

Kiinteistölehti **LOUNAIS-SUOMI**

2/2024

TALOYHTIÖN HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJA HARRI HOLTARI

Rakennusvirheet harmittavat As Oy Nuppulan Portissa

MIKÄ ON RAKENNUS- YHTIÖN VASTUU?

Vertailussa Turun
ja Porin pankkien
taloyhtiölainat

Hyvin hoidettu yhtiö
on lainaneuvotteluissa
vahvoilla

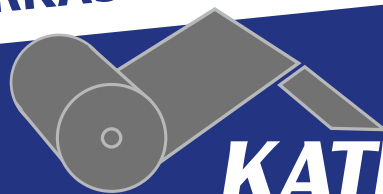
Tietoturvan
merkitys kasvaa
taloyhtiöissä

VESIKATOT JA VEDENERISTYSTYÖT SANEERAUS- JA UUDISKOhteisiin



VARAA MAKSUTON KUNTOTARKASTUS TAI PYYDÄ TARJOUS!

Topiaksenkatu 2, Raisio
p. 044 210 6720 | office@katehuolto.fi | katehuolto.fi



KATEHUOLTO

Luotettavaa ja mutkatonta isännöintiä!

Asiantuntevat isännöinnin ammattilaiset
palveluksessasi Turun, Raision ja Salon
Retta Isännöinnissä.

RETTA plus -palvelut

Retta Plus -palvelut helpottavat kiinteistösi
hallintaa ja parantavat turvallisuutta sekä tuottavat
taloyhtiöllesi säästöjä.

omaRETTA -verkkopalvelu

Digitaalinen OmaRetta tuo läpinäkyvyyttä taloyhtiön
talouteen sekä tapahtumiin ajasta ja paikasta riippumatta.

Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!

Heidi Karhu, yksikönpäällikkö
heidi.karhu@retta.fi, 010 228 7050

www.retta.fi/isannointi



Tärkeää tietoa päätöksenteon tueksi

Kiinteistöliitto toteuttaa vuosittain lähemmäs kymmenen valtakunnallista kyselyä tai tutkimushanketta, joissa tietoa haetaan jäsentaloyhtiöiden edustajilta koko maassa, kaikenkokoisissa taloyhtiöissä. Tämän lisäksi toteutamme harkitun määrän paikallisista tarpeista tulleita kyselyitä. Tämän kevään aikana selvitetään valtakunnallisesti korjausrakentamisen näkymiä, hoitovastikkeiden tasoa sekä ikä- ja muistiystävällisyyttä taloyhtiöissä. Lisäksi alueellisesti on selvitetty taloyhtiöiden jätehuoltopalveluiden tilannetta jätelain muutoksen jälkeen.

Kyselyjen keskeisenä tarkoituksena on saada riittävän tarkka tilannekuva jatkuvasti muuttuvasta toimintaympäristöstä. Palvelutarpeet taloyhtiöissä muuttuvat ja olosuhteet vaihtelevat esimerkiksi Suomen eri alueilla ja erilaisissa taloyhtiöissä. Olosuhteet vaihtelevat myös maakuntien tai kaupungin sisällä. Tähän muutokseen sopeutumisessa ja taloyhtiöiden kehittämisessä tarvitaan tietoon perustuvia päätöksiä. Tässä pyrimme auttamaan tekemällä selvityksiä eri aiheista: talous ja rahoitus, kiinteistönpito ja hallinto, korjaaminen, kiinteistön tekniikka, energia, päätöksenteko, jäteasiat/kiertotalous, jakamistalous, kiinteistöturvallisuus.

Eduvalvojan arvokkainta omaisuutta on tieto. Laadukas lainsäädäntö ja viranomaistyöskentely edellyttävät tarkkaa tietoa toiminnan kohteen olosuhteista. Mikäli poliittisten päättäjien ja virkakoneiston käsitys taloyhtiökentän tilanteesta ja näkymistä ei ole riittävän kirkas, hyviä päätöksiä syntyy ehkä vain sattumien kautta. Kiinteistöliitto on valmistelemassa kansallista lainsäädäntöä jatkuvasti useissa työryhmissä, joihin edustustamme on pyydetty. Kuntatasolla tarjoamme

taloyhtiöiden tilanteesta vastaavaa tietoa ja edustamme jäseniämme työryhmissä tai toimikunnissa. Lisäksi eduvalvontaa tehdään lausunnoin tai kannanotoin ja valmistelijoin tapaamalla. Huhtikuussa kutsuimme koolle laajan Lounais-Suomen jätehuoltoa käsittelevän sidosryhmäkokouksen, jossa kevään jättekyselyn tulokset ja taloyhtiöiden tilannekuva esiteltiin kaikille jätehuollon palvelutuotantoketjun osallisille.

Kun Kiinteistöliiton jäsenmäärä jatkaa kasvuaan ja jäsentietomme paranevat, voimme tulevaisuudessa jonkin verran keventää vastaajien taakkaa muun muassa kohdistamalla joidenkin kyselyiden kutsuja satunnaistettuna hieman harvemmille koko jäsenkunnan sijaan. Tarkoituksena on kuitenkin tulevaisuudessakin pitää kyselyistä saatava tieto riittävän tarkkana, myös suuraluekohtaisesti.

Mikäli mietit, vastaatko seuraavalla kerralla Kiinteistöliitolta tulevaan tutkimuskyselyyn, voit ainakin olla varma siitä, että vastaamisesta on hyötyä Kiinteistöliiton lisäksi kaikkien taloyhtiöiden asioiden ajamisessa. Myös vastaajan edustama taloyhtiö hyötyy välillisesti.

Kiinteistöliitto on olemassa jäseniään varten. Toteutamme seuraavan laajan kolmen vuoden välein tehtävän jäsenyytyväisyysselvityksen touko-kesäkuussa. Vastausten avulla arvioimme omaa onnistumistamme ja voimme löytää myös niitä uusia palvelutarpeita, joita ei vielä ole tarjolla. Kiitämme lämpimästi aktiivisia taloyhtiöiden vastuuhenkilöitä panoksesta!

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: As Oy Turun Nuppulan Portin hallituksen puheenjohtaja Harri Holtari.
Kuva: Arto Arvilahti



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

Kustantaja Kiinteistömedia Oy, kiinteistömedia.fi

Päätoimittaja Juuso Kallio

Tuottaja Mikko Kalajoki, mikko.kalajoki@kiinteistolehti.fi

Taitto Kaisa Niiranen

Ilmoitusmyynti Mediatoimisto Dorimedia, Timo Hyvönen, 050 468 2290, timo.hyvonen@dorimedia.fi
ja Erja Joentausta, 050 374 9444, erja.joentausta@dorimedia.fi

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

Ilmoitusaineistot aineistot.aluelehdet@kiinteistömedia.fi

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

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

Osoitelähde Lounais-Suomen alueella toimivien kiinteistöyhdistysten jäsen- ja asiakasrekisteri.
Tietosuojaosasto www.kiinteistöliitto.fi/lounais-suomi



PÄÄKIRJOITUS

3 Kyselyistä tärkeää tietoa päätöksenteon tueksi
AJASSA

4 Ajankohtaista alueelta

ARTIKKELIT

8 Rakennusyrityksen virheet ja keho viestintä harmittavat As Oy Turun Nuppulan Portissa

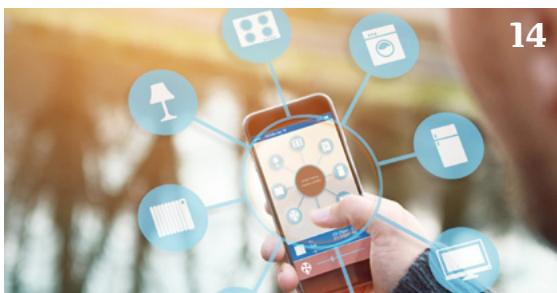


12 Taloyhtiö sähköostoksilla - hintoja ja sopimuksia löytyy nykyisin joka lähtöön

14 Tietoturvan merkitys kasvaa taloyhtiöissä

16 Turun ja Porin taloyhtiölainat vertailussa - mitkä tekijät vaikuttavat lainan ehtoihin?

18 Hyvin hoidettu taloyhtiö on lainaneuvotteluissa vahvoilla



TERVEISET SATAKUNNASTA

20 Porin kaupunki tarvitsee veto- ja pitovoimaa

HENKILÖ

22 Rauman kaupungin kiinteistöpäällikkö Susanna Suoramaa viihtyy monipuolisessa pestissään

KOLUMNIT

24 Toimivat leikkivälineet lisäävät asukkaiden aktiivisuutta ja parantavat pihan viihtyisyyttä

LAKI JA OIKEUS

26 Hallituksen ja isännöitsijän tehtävistä

TEKNIikka

28 Osakkaiden kannattaa varautua korjaushankkeisiin ajoissa

SANNA-MARIN LAKINURKKA

29 Yhtiökokouksen etäosallistumisen edellytykset selväksi

30 Yhdistys tiedottaa

Rauman Vuoden huoltomieheksi Jani Rinnemaa

Vuoden huoltomieheksi 2024 valittiin äänestyksessä **Jani Rinnemaa** Palvelu Oy Mäki-set kiinteistöhuollosta. Hän on toiminut huoltomiehenä viiden vuoden ajan. Työssään hän pitää sen monipuolisuudesta ja työpäivien erilaisuudesta.

Jania äänestäneet luonnehtivat häntä palveluhenkiseksi, ammattitaitoiseksi, vastuuntuntoiseksi ja vuodesta toiseen erinomaista työtä tekeväksi rautaiseksi ammattilaiseksi.

Vuoden huoltomies on valittu Raumalla jo vuodesta 2011 alkaen koronavuosien taukoa lukuun ottamatta. Valinnan tekevät Rauman Kiinteistöyhdistys ry:n järjestämässä äänestyksessä raumalaisia taloyhtiöitä isännöivät ammatti-isännöitsijät ja Raumalla toimivien talohuolto-yhtiöiden työnjohtajat.

Osaava, ongelmanratkaisukykyinen ja asiakaslähtöinen huoltomies on tärkeä taloyhtiön kiinteistön kunnon ylläpitäjä ja asukkaiden arjen turvaaja, joka saapuu apuun tarvittaessa kellonaikaa katsomatta. Näitä arjen pyörittäjiä halutaan tehdä näkyväksi tällä valinnalla.



🏆 Vuoden Huoltomies -kiertopalkinnon Jani Rinnemalle (vas.) luovutti Rauman Kiinteistöyhdistyksen puheenjohtaja Mikko Vapanen. Kuva: Salla Kopo

Jyrkkälään skuuttiparkki asukastoimikunnan aloitteesta

Sähköpotkulautojen kasvava määrä tuo mukanaan erilaisia haasteita, joista yksi on niiden pysäköinti. Turun kaupunki päivitti maaliskuussa pienliikennevälineiden ohjeistusta. Jatkossa operaattorit voivat sopia kielto-alueista myös yksityisten taloyhtiöiden kanssa. Mikäli taloyhtiö hakee uutta kieltoaluetta, on hyvä huomioida, että potkulautojen käyttöön kieltoalue ei todennäköisesti vaikuta ja pysäköinti siirtyy toiseen paikkaan.

Jyrkkälässä potkulautojen pysäköintihaasteita ratkottiin asukastoimikunnan aloitteesta. Skuuttien toiminta-alueen laajennettua niitä oli hetken ajan ympäri kiinteistöä, ja asiaan haluttiin parempi järjestys. Asukastoimikunta teki KOy Jyrkkälänpolulle aloitteen toteuttaa skuuttiparkki, sijainti ratkaistiin yhteistyössä kiinteistönomistajan kanssa.



🔊 Sähköpotkulaudat ovat hyvä vaihtoehto kestäväan kaupunkiliikuttamiseen, jos niillä korvataan henkilöautomatka tai käytetään liityntäliikenteen joukkoliikenteeseen. Kuva: KOy Jyrkkälänpolku



Jäsentaloyhtiöiden tiedot ajan tasalle

Merkittävä täydennys Kiinteistöliitto Satakunta ry:n jäsentaloyhtiöiden hallitusten jäsenten yhteystietoihin saatiin, kun Oiva Isännöinti Satakunta päivitti ja täydensi 140 jäsentaloyhtiön yhteystiedot.

Oiva Isännöinti Satakunnan toimistopäällikkö **Teija Hokkanen** ja tiedot jäsensivujen kautta yhdistykselle välittänyt isännöitsijä **Siiri Koota** pitävät tärkeänä, että jäsentaloyhtiöt saavat täyden vastineen jäsenmaksulleen. Ajantasainen tieto taloyhtiöitä koskevista ajankohtaisista asioista ja hallituksen osaamista tukevista koulutuksista saavuttaa koko hallituksen samaan aikaan. Samalla varmistuu pääsy jäsensivuille, joiden kautta pääsee muun muassa lukemaan jäsenlehdet digilehtenä ja katsomaan koulutusten tallenteita ja materiaaleja. Jäsentalojen hallitusten jäseniltä onkin tullut positiivista palautetta tiedonvälityksestä.

Jäsentaloyhtiöiden hallitusten yhteystietoihin tulee tuki päivitystarvetta aina kun henkilöt hallituksissa vaihtuvat. Tietojen päivittäminen jäsensivujen kautta koettiin Oivalla kuitenkin nopeaksi ja sujuvaksi. Nyt kun isoin urakka on tehtynä, on tietojen ajan tasalla pitäminen helppoa.

🔊 Kiinteistöliitto Satakunta ry kiitti Teija Hokkasta (vas.) ja Siiri Kootaa keväisin kukkakimpuin. Kuva: Salla Kopo

Taloyhtiöiden aurinkosähköjärjestelmien määrä vielä pieni

Aurinkosähkön pientuotanto noudatti Varsinais-Suomessa asennettujen järjestelmien osalta vuosina 2022-23 aikaisempien seurantavuosien kehitystä. Järjestelmiä kytkettiin verkkoon yhteensä 8 258. Valonien kokoaman tilaston mukaan maakunnassa oli vuonna 2023 lähes 17 000 aurinkosähköjärjestelmää, joiden nimellisteho



oli 191,17 MW. Verkkoon kytketyistä aurinkovoimaloista pääosa on edelleen pientaloissa.

Taloyhtiöiden aurinkosähkön hyödyntämistä on helpottanut vuonna 2023 käyttöön otettu hyvityslaskentamalli. Siinä kiinteistöliittymän sähkönkulutuksen yli menevä aurinkosähkö jaetaan ensin huoneistojen kuluutukseen sisäisessä energiayhteisössä, minkä jälkeen yli menevä aurinkosähkö myydään verkkoon. Varsinais-Suomessa on vuoden 2023 loppuun mennessä perustettu 20 energiayhteisöä.

Aurinkosähkön tuotanto jatkaa Suomessa kasvuaan, mutta sen osuus sähkön kokonaistuotannosta on vasta 0,8 %. Ennusteen mukaan vuonna 2024 aurinkovoiman osuus nousee yli prosenttiin kulutuksesta ja tuotannosta.

📍 Aurinkopaneeleja Kaarina-talon katolla.
Kuva: Lasse Ansaharju / Vastavalo.net

Turku Energia 125 vuotta

Turku Energia on toimittanut energiaa asiakkailleen jo vuodesta 1899 lähtien. Alkuvuosina sähköä tuotettiin muun muassa höyryvoimalaitoksessa, jonka polttoaineina olivat hiili ja puu. Vuonna 1908 rakennettiin punatiilisestä piipusta tunnettu Linnankadun voimalaitos.

Viime vuosikymmeninä puhtaasti tuotetun energian osuus kaikesta Turku Energian myymästä energiasta on kasvanut nopeasti. Esimerkiksi kaukolämmöstä jo 87 % oli viime vuonna tuotettu uusiutuvilla energialähteillä. Turku Energian tavoitteena on saada sähkön- ja lämmöntuotantonsa hiilineutraaleiksi vuoteen 2029 mennessä.

📍 Vuonna 2022 Turku Energia muutti 114 vuoden jälkeen Linnankadulta Teollisuuskadulle. K aupunkikuvaan kuuluva piippu Fibonaccin lukuineen ilahduttaa turkulaisia jatkossakin.
Kuva: Timo Viitanen / Vastavalo.net



Väestösuojan kunto taloyhtiön hallituksen vastuulla

Väestösuojan kunnossapito on osa kiinteistönpitoa, jonka asianmukainen järjestäminen kuuluu taloyhtiön hallituksen tehtäviin. Käytännössä asiasta huolehtii usein isännöitsijä hallituksen ohjeiden mukaisesti. Kunnossapitoon kuuluu esimerkiksi ilmanvaihtolaitteiston koekäyttö sekä ovien ja luukkujen tarkastus.

- Väestösuojan tiiviyskoe pitää tehdä vähintään kymmenen vuoden välein, että tekniikka toimii eikä tilaan pääse mahdollisia haitta-aineita, muistuttaa Kiinteistöliiton lakimies **Tuomas Leino** Rakennuslehdessä.

Väestösuojan laitteiden ja varusteiden kunnosta on huolehdittava valmistajan ohjeiden mukaisesti. Pelastuslain mukaan väestösuoja välineineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se voidaan ottaa käyttöön 72 tunnissa.



📌 Väestösuoja on oltava merkitty ja opastettu siten, että se on tunnistettavissa poikkeusolojen aikana. Kuva: Kiinteistömedia

Taloyhtiön kannattaa tehdä periaatepäätös ilmalämpöpumpun asentamisesta

Monessa taloyhtiössä asukkaat miettivät keväällä ilmalämpöpumpun hankintaa helpottamaan lähestyviä hellepäiviä. Kerrostaloasunnoissakin yleistyneen ilmalämpöpumpun asennus käy nopeasti, mutta asunto-osa-keyhtiössä se on hoidettava yhteistyössä taloyhtiön kanssa, joten prosessiin on varattava oma aikansa.



- Jos taloyhtiössä huoneistoihin on aiemminkin asennettu ilmalämpöpumppuja ja asiasta on tehty yhtiökokouksessa hyväksyvä periaatepäätös, hallituksen antama lupa yleensä riittää. Taloyhtiö voi kuitenkin asettaa ehtoja asennettavan laitteen ominaisuuksille sekä asennukselle ja valvonalle, kertoo Kiinteistöliiton lakiasiantuntija **Tapio Haltia**.

Mikäli taloyhtiössä ei ole ennestään asennettu ilmalämpöpumppuja eikä asiasta ole yhtiökokouksen periaatepäätöstä, tällainen olisi hyvä tehdä ennen ensimmäisen ilmalämpöpumpun asentamista. Tällöin halukkaat saavat jatkossa nopeallakin aikataululla ilmalämpöpumpun asennettua, ja varmistetaan osakkaiden yhdenvertainen kohtelu.

📌 Ilmalämpöpumpun asentaminen saattaa vaikuttaa taloyhtiön vastuulla oleviin rakennusosiin ja joissakin tapauksissa asentaminen voidaan kieltää. Kuva: Pekka Rousi

KIINTEISTÖJUKKA

KIINTEISTÖHUOLLON AMMATTILAINEN

Täyden palvelun kiinteistöhuollon ammattilaisena huolehdimme pihojen kunnossapidosta sekä kiinteistöjen huoltotoista. Autamme asukkaita saavuttamaan viihtyisän sekä turvallisen ympäristön ja saamaan parasta mahdollista apua muuttoilmoituksista muihin asumiseen liittyviin tarpeisiin.

KiinteistöJukka/Juhan Kiinteistö Oy • Sitomokuja 6, 21200 Raisio • 040 969 6056
huolto@kiinteistojukka.fi • www.kiinteistojukka.fi



📍 Asfaltin repeämät autohallin päällä sijaitsevien jätteastioiden vieressä huolettavat Nuppulan Portin asukkaita.

Rakennusvirheitä ja kehnoa viestintää

Suomalaisen rakentamisen laadusta on keskusteltu viime vuosina huolestuneeseen sävyyn. Muutama vuosi sitten valmistunut As Oy Turun Nuppulan Portti on yksi esimerkki uudesta rakennuskohteesta, jossa asiat eivät ole sujuneet odotetusti ja virheiden selvittäminen on langennut hallituksen kontolle.

Turun Ruohonpäässä paistaa huihtikufnen kevätaurinko, mutta kerrostalon pihalla seisoo turhautunut mies. As Oy Turun Nuppulan Portin hallituksen puheenjohtaja Harri Holtari pitää vuonna 2021 valmistunutta taloyhtiötä harmillisena esimerkkinä rakentamisen nykylaadusta.

– Kuten olemme tiedotusvälineistä saaneet usein viime vuosina kuulla, talonrakentamisen taso on Suomessa hälyttävän huono, Holtari sanoo. – Toisinaan tuntuu kuin kukaan rakennustyömailla ei välittäisi, millaista jälkeä taakseen jättää.

Asukkaiden näkökulmasta pääurakoitsija Jatke Länsi-Suomi Oy on suhtautunut välinpitämättömästi reklamaatioihin.

– Rakennusliikkeen yhteyshenkilö taloyhtiön suuntaan on vaihtunut useaan otteeseen. Rakennusvaiheen vastuhenkilöt eivät enää ole Jatkeen palveluksessa, eikä aiemmin käytyjä sähköposteja enää tunnu löytyvän mistään, mikä on vaikeuttanut huomattavasti asioiden etenemistä.

Naula läpi putken

Yksi suurimmista harmin aiheista Nuppulan Portissa ovat olleet LVI-työt. Holtarin mukaan alkuperäinen putkiura-

koitsija jätti jälkeensä ”aikamoisen katastrofin”.

– Lämpöjohtoverkostossa oli vääriä venttiileitä tai niitä oli jätetty kokonaan asentamatta, ja viemäriinjat oli asennettu ammattitaidottomasti, Holtari listaa. – Kun putket kuvattiin ulkopuolisen firman toimesta, löytyi muun muassa iso naula läpi viemäriputken, paljon vääriä kallistuksia tai ei kallistusta ollenkaan. Asumisen alkuvaiheessa Jatke alkoi purkaa seiniä ja lattiaa, jotta voisi korjata vääriin asennettuja putkistoja. Piikkaustyöt pitivät asukkaita hereillä monta viikkoa. Viemärikuvausten perusteella vain osa ongelmista tuli korjattua, kallistusvirheitä on paljon edelleen.

Myös autohallin päällä sijaitsevien jäteasteiden rakenteet ovat tuottaneet päänvaivaa. Asfaltin repeämiä on Holtarin mukaan korjailtu ”laastaripeikauksella”, jota hän pitää riittämättömänä. Hän kertoo ulkopuolisen rakennusalan ammattilaisen arvioineen, että tukimuurit on tehty väärin.

– Voisin lisätä muitakin avoinna olevia reklamaatioita, joista tärkeimpinä lämmitys- ja viilennysjärjestelmän säädöt sekä ilmastointi. Sillä, että taloyhtiön edustajat ja asuntojen omistajat eivät kuittaa reklamaatioita tehdyiksi, ei tunnu olevan käytännössä mitään merkitystä.

Puutteita piirustuksissa

Erimielisyyttä on myös siitä, kenelle LVI-työselitykseen sisältyvät asiat kuuluvat. Holtarin mukaan työselityksessä on lukuisia kohtia, jotka on tehty puutteellisesti tai jätetty tekemättä. Jatkeen näkemys taas on, että työselitys on vain pääurakoitsijan ja aliurakoitsijan välinen asia.

– Huomioitavaa on, että LVI-työselityksessä mainitut tehtävät ja toimenpiteet perustuvat pitkälti rakentamiseen liittyviin direktiiveihin ja standardeihin, Holtari sanoo. – Tuntuu siltä kuin rakennusliike aliurakoitsijoihin ei olisi koskaan lukenut LVI-työselitystä ja siihen liittyviä normaaleja työsuorituksia.

Sähköalan ammattilaisena Holtari pitää isona miinuksena sähköpuolen piirustuksia ja dokumentointia. Hänen mukaansa sähkökeskuksen kytkentäkaavioissa on virheitä, jotka voivat myöhemmin asennustöitä tehtäessä aiheuttaa vaaratilanteita. Sähkötöihin ja niiden loppudokumentointiin liittyen ongelmat ovat siirtyneet Turva- ja kemikaalivirasto Tukesille. Tukes-valtuutettu tarkastaja on käynyt tekemässä virheistä tarkastusraportin.

– Pahimpia puutteita ovat keskusten piirikaaviot ja riviliitinsiirustukset. Jos asentaja saa sähköiskun väärien piirustusten takia, se on taloyhtiön hallituksen vastuulla, Holtari huomauttaa.

Uudiskohteen virheiden ilmoittaminen vaatii tarkkuutta

Asuntokauppalain mukaan uudessa asunnossa ja muissa rakennuksen osissa sekä yhtiölle kuuluvilla piha-alueilla havaituista virheistä on ilmoitettava myyjälle. Asumisen alkuvaiheessa ilmenevät virheet ilmoitetaan muutto- ja vuositarkastuksessa. Vuositarkastuksen tarkoitus on kartoittaa



Harri Holtarin mukaan sähköurakoitsija on luovuttanut taloyhtiölle virheellisiä sähködokumentteja.



Autohalliin valuu sateella vettä, jota päätyy märkien kenkien mukana myös rappukäytävän puolelle. Kuva: Harri Holtari

ja korjata mahdolliset virheet kerralla. Jos vuositarkastuksen jälkeen ilmenee myyjän vastuulle kuuluvia virheitä, jotka eivät ole olleet havaittavissa vuositarkastuksessa, ostajan on ilmoitettava niistä myyjälle kohtuullisessa ajassa.

Kuten Nuppulan Portin tapauksessa, asunto-osakeyhtiön vaatimia korjauksia ei välttämättä heti tehdä tai reklamaatioihin ei vastata. Joskus rakennuttajan kanssa ajaututaan väsytystaisteluun.



– Tällöin saattaa jäädä huomaamatta, että esimerkiksi rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus vapautuu 12 kuukauden kuluttua vuositarkastuksen pitämisestä, ellei sitä erikseen vastusteta, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen juristi Sanna-Mari Mannila muistuttaa. – Mikäli rakennuttaja jättää

As Oy Nuppulan Portti on jäädyttänyt rakennusliikkeen RS-takuu-
rahan, eikä sitä ole tarkoitus vapauttaa ennen kuin kaikki reklamaatiot
on joskus hoidettu.

vastaamatta reklamaatioihin tai viivyttellessä korjausten teke-
misessä, on suositeltavaa viimeistään tällöin kääntyä juristin
puoleen ja tarkistaa tarvittavat askelmerkit.

Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus tulee vapauttaa
vasta kun myyjä on korjannut vuositarkastuksessa ilmen-
neet selkeät virheet. Tarvittaessa, jos 12 kuukauden aikaraja
vuositarkastuksesta uhkaa kulua umpeen, eikä korjauksia
ole tehty, on vakuuksien vapautumista erikseen vastustettava
käräjäoikeudessa tai kuluttajariitalautakunnassa. Taloyh-
tiöltä tai ostajalta edellytetään siis aktiivisuutta. Kun virheet
on korjattu, taloyhtiö sekä osakkaat toimittavat kirjallisen
suostumuksen vakuuden vapauttamisesta myyjälle. Taloyh-
tiön osalta suostumus vakuuden vapauttamiseen kirjataan
hallituksen kokouksen pöytäkirjaan.

TEKSTI: Mikko Kalajoki

KUVAT: Arto Arvilahti

”Olisimme voineet tehdä monta asiaa paremmin.”

**Jatke Länsi-Suomen toimitusjohtaja Jukka Hannus myöntää osan Nuppulan Portin ongelmista ja sanoo ymmär-
tävänsä asukkaiden harmituksen. Hänen mukaansa Jatke haluaa laittaa asiat kuntoon mahdollisimman pian.**

Hannus tunnustaa, että esimerkiksi LVI-töiden osalta
Jatke ei onnistunut urakoitsijan ohjaamisessa omien
tavoitteidensa mukaisesti.

– Virheitä on syntynyt, emmekä ole niitä missään
vaiheessa kiistäneet, Hannus toteaa. – Ne käsiteltiin avoi-
mesti yhtiön kanssa, ja korjaustyöt aloitettiin välittömästi.
Korjasimme muun muassa hormielementtien liitoksia,
viemärien kaatoja sekä lämmitysverkon venttiilejä.

Kaikilta osin urakoitsija ja Nuppulan Portin hallitus ei-
vät ole yksimielisiä ongelmista. Esimerkiksi asfaltin osalta
Hannus sanoo, että asia selvitettiin kohteen suunnitel-
leen rakennesuunnittelijan kanssa heti, kun halkeamista
ilmoitettiin. Hänen näkemyksensä mukaan rakenteita ei
ole tehty väärin.

– Tukimuuri on tehty suunnitelmien mukaan maan-
varaisena. Asfaltin murtumakohdassa on kahden eri ra-
kenteen sauma, joka on vähän elänyt. Olemme sopineet
yhtiön kanssa, että asiaa seurataan tarvittaessa.

Jatkossa panostusta laadunvalvontaan

Toimitusjohtaja ei allekirjoita asukkaiden näkemystä siitä,
että Jatke olisi ollut haluton selvittämään ongelmia.

– Meille on koko projektin
ajan ollut tärkeää olla mukana
selvittämässä ilmenneitä kysy-
myksiä ja epäkohtia. Kaikkiin
sähköposteihin ja tiedusteluihin
pyrimme vastaamaan kohtuulli-
sessa ajassa, mutta toki useiden
yhteydenottojen selvittäminen
vie oman aikansa.

– Voin rehellisesti myöntää,
että olisimme tämän kohteen
osalta voineet tehdä monta
asiaa paremmin, Hannus tote-
aa. – Nyt on tärkeää, että korjaamme löydetyt epäkohdat
ja varmistamme, ettei vastaavaa enää tapahdu. Olemme
tarkentaneet omaa toimintaamme erityisesti aliurakoit-
sijavalinnoissa ja työmaidemme laadunvalvonnan osalta.
Vuoden 2021 jälkeen olemme esimerkiksi laittaneet
työmaidemme toiminnan, laadunhallinnan ja dokumen-
toinnin prosessit kokonaan uusiksi.



Jukka Hannus

TEKSTI: Mikko Kalajoki

KUVA: Jatke Länsi-Suomi

Etsunkka sä mittä konsultointii tarttisis?

Meiltä saat kaikki rakentamisen konsultti-palvelut saman katon alta - myös Turussa.

ideastructura.com

Julkisivusaneeraukset • Linjasaneeraukset • Hankesuunnitelmat • Taloyhtiöstrategiat • Uudis- ja korjauskohteiden projektinjohto • Sisäilmatutkimukset ja selvitykset • Kuntoarviot ja -tutkimukset • Täydennysrakennusselvitykset • Lämmöntuotantotavan muutokset



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



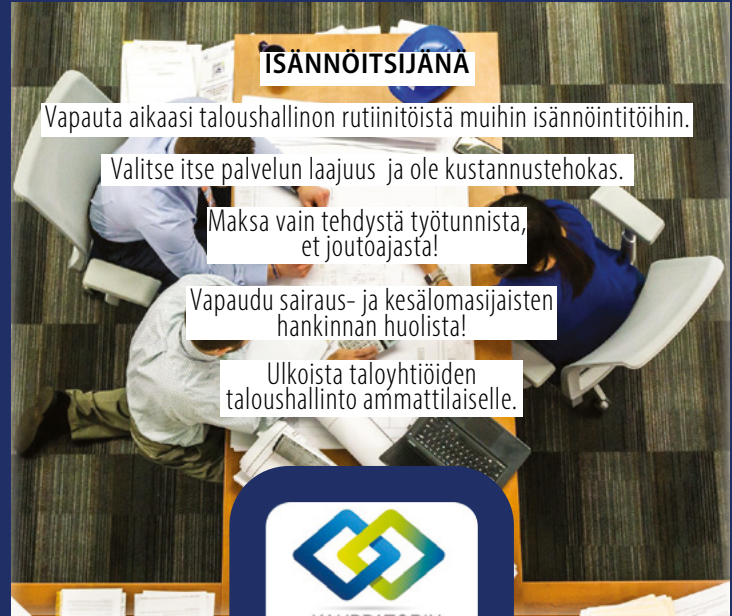
LUKKOTALO

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



TILIKESKUS VASTAA YLI 600 TALOYHTIÖN TALOUSHALLINNOSTA!



ISÄNNÖITSIJÄNA

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!



Läänin Kuljetus

SORAT, HIEKAT

KULJETUKSET

VAIHTOLAVAT

NOSTOTYÖT

www.laaninkuljetus.fi
0400 931 065





Hintoja ja sopimuksia löytyy joka lähtöön

Taloyhtiö sähköostoksilla

Viimeisen parin vuoden kuluessa sähkösopimusten murros on ollut suurta ja markkinahintojen vaihtelu vielä suurempaa. Sähkönmyyjien perinteinen malli taloyhtiöille on ollut kiinteähintainen määräaikainen sähkösopimus. Nykyisin tarjolla on myös muita vaihtoehtoja, kuten sähkön hankkiminen salkunhallintapalveluna.

Vielä 2023 vuoden loppuun saakka sähkön ostajilla on ollut sopimuksia, jotka ovat hinnoiltaan syksyn 2022 ja alkuvuoden 2023 spot-hintoihin ja saatavilla olleisiin mihin tahansa sopimushintoihin nähden erittäin edullisia. Vuonna 2024 oltaneen pitkälti tilanteessa, jossa sähkösopimusten hinnat heijastelevat valtaosaltaan sähkö- ja energiamarkkinoiden olosuhteita Venäjän hyökkäyssodan alkamisen jälkeen.

Sähkönmyyjät tarjoavat taloyhtiöille erilaisia sopimusvaihtoehtoja, joista yleisin on perinteisesti ollut kiinteähintainen määräaikainen sähkösopimus. Lisäksi tarjolla on erilaisia vaihtuvahintaisia sopimusmalleja aina tunti hinnoittelusta alkaen. Tunti hinnoittelu voi sopia taloyhtiölle, jossa kiinteistö sähkökulutus painottuu esimerkiksi ohjausjärjestelmän avulla viikonloppuihin sekä ilta- ja yöaikaan. Kun taloyhtiössä tehdään sähkön hankintakilpailutusta, on hyvä selvittää nykyisen sopimuksen tilanne ja pohtia, minkä verran epävarmuutta hinnan muodostumisessa siedetään.

Meklaripalvelun avulla hintaetua yhteisöstoista

Viime aikoina taloyhtiöissä on yleistynyt sähkön hankintapalvelu, jossa isännöintitoimiston kautta tarjotaan sähkön

hankintaa salkunhallintapalveluna. Salkunhallintaa voi kuvailla eräänlaiseksi meklaripalveluksi.

Energian hankintapalveluja tarjoavasta VENI Energiasta Oy:stä kerrotaan, että tällaisille suurille asiakassalkuille pyritään rakentamaan suojauksia tulevaisuuteen käyttämällä erilaisia sopimuksia ja tuotteita sähkön hankinnan sekä riskienhallinnan optimoimiseksi. Asiakkaan maksama suojattu hinta on tyypillisesti tulos 36 kuukauden aktiivisesta salkunhoidosta, mutta hinnassa voi olla vaihtelua.

– Taloyhtiö pääsee sähkön hankintapalvelussa mukaan isompaan hankintapooliin, joka sisältää yli 20 000 kiinteistö- ja taloyhtiötä. Tällä volyymilla saadaan merkittäviä hyötyjä, kun kilpailutetaan sähköyhtiöitä, kertoo Sales Manager **Petri Matintalo** VENI Energiasta. – Lisäksi tehtävämme on toimia asiakkaidemme etujen mukaisesti ja ostaa sähköä silloin, kun se on mahdollisimman edullista. Kolmanneksi myös kuukausittaiset käyttöpaikkamaksut eli perusmaksut poistuvat tässä isossa salkussa.

Matintalon mukaan palvelu sopii kaikille taloyhtiöille, jotka haluavat säästöjä sähkökustannuksiin. Taloyhtiön koko tai sen sähkökulutus ei ole rajoittava tekijä.

– Palvelu on vähäriskinen, sillä sähkön ostamista tehdään ajallisesti hajauttaen ja mahdollisimman edullisina hetkinä. Kyseinen palvelu on käytössä myös monissa isoissa tehtais-

📍 **As Oy Tiensuunkuja 10:n huoneistoala on noin 500 m² ja kiinteistösähkön kulutus on ollut 32 000–44 000 kWh vuodessa.**

sa ja tuotantolaitoksissa, joissa se nähdään juuri osana riskienhallintaa.

Kiinteähintainen sopimus suojaa yllätyksiltä

Yritysmyyntin päällikkö **Mika Berg** Turku Energialta näkee kiinteähintaisen sähkösopimuksen hyväksi vaihtoehdoksi taloyhtiölle. Kun yhtiö maksaa tiedossa olevaa sähkön hintaa koko sopimuskauden, ei hintoihin tule yllätyksiä tai muitakaan lisäkustannuksia sopimuskauden aikana. Myös sopimuksen pituutta voi harkita.

– Mikäli ei halua sitoutua pitkäksi ajaksi, meillä on tarjolla myös lyhyitä kuuden kuukauden sopimuksia, Berg kertoo. – Kiinteähintaisella sähkösopimuksella voi ennakoida ja budjetoida sähkön hankintakustannukset pitkälle eteenpäin. Sopimus voi asiakkaan halutessa myös perustua täysin tunneittain vaihtelevaan pohjoismaisen Nord Pool -sähköpörssin spot-hintaan.

– Mikäli taloyhtiö pystyy ohjaamaan omaa kulutustaan, tuntitasoinen spot-hinta tai erilaiset dynaamiset tuotteet ovat hyvä vaihtoehto. Dynaamiset tuotteet perustuvat pörssisähkön hintaan, mutta osa sopimuksesta voidaan sitoa kiinteään hintaan, mikä pienentää hintojen vaihtelua.

Bergin mukaan taloyhtiössä olisi hyvä pohtia, onko tavoitteena vakaa kiinteähintainen sähkön hinta vai hyväksytäänkö kuukausittaiset ennalta arvaamattomat vaihtelut sähkölaskuissa.

– Energiakriisin aikana tehtiin myös pörssisähkösopimuksia, jotka mahdollistavat sähkösopimuksissa ajoittain tapahtuvat hinnanlaskut. Viime aikoina monet taloyhtiöt ovat kuitenkin siirtyneet kiinteähintaisiin sopimuksiin, sillä niissä arvostetaan vakaata sopimushintaa.

Berg muistuttaa, että taloyhtiöiden kulutus keskittyy yleensä lämmityskauteen, ja talven pörssisähköhinnat ovat normaalisti kesäkautta kalliimpia. Tämä on hyvä huomioida vaihtuvahintaisissa sopimuksissa.

– Turku Energialla sähkösopimus nähdään osana laajempaa kokonaisuutta. Taloyhtiöihin hankitaan esimerkiksi sähköautojen latauspisteitä, aurinkopaneeleita sekä lämmitys- ja jäähdytysratkaisuja. Tarjoamme kokonaisvaltaisia energiaratkaisuja, jolloin taloyhtiö voi keskittää hankinnat yhdelle toimijalle, mikä mahdollistaa synergiaedut. Panostamme aina paikalliseen ja henkilökohtaiseen palveluun, Berg toteaa.

TEKSTI: Juuso Kallio, Mikko Kalajoki

KUVA: Arto Arvilahti, Bigstock



Pienkerrostalossa ollaan tyytyväisiä salkunhallintasopimukseen

Turkulainen As Oy Tiensuunkuja 10 on hankkinut sähköä salkunhallintasopimuksen kautta. Kyseessä on kahdeksan huoneiston pienkerrostalo, jonka kiinteistöön kuuluvat lisäksi autotalliosakkeet talon alla. Taloyhtiöllä on ollut maalämpö vuodesta 2015 alkaen. Aikaisempi lämmitysmuoto oli öljy.

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Lauri Aaltonen** kertoo, että taloyhtiössä oltiin huolestuneita sähkön hintakehityksestä. Yhtiön määräaikainen sähköso-
pimus edullisella kiinteällä hinnalla oli päättymässä kesällä 2023.

– Tuolloin isännöintitoimistomme Varsinais-Suomen Isännöintitalo Oy informoi mahdollisuudesta liittyä isännöintitoimiston neuvottelevaan sähkön puitesopimukseen, Aaltonen kertoo. – Sopimusmallina oli VENI Energian tarjoama salkunhallintasopimus. Taloyhtiö sai päättää, hankkiiko sähkön jatkossakin itse vai puitesopimuksen kautta. Hallitus piti puitesopimusta parhaana mahdollisena tapana.

VENI Energian taloyhtiölle tarjoama hinta sisältää pienen vaihtelumahdollisuuden, ja hinta vahvistuu eri vaiheissa sen mukaan, mitä sähkön myyjä kiinnittää sähköä sähköpörssistä. Tiensuunkuja 10:lle kiinnitetty sähkön hinta vuodelle 2023 oli 7,7 c/kWh ja vuodelle 2024 5,25 c/kWh. Sopimushetkellä vuoden 2024 hinnasta oli kiinnitetty 60 % eli hinta saattoi muuttua.

”Meillä on hintanäkymä tiedossa vuoden 2025 loppuun asti.”

– Hallitus ja osakkaat ovat olleet päätökseen tyytyväisiä, Aaltonen toteaa. – Meillä on hintanäkymä tiedossa vuoden 2025 loppuun asti. Taloyhtiön on vastaavalla tavalla vaikea hyöttyä pörssisähköstä kuin esimerkiksi omakotitaloasukkaat. Osakkaita ja asukkaita on vaikeampi informoida tai vaatia ettei sähköä juuri tietyllä hetkellä kulutettaisi. Siksi tämä sopimusmalli, jossa pyritään kuitenkin hyötymään sähkön hintavaihteluista, tuntui taloyhtiölle parhaalta.





Tietoturvan merkitys kasvaa myös taloyhtiöissä

Voiko palvelunestohyökkäys katkaista taloyhtiön lämmityksen? Millaisia vaatimuksia älyteknologia tuo tietoturvaan? Muun muassa näihin kysymyksiin etsittiin vastauksia Kiinteistöpäivä-seminaarissa Turun Rakennusmessuilla.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ja Turun Messukeskus kutsuivat yhdistyksen jäsentalojen edustajat Turun Rakennusmessuille ja Kiinteistöpäivä-seminariin, jonka aiheena olivat taloyhtiön tietoturvaan ja älykotiin liittyvät haasteet.

Alustuksissa kuultiin herättävä esimerkki vajaa kymmenen vuotta sitten tapahtuneesta tilanteesta. Tuolloin kahden kerrostalon lämmitys katkesi, koska rakennusten automaatiojärjestelmiä käytettiin palvelunestohyökkäyksen välikappaleina, eivätkä järjestelmät kestäneet kasvanutta liikennettä.

Taloyhtiön hallitus vastaa

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen juristi **Sanna-Mari Mannila** kertasi alussa taloyhtiön hallituksen vastuuta.

– Tietoturvalla tarkoitetaan hallinnollisia ja teknisiä toimenpiteitä, joilla varmistetaan tiedon säilyminen luottamuksellisena ja saatavilla sekä turvataan

tärkeät toiminnot taloyhtiössä, Mannila listasi. – Hallitus vastaa siitä, että taloyhtiön järjestelmien tietoturvasta ja tietosuojasta eli henkilötietojen käsittelystä on huolehdittu asianmukaisesti. Toimenpiteet ovat usein ennakoivia, mutta mahdollisessa poikkeustilanteessa reagointikyky korostuu.

Energiayhtiöissä varaudutaan riskeihin

Turku Energia Sähköverkot Oy:n toimitusjohtaja **Tomi Toivonen** kertoi energiayhtiön varautumisesta ongelmiin. Sähkö- ja kaukolämpöverkot ovat kriittisiä infrastruktuuri-järjestelmiä, joihin kohdistuu useita tunnistettuja uhkia.

– Valmiutta varmistetaan suunnittelulla, yhteistyöllä sekä harjoittelemalla yhtiön sisällä ja sidosryhmien kanssa, Toivonen kertoi.

– Tietosuojaan, tietoturvaan ja kyberturvaan liittyvien riskien tunnistaminen ja niihin varautuminen on keskeinen osa energiayhtiön toimintaa.

Toivonen korosti, että tietoturvasta huolehtiminen on myös jokaisen asukkaan asia. Laitteiden automaattiset päivitykset on hyvä pitää käy-

”Kannattaa miettiä, mitä lisäarvoa nettiin kytketty kahvinkeitin elämään tuo.”



➡ Juho Saarinen suositteli suosimaan tunnettuja järjestelmiä, jolloin myös toimitusketju on luotettava.

tössä. Kannattaa lisäksi miettiä, mitä lisäarvoa nettiin kytketty kahvinkeitin tai jääkaappi ihmisen elämään aidosti tuo.

Lisääntyvä automaatio tuo mukanaan vaatimuksia

DNA:n tietoturva- ja lisäarvopalveluiden business manager **Juho Saarinen** kuvasi alussa mainitulla esimerkillä taloyhtiön datan haavoittuvuutta. Hän toi esiin myös luottamuksellisten materiaalien jakamiseen liittyvät riskit.

– Taloyhtiön hallituksen kokousmateriaali jaetaan usein henkilökohtaisten sähköpostitilien kautta, jolloin voidaan vaarantaa tiedon luottamuksellisuus. Materiaali voi päätyä kirjoitusvirheenkin perusteella väärälle henkilölle, Saarinen muistutti. – Hallituksen tehtävänä on arvioida materiaalien jakamisen riskit ja hyväksyä menettely tai päättää korjaustoimenpiteistä. Materiaaleja voi jakaa esimerkiksi suojattuihin verkkokansioihin.

Rakennusautomaatio on lisääntynyt ja energian käytön optimoinnin kannalta erilaiset sovellukset ovat tärkeitä. Toimiessaan automaatio helpottaa elämää ja vähentää kustannuksia. Tietoturva pitää kuitenkin huomioida jo rakennusautomaatiota suunniteltaessa.

– Kannattaa suosia tunnettuja järjestelmiä, jolloin myös toimitusketju on luotettava. Yhteydet tulee rakentaa suojatusti ja on huolehdittava varmuuskopiointista. Palvelutarjontaa kannattaa hyödyntää tietoturvan suunnitteluun ja ylläpitoon, Saarinen korosti.

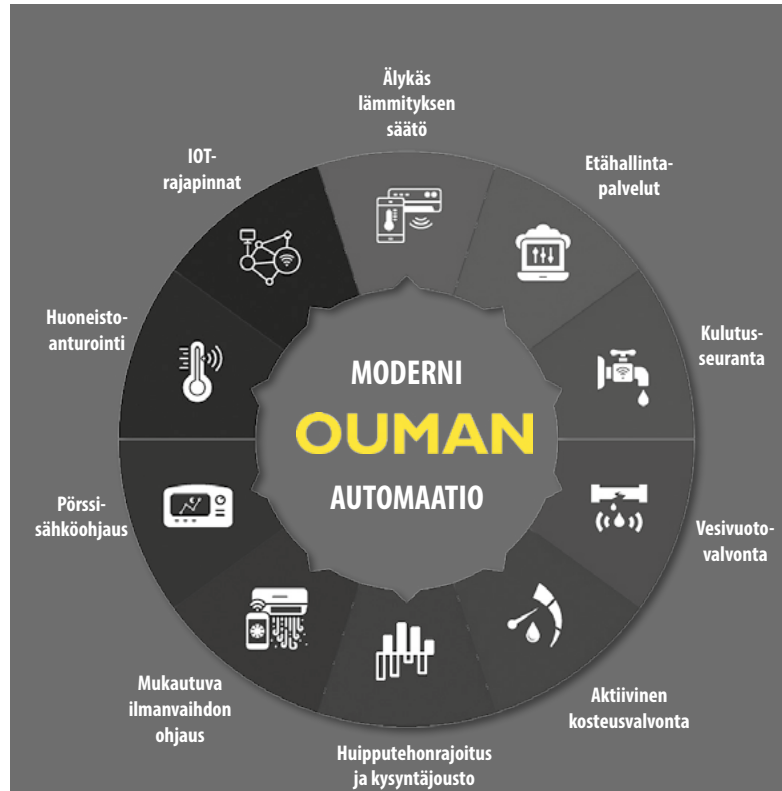
TEKSTI: Mikko Kalajoki

KUVAT: Juuso Kallio, Bigstock

Miten varautua oman taloyhtiön osalta?

- Tee riskianalyysi – tunnista ulkopuoliset ja sisäiset uhat.
- Varaudu keskeytyksiin energiantoimituksessa, varmista tarvittaessa varavoima.
- Varmista tiedonkulku osakkaille ja vuokralaisille poikkeustilanteissa.
- Ohjeista asukkaita varautumisessa sähkö- ja lämpökatkojen varalle.
- Huomioi teknisten järjestelmien elinkaarisuunnittelu.
- Pidä lukitusjärjestelmät ja kulunhallinta ajan tasalla.
- Harjoitelkaa ja varautukaa poikkeustilanteita varten.

Lähde: Tomi Toivonen, Turku Energia



PYYDÄ TARJOUS:

ralf.lönnroth@ouman.fi • leea.heino@ouman.fi

Turun ja Porin taloyhtiölainat vertailussa

Suomen Rahatieto toteutti Kiinteistölehti Lounais-Suomelle vertailun taloyhtiölainoista Turussa ja Porissa. Lainaa myönnettäessä pankkien tarkastelussa korostuvat huolellinen taloudenpito, ajallaan tehdyt kiinteistön korjaukset, omistusrakenne sekä taloyhtiön sijainti ja ikä.

TEKSTI: Seppo Rekonen (Suomen Rahatieto) ja Mikko Kalajoki

KUVA: Bigstock

TALOYHTIÖLAINA 500 000 €/15 V

VARSAIS-SUOMI, TURKU

20.3.2024

pankki	tod. kok.korko	marg.	muut kulut	viitekorko	vihreä laina 1)
OP Turun Seutu	4,58 %	0,8 %	1025	euribor 12 kk	marg. 0,70 %
Danske Bank	4,59 %	0,8 %	1200	euribor 12 kk	lainakohtainen
Hypo	4,59 %	0,8 %	1245	euribor 6, 12 kk	lainakohtainen
Nordea	4,6 %	0,8 %	1519	euribor 12 kk	lainakohtainen
Oma Säästöpankki	4,71 %	0,9 %	2240	euribor 3, 6, 12 kk	marg. 0,90 %
Aktia Pankki Oyj	4,81 %	1 %	1925	euribor 12 kk	marg. 0,80-1,00 %
POP Pankki Suomen OP	5,32 %	1,5 %	2590	euribor 12 kk	marg. 1,50 %
S-Pankki	tapauskohtainen			euribor 12 kk	ei vihreää lainaa

lähde: Suomen Rahatieto

1) Vihreän lainan kriteeri:

Peruskorjauksen myötä rakennuksen energiatehokkuudessa saavutetaan vähintään 30 % säästö ja energiaremontin kustannusten osuus koko hankkeesta ovat vähintään 50 %.

TALOYHTIÖLAINA 500 000 €/15 V

VARSAIS-SUOMI, PORI

20.3.2024

pankki	tod. kok.korko	marg.	muut kulut	viitekorko	vihreä laina 1)
Danske Bank	4,59 %	0,8 %	1200	euribor 12 kk	tapauskohtaisesti
Nordea	4,6 %	0,8 %	1519	euribor 12 kk	tapauskohtaisesti
Aito Säästöpankki	4,75 %	0,9 %	3650	euribor 3, 6, 12 kk	marg. 0,80 %
Hypo	4,79 %	1 %	1245	euribor 6, 12 kk	tapauskohtaisesti
POP Pankki Suomen OP	5,32 %	1,5 %	2590	euribor 3, 6, 12 kk	marg. 1,50 %
Oma Säästöpankki	5,59 %	1,75 %	3240	euribor 3, 6, 12 kk	marg. 1,75 %
S-Pankki	tapauskohtainen			euribor 12 kk	ei vihreää lainaa

lähde: Suomen Rahatieto

1) Vihreän lainan kriteeri:

Peruskorjauksen myötä rakennuksen energiatehokkuudessa saavutetaan vähintään 30 % säästö ja energiaremontin kustannusten osuus koko hankkeesta ovat vähintään 50 %.

Turun seudulla kysely lähetettiin yhdeksälle pankille, joista kahdeksan antoi vastauksensa määräaikaan mennessä (Someron Säästöpankki ilmoitti katsovansa asiaa ensi vuonna uudestaan). Aktia Pankki, Oma Säästöpankki, OP Turun Seutu ja POP Pankki Suomen Osuuspankki ilmoittivat erikseen vihreän lainan marginaalin. Hypo Ympäristölaina tarkastellaan tapauskohtaisesti ja sen kriteereinä ovat energialuokan paraneminen sekä negatiivisia ympäristövaikutuksia vähentävä prosentuaalinen muutos.

Turun vertailussa 500 000 euron taloyhtiölainassa 15 vuoden maksuajalla normaali marginaali vaihtelee 0,80–1,50 prosentin välillä ja todellinen kokonaiskorke 4,58–5,32 prosentin haarukassa. Vihreän lainan kriteerien täytyessä marginaali laskee osassa vertailun pankkeja 0,00–0,20 prosenttiyksikköä.

Porin seudulla kysely lähetettiin kahdeksalle pankille, joilta määräaikaan mennessä saatiin vastaukset seitsemältä (OP Länsi-Suomi ei tällä kertaa antanut tietoja). Aito Säästöpankki, Oma Säästöpankki ja POP Pankki Suomen Osuuspankki ilmoittivat erikseen vihreän lainan marginaalin. Hypo Ympäristölaina tarkastellaan tapauskohtaisesti ja kriteereinä on energialuokan paraneminen sekä negatiivisia ympäristövaikutuksia vähentävä prosentuaalinen muutos.

Porin vertailussa 500 000 euron taloyhtiölainassa 15 vuoden maksuajalla normaali marginaali vaihtelee 0,80–1,75 prosentin välillä ja todellinen kokonaiskorke 4,59–5,59 prosentissa. Vihreän lainan kriteerien täytyessä marginaali laskee osassa vertailun pankkeja 0,00–0,10 prosenttiyksikköä.

Useat tekijät vaikuttavat lainan ehtoihin

Taloyhtiöiden kohdalla pankkien tarkastelussa korostuu huolellinen taloudenpito, ajallaan tehtyjen kiinteistön korjausten merkitys sekä omistusrakenne. Esimerkiksi Hypon hinnoitteluesimerkki on taloyhtiöle, jossa asukasomistajien osuus on yli 70 prosenttia. Myös kiinteistön sijainnilla ja taloyhtiön iällä on oma merkityksensä.

Nordea korostaa, että taloyhtiön omistus on hajautunut, korjausremontit on tehty ajallaan ja korjausvelkaa on kohtuullisesti kiinteistön markkina-arvoon verrattuna.

OP Turun Seudun taloyhtiölainan ehdot ja hinnat katsotaan aina tapauskohtaisesti, ja siihen voi vaikuttaa moni tekijä sijainnista omistuspohjaan ja luottossuhteesta korjausvelkaan. OP Turun Seutu tarjoaa taloyhtiöille lyhennystapana vain tasalyhennystä.

Aktialla on mahdollisuus räätälöidä vihreitä lainoja, ja asunto-osakeyhtiölle suunnattu vihreä lainatuote rakentamista ja remonteja varten on tulossa. Ainakin remonttien osalta tässä tullaan soveltamaan 30 prosentin parannusta energiatehokkuudessa.



PAIKALLISTA KIINTEISTÖPALVELUA

PAIKALLISELTA YRITYKSELTÄ



040 631 4705 • www.knloy.fi

Tilaa talkoolava tai -kontti taloyhtiön talkoisiin!

Suunnitelmissa taloyhtiön pihatalkoot tai asuntojen ja varastojen siivous? LSJH:n talkookontit ja -lavat tarjoavat kätevän tavan päästä jätteestä eroon luontoa, aikaa ja vaivaa säästäen!

- Talkoolavan voit jakaa kolmeen lokeroon, mikä tarjoaa mahdollisuuden lajitella lavalle esimerkiksi:

Haravointi-jätettä



Huonekaluja



Metallirumua



- Talkookontin keräysastioihin taas voit lajitella:

Kodin sähkö-laitteita



Loisteputkia ja energiansäästölamppuja



Astia-keramiikkaa



Poistotekstiiliä



Tutustu LSJH:n keräysvälinetarjontaan ja vuokrahintoihin: lsjh.fi/vuokra-ja-lisapalvelut-kotiin.



LOUNAIS-SUOMEN
JÄTEHUOLTO

LSJH.fi
taloyhtiot@lsjh.fi



Hyvin hoidettu taloyhtiö on lainaneuvotteluissa vahvoilla

Taloyhtiön hallituksen vastuuseen yhtiön taloudesta ja kiinteistön kunnon ylläpidosta liittyy myös rahoitus. Millä tavoin hallitus voi edistää asemaansa yhtiölainan hakijana? OP Turun Seudun Annika Pöysti vastasi Kiinteistölehti Lounais-Suomen kysymyksiin rahoituksen myöntäjän näkökulmasta.

Mihin asioihin hallituksen kannattaa talouden valvonnassa kiinnittää huomiota?

– Hallituksen tulee kiinnittää huomiota taloyhtiön taloudenhoitoon sekä kiinteistön kunnon ylläpitoon. Talouden valvonnassa on tärkeää seurata, että vastikkeita kerätään riittävästi ja varaudutaan kustannusten kasvuun, kuten yhtiölainojen korkojen nousuun, OP Turun Seudun asiakkuus- ja myyntipäällikkö Annika Pöysti kiteyttää.

– Hallituksen tulee valvoa, että remontteja tehdään oikea-aikaisesti ja suunnitelmallisesti, ja että niiden kustannukset jakaantuvat tasaisesti pitkälle aikavälille. Kiinteistön kunnon ylläpito vaikuttaa merkittävästi osakkaiden omaisuuden arvoon. Hallituksen tulee myös kiinnittää huomiota taloyhtiön maksukykyyn, jotta taloyhtiö pystyy suoriutu-

maan nykyisistä velvoitteistaan sekä toteuttamaan tulevia peruskorjauksia.

Miten ja millaisella aikajänteellä taloyhtiön tulisi tehdä taloudellista suunnittelua?

– Taloyhtiössä on tärkeää, että vastikkeet riittävät menoihin. Taloutta pitäisi pystyä seuraamaan pidemmällä aikavälillä, niin että vastikkeiden korotuksia voidaan ennakoida. Taloyhtiön olisikin hyvä kerätä pientä puskuria jo etukäteen, jotta se on jo hyvissä ajoin varautunut yllättäviin kulujen nousuihin, Pöysti suosittelee.

– Yhtiölainan korkoriskin suojaaminen on myös hyvä keino suunnitella taloutta ja sen tasapainoa vuosiksi eteenpäin. Korkosuoja pitää huolen, että rahoituksen kulut eivät nouse yli valitun tason.

OP Turun Seudun Annika Pöysti suosittelee taloyhtiöille puskurin keräämistä hyvissä ajoin yllätysten varalle.

Mitä asiakirjoja pankki tarkastelee, kun se käsittelee taloyhtiön rahoitushakemusta?

– Rahoitushakemusta käsitellessä pankki pyytää taloyhtiöltä aina isännöitsijäntodistuksen, osaksluettelon, viimeisimmän vahvistetun tilinpäätöksen sekä kunnossapitotarveselvityksen. Lisäksi pankki saattaa hankkeesta riippuen pyytää vielä taloyhtiöltä hankkeen esisopimuksen, kustannusarvion sekä hankesuunnitelman.

– Pankki tarkastelee näiden dokumenttien kautta taloyhtiön kokoa ja liiketilojen määrää, yhtiön sijaintia ja alueen kehitysnäkymiä, osakkaiden omistuksen hajaantumista taloyhtiössä sekä sitä, onko taloyhtiö omalla vai vuokratontilla, Pöysti listaa.

TEKSTI: Mikko Kalajoki

KUVA: Antti Ranki

Fiksun hallituksen muistilista

Pankin näkökulmasta hyvällä hallinnolla voidaan vaikuttaa positiivisesti taloyhtiön asemaan mm. näiden kriteerien osalta:

- Taloyhtiön päätöksenteko on dokumentoitu hyvin.
- Ei merkittävästi korjausvelkaa ja maltillinen rahoitusaste.
- Tulevat remontit on suunniteltu kunnolla.
- Taloyhtiöllä ei ole maksuhäiriömerkintöjä.
- Osakkailla ei ole vastikerästejä.
- Taloyhtiön taloudessa hoitokate on positiivinen ja yhtiölainan korkoriskit hallinnassa.



PYSÄKÖINTITURVA

**Paikallinen kumppanisi
tehokkaassa
pysäköinninvalvonnassa!**

www.pysakointiturva.fi
toimisto@pysakointiturva.fi

Mobiilipysäköintiratkaisut tarjoaa:



Rakennus ja Saumaus
Aaltonen Oy

Elementtisaumauksen ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Elementtien korjaus
- Silikonisaumaus
- Tiivistystyöt



Kari Aaltonen

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



SALLA KOPO
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Satakunta ja
Rauman Kiinteistöyhdistys

Veto- ja pitovoimaa

Satakunnan maakuntakeskus Pori tunnetaan kesäkaupunkina lukuisine tapahtumineen, suurimpina SuomiAreena ja Pori Jazz. Nämä tuovat mukavan piristysruiskeen Porin kulttuuritarjontaan ja elinkeinoelämälle, mutta eivät riitä koko vuoden eväiksi.

Porissa kaupungin päättäjät ovat haastavan tilanteen edessä. Velkaantuminen pitäisi saada käännettyä positiiviseksi kehitykseksi ja muutoliike Porin suuntaan vahvaksi. Pitäisi olla sekin pito- että vetovoimaa. Mainetta, kunniaa ja palkintoja niittänyt Porisuhdeneuvoja-markkinointikampanja herätti runsaasti kiinnostusta ja saikin pienen muuttopiikin aikaan erityisesti paluumuuttajista. Ennen kaikkea se kohotti Porin imagoa. Väestökehitykseltään Pori on silti negatiivinen ja muutto on isompiin keskuksiin, kuten Turkuun, Tampereelle ja pääkaupunkiseudulle.

Kaupunginjohtaja **Lauri Inna** esikuntineen on laatinut kuntapäättäjille pohdittavaksi kasvusopimuksen seuraavaksi kymmeneksi vuodeksi. Tästä hän kävi kertomassa myös Suomen Kiinteistöliiton liittokokouksen yhteydessä pidetyssä Kiinteistöseminaarissa Porin Yyterissä huhtikuun alussa.

Kasvu nojaisi vihreän siirtymän teollisuuden ja tuuli-voimaloiden investointeihin Meri-Poriin sekä länsi-integraation Tahkoluodon satamaan tuomiin mahdollisuuksiin. Kankaanpään Niinisalon harjoitusalue tulee olemaan merkittävää Nato-harjoitusten aluetta, joten kalustoa sinne todennäköisesti kulkisi Tahkoluodon sataman kautta.

Kasvun toteuttamiseksi tarvitaan alueelle myös koulutusta. Teollisuus kaipaa osaajia tuotantoon, kunnossapitoon ja logistiikkaan. Yliopistokeskuksen koulutustarjonnan toivotaan tukevan asiantuntijoiden koulutusta ja Satakunnan ammattikorkeakoulu on jo aloittanut

yhteistyön Vaasan yliopiston kanssa energia-alan koulutuksesta.

Kaupunginjohtaja Innan kasvuohjelman tavoitteena on saada lähivuosien aikana Poriin 2 000 uutta teollista työpaikkaa ja saman verran uusia korkeakouluopiskelijoita. Toteutuessaan suunnitelmat uusine työpaikkoinen ja kasvavine opiskelijamäärineen tulevat piristämään varmasti myös asuntomarkkinoita.

Innan suunnitelmiin kuuluu myös vähemmistöosuuden myynti Pori Energiasta. Tästä saatuja varoja

olisi tarkoitus sijoittaa rahastoihin tuomaan lähivuosille tasaista tuottoa. Se käytettäisiin pitovoimaa lisääviin vapaa-aika-, liikunta- ja kulttuurihankkeisiin.

Suomalaisilla on huonoja kokemuksia elintärkeän infran myynnistä ja sen vaikutuksista elinkustannuksiin. Tämä sama peikko pyörii Pori Energiankin ympärillä. Vaikka onkin kyse vähem-

mistöosakkuuden mahdollisesta myynnistä, ei yksityinen sijoittaja lähde mukaan, ellei usko saavansa tavoitteellansa tuottoa. Tämä tuottovaatimus voisi tuntua taloyhtiöiden ja sen osakkaiden kukkaroissa edelleen kohoavana kaukolämmön hintana ja sähkön siirtomaksun nousuna.

Vaihtoehtona kasvuohjelmalle tarjotaan merkittäviä veronkorotuksia ja näivettymisen tietä.

Toivon porilaisille päättäjille viisautta selvittää asioita perusteellisesti, punnita vaihtoehtoja monelta eri kantilta ja tehdä hyviä päätöksiä.

”Porin päättäjät ovat haastavan tilanteen edessä.”

sisämaalaus, ulkomaalaus ja kattopalvelut

perustettu 2013

yli 600 työntekijää

13 000 maalattua kohdetta

toimivat prosessit

Luotettava maalauskomppani ulkohuuseista kirkkoihin

Avaa puhelimesi
kamera ja osoita
QR-koodia. Näin
pääset lukemaan
lisää meistä!



Miksi valita kymmenistä maalausliikkeistä juuri Sorcolor?

Siihen on monta vastausta.

Sorcolorin tärkein etu kilpailijoihin nähden on pitkä kokemus maalaamisesta ja työnjohdosta. Myyntiprosessi ja asiakasviestintä ovat hioutuneet vuosien saatossa huippuunsa.

On totta, että kaikki maalausyritykset osaavat maalata tavallisen puutalon. Mutta me lupaamme, että todella osaamme tehdä vaikeammat ja isommatkin kohteet lujalla ammattitaidolla ja tinkimättömällä laadulla. Luvut puhuvat puolestaan. Yli 13 000 kohteen kokemuksella ja 4,6/5 asiakastyytyväisyystuloksella koko Suomessa, voimme luvata huipputason luotettavan projektien läpiviennin.

Kun suunnittelet seuraavaa maalausprojektia, voit olla varma, että valitsemalla Sorcolorin olet tyytyväinen lopputulokseen. Oli kohteesi suuri tai pieni. Löydämme aina ratkaisun!

www.sorcolor.fi



Soita 010 391 9422

Susanna Suoramaa hankkii kodin vaikka lammasmaumalle

Vuoden verran Rauman kaupungin kiinteistöpäällikkönä toiminut Susanna Suoramaa viihtyy monipuolisessa pestissään, jossa pääsee yhdistämään aiempaa työkokemusta niin isännöitsijän työstä kuin rakennustoimiston vetämisestä.

Yhdessä kollegansa kanssa Suoramaa hoitaa Rauman kaupungin noin neljäsataa kiinteistöä. Hänen vastuualueelleen kuuluvat erityisesti Satakunnan hyvinvointialueelle vuokratut kiinteistöt, ja niihin liittyen isona tehtävänä myös uuden kiinteistöyhtiön perustaminen.

– Siirtymäkauden jälkeen kaupunki ei saa enää lain mukaan toimia vuokranantajana, vaan sitä varten täytyy perustaa kiinteistöyhtiö. Hyvinvointialueeseen liittyvän työn lisäksi olen ollut mukana esimerkiksi erilaisissa väistöilaprojekteissa ja saariston kehittämisen koordinaatioryhmässä. Osana Rauman saariston kehittämistä pitää päättää, mitä tapahtuu millekin rakennukselle eri saarissa ja mitä uutta tarvitaan. Ja välillä saattaa tulla pyyntö, että nyt tarvittaisiin kahdellesadalle lampalle talveksi koti, Suoramaa kuvailee monipuolista työkenttäänsä.

Kaupungilla painitaan osin myös samojen haasteiden kanssa kuin taloyhtiöissä. Esimerkiksi energiatehokkuusremontit sekä sähköautojen latauspisteisiin ja infrastruktuuriin liittyvät muutostyöt ovat isoja investointeja julkisella sektorilla.

Lisää suunnitelmallisuutta taloyhtiöihin

Vuoden verran kiinteistöpäällikön työssä toimittuaan Suoramaalla on hyvä näkemys kaupungin kiinteistöjen kunnossapidosta niin teoriassa kuin käytännössä. Myös taloyhtiöpuolella olisi hänen mukaansa opittavaa kaupungilta.

– Taloyhtiöille suosittelisin ehdottomasti kiinnittämään huomiota suunnitelmallisuuteen. Aiemmin kun toimin useamman vuoden isännöitsijänä, huomasin, että isossa osassa taloyhtiöitä kunnossapito oli enemmänkin tulipalojen sammuttamista. Esimerkiksi ikkunoita vaihdetaan vasta siinä vaiheessa, kun ne tippuvat keittiön pöydälle, Suoramaa kärkehtää. – Siinä voisi katsoa mallia kaupungilta, eli korjauksen suhteen pitäisi olla mieluummin hiukan etunojassa kuin viime tipassa. Sama linkittyy myös talouden suunnitteluun. Kun on olemassa kiinteistön kuntoarvion pohjalta tehty kymmenen vuoden PTS-suunnitelma, on myös kustannuspuoli aika hyvin suunniteltu.

Suoramaa myöntää, että esimerkiksi pienessä rivitaloyhtiössä voi tuntua ylimitoitetulta lähteä tekemään kattavaa



➡ Susanna Suoramaan vapaa-aika kuluu valokuvauksen parissa ja englanninspringerspanieli Kaapon kanssa liikkuen.

kuntoarviota viiden vuoden välein. Pääasia kuitenkin on, että osakkailla olisi jaettu näkemys siitä, mitä remontteja tai investointeja tulevaisuudessa on odotettavissa. Hän pitää tärkeänä myös isännöitsijän ja taloyhtiön hallituksen roolijaon selkeyttämistä.

– Toisinaan hallituksella on taipumusta mikromanageointiin, jolloin puututaan jokaiseen pikkuasiaan. Mielestäni olisi järkevämpää, että hallitukselta tulisi isommat linjaukset siitä mitä halutaan ja annettaisiin isännöitsijälle työrauha toteuttaa niitä. Hallitus toki valvoo, että isännöitsijä tekee mitä on sovittu, Suoramaa tähdentää.

TEKSTI: Mikko Kalajoki

KUVA: Susanna Suoramaa

Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hanke etenee

Kevään teemana turvallisuus

Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeen teemoja ovat turvallisuus, muistiystävällisyys, esteettömyys ja yhteisöllisyys. Kun aloittamisesta on kulunut reilu kolme kuukautta, on aika tarkastella, miten hanke on lähtenyt käyntiin.

Aika on kulunut nopeasti verkostoitumisen, suunnittelun ja tiedon hankinnan merkeissä. Maaliskuussa taloyhtiöiden tarpeita kartoitettiin valtakunnallisella kyselyllä, johon saatiin 3 000 vastausta. Vastaajista 36 % ilmoitti taloyhtiönsä asukkaista enemmistön olevan 65-vuotiaita tai vanhempia. Haasteita asukkaiden heikentyneen toimintakyvyn takia oli kohdattu 61 % taloyhtiössä (mm. kaatumiset, avainten unohtaminen ja asunnon huono hoito tai palokuorma). Kyselyn avoimissa vastauksissa saatiin myös paljon parannusehdotuksia ja hyviä käytäntöjä liittyen turvalliseen ikäystävälliseen asumiseen.

Miten taloyhtiö voi edistää turvallista asumista?

Turvallisuussuunnittelu kannattaa ottaa vuosittain puheeksi yhtiökokouksessa. Hallituksen tehtävä on huolehtia, että pelastussuunnitelma on ajan tasalla ja siinä on huomioitu toimintakyvyltään heikentyneet asukkaat. Ennakointi on järkevämpää ja taloudellisempaa kuin ”tulipalojen sammutelu”.

Turvallisuuden kannalta riskiryhmiin kuuluvia ikäihmisiä ovat liikkumisrajoitteiset, muistisairaat, yksinäiset ja pienituloiset, läheisiltään apua saamattomat sekä päihteitä käyttävät ja mielenterveysongelmaiset.

Jos asukas huolestuu naapurin käytöksestä, hän soittaa usein isännöitsijälle tai kertoo hallituksen jäsenelle. Tämä voi tuntua heistä kuormittavalta, ellei ongelmiin ole selkeitä ratkaisuja. Varoituksilla tai asunnon haltuunotolla on näihin tilanteisiin vaikea puuttua. Parempi vaihtoehto on hankkia asukkaalle apua.

Huoli-ilmoituksen hyvinvointialueelle voi tehdä kuka tahansa. Jos asunnossa on palokuormaa tai terveyshaittaa, pitää ilmoittaa myös pelastusviranomaiselle tai terveystarkastajalle. Tämän tekee yleensä isännöitsijä tai asumisneuvoja.

Hankkeen verkkosivuilta löytyy hyödyllisiä linkkejä turvallisuuden kehittämiseen taloyhtiössä: kiinteistoliitto.fi/ikajamuisti

Kirjoitus on osa neliosaista juttusarjaa, jossa kerrotaan hankkeen etenemisestä.



As Oy Tuuvanhovissa Turun Runosmäessä esteetön sisäänkäynti toteutettiin muuttamalla ensimmäisen kerroksen tuuletusparvekkeet sisäänkäynneiksi. Luiskat saatiin tehtyä hyvin pienellä nousulla.

Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hanke

- Päätavotteena kehittää taloyhtiöitä asukkaiden näkökulmasta ikä- ja muistiystävälliseksi sekä jakaa aiheeseen liittyvää tietoa.
- Kohderyhmänä hankkeeseen osallistuvat taloyhtiöt, niiden asukkaat ja muut yhteistyökumppanit.
- Rahoittajana Suomen ympäristöministeriö ja Kiinteistöliiton jäsenyhdistykset.
- Päävastuullisena toteuttajana Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi.
- Lisätietoja hanketyöntekijä maura.tiuraniemi@kiinteistoliitto.fi, puh: 02 724 9203 (vain jäsenille)

TEKSTI: Maura Tiuraniemi
KUVA: Juuso Kallio





EMILIA ANTILA
Aluemyyntipäällikkö,
asunto-osakeyhtiöt
Puuha

Pelailua pihalla vai puhelimella?

Toimivat leikkivälineet ja muut aktiivisuutta lisäävät tekijät innostavat lapsia liikkumaan. Samalla viihtyisä piha nostaa taloyhtiön kiinnostavuutta potentiaalisten asunnonostajien silmissä.

Kävellessäsi iltalenkillä vanhojen taloyhtiöiden ohitse voit huomata, että pihalla ei enää juokse ja leiki tenavia entiseen tapaan, kuten vielä muutama vuosikymmen sitten. Älypelit, tabletit ja puhelimet ovat vallanneet nykyisten vapaa-ajasta ison osan ja päätteitä tuijotetaan yhä tiiviimmin. Syitä tähän muutokseen on toki useita, mutta vastuu lasten liikkumisesta on kuitenkin pääsääntöisesti aina vanhemmilla ja aikuisilla.

Jos mietimme, mitkä tekijä ovat saaneet lapsemme jämähtämään sisätiloihin, ei asiaa ainakaan edistä se, että taloyhtiöiden pihoilta puretaan pois alkeellisetkin leikkipaikat. Kenties taloyhtiössä ei haluta ottaa vastuuta nykystandardien vaatimista välineistä, joten halvempi ratkaisu on tällöin poistaa ja purkaa kaikki. Mutta onko se pitkässä juoksussa kuitenkaan kovinkaan järkevää?

Lasten liikkumattomuus ja siitä tulevaisuudessa yhteiskunnalle aiheutuvat kustannukset ovat jatkuva puheenaihe. Se, että mahdollisuudet liikkumiseen poistetaan omalta pihalta, tekee varmasti sisälle jäämisen entistä helpommaksi. Lisäämällä taloyhtiön pihalle leikkivälineitä ja muita aktiivisuutta lisääviä tekijöitä tuetaan samalla lasten fyysistä aktiivisuutta ja kasvatetaan vuorovaikutustaitojen karttumista toisten lasten kanssa. Hauskat, ympäristöön sopivat ja turvalliset välineet innostavat ja houkuttelevat lapsia ulos liikkumaan. Kun leikkipaikka on kunnostettu ja houkuttelevan näköinen, se tuo ilmeellään iloa samalla kaikille taloyhtiön asukkaille.

Ruohoa kasvava hiekkalaatikko, rikkiäiset keinut tai puoliksi laho liukumäki tuskin kutsuvat käyttäjiä luokseen.

Sen lisäksi, että viihtyisä piha houkuttelee lapsia ulos, nostaa se samalla taloyhtiön kiinnostavuutta potentiaalisten asunnonostajien silmissä. Kunnostettu piha viestii myös taloyhtiön kiinnostuksesta huolehtia leikkialueiden turvallisuudesta ja samalla tarjota asukkaille mahdollisuuksia erilaisiin virikkeisiin ulkona. Eikä lasten leikkipaikan tarvitse palvella pelkästään taloyhtiön tenavia, vaan se voi olla kaiken ikäisten

kesäkeidas, josta löytyy vanhuksille pihakeinu, lapsille liukumäki ja aikuisille oma liikunta-alue. Vain mielikuvitus on rajana, kun suunnitellaan ja uudistetaan taloyhtiön pihoja. Säännölliset huoltotoimetkin voi halutessaan tilata ammattilaisilta, jolloin voi turvallisesti mielin päästää lapset leikkimään välineisiin.

Helpoin ratkaisu kartoittaa oman taloyhtiön leikkipaikan kunto on

tilata ammattilaisen tekemä turvatarkastus, jonka kautta selviää millaisessa kunnossa pihan välineet ovat. Tämän jälkeen on helpompaa lähteä suunnittelemaan mitä välineitä voidaan säilyttää ja korjata, mitä välineitä mahdollisesti tulisi uusia tai voisiko pihaan keksiä jotain uutta. Pihan uudistamisen lähtökohtana on hyvä muistaa seuraavat asiat: budjetti, pihan koko sekä asukkaiden toiveet ja tarpeet. Näillä eväillä saadaan usein kaikkia miellyttävä ratkaisu, josta on iloa pitkälle tulevaisuuteen. Miltä teidän taloyhtiönne leikkipaikka näyttää?

”Tenavien leikkipaikka voi olla kaiken ikäisten kesäkeidas.”

Etsimme Turun alueen energiafiksuinta taloyhtiötä!

**TURKU
ENERGIA**

Turku Energia Lämpö ja Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi etsivät Turun alueen energiafiksuinta taloyhtiötä ajalla **15.4.–30.6.2024.**

Onko taloyhtiönne tehnyt pienen tai suuren energiateon? Ilmoittautukaa mukaan kilpailuun!

Lue edellisen voittajan tarina

"Energiafiksuihin taloyhtiö säästää energiasta, mutta ei asumismukavuudesta"
// As Oy Kivenhakkaajankatu 1



Kilpailun palkintona joulukuun 2024 kaukolämpö taloyhtiölle veloitusetta!

Kiitoslahjat luvassa sekä kaikille ilmoittautuneille taloyhtiöille että vinkin lähettäneille.

Kilpailun säännöt ja ilmoittautuminen:

turkuenergia.fi/energiafiksuihin



**Energiafiksuihin
taloyhtiö 2024**

PORRASSIIVOUKSET, PERUS PESUT, VAHAUKSET JA IKKUNOIDEN PESUT



www.kuurapalvelut.fi

Mika Rantala, 050 5992 603
mika.rantala@kuurapalvelut.fi

Tyhmästä päätöksestä kärsii koko talo.



JUKKA LAAKSO
asianajaja, varatuomari
Eversheds Asianajotoimisto Oy
Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi,
neuvontalakimies

Hallituksen ja isännöitsijän tehtävistä

Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 1 §:n mukaan taloyhtiöllä on aina oltava hallitus. Yhtiössä voi olla myös isännöitsijä, mikäli yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai yhtiökokous niin päättää. Käytännössä ilman isännöitsijää voivat toimia vain pienet taloyhtiöt.

Hallitus: Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 2 §:n mukaan hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Käytännössä hallituksen on huolehdittava yhtiön tarkoituksen toteuttamisesta. Asunto-osakeyhtiössä tämä tarkoitus on lähtökohtaisesti osakkaiden asumisedellytyksiin liittyvistä tarpeista huolehtiminen. Tämä hallituksen huolehtimisvelvollisuus ei rajoitu vain välttämättömistä kunnossapitotarpeista huolehtimiseen. Hallituksen velvollisuuden voikin tältä osin nähdä kahdella tasolla, hallituksen tulee toimia yhtiön edun mukaisesti toteuttaen samalla yhdenvertaisesti myös osakkaiden asumistarpeiden mukaisia toimenpiteitä.

Toisin kuin kiinteistön osalta, jossa hallituksella on suora vastuu toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä, kirjanpidon ja varainhoidon osalta hallituksen tulee huolehtia siitä, että kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Hallituksen tehtävänä ei siis ole itse huolehtia näistä tehtävistä, joten tältä osin toimitaan aina rajapinnassa isännöitsijän kanssa.

Isännöitsijä: Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 17 §:n mukaan isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla ta-

valla järjestetty. Isännöitsijän on annettava hallitukselle ja sen jäsenille tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi. Käytännössä isännöitsijän on huolehdittava kiinteistöstä ja rakennuksista. Hallituksen on tältä osin sovittava yhtiön toiminnan laajuus huomioiden isännöitsijän kanssa siitä, miten päivittäistä hallintoa hoidetaan. Tältä osin isännöitsijöillä on yleensä vakiintuneet käytännöt, mutta erityisesti hallituksen tai isännöitsijän vaihtuessa pelisäännöt on syytä tehdä selviksi.

Kirjanpidon ja varainhoidon osalta toiminnan käytännön järjestelyt saattavat aiheuttaa enemmän päänvaivaa hallituksille, koska lain mukaan isännöitsijä vastaa kirjanpidosta ja varainhoidosta ja hallitus valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä. Edelleen saatetaan esiintyä tilanteita, joissa hallitus luottaa pelkästään tilintarkastukseen tai jopa toiminnantarkastukseen ja tilikauden kestäessä varsinaista valvontatoimintaa ei hallituksen taholta ainakaan säännönmukaisesti ja suunnitelmallisesti tehdä. Varsinkaan isommissa yhtiöissä, joissa tapahtumia on runsaasti ja rahaliikenne laajaa, en pidä tätä riittävänä valvonnan järjestämisenä eikä se ole sen enempää hallituksen kuin isännöitsijäkään edun mukaista. Saumaton hallituksen ja isännöitsijän välinen tilikauden sisällä toimiva keskusteluyhteys ja rahaliikenteen sekä kirjanpidon raporttien juokseva seuranta auttaa havaitsemaan kirjanpidon ja varainhoidon osalta pikaisesti ne seikat, jotka mahdollisesti kaipaavat hallituksen reagointia.



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



Vastuullisuus on myös kustannustehokasta.

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



Valmistaudu korjaushankkeisiin ajoissa

Taloyhtiöiden korjaustarve on kasvussa kaikkialla maassa. Matalat vakuusarvot hankaloittavat monessa tapauksessa lainansaantia. Niinpä osakkaiden kannattaakin varautua korjaushankkeisiin säästämällä ennakoon.

Taloyhtiöt ja kotitaloudet ovat olleet tiukassa purituksessa viime vuosina. Koronaepidemian käynnistämää kustannusten kasvua on kiihdyttänyt edelleen Venäjän käynnistämä sota. Erityisesti uudisrakentaminen on hidastunut, mutta myös korjausrakentaminen on saanut siipeensä.

Vaikka lainakorkojen taso on historiallisessa kontekstissa maltillinen, yhdistettynä yleiseen kustannustason nousuun korot jarruttavat talouden pyöriä taloyhtiöissä ja kotitalouksissa tuntuvasti. Vuoden 2020 alusta lähtien sekä kuluttajahinnat, rakennuskustannukset että kiinteistön ylläpitokustannukset ovat nousseet 17–18 %, mikä on selvästi enemmän kuin keskimääräiset käytettävissä olevat tulot. Alkuvuonna 2024 inflaatio on onneksi alkanut taittua.

Taloyhtiöiden korjaustarve on kuitenkin kasvussa kaikkialla maassa. Korjaushankkeita hankaloittaa etenkin muuttotappioalueilla se, ettei pankeista välttämättä heru remonteille rahoitusta. Suomessa on paljon kerros- ja rivitalokantaa, jossa huoneistojen neliöhinta liikkuu tuhannen euron molemmin puolin, merkittävällä osalla selvästi alle tuhat euroa.

Matalat vakuusarvot ovat omiaan vaikeuttamaan taloyhtiön lainansaantia. Jos tällaisessa yhtiössä on paljon korjaustarvetta, hanketta ja sen rahoitusta pitää suunnitella hyvissä ajoin etukäteen. Korjaamisbuumi koskee nyt erityisesti 1970- ja 1980-luvulla rakennettuja kiinteistöjä.

Osakkaiden omat säästöt helpottavat lainansaantia

Monien taloyhtiöiden kannalta on välttämätöntä, että osakkaat varautuvat korjaushankkeisiin säästämällä ennakoon. Yksi työkalu tähän on asuintalovaraus, eli ennakoon tehtävä kulukirjaus asuinrakennuksen tulevien, verotuksessa vähennyskelpoisten menojen kattamiseksi.

Taloyhtiön ennakovarautumisen lisäksi osakkaat voivat itse varautua tuleviin hankkeisiin. Jos riittävällä osuudella osakkaita on korjausten maksamiseen riittävästi rahaa säästössä tai mahdollisuus saada pankista henkilökohtaista lainaa, pienenee taloyhtiön lainantarve vastaavasti. Osakkaiden kykyyn ottaa omaa rahoitusta ei voi sokeasti luottaa,

vaan asiaan on varauduttava hyvin ennakolta.

Mikäli rahoitusta taloyhtiön välttämättömiin korjaushankkeisiin ei ole saatavilla, on viimeisenä vaihtoehtona kiinteistön hallittu alasajo ja purkaminen. Tämä on etenkin asunto-osakeyhtiössä aivan viimeinen ja pakon sanelema vaihtoehto, jos rakennuksen korjaaminen osoittautuu mahdottomaksi.

Kiinteistöjen korjausrakentamista koskevia uudistuksia on tulossa myös ilmasto- ja energia-asioita koskevan sääntelyn kautta. Parhaillaan eletään rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) uudistamisen viimeisiä vaiheita. Uusi direktiivi tuo muutostarpeita myös korjausrakentamisen energiatehokkuutta koskeviin määräyksiin. Tähän liittyen myös vastuullisuuden raportointipaineet ovat rantautumassa taloyhtiöihin. Korjausrakentamisessa tämä näkyy todennäköisesti ensimmäisenä pankkien ja rahoitusyhtiöiden kautta. Energiatodistus voi saada tulevaisuudessa rinnalleen uusia kiinteistön ilmastovaikutuksiin liittyviä dokumentteja.

Matts Almgrén
neuvontainsinööri
Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi



Sanna-Marin lakinurkka

Yhtiökokous: etäosallistumisen kiemuroita

Korona-aika toi mukanaan helpotuksia etäkokouksiin, mutta uudistuneet pykälät tulevat vielä joissakin tilanteissa yllätyksenä ja herättävät hämmennystä. Tällaiseksi on muutamia kertoja noussut asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 7 §:n 2 momentti, jonka mukaisesti selaisessa yhtiössä, jossa osakehuoneistoja on vähintään 30, osakkeenomistaja voi osallistua yhtiökokoukseen vain tietoliikenneyhteyden tai teknisen apuvälineen avulla eli käytännössä etänä, jos hän on ilmoittanut siitä sitovasti yhtiölle. Eli, jos osakkeenomistaja ilmoittaa osallistuvansa etänä, hän ei voi enää ilmoittautumisajan päätyttyä päättääkin osallistua kokoukseen fyysisesti. Ajatuksena tässä on ollut, että isossa yhtiössä osataan näin tehdä oikeanlaiset tila- ja muut kokousjärjestelyt, kun etäosallistujien määrä tiedetään ennalta.

Tiukimmillaan yhtiön ei siis tarvitse edes päästää osakkeenomistajaa kokouspaikalle, jos hän on ilmoittanut osallistuvansa etäyhteydellä. Tällöin osakkeenomistajan ei myöskään ole mahdollista lähettää valtuutettua paikan päälle. Edellytyksenä on, että yhtiökokouskutsussa on mainittu siitä, että ilmoittautuminen etäosallistumiseen on sitova. Edellytyksenä on lisäksi se, että osakkeenomistaja voi etäosallistujana käyttää täysimääräisesti oikeuksiaan. Tällöin myös kutsusta tulee käydä selkeästi ilmi se, miten oikeuksia käytetään etäyhteyksien päästä.

Ennen ilmoittautumisajan päättymistä osallistumistavan vaihtaminen on kuitenkin mahdollista. Mikään ei myöskään estä yhtiötä antamasta lupaa vaihtaa osallistumistapaa vielä ilmoittautumisajan jälkeen tai osakasta tulemaan paikalle etäosallistumisen sijaan, mutta tällöin yhtiön tulee kohdella kaikkia yhdenvertaisesti. Vaihtamisen tulee siten olla sallittua muillekin samassa asemassa oleville. Yhtiöllä ei siis kuitenkaan ole velvollisuutta lähteä tekemään erityisjärjestelyitä osallistumistavan vaihtamiseksi.



SANNA-MARI MANNILA
juristi
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi

Palveluhakemisto

Asianajotoimistoja

EVERSHEDS
SUTHERLAND

Eversheds Asianajotoimisto Oy | 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



Tiltoimistopalvelut



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



isännöintitalo

Yhdessä kohti parempaa asumista - www.isannointitalo.fi

Yhdistys

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

Suomen Kiinteistöliiton varapuheenjohtajana jatkaa Pertti Satopää

Suomen Kiinteistöliiton liittokokous pidettiin Porissa 6.4. Liittokokous vahvisti uuden Kotisi asialla -strategian, jossa on pyritty huomioimaan toimintaympäristön muutostekijät. Strategia painottaa Kiinteistöliiton ja sen jäsenyhdistysten asemaa kiinteistöalan tunnustettuna, arvostettuna ja johtavana asiantuntijana, jonka palvelut löydetään ja joita hyödynnetään laajasti. Liiton puheenjohtajaksi valittiin jatkamaan DI Timo Nieminen. Varapuheenjohtajina jatkavat kiinteistöneuvos Pertti Satopää Liedosta, kiinteistöneuvos, toimitusjohtaja Harri Järvenpää Tampereelta ja DI Martti Suomela Helsingistä. Liiton hallituksessa Lounais-Suomen alueen yhdistyksiä edustavat lisäksi toimitusjohtaja Mikko Vapanen Raumalta ja kiinteistöjohtaja (evp) Seppo Kosola Turusta.



Kuvassa vasemmalta: Seppo Kosola, Pertti Satopää ja Mikko Vapanen. Kuva: Juuso Kallio

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toimikuntatyö kiinnosti

Hallitus vahvisti kauden 2024–2025 toimikuntien kokoonpanot kolmeen toimikuntaan. As-Oy-toimikunnan tehtävänä on toimia taloyhtiöiden puheenjohtajista muodostuvana kehitys- ja yhteistyöryhmänä. Toimikunta järjestää taloyhtiön hallituksen puheenjohtajille suunnattuja vertaistukitilaisuuksia, joita kutsutaan Puheenjohtajaklubiksi.

Kiinteistökehitystoimikunnan tehtävänä on seurata ja tehdä esityksiä asunto-osakeyhtiöiden kiinteistöjen kehittämiseen liittyen. Toimikunta seuraa korjaustoimintaa ja puuttuu siinä havaittuihin ongelmiin.

Kiinteistön palvelut -toimikunnan tehtävänä on käsitellä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden käyttämien palveluiden kehittämiseen liittyviä asioita. Toimikunta ei käsittele isännöintiyhtiöiden eikä isännöitsijöiden elinkeinopoliittiseen edunvalvontaan liittyviä asioita.

As-Oy-toimikunta: Pj Mika Artesola ja sihteeri toiminnanjohtaja Juuso Kallio. Jäsenet: Maija Merikko, Päivi Lähteenmäki, Jouni Färm, Petri Honka, Kai Lahtonen, Juha Kalliola, Katri Fältberg, Joonas Rinne, Päivi Viksten, Pertti Hakala, Mikko Vaitomaa, Timo A Järvinen, Pirkka Lankinen, Tomi Viitanen.

Kiinteistökehitystoimikunta: Pj Vesa Keskilä ja sihteeri neuvontainsinööri Matts Almgrén. Jäsenet: Lea Samsen, Jyrki Salminen, Mika Varpula, Juha Jäppinen, Pertti Kiiskinen, Tapio Reinval, Teppo Uro, Jarmo Holopainen, Lauri Kuusisto, Margit Tuomola, Tarmo Rantalankila, Jyrki Alonen, Mikael Ström, Ismo Koivunen.

Kiinteistön palvelut -toimikunta: Pj Tiia Granberg ja sihteeri toiminnanjohtaja Juuso Kallio. Jäsenet: Joni Salmi, Juha Kangasniemi, Lars Nyberg, Kalle Laitinen, Ari Vuorela, Timo Ollikkala, Timo Levonen, Kimmo Tolvanen.

Yhdistysten kokouksissa valittiin hallituksiin jäseniä

Kiinteistöliitto Satakunnan vuosikokous pidettiin 6.3.2024. Kokous hyväksyi yksimielisesti käsitellyt sääntömääräiset asiat. Yhdistyksen puheenjohtajana jatkaa Jouko Kuuri. Muut hallituksen jäsenet: varapuheenjohtaja Teija Hokkanen, Peter Hillman, Jari Jokiniemi, Petri Kauraoja, Jouni Lampinen, Heli Lindqvist, Seppo Manner, Pertti Pinkkilä, Karoliina Tala, Ari Urpulahti sekä Tero Ylikylä.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen vuosikokous pidettiin Turussa 26.3.2024. Kokous hyväksyi yksimielisesti käsitellyt sääntömääräiset asiat. Puheenjohtajana jatkaa kiinteistöneuvos Pertti Satopää ja varapuheenjohtajina Seppo Kosola ja Tiia Granberg. Muut hallituksen jäsenet: Mika Artesola, Maarit Järvinen, Kalle Hiukka, Peter Karlsson, Erkki Kas-kela, Vesa Keskilä, Niko Paloposki, Anne Rinteelä ja Kimmo Salo.

Kalenteri

28.05.2024 Webinaari
Rakennustyön tarkkailija

30.10.2024 Turku
Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivä

Jäsentaloyhtiön neuvontapalvelut

Jäsenmaksuun sisältyvät jäsenpalvelut palvelevat jäsenkiinteistöjen edustajia, kuten isännöitsijöitä, hallituksen jäseniä ja tilin- tai toiminnantarkastajia. Yhtiökohtainen jäsennumero on avain jäsenpalveluihin ja neuvontoihin. 6-numeroinen jäsennumero löytyy 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

Kiinteistöliitto Satakunnan

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

02 277 5154 Salla Kopo

satakunta@kiinteistoliitto.fi

Rauman Kiinteistöyhdistyksen

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

02 277 5154 Salla Kopo

rauma@kiinteistoliitto.fi

henkilösähköpostit: etunimi.sukunimi@kiinteistoliitto.fi

Tiedotus

Jäsenmaksuun sisältyy kaksi lehteä: Suomen Kiinteistölehden 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

Kirjalliset lausunnot ja toimeksiannot

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

Tarvittaessa taloyhtiön edustajalla on mahdollisuus kysyä apua myös kiinteistöalan työnantaja-järjestöstä,

Kiinteistötyönantajat ry (09) 3158 6200

tyosuhdeneuvonta@kiinteistotyönantajat.fi

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

Lisätietoa alueellisista palveluista:

kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi

kiinteistoliitto.fi/satakunta

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



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

OP Turun Seutu

