

# Kiinteistölehti **LOUNAIS-SUOMI**

1/2025

AS OY VAULANPIHAN ARI KOKKO

## **PIENESSÄ TALOYHTIÖSSÄ ASUKKAAT TARTTUUVAT ITSE TOIMEEN**

Kellaritilat yhteiseen  
käyttöön Salossa

Rakennusvalvonnan  
yhteispeli toimii

Lausteella investoitiin  
aurinkoenergiaan



## Työvaatteiden ammattilaisilta kiinteistöjen ammattilaisille

Hyvä työvaate joustaa ja tuntuu hyvälle. Hyvä vaate myös suojaa erilaisilta vaaroilta, kuten kemikaaleilta ja teräviltä esineiltä.

### Palvelumme sisältää ammattilaisten tuen

Työvaatteiden järjestäminen vuokrapalveluna on kustannustehokasta. Se tarkoittaa, että jokaiseen vuoroon on jokaiselle sopivan kokoisia, ehjiä ja asianmukaisesti huollettuja työvaatteita.

Ammattilaisemme neuvovat mikä on kustannustehokkain määrä, auttavat palvelun virittämisessä ja huoltavat tekstiilit.

Kiinnostuitko?

020 111 6115, myynti@lindstromgroup.com  
www.lindstrom.fi

Huomiovaatteiden mallina  
laatuspesialisti  
**Kati Guttormsen-Rajala**  
Ammattilainen  
palveluksessasi



**Lounea**  
VALOKUITU

## Täyden palvelun valokuitu taloyhtiöön

esim. 500M  
laajakaista +  
kaapeli-TV

Sisältää  
WiFi-  
pääte-  
laitteet!

**14<sup>95</sup>**  
/kk  
/huoneisto

Liittyminen alk. 0 €

Kysy lisää paikalliselta  
Lounea taloyhtiömyyjältäsi



**Jussi Örling**  
Taloyhtiöratkaisut  
puh. 040 0260 365  
jussi.oring@lounea.fi

 **LOUNEA.FI/TALOYHTIOT**

Taloyhtiöt, joissa on nykyaikainen sisäverkko CAT5e tai uudempi tai valokuitu, liittyminen 0 €. Taloyhtiöt, joissa ei nykyaikaista sisäverkkoa, liittyminen 5,50 €/kk/huoneisto 60 kk ajan. Kampanja saatavilla vain uusiin taloyhtiösopimuksiin.



# Kunta- ja aluevaalit lähestyvät

Kiinteistöliitto toteutti marraskuun lopussa jäsenkyselyn, jossa selvitettiin taloyhtiöpäättäjien näkemyksiä kunnissa tehtäviin asumista koskeviin päätöksiin. Valtakunnalliseen kyselyyn saatiin yli 3 000 vastausta 37 eri kunnasta ympäri Suomea. Tärkeimpinä asumisen kysymyksiä vastaajat pitivät kiinteistökustannuksiin liittyviä asioita. Kiinteistövero, jäte- ja vesimaksut sekä sähkö ja lämmitys muodostavat merkittävän osan yhtiövastikkeesta, ja kunnat tai niiden omistamat yhtiöt voivat vaikuttaa näihin asioihin. Kuntien tulee tehdä kaikkensa hintojen ja kustannusten nousun hillitsemiseksi.

Kiinteistöverotusta ollaan uudistamassa. Uudistuksen tavoitteena on muuttaa maapohjan verotusarvoja vastaamaan paremmin markkinahintaa. Uudistuksen esittelyä on toistuvasti siirretty. Tämän hetken esittelyaika on tämän vuoden keväällä. Kehotamme kuntia pitämään malttia kiinteistöveron osalta, ja näin kunnissa on syksyllä pääsääntöisesti toimittakin.

Toiseksi tärkeimpänä vastaajat pitivät katuverkoston kuntoa ja kunnossapitoa. Talvella kiinteistönomistajat toivovat ripeää toimintaa aurauksessa ja lumien poistossa. Kadulla olevat lumikasat häiritsevät usein näkyvyyttä ja voivat aiheuttaa vaaratilanteita.

Kolmanneksi tärkeimmäksi aiheeksi nousi kunnan omistajapolitiikka ja kuntayhtiöiden kuten kuntaomisteisten vesilaitosten ja energiayhtiöiden päätökset. Asia on herättänyt keskustelua useassakin Lounais-Suomen kunnassa.

Ajankohtainen se on ollut ainakin Porissa, jossa tammikuussa päätettiin energiayhtiön vähemmistöosuuden myynnistä. Paraisilla kaukolämpöyhtiön osuuden myynti toteutettiin viime vuonna. Raisiossa hiukan vastaava tapaus torpattiin valtuustossa. Pääomasijoittajilta kunnalle saatu raha voi lämmittää hetken. Kerran myytyä infraa ei saa takaisin ja pääomasijoittaja voi matkalla vaihtua.

Julkinen omistus näyttää ainakin indeksitalovertailun perusteella tuottavan edullisempaa kaukolämpöä. Kuntien kannattaa huolehtia kunnallisten energia- ja vesi-yhtiöiden kilpailukyvyistä ja pitää tuottovaatimukset kohtuullisina, sekä noudattaa ”verot veroina, maksut maksuina” -periaatetta. Kulutukseen perustuva taksarakenne ohjaa asiakkaita parhaiten.

Ikääntyvien asuminen ja asuinalueiden turvallisuus nousivat myös kysymysten viiden kärkeen. Turvallinen asuinympäristö muodostuu siististä ympäristöstä, hyvästä valaistuksesta ja hyvin kunnossapidetyistä kaduista. Kuntien kannattaa päivittää turvallisuussuunnitelmansa ja ottaa taloyhtiöiden edustajat mukaan turvallisuuden kehittämiseen. Myös taloyhtiön omilla päätöksillä voi vaikuttaa alueen turvallisuuteen. Asumisen kysymyksistä kannattaa keskustella kunta- ja aluevaaleissa päättäjiksi aikovien kanssa.



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

## Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa,  
6. vuosikerta

Painopaikka: Printall AS

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Turkulaisen As Oy Vaulanpihan hallituksen puheenjohtaja Ari Kokolla oli tammikuussa 2025 poikkeuksellisen vähän lunitöitä.

Kuva: Pekka Rousi



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

**Kustantaja** Kiinteistömedia Oy, kiinteistomedia.fi

**Päätoimittaja** Juuso Kallio

**Tuottaja** Mikko Kalajoki, mikko.kalajoki@kiinteistolehti.fi

**Taitto** Samuli Lahtinen

**Ilmoitusmyynti** Mediatomisto 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 julkaisemisessa sattuneesta virheestä tai ilmoituksen pois jäämisestä rajoittuu ilmoituksen hintaan.

**Ilmoitusaineistot** aineistot.aluelehdet@kiinteistomedia.fi

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

Anna palautetta lehdestä osoitteessa: [kiinteistolehti.fi/kiinteistolehti-lounais-suomi](mailto:kiinteistolehti.fi/kiinteistolehti-lounais-suomi)

Osoitelähde Lounais-Suomen alueella toimivien kiinteistöyhdistysten jäsen- ja asiakasrekisteri. Tietosuojaseloste [www.kiinteistoliitto.fi/lounais-suomi](http://www.kiinteistoliitto.fi/lounais-suomi)



## PÄÄKIRJOITUS

3 Kunta- ja aluevaalit lähestyvät

## AJASSA

4 Ajankohtaista alueelta

## ARTIKKELIT

8 Neljän kodin taloyhtiössä asuminen vaatii asennetta

12 Pienet taloyhtiöt väliinputoajia remonttilainaa haettassa

14 Lausteenkulma investoi aurinkoenergiaan



14

16 Kellaritilat otettiin yhteiskäyttöön Salossa

18 Kuntavaaliehdokkaiden näkemyksiä asumisen kustannuksista

## TERVEISET SATAKUNNASTA

21 Toiminnanjohtaja Salla Kopo, Kiinteistöliitto Satakunta ja Rauman Kiinteistöyhdistys



22

## HENKILÖ

22 Andreas Salonen luotsaa Turun alueen rakennustarkastajien yhdistystä

## KOLUMNI

24 Kuluvertailu kertoo taloyhtiön menot ja säästökohteet

## LAKI JA OIKEUS

26 Asunto-osakeyhtiön kaupparekisteristä poistaminen ja sinne palauttaminen

## TEKNIikka

28 Ovatko taloyhtiösi antenni- ja sisäverkot ajan tasalla?

## SANNA-MARIN LAKINURKKA

29 Onko Airbnb nyt kokonaan kiellettyä?

30 Yhdistys tiedottaa



🔗 Taloyhtiön päästöt pienenevät esimerkiksi vaihdettaessa vanha öljylämmitys maalämpöön. Kuva: Arto Arvilahti

## Varsinais-Suomen kuntien päästöt vähentyneet eniten Turun seudulla

Varsinais-Suomen asukaskohtaiset päästöt ovat kolmanneksi pienimmät maakuntien vertailussa. Varsinais-Suomessa lasketut päästöt olivat vuoden 2023 osalta 4,5 hiiliekvivalenttitonnia (tCO<sub>2</sub>e) asukasta kohti. Pienimmät asukaskohtaiset päästöt ovat Turussa, 2,4 tCO<sub>2</sub>e. Vaihtelu maakunnan muiden kuntien välillä on suuri johtuen kuntien sijainnista, väestömäärästä ja elinkeinorakenteesta.

Suomen ympäristökeskuksen ennakkotiedon mukaan Varsinais-Suomessa kuntien kasvihuonekaasupäästöt ovat laskeneet vuodesta 2022 vuoteen 2023 hieman alle 9 prosenttia, mikä vastaa valtakunnallista keskiarvoa. Myönteinen kehitys johtuu pääosin energiasektorin eli sähkön- ja kaukolämmöntuotannon puhdistumisesta. Vaikutukset näkyvät varsinkin Turun kaukolämpöverkon alueella Naantalissa, Raisiossa, Turussa ja Kaarinassa, jossa on aktiivisesti luovuttu fossiilisista polttoaineista.





Turussa oli Aran selvityksen mukaan vuonna 2023 Suomen kaungeista eniten asunnottomia asukasluukuun suhteutettuna. Kuva: Bigstock

## Uusi yhteistyöverkosto tähtää asunnottomuuden poistoon Turussa

Asunnottomuus on Turussa vakava ongelma. Asunnottomien määrä on kasvussa ja toimitettujen häätöjen määrä on myös noussut. Pormestari **Minna Arven** ja apulaispormestari **Mirka Muukkosen** toimesta Turkuun on perustettu laaja yhteistyöryhmä asunnottomuuden poistamiseksi vuoteen 2027 mennessä.

- Turku haluaa tehdä määrätietoisesti ja poikkialaisesti työtä sen eteen, että asunnottomuus poistuu, painottaa Arve.

Asunnottomuus ilmiönä on muuttunut ja nykyisin

asunnottomuusriski liittyy yhä enemmän taloudellisiin ongelmiin. Sosiaaliturvan leikkaukset sekä vuokratilut ovat lisänneet häätöjen määrää. Taloushaasteet ovat tuoneet asumisneuvonnan piiriin uudenlaisia asiakasryhmiä, kuten omistusasunnoissa asuvat ikääntyneet sekä työssäkäyvät pienituloiset.

Asumisen tukea tarjoavien toimijoiden välinen yhteistyö on nyt erittäin tärkeää. Myös Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi on mukana Turun kaupungin koolle kutsuvan asunnottomuusverkoston toiminnassa.

## Kiinteistöliiton kuntavaalikysely: Asumisen kustannukset karanneet käsistä

Valtaosa Kiinteistöliiton kuntavaalikyselyyn vastanneista katsoo, että asumisen kustannukset ovat karanneet käsistä. Kyselyyn vastasi yli 3 000 kiinteistönomistajaa, isännöitsijää ja asukasta 37 eri kunnasta ympäri Suomen. Peräti 92 % vastanneista pitää asumi-

seen liittyviä kysymyksiä tärkeinä tulevaisuuden kuntavaaleissa.

Asumiskustannukset ovat nousseet 2020-luvulla jopa 25 %. Erityisesti lämmitys-, vesi- ja jätemaksut ovat kasvaneet tuntuvasti.

Riku Laikku on Raumalla arvostettu huoltomies. Hänet äänestettiin Vuoden huoltomieheksi edellisen kerran vuonna 2023.  
Kuva: Mikko Vapanen

## Riku Laikku jälleen Vuoden huoltomieheksi Raumalla

Rauman Kiinteistöyhdistyksen ammatti-isännöitsijät äänestivät jo 13. kertaa Vuoden huoltomiehestä. Tittelin sai nimiinsä jo toista kertaa **Riku Laikku**, joka toimii huoltomiehenä Rauman Pihapojilla. Vuonna 2015 yrityksessä opiskelupaikalla aloittanut Laikku on isännöitsijöiden mukaan oma-aloitteinen, ripeä ja luotettava kiinteistön ylläpitoa kehittävä ammattilainen.

Rauman Kiinteistöyhdistys haluaa vuosittaisella valinnalla nostaa esille asiakaspalveluhenkisiä ja osaavia ammattilaisia, joilla on tärkeä rooli taloyhtiöiden kiinteistön kunnan ylläpitäjinä ja asukkaiden turvana.



**KIINTEISTÖJUKKA**

**KIINTEISTÖHUOLLON AMMATTILAINEN**

Täyden palvelun kiinteistöhuollon ammattilaisena huolehdimme pihojen kunnossapidosta sekä kiinteistöjen huoltotöistä. 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**





## Kotisi asialla -akatemia päätökseen

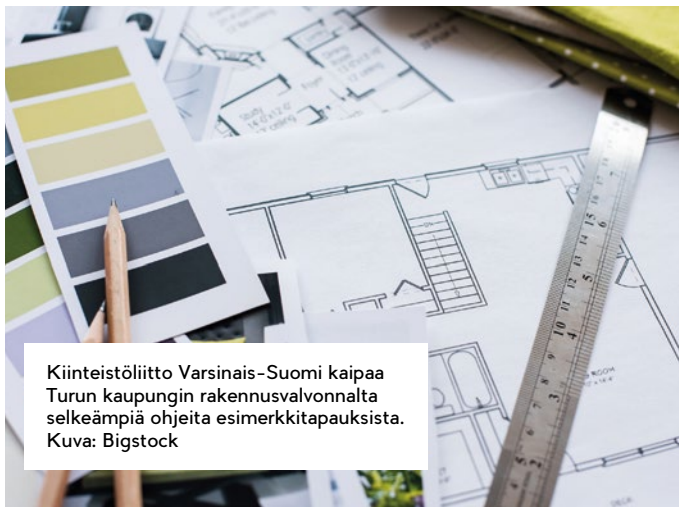
Kiinteistöliitto-yhteisölle järjestetty, lähes vuoden kestänyt Kotisi asialla -akatemia kokoontui viimeistä kertaa Tallinnassa 15.-16.1.2025. Henkilöstön koulutusohjelmassa käsiteltiin muun muassa vaikuttamistyön eri tasoja ja strategioita, megatrendejä ja niiden vaikutusta sekä työhyvinvoinnin ja työyhteisön kehittämiseen liittyviä asioita. Lisäksi osallistujat laativat kiinteistöalaa koskevan kehittämissuunnitelman.



Kotisi asialla -akatemia järjesti Kiinteistöalan Koulutuskeskus Kiinko.  
Kuva: Juuso Kallio

## Turun kaupungin lupakynnys voi jäädä tulkinnanvaraiseksi

Turun kaupunki on asettanut nähtäville uuden rakennusjärjestyksen ja pyytänyt siitä lausuntoja 2.1.2025 mennessä. Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi haluaa kiinnittää lausunnossaan huomiota luvanvaraisuuden tulkinnanvaraisuuteen. Kuntaliitolle laaditusta ohjeistuksesta ja Kuntaliiton mallirakennusjärjestyksestä poiketen Turku ei ole ottanut käyttöön rakentamislain 42.2 §:n mukaista kaatoluokkaa.



Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi kaipaa Turun kaupungin rakennusvalvonnalta selkeämpiä ohjeita esimerkkitapauksista.  
Kuva: Bigstock

- Turun esittämä rakennusjärjestyksen muotoilu jättää viranomaiselle laajan tulkinnanvaran. Vähäisiksi katsottavien hankkeiden tulkinnan kirjaaminen rakennusjärjestykseen lisäisi olennaisesti hankkeeseen ryhtyvän mahdollisuutta arvioida luvantarvetta. Selkeästi kirjoitettu tulkinta todennäköisesti sujuvoittaisi myös lupakäsittelyä ja varmistaisi yhdenmukaisen tulkinnan hankkeiden ja käsittelijöiden välillä, toteaa Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**.

Turun Rakennusvalvonnan ohjeistuksessa on kirjoitettu, missä tilanteissa rakentamislupa muun muassa tarvitaan. Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen mielestä ohjeistus ei ole riittävä ja sitä pitää avata tarkemmalla ohjeistuksella tai esimerkkitapausten kautta.

## Isännöintiä

 **isännöintitalo**

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



# Raunistulan neljän kodin yhtiössä eletään kuin omakotitalossa

*Turkulainen Ari Kokko on toiminut As Oy Vaulanpihan hallituksen puheenjohtajana neljä vuotta. Raunistulan vanhalla puutaloalueella sijaitsevan entisen lakkatehtaan kiinteistössä tehdään päätökset yhdessä ja tartutaan aina tarvittaessa talkoohengellä harjaan ja lumilapioon.*



Ari Kokko kehuu omaleimaisen kortteliston tunnelmaa ja sijaintia.





**V**aulanpiha on yksi Suomen noin 35 000:sta alle viiden huoneiston taloyhtiöstä. Reilun tuhannen neliön tontilla sijaitsevan neljän asunnon yhtiön asuinpinta-ala on 450 m<sup>2</sup> ja asukasluku tasan kymmenen.

– Asunnot sijaitsevat kolmessa noin satavuotiaassa rakennuksessa, joista yksi on tiilitalo ja kaksi puurakenteisia, **Ari Kokko** esittelee. – Asukkaiden ikähaarukka ylittää alle kouluikäisestä meihin viisikymmppiisiin.

Kokko perheinen myi vuonna 2019 Raison Ihalassa sijainneen omakotitalonsa ja osti Vaulanpihan tiilitalossa sijaitsevan kaksikerroksisen asunnon. Hallituksen puheenjohtajana Kokko on toiminut nelisen vuotta. Hallituksessa on mukana yksi jäsen joka asunnosta, joten edustuksellinen demokratia toteutuu taloyhtiössä esimerkillisesti. Monen muun pienen yhtiön tapaan asiat hoidetaan pitkälti omin voimin.

– Tuolla menee naapurin Kenneth, joka vastaa meillä isännöitsijän tehtävistä, Kokko huikkaa pihapiiriä esitellessään. – Hän myös seuraa tarkkaan muutama vuosi sitten asennetun maalämpöjärjestelmän toimintaa ja kulutusta.

Pienessä pihapiirissä tieto kulkee hyvin. Päivittäisiä asioita varten asukkailla on käytössään kaikkien yhteinen WhatsApp-ryhmä, jossa voidaan vaikkapa varoitella naapureita talviaamuna yllättävästä liukkaudesta.

### **Pikkuyhtiössä asuminen vaatii asennetta**

Ulkopuolista huoltoyhtiötä tai isännöintifirmaa As Oy Vaulanpiha ei käytä. Pihan siisteydestä lumitöineen ja hiekoituksineen asukkaat huolehtivat vuorotellen neljän viikon jaksoissa. Ja jos lunta sattuu tulemaan oikein paljon, apuun mennään vuoroista riippumatta.

– Tällainen asumismuoto vaatii asukkaalta tiettyä asennetta, Kokko korostaa. – Pitää varautua tekemään paljon itse, vähän samaan tapaan kuin omakotitalon asukkaana. Pihatöiden lisäksi on talkoilla hoidettu muun muassa seinien pesua ja pienempiä korjaustöitä. Nuohoojaa ja maalämpöpumpun huoltoa toki tarvitaan ajoittain, samoin kuin esimerkiksi tilitoimiston palveluita.

Taloyhtiön tärkeimpänä työkaluna Kokko pitää ulkopuolisella insinööritoimistolla teetettyä kattavaa kuntoarviota.

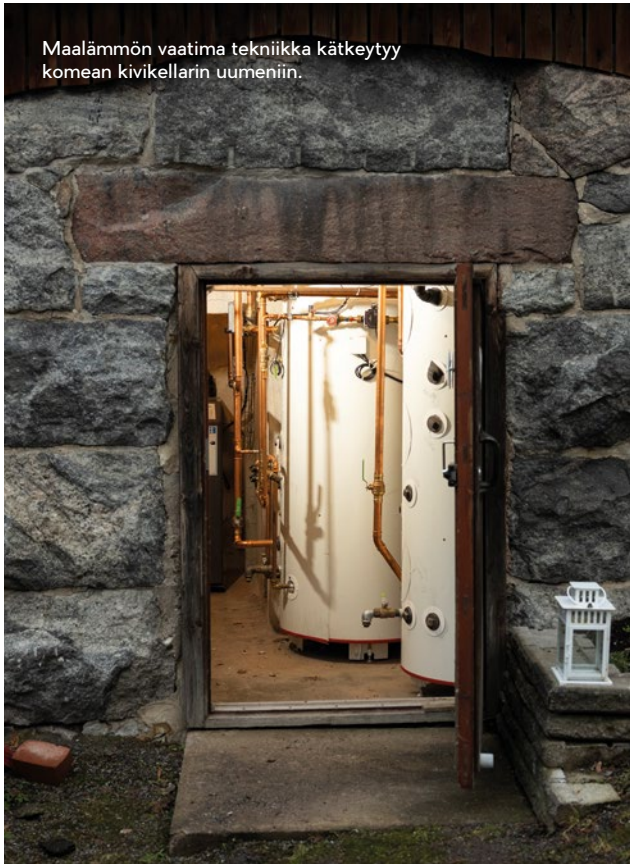
– Se maksoi aikoinaan joitakin tonneja, mutta panostus kannatti. Arvio antoi meille suuntaviivat kymmenen vuoden aikajänteelle. Joka syksy ollaan yhdessä päätetty, mitä kuntoarviossa suositelluista toimenpiteistä tehdään seuraavaksi. Samalla se tekee rahankäytöstä tosi pragmaattista, Kokko kertoo.

Kun maalämpöä varten tarvittiin rahoitusta, Vaulanpihalle kävi kuten monelle muulle saman kokoluokan taloyhtiölle, eli pankkilainaa ei herunut. Kokko sanoo kuitenkin ymmärtävänsä pankkien kannan ja pienelle porukalle jakaantuvat riskit.

– Päätettiin, että jokainen osakas huolehtii itse osuudestaan ja urakkasopimus allekirjoitettiin vasta kun kaikkien



Maalämmön vaatima tekniikka kätkeytyy komean kivikellarin uumeniin.



## ”Naapureitaan ei voi valita, mutta itse voi tehdä parhaansa yhteishengen puolesta.”

Aikoinaan työväestön tiheäksi asuinalueeksi rakennetun Raunistulan sokkeloisesta naapurustosta löytyy paljon samantyyppisiä pieniä taloyhtiöitä.



rahat olivat taloyhtiön tilillä. Onneksi toteutimme urakan kolmisen vuotta sitten, jolloin Aran avustusta oli vielä tarjolla. Se kattoi peräti 36 % remontin kokonaisurakasta.

Tällä hetkellä Vaulanpihassa kerätään hoitovastikkeen yhteydessä korjausvastiketta, jotta saadaan puskuria tuleviin parannushankkeisiin. Yhteensä osakkaat maksavat vastiketta 3,70 euroa/m<sup>2</sup>. Kokko kertoo, että tälle vuodelle vastiketta pystyttiin laskemaan, kun kallis sähkösopimus päättyi.

### Uusi sukupolvi laittoi taloyhtiön asiat kuntoon

Kun Kokkojen perhe vuonna 2019 osti Vaulanpihan asunnon, kylpyhuoneremontin lupaprosessissa kävi yllättäen ilmi, että kodiksi ostettu huoneisto olikin edelleen kaavassa toimistona ja vaati käyttötarkoituksen muutosluban. Samalla selvisi, että koko taloyhtiö piti käytännössä aloittaa puhtaalta pöydältä.

– Aiemmin yksi omistaja omisti kaikki neljä asuntoa ja piti niitä vuokralla. Kun hän alkoi myydä asuntoja yksi kerrallaan, osoittautui ettei yhtiöjärjestys ollut aivan ajan tasalla, Kokko kertoo. – Vanhat asiakirjat olivat suppeita ja puutteellisia. Uutta yhtiöjärjestystä tehdessämme määrittelimme osakkaiden kunnossapitovastuut juuri tähän taloyhtiöön soveltuviksi. Lisäksi kuvasimme hallituksen jäsenten roolit meille sopiviksi.

Päivittämisessä oli oma vaivansa, mutta kun asioihin ky-

syttiin osakkaiden mielipiteitä, lopputulokseen olivat kaikki tyytyväisiä. Esimerkiksi yhteisen piha-alueen lisäksi kullekin asunnolle määriteltiin oma piha-alue.

Kokoilla on aiempaa kokemusta isommissa puutaloyhtiöissä asumisesta reilun parinkymmenen vuoden takaa Turun Portsasta. Siihen verrattuna Ari Kokko pitää Vaulanpihan pikkuyhtiön dynamiikkaa varsin erilaisena. Yhtiökoukuksetkin pidetään kodikkaasti hallituksen puheenjohtajan olohuoneessa.

– Ei me tehdä mitään isoja päätöksiä, jos eivät kaikki ole mukana. Määräenemmistöllä ei kävellä kenenkään yli, puheenjohtaja linjaa.

### Naapurisuhteista kannattaa pitää huolta

Ari Kokko näkee taloyhtiön tulevaisuuden valoisana. Kuntoarvion pohjalta tehty suunnitelma kertoo vuoteen 2030 saakka, mitä korjaustarpeita on tulossa, eivätkä ne ole aiheuttaneet erimielisyyksiä osakkaiden kesken.

– Suurimmat remontit on tehty, ja nyt kun päästiin eroon kalliista sähkösopimuksista, maalämpö alkaa tuottaa säästöä. Pienempiä parannuksia tehdään jatkuvasti, esimerkiksi peltikattoja on maalattu ja puita kaadettu. Seuraavaksi voidaan keskittyä yhteistä viihtyvyyttä parantaviin asioihin, kuten piha-alueen kunnostamiseen.

– Kaikki ovat olleet valmiit remontteihin, koska asukkaat ymmärtävät, että tällaisesta vanhan alueen keskellä olevasta





Vasemmalla näkyvässä tiilirakennuksessa on alkujaan toiminut Lindholmin lakkatehdas. Siitä on yhä muistona vanha tavarahissin kuilu Kokkojen asunnon eteisessä.

uniikista kohteesta kannattaa huolehtia, Kokko kiittelee. – Pienessä taloyhtiössä kannattaa pitää huolta myös naapurisuhteista, niin että luottamus säilyy ja asiat toimivat. Naapureitaan ei voi valita, mutta itse voi tehdä parhaansa, että henki on hyvä ja yhteisestä omaisuudesta huolehditaan. Meidän taloyhtiössämme se on vahvuus. Ei sentään vietetä jouluja yhdessä, mutta asiat sovitaan ja tehdään porukalla.

Kokko kehuu myös taloyhtiön sijaintia, jota hän pitää kiinteistön kunnon ohella avaintekijänä asuntojen arvon säilymisen kannalta. Työnsä puolesta 2–3 kertaa viikossa Tampereella sukuloivalle erityisesti rautatieaseman läheisyys on iso plussa.

– Sijaintihan on aivan loistava, Kokko ylistää. – Nyt kun Turun uusi Logomon asema valmistui, junalle on vain kilometrin kävelymatka. Kauppatorillekaan ei ole kuin reilu puolitoista kilometriä. Aivan naapurissa on kortteliravintola Navetta, ja hyvät maastot kaksivuotiaan borderterrieri Toven kanssa lenkkeilylle löytyvät läheltä.

## Taloyhtiöiden kokojakauma Suomessa

- 1-4 huoneistoa 27 %
- 5-9 huoneistoa 24 %
- 10-19 huoneistoa 22 %
- 20-39 huoneistoa 18 %
- yli 40 huoneistoa 10 %

Asunto-osakeyhtiöiden kokojakauma huoneistojen lukumäärän mukaan 2021, koko kannasta poistettu vuokrataloyhtiöt. Lähde: Tilastokeskus, Kiinteistöliitto soveltanut.

## Vastuut ja riskit – mitä taloyhtiön kannattaa muistaa

Vakuutusyhtiö Turvassa Asiakkaat ja palvelut -yksikön johtajana toimiva Ari Kokko painottaa taloyhtiöille etukäteen varautumista ja vastuiden määrittelyä.

### 1) Osakkaan ja yhtiön vastuiden selkeyttäminen:

Etenkin jos taloyhtiössä on eri-ikäisiä ja eritasoisesti remontoituja osia, on tärkeä tietää, mikä kuuluu osakkaalle ja mikä yhtiön vastuulle.

”Tämä korostuu esimerkiksi vanhoissa puutaloyhtiöissä”, Kokko muistuttaa.

### 2) Vakuutus kannattaa hankkia oman yhtiön tarpeisiin:

Halvin vaihtoehto ei välttämättä ole sopivin. Esimerkiksi putkiston ikävähennykset kannattaa huomioida.

”Pyytäkää asiantuntija omasta vakuutusyhtiöstä auttamaan sopivan kokonaisuuden rakentamisessa.”

### 3) Tunnista oman taloyhtiön riskit: Käykää asukkaiden ja osakkaiden kanssa läpi, mitä riskejä kukin kantaa.

”Ikkäämmässä pienessä taloyhtiössä ei voi vain asua, vaan pitää olla valmis ottamaan selvää asioista.”

*Tietoa pienten taloyhtiöiden pankkilainan saannista löytyy seuraavalta aikeamalta.*

TEKSTI: Mikko Kalajoki

KUVAT: Pekka Rousi

# PORRASSIIVOUKSET , PERUS PESUT, VAHAUKSET JA IKKUNOIDEN PESUT

 **KUURA**  
PALVELUT

[www.kuurapalvelut.fi](http://www.kuurapalvelut.fi)

**Mika Rantala**, 050 5992 603  
[mika.rantala@kuurapalvelut.fi](mailto:mika.rantala@kuurapalvelut.fi)

# Pienet taloyhtiöt väliinputoajia remonttilainaa haettassa

*Suomen Rahatieto toteutti Kiinteistöliitto Varsinais-Suomelle kyselyn pienen taloyhtiön remonttilainasta. Asia on ollut ajankohtainen ja herättänyt kysymyksiä Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöissä. Pankkien vastausten perusteella vaikuttaa siltä, että alle viiden asunnon taloyhtiöille suositellaan useimmissa tapauksissa osakkaiden henkilökohtaista lainaa.*

**K**yselyn esimerkkikohteena on Turun kaupungin alueella omalla tontilla sijaitseva neljän huoneiston yhtiö, joka tarvitsee perusrannushankkeeseen lainarahoituksen. Remontin kokonaiskustannus on 150 000 euroa, josta taloyhtiön omarahoitus on 50 000 euroa ja lainaraha on tarkoitus hakea pankista 100 000 euroa. Taloyhtiö tarjoaa lainan vakuudeksi kiinteistökiinnitystä. Takaisinmaksuajaksi on suunniteltu 15 vuotta, jotta osakkaiden maksurasitus pysyy kohtuullisena. Ensimmäisesti taloyhtiö hakee pankista taloyhtiölainaa, mutta pankin luotonmyöntökriteereistä riippuen muikin lainaratkaisu voi tulla kysymykseen.

## Vain yksi pankki Turussa tarjosi taloyhtiölainaa

Yhdeksälle Turun alueella toimivalle pankille lähetettyyn kyselyyn saatiin seitsemältä vastauksesta tammikuun alkuun 2025 mennessä. Näistä vain Oma Säästöpankki oli valmis tarjoamaan kohteelle taloyhtiölainaa. Pankin vastauksesta näkee myös sen, miten paljon informaatiota ja ehtoja pienen taloyhtiön pitää kerätä taloyhtiölainan luottopäätökseen liittyen. Vaikka taloyhtiölainan näyttää mahdolliselta, lienee kuitenkin helpompaa hoitaa rahoitus henkilökohtaisilla lainoilla.

## OmaSp

**Taloyhtiölaina 100 000 €/15 v**

**4 huoneiston pientalo marginaali, %**

**toimituskulut, €**

**laskutuslasku €/veloitus**

**viitekorko, %**

**vakuus:**

Yhtiön kiinteistöön parhaalle etusijalle vahvistettuja kiinnityksiä minimissään 1,3 x lainan määrä. Eli lähtökohtaisesti edellytetään aina kokonaisasiakkuutta. Vakuuden arvostus 70 % kohteen arvioidusta käyvästä arvosta.

**OmaSp:n luottopäätöksen perusteet**

Tarjouspyynnön liitteeksi edellytetään:

- taloyhtiön viimeinen vahvistettu/allekirjoitettu tilinpäätös tilitarkastuskertomuksineen,
- talousarvio kuluvalle/seuraavalle vuodelle,
- taloyhtiön osakasluettelo, josta ilmenee huoneistokohtaisesti asuuko osakas yhtiön osoitteessa,
- taloyhtiön 5-vuotinen kunnossapitoselvitys,
- isännöitsijätodistus,
- energiatodistus sekä
- selvitys, mihin tarkoitukseen rahoitus haetaan ja millaisin maksuohjelmatoivein.

Kokonaisarvioinnissa otetaan huomioon myös muun muassa vastikesaamisten määrä ja yhtiön likviditeetti, omistuskeskittymät, yhtiön ikä ja aiemmat remontit sekä tekemättömät korjaukset, sijoittaja-asiakkaiden suuri osuus yhtiön omistajissa tai omistuksen keskittyminen yhdelle tai useammalle omistajalle, yhtiön vakuutusturvan kattavuus sekä ammattimaisen isännöitsijän käyttö.

Mikäli luotto ei ole myönnettävissä taloyhtiölle, voivat osakaat hakea henkilökohtaista lainaa.



## Mitä muut pankit vastasivat?

Muiden kyselyyn vastanneiden pankkien vastauksista voi päätellä sen, että joko pankki on rajannut kyselyn mukaiset pienet taloyhtiöt pois luotonmyöntökriteereissään tai sitten yksiselitteisesti pankki suosittelee remontin rahoittamista henkilökohtaisin lainoin.

**Hypo** kertoi käsittelevänsä pienten taloyhtiöiden hankkeet ylipäättään tapauskohtaisesti harkiten ja huomioiden yhtiön ja hankkeen erityispiirteet. Valmista hinnoitteluesimerkkiä tai ratkaisuehdotusta Hypo ei kyselyyn antanut.

**OP Turun Seutu** vastasi rahoittavansa alle viiden osakkaan asunto-osakeyhtiötä ensisijaisesti osakkaiden erillisillä henkilökohtaisilla lainoilla (tai yrityslainoina osakkaan ollessa yritys) yhtiölainan sijaan. OP ohjeistaa osakkaita hakemaan henkilökohtaista lainaa omasta asiointipankistaan.

**Nordea** ilmoitti tarjoavansa taloyhtiölainaa vain yhtiöille, joissa on vähintään kuusi asuinhuoneistoa. Nordea suosittelee pienille taloyhtiöille, että rahoitus järjestettäisiin osakkaiden henkilökohtaisilla lainoilla tai että remontit rahoitetaan keräämällä varoja ennakoon.

Myös **Aktia**, **S-Pankki** ja **POP** ehdottivat rahoitusta osakkaiden henkilökohtaisina lainoina.

**Someron Säästöpankki** ja **Danske Bank** ilmoittivat, etteivät vastaa kyselyyn.

## Henkilökohtainen laina voi tulla edullisemmaksi

Pieni taloyhtiö näyttää olevan väliinputoaja, joka muodostaa yhtiönä liian ison riskin pankille. Osakkaiden henkilökohtaiset lainat on sen sijaan helpompi hahmottaa ja hallita. On myös todennäköistä, että osakkaiden henkilökohtaiset lainat jakautuvat eri pankkien kesken. Pienissä taloyhtiöissä ei aina ole isännöintitoimistoa hoitamassa taloushallintoa, vaan osakkaat hoitavat asiat keskenään. Lainaa haettaessa tästä voi olla haittaa. Osakkaan näkökulmasta henkilökohtainen laina tulee todennäköisesti myös edullisemmaksi kuin taloyhtiölaina. Sijoitusasunto-osakkaan kohdalla lainakulut saa vähennettyä pääomatulosta (vuokratulo).

**TEKSTI:** Seppo Rekonen, Suomen Rahatieto

**KUVA:** Pekka Rousi



# 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**



Yli 30 vuotta taloyhtiöiden hallituksissa toiminut Kari Salonen korostaa, että investointien tuomia säästöjä kannattaa arvioida pidemmällä aikavälillä.



# Lausteenkulma investoi aurinkoenergiaan ja lämmön talteenottoon

*Monessa taloyhtiössä mietitään kustannustehokkaampia ja vähäpäästöisempiä energiaratkaisuja. Lausteella ryhdyttiin tuumasta toimeen, ja nyt osa lämmön talteenottojärjestelmän tarvitsemasta sähköstä kerätään taivaalta.*

**M**etsänreunassa seisovat kolmikerroksiset talot näyttävät ohikulkijan silmissä samanlaisilta 1970-luvun alun asuinrakennuksilta kuin muutkin turkulaisen Lausteen lähiön talot. Jos pääsee kurkistamaan lintuperspektiivistä, paljastuu kuitenkin erottava tekijä – 78 talviauringossa kimmeltävää aurinkopaneelia.

– Me taidamme olla näillä kulmilla edelläkävijöitä, toteaa As Oy Lausteenkulman taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Kari Salonen**.

Salosella yhdessä hallituksen kanssa on riittänyt viime aikoina puuhaa, sillä vuosina 2020–2024 tehtyjen parannushankkeiden lista on mittava. Naantalilaisen Salamasäh-

kö Oy:n asentamat aurinkopaneelit olivat yksi osa noin 2,5 miljoonan euron remonttikokonaisuutta.

– Aloitimme viemäreiden sukituksella ja kaikkien 92 asunnon seinäkaivojen uusimisella lattiakaivoiksi vuonna 2021. Sen jälkeen uusittiin käyttövesijärjestelmä sekä talojen alla kulkevat alkuperäiset lämmitysputket. Lisäksi joutuimme tietenkin uusimaan sähkön osalta tekniikkaa ja tekemään muun muassa asbestin poistoja, Salonen luettelee.

## **Paneelien kustannus noin 12 euroa asuinneliöltä**

Vuosien 2023–2024 aikana tehtyyn energiaremonttiin sisältyivät aurinkopaneelien lisäksi myös lämmön talteenottojärjestelmät jokaisen talon katolle sekä patteriventtiilien ja



termostaattien uusiminen.

– Kokonaisurakan hinta aurinkopaneelille oli 66 000 euroa, josta paneelien osuus oli noin 31 000 euroa ja sähkötöiden 35 000. Lisäksi tuli toki suunnittelukustannuksia, mutta niiden osalta tarkkoja summia on vaikea erotella remonttien kokonaiskuluista. Kun ottaa huomioon lämmön talteenoton, energiaremontin yhteishinta oli 365 000 euroa, josta Aran avustus kattoi yli puolet.

Salonen muistuttaa, että isoja hankkeita suunniteltaessa asiat kannattaa esitellä taloyhtiössä remonttien hyötyä ja asumisviihtyvyyden kohenemista korostaen. Hän suosittelee myös remonttien yhdistämistä.

– Esimerkiksi meillä kustannus oli aurinkopaneelien osalta noin 12 euroa neliöltä. Tämä tekee 70 neliön asunnossa reilut 800 euroa, mikä ei ole hirveän iso summa, etenkin jos sen suhteuttaa remonttien kokonaiskustannuksiin, Salonen sanoo. – Aurinkopaneelit voivat olla merkittävä parannus myös taloyhtiön imagon kannalta ja jopa myyntivaltti asunnolle.

## Säästöt tarkentuvat ajan myötä

Entä paljonko paneelit sitten tuottavat sähköä ja miten suuri niiden tuoma säästö on taloyhtiölle? Sen laskeminen ei ole Kari Salosen mukaan aivan yksinkertaista enenkään nyt, kun käyttökokemusta on vasta puolen vuoden verran.

– Meillä oli alkujaan varovainen arvio, että 78 paneelia tuottaisivat noin 25 000 kilowattituntia vuodessa. Omien laskelmiini mukaan määrä on jopa yli 40 000 kilowattituntia. Nykyisellä sähköhinnalla investointi tulisi maksettua takaisin noin 12–13 vuodessa. Eli säästöä olisi 4 000–5 000 euroa vuodessa, minkä lisäksi pitää muistaa verkkoon syötetty osuus, eli se sähkö, joka myydään Turku Energialle.

– Sähkön hinta vaikuttaa euromääräiseen säästöön, Salonen muistuttaa. – Esimerkiksi silloin kun päättimme hankkeesta, Turku Energian kallis sähkösopimus maksoi taloyhtiöllemme noin 30 senttiä kilowattitunnilta. Sittemmin, kun sähköä kilpailutettiin, hinta laski vähän yli kuuteen senttiin, jolloin säästö ei ole suhteessa niin iso. Olemme joka tapauksessa melko omavaraisia LTO-järjestelmän tarvitseman sähkön osalta, ja siitä jää vielä kiinteistön muuhunkin käyttöön. Vuoden 2025 kulutus- ja tuottolaskelmista selviävät tarkemmat luvut.

## Isot hankkeet vaativat aikaa hallituksen jäseniltä

Salonen toteaa oppineensa viimeisten viiden vuoden aikana, mitä kaikkea pitää huomioida remonttien teossa.

– Seitsemänhenkinen hallituksemme on kyllä joutunut työskentelemään ahkerasti ja ottamaan selvää asioista. Jos tällaiseen hankkeeseen lähtee, täytyy olla valmis käyttämään omaa aikaansa. On myös tärkeä saada ammattilaiset mukaan. Koko remontin ajan isännöitsijä **Antti Heininen** ja projektipäällikkö **Juha Koski** olivat erittäin tärkeässä roo-



Yhtiön pisimmän talon katon eteläreunalla on hyvin tilaa aurinkoenergiaa kerääville paneeleille.

lissa. Etenkin teknisissä asioissa projektipäällikön merkitys korostuu.

– Itselläni on pitkä kokemus taloyhtiöiden hallituksista, eikä näin isoa remonttikokonaisuutta ole tullut vielä kertaakaan vastaan. Vaikka hammastakin on välillä purtu, hallituksella on ollut koko ajan yhtenäinen tahtotila remontin tarpeellisuudesta, Kari Salonen toteaa tyytyväisenä.

**TEKSTI:** Mikko Kalajoki

**KUVAT:** Pekka Rousi, Markku Savila

## Kannattaako aurinkosähkö?

Energiaremontit saattavat arveluttaa taloyhtiöitä, koska Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara ei enää myönnä niihin uusia avustuksia. Apuvälineitä pohdinnan tueksi löytyy netistä.

Valonian ja Turun ammattikorkeakoulun yhteishankkeessa kehitellään parhaillaan taloyhtiöiden käyttöön maksutonta simulointityökalua, jonka avulla laskelmien tekeminen päätöksenteon tueksi helpottuu. Simulointityökalusta saadaan vertailua eri vaihtoehtojen välillä ja osiittaa aurinkopaneelien tuotosta ja takaisinmaksuajasta. Jo nyt Valonian nettisivuilta löytyy Turun AMK:n simuloimia laskelmia alueen taloyhtiöille.

**valonia.fi**

Taloyhtiöt voivat ottaa oman sähköntuotannon monipuolisemmin käyttöön perustamalla energiayhteisön. Energiayhteisön perustaminen mahdollistaa tuotetun sähkön käyttämisen myös asuntojen ja liiketilojen hyödyksi. Carunan aurinkosähkölaskuri antaa arvion, minkä kokoisella ja hintaisella aurinkovoimalalla on paras takaisinmaksu aika, ja kuinka paljon taloyhtiö ja sen asukkaat voivat säästää sähkölaskuissa.

**caruna.fi**





# Kellarikerroksen tilat yhteiseen käyttöön Salossa

*Asunto-osakeyhtiö Salon Kössintornissa toteutettiin syksyllä 2024 esteettömyyttä ja asukkaiden yhteisöllisyyttä parantava pilottihanke. Salon keskustassa sijaitsevassa 32 asunnon kerrostalossa haluttiin saada yksinäiset ihmiset pois koloistaan ja vähällä käytöllä olevat tilat yhteiseen käyttöön.*

**A**s Oy Kössintorni on rakennettu vuonna 1965. Talossa on kahdeksan asuinkerrosta, ullakko sekä kellarikerroksessa sijaitsevat väestönsuojatilat, mankelihuone ja kuivaushuone. Talon asukkaista yli puolet on ikäihmisiä. Kiinteistöä on pidetty hyvässä kunnossa, ja vuosien varrella on muun muassa parannettu valaistusta, lisätty kulkua helpottava luiska ja rakennettu ullakkotiloihin kaidehissi.

## Hallituksen jäsenet innolla mukana

Elokuussa pidettiin kokous, jossa olivat mukana Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeen sekä pilottikokeiluun ilmoittautuneen hallituksen edustajat. Yhdessä tehtiin suunnitelma pilotin etenemisestä. Kokouksen jälkeen taloyhtiöön perustettiin toimikunta, johon kaikki hallituslaiset halusivat innostuneena osallistua.

Mankelihuone järjesteltiin ja sieltä raivattiin turhat tavarat pois. Väestönsuojatilan kynnyksiin rakennettiin kulkuluiskat ja valaistusta lisättiin. Tilaan hankittiin kuntopyörä sekä välineitä tuoli- ja keppijumppaa varten.

## Musiikkia, jumppaa ja kortinpeluuta

Uudet tilat avattiin 15.11.2024 taloyhtiön pikkujoulujuhlissa. Tarjoilut hoidettiin nyyttäreinä ja musiikista vastasi Soivakoti-duo. Osallistuin tilaisuuteen yhdessä taloyhtiön isännöitsijän **Erkki Kaskelan** kanssa kertomassa hankkeesta ja sen pilottikokeiluista.

Heti tilaisuuden jälkeen lähetettiin jokaisen kotiin asukaskirje, jossa markkinoitiin uutta tilaa toimintoihin niillekin, jotka eivät päässeet avajaisiin. Samalla pyydettiin palautuslipukkeella ideoita kellarikerroksen palautelaatikkoon. Kellaritiloissa järjestettävistä aktiviteeteista tiedotetaan erillisellä ilmoitustaululla.

Pelikerho ”korttihujarit” käynnistyi avajaisten jälkeen ja joulun alla kerhotilassa laulettiin yhdessä joululauluja. Tammikuussa oli vuorossa fysioterapeutin ohjaama liikuntatuokio ilmaisena kokeilukertana. Asukasvetoisina viikkorutiineina alkoivat kortinpelopyöryä lisäksi jumppa ja karaokeilta.



## Pienellä budjetilläkin voi tehdä paljon

Rahaa hankkeeseen kului alle tuhat euroa, joka sisälsi sähkömiehen ja avajaisen esiintyjän kulut. Hallituksen jäsen rakensi esteettömyysluiskat kierrätysmateriaaleista. Kuntopyörä ja jumppavälineet saatiin lahjoituskina.

Yhteisöllinen toiminta edellyttää toimintaan sopivaa tilaa, aktiivista vetäjää ja matalaa osallistumiskynnystä. Myös asukkaiden tyytyväisyyttä ja heidän ehdotuksiaan pitää seurata. Tiedottaminen on tärkeässä roolissa. Kössintornissa kaikki halukkaat voivat liittyä taloyhtiön omaan WhatsApp-ryhmään.

Asukkaat ovat ovensuukyselyiden perusteella ottaneet uudistuksen positiivisesti vastaan ja nyt odotellaan heidän ideoitaan toteutettaviksi.

*Kirjoittaja Maura Tiuraniemi työskentelee Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten ja Ympäristöministeriön rahoittamassa Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeessa (2024-2025). Hän on koulutukseltaan sosionomi ja työskennellyt aiemmin asumisneuvojana. Lue lisää hankkeesta: kiinteistoliitto.fi/ikajamuisti*

**TEKSTI JA KUVA:** Maura Tiuraniemi

## Esteettömät kerhotilat ja yhteisen toiminnan järjestäminen

Kuvaus kokeilun etenemisestä muille yhteisistä tiloista ja yhteisestä toiminnasta kiinnostuneille taloyhtiöille:

- Hallitus käynnistää hankkeen kartoittamalla sopivat tilat sekä esteettömyysparannusten tarpeen.
- Suunnitellaan yhdessä, millaisia tiloja tarvitaan ja miten tilojen käyttöönotto voitaisiin toteuttaa.
- Perustetaan työryhmä, joka alkaa kehittää yhteistä toimintaa.
- Päätetään aikataulusta.
- Selvitetään kustannukset.
- Toteutetaan tilojen muutostyöt.
- Avataan uudet tilat yhteisen juhlan merkeissä.
- Tehdään asukastiedote ja asukaskysely asukkaiden toiveista yhteisestä toiminnasta.
- Laitetaan palautuslaatikko ja oma ilmoitustaulu yhteiselle toiminnalle.
- Kutsutaan asiantuntijoita ja ammattilaisia vierailemaan.
- Asukkaat järjestävät säännöllistä yhteistä toimintaa.
- Vapaaehtoiset asukkaat osallistuvat Ikäinstituutin kotikulmilla-toiminnan Talotsemppari-valmennukseen.

# Aika vaihtaa taloyhtiön ikkunat ja ovet?

## Anna taloyhtiösi ikkuna- ja oviremontti Alavus Ikkunoiden ja Ovien haltuun

Toteutamme taloyhtiöiden ikkuna- ja oviremontti ammattitaitoisesti sekä hallitusti. Markkinoiden laajimmasta ikkuna- ja oivalikoimasta löydät tuotteet kaikenlaisiin taloyhtiön tarpeisiin.

**Varaa maksuton arviokäynti jo tänään!**

☎ 020 7819 820  
✉ myynti@alavusikkunat.fi  
🌐 [www.alavusikkunat.fi](http://www.alavusikkunat.fi)

**ALAVUS**  
IKKUNAT JA OVET



## SIIVOUSPALVELUT TALOYHTIÖLLE JA YRITYKSILLE

PALVELUT  
TALOYHTIÖLLE  
VIKKOSIIVOUKSET  
SUURSIIVOUKSET  
VAHAUKSET  
IKKUNOIDENPESUT

PALVELUT  
YRITYKSILLE  
TOIMISTOSIIVOUKSET  
TOIMITILASIIVOUKSET  
TEOLLISUUSSIIVOUS



# Kaavoitus ja kustannukset kuntavaaliehdokkaiden agendalla

*Kiinteistölehti Lounais-Suomi tiedusteli neljän eri puolueen kuntavaaliehdokkailta asumiseen liittyviä näkemyksiä. Vastauksissa nousi esiin kuntien kaavoituspäätösten merkitys monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntorakentamisen mahdollistajana. Myös erilaisiin lupamaksuihin sekä energia-, jäte- ja vesitaksoihin vaikuttaminen koettiin tärkeinä.*







Bia Kaski kokoomuksesta korostaa kaavoituksen merkitystä esimerkiksi asuinalueiden lähipalveluiden kuten päiväkotien ja koulujen sijainnin osalta.

## **Bia Kaski (kok.), Pori**

*Millaisilla keinoilla ja päätöksillä Porin kaupungin luottamushenkilöt voivat vaikuttaa, etteivät asumisen kustannukset nouse Porissa?*

Luottamushenkilönä voi olla mukana vaikuttamassa eri keinoin. Vuositasolla otetaan kantaa ensinnäkin kiinteistöveroprosenttiin. Paikallisella tasolla nousevat ensimmäisenä esille kaavoitus ja tonttitarjonnan pitäminen monipuolisena. Myös vuokratonttien hinnalla on vaikutusta vuosikustannuksiin. Luottamushenkilönä osallistutaan päätöksentekoon asiakasmaksuista ja maksuihin vaikuttavista erilaisista investoinneista.

*Millaisilla toimilla Porin kaupunki pyrkii ehkäisemään asuinalueiden eriytymistä?*

Yleisellä tasolla asiaan on keskitytty seuraavissa kokonaisuuksissa: Kestävä kaupunkisuunnittelu ja ympäristörakentamisen, Moni-ilmeisten asuinalueiden sekä niiden palvelutason ja arvojen vahvistaminen sekä Keskustan kehittämissuunnitelman toimenpiteiden toteuttaminen.

Kaavoitukseen liittyy kiinteästi alueiden vetovoimaisuudesta huolehtiminen mukaan lukien lähipalvelut sekä päiväkotien ja koulujen läheisyys. Julkinen joukkoliikenne ja pyörätiet kuuluvat julkiseen päätöksentekoon ja vaikuttavat asuinalueiden toimivuuteen.

Asiaan otetaan kantaa myös Hyvinvointisuunnitelma 2025 -kokonaisuudessa. Nostoina voi mainita kaupungin vastuun siitä, että eri puolella sijaitsevat liikkumisympäristöt ovat viihtyisiä, hoidettuja ja kannustavat liikkumiseen. Asuinalueiden näkökulmasta jalankulku- ja pyöräilymahdollisuudet keskustaan tulee mahdollistaa.



Sosiaalidemokraattien ehdokas Ari Korhonen tähdentää asukastoiminnan ja kolmannen sektorin merkitystä ikäihmisten asumista parantavina tekijöinä.

## **Ari Korhonen (sd.), Raisio**

*Miten Raision luottamushenkilönä voi vaikuttaa siihen, että asumisen kustannukset eivät nouse?*

Monellakin tavoin. Päätöksenteossa luottamushenkilön tulee varmistaa, että esimerkiksi vesihuollon, jätehuollon ja rakentamisen lupamaksut pysyvät kohtuullisina, eikä lisämaksuja peritä tarpeettomasti. Kun koko kunnan talous on vakaalla pohjalla, verot eivät nouse liian korkeiksi ja infrastruktuurin peruskorjaukset tehdään ajoissa, eikä korjausvelka siten pääse kasvamaan liian suureksi.

Edistämällä monipuolista kaavoitusta ja asuntotuotantoa pidetään asuntojen hintakehitys vakaana. Energiatukea tukevat investoinnit voivat myös vähentää asukkaiden energiakustannuksia. Myös edunvalvonta valtion suuntaan on tärkeää esimerkiksi hankkeissa ja lakimuutoksissa. *Miten Raision kaupunki voi edistää, että asukkaat voivat turvallisesti asua kotonaan mahdollisimman pitkään?*

Esteettömyyden ja turvallisuuden huomioiminen asuinalueilla ja niiden suunnittelussa on tärkeää. Myös ikäihmisten asumista tukevat asuntoratkaisut on syytä huomioida asuntotuotannossa. Liikuntamahdollisuudet ja fyysistä toimintakykyä tukevat ryhmät ovat tärkeitä. Myös uimahalli on ikäihmisille tärkeä paikka. Esimerkiksi Raisiossa on ulkoliikuntapaikoilla kuntolaitteita ikäihmisille ja kaupungissa toimii monia aktiivisia ikäihmisten yhdistyksiä. Kaupunkien kannattaa tukea asukastoimintaa, kolmannen sektorin toimintaa ja yhteisöllisyyttä, jotka auttavat vähentämään yksinäisyyttä ja parantavat elämänlaatua. Pienellä rahalla saadaan aikaan paljon vaikuttavuutta.



# Edistämällä monipuolista kaavoitusta ja asuntotuotantoa pidetään asuntojen hintakehitys vakaana.



Perussuomalaisten Marko Nevalainen nostaa esiin liikenneyhteyksien parantamisen esimerkiksi Raumalta Poriin ja Turkuun johtavan 8-tien osalta.

## Marko Nevalainen (ps.), Rauma

*Millaisilla keinoilla ja päätöksillä Rauman kaupungin luottamushenkilöt voivat vaikuttaa, etteivät asumisen kustannukset nouse Raumalla?*

Varsinaisiin asumisen kustannuksiin vaikutusmahdollisuus kunnan tasolla ei ole kovin suuri, mutta joitain asioita toki löytyy. Luottamushenkilönä luottamustoimesta riippuen voi vaikuttaa suoraan ainakin seuraaviin: kiinteistövero-osuuden päättäminen vuosittain kunnanvaltuusto. Jätehuollon maksuista päättää Rauman jätehuoltolaitos, jonka hallituksessa istuu luottamushenkilöitä, sama tilanne on Rauman veden suhteen.

*Miten Rauman väestökehitys saataisiin kääntymään positiiviseen suuntaan ja millaisilla asuntopoliittisilla päätöksillä kaupunki voi tätä tukea?*

Väestökehitys on tosiaan Raumalla ollut jo pitkään negatiivinen. Itse näkisin työpaikkojen tarjonnan lisääntymisen olevan paras veto- ja pitovoiman lähde. Lisää työpaikkoja voisi olla mahdollista saada investointisuunnitelmien lupaprosesseja selkeyttämällä ja nopeuttamalla sekä ennustettavuutta parantamalla. Tällöin niin suurempien kuin pienempien yritysten halukkuus asettua juuri tänne mahdollisesti kasvaisi.

Liikenneyhteyksien osalta pitäisi 8-tien parannusta jatkaa – Valtatie 12:lle myönnettiin jo määrärahaa. Lisäksi niin kerros-, rivi-, kuin omakotitalotonttien tarjonnan on vastattava kysyntään nopealla aikataululla. Sataman osalta vientiteollisuutta ajatellen meillä on etulyöntiasema moneen sisämaan kuntaan verrattuna.



Vihreiden ehdokkaana olevan Niina Ratilaisen mielestä kaupungin omistamien yhtiöiden taksojen tulee ohjata asukkaita aina kestävämpiin valintoihin.

## Niina Ratilainen (vihr.), Turku

*Miten luottamushenkilönä voi vaikuttaa siihen, että asumisen kustannukset eivät Turussa nouse?*

On tärkeää kaavoittaa riittävästi tontteja asuntorakentamiseen. Asuntojen tarjonnan pitää vastata kysyntään – myös siksi, että asumisen hinnat pysyvät kohtuullisina. Tonttitarjonnan pitää olla monimuotoista, jotta se mahdollistaa erilaiset asuinmuodot ja monipuolisen asuntokannan. On olennaista ohjata kaavoituspäätöksissä uutta asuntotuotantoa olemassa olevan infrastruktuurin äärelle. Tämä kuluttaa vähemmän koskemattomia alueita ja vähentää kustannuksia sekä asukkaille että kunnalle, kun uusia alueita ei tarvitse rakentaa alusta asti.

Täydennysrakentamisen mahdollistaminen tarjoaa taloyhtiöille mahdollisuuden rahoittaa tarpeellisia remontteja täydennysrakentamisesta saatavilla tuloilla. Autopaikkavaatimusten höllennys rakennusmääräyksissä pienentää asumisen kustannuksia sekä vapauttaa tilaa vihreille pihaille ja energiatehokkuusratkaisuille.

*Miten Turku omistajana voi huolehtia, että sen yhtiöt ovat kilpailukykyisiä mutta taksat (energia, jäte, vesi) kohtelevat oikeudenmukaisesti eri asuinmuotoja ja ohjaavat kulutuksen vähentämiseen?*

Kaupungin tulee ymmärtää omistamiemme yhtiöiden tuloustavoitteet sellaisiksi, ettei energian, veden tai asumisen hinta nouse niiden vuoksi kohtuuttomaksi. Uusiutuvan energian käyttöä tulee tukea purkamalla tarpeettomia normeja, kuten aurinkopaneelien asennukseen liittyviä vaatimuksia. Tuloksena on energiatehokkuus ja matalammat kustannukset. Taksojen tulee ohjata aina kestävämpiin valintoihin. Esimerkiksi biojätteen ja muiden erilliskerättävien jakeiden hinnat pitää asettaa sekajätettä matalammiksi.

**TEKSTI:** Mikko Kalajoki

**KUVAT:** Anne Saarinen / Vastavalo.net,

Susanna Pesonen, ehdokkaat





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

# Turvallinen ja viihtyisä taloyhtiö

*Miten taloyhtiössä voidaan turvata hyvää ja turvallinen asuminen kaikille asukkaille? Hallitus vastaa taloyhtiön kiinteistön ja piha-alueen turvallisuudesta. Vastuita voidaan toki ainakin osittain siirtää sopimuksilla esimerkiksi huoltoyhtiölle, mutta aina viime kädessä vastuu on hallituksella.*

**S**äännöllisin väliajoin hallituksen on hyvä miettiä, ovatko kaikki asiat niin kuin pitäisi. Onko kiinteistössä tai piha-alueella tehty muutoksia, jotka aiheuttavat tarpeen miettiä asioita uudelleen?

Taloyhtiön turvallisuuden kartoittamiseksi on hyvä jalkautua tekemään huomioita kiinteistön ja pihan turvallisuudesta. Paremman näkemyksen saa asettumalla vilkkaan ja uteliaan lapsen asemaan sekä havainnointikyvyltään jo heikentyneen vanhuksen rooliin. Tähän niin sanottuun turvallisuuskävelyyn löytyy muistilista Suomen pelastusalan keskusjärjestön (SPEK) nettisivuilta.

Hyvä pihavalaistus tuo turvallisuuden tunnetta ja varsinkin talviaikaan yhdessä hyvän liukkauden torjunnan kanssa ehkäisee kaatumisia ja loukkaantumisia, joista voi tulla korvausvaateita taloyhtiölle. Myös yleisten tilojen valaistus kannattaa arvioida – pitääkö kellarivarastossaan käydessään ottaa mukaan taskulamppu?

Mikäli pihalla on lasten leikkialue, on keinujen ja muiden välineiden turvallisuus tarkistettava säännöllisesti. Pihalle istutettavaksi on hyvä valita kasveja, jotka eivät ole myrkyllisiä tai sisällä esimerkiksi piikkejä, joihin lapset voivat loukata itsensä tai repiä vaatteitaan.

Taloyhtiölle, jossa on vähintään kolme asuinkäytössä olevaa huoneistoa, hallituksen tehtävänä on tehdä tai teetättää pelastussuunnitelma eli toimintasuunnitelma

tulipalon tai muun onnettomuuden varalle. Valmiita mallipohjia pelastussuunnitelmaksi löytyy, mutta jokaisen taloyhtiön on hyvä räätälöidä suunnitelma juuri omaan yhtiöön sopivaksi. Pelastussuunnitelma on myös saatettava asukkaiden tietoon, jotta se toimisi mahdollisen tositilanteen tullen toimintaohjeena.

Palovarointimien hankinta ja kunnossapito siirtyvät vuoden 2026 alusta taloyhtiön vastuulle. Säännölliset huoltoyhtiön tarkastukset ja käyttöiän päähän tulleiden palovarointimien vaihto tuovat turvaa ja samalla tulee havainnointia asunnossa mahdollisesti oleva epätavallisen suuri palokuorma.

Tärkeä osa turvallisuutta on hyvä ja huolellinen avainhallinta. Viimeistään siinä vaiheessa, kun käytetystä avainmallista päättyy patenttisuoja, on syytä miettiä lukituksen vaihtamista. Taloyhtiön mittavat remontit ovat tilanteita, joissa avaimia joudutaan jakamaan taloyhtiön ulkopuolisille. Näissä tilanteissa korostuu tarve hyvään avainhallintaan. Sähköiset lukitusjärjestelmät yleistyvät ja helpottavat avainhallintaa erityisesti taloyhtiöissä, joissa asukkaiden vaihtuvuus on suurta.

Kun listaan vielä lisätään nopea reagointi häiriötilanteisiin ja asukkaiden ymmärrys taloyhtiön järjestysääntöjen sekä hyvien käytöstopojen noudattamisesta, ollaankin jo saatu mukavat puitteet asumiselle ja yhteiselolle.

**”Hallituksen tehtävänä on tehdä tai teetättää pelastussuunnitelma.”**



Andreas Salonen viihtyy perheineen Puolalanpuiston maisemissa Turun keskustassa. Tulevaisuudessa odottaa myös kotitalon julkisivuremontti ja siihen liittyvät lupa-asiat.

## TART:n puheenjohtaja Andreas Salonen **Rakennusvalvonnan ammattilaisten yhteispeli toimii**

*Andreas Salonen työskentelee Turun kaupungin rakennusvalvonnassa tarkastuspäällikkönä ja valmentaa vapaa-ajallaan käsipallojunioreita. Eräänlaisessa valmentajan roolissa hän on myös oman ammattikuntansa joukkueessa. Turun alueen rakennustarkastajien yhdistyksen puheenjohtajana Salosen tavoitteena on jakaa tietoa, kouluttaa ja kehittää.*

**T**urun alueen rakennustarkastajien yhdistyksessä on 210 jäsentä kolmestakymmenestä kunnasta.

– Yhdistyksen perimmäinen tarkoitus on kehittää ja yhtenäistää Turun alueen rakennusvalvontojen toimintaa, Salonen kertoo.

– Se tapahtuu ennen kaikkea järjestämällä sisäisiä koulutuksia, joita on pari kertaa vuodessa jäsenille eri aiheista. Viime aikoina aiheena on ollut erityisesti rakentamislaki ja siihen liittyvät asiat, ja vierailevia puhujia on ollut esimerkiksi ympäristöministeriöstä ja Kiinteistöliitosta.

Salosen mukaan jokainen rakennusvalvonta on itsenäinen toimija, mutta TART pyrkii viemään toimintaa mahdollisimman yhtenäiseen suuntaan ja edistämään rakennustarkastajien lain sekä säännösten tuntemusta. Jokaisella kunnalla on omat erityispiirteensä, jotka liittyvät kunnan kokoon, sijaintiin tai rantarakentamisen yleisyyteen. Kauempaa ovat mukana esimerkiksi Raasepori ja Somero, mikä auttaa Andreas Salosen mukaan saamaan erilaisia näkemyksiä asioihin.

– Turun vastakohtana ovat muutaman tuhannen asukkaan pikkukunnat, joissa ei ole välttämättä rakennettu

yhään kerrostaloa moneen vuoteen. Yksi erottava tekijä on myös suojeltujen rakennusten määrä, niitä ei kaikissa kunnissa juurikaan ole.

### **Rakentamislaki lisää taloyhtiöiden vastuuta**

Alkujaan vuonna 2010 Tammisaaresta rakennusinsinööriksi valmistunut Salonen on toiminut Turun kaupungin rakennusvalvonnassa kymmenisen vuotta. Työn ohella hän on opiskellut teollisuustalouden diplomi-insinööriksi Tampereen yliopistossa. Salosen oma työpaikka on ollut pitkien käsittelyaikojen takia jo vuosikausia ryöpytyksen kohteena. Kritiikki tuli tarkastuspäällikön mukaan ymmärrettävästä syystä, lupavalmistelu oli hyvinkin ruuhkautunut. Ongelmakohtiin on sittemmin tartuttu ja lupavalmistelupuolen toimintaa on saatu Turussa parempaan suuntaan.

Tällä hetkellä Salonen näkee taloyhtiöiden kannalta ajankohtaisimpien kysymysten liittyvän vastikään voimaan tulleeseen rakentamislakiin.

– Nyt kun uuden rakentamislain myötä luvanvaraisuutta on kevennetty, taloyhtiöille tulee enemmän vastuuta valvoa itse, että rakennustöissä noudatetaan lakia, asetuksia, kunnan rakennusjärjystä ja ennen kaikkea voimassa olevaa



## ”Taloyhtiöiden kannattaa ottaa yhteyttä kunnan rakennusvalvontaan matalalla kynnyksellä.”

asemakaavaa. Taloyhtiöiden hallituksilla on tärkeä rooli niin yhtiön teettämässä kuin osakkaan yksittäisissä hankkeissa, jotta voidaan tietää, mitä remontissa tehdään.

Rakennusvalvonnan näkökulmasta uusi laki ja luvanvaraisuuden keventäminen tuovat helpotusta rajallisten resurssien käyttöön.

– Meille rakennusvalvonnassa se antaa mahdollisuuden laittaa paukkuja suurempiin kokonaisuuksiin, jotka vaativat valvontaa, Salonen arvioi. – Toisaalta pelkona on, että jälkivalvonnan määrä saattaa lisääntyä. Esimerkiksi kun jotain on jo rakennettu ja käy ilmi, ettei jokin asetus olekaan toteutunut, asian selvittäminen jälkikäteen on kaikkien osapuolten kannalta ikävää.

### Ulkopuolisen valvojan palkkaaminen kannattaa

Paraisilta lähtöisin oleva Salonen asuu tätä nykyä perheineen Turun keskustassa, aivan historiallisen Puolalanpuiston kupeessa. Vanhan jugend-taloyhtiön hallituksessa on tullut tutuksi taloyhtiön asukkaan ja osakkaan näkökulma. Lähitulevaisuudessa odottaa myös oman talon julkisivuremontti.

Taloyhtiöpäättäjille, jotka suunnittelevat remontteja ja peruskorjauksia, Andreas Salosella on selkeät terveiset.

– Ilman muuta kannattaa palkata hankkeeseen ulkopuolinen valvoja, Salonen suosittelee. – Ja jos on mitä tahansa epäselvyyksiä liittyen esimerkiksi luvanvaraisuuteen, niin kannattaa olla suoraan meihin yhteydessä. Kuntien rakennusvalvontojen yksi tärkeimpiä tehtäviä tulee jatkossakin olemaan ohjeistus ja opastus.

Osakkaiden itse teettämät remontit saattavat myös aiheuttaa pohdintaa taloyhtiöissä, jos niiden yksityiskohdista ei ole tarkempaa tietoa.

– Voi olla esimerkiksi epäselvää, että onko jostain toimenpiteestä sovittu rakennusvalvonnan kanssa tai vaatiiko se luvan. Toisinaan näitä tiedustellaan meiltä, koska taloyhtiö haluaa varmistaa asian. Kun asiat selvitetään yhdessä, ei tule jälkikäteen epämieluisia yllätyksiä, Salonen muistuttaa.

**TEKSTI:** Mikko Kalajoki

**KUVA:** Pekka Rousi



# Kaarinan Lukko

Turvallisuutesi asialla

## PALVAROITTIMET TALOYHTIÖILLE KUSTANNUSTEHOKKAASTI

Uuden pelastuslain mukanaan tuoman muutoksen osalta taloyhtiöillä on vastuu huoneistojen palovaroitteiden toimivuudesta ja tarkastuksista vuosittain. Olemme asentaneet vuoden 2024 aikana palovarotteita yli tuhanteen asuntoon ammattitaidolla ja laadukkailla tuotteilla

## TARJOAMME TALOYHTIÖILLE HYVÄKSYTTYJÄ PALVAROITTEITA SEURAAVASTI:

- LAADUKKAAT YKSITTÄISET PALVAROITTIMET 10 VUODEN KIIINTEÄLLÄ AKULLA JA 10 VUODEN TAKUULLA
- LANGATTOMAT PALVAROITINJÄRJESTELMÄT
- KAAPELOIDUT PALVAROITINJÄRJESTELMÄT
- VUOSITTAINEN HUOLTO- JA TARKISTUSKIERROS RAPORTEINEEN SIIRTYMÄAIKA PALVAROITTEIDEN OSALTA PÄÄTTY 31.12.2025.

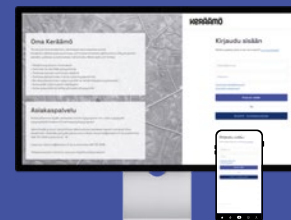
TARJOAMME MIELELLÄMME TALOYHTIÖLLENNE SOPIVAA RATKAISUA, JOTEN OTATTEHAN YHTEYTTÄ, NIIN TEEMME TEILLE TARJOUKSEN PALVAROITTEISTA ASENNETTUNA.



Kaarinan Lukko  
Turvallisuutesi asialla

Kiesikatu 2-4, 20780 Kaarina p. 02 243 5720  
myynti@kaarinalukko.fi www.kaarinalukko.fi

## OmaKeräämö asiointi- palvelu



Keräämön sähköisessä asiointissa voit hoitaa taloyhtiön jätehuoltoon liittyviä asioita. Asiointipalvelussa voi:

- muuttaa jäteastioiden tyhjennysvälejä ja astiamääriä
- tarkistaa jäteastian seuraavan tyhjennyspäivän
- tilata kiinteistöille lisätyhjennyksiä
- muuttaa laskutus- ja asiakastietoja
- tarkastella jätehuoltolaskuja

### Oletko isännöitsijä?

Palvelun käyttö edellyttää rekisteröitymistä. Pyydä käyttäjätunnukset asiakaspalvelustamme [neuvonta@keraamo.fi](mailto:neuvonta@keraamo.fi), p. 044 701 2500

Keräämö on Porin, Ulvilan, Kokemäen, Harjavallan, Nakkilan, Merikarvian, Pomarkun ja Siikaisten yhdessä omistama kunnallinen jätehuolto-yhtiö.

**KERÄÄMÖ** Sinä lajittelet, me keräämme



**Henri Rouvinen**  
Perustaja ja  
toimitusjohtaja  
Optimate Group Oy

# Kuluvertailu paljastaa taloyhtiön menot ja säästökohteet

*Taloyhtiön kulujen hallinta on avainasemassa kiinteistön talouden vakauden ja kohtuullisten asumiskustannusten kannalta. Monilla taloyhtiöillä ei ole riittäviä työkaluja kulujen analysointiin, mikä vaikeuttaa kokonais kuvan hahmottamista ja kulujen optimointia.*

**P**elkkä kulujen tarkastelu ei riitä – talouden on oltava pitkäjänteisesti kestävä. Hallituksen tulee arvioida, miten sopimukset ja kulut vaikuttavat hoitovastikkeisiin ja tuleviin investointitarpeisiin.

Kuluvertailu auttaa tunnistamaan säästökohteita ja tukee päätöksentekoa.

Miksi kuluvertailu kannattaa? Kulujen ymmärtäminen on ensimmäinen askel parempiin päätöksiin. Hallituksen tulee tarkastella säännöllisesti sopimuksia ja hoitokuluja sekä arvioida, mitkä osa-alueet ovat tarpeettoman kalliita. Yhtiön kulujen vertailu alueelliseen hintatasoon auttaa tunnistamaan poikkeamat ja mahdolliset säästökohteet, kuten palveluiden kilpailuttamisen, sopimusehtojen neuvottelemisen tai investointien käynnistämisen.

Optimaten keräämän datan analyysi paljastaa, että samana vuonna rakennetut lähes identtiset naapuritaloyhtiöt voivat erota hoitovastikkeiltaan merkittävästi – toisessa yhtiössä hoitovastike voi olla jopa yli 50 % korkeampi. Erot syntyvät hallituksen ja isännöitsijän tekemistä päätöksistä, kuten sopimusten sisällöstä, palveluiden hinnoittelusta ja ylläpidon tehottomuudesta. Näiden erojen tunnistaminen voi auttaa tekemään taloudellisesti kestävämpiä ja parempia ratkaisuja.

Hoitovastikkeella on suora vaikutus kiinteistön arvoon. Korkeat vastikkeet voivat vähentää asuntojen houkuttelevuutta, kun taas maltillinen hoitovastike voi nostaa kiinteistön arvoa ja asukkaiden tyytyväisyyttä. Hoitovastikkeen alentaminen ei saa johtaa kunnossapidosta tinkimiseen,

mitkä kasvattaa korjausvelkaa. Investointien on oltava pitkäjänteisesti perusteltuja. Investoinnit energiatehokkuuteen saattavat aluksi kasvattaa kuluja, mutta pitkällä aikavälillä ne voivat pienentää taloyhtiön menoja merkittävästi.

## Digitaaliset työkalut helpottavat kulujen hallintaa ja kilpailutusta.

Taloyhtiöiden hallituksille ja isännöitsijöille on tarjolla uusia digitaalisia työkaluja talouden analysointiin ja kilpailutusten tehostamiseen. Optimate.fi:n avulla kulurakenne voidaan hahmottaa selkeästi, vertailla alueellisiin hintatasoihin ja tunnistaa mahdolliset poikkeamat. Kilpailutustyökalun avulla palvelut voidaan kilpailuttaa kattavasti ja tehokkaasti, mikä parantaa kilpailutuksen laatua ja läpinäkyvyyttä.

Toimintasuunnitelma taloyhtiön talouden parantamiseksi:

1. Analysoi kulut, vertaa alueen hintatasoihin ja tunnista säästökohteet.

2. Käy läpi sopimukset ja kilpailuta tarvittaessa.

3. Suunnittele pitkäjänteisesti ja vältä korjausvelan kasvua.

4. Panosta energiatehokkuuteen.

5. Hyödynnä digitaalisia työkaluja.

Taloyhtiön hallituksen rooli talouden hallinnassa on keskeinen. Kuluvertailu ja analysointi ovat avainasemassa, kun tavoitteena on kustannustehokkuus ja kiinteistön arvon kehitys. Hallituksen kannattaa hyödyntää saatavilla olevia työkaluja ja dataa päätöksenteon tukena. Säännöllinen kulujen tarkastelu ja palveluiden kilpailuttaminen voivat auttaa rakentamaan taloudellisesti kestävästä tulevaisuudesta koko taloyhtiölle.





## PAIKALLISTA KIINTEISTÖPALVELUA PAIKALLISELTA YRITYKSELTÄ

KIINTEISTÖPALVELU  
**KNLOY**

050 566 7431 • [www.knloy.fi](http://www.knloy.fi)

*Hyvä taloyhtiön päättäjä,*

tiesitkö, että palvelemme teitä  
näissä kaikissa asioissa:



ULKOVERHOUSREMONTIT



LÄMPÖIKKUNAT- JA OVET



PERINNEIKKUNAT



ULKOMAALAUKSET



KATTOHUOLLOT



KATTOREMONTIT



[lannenlaatukatto.fi](http://lannenlaatukatto.fi)  
p. 044 270 7773

LÄNNEN  
LAATUKATTO



**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](mailto:posti@lukkotalo.fi) | [www.lukkotalo.fi](http://www.lukkotalo.fi)

• Suunnittelu • Myynti • Asennus • Huolto



SUOMALAISTA  
PALVELUA

**Valitse kotimaista  
isännöintiä**

Valitsemalla kotimaisen isännöitsijän  
tuet suomalaista työtä ja taloyhtiösi  
hyvinvointia.

Pyydä tarjous tai tule  
käymään toimistolla.

Oiva Isännöinti Oy  
Yrjönkatu 15, 28100 Pori  
[pori@oi.fi](mailto:pori@oi.fi), 0107556270  
Toimisto auki:  
ma–to klo 9–16, pe klo 9–13

[oi.fi](http://oi.fi)

**oiva**  
ISÄNNÖINTI



**PETRI ARNAMO**  
Asianajaja, varatuomari  
Asianajotoimisto Edelle Oy

## Asunto-osakeyhtiön kaupparekisteristä poistaminen ja sinne palauttaminen

*Patentti- ja rekisterihallitus (PRH) voi määrätä asunto-osakeyhtiön asetettavaksi selvitystilaan tai poistettavaksi kaupparekisteristä. Selvitystilaan asettaminen tai rekisteristä poisto voi tulla vireille joko hakemuksesta tai PRH:n omasta aloitteesta.*

**A**sunto-osakeyhtiön rekisteristä poistaminen tai asettaminen selvitystilaan voidaan tehdä, jos yhtiöllä ei ole rekisteriin merkittyä toimikelpoista hallitusta, elinkeinotoimintalaissa tarkoitettua edustajaa ei ole kaupparekisterissä tai yhtiö on asetettu konkurssiin, joka on rauennut varojen puutteessa.

Lisäksi kaupparekisterilain 29 §:n mukaan rekisteriviranomaisen on poistettava ilmoitusvelvollinen rekisteristä, jos tältä ei ole viimeksi kuluneiden kymmenen vuoden aikana tullut ilmoitusta rekisteriin ja on syytä olettaa, että ilmoitusvelvollinen on lopettanut toimintansa. Rekisteristä poistaminen voi siis käynnistyä myös tilanteessa, jossa yhtiöstä ei ole tullut kymmeneen vuoteen ilmoitusta kaupparekisteriin ja on syytä olettaa, että yhtiö on lopettanut toimintansa.

Rekisteristä poistaminen tarkoittaa sitä, että asunto-osakeyhtiö ei voi enää harjoittaa toimintaansa, hankkia oikeuksia tai tehdä sitoumuksia. Asunto-osakeyhtiön edustajat voivat kuitenkin ryhtyä toimiin, jotka ovat välttämättömiä velan maksamiseksi tai omaisuuden arvon säilyttämiseksi.

Jos menettelyn käynnistäminen perustuu muuhun syyhyin kuin konkurssin raukeamiseen, PRH kehottaa asunto-osakeyhtiötä erikseen korjaamaan rekisteriin merkityissä tiedoissa olevat puutteet. Jos yhtiö ei korjaa vaaditusti puutteita, PRH lähettää yhtiölle asiasta kirjallisen kehotuksen, jossa kerrotaan, että PRH voi määrätä yhtiön selvitystilaan tai poistaa sen rekisteristä, jos yhtiö ei korjaa puutteita määräpäivään mennessä. Samalla PRH kehottaa niitä osakkeenomistajia ja velkojia, jotka haluavat esittää selvitystilaan määräämistä

tai kaupparekisteristä poistamista koskevia huomautuksia, tekemään huomautukset kirjallisesti annettuun määräpäivään mennessä. PRH julkaisee kirjallisen kehotuksen myös Virallisessa lehdessä viimeistään kolme kuukautta ennen määräpäivää ja tekee kehotuksesta merkinnän kaupparekisteriin. Käytännössä reagointiaikaa on siis noin kolme ja puoli kuukautta.

Jos asunto-osakeyhtiö ei korjaa puutteita kaupparekisteriin merkittyyn määräpäivään mennessä, PRH määrää yhtiön poistettavaksi kaupparekisteristä tai asetettavaksi selvitystilaan. PRH voi ratkaista asian riippumatta siitä, voidaanko yhtiön näyttää vastaanottaneen kehotusta.

Vuoden 2025 alusta kaupparekisterilakia on muutettu ja uuden lain voimaantulon jälkeen vuonna 2023 tai sen jälkeen poistettu tai selvitystilaan määrätty asunto-osakeyhtiö voi hakea palauttamista rekisteriin tai selvitystilan lopettamista.

Kaupparekisteriin palauttaminen tai selvitystilan lopettaminen eivät kuitenkaan tapahdu automaattisesti ja ilman harkintaa pelkän hakemuksen perusteella, vaan asunto-osakeyhtiön täytyy täyttää vaadittavat edellytykset sille, että palautus voidaan tehdä. Ensinnäkin asunto-osakeyhtiön tulee korjata rekisteristä poistamisen tai selvitystilaan määräämisen perusteena olleet laiminlyönnit sekä kaikki kaupparekisteritietojen virheet ja puutteet.

Lisäksi asunto-osakeyhtiön tulee olla maksanut kaikki PRH:n määräämät lainvoimaiset maksut. Luonnollisesti rekisteriin palauttaminen edellyttää myös sitä, ettei palautettava asunto-osakeyhtiö ole purkautunut, eikä sen omaisuutta ole jaettu selvitysmenettelyssä.





Rakennus ja Saumaus

# Aaltonen Oy

## Elementtisaumauksen ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Elementtien korjaus
- Silikonisaumaus
- Tiivistystyöt



**Kari Aaltonen**

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

# SAMMUTINHUOLTO KETONEN

- Sammutintarkastukset, sammuttimet ja sammutuspeitteet
- Pikapalopostitarkastukset ja kotimaiset pikapalopostit
- Palovaroittimet ja palovaroitinasennukset
- Pelastussuunnitelmat
- Poistumisreititaulut ja opasteet
- Väestönsuojien huollot, paineistukset ja tarvikepaketit



**Tilaa meidät kartoituskäynnille**  
**Ville Virtanen, 0401644190**

**Avoinna arkisin 7.30 - 16.00**

TURKU • Salvumiehenkatu 10, 20320 Turku

SALO • Raitalankatu 7, 24260 Salo

[www.sammutinkauppa.com](http://www.sammutinkauppa.com)

# Satpa



## LAADUKAS KUNTOTUTKIJA

### Putkistojen kuntotutkimukset



Puolueettomia ja luotettavia kuntotutkimuksia vuodesta 2005. Yli 100 kohteen tutkimukset vuosittain, omin tutkimuslaittein.



Kokeneita ja koulutettuja tutkijoita. Yritys kehittää toimintaansa ja tutkimusmenetelmiä asiakasnäkökulmasta



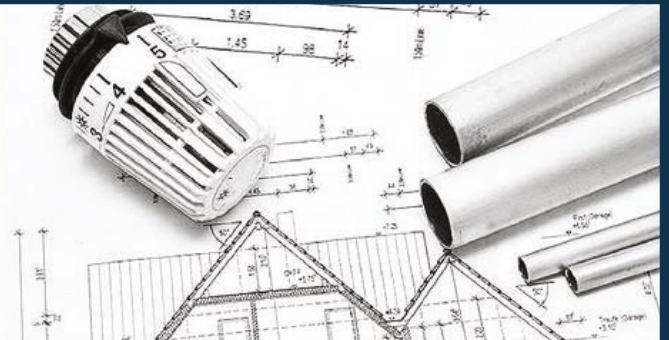
Vuosien asiakkuuksia ja asiakkaiden laaja luottamus. Laadukas lopputuote asiakkaalle, joka takaa jatkuvuuden.

info@satpa.fi

040 411 6317

www.satpa.fi

SUOMEN ASIAMTUNTIJAPALVELUT OY



# TEKNO-INNOVAATIO

LÄMMITYSJÄRJESTELMIEN PARHAAKSI.



**0400 365 330**

**www.ti.fi**

# Ovatko taloyhtiösi antenni- ja sisäverkot ajan tasalla?

*Antennilähetykset siirtyivät Suomessa kokonaan digitaalisiksi vuonna 2007, mikä mahdollisti paremman kuvan- ja äänenlaadun sekä laajemman kanavatarjonnan. Tämän kevään aikana tapahtuu seuraava antenniverkkoa koskeva uudistus, kun perusmuotoiset kanavat lakkaavat näkyvästä.*

**Y**len kanavien osalta lähetykset loppuvat 31.3. ja muilla kanavilla 30.6. Jatkossa kaikki lähetykset ovat laadultaan parempia HD-lähetymiä. Vastava muutos on toteutettu kaapeliverkossa jo aiemmin.

Viime vuoden lopulla kaikista antennitalouksista 12 %:lla ei vielä ollut valmiutta teräväpiirtolähetymiin. Yhteisantennitaloissa kannattaa varmistaa, että yhtiön antenniverkko pystyy välittämään myös teräväpiirtoa. Asukkaita kannattaa myös kehottaa varmistamaan oman televisionsa yhteensopivuus.

Ylen kanavapaikoilla teräväpiirtokanavat siirtyivät marraskuussa 2024 kanavapaikoille 1, 2 ja 5 ja perustasoiset SD-kanavat paikoille 21, 22 ja 25. Mikäli nykyiset teräväpiirtokanavat eivät näy ollenkaan, on syy todennäköisesti televisiossa tai digiboksissa. Joissain tapauksissa ongelma voi olla myös taloyhtiön yhteisantenniverkossa.

Osa taloyhtiöistä ei vuoden 2007 muutoksessa päivittänyt yhteisantennijärjestelmää digiaikaan, vaan siirtyi niin sanottuun QAM-järjestelmään, jossa kaapelitelevision digisignaali saadaan kulkemaan antenniverkossa. QAM-taloissa käyttäjillä pitää olla kaapeliverkkoon sopiva televisio tai digiboksi, vaikka yhtiö ei olekaan liittynyt varsinaiseen kaapelitelevisionjärjestelmään. Moni taloyhtiö on luopunut QAM-järjestelmästänsä kaapelitelevisionverkkoon liittymisen tai esimerkiksi linjasaneerauksen yhteydessä tehdyn yhteisantennijärjestelmän päivityksen myötä.

Kiinteistön sisäisiä viestintäverkkoja ja -järjestelmiä säätää Traficomien määräys 65. Sen mukaan kiinteistön sisäiset verkot on päivitettävä sopivan korjaustyön yhteydes-

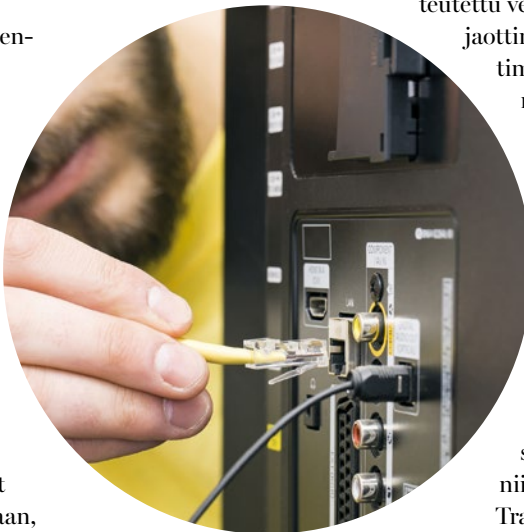
sä, jos määräyksessä annetut minimivaatimukset eivät täyty. Taloyhtiöissä on tyypillisesti ollut yhteisantenniverkko ja puhelinkaapelointi.

Yhteisantenniverkko on koaksiaalikaapeleilla toteutettu verkko, joka koostuu antennirasioista, jaottimista, haaroittimista ja jakovahvistimista. Se mahdollistaa televisio- ja radiolähetysten vastaanottamisen kaikille asukkailla. Kaapelitelevisionjärjestelmään kytketyissä taloyhtiöissä asukkaat voivat käyttää myös kaapelimodeemipalveluja. Yleiskaapelointijärjestelmä on parikaapeleilla ja optisilla kaapeleilla toteutettu verkko, joka mahdollistaa monipuolisten viestintäpalvelujen käytön. Tämä järjestelmä tukee laajakaistayhteyksiä DSL-, ethernet- ja valokuitutekniikoilla.

Traficomien määräystä 65 tulee soveltaa aina, kun sisäverkon rakentaminen on rakennusteknisesti perusteltua ja taloyhtiössä ei ole ennestään nopeita laajakaistayhteyksiä tukevaa sisäverkkoa. Määräys asettaa vaatimuksia sisäverkkojen rakenteelle, tekniselle laadulle, suorituskyvyille, luotettavuudelle, turvallisuudelle ja suojaamiselle.

Käytännössä nopeusvaatimus toteutuu kaapeliverkossa, mikäli taloyhtiöllä on mahdollisuus kaapelimodeemin käyttöön. Jos nopeusvaatimus ei täyty, on uusi verkko rakennettava määräyksen mukaisena yleiskaapelointijärjestelmänä. Verkon kunto ja nopeus kannattaa aina tarkastaa korjaustöitä suunniteltaessa.

**Matts Almgrén**  
neuvontainsinööri  
Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi





Sanna-Marin lakinurkka

## Onko Airbnb nyt kokonaan kiellettyä?

**O**tsikon kysymys liittyy Turun hallinto-oikeuden päätökseen 19.12.2024. Eräs osakas omisti yhtiöstä kolme huoneistoa ja vuokrasi niitä Airbnb-alustan kautta. Turun rakennus- ja lupalautakunta oli määrännyt toiminnan rakennusluvan ja kaavan vastaisena lopetettavaksi 2023 ja katsonut lyhytaikaisen vuokrauksen olevan majoitustoimintaa. Osakas valitti päätöksestä. Hallinto-oikeus pysytti voimassa rakennus- ja lupalautakunnan määräyksen. Ratkaisu ei ole vielä lainvoimainen ja edelleenkin rakennusluvan ja kaavan vastainen käyttö arvioidaan tapauskohtaisesti. Jos ratkaisu jää lainvoimaiseksi, eikä luvaton majoitustoiminta päättyisi, tulisi taloyhtiön varmistaa toiminnan loppuminen viimesijaisesti jopa hallintaanoton keinoin.

Hallinto-oikeus selvitti ensin toiminnan luonnetta ja päätyi siihen, että kun huoneistoja tarjottiin vuokralle Airbnb-sivuston kautta ja vuokraan sisältyi mm. liinavaatteet, vesi, sähkö ja internet, ja lisäksi maksettavaksi tuli siivousmaksu, oli toiminta kokonaisuutena arvioiden majoitustoimintaa. Pienimuotoiseksi toimintaa ei voinut arvioida, kun huoneistoja oli kolme. Kukaan ei ollut väittänyt, että vuokraaja itse asuisi huoneistoissa. Perustelut noudattivat pääosin aiemmin Korkeimmasta hallinto-oikeudesta saatuja ratkaisuja (KHO 2024:75, KHO 2021:76 ja KHO 2021:77). Asemakaavan vastaisen toiminnan luonteen osalta oikeus perusteli ylemmää oikeusastetta yksityiskohdaisemmin, ettei merkitystä ole sillä onko toiminnasta aiheutunut häiriöitä vai ei, riittävää oli häiriöiden mahdollisuus ja ylipäättään se, että asukkaiden tiheä vaihtuvuus voi keskusta-alueilla johtaa lisäksi häiriötilanteisiin ja yleisen turvallisuuden tunteen lisääntymiseen sekä heikentyneeseen sosiaaliseen kontrolliin. Kyseiset vaikutukset eivät kuulu asuinkäytön tyypillisiin vaikutuksiin. Edelleenkin ei voi yksiselitteisesti sanoa, milloin lyhytaikainen vuokraus muuttuu asumisen käyttötarkoituksen vastaiseksi majoitustoiminnaksi ja siten kielletyksi. Rakentamislakiin saataneen asiaintilaa selventävä määräys vuonna 2026.



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

# SADEX

Kysy talvieduista!



**Oikein mitoitettut ja huolella asennetut rännit, lumiesteet ja tikkaat taloyhtiöön**

- ✓ Asennustakuu **5 vuotta**
- ✓ Satoja tyytyväisiä taloyhtiöitä – **NPS 82**
- ✓ Noudatamme vaadittavia **RT-ohjeistuksia** ja **määräyksiä**

**Tilaa ilmainen kartoitus: [www.sadex.fi/taloyhtio](http://www.sadex.fi/taloyhtio)**



**Ammattitaitoista  
kiinteistönhuoltoa ja siivousta  
- luotettavasti ja nopeasti**

- » Kiinteistönhuolto
- » Konetyöt
- » Siivoustyöt
- » Vihertyöt
- » Remontit
- » Otsonointi

**24 h päivystys  
p. 02 6519 6600**



**DOMINO**  
**KIIINTEISTÖPALVELUT OY**

Akselintie 14, 20200 Turku  
info@dominopalvelut.com  
[www.dominopalvelut.com](http://www.dominopalvelut.com)



# Yhdistys

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



## Lähde mukaan koulutusristeilylle

Lähde mukaan taloyhtiöiden hallitusten koulutusristeilylle, joka järjestetään **lauantaina 3.5.2025** piknik-risteilynä Viking Line Glory & Grace -laivoilla. **Risteilyn teemana on Korjaushanke haltuun.** Menomatkan seminaarin aikana kuullaan ajankohtaispuheenvuoroja. Tilaisuudessa on mahdollista verkostoitua toisten taloyhtiöaktiivien kanssa. Ohjelmaa täydentää paluumatkan neuvonta- ja tapaa-misosasto, jossa järjestäjät ja tilaisuuden yhteistyökumppanit ovat tavattavissa. Lähde mukaan vaikka koko hallituksen kanssa!

Tilaisuus on maksullinen. Kiinteistöliiton jäsentalojen edustajat 45 €/hlö, muut 100 €/hlö. Hinta sisältää matkalipun, meriaamiaisen, seminaariohjelman, kahvit ja hedelmiä kokousosastolla, tavaransäilytyskytöt sekä buffet-päivällisen ruokajuomineen paluumatkalla. Porista ja Raumalta järjestetään bussikuljetus.

**Lisätietoja ja ilmoittautumiset yhdistysten kotisivuilla.**

## Edustaminen kiinteistöyhdistyksen kokouksessa

Jäsenenä olevaa asunto-osakeyhtiötä voi asemansa perusteella ilman erityistä valtuutusta edustaa hallituksen puheenjohtaja, isännöitsijä tai mikäli isännöitsijäksi on valittu yhteisö, jäsenen päävastuullinen isännöitsijä. Edellä mainituilla ei ole oikeutta siirtää tätä asemavaltuutusta toiselle henkilölle.

Mikäli jäsenenä olevassa asunto-osakeyhtiössä halutaan antaa jollekin muulle henkilölle oikeus edustaa sitä yhdistyksen kokouksessa, tulee hallituksen antaa hänelle haluamansa tyyppinen valtakirja (yksilöllinen valtakirja, siirtovaltakirja tai avoin valtakirja) sen mukaan halutaanko valtuutetulle antaa oikeus siirtää saamansa valtuutus hänen halutessaan eteenpäin.

Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suosituksen mukaan taloyhtiön hallituksen olisi hyvä käsitellä ja päättää yhtiön edustuksesta, kun kysymys on omistajuuteen tai jäsenyyteen liittyvästä edunvalvonnasta.



## Kalenteri

### 24.2.2025 Webinaari - kaikille avoin

Onnistunut yhtiökokous

### 27.2.2025 Turku

Kiinteistöilta: Hallituksen jäsenen talouskurssi

### 4.3.2025 Uusikaupunki

Kiinteistöilta: Taloyhtiön talous ja kunnossapito

### 6.3.2025 Pori

Ajankohtaista kiinteistöjuriidista

### 11.3.2025 Loimaa

Kiinteistöilta: Taloyhtiön talous ja kunnossapito

### 12.3.2025 Webinaari

Sujuva ja pätevä yhtiökokous

### 18.3.2025 Turku

Kiinteistöilta: Ajankohtaista kiinteistöjuriidista

### 24.3.2025 Turku

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry:n vuosikokous

### 25.3.2025 Turku

Kuntavaalipaneeli Turku: Puhutaan asumisesta

### 15.4.2025 Rauma

Isännöinnin ja hallituksen yhteistyö

### 23.4.2025 Webinaari - kaikille avoin

Vastuu palvaroittimista

### 29.4.2025 Turku

Bussimatka Taloyhtiö 2025 -tapahtumaan

### 3.5.2025 Turku - Viking Line

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen Koulutusristeily taloyhtiön hallituksen jäsenille

### 6.5.2025 Webinaari

Tupakointikiellot taloyhtiössä

### 7.5.2025 Pori

Isännöinnin ja hallituksen yhteistyö

### 19.5.2025 Webinaari

Sään ääri-ilmiöt taloyhtiöiden kannalta





## PYSÄKÖINTITURVA

**Paikallinen kumppanisi  
tehokkaassa  
pysäköinninvalvonnassa!**

[www.pysakointiturva.fi](http://www.pysakointiturva.fi)  
[toimisto@pysakointiturva.fi](mailto:toimisto@pysakointiturva.fi)

Mobiilipysäköintiratkaisut tarjoaa:



## Muista pakata biojäte!

Biojäte jäätyy talvella helposti kiinni jätteastian pohjaan tai reunoihin, mikä voi estää astian tyhjentämisen. Paras tapa ehkäistä kiinnijäätymistä on pakata biojäte huolellisesti ja varmistaa, että se on mahdollisimman kuivaa:

- Käytä paperi- tai sanomalehtipussia tai muuta maatuovaa biojättepussia. Muovipusseja ei saa käyttää, sillä muovi voi päätyä kierrätysprosessin lopussa peltomaahan.
- Valuta nesteet viemäriin. Lajittele talouspaperit ja lautasliinat biojätteeseen – ne sitovat biojätteen kosteutta itseensä.
- Jos mahdollista, jäädytä biojättepussi ennen jätteastiaan viemistä esimerkiksi parvekkeella tai oven pielessä.
- Lue lisää biojätteen lajittelusta osoitteesta [lsjh.fi/biojate](http://lsjh.fi/biojate).

Tyhjennysten sujuvuuden kannalta on myös tärkeää varmistaa esteetön kulku jätteastialle. Hoidathan siis lumityöt ja hiekoitat reitin jäteteille.

**LSJH.fi**  
taloyhtiot@lsjh.fi



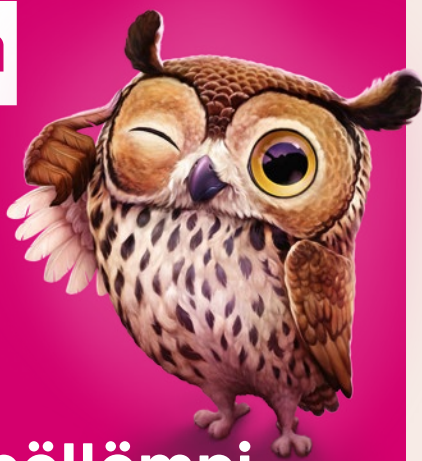
lounaissuomenjatehuolto



**LOUNAIS-SUOMEN  
JÄTEHUOLTO**



**DNA**



**Ei pöllömpi  
määrä  
palveluita!**

**DNA:lta monipuoliset  
palvelut kiinteistöille  
ja taloyhtiöille**

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

### Nettiyhteys on nykypäivän välttämättömyys

DNA Netti taloyhtiösopimuksella on kustannustehokas tapa saada koko taloyhtiön nettiin samanaikaisesti. Järkevä netin perusnopeus sisältyy vastikkeeseen ja asukkaiden valittavana on kattava valikoima netin eri nopeuksia.

**Tiesitkö?** Laajakaistaoperaattoreiden EPSI Rating -toimialatutkimuksen mukaan DNA:lla on uskollisimmat ja tyytyväisimmät laajakaistaliittymien kuluttajasiakkaat.

Teemme taloyhtiön arjesta sujuvaa uusilla ratkaisuilla kuten Wattisen äylämmitys ja Kodinportin asukasviestintäratkaisu.

### Valitse DNA:n Wattinen Palovaroittimet

Pelastuslaki muuttuu ja tuo taloyhtiölle uusia vastuita. Asukkaille häiriötön palovaroitinten etävalvonta on kiinteistölle vaivaton ja turvallinen tapa varmistaa laitteiden toiminta. Wattisen järjestelmä hälyttää viallisista laitteista ja hallintapaneeli kertoo kaikkien palovaroitinten tilatiedot reaaliaikaisesti.

Lue lisää ja pyydä tarjous [wattinen.fi/palo](http://wattinen.fi/palo)

Lounais-Suomessa paikalliset yhteyshenkilömme auttavat valitsemaan taloyhtiöön sopivimmat palvelut.



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



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

## 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. Yhdistyksen jäsenet voivat käyttää sekä paikallisia että valtakunnallisia jäsenpalveluita.

### 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)

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

### 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.

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)

### Suomen Kiinteistöliiton neuvonnat

**Kiinteistöliiton lakineuvonta**

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

09 1667 6300

**Talous- ja veroneuvonta**

ma-to klo 10-12

09 1667 6369

**Korjaus- ja tekninen neuvonta**

ma-to klo 10-12

09 1667 6311

**Energianeuvonta**

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

### Ikä- ja muistiystävällinen hanke (2024-2025)

Ikääntyvien asumiseen liittyvä neuvonta

**02 724 9203 Maura Tiuraniemi**

### 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.

### Tukea työnantajatahoille

Tarvittaessa taloyhtiön edustajalla on mahdollisuus kysyä apua myös kiinteistöalan työnantajajärjetöstä:

**Kiinteistötyönantajat ry (09) 3158 6200**

[tyosuhdeneuvonta@kiinteistotyönantajat.fi](mailto: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](http://www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut)