kuitenkaan voi ainakaan toistaiseksi merkitä kaupparekisteriin varsinaiseksi jäseneksi. Näin ollen varajäsentä ei voi myöskään valita esimerkiksi hallituksen puheenjohtajaksi.



**SANNA-MARI MANNILA**  
juristi  
Kiinteistöliitto  
Varsinais-Suomi

## Palveluhakemisto

### Asianajotoimistoja

#### EVERSHEDS SUTHERLAND

Eversheds Asianajotoimisto Oy | [eversheds.fi](http://eversheds.fi)  
Veistämönaukio 1-3, 20100 Turku | Puh. 010 684 1550

### Isännöintiä

  
**Balanssi**  
Isännöinti ja Tilipalvelu  
Valtakatu 6, 3. krs, 28100 PORI  
Puh. 02 630 8500  
[www.balanssi.name](http://www.balanssi.name)



Tilitoimistopalvelut

**oiva**  
ISÄNNÖINTI

➤ PORI

➤ OI.FI

Liity kiinteistöalan  
edelläkävijöihin  
– pyydä meiltä  
isännöintitarjous

  
**Talokeskus**  
RAUMA

Nortamonkatu 6,  
26100 Rauma  
p. 044 782 2801

[ari.kuula@talokeskus.com](mailto:ari.kuula@talokeskus.com)



**isännöintitalo**

Yhdessä kohti parempaa asumista – [www.isannointitalo.fi](http://www.isannointitalo.fi)

# Yhdistys

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



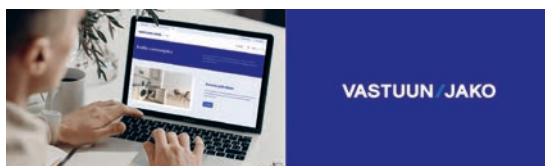
## Lähde mukaan koulutusristeilylle!

Lähde mukaan taloyhtiöiden hallitusten koulutusristeilylle, joka järjestetään **lauantaina 4.5.2024** piknik-risteilynä Viking Line Glory & Grace -laivoilla. **Risteilyn teemana on Hyvä hallinto ja hankintamenettelyjen hyvät käytännöt taloyhtiössä.** Menomatkan seminaarin aikana kuullaan ajan-kohtaispuheenvuoroja. Tilaisuudessa on mahdollista verkostoitua toisten taloyhtiöaktiivien kanssa. Ohjelmaa täydentää paluumatkan neuvonta- ja tapaamisosasto, jossa järjestäjät ja tilaisuuden yhteistyökumppanit ovat tavattavissa. Lähde mukaan vaikka koko hallituksen kanssa!

Tilaisuus on maksullinen. Kiinteistöliiton jäsentalojen edustajat 42 €/hlö, muut 100 €/hlö. Hinta sisältää matkalipun, meriaamiaisen, seminaariohjelman, kahvit ja hedelmiä kokousosastolla, tavaransäilytyskyt sekä buffet-päivällisen ruokajuomineen paluumatkalla. Porista ja Raumalta järjestetään bussikuljetus. **Lisätietoja ja ilmoittautumiset yhdistysten kotisivuilla.**

## Maksuton jäsenetu: Uudistunut Kodin vastuunjako -verkkopalvelu

**Kodin vastuunjako -palvelu** näyttää nopeasti tärkeimmät osakkaan ja taloyhtiön kunnossapitovastuut huoneistossa. Tutustu rakennusosien, kalusteiden ja laitteiden kunnossapitovastuisiin huonetiloittain. Palvelu on uudistunut ja laajentunut. Kielivaihtoehtoina suomi, ruotsi ja englanti. Sisältö perustuu asunto-osakeyhtiölakiin ja Suomen Kiinteistöliiton suosituksiin. Tarkista oman taloyhtiösi yhtiöjärjestyksestä mahdolliset poikkeukset. Jäsentaloille maksuton Kodin vastuunjako -palveluun löytyy jäsensivuilta.



## Kalenteri

### 06.03.2024 Pori

Kiinteistöliitto Satakunta ry:n vuosikokous

### 06.03.2024 Pori

Taloyhtiön energiaremontti

### 13.03.2024 Turku

Kiinteistöilta - Onnistunut yhtiökokous

### 19.03.2024 Salo

Kiinteistöilta - Taloyhtiön hallituksen tehtävät

### 20.03.2024 Webinaari

Taloyhtiön tilin- ja toiminnantarkastus

### 26.03.2024 Turku

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry:n vuosikokous

### 04.04.2024 Webinaari

Yhtiökokous haltuun -webinaari osakkaille

### 15.04.2024 Webinaari

Tuhoeläimet taloyhtiössä

### 16.04.2024 Rauma

Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta -katsaus hallituksille

### 23.04.2024 Pori

Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta -katsaus hallituksille

### 29.04.2024 Webinaari

Vastuu palovaroittimista

### 04.05.2024 Turku - Viking Line

Kiinteistöliiton Koulutusristeily taloyhtiön hallituksen jäsenille

### 28.05.2024 Webinaari

Rakennustyön tarkkailija



## Jäsentaloyhtiön neuvontapalvelut

Jäsenmaksuun sisältyvät jäsenpalvelut palvelevat jäsenkiinteistöjen edustajia, kuten isännöitsijöitä, hallituksen jäseniä ja tilin- tai toiminnantarkastajia. Avain jäsenpalveluihin ja neuvontoihin on yhtiökohtainen jäsennumero. 6-numeroinen jäsennumero löytyy tiedotteen takasivun osoitekentästä.

### Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen

Lakineuvonta

**02 277 5151 Sanna-Mari Mannila**

Korjaus-, tekninen ja energianeuvonta

**02 277 5153 Matts Almgrén**

Edunvalvonta, paikallisneuvonta, viestintä

**02 277 5152 Juuso Kallio**

Jäsenrekisteri ja jäsenasiat

**02 277 5155 Nanna Loiske**

Toimisto

**02 277 5150**

[varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi](mailto:varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi)

### Kiinteistöliitto Satakunnan

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

**02 277 5154 Salla Kopo**

[satakunta@kiinteistoliitto.fi](mailto:satakunta@kiinteistoliitto.fi)

### Rauman Kiinteistöyhdistyksen

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

**02 277 5154 Salla Kopo**

[rauma@kiinteistoliitto.fi](mailto:rauma@kiinteistoliitto.fi)

henkilösähköpostit: [etunimi.sukunimi@kiinteistoliitto.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kiinteistoliitto.fi)

### Tiedotus

Jäsenmaksuun sisältyy kaksi lehteä: Suomen Kiinteistölehdessä vuosikerta, sekä alueellinen Kiinteistölehti Lounais-Suomi. Ajankohtaisista asioista ja tilaisuuksista tiedotamme jäsentiedotteella, joita lähetetään postitse. Sähköpostilla tiedotamme säännöllisesti muistakin ajankohtaisista asioista.

### Suomen Kiinteistöliiton neuvonnat

Yhdistysten jäsenet voivat käyttää Kiinteistöliiton jäsenpalveluja.

#### Kiinteistöliiton lakineuvonta

ma-to klo 9-15 ja pe klo 10-15

09 1667 6300

#### Talous- ja veroneuvonta

ma-to klo 9-12

09 1667 6369

#### Korjaus- ja tekninen neuvonta

ma-to klo 9-12

09 1667 6311

#### Energianeuvonta

[ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/energianeuvonta](http://ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/energianeuvonta)

#### Kirjalliset lausunnot ja toimeksiannot

Jäsentalot voivat epäselvissä tai kiistanalaisissa kysymyksissä pyytää kirjallista lausuntoa Kiinteistöliitolta. Lausunnon avulla tulkinvarainen asia saadaan varsin usein ratkaistua taloyhtiössä ilman oikeudenkäyntiä.

Tarvittaessa taloyhtiön edustajalla on mahdollisuus kysyä apua myös kiinteistöalan työnantaja-järjestöstä, **Kiinteistötyönantajat ry** puh. 020 795 9480.

### Jäsensivut

Voit rekisteröityä jäsensivujen käyttäjäksi taloyhtiösi jäsennumerolla, kun sähköpostiosoitteesi on merkitty jäsenrekisteriin kyseisen jäsentalon yhteystietoihin. Jäsensivuilta löydät paljon hyödyllistä tietoa mm. koulutusaineistot, jäsenlehdet, lakihelppi, Raku-sovellus, sekä erilaisia ohjeita ja oppaita. Rekisteröidy osoitteessa: [www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut](http://www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut)

Lisätietoa alueellisista palveluista:  
[kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi](http://kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi)  
[kiinteistoliitto.fi/satakunta](http://kiinteistoliitto.fi/satakunta)  
[kiinteistoliitto.fi/rauma](http://kiinteistoliitto.fi/rauma)





# Korkojen nousulta suojautuminen on osa taloyhtiön pitkäjänteistä ja vastuullista taloudenhoitoa.



Korkosuojauksella turvataan osakkaiden rahoitusvastikkeet korkotason nousulta.



Kiinteä korko on mahdollista myös osalle yhtiölainaa.



Korkosuojattu yhtiölaina turvaa jokaisen osakkaan maksukyvyn.



Joustava maksuohjelma mahdollistaa ylimääräiset osakassuoritukset.

Haluaisitko, että taloyhtiösi luotto suojataan korkosuojauksella?  
Ota meihin yhteyttä: [turun.seudun.taloyhtiot@op.fi](mailto:turun.seudun.taloyhtiot@op.fi)



Karl Nyqvist  
Asiakkuuspäällikkö  
010 256 9042



Niko Salminen  
Asiakkuuspäällikkö  
010 256 9102



Lassi Levonmaa  
Maksuliikeneuvoja  
010 256 9004



Annika Pöysti  
Asiakkuus- ja myyntipäällikkö  
010 256 9135

Lue lisää: [op.fi/taloyhtiorahoitus](https://op.fi/taloyhtiorahoitus)

OP Turun Seutu

