Kiinteistölehti
LOUNAIS-SUOMI
1/2021

Palvelu-
hakemisto
s.29

Koronarajoitukset rajoittavat edelleen yhtiökokousten pitämistä

TOINENKIN ETÄKOKOUSTEN VUOSI TULOSSA?

Taloyhtiöfoorumit tarjoavat tietoa energian säästöstä

Taloyhtiön hallituksista osaajia kunnan päätöksentekoon

Taloyhtiöille enemmän hyötyä aurinkosähkö-investoinneista

Etsimme Turun alueen energiafiksuinta taloyhtiötä!

TURKU ENERGIA

Turku Energia Lämpö, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi sekä Valonia etsivät Turun alueen energiafiksuinta taloyhtiötä ajalla 15.2.–23.4.2021.

Tässä kilpailussa ei haeta mittavimman energiaremontin toteuttajaa. Mikä tahansa, pieni tai suuri, energiafiksuutta osoittava teko on mitä mainioin syy osallistua kilpailuun ja antaa mahdollisuuden voittoon!

Ilmoittakaa taloyhtiönne mukaan kilpailuun – **kaikki ilmoittautujat** saavat kiitokseksi 20 euron arvoisen lahjakortin (1 kpl/taloyhtiö) Naantalin Aurinkoiseen.

Kilpailun palkintona on joulukuun 2021 kaukolämpö taloyhtiölle veloituksetta!

Lue kilpailun säännöt ja ilmoittaudu:
turkuenergia.fi/energiafiksu

Energiafiksuin taloyhtiö 2021

ILMANVAIHTO-JÄRJESTELMIEN PUHDISTUKSET JA HUOLLOT

- **ilmanvaihtojärjestelmien koneelliset puhdistukset ja desinfioinnit**
- **säädöt, huollot ja korjaukset • sisäpuoliset videokuvaukset**

TOPI RIIVARI OY
Kuusiston Kirkkotie 31 • 21620 Kuusisto
Puh. 0400 538 281, 0207 95 90 50

topi.riivari@topiriivari.fi

PUOLUEETONTA ENERGIANEUVONTAA TALOYHTIÖILLE!

Taloyhtiöt voivat säästää merkittävästi kustannuksia ja vähentää asumisen ilmastopäästöjä energiatehokkuus-toimilla. Tarjolla on nyt paljon tietoa ja apua!

Varsinais-Suomen ja Satakunnan alueelliset energianeuvojat sekä Kiinteistöliitto Lounais-Suomi järjestävät yhteistyönä webinaarisarjan, joka pureutuu taloyhtiöiden energiatehokkuuden parantamiseen.

KEVÄÄN 2021 WEBINAARIT

keskiviikkoisin klo 17.30

17.2. Taloyhtiön lämmitysjärjestelmän valinta ja säätö
3.3. Pienten taloyhtiöiden erityispiirteet
24.3. Aurinkosähkö taloyhtiöissä
14.4. Taloyhtiön energiatehokas ylläpito ja korjaushankkeet

Ilmoittaudu mukaan: **valonia.fi/taloyhtiokampanja**

energiavirasto PORI VALONIA KIINTEISTÖLIITTO Lounais-Suomi

Pääkirjoitus

Haasteita pysäköintialueilla

Viime kesänä voimaan tullut uusi tieliikennelaki on johtanut paikoitellen hankaliinkin pysäköintiongelmiin taloyhtiöiden pihoilla. Tieliikennelaki ei sisällä säännöstä, jonka mukaan pysäköinti yksityisellä alueella olisi kiellettyä ilman maanomistajan tai -haltijan lupaa. Säännöksen puuttumisen vuoksi yksityiset alueet, kuten taloyhtiön piha-alueet, ovat jääneet joillakin paikkakunnilla kunnallisen pysäköinninvalvonnan ulkopuolelle. Kunnallinen pysäköinninvalvonta on voinut tällöin ilmoittaa taloyhtiöille, ettei se pysty puuttumaan tilanteeseen, jos joku on pysäköinyt vastoin taloyhtiön pysäköintisääntöjä ja -ohjeita.

Olemme saaneet pysäköintiongelmasta yhteydenottoja eri alueilta. Jos taloyhtiö on kääntynyt ongelmatilanteissa kunnallisen pysäköinninvalvonnan puoleen, eikä ole saanut entiseen tapaan apua, on tilanne ollut vaikea. Keskusteluissa kuntien pysäköinninvalvonnan edustajien kanssa on käynyt selväksi, että yhtä lailla viranomainen on lain tulkinnan osalta hankalassa tilanteessa, vaikka halua toimintaan olisikin. Esimerkiksi Turussa on tulkittu siten, että koska yksityiselle alueelle pysäköinti ei enää ole tieliikennelain nojalla kiellettyä ja koska pysäköinninvalvonta on toimivaltainen vain tieliikennelain mukaan kielletyn pysäköinnin valvontaan, ei sellaisen yksityisen alueen valvonta, jota ei ole otettu ”yleiseen käyttöön”, ole kaupungin valvottavissa.

Kiinteistöliitto on ehdottanut joulukuussa liikenne- ja viestintäministeriölle, ympäristöministeriölle ja oikeusministeriölle tilanteen korjaamista pikaisesti lainsäädäntömuutoksin. Yksinkertaisinta olisi palauttaa tieliikennelakiin siinä aiemmin ollut maininta siitä, että pysäköinti yksityisalueella on kielletty ilman maanomistajan lupaa.

Keskustelu sähköautojen latauspisteistä näyttää lisääntyvän. Eri tahot ovat myös osoittaneet kiinnostuksensa asiaan. Sähköisen autoilun edistäminen näyttää vahvasti yhdistyvän kuntien ilmastotavoitteisiin hiilipäästöjen vähentämisessä. Latauspiste on ilmeinen pullonkaula sähköautoilun kasvun osalta. Sähköautojen latauspisteet taloyhtiöissä näyttävät tällä hetkellä lisääntyvän markkinaehtoisesti. Kun kysyntää tulee, niin sitä mukaan latauspisteet lisääntyvät. Kaupunkien ja kuntien, sekä kauppakeskusten ja huoltoasemien tulee osaltaan huolehtia siitä, että julkinen latausverkosto on riittävä ja sisältää myös pikalatausasemia.

Kuntavaalit lähestyvät. Kunnissa tehdään paljon asumiseen ja kiinteistönomistamiseen liittyviä päätöksiä. Vesilaitosyhdistys on esittänyt selvityksessään, että vesi- ja viemäriverkkojen saneerausrahat tulisi kaksinkertaistaa. Yhteisestä infrasta on pidettävä huolta. Tilanne on kuitenkin mielenkiintoinen. Monet kunnat ovat yhtiöittäneet vesihuoltonsa. Jo tällä hetkellä kunnissa voidaan toimia niin, että yhtiöiden kassat pidetään ns. tyhjinä ja ylijäämät tuloutetaan emokaupungille. Tällaisessa tilanteessa asukkailta kerätyt rahat pitäisi käyttää ensin oman infran kunnossapitoon. Korona haastaa kuntapäättäjiä tarkkaan talouden pitoon. Näistä asioista kannattaa käydä keskustelua oman ehdokkaan kanssa.

Juuso Kallio
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi ry

Kiinteistölehti
LOUNAIS-SUOMI

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.

Painopaikka: Kroonpress

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

5041 0787
Kroonpress

Korona-aika tuo monia muutoksia taloyhtiöiden toimintaan. Kannen kuvassa **Katja Malin** Akseli Kiinteistöpalvelut Oy:stä. Kuva: Tuomas Selänne

Julkaisijat Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry, Kiinteistöliitto Satakunta ry, Rauman Kiinteistöyhdistys ry.
Kustantaja Kiinteistömedia Oy, kiinteistomedia.fi
Päätoimittaja Juuso Kallio
Toimituspäällikkö Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi
Taitto Graafinen palvelu Lippo
Ilmoitusmyynti Mediatoimisto Dorimedia, Leena Kolehmainen, 041 501 9902, leena.kolehmainen@dorimedia.fi
Ilmoitusaineistot aineistot@kiinteistomedia.fi
Osoitteenmuutokset Puh. 02 277 5150 tai varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi
Anna palautetta lehdestä osoitteessa: **www.kiinteistolehti.fi/palaute-aluelehdet/**

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

Kiinteistölehti
LOUNAIS-SUOMI

SISÄLLYSLUETTELO 1/2021

PÄÄKIRJOITUS
3 Haasteita parkkipaikoilla
AJASSA
4 Ajankohtaista alueelta
ARTIKKELIT
8 Taloyhtiöfoorumit tuovat tietoa energian säästöstä

12 Kuntavaalit 2021 - Kunnissa päätetään myös asumisen kustannuksista

16 Koronarajoitukset - Asiat hoituvat etäkokouksilla, mutta ideointi kärsii

20 Keppiä ja porkkanaa sähköautojen lataukseen
22 KOLUMNI Vuokranantajat ja omistusasujat samassa veneessä
23 KYSY HELILTÄ
24 Mari Häyhtiön terveiset Satakunnasta
25 TEKNIIKKA JA TALOUS
26 LAKI JA OIKEUS
28 Putkiremontti alusta loppuun, osa 10
29 PALVELUHAKEMISTO
30 JÄSENINFO

Ajassa

Osallistu #taloyhtiötykkääjä-kampanjaan!

Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten #taloyhtiötykkääjä-kampanjalla halutaan vuonna 2021 nostaa esiin taloyhtiön arjen sankareita, hyvän mielen luojia, vastuuhenkilöitä, taloyhtiöasioiden puolestapuhujia ja kaikkia muita toimijoita, jotka luovat taloyhtiömaailmaan eteenpäin vievää asennetta.

– Taloyhtiöiden parissa toimii ihmisiä, jotka käyttävät monella eri tavalla paljon aikaa yhteisen omaisuuden arvon ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi. Hyvien kokemusten ja käytäntöjen lisäksi on ihmisiä, jotka ansaitsevat tulla jollain tavalla huomioiduksi, kertoo Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio.**

Kampanjassa on mahdollista muistaa #taloyhtiötykkääjä-tuotteella taloyhtiömaailman hyviä tekijöitä. Kiinteistöliiton jäsenyhdistys lähettää hänelle yhdistyskohtaisen tuotteen, sekä mukavat terveiset postilla. Kampanjaan osallistuminen on maksutonta.

Kerro kuka sinusta ansaitsee #taloyhtiötykkääjä-huomionosoituksen! Tuotteita on rajallinen määrä kunkin yhdistyksen osalta, joten ilmoitathan ensisijaisesti vain yhden saajan, jotta mahdollisimman monelle riittää tuotteita.

– Haluamme kampanjalla nostaa taloyhtiöiden vastuuhenkilöiden ja muiden ahertajien työtä näkyvämmäksi ja luoda positiivista sykettä taloyhtiön luottamustehtäviin. Positiivinen kuva luottamustehtävistä lisää myös kiinnostusta taloyhtiön hallitustyöhön ja hälventää pelkoja vastuusta, kertoo Kiinteistöliitto Satakunnan ja Rauman Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja **Mari Häyhtiö.**

#taloyhtiötykkääjä
KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

Aiheesta löytyy lisätietoa:
Kiinteistöliiton sivuilta **kiinteistoliitto.fi/taloyhtiotykkaaja**

Lumi- ja jäätilanteen tarkkailu ja tarvittavat varotoimenpiteet kannattaa sisällyttää talvikunnossapidon huoltosopimukseen. Kuva: Pekka Virolainen

Lumi sataa kiinteistönomistajan piikkiin

Talvella pihaan satava lumi on kiinteistönomistajan omaisuutta eli omistajan vastuulla, ja siksi sen kanssa ei voi toimia ihan miten vain. Kun vastuu kiinteistön alueen turvallisuudesta kuuluu taloyhtiölle, tulee lumi poistaa tai jää hiekoittaa, jotta pihalla ei sattuisi liukastumisvahinkoja.

Kiinteistön edessä olevan jalkakäytävän talvikunnossapito voi myös kuulua kiinteistönomistajalle.

– Yleensä kiinteistönomistaja vastaa kiinteistön kohdalla kulkevan jalkakäytävän talvikunnossapidosta. Joissakin paikoissa kaupunki on kuitenkin ottanut talvikunnossapidon omalle vastuulleen, sanoo Kiinteistöliiton apulaispäälakimies **Kristel Pynnönen.**

Jos vastuu on taloyhtiöllä, sen on huolehdittava, että kiinteistöhuollon kanssa tehty sopimus kattaa tarvittavan talvikunnossapidon.

Taloyhtiöiden kannattaa seurata pihamaan kuntoa, vaikka talvikunnossapito olisikin ulkoistettu, sillä runsas lumisade saattaa vaikuttaa huoltoyhtiön aikatauluihin. Ellei huoltoyhtiö ehdi paikalle, taloyhtiön olisi hyvä olla valmiina huolehtimaan turvallisesta liikkumisesta esimerkiksi merkitsemällä liukkaat tai muuten vaaralliset paikat puomeilla tai muilla varoitusmerkeillä.

Vuokrat nousivat nopeimmin Turussa

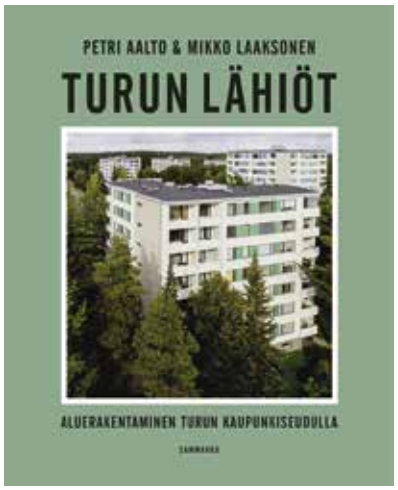
Tilastokeskuksen tuoreiden vuokratilastojen mukaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat viime vuonna koko maassa 1,2 prosentilla. Vuokrat nousivat suurissa kaupungeissa selkeästi keskisuuria ja pieniä kaupunkeja nopeammin.

Vuonna 2020 vuokrat nousivat nopeimmin suurista kaupungeista Turussa, Espoossa ja Vantaalla (+1,7 %). Helsingissä ja Tampereella vuokrat nousivat 1,5 prosentilla ja Oulussa 1,4 prosentilla. Vastaavasti vuokrien nousu on lähes pysähtynyt esimerkiksi Jyväskylässä (+0,3 %), Lahdessa (+0,2 %) ja Hämeenlinnassa (+0,2 %).

– Vuokramarkkinoiden eriytymiskehitys on lähtenyt voimistumaan jo ennen koronaa. Monissa keskisuurissa kaupungeissa vuokra-asuntojen tarjonnan kasvu on paikoitellen ollut hyvinkin voimakasta kysynnän kehitykseen nähden. Suurissakin kaupungeissa on valmistunut viime vuosina ennätysmäärä uusia asuntoja, mutta varsinkin pienten asuntojen tarjonnalla on ollut vaikeuksia pysyä kysynnän perässä, Suomen Vuokranantajien ekonomisti **Sakari Rokkanen** arvio.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat vuodessa eniten Turussa 1,6 %, koko maassa 1,0 %. Kuva: Bigstock

Ajassa



Turun lähiöt -kirja on kuvitettu historiallisilla valokuvilla, lähiöiden nostalgisilla myyntiesitteillä, rakennuspiirustuksilla sekä **Aleks Talven** tuoreilla kuvilla. Kuva: Kustannusosakeyhtiö Sammakko.

Turun lähiöt kirjaksi

Turkulaiset tietokirjailijat **Petri Aalto** ja **Mikko Laaksonen** ovat koostaneet kirjan Turun alueelle rakennettujen lähiöiden toteutushistoriasta. Kirja esittelee vuosina 1950–1985 Turun seudulle rakennettujen alueiden suunnittelua, rahoitusta, markkinointia ja niihin syntyneitä palveluja.

Turun lähiöistä valtaosa rakennettiin hyvin toimeentulevalle työväestölle ja keskiluokalle omistusasunnoiksi. Asunto-osakkeen hankinta oli suuri investointi, jota yhteiskunta tuki verovähennyksin ja asuntolainoin. Turun seudun lähiörakentamista ohjasivat kuntien ja rakentajien aluerakentamissopimukset sekä Asuntohallituksen ja Aravan ohjeet.

Kirja kuvaa myös asuntopolitiikan ja arkkitehtuurin muutoksia. Paikalla rakentaminen korvautui elementtirakentamisella. Kaarinan, Liedon, Naantalin ja Raision lähiörakentaminen käsitellään omassa luvussaan. Kirjassa tulee esille paljon uutta tietoa, sillä Turun seudun lähiöistä ei ole aikaisemmin kirjoitettu yleisesitystä.

Turun Toriparkki herätti kiinnostusta

Porrashuoneita ympäröivät Paviljonkirakennukset valmistuvat torille Vuoden 2021 aikana. Kuva: Turun Toriparkki Oy

Joulukuussa avatun Turun Toriparkin ilmainen kokeilujakso on päättynyt. Pysäköinnistä veloitetaan nyt kolme euroa tunnilta. Maksutavaksi suositellaan Moovy-sovellusta.

Toriparkissa oli ensimmäisen viikon aikana n. 30 000 pysäköintitapahtumaa ja n. 70 000 vierailijaa. Toriparkissa on n. 620 parkkipaikkaa, joista 20 on sähköauton latauspaikkoja. Toriparkissa pysäköinti on saman hintaista kuin mitä on Turun keskustan kadunvarsipysäköinnin perustuntihinta.

Satakielenpuiston laaja remontti kertoo vastuullisuudesta sekä taloyhtiön talouden että ympäristöarvojen osalta, toteaa kilpailun raati. Kuva: RTC Vahanen Turku Oy

Suomen paras taloyhtiö 2020 löytyi Turusta

Turkulainen asunto-osakeyhtiö Satakielenpuisto on valittu Kotitalo-median järjestämän *Suomen paras taloyhtiö 2020* -kilpailun voittajaksi.

Satakielenpuisto on 1970-luvulla rakennettu iso taloyhtiö, johon kuuluu kymmenen kerrostaloa, kaksi rivitaloa ja liikerakennus. Huoneistoja on yhteensä 241. Asukkaiden ikähaitari on laaja, ja taloyhtiössä on oma talonmies.

Taloyhtiö osoittaa monin tavoin, että ympäristö- ja muut vastuullisuusteot ovat mahdollisia kaikille taloyhtiöille, sanoo tuomariston puheenjohtaja, Kotitalo-median päätoimittaja **Maria Mäkinen.** Parhaillaan taloyhtiössä on käynnissä laaja LVIS-saneeraus eli kattava putkiremontti ja energiahanke, jossa siirrytään kaukolämmöstä maalämpöön. Asuntoihin asennetaan myös huoneistokohtaiset sähkö- ja vesimittarit ja kahdelle pysäköintialueelle rakennetaan sähköautojen latausvalmius.

.

Ajassa

Avaimia automaatistasta

Avaimet uuteen kotiin voi nykyään hakea avainten noutoautomaatista. Turun kaupungin omistaman vuokrataloyhtiön TVT Asuntojen toimistoon on asennettu automaatti, josta voi hakea uusiin vuokrasopimuksiin liittyvät avaimet.

Avainten noutaminen nopeutuu, kun nouto ei vaadi enää asiointia palvelutiskillä.

Noutoautomaatti toimii samalla periaatteella kuin Postin pakettiautomaatti. Automaatin lokero avataan noutokoodilla, joka lähetetään sähköpostilla vuokrasopimuksen tekijälle.

TVT Asunnot vuokraa yli 11 000 huoneistoa eri puolilla Turun seutua. Kuva: TVT Asunnot

Digitaalinen arkistomateriaali helpottaa pelastustyötä

Varsinais-Suomen pelastuslaitos käyttää nykyisin työssään kuntien rakennusvalvontojen julkisia arkistomateriaalia kuten lupakuvia ja päätöksiä.

Salon, Raision ja Naantalin kaupungeissa pelastuslaitoksen työntekijöiden on ollut mahdollista hyödyntää aineistoja muun muassa pelastustoiminnassa, valvontatoiminnassa sekä palontutkinnassa. Asemapiirroksista näkyvät mm. viralliset pelastustiet.

Pelastuslaitos on testannut vuodesta 2019 alkaen Cloudpermit Oy:n Lupapiste-palvelua, jossa pelastuslaitoksen työntekijät pääsevät tietoihin helposti käsille selainpohjaisen käyttöliittymän avulla. Aineistoon on tähänkin asti ollut lakisääteinen käyttöoikeus, mutta sen saaminen käsille on vienyt enemmän aikaa.

– Sähköisen materiaalin hyödyntäminen erilaisissa viranomaistoimissa edesauttaa myös kuntien tavoitetta digitoida arkistomateriaaliaan ja samalla parantaa asiakaspalvelua kuntalaisia kohtaan, kertoo Salon kaupungin rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja **Janne Ranki.**

Varsinais-Suomen pelastuslaitos vastaa pelastustoiminnasta maakunnan kaikissa 27 kunnassa. Kuvassa savusukellusharjoitus. Kuva: Varsinais-Suomen pelastuslaitos / Esko Keski-Oja

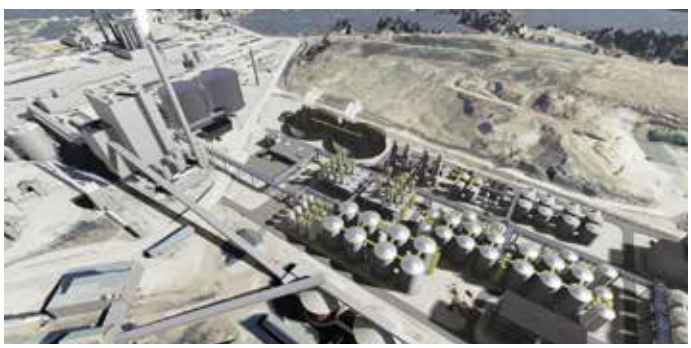
Porin biokonversiolaitoksen lupaprosessi etenee

BioEnergo Oy on jättänyt ympäristölupahakemuksen Meri-Poriin suunniteltavasta biokonversiolaitoksesta.

Biokonversiolaitoksen rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuoden 2022 alkupuolella ja varsinainen toiminta vuoden 2024 alkupuolella.

Sweco Oy:n mallinnukseen perustuvan arvion mukaan laitoksen toiminnasta ei arvioida aiheutuvan mainittavia vaikutuksia ympäristön asutukselle tai virkistyskäytölle.

Laitos tuottaa bioetanolia, ligniiniä ja biokaasua liikenteen päästöjen vähentämiseen. Laitosinvestoinnin arvo on 150–170 miljoonaa euroa.



Meri-Porin biokonversiolaitos sijoittuu teollisuusalueelle lähelle Yyterin hiekkarantoja. Kuva: BioEnergo Oy

TALOYHTIÖFOORUMIT TARJOAVAT TIETOA ENERGIAN SÄÄSTÖSTÄ

__Liisa Harjula__ ja __Marjo Kekki__ tuovat energiatietoutta taloyhtiöille kevään 2021 aikana. He ovat alueellisia energianeuvojia, jotka yhdessä Motivan kanssa kampanjoivat energiatehokkuuden ja uusiutuvan energian käytön lisäämisen puolesta taloyhtiöissä.

Kuva: Bigstock

Valonian energia-asiantuntija Liisa Harjula toimii Varsinais-Suomen alueella ja Porin kaupungin energianeuvoja Marjo Kekki Satakunnan alueella.

Kummallakin on pitkä kokemus energianeuvonnan asioista. He ovat olleet opastamassa niin taloyhtiön hallituksia kuin kiinteistöhuoltoyhtiöiden, isännöintitoimistojen ja energiayhtiöiden asiakkaita.

Koko kevään kestävä kampanja sisältää virtuaalitapahtumia, viestintää ja neuvontaa taloyhtiöiden hallituksille, vuokrataloyhtiöiden hallinnolle ja taloyhtiöiden asukkaille.

Tavoitteena on käynnistää maakunnissa taloyhtiöfoorumeita, joissa hallitusten jäsenet verkostoituvat ja ratkovat yhdessä esimerkiksi energiankulutukseen ja remontteihin liittyviä haasteita. Kampanjaa rahoittaa Energiavirasto, ja valtion omistama energiatehokkuuden koulutusyhtiö Motiva koordinoi hanketta ja tuottaa sitä varten koulutusmateriaalia. Kiinteistöliitto on alueen kampanjassa mukana jakamassa tietoa jäsenilleen, sekä liiton asiantuntijat ovat webinaareissa puhumassa.

Parhaat käytännöt jakoon

Taloyhtiöfoorumit ovat vapaamuotoisia tiedonvaihtopaikkoja, ja niitä järjestetään esimerkiksi omassa kaupunginosassa tai naapurustossa toimiville taloyhtiöiden hallitusten jäsenille.

Niissä pyritään saamaan uusia ideoita ja eväitä oman taloyhtiön kehittämiseen taloyhtiöiden keskinäisen tiedon- ja kokemustenvaihdon avulla.

Foorumien tarkoituksena on edistää hyvää ja energiatehokasta asumista ja jakaa tietoa energiankulutusta vähentävistä toimenpiteistä sekä uusiutuvan

–Tietoa esimerkiksi energian- ja veden kulutuksesta on, mutta sitä pitää myös jakaa, Liisa Harjula sanoo. Kuva: Riikka Kyläheiko

–Kun kulutusluvut muuttaa euroiksi, niin kyllä se opettaa ja alkaa kiinnostaa, Marjo Kekki sanoo. Kuva: Kiia Kekki

energian käytöstä taloyhtiöissä.

– Pyrimme saattamaan yhteen sellaisia taloyhtiöitä, joilla on jotain yhteistä; esimerkiksi se, että ne on rakennettu samalla vuosikymmenellä tai ovat muuten rakennuksina saman tyyppisiä. Näin ne voisivat jakaa niitä käytäntöjä ja kokemuksia, joita osa on jo ehtinyt toteuttaa, Kekki kertoo.

– Foorumit voisivat jatkossa puhua muustakin kuin energiaremonteista ja korjauksista, eli ylipäänsä puhuttaisiin taloyhtiöihin liittyvistä asioista. Parhainta olisi, jos taloyhtiöt lyöttäytyisivät kimppaan ja tekisivät yhteishankintoja sekä kilpailuttaisivat remontteja tai lämmitystapaa, Harjula lisää.

Energianeuvojat kokoavat näitä foorumeita kevään aikana. Kampanja päättyy kesällä, mutta energianeuvojat lupaavat olla jatkossakin käytettävissä normaalien työtehtävien puitteissa.

Tiedon- ja kokemusten vaihto taloyhtiöiden kesken antaa eväitä oman taloyhtiön kehittämiseen.

Valonia, jossa Liisa Harjula työskentelee energia-asiantuntijana, on Varsinais-Suomen kestävän kehityksen ja energia-asioiden palvelukeskus, joka saa rahoituksensa pääosin alueen kuntien jäsenmaksuista sekä projektihankkeista. Marjo Kekin työpaikkana on puolestaan Porin kaupungin Elinvoima- ja ympäristötoimiala -yksikkö.

Maltilla hankkeisiin

Liisa Harjula kertoo, että tyypillinen tilanne hänen työssään on se, että taloyhtiön hallituksen varajäsen tai asukas soittaa huolestuneena ja kertoo, että heidän taloyhtiössään ollaan tekemässä isoja ratkaisuja ja nyt vähän epäilyttää, tiedetäänkö hallituksessa tarpeeksi siitä, mitä ollaan tekemässä.

Taloyhtiöfoorumit jouduttaneet järjestämään etäyhteyden avulla, kuten aiheesta tehty haastattelu. Kuva Pekka Virolainen

– Me pyrimme auttamaan siinä, että ei tehdä hätiköityjä päätöksiä korjausten tai remontointien suhteen vaan selvitetään rauhassa vaihtoehdot ja niiden kustannukset.

– Suurin ongelma näissä hankkeissa on yleensä aina se tiedon kulku. On tärkeää, että kaikki saavat tietää, mitä taloyhtiössä milloinkin suunnitellaan.

Marjo Kekin työ Porissa jakautuu energianeuvontaan, Motivan tai energiayhtiöiden rahoittamiin muihin neuvontaprojekteihin sekä rakennusvalvonnan LVI-insinöörin tehtävien sijaisuuteen.

– Se on semmoista tilkkutäkkiä energia-asioiden saralla, hän kertoo.

– Olen ottanut sydämen asiaksi energia-avustukset ja muut tuet, mitä on saatavilla, ja yrittänyt jakaa niistä mahdollisimman paljon tietoa myös taloyhtiöille. Niistä myös eniten kysytään minulta eniten, Kekki kertoo ja muistuttaa, että Aran myöntämät energia avustukset ovat edelleen haettavissa.

– Myös hisseihin ja sähköautojen latausinfraan liittyviä kysymyksiä tulee paljon, hän lisää.

Veden hinta yllättää

Molemmille tulee myös usein esiin vesimaksuihin liittyviä kysymyksiä.

– Ihmisille on yllätys, kuinka suuri on esimerkiksi kylmän ja lämmitetyn veden välinen hintaero, Kekki sanoo.

Harjula neuvookin tuomaan niin veden kuin energian kulutuksen luvut ja eurot asukkaille näkyviksi. Ettei vain käytäisi läpi lakisääteisiä asioita yhtiökokouksissa, vaan kerrottaisiin asukkaille, mistä ne kulutukset koostuvat – ja verrattaisiin niitä edellisiin vuosiin.

– Tietoa energiasta ja vedestä on nyt hyvin saatavilla, sitä pitää nyt seurata, analysoida ja kertoa siitä. Ei riitä, että budjettiin lisätään automaattisesti muutama prosentti enemmän kuin viime vuonna, vaan selvitetään, miten hinta ja kulutus kehittyvät.

– Kun kulutusta mitataan ja laskut perustuvat toteutuneeseen käyttöön, niin kyllä se euro ihmisiä opettaa, Kekki lisää. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen

Aiheesta lisää: motiva.fi

Matalan kynnyksen energiatarkastus

Taloyhtiön energiakuluja voi selvittää myös teettämällä energiatarkastuksen. Taloyhtiön energiatarkastus on kevyt energiansäästömahdollisuuksia kartoittava selvitys, jonka taloyhtiö voi tilata alueellaan palvelua tarjoavalta yritykseltä. Raportista taloyhtiö saa selkeitä suosituksia energiankulutuksen pienentämiseen ja tietoa jatkotoimien suunnitteluun.

Tarkastusmalli on kehitetty yhdessä energianeuvonnan ja konsulttiyritysten kanssa. Se sisältää muun muassa lämmitykseen, ilmanvaihtoon, vedenkulutukseen ja valaistukseen liittyvät tarkastelut. Energiatarkastuksen kehittämisessä oli lähtökohtana edullinen, jokaisen taloyhtiön saatavilla oleva palvelu. ❖

Aiheesta lisää:
motiva.fi/koti_ja_asuminen/taloyhtiot/taloyhtion_energiatarkastus

Kiinteistöliiton energianeuvonta palvelee jäsentaloyhtiöiden edustajia **http://ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/energianeuvonta** ja Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen energianeuvonta lisäksi arkisin 9–15 puh (02) 277 5153.

Neuvontainsinööri **Matts Almgrén** tekee toimeksiannosta jäsenyhtiöille myös energiatarkastuksia.
Lisätiedot **matts.almgren@kiinteistoliitto.fi**

SORCOLOR OY MAALAA PORRASKÄYTÄVÄN VIIKOSSA!

Kehittämämme Porraskäytävän maalaus viikossa -malli on suunniteltu asukkaiden ehdoilla. Menetelmä on mietitty ja suunniteltu yhdessä erilaisissa kerrostaloissa asuvien ihmisten kanssa niin, että porraskäytävien maalaus sujuisi vaivattomasti ja siististi. Mallin keskiössä on selvät työvaiheet, aktiivinen työnjohto sekä runsas tiedottaminen.

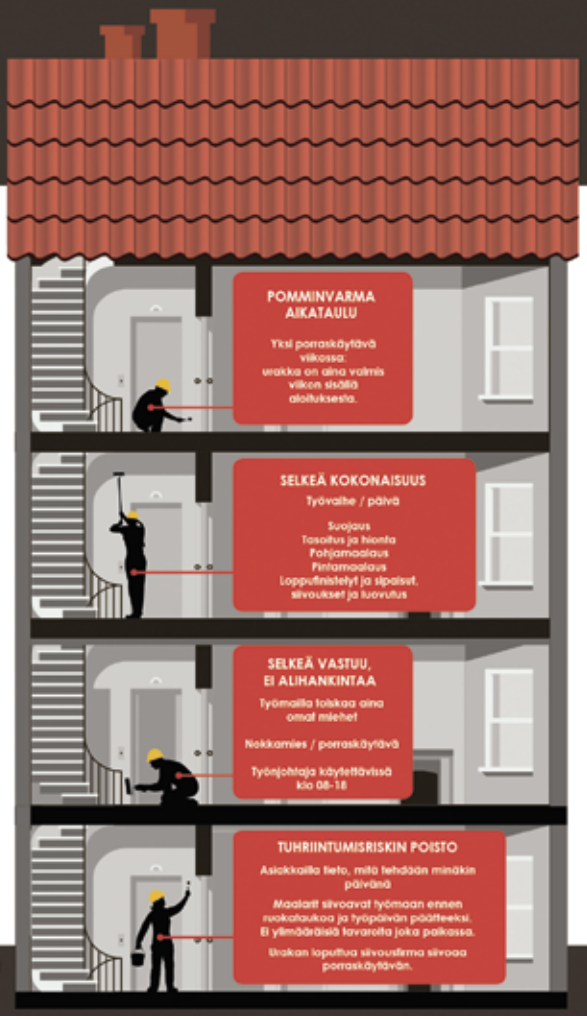
Katso viereisestä kuvasta tarkemmin miten urakka etenee, ja lue alta mitä mieltä asiakkaamme ovat konseptista.

Tutustu tarkemmin ja pyydä tarjous osoitteesta

www.sorcolor.fi/porraskaytavan-maalaus/

TAI SOITA 045 7750 6097

Kysy tarjous myös kattojen ja julkisivujen maalauksesta!



PYYDÄ TARJOUS TAI SOITA 045 7750 6097

"Olimme erittäin tyytyväisiä Sorcolorin suorittamaan taloyhtiöiden rappukäytävien maalaukseen. Urakka eteni sovitusti ja urakan hinta oli tarjouksen mukainen. Niiltä osin, mistä annoimme palautetta, nekin hoidettiin heti ja viipymättä maaliin. Suosittelen lämpimästi!"

Anne Kamaja, HPJ As Oy Helsingin Espresso

"Sorcolor suoritti keväällä kohteessamme porraskäytävän seinien sekä yleisten tilojen lattioiden ja seinien maalauksen. Alun perin arvioitu viikon työaika myös toteutui. Työ tehtiin muiltakin osin juuri niin kuin sovittiin, eivätkä asukkaat olleet meihin yhteydessä missään urakan vaiheessa. Tämä oli seurausta hyvästä tiedottamisesta ja ripeästä työskentelystä. Työn jälki oli hyvää ja työskentelyalueet jätettiin puhtaiksi. Kokonaisuutena kaikki sujui vaivatta meidän näkökulmastamme, mikä on onnistuneen urakan merkki"

Ilari Konttinen, YH Kodit Oy

SOR COLOR

www.sorcolor.fi
045 7750 6097

2013 PERUSTETTU PERHEYRITYS	YLI 200 PAIKALLISTA MAALARIA	YLI 3000 MAALATTUA KOHDETTA	2019 SATAKUNNAN NUORI YRITTÄJÄ

Jätteiden ABC auttaa lajittelupulmissa: www.lsjh.fi/abc

LSJH:N TILAAMOSTA OPPAAT JA TARRAT LAJITTELUN TUEKSI!

Lounais-Suomen Jätehuolto (LSJH) tarjoaa maksuttomia lajitteluoppaita sekä edullisia lajittelutauluja ja -tarroja taloyhtiön asukkaiden avuksi ja jätehuollon tueksi.

Tutustu materiaaleihin ja tee tilaus osoitteessa:

www.lsjh.fi/tilaamo

LOUNAIS-SUOMEN JÄTEHUOLTO
www.lsjh.fi • 0200 47470

Pienempi kuorma huomiselle.

PYSÄKÖINTITURVA

Paikallinen kumppanisi tehokkaassa pysäköinninvalvonnassa!

www.pysakointiturva.fi
toimisto@pysakointiturva.fi

Mobiilipysäköintiratkaisut tarjoaa:

PARKKIPISTE

Huhtikuun kuntavaaleissa valitaan kaikki Manner-Suomen kunnanvaltuustot seuraavalle neli-vuotiskaudelle. Kuva: Wikimedia

TALOYHTIÖN HALLITUKSISTA OSAAJIA KUNNAN PÄÄTÖKSENTEKOON

Kiinteistöliitto jäsenyhdistyksineen seuraa tarkoin kevään 2021 kuntavaaleja. Keskeisenä tavoitteena on säilyttää taloyhtiöiden ja vuokratalojen myönteiset toimintaedellytykset sekä valvoa, että asumismenojen kehitys pysyy siedettävänä.

Kolmeen asiaan kiteytettynä kiinteistönomistajien etujärjestöt haluavat, että kiinteistön omistamista arvostetaan kunnallisessa päätöksenteossa, kiinteistöihin sitoutuneesta kansallisvarallisuudesta huolehditaan ja asumisympäristöä kunnioitetaan.

Lämmitys-, vesi-, sähkö- ja jätehuollon kustannukset ovat yhdessä kiinteistöveron kanssa puolet keskimääräisen kerrostaloyhtiön hoitokuluista, joten Kiinteistöliitossa toivotaan, että nämä kiinteistöjen keskeiset hoitokulut pysyisivät hallinnassa – samalla kun veden ja energian käyttöä sekä jätehuoltoa pyritään kehittämään vastuullisesti ja kohti yleisiä ympäristötavoitteita.

– Keskeinen tavoite on myös lisä- ja täydennysrakentamisen mahdollistaminen siellä missä se on kaupunkikehityksen ja kiinteistönpidon kannata tarpeellista, kertoo Kiinteis-

töliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio.**

– Muita tavoitteita ovat mm. segregaation ehkäisy, esteettömän asumisen mahdollistaminen mm. hissien lisärakentamisella ja turvallisen asuinympäristön ylläpito.

Kanta näkyville ennen päätöksentekoa

Kiinteistöliiton edunvalvontaan kuuluu myös osallistuminen erilaisten työryhmien työskentelyyn sekä lausunnot ja kannanotot kunnassa valmisteilla oleviin asioihin.

Siksi on tärkeää tuntea kunnallisen päätöksenteon valmisteluprosessi ja sen toimijat, Kallio kertoo.

– Olen itse juuri tavannut Turussa eri puolueiden kuntavaaliohjelmaa vetäviä henkilöitä ja keskustellut heidän puolueohjelmistaan. Tarkoitus on jatkaa tapaamisia vaalien alla ja niiden jälkeenkin, joskin koronarajoitukset hiukan haittaavat nyt tätä työtä.

– Tapaamme tai kontaktoimme alueemme kuntien luottamushenkilöitä sekä valmistelevia virkamiehiä. Tapaamisten tarkoituksena on kertoa mitkä asiat ovat taloyhtiöille ja asunto-osakkeenomistajille tärkeitä.

– Vaalien jälkeen lähestymme kaikkia alueemme isompien kaupunkien valtuutettuja sähköpostilla. Valtuutetut, virkamiehet ja muutkin keskeiset sidosryhmämme edustajat saavat myös meiltä neljä kertaa vuodessa uutiskirjeen, jossa kerromme kiinteistöalan näkymiä, Kiinteistöliitto Satakunnan ja Rauman toiminnanjohtaja **Mari Häyhtiö** kertoo.

Taloyhtiöiden osaajien ääni kuuluville

Kallio toivoisi taloyhtiöiden hallitusten jäsenten osallistuvan aktiivisesti myös oman kunnan asioiden valmisteluun. On tärkeää, että kunnallisessa päätöksenteossa olisi myös asunto-osakeyhtiökentän tuntevia henkilöitä.

– Taloyhtiön hallituksen jäsenenä toimiminen antaa erinomaiset valmiudet toimia myös kunnallisessa luottamustehtävässä. Asunto-osakeyhtiö on pieni yhteisö, jossa päätökset tehdään yhtiökokouksessa demokraattisesti, osakeryhmät ja mahdolliset äänileikkurit huomioiden.

– On tärkeää käydä vuoropuhelua kunnallisten luottamushenkilöiden kanssa oman kunnan ja asuinalueen asioista. Taloyhtiön hallituksen jäsenet ovat avainasemassa tuomassa paikallista tietoa kuntien päättäjille.

TEKSTI: Pekka Virolainen

Turun pormestari-ehdokkaille järjestetään kuntavaalipaneeli 27.3.2021 Kiinteistöliiton Turussa järjestettävän liittokokouksen yhteydessä.

VUODEN 2021 KUNTAVAALIEN AIKATAULU

- ehdokasasettelun vahvistaminen **18.3.2021**
- ennakkoäänestys kotimaassa **7.–13.4.2021**
- ennakkoäänestys ulkomailla **7.–10.4.2021**
- vaalipäivä **18.4.2021**

Vaalimainonta siirtyy entistä enemmän verkkoon, mutta ulkomainontaakin varmasti vielä nähdään. Kuva: Wikimedia

Rauman valtteja ovat kompakti koko ja edulliset asumiskustannukset. Kuva: Rauman kaupunki

Johanna Luukkonen, Rauma

Kaavoitus ja elinvoimainen yrityskulttuuri tukevat edullista asumista

Rauman kaupunginjohtaja Johanna Luukkonen arvioi, että tonttien edulliset hinnat antavat hyvän pohjan rakentamishankkeiden aloittamiselle niin yksityisrakentajan kuin rakennuttajayrityksen kannalta. Tavoitteena on säilyttää asumisen hinta alhaisena jatkossakin.

– Raumalla on myös tarjolla erilaisia vanhoja myynnissä olevia asuntoja, joiden hinnat ovat maltillisia, Luukkonen lisää.

Hänen mukaansa kaupungin alueella kiinteistöverot ovat alarajalla ja siten asumiskustannusten kokonaiskertymään niiden vaikutus on hyvin maltillinen.

– Kiinteistön lämmitys voi tapahtua laajassa kaukolämpöverkossa, joka on vihreää (Biovoima) tai edullisella sähköverkolla.

Luukkonen myös lisää, että Rauman kaupunkirakenne on tiivis, jolloin matkakulut ovat edullisia. Hyvä pyörätieverkosto tukee myös pyöräilyä.

– Lisäksi Rauman kaupunkialueella ei ole maksullista pysäköintiä, vaan pysäköinti tapahtuu kiekkoparkkipaikoilla, Luukkonen muistuttaa.

Entä mikä on Rauman kaupungin tärkein asuntopoliittinen tai asumiseen liittyvä hanke tai asia lähitulevaisuudessa?

Rauman kaupunginjohtaja Johanna Luukkonen. Kuva: Rauman kaupunki

– Elinvoimaisen kaupungin kehittymisen näkökulmasta keskeistä on monipuolinen tontti- ja asuntotarjonta, joka tarjoaa asumisvaihtoehtoja ja –ratkaisuja.

– Asumisen kehittymisen läheinen tukijalka tulee elinvoimaisesta yrityskulttuurista, johon Rauman kaupunki myös kaavoitus- ja tonttipolitiikalla panostaa, kaupunginjohtaja Luukkonen summaa. ❖

Salossa panostetaan erityisesti kaukolämpöön, kierrätykseen ja paikallisliikenteeseen. Kuva: Salon kaupunki

Tero Nissinen, Salo

Iso investointi kiertotalouteen

Kysyimme Salon kaupunginjohtajalta Tero Nissiseltä, miten Salo pyrkii vaikuttamaan siihen, että asumisen kustannukset eivät nouse?

Nissinen lupaa, että kustannukset pikemminkin laskevat, kun Lounavoiman ekovoimalaitos valmistuu ja otetaan käyttöön helmi-maaliskuussa. Kaupunki on omistamansa kaukolämpöyhtiön kautta investoinut Lounavoima Oy:n 110 miljoonan euron polttolaitokseen.

Nissisen mukaan investointi tulee laskemaan mm. taloyhtiöiden kustannuksia sekä jätehuollon että kaukolämmön hinnan kautta.

– Kaupunki odottaa investoinnin myös laukaisevan kiertotalouden ekosysteemin kehitystyötä, joka toivottavasti säteilee monina myönteisinä veto- ja pitovoimavaikutuksina kaupunkilaisille ja yrityksille, Nissinen lisää.

Entä mikä on Salon kaupungin tärkein asuntopoliittinen tai asumiseen liittyvä hanke tai asia lähitulevaisuudessa?

Nissisen mukaan Salon kaupunki tarkastelee säännöllisesti kaavoituksella vetovoimaisia ja järkeviä asumisen mahdollisuuksia.

– Erityistä huomiota ollaan nyt kiinnittämässä älykkään joukkoliikenteen kehittämiseen etenkin Salon paikalliskenteen, Paikun kautta, sekä hyvien liikenneyhteyksien kehittämiseen, kuten Tunnin juna ja Kantatie 52. Ne mahdollistavat kohtuuhintaista asumista eri puolilla kaupunkia.

– Uskomme vahvasti, että mm. etätyön ja liikenneyhteyksien kehittyminen sekä terveysturvallisuuteen ja ekologisuuteen liittyvät trendit nostavat tulevaisuudessa Salon kaltaisten kaupunkien mahdollisuuksia kilpailla asukkaista. ❖

Salon kaupunginjohtaja Tero Nissinen. Kuva: Salon kaupunki

Asioita saatiin eteenpäin korona-rajoituksista huolimatta, mutta ei viestintä saati ideointi ole samaa tasoa kuin normaalisti, kertoo hallituksen puheenjohtaja Toni Aalto.

Koronan vaikutukset taloyhtiössä

ETÄKOKOUKSET LATISTAVAT IDEOINNIN

Etäkokouksilla asiat tulevat taloyhtiöissä hoidetuiksi, mutta ideointi ja tietojen vaihto kärsivät – saati räväkkä keskustelu.

As Oy Petreliuksenpuisto Turun Peltolan kaupunginosassa koostuu kuudesta vuosina 1969–72 rakennetusta pistetalosta ja liikerakennuksesta. Taloyhtiöön kuuluu kuuluu 198 osaketta, asukkaita on yli 300.

As Oy Petreliuksenpuistossa Turun Peltolan kaupunginosassa on totuttu pitämään kokouksia usein. Asioita on paljon, kun vuosina 1969–72 rakennetusta kuudesta pistetalosta ja liikerakennuksesta pidetään huolta.

Koronan aiheuttamien rajoitusten takia kaikki hallituksen kokoukset sekä viimeiset kaksi yhtiökokousta on pidetty etänä. Vaikka homma toimii, postitsekin, kuten jälkimmäinen yhtiökokous syksyllä, ei etäkokouksiin saa samaa meininkiä, kuin yhdessä samassa tilassa tavatessa, kertoo taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Toni Aalto.**

– Ei niissä ideat lennä samalla tavalla kuin kasvotusten. Asiat saadaan hoidettua, mutta netissä kokoustaminen on paljon laimeampaa. Ei tietenkään pidä puhua päälle, mutta se käden nostaminen Teamsissä ja muutenkin nettikäyttäytyminen on jotenkin vain paljon verkkaisempaa.

– Pihallakaan ei näe hallituksen jäseniä siinä määrin kuin ennen, joten keskustelua tulee paljon vähemmän.

Hallitukseen ei tunkua

Rakennusliike Kivikartiolle tyypillisten 8-kerroksisten elementtikerrostalojen isoin urakka putkiremontti oli onneksi saatu valmiiksi jo ennen koronavuotta.

– Nyt julkisivuremontti on hankesuunnitteluvaiheessa, ja sen valmistelua korona onkin jonkin verran hidastanut.

Aalto on itse rakennusinsinööri, ja hänellä on takanaan toistakymmentä vuotta taloyhtiön hallituksessa. Vaikka yhtiössä on 198 huoneistoa ja yli 300 asukasta, ei vapaaehtoisista ole tungosta.

– Pidän töissä keltaista huomiotakkia, joten kun taloon parikymmentä vuotta sitten muutettiin, aika nopeasti pyydettiin hallitukseen.

Toki hallitukseen kannattaakin valita rakennuksista tai hankkeista jotain ymmärtäviä, mutta kenellä tahansa voi olla annettavaa taloyhtiölle oman kokemuksensa kautta. Aaltokin kävi alkuun vielä varmuuden vuoksi *Kiinkon* isännöitsijäkurssin, vaikkei IAT-tutkintoa hankkinutkaan.

– Kun isoja remontteja oli tulossa, teki mieli vähän syventää ajatusmaailmaa isännöintiasioiden suhteen.

Aiemmin yhtiössä on isännöitsijätoimisto vaihtunut kahdesti. Nyt, viimeisten noin kymmenen vuoden ajan, tehtävää on kunnialla hoitanut *Turun Isännöintikeskus Oy.*

Hallituksessa lähes sama porukka on istunut viimeiset kahdeksan vuotta.

– Paitsi että yksi täysin palvellut vapautettiin juuri hommasta, Aalto täsmentää.

Kaksi yhtiökokousta

Petreliuksenpuistossa on yhtiöjärjestyksen mukaisesti kaksi yhtiökokousta vuodessa. Ensimmäinen tehtiin keväällä osittain etänä Teamsin kautta ja toinen syksyllä postitse, asukkaille asuntoihin jaetun tai muualla asuville osakkaille postitetun lomakkeen kautta eli ns. postikokouksena.

Jälkimmäiseen kokoukseen paikan päälle saapui Aallon ohella vain yksi osakas, mutta keväällä myös Teamsin kautta osallistujia oli jonkin verran. Postitse päätösasioihin vastattiin Aallon mukaan kiitettävästi.

– Postitse pidetty kokous yllätti, palautetta tuli hyvin ja etukäteen jaettuihin kysymyksiin saatiin selvät enemmistöpäätökset. Demokratia toimii siinä paremmin kuin Teamsissä, johon kaikilla ei kuitenkaan ole mahdollisuutta tai osaamista, Aalto toteaa.

Koronaa ei näkynyt

Itse korona ei taloyhtiössä vieraillut, ainakaan hallitukselle ei ole tullut tietoa kenenkään sairastumisesta. Varautumista tehtiin sen varalle paljonkin. Etäkokousten ohella siivoustoimia oli keväästä lähtien tehostettu ja kunkin rakennuksen saunatilat olivat kevään ja kesän pois käytöstä.

– Nyt me olemme pitäneet niitä auki. Jos jotain ilmenee, mahdolliset tartuntaketjut ovat ainakin helposti jäljitettävissä saunavuorolistan perusteella, Aalto uskoo. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen
KUVAT: Tuomas Selänne

Akseli Kiinteistöpalvelujen **Katja Malin** pitää As Oy Petreliuksenpuiston pihoja siistinä.

Laadukasta ovi- ja porttiautomatiikkaa

• porttikoneistot
• puomikoneistot
• ovikoneistot
• kauko-ohjaimet
• liikennevalot

Sicutec

Nice

Sicutec Oy, Kuparikatu 44, 20380 Turku
www.sicutec.fi www.facebook.fi/SicutecOy

24h

SÄHKÖHUOLTO
Ari Tuomi Oy

Soita meille, se on turvallista!

SÄHKÖASENNUKSET
Kaikki työt tehokkaasti ja ammattitaidolla taloyhtiöille, yrityksille ja yksityisille asiakkaille

KORJAUKSET, HUOLLOT
Tähtäämme nopeaan palveluun

SUUNNITTELU
Kauttamme turvalliset ja oikeat ratkaisut

AURINKOENERGIA
Kokemuksen tuomalla varmuudella

ILMALÄMPÖPUMPPUASENNUKSET
Kotiin tai mökille

elfin

0400 527971

Salvelanlaaksontie 1, 21500 Piikkiö | www. arituomi.fi

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

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

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

Varsinais-Suomi: Hannu Rintamäki p. 040 767 8828, hannu.rintamaki@la-kattohuolto.fi
Satakunta: Kalle Järviö 040 164 9195, kalle.jarvio@la-kattohuolto.fi, Joona Järviö 040 164 8495, joona.jarvio@la-kattohuolto.fi

Tilaaja Vastuu.fi · Luotettava Kumppani · Benders · AAA Korkein luottoluokitus

Sähköautojen latauspisteiden rakentamiseen tulee pakollisuuden makua. Toisaalta ne nostavat asunnon haluttavuutta sähköautojen yleistyessä.

Keppiä ja porkkanaa

SÄHKÖAUTOJEN LATAUSPAIKOILLE

Sähköautojen latauspisteitä tulee nykyisin rakentaa, jos taloyhtiössä tehdään merkittäviä muita uudistuksia. Toisaalta latauspisteiden rakentamiseen on saatavilla avustusta.

Eduskunta hyväksyi lokakuussa kiivasta keskustelua aiheuttaneen lain sähköajoneuvojen latauspisteistä ja -valmiuksista. Jatkossa taloyhtiön on aina asennettava latauspistevalmius uuden asuinrakennuksen pysäköintipaikalle ja vanhaan asuinrakennukseen silloin, kun siihen tehdään laajamittaista korjausta. Laki ei kuitenkaan koske taloyhtiöitä, joilla on enintään neljä parkkipaikkaa. Laki tulee voimaan niin, että se koskee hankkeita, joiden rakennuslupahakemus tulee vireille 11.3.2021 tai sen jälkeen.

Latauspistevalmiudella tarkoitetaan pysäköintipaikan putkitusta tai kaapelointia siten, että siihen voidaan asentaa latauspiste myöhemmin. Varsinaisen latauspisteen asentaminen jää taloyhtiön päätettäväksi.

Velvoite koskee niin pihapaikkoja, autokatoksia kuin autotallejakin, olivat ne sitten taloyhtiön tai osakkaan hallinnassa.

Rajana neljänneksen perusparannus

Laaja korjaushanke voi olla esimerkiksi mittava pihalla tehty työ tai LVIS-remontti.

Laajamittaisuus määritellään laissa niin, että siinä ”rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenrakentamiskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien”.

Lain tulkinta jää kunnan rakennusvalvontaviranomaisille. He soveltavat sitä luvanvaraisten hankkeiden valvonnan yhteydessä. Neuvontainsinööri **Matts Almgrén**

huomauttaa vielä, että edellisten perusehtojen ohella lakia sovelletaan silloin, kun

1) pysäköintipaikat sijaitsevat rakennuksessa ja korjaukset kattavat rakennuksen pysäköintipaikat tai rakennuksen sähköjärjestelmän tai
2) rakennuksen pysäköintipaikat sijaitsevat kiinteistöllä, jolla rakennus sijaitsee, ja korjaukset kattavat pysäköintipaikat tai pysäköintipaikkojen sähköjärjestelmän.

– Toisin sanoen kiinteistöllä sijaitsevia pihapaikkoja ei tarvitse lähteä kaivamaan linjasaneerauksen yhteydessä, jos pysäköintipaikkojen sähköjärjestelmään ei puututa, Almgrén täsmentää.

Porkkanana ehkä myös ARAn avustus

Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskuksen eli ARAn myöntämät avustukset latausinfran toteuttamiseen ovat olleet erittäin suosittuja.

5,3 miljoonan euron määräraha loppui viime vuonna kesken, mutta tälle vuodelle latausinfra-avustukseen on varattu valtion budjettiesityksessä 5,5 miljoonaa euroa.

Olisi loogista olettaa, että koska valtio tukee vapaaehtoista latausinfran rakentamista, niin yhtä lailla – tai sitä enemmän – se tukisi pakollista uudistusta.

ARAsta kuitenkin kerrotaan, että he eivät ole saaneet ohjeistusta, voiko vapaaehtoiseen muuntotyöhön suunniteltua avustusta käyttää myös uuden lain mukaisissa tapauksissa.

ARAn avustus on ollut 35 prosenttia tai tehokannusteella 50 prosenttia toteutuneista kustannuksista, kuitenkin enintään 90 000 euroa. Edellytyksenä avustukselle on, että yhteisö rakentaa valmiuden vähintään viidelle latauspisteelle. Avustusta voi saada myös latauslaitteiden hankintaan, tarvekartoitukseen ja hankesuunnitteluun, jos hanke toteutuu.

Tehokannusteella tarkoitetaan sitä, että avustuksen voi saada 50 prosentin suuruisena, jos vähintään puolella paikoista voi ladata 11 kW tai suuremmalla teholla.

Almgrénin mukaan tehokannuste on selvästi lisännyt kiinnostusta suuremman tehon latauspisteiden rakentamiseen.

– Tämä on varmasti ollut tarkoituksenakin. Mielestäni pienempikin teho riittää ainakin alkuvaiheessa taloyhtiöiden parkkipaikoilla, mutta ei lisävarautumisesta ole taloyhtiölle haittaakaan, Almgrén toteaa. ❖

TEKSTI JA KUVA: Pekka Virolainen

Aiheesta lisää
Kattava tietopaketti latauspisteiden toteuttamisesta löytyy Kiinteistöliiton jäsensivuilta kohdasta:
Oppaat ja suositukset -> Oppaat ja ohjeet

Kolumni

VILLE VALKONEN
omistusasuja kerrostaloyhtiössä
asuntosijoittaja
Suomen Vuokranantajien
yhteiskuntasuhdepäällikkö

Vuokranantajilla ja omistusasujilla yhteisiä tavoitteita

Kaikki hyötyvät, kun omistusasujat ja asuntosijoittajat tekevät yhteistyötä taloyhtiöissä. Monet tavoitteet ovat samoja. Asuntojen arvonkehityksestä huolehtiminen on sekä omistusasujien että vuokranantajien etu.

Omistusasujilla on paras ymmärrys taloyhtiön arjesta. Mikä lisäisi viihtyvyyttä, mikä häiritsee? Asumismukavuus on tärkeää vuokranantajille, koska se luonnollisesti vaikuttaa siihen, että vuokralaiset pysyvät.

Asuntosijoittajilla saattaa olla näkemystä myös muista taloyhtiöistä. Suuret remontit, kuten putki- tai julkisivuremontit osuvat omistusasujille useimmiten kohdalle vain kerran – asuntosijoittajalla saattaa olla kokemusta useammasta. Kokemus on arvokasta, koska remontit ovat kalliita: pienikin kustannusparannus voi tarkoittaa suurta säästöä.

Käyttökustannukset ovat kaikille osakkaille tärkeitä. Niihin voi vaikuttaa esimerkiksi energiaremonteilla sekä huolto- ja kiinteistöpalvelujen kilpailutuksilla. Asuntosijoittajilta saattaa löytyä laajempia verkostoja auttamaan näissä. Vuokranantajat ovat monesti myös perehtyneet esimerkiksi lainsäädäntöön ja isännöintiin. Omistusasujilla taas on tietoa kiinteistön aiemmista remonteista, isännöitsijästä ja palveluntuottajista.

Parhaimmillaan yhdistyvät erilainen osaaminen ja näkökulmat. On hyödyllistä, että taloyhtiön hallituksesta löytyisi vähintään yksi talossa asuva ja vähintään yksi vuokranantaja, jos mahdollista. Vastakkainasettelu ei hyödytä ketään. Omistusasujien ja asuntosijoittajien kannattaa keskustella avoimesti ja lyödä viisaat päät yhteen taloyhtiön asioita hoitaessa.

Asuntosijoittajalla saattaa olla kokemusta useammasta remontista.

Yhteistyössä on voimaa myös yhteisiin asioihin vaikuttamisessa. Huhtikuussa käydään taas kuntavaalit, joissa aktiivisuus on tärkeää. Kunnissa päätetään merkittävästä osasta asumisen kustannuksia. Kiinteistöveron taso, jätemaksut ja lämmityskulut ovat kaikki kuntien toimivallassa. Näissä kaikissa on erilaisia intressejä, joissa yhtiön tai kunnan etu saattaa ylikorostua kansalaisten kustannuksella. Kunnallisia yhtiöitä ei tulisi käyttää piiloverotuksen muotona.

Sen lisäksi, että kunta vaikuttaa asumisen kustannustasoon, määrittää kunta kaupunkikehityksen suuntaviivat. Kaavoitus, tonttipolitiikka, liikenneratkaisut ja palvelujen sijoituspäätökset vaikuttavat viihtyvyyteen ja elinvoimaan. Mistä bussit kulkevat, missä ovat puistot ja koulut, minne tulee omakotitaloja ja minne kunnan vuokrataloja?

Kunnan asiakaspalveluhenkisyys on tärkeää myös esimerkiksi luvituksessa ja erilaisten määräysten osalta. Saadaanko putkiremontin luvat ripeästi? Tuleeko linjaus puunkaadosta selkeästi ja asiantuntevasti? Saako taloyhtiön omistaman tyhjäksi jääneen liiketilan muuttaa asunnoksi?

Omistusasujilla ja vuokranantajilla on yhtäläinen hyöty siitä, että kunnan asioita hoidetaan tehokkaasti ja järkevästi. Myös kuntavaalityössä voimat kannattaa yhdistää. ❖

HELI LAUNTO-KOHO
lakimies
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi

Kysy Heliltä

Osakas epäilee huoneistossaan sisäilma/homeongelmaa. Hän kertoo perheensä oireilevan ja vaatii taloyhtiöltä laajoja ja kiireellisiä toimenpiteitä asiassa. Miten taloyhtiön tulisi toimia?

Kun osakas ilmoittaa epäilystään taloyhtiölle, on hallituksen ja isännöitsijän perehdyttävä asiaan huolellisesti. On arvioitava, onko perusteltua syytä epäillä ongelmaa ja minkälaisiin toimenpiteisiin tulee ryhtyä. On myös arvioitava, kuuluuko mahdollinen vika yhtiön kunnossapitovastuulle.

Mikäli vikaa epäillään rakenteessa, kuuluu asia pääsääntöisesti yhtiön vastuulle. Yhtiön tulee tilata riittävät ja asianmukaiset asiantuntijaselvitykset ja suorittaa tarvittavat korjaukset. Yhtiö päättää toimenpiteiden laadun ja laajuuden, mutta vastaa myös niiden asianmukaisuudesta ja riittävyydestä.

Yhtiön tulee aina käyttää ammattilaisia sekä tutkimusten että korjausten suorittamisessa. Mikäli yhtiö laiminlyö riittäviin toimiin ryhtymisen, saattaa siitä seurata vahingonkorvausvastuu osakasta kohtaan.

Joskus käy valitettavasti niin, että yhtiön ja osakkaan näkemykset ovat ristiriitaisia sen suhteen, onko perusteltua syytä epäillä vikaa ja myös sen suhteen, kuinka laajoja tutkimuksia on tarpeen tehdä. Asiaa kannattaa tällöin yrittää viedä eteenpäin yhteisymmärryksessä osakkaan kanssa. Kannattaa sopia etukäteen siitä, että jos vikaepäily osoittautuu turhaksi, osakas vastaa joko kokonaan tai osittain selvittelykustannuksista.

Mikäli asiaan ei saada selvyyttä tai se ei etene halutulla tavalla, voi osakas ottaa yhteyttä kunnan terveydensuojeluviranomaiseen, jonka tehtävä on arvioida mahdollisen terveyshaitan olemassaolo. Terveydensuojeluviranomainen voi antaa velvoittavia ohjeita ja määräyksiä asian selvittämisestä ja korjausten suorittamisesta.

Kannattaa muistaa, että avoin kommunikaatio eri osapuolten välillä johtaa yleensä parhaaseen lopputulokseen. Yhtiön on syytä pitää osakas ajan tasalla suunnitelmistaan. Miten asiassa tullaan etenemään, mitä tutkimuksia tehdään, miksi ja mitä niissä on paljastunut? Toisaalta osakkaankin kannattaa antaa hallitukselle työrauha asiassa eikä tilata omin päin laajoja selvityksiä. ❖

KS Tilipalvelu

LITE-ISÄNNÖINTI

Uusi hallinnollisen isännöinnin palvelu pienille tai keskisuurille taloyhtiöille, jotka haluavat maksaa vain tehdystä työstä.

Alkaen 55 € / kk

KS Tilipalvelu | 050 4677 893 | posti@ks-tilipalvelu.fi
Logomo Byrå | Köydenpunojankatu 14 | 20100 Turku
www.ks-tilipalvelu.fi

Terveiset Satakunnasta

MARI HÄYHTIÖ
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Satakunta ja Rauman Kiinteistöyhdistys

Energiatehokkuus hyödyttää

Taloyhtiöt ja kiinteistöjen omistajat herätkää, nyt on aika toimia!

Haluan tällä kirjoituksella muistuttaa kiinteistöjen omistajia ja johtoa tällä hetkellä haettavana olevasta Aran energia-avustuksesta.

Suomen valtio tukee Aran (Asumisen ja rahoituskehittämiskeskus) kautta energiaremontteja.

Rahaa on vuonna 2021 jaossa 40 miljoonaa euroa ja vielä vuonna 2022 saman verran. Nyt siis kannattaa taloyhtiöiden selvittää mahdollisuudet tehdä järkeviä investointeja, joilla saadaan aikaan taloudellisia, ympäristöystävällisiä ja työllistäviä etuja.

Porissakin on jo toteutettu lukuisia ”energiataloudellisia korjaustöitä”, joilla taloyhtiöt ovat saaneet energiakulutuksiaan laskettua useita kymmeniä prosentteja. Kauttani halukkaat saavat lisätietoja kyseisistä kohteista.

Energiaremonttiasia voi tuntua vaikealta, mutta ammattilaisten kanssa tehtävät selvitykset antavat hyvän pohjan taloyhtiöille siihen, mitkä toimet missäkin yhtiössä ovat järkeviä toteuttaa. Selvitykset ovat edullisia, ja jos hanke on tukikelpoinen, niin myös alkukartoitukset ovat avustuksen piirissä.

Aran energia-avustuksia siis myönnetään vielä kaksi vuotta, joten nyt on paras hetki selvittää taloyhtiöiden mahdollisuudet kyseiseen asiaan. Energiakustannukset kun ovat taloyhtiöissä suurin kuluerä ja niissä on tietysti parhaat mahdollisuudet saada merkittäviä säästöjä. Parhaimmillaan voidaan yhdellä iskulla parantaa asumisviihtyvyyttä, laskea asumiskustannuksia, huolehtia omaisuuden arvosta ja edesauttaa yhteiskunnan siirtymistä kohti hiilineutraaliutta.

Hyvä sisäilma on aina oleellinen osa energiatehokkuutta eikä energiatehokkuus ole poppakonsteja, vaan suunnitelmallista kiinteistönpitoa! ❖

EI TEHDÄ TÄSTÄ NUMEROA, MUTTA MEIDÄN SADOILLA IHMISILLÄ ON
HIHAT KÄÄRITTYINÄ
TEITÄ VARTEN.

Huolehdimme kanssasi, että asukkailla ja kiinteistöjen käyttäjillä on viihtyisät ja turvalliset puitteet asua. L&T on talojen vastuullinen kumppani. Hoidamme:

- Kierrätyspalvelut mm. muoville
- Sopivat keräysvälineet astiasuojista paalaimiin ja puristimiin
- Siivous- ja kiinteistönhuoltopalvelut
- Viemärijärjestelmien kuntokartoitukset, avaukset ja kaivojen tyhjennykset
- Kiinteistötekniikan palvelut

TEKOJEMME SUMMA:
- Kiinteistön arvo säilyy
- Asumismukavuus paranee
- Kiertotalous toteutuu

Ota yhteyttä tai lue lisää palveluistamme:
lt.fi / 010 636 7000

KIERTOTALOUDEN KÄYTÄNNÖN TEKIJÄ

L&T

PETRI PYLSY
johtava asiantuntija (energia ja ilmasto)
Kiinteistöliitto

Osakkaille enemmän hyötyä aurinkosähköinvestoinnista

Taloyhtiöissä aurinkosähkön tehokas hyödyntäminen ei ole ollut niin helppoa kuin omakotitaloissa. Lainsäädäntömuutos parantaa tilannetta mahdollistaen niin sanotun hyvityslaskentamallin toteuttamisen asunto-osakeyhtiöissä. Tällöin taloyhtiö ja sen osakkaat saavat suuremman taloudellisen hyödyn aurinkosähköinvestoinnistaan.

Hyvityslaskennan mahdollistamiseksi sähköntoimitusten selvityksestä ja mittauksesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttaminen astui voimaan 1.1.2021. Hyvityslaskenta sisällytään osaksi tulevaa sähkön datahubia, mutta tämä tapahtunee vuoden 2023 alusta lähtien. Ennen vuotta 2023 sähkön jakeluverkkoyhtiöillä olisi halutessaan mahdollisuus tarjota hyvityslaskentapalvelua taloyhtiöille omien järjestelmiensä avulla.

Toisin sanoen ennen vuotta 2023 hyvityslaskenta ei ole todennäköisesti saatavilla jokaisella paikkakunnalla.

Mikä on aurinkosähkön hyvityslaskentamalli?

Aurinkosähköinvestoinnin kannattavuus paranee, jos tuotettua sähköä voidaan hyödyntää niin taloyhtiön kuin huoneistojenkin sähkönkulutuksen kattamiseen. Nykyisin tämä olisi mahdollista toteuttaa sähkön takamittaroinnilla, joka on kuitenkin hankala ja jäykkä ratkaisu olemassa oleville taloyhtiöille. Hyvityslaskennassa hyödynnetään nykyisiä jakeluverkkoyhtiön sähkömittareita ja jokainen kotitalous ostaa nykykäytännön mukaisesti omalla sähkösopimuksellaan huoneistonsa sähkön.

Hyvityslaskentamallissa taloyhtiön tuottamaa aurinkosähköä käytetään ensin kattamaan taloyhtiön sähkön kulutusta. Jos tuotanto on suurempaa kuin kiinteistösähkön kulutus, jaetaan jäljellä olevaa tuotantoa kattamaan huoneistojen sähkönkulutusta. Jokaisen osakkaan siivu ylijäämätuotannosta perustuu taloyhtiössä määritettyihin jako-osuuksiin. Jako-osuudet voidaan määritellä esimerkiksi vastikeperusteiden avulla.

Laskennallinen osuus ylijäämätuotannosta huomioidaan automaattisesti pienentämään osakkaan omaa sähkölaskua. Hyvityslaskenta tapahtuu sähkömarkkinan mittausjakson mukaisesti, eli tällä hetkellä tuotanto ja kulutus tarkastellaan tunneittain. Jos hyvityslaskennan jälkeenkin jää ylitse tuotettua aurinkosähköä, kohdistetaan se tyypillisesti taloyhtiölle.

Taloyhtiöiden kannattaa huomioida jo nyt hyvityslaskentamalli, vaikka se tulee voimaan vasta vuoden 2023 alussa. Kuva: Playgreen Oy

Mitä asioita taloyhtiön tulisi huomioida?

Jos taloyhtiö pohtii aurinkosähköinvestointia, kannattaa suunnittelussa huomioida hyvityslaskenta ja sen mahdollisuudet. Tarkastelujen pitäisi perustua tuntitason tietoihin niin sähkönkulutuksesta kuin aurinkosähkön tuottoarviostakin. Jo toteutetuissa kohteissa hyvityslaskenta on myös mahdollista ottaa käyttöön.

Taloyhtiö tekee päätöksen ja solmii verkkoyhtiön kanssa sopimuksen hyvityslaskennasta. Taloyhtiön kannattaa olla yhteydessä oman alueensa verkkoyhtiöön miettiessään aurinkosähköratkaisuja ja tiedustella samalla, aikovatko he tarjota hyvityslaskentapalvelua ennen vuotta 2023. Ei kannata myöskään unohtaa Kiinteistöliiton jäsenpalvelujen hyödyntämistä asian tiimoilta laki- ja energianeuvontojen osalta. ❖

PETRI ARNAMO
asianajaja, varatuomari, osakas Asianajotoimisto Lukander & Ruohola

Lunastuslausekkeen muotoilu vaatii tarkkuutta

Ei ole yhdentekevää, millä sanamuodoilla yhtiöjärjestykseen kirjataan asioita. Asiaa on jouduttu pohtimaan melko tuoreessa lunastusriidassa, jota ratkaistiin sekä käräjä-, että hovioikeustasolla. Kyse oli siitä, syntyikö muille osakkaille lunastusoikeus, kun kyse oli kahden osakkaan välisestä autopaikan kaupasta.

Osapuolten juridinen erimielisyys koski sitä, sovelletaanko lunastusoikeuteen laissa todettuja lunastusoikeuden rajoitteita vai oliko yhtiöjärjestykseen otetulla määräyksellä haluttu poiketa tästä olettamasta.

Asunto-osakeyhtiölaissa (AsOyL) on lunastusoikeutta koskevat laajat olettamasäännökset, jotka tulevat sovellettavaksi, jos yhtiöjärjestyksessä ei määrätä toisin tai jos yhtiöjärjestyksen määräykset ovat vastoin pakottavia lain säännöksiä.

AsOyL 2 luvun 5 §:n 2 momentin 1 kohdan olettamasäännöksen mukaan lunastusoikeus koskee kaikkia omistusoikeuden siirtoja, mutta lunastusoikeutta ei kuitenkaan ole mm. siinä tilanteessa, jos osakkeen saaja on yhtiön nykyinen osakkeenomistaja.

Toisaalta samassa pykälässä todetaan myöhemmin, että yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä lunastuksen ehdosta toisin kuin olettamasäännöksessä on todettu.

Asunto-osakeyhtiölain esitöissä on todettu, että jos halutaan, että lunastusoikeus ei koske tietynlaisia muita saantoja tai että lunastusoikeus koskee osakkeenomistajien välisiä tai osakkeenomistajan ja tämän perheenjäsenten tai sukulaisten välisiä saantoja, on tästä nimenomaisesti määrättävä yhtiöjärjestyksessä.

Nyt käsiteltävässä tapauksessa yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan lunastusoikeus syntyi kaikissa muissa saannoissa paitsi eräissä erikseen mainituissa tapauksissa, joista ei tässä asiassa ollut kyse.

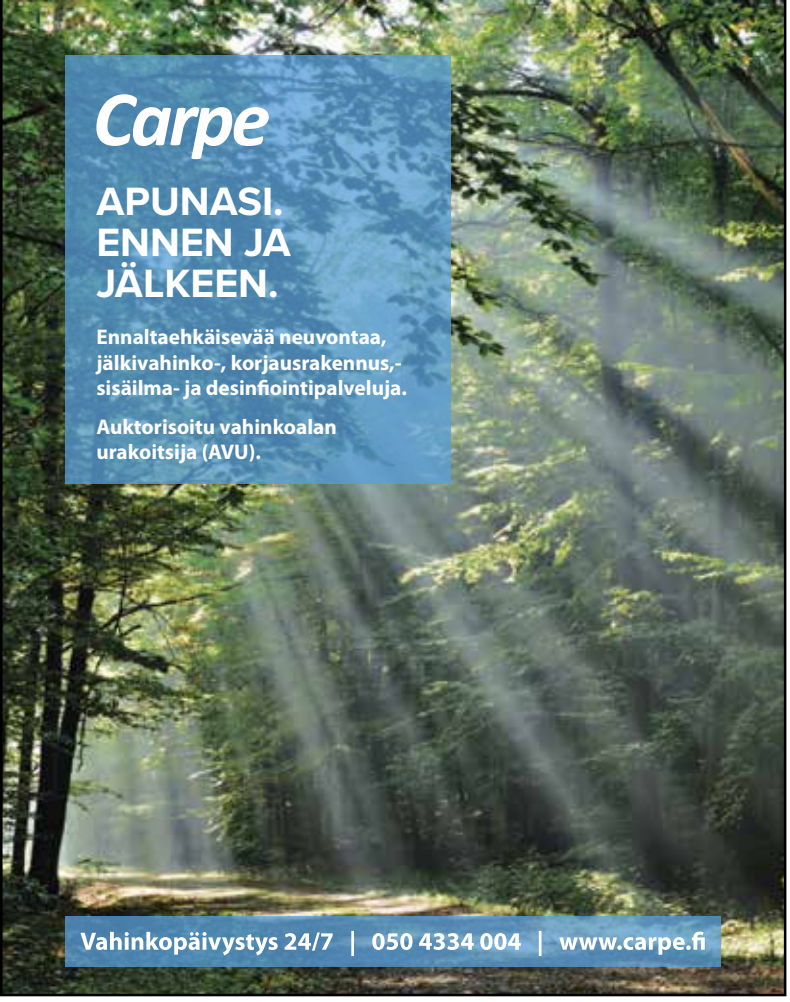
Käräjäoikeus katsoi, että yhtiön yhtiöjärjestyksessä oleva viittaus ”kaikkiin muihin saantoihin” kuin yhtiöjärjestyksessä erikseen mainittuihin tapauksiin ei ollut esitöissä edellytetyin tavoin riittävällä ja vaaditulla tavalla nimenomainen määräys. Tällä perusteella käräjäoikeus katsoi, että yhtiöjärjestysmääräyksen sijaan asiassa tuli soveltaa AsOyL:n olettamasäännöstä, eikä kantajalle muodostunut asiassa lunastusoikeutta.

Hovioikeus kumosi käräjäoikeuden tuomion todeten, että yhtiöjärjestysmääräys oli sanamuodoltaan täysin yksiselitteinen eikä jättänyt tulkinnanvaraa. Kantajalla oli lunastusoikeus osakkaiden välisessä kaupassa. Yhtiöjärjestysmääräyksessä oli viitattu ”kaikkiin muihin saantoihin” ja poikkeukset, joihin lunastus ei soveltunut, oli erikseen lueteltu. Määräyksen sanamuodosta ilmeni hovioikeuden mukaan suoraan, että se koski kaikkia muita saantoja eli myös osakkeenomistajien välisiä saantoja. Lunastuksen ehdoista oli pätevästi määrätty yhtiöjärjestyksessä toisin kuin laissa.

Yhtiöjärjestyksen määräyksien muuttaminen ja uusiminen on hyvä tehdä huolella ja tarvittaessa käyttää apua niiden laatimisessa.

Hovioikeus totesi perusteluissaan lisäksi, ettei kysymyksen kannalta ollut merkitystä sillä, mitä tarkoitusperiä lunastuslausekkeella oli yhtiössä tavoiteltu tai miten yhtiöjärjestystä oli aiemmin tulkittu, vaan kysymys oli puhtaasti oikeudellisesta arvioinnista. Ehtokohdan ajatellulla tarkoituksella ei siis ole välttämättä merkitystä, jos ehtokohta on kirjoitettu tavalla, joka juridisessa merkityksessä voidaan lukea toisin.

Yhtiöjärjestyksen määräyksien muuttaminen ja uusiminen on hyvä tehdä huolella ja tarvittaessa käyttää osaavaa apua niiden laatimisessa, jotta yllättäviltä tilanteilta myöhemmin vältytään. ❖



Halikon kouru ja tikas Oy

- Kattoturvatuotteet
- Sadevesijärjestelmät
- Peltikatot
- Rakennuspeltityöt
- Kattojen pesut ja käsittelyt
- Kattohuollot vuosisopimuksella

Tikaskauppa.fi
Kattoturvatuotteet verkkokaupasta

ORIMA
KATTOTURVA JA
SAUMATON KOURU

WECKMAN
TERÄSKATTEET

www.halikonkourujatikas.fi

Etelä-Suomen
Maalaus- ja Kiinteistötyö Oy
35v

KATTOJEN PESUT,
MYRKYTYKSET,
PINNOITUKSET
JULKISIVUMAALAUKSET

www.maalausturku.fi

Rami Virtanen, puh. 0400 533 611 info@maalausturku.fi

Läänin Kuljetus

SORAT, HIEKAT

KULJETUKSET

VAIHTOLAVAT

NOSTOTYÖT

www.laaninkuljetus.fi
0400 931 065

Putkiremontti alusta loppuun, osa 10

Purkutyöt huoneistossa käyntiin

As Oy Sampanpolun linjasaneeraus etenee suunnitelman mukaisesti. Helmikuun alussa aloitettiin huoneistojen purkutyöt.

Taloyhtiön uusitut saunatilat palvelevat väistötiloina, kun huoneistoja korjataan.

Kaikki purkutyöt joudutaan tekemään asbestipurkuna.

Vastaava työnjohtaja **Jukka-Pekka Kärpijoki** kertoo, että kylpyhuoneet puretaan kauttaaltaan betonipinnalle. Myös katoista hiotaan pinta pois. Kaikki purkutyöt tehdään asbestipurkuna.

Kun märkätilat on purettu, tehdään niissä kosteuskartoitus pintakosteusmittarin kanssa. Jos viitteitä kosteudesta havaitaan, tehdään porareikämittaukset ja tarvittaessa rakenteet kuivataan.

Vanhaan öljysäiliötilaan on rakennettu mallikylpyhuone, josta osakkaat näkevät tulevan kylpyhuoneen yleisilmeen. Osakkaat voivat myös valita muutamista vaihtoehdoista laatat, hanat ja kattomateriaalin.

Pohjakerroksen saunatilat saatiin tehtyä käyttövalmiiksi ennen huoneistoremonttien alkua. Näin asukkailla on käytössään väistötilat sillä välin, kun asunto on remontissa. Vain yksi asukas aikoo asua talossa läpi saneerauksen.

Huoneistot on jaettu kolmeen asuntoryhmään. Ensimmäinen alkoi helmikuussa, ja viimeisen ryhmän kimppuun päästään huhtikuussa. Valmista on suunnitelman mukaan juhannuksena. Kaksi suurinta huoneistoa ovat kahdessa ryhmässä. Näissä keittiö on toisessa ja kylpyhuone toisessa ryhmässä.

Osakkaista viisi on ilmoittanut remontoivansa keittiön tässä yhteydessä. Kaikki näistä ovat sellaisia, joissa osakas tekee itse osan töistä. Pääurakoitsija Samuli Laine Oy suorittaa kuitenkin kaikki asbestipurkutyöt. Keittiöissä välitilalaatat joudutaan purkamaan asbestipurkuna.

– Tämän korjaushankkeen jälkeen meillä on erinomainen käsitys siitä, missä asbestia on aikanaan käytetty tässä taloyhtiössä, isännöitsijä **Janne Hyrsky** toteaa.

Vesi- ja sähkölaskut kulutuksen mukaan

Taloyhtiön asukkaat voivat jatkossa seurata omaa vedenkulutustaan verkkopalvelun kautta, kun rakennukseen tulee etäluettavat vesimittarit.

Yhtiöjärjestyksessä oli valmiiksi vesimittaripykälä, joten remontin valmistuttua voidaan siirtyä suoraan kulutusperusteiseen vesimaksuun. Vesimaksujen periminen on keskeytetty huoneistoissa tehtävien töiden ajaksi.

Samalla uusitaan yhtiön sähköjärjestelmät pääkeskukselta huoneistojen alajakokeskuksille asti. Jokaiseen huoneistoon asennetaan nykyaikaiset tietoliikennekaapelit ja -pistorasiat. Sähköenergian osalta siirrytään asuntokohtaisiin sähkösopimuksiin. Aiemmin taloyhtiö on ostanut kaiken sähkön ja laskuttanut sen osakkailta takamittauksen perusteella.

– Työt ovat sujuneet aikataulussa, eikä suurempia yllätyksiä ole tullut. Korjaushankkeissa tulee aina eteen pieniä muutostyötarpeita, mutta suuremmilta ollaan toistaiseksi vältytty, Kärpijoki toteaa. ❖

TEKSTI JA KUVAT: Matts Almgrén

Palveluhakemisto

ISA
Ison isännöintiyrityksen palvelut, kodikas tunnelma!
Yliopistonkatu 37B, Turku
puh. (02) 6517 2150
toimisto@turunisannointikeskus.fi
Turun ISÄNNÖINTI-KESKUS
www.turunisannointikeskus.fi

Asianajotoimistoja

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

Balanssi
Isännöinti ja Tilipalvelu
Valtakatu 6, 3. krs, 28100 PORI
Puh. 02 630 8500
www.balanssi.name

Energiakonsultointia

www.uleh.fi
Urpo Lehtimäki
044-5555 010
U. Lehtimäki Oy
Suunnittelu ja kilpailutus
Maalämpösaneeraukset
LTO-saneeraukset
E-todistukset
Valvonta

Saumaustöitä

RUSKON SAUMAUS OY
Saumausta vuodesta 1977 alkaen
0400 788 959

Isännöitsijätoimistoja

Liity kiinteistöalan edelläkävijöihin – pyydä meiltä isännöintitarjous
Talokeskus RAUMA
Nortamonkatu 6, 26100 Rauma
p. 044 782 2801
mikko.vapanen@talokeskus.com

Viemäreiden huoltoa

Raision PESUHUOLTO 24h
puh. 02 4362 400 • www.raisionpesuhuolto.fi
VIEMÄREIDEN avaukset · kuvaukset · sulatukset
IMUAUTOPALVELUT · SUURTEHOIMURIT · PAINEPESUT

Saloon rakentuva UUSI EKOVOIMALA lämmittää kotisi entistä puhtaammin

TALOYHTIÖPÄÄTTÄJÄ, ennen kuin vaihdat muuhun lämmitysmuotoon, **pyydäthän tarjouksen kaukolämmöstä!**

Kaukolämmityksen etuja
- Helppo ja edullinen liittyä
- Vaivaton käyttää
- Toimintavarma - lämpö ei lopu kesken

Lämmitysjärjestelmän muutokseen saatavissa tukea
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää energia-avustuksia taloyhtiön asuinrakennusten energiatehokkuutta parantaviin korjaushankkeisiin

Muutos öljylämmityksestä kaukolämpöön on EKOTEKO

"Uusi ekovoimala puolittaa kaukolämmön hiilidioksidipäästöt."

KATSO LISÄÄ www.kaukolampo.fi

Joensuunkatu 7, 24100 Salo
puh. 02 778 5601 tai 02 778 5603
kaukolampo@salonkaukolampo.fi
www.salonkaukolampo.fi

Salon Kaukolämpö Oy

Yhdistys

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

Varmista, että taloyhtiönne saa täyden hyödyn Kiinteistöliiton jäsenyydestä!

Kiinteistöliiton jäsenenä taloyhtiö saa käyttöönsä monenlaisia hyödyllisiä palveluja, jotka auttavat yhtiön hallitusta ja isännöitsijää pitämään hyvää huolta rakennuksista ja niiden asukkaiden hyvinvoinnista. Jotta taloyhtiö saa maksamalleen jäsenmaksulle täyden vastineen, vastuuhenkilöiden täytyy huolehtia, että esimerkiksi hallituksen jäsenten yhteystiedot ovat ajan tasalla yhdistyksen jäsenrekisterissä.

Kun hallituksen jäsen on merkitty yhtiön yhteyshenkilöksi jäsenrekisteriin, hän voi soittaa yhtiön asioissa maksutta Kiinteistöliiton puhelinneuvontaan esimerkiksi lakiin, talouteen ja tekniikkaan liittyvissä kysymyksissä. Hallituksen jäsenet voivat hoitaa yhteystietojen päivittämisen Kiinteistöliiton jäsensivuilla tai pyytää isännöitsijää hoitamaan asian. Voit myös ottaa yhteyttä omaan alueelliseen kiinteistöyhdistykseen tietojen päivittämiseksi.

Hyödynnä jäsensivujen monipuoliset materiaalit

Kiinteistöliiton jäsensivuilta taloyhtiön hallituksen jäsenet, isännöitsijät sekä tilin- ja toiminnantarkastajat saavat käyttöönsä paljon hyödyllisiä materiaaleja. Jäsensivuilta löytyy esimerkiksi koulutusten luentoaineistoja, ajankohtaisiin aiheisiin liittyviä koulutusvideoita sekä erilaisia oppaita ja ohjeita. Jäsensivuilta löytyvä *Lakihelppi* palvelee taloyhtiön tavallisimmissa lakipulmissa aina silloin, kun vastauksille on tarvetta – eli tarvittaessa vaikka keskellä yötä. Taloyhtiön kunnossapitotarveselvityksen voi tehdä jäsensivujen RAKU-verkkosovelluksessa.

Kiinteistöliiton jäsenkortti on nyt myös mobiilisovelluksessa.

Mobiilijäsenkortti tuo neuvontapalvelut puhelimeesi

Lataamalla sovelluskaupasta älypuhelimeen Kiinteistöliiton mobiilijäsenkortin, taloyhtiön vastuuhenkilöt saavat yhteyden neuvontapalveluihin näppärästi suoraan sovelluksesta. Sovelluksesta löytyvät neuvontapalveluiden puhelinnumerot ja ajantasaiset aukioloajat, joten erityisesti neuvontoihin säännöllisesti soittavan kannattaa hyödyntää sovellusta.

KALENTERI

24.02.2021 Webinaari:
Taloyhtiöiden lämmitysratkaisuja

03.03.2021 Webinaari:
Pienten taloyhtiöiden erityispiirteet

04.03.2021 Webinaari:
Onnistu etäyhtiökokouksissa – juridiikka haltuun

09.03.2021 Webinaari:
Meteliä ja maksuhäiriöitä – huoneiston hallintaanotto taloyhtiössä

17.03.2021 Webinaari:
Vahingonkorvausvastuut taloyhtiössä

23.03.2021 Webinaari:
Yhtiökokous haltuun

24.03.2021 Webinaari:
Taloyhtiöiden energiatehokas arki ja ylläpito

29.03.2021 Webinaari:
Toiminnantarkastus taloyhtiössä

13.04.2021 Webinaari:
Kylppärit kuntoon – kolme yleisintä vauriotilannetta

Ilmoittautumiset ja lisätiedot:
kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi
kiinteistoliitto.fi/satakunta
kiinteistoliitto.fi/rauma

Pauliina Tuusa korkeakouluharjoittelijaksi Varsinais-Suomen toimistolle

Turun Ammattikorkeakoulussa taloushallinnon tradenomiksi opiskeleva **Pauliina Tuusa** aloitti 11.1.2021 opintoihin kuuluvan työharjoittelun Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toimistolla.

Pauliina työskentelee kevään aikana mm. jäsenrekisterin, tapahtumien ja viestinnän parissa. Aikaisemmin hän on työskennellyt mm. pankissa.

KIINTEISTÖLIITTO
Lounais-Suomi

Jäsentaloyhtiön neuvontapalvelut

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

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen

Lakineuvonta
02 277 5151 Heli Launto-Koho
Korjaus-, tekninen ja energianeuvonta
02 277 5153 Matts Almgrén
Edunvalvonta, paikallisneuvonta, viestintä
02 277 5150 Juuso Kallio
Jäsenrekisteri ja jäsenasiat
02 277 5154 Mari Häyhtiö
varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi

Satakunnan (Pori)

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta
Mari Häyhtiö 040 586 7123
satakunta@kiinteistoliitto.fi

Rauman Kiinteistöyhdistyksen

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta
Mari Häyhtiö 040 586 7123
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.

Lisätietoa alueellisista palveluista:
kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi
kiinteistoliitto.fi/satakunta
kiinteistoliitto.fi/rauma

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
ti-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-järjetöstä, **Kiinteistötyönantajat ry** puh. 020 795 9480.

Jäsensivut

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

Vesivek turvaa Suomen ensimmäisen kattokävelyn

Tampereen ikonisia tehdasmaisemia, Tammerkoskea ja Näsijärveä on kesäkuun alusta päässyt ihailemaan aivan uudesta perspektiivistä. Roof Walk Finlayson Area on houkutellut runsaasti kiinnostuneita ihmisiä tutustumaan alueen historiaan yläilmoista käsin. Turvavarusteiden tulee tällaisessa ympäristössä olla huippuluokkaa. Vesivek toimitti Finlaysonin kattokävelyn mahdollistavat kattosillat sekä turvavaijerijärjestelmän.

VESIVEK

Meidän katon alla on hyvä olla.

Kattoluuri: 019 211 3800 / vesivek.fi