

# Kiinteistölehti

# LOUNAIS-SUOMI

2/2020



Palvelu-  
hakemisto  
s.29



## OSAKKAAT UUDISTAVAT

*kokonaisen asuntolähiön Turussa*

Korona haastaa  
turvallisuus-  
suunnitelmat

Yhtiökokoukset  
siirtyvät - tai  
siirretään verkkoon

Ylläpitosuunnitelma  
on vakuus  
rahoitusneuvotteluissa



# Carpe

## APUNASI. ENNEN JA JÄLKEEN.

Ennaltaehkäisevää neuvontaa,  
jälkivahinko-, korjausrakennus-,  
sisäilma- ja desinfiointipalveluja.

Auktorisoitu vahinkoalan  
urakoitsija (AVU).

Vahinkopäivystys 24/7 | 050 4334 004 | [www.carpe.fi](http://www.carpe.fi)

## 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](mailto:topi.riivari@topiriivari.fi)

# Sisältö 2/2020

## PÄÄKIRJOITUS

3 Koronan kolme vaikutusta

## AJASSA

4 Ajankohtaista alueelta

## ARTIKKELIT

8



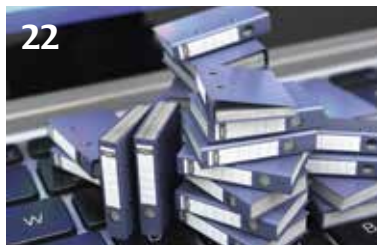
- 8 Taloyhtiöiden etäkokoukset  
**hankala** toteuttaa nykyisillä  
työkaluilla
- 12 Wille Koski Raumalta on  
vuoden huoltomies
- 14 Koronakriisi pakottaa  
kehittämään varautumista

16



- 16 Omistajat uudistavat  
kokonaisen lähiön Turussa
- 20 Ylläpitosuunnitelma auttaa  
remonttien rahoituksessa

22



- 22 Siirtyminen osakehuoneisto-  
rekisteriin on alkanut
- 23 KYSY HELILTÄ
- 24 LAKI JA OIKEUS
- 25 TEKNIikka
- 26 Putkiremontti alusta loppuun, osa 7.
- 28 KOLUMNI  
Porin kaupunkikeskustan kehittämisestä
- 29 PALVELUHAKEMISTO
- 30 JÄSENIInfo

# Huolellisen suunnittelun merkitys korostuu

Korona-pandemia vaikuttaa suuresti kansalaisten ja organisaatioiden toimintaedellytyksiin. Vaikutukset tulevat useita kanavia pitkin. Asumiseen vaikutukset tulevat pienellä viiveellä. Taloyhtiöiden kannalta on kolme perusvaikutusta: tilojen vuokraus, omistajien talous ja kriisin aiheuttamat mahdolliset kulupaineet. Hyvällä taloyhtiöllä on muutaman kuukauden kassareservi, jolla turvataan palveluiden jatkuvuus häiriötilanteissa, mutta mitään pohjatonta kassaa tai varallisuutta ei ole. Vaikutukset taloyhtiöiden talouteen tulevat viiveellä. Hieman alle 20 prosenttia huhtikuun korjausrakentamisbarometriin vastanneista ilmoitti, että joitakin vaikutuksia on kuitenkin jo ollut. Käynnissä olevat korjaushankkeet ovat mietittyneet hallintoa. Ymmärettävästä syystä varovaisuutta ja epävarmuutta on ollut monessa suunnassa. Osakkeenomistajat ovat saattaneet pyrkiä estämään vieraiden työntekijöiden pääsyn huoneistonsa. On kuulunut myös valvojista, jotka eivät ole halunneet tulla työmaakäynnille tartuntariskin vuoksi. Käynnissä olevan korjaushankkeen keskeytymistä tuskin kukaan toivoo.

Epidemian hillitsemiseksi tehdyt toimet on otettava huomioon korjausten suunnittelussa ja läpiviennissä. Sosiaali- ja terveysministeriö ja Ympäristöministeriö julkaisivat huhtikuun alussa ohjeen asuinrakennusten korjaushankkeisiin epidemian aikana. Jos taloyhtiöllä on käynnissä korjaushanke, taloyhtiön on syytä neuvotella ja sopia kirjallisesti urakoitsijan kanssa hankkeen aikataulusta, mahdollisesta viivästyisestä sekä sen mahdollisista kustannusvaikutuksista. On hankekoh- taista, miten koronaepidemia ja rajoitukset näihin vaikuttavat.

Hankkeiden suunnittelua ja esimerkiksi urakkatar- jousten pyyntöjä voi jatkaa normaalisti. Hankkeiden suunnittelussa on huomioitava huoneistoihin kohdis- tuihin töiden aikataulutus ja epidemian leviämiseen

liittyvät rajoitukset. Asuinhuoneistoihin kohdistuvan korjaushankkeen läpivieminen epidemian aikana sisältää ymmärrettävästi erilaisia riskejä, joita ei ole aikaisemmin juuri tarvinnut miettiä. Siksi sellaisen korjaushankkeen aloitusta epidemian aikana on hyvä pohtia tarkkaan ja tarkastella myös oman yhtiön osakasprofiilia. Kolikolla on kääntöpuoli. Välttämättömistä korjauksistakaan ei voida luopua ilman, että lasku tulee muussa muodossa lähivuo- sina.

Huoneistojen ulkopuolisia töitä ei kuitenkaan tarvitse siirtää eteenpäin. Taloyhtiöissä on paljon korjauksia, joissa ei olla tekemisissä sisätiloissa. Tällaisia ovat tyypillisesti piha-alueisiin ja rakennusten ulkovaippaan kohdistuvat korjaus- ja ylläpitotoimenpiteet. Ne ovat hyvin yleisiä kaikenlaisissa taloyhtiöissä. Putkistokorjaukset ja niihin liittyvät sisätilojen muut toimenpi- teet ovat yleisiä erityisesti vanhoissa kerrostaloyhtiöissä.

Korona-epidemia korostaa huolel- lisen suunnittelun ja johtamisen mer- kitystä niin korjaushankkeissa, kuin taloyhtiön tai muidenkin organi- saatioiden toiminnassa. Tämä pirulainen on voitettavissa, ja siihen tarvitaan meidän kaikkien yhteistyötä.



## Juuso Kallio

toiminnanjohtaja  
Kiinteistöliitto  
Varsinais-Suomi ry

## Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.

Painopaikka:  punamusta

Aikakauslehtien Liiton Jäsen  
Kannen kuva: Tuomas Selänne



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

**Kustantaja** Kiinteistöalan Kustannus Oy, [www.kiinkust.fi](http://www.kiinkust.fi)

**Päätoimittaja** Juuso Kallio

**Toimituspäällikkö** Pekka Virolainen, [pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi](mailto:pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi)

**Taitto** Graafinen palvelu Lippo

**Ilmoitusmyynti** Mediatoimisto Dorimedia, Leena Kolehmainen, 041 501 9902, [leena.kolehmainen@dorimedia.fi](mailto:leena.kolehmainen@dorimedia.fi)

**Ilmoitusaineistot** [kiinteistolehti@kiinteistolehti.fi](mailto:kiinteistolehti@kiinteistolehti.fi)

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

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

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





Havainnekuva julkisivusta Itäpuistoon päin.  
KUVA: VGR / Vizgravity Oy

## Omena-hotellin paikalle nousee asuintaloja

Porissa neljä vuotta sitten palaneen Omena-hotellin paikalle alkaa vihdoinkin nousta uusi seitsenkerroksinen asuintalo. Rakennuttajana toimii Kiinteistö Oy Porin Halli ja rakennusurakoitsijana MVR-Yhtymä. Putkityöt tekee Vehmasputki, ilmanvaihtotyöt 100-Ilmastointi ja sähkötyöt Mekeltek.

Katutasoon ei tule enää liikehuoneistoja, vaan puolen korttelin kokoiselle tontille tulee pelkästään asuinhuoneistoja. Projektin arvo on noin 10 miljoonaa euroa.

## Jätekuurilla pidetään vuokratulot kurissa

Turun kaupungin vuokraloyhtiö TVT Asunnot Oy kutsuu asukkaansa jätekuurille, jolla tavoitellaan polttokelpoisen jätteen määrän vähentämistä ja kierrätysasteen nostamista. Samalla tuetaan myös kohtuuhintaista asumista, sillä jos polttokelpoisen jätteen määrä saadaan vähenemään kolmanneksella, se vähentää jätehuollon kustannuksia kymmenellä prosentilla.

Jätekuuria edeltäneen Vesikuuri-kampanjan aikana TVT Asuntojen asukkaat vähensivät vedenkulutustaan neljällä prosentilla. Lämpökuuri toi yhdeksän prosentin säästön lämpöenergian käyttöön. Niiden ansiosta TVT Asunnoissa ei ole tarvinnut korottaa vuokria neljään vuoteen.

Jätekuuri-kampanjassa kiinnostusta kierrätykseen ja jätteiden lajitteluun pyritään lisäämään Jätekuurilla-pelillä, joka löytyy osoitteesta [www.tvt.fi/jatekuuri](http://www.tvt.fi/jatekuuri).



## Kiinteistöliitto otti kantaa jätteenkuljetusjärjestelmään



Toimivaa järjestelmää ei ole syytä muuttaa, Kiinteistöliitto arvioi.  
KUVA: L&T

Lounais-Suomen jätehuoltolautakunnassa on vireillä kiinteistöittäisessä jätteenkuljetuksessa kuljetettavien kiinteiden jätteiden (polttokelpoinen jäte, biojäte, pienmetallijäte sekä lasi-, metalli-, kartonki- ja muovipakkausjätteet) kuljetusjärjestelmää koskevan päätöksen valmistelu.

Vapaaseen kilpailuun perustuva jätteenkuljetusmarkkina on Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen näkemyksen mukaan toiminut taloyhtiöiden näkökulmasta hyvin. – Toimivaan järjestelmään, jota enemmistö kiinteistönhaltijoista kannattaa, ei kannata puuttua ilman erityisen painavia syitä. Tällaisia erityisen painavia tai lakiin perustuvia syitä ei näkemyksemme mukaan ole. Kansalliset tavoitteet kierrätysasteen nostoon ja jätemäärän vähentämiseen edistävät paremmin, kun kiinteistönhaltijoilla ja asukkailla on mahdollisuus oppia ja tehdä tarvittavia muutoksia palveluihin, toteaa toiminnanjohtaja Juuso Kallio.





📍 Turku Energia Sähköverkot Oy vastaa sähkönsiirrosta Turussa. KUVA: Turku Energia

Turku Energia Sähköverkot Oy alentaa asiakkaidensa sähkönsiirron perusmaksun hintaa 50 prosentilla puolen vuoden ajaksi, 1.4.-30.9.2020 väliselle ajalle. Alennus kohdistetaan tasapuolisesti sekä kuluttaja- että yritysasiakkaille. Asiakkaiden laskulla perusmaksun puolitus näkyy automaattisesti seuraavan puolen vuoden ajan alkaen huhtikuun laskutuksesta.

Nyt tehtävän hinnanalennuksen vaikutus Turku Energia Sähköverkot Oy:n liikevaihtoon on yhteensä noin kolme miljoonaa euroa.

Muilla alueilla Lounais-Suomessa ei ole vastaavia suunnitelmia. Rauman Energia Sähköverkko Oy:n mukaan hintojen alentaminen olisi pois investoinneista, kunnossapidosta sekä paikallisten palveluiden ostoista, joita kannattaa tällaisena aikana tehdä. Yhtiön mukaan maksuaikoja voidaan kuitenkin tarvittaessa pidentää.

Pori Energia Sähköverkot Oy, Caruna Oy ja Sallila Sähkönsiirto Oy eivät vastanneet kyselyyn aiheesta.

**J|Ä|S|P|I®**

**J|Ä|S|P|I® LTO**

**JAMA**

## Kiinteistön ratkaisut energiansäästöön

Poistoilman lämmön talteenotto 

Ilma-vesilämpöpumput

Maalämpöpumput

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

**Kaukora Oy:** p. 02 4374600, [www.jaspilto.fi](http://www.jaspilto.fi) ja [jaspi.fi](http://jaspi.fi)



↑ Jaanintien projekti on yksi mittavimpia linjasaneeraushankkeita Turussa. KUVA: RTC Vahanen Turku Oy

## Ryhmähankkeella tehoa ja synergiaa saneeraukseen

Turun Itäharjulla sijaitsevalla Jaanin alueella alkaa Turun mittakaavassa poikkeuksellisen suuri neljän taloyhtiön ja huoltoyhtiön yhteinen, yli 18 miljoonan euron linjasaneeraushanke. Taloyhtiöissä on yhteensä 340 asuntoa.

Rakenteeltaan samankaltaisten 1960- ja 70-luvuilla rakennettujen kerrostalojen saneeraus ryhmähankkeena tuo putkiremontin toteutukseen synergiaa ja kustannussäästöjä.

Kolme taloyhtiötä toteuttaa myös lämmöntuotantotavan muutoksen. Muutoksella yhtiöt luopuvat kaukolämmöstä ja siirtyvät maalämpöön. Kahteen taloyhtiöön asennetaan lisäksi poistoilman lämmöntalteenottojärjestelmä. Lämmöntuotantotavan muutoksella saadaan aikaan säästöjä myös lämmityskustannuksiin.

Hanketta johtaa RTC Vahanen Turku Oy ja taloyhtiöiden edustajana toimii Realia Isännöinti Oy.

Urakka alkaa kesäkuussa vesijohtoliittymien kaivuutöillä ja valmistuu arviolta tammikuussa 2022.

## Kotitalousvähennykseen koronakorotusta

Kauppakamarit esittävät, että kotitalousvähennyksen korvausaste korotetaan määräaikaisesti 40 prosentista 70 prosenttiin, kun taloutta aletaan akuutin koronaviruksen jälkeen elvyttää.

Koronavirustilanne on muuttanut lähes jokaisen palveluyrityksen, kuten turkulaisen Siivouspalvelu Kota Oy:n, toimintaa merkittävästi.

Toimitusjohtaja **Anna Kotamäki** kertoo, että kun poikkeustila julistettiin, peruutti tilauksen noin 40 prosenttia yrityksen kuukausittaisista asiakkaista. Suurin osa peruutuksista oli kotitalousasiakkuuksia.

Kotitalousvähennystä pienennettiin juuri vuoden 2020 alusta. Sen on kuitenkin todettu alentavan työn teettämisen kustannuksia ja kasvattavan vähennyksen piirissä olevaa työtä. Se torjuu myös harmaata taloutta, kun asiakkaat vaativat kuitillista työtä.



⬇️ Tupakkalaki antaa taloyhtiöille mahdollisuuden hakea tupakointikieltoa huoneistoihin kuuluville parvekkeille, ulkotiloihin ja myös huoneistojen sisätiloihin. KUVA: Bigstock

## Tupakointikieltoja määrätty yli 360 taloyhtiöön eri puolilla maata

Suomessa on jo useita taloyhtiöitä, joissa tupakointi on viranomaisen päätöksellä kielletty huoneistoparvekkeilla tai -pihoilla.

Parveketupakointikiellon hakeamisen mahdollistava lainsäädännös tuli sovellettavaksi tammikuussa 2017. Taloyhtiö voi hakea tupakointikieltoa paikalliselta viranomaiselta yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä. Muutamissa yhtiöissä kiello on määrätty myös asuinhuoneistoihin.

Yksittäinen asukas ei voi hakea viranomaiselta tällaisia kieltoja.

Kiinteistöliiton alueelliset jäsenyhdistykset kartoittivat viranomaisten tekemiä tupakointikieltopäätöksiä eri puolilta maata uuden tupakkalain voimaantulon jälkeen. Selvityksestä ilmeni, että vuosina 2017-2019 kiellon on saanut jo ainakin 361 kerros- ja rivitaloyhtiötä. Selvitys ei kata kaikkia kuntia, joten luvut ovat suuntaa antavia. Eniten kieltopäätöksiä oli Helsingissä, 80. Turussa kieltoja oli 25 taloyhtiössä, Porissa 6, Raisiossa 3, Kaarinassa 2 ja Raumalla 1.



## Suosittu aitaruusu pitäisi poistaa

Kurtturuusu pitäisi poistaa pihoilta ja puutarhoista viimeistään 1.6.2022. EU:n vieraslajien luetteloon vuosi sitten liitetyn maanpeittokasvin hävittämien on monivuotinen urakka, joten sen poistaminen pitäisi aloittaa jo tänä keväänä. Kaupunki vastaa kadun istutusten kunnossapidosta, mutta tontin omistajalle kuuluu kadun puhtaanapito tontin rajasta kadun keskiviivaan saakka. Taloyhtiöitä kehoitetaan nyt kääntymään kunnan puoleen ja kysymään, millaisia ohjeita kasvin poistamiseksi tullaan antamaan. Arvostettu puutarhaneuvos **Aarno Kasvi** vastustaa kurtturuusun kitkemistä Suomesta. Hänen mukaansa Kurtturuusu tuo luontoa lähemmäksi rakennettua ympäristöä ja kaupunkiasuntoja, ja auttaa maaston metsittämisessä jyrkillä liuskoilla ja muilla alueilla, joissa muut kasvit eivät viihdy.

Kurtturuususta jalostetut Rosa Rugosa -lajikkeet eivät ole sääntelyn piirissä.



↑ Koristekasvina paljon käytetty kurtturuusu on levinnyt viljelyksiltä luontoon. KUVA: Pxhere

## Rauman entiselle linja-autoasemalle asuntoja



↑ Hartela Länsi-Suomi Oy aloittaa kerrostalon rakennustyöt kesän aikana. KUVA: Hartela

Linja-autoaseman aukion uudelleenrakentaminen on käynnistymässä Rauman keskustassa. Kauppakeskuksen lisäksi alueelle on suunnitteilla kuusi kerrostaloa.

As Oy Rauman Loiston rakentamisen on suunniteltu alkavan kesällä 2020, arvioitu valmistuminen on loppuvuonna 2021.

Erikseen myytävät parkkipaikat rakennetaan pysäköintihalliin, jonka päälle tulee monipuolinen pihakansi.



JULKISIVUKONSULTOINTI JK OY

Kärsämäentie 35, 20360 Turku,  
Puh. 02 2330840

Puuvillankatu 4 A, 30100 Forssa,  
Puh. 040 7568827

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

**Korjausrakentamisen  
tutkimus-, suunnittelu- ja valvontapalvelut**

☎ - Asunto-osakeyhtiö on niin suomalainen erikoisuus, joten suuren maailman ohjelmistotaloa tuskin kiinnosta kehittää juuri meille soveltuvaa ohjelmistoa. Isännöitsijä Kari Sarlin Maininki Kiinteistöpalvelut Oy:stä pohtii.



*Taloyhtiöiden etäkokouksiin*

# TOIVOISI SOPIVAMPIA OHJELMISTOJA

*Taloyhtiöissä on mietitty pitkin kevättä, miten yhtiökokoukset saadaan pidettyä. Määräaika on toki eduskunnan päätöksellä pidennetty syyskuun loppuun, mutta monissa yhtiöissä kokous halutaan pitää määräaikana, jotta tarvittavista toimenpiteistä pystytään päättämään.*





**I**sännöitsijä **Kari Sarlin** Mainin-ki Kiinteistöpalvelut Oy:stä arvioi, että etäkokoukset tulevat yleistymään etenkin hallitusten yhteydenpidossa. Siihen hän ei sen sijaan usko, että varsinkaan suuremmat yhtiöt siirtyisivät etäkokouksiin. Ei ainakaan nopeasti, johtuen mm. osakkaiden ikärakenteesta.

– Merkittävällä osalla osakkaita ei ole osaamista tai edes laitteita kokoukseen osallistumiseksi.

Sarlin muistuttaa, että etäkokous on työläs prosessi, koska esimerkiksi isännöintijärjestelmiin saumattomasti integroituvia järjestelmiä ei ole.

– Siinä joutuu järjestämään esimerkiksi äänestämisen joko online-sovelluksella tai ennakkokyselyllä, kun taas perinteiseen kokoukseen lähetetään kutsut ja istutaan sovittuna aikana neukkarissa odottelemassa, että ovikello soi, Sarlin vertaa.

### **Kuka kehittäisi yhtiökokousohjelman?**

Sarlinin mukaan maailmalla kehitetyt videokonferenssipalvelut eivät oikein sovi suomalaisten asunto-osakeyhtiöiden kokouskäyttöön. Esimerkiksi Microsoftin Teams on hänen mielestään varsin alkeellinen työkalu, josta puuttuu monia kokoukseen tarvittavia ominaisuuksia.

Teamsistä puuttuu esimerkiksi puheenvuoron pyyntöominaisuus, joka on esim. Zoomissa. Toisaalta Zoomin tietoturva on pidetty epäluotettavana.

– Meillä oli juuri 40 isännöitsijää samassa Teams-kokouksessa, ja se meni lopulta melkoiseksi puuroksi, hän kertoo.

Nykyiset videokokousohjelmistot ovat enemmänkin työelämän kokous- ja tiimipalaveri- kuin yhtiökokousohjelmistoon tehtyjä. Sarlin toivoisi sellaista teknistä alustaa, jossa olisi tietoturvan ohella riittävän tasoinen tunnistautuminen, puheenvuoron pyyntö- ja äänestysmahdollisuus ja myös mahdollisuus anonyyminä äänestämiseen eli suljettu äänestys.

– Tarvittaisiin vain napit kyllä ja ei, mutta niin, että se huomioisi myös kunkin osakkaan oman äänimäärän. Sellaista ei taida maailmallakaan olla, Sarlin arvelee.

– Asunto-osakeyhtiö on niin suomalainen erikoisuus, joten suuren maailman ohjelmistotaloa tuskin kiinnostaa kehittää juuri meille soveltuvaa ohjelmaa, Sarlin pohtii.

Asunto-osakeyhtiöitä on kuitenkin Suomessa paljon, joten voisi toivoa, että joku kotimainen toimija lähtisi kehittämään sellaista.

– Ohjelmiston pitäisi pystyä integroitumaan isännöintiohjelmistoon, joita taas on käytössä useita – tai sitten ohjelmistoista pitäisi saada ulos esim. osakeluetteloon äänimäärineen ja yhteystietoineen sellaisessa muodossa, että sen voisi vaivatta ajaa sisään kokousohjelmistoon, Sarlin ideoi.

Toisaalta voi olla, että tarve etäkokouksille on ainutkertainen tämänkeväisen koronaviruksen takia.

– Ainakin akuutti tarve poistuu, mutta jatkoon kannalta olisi toivottavaa, että kehitystä tapahtuisi. Sitä jarruttaa myös asunto-osakeyhtiölaki, joka asettaa kokouksien pitoon omat rajansa.

### **Kokouksia voi pitää sähköpostillakin**

Suomessa iso osa isännöintitoimistoista toimii edelleen paperilla, eli kehitettävää olisi silläkin puolella. Myös asukkaiden digivalmiudet ovat hyvin eri tasoilla. Taloyhtiöissä on paljon osakkeenomistajia, jotka ovat ihan täysin kirjepostin varassa.

Taloyhtiöiden hallitukset sen sijaan luultavasti kokoustavat jatkossakin useammin etänä, tai niin, että joku tai jotkut osallistuvat siihen etänä, Sarlin veikkaa.

– Näin saadaan aikataulut paremmin sopimaan kaikille mahdollisista työmatkoista tai muista esteistä huolimatta.

– Hallituksen kokouksissa on vähemmän väkeä ja kokousohjelmistokin on enemmän keskustelemaa, joten siihen nuori videotyökalut sopivat paremmin, Sarlin toteaa.

Toki on hallituksia, joissa puheenjohtajalla ei ole älypuhelin eikä tietokoneessa ole mikrofonia. Silloin on mentävä sen mukaisesti. Kokouksia kun voi pitää virtuaalisesti sähköpostillakin.

– Isännöitsijä tekee silloin hallituksen tilinpäätöskokouksesta pöytäkirjaehdotuksen ja lähettää sen hallituksen jäsenille sähköpostilla. Jäsenet kuittaavat, onko ok vai ei, ja jos on, niin pöytäkirjaehdotus lähetetään allekirjoitettavaksi.

– Meidän toimistossa on ollut jo kymmenen vuotta täysin sähköinen järjestelmä. Meillä ei ole ainuttakaan paperia tilinpäätöksestä. Kaikki on pilvessä, ja hallituksen jäsenet voivat pitkin vuotta tarkastella sieltä laskuja ja kuitteja.

– Jos jäsenet ovat aktiivisia, ei hallituksen tarvitse kokouksessa juuri keskustella tilinpäätöksestä, kun kaikki ovat perehtyneet niihin ennakolta omalla ajallaan ja esittäneet tarvittaessa kysymyksiä ja saaneet niihin vastaukset – jo ennen kokousta.

Myös tilintarkastajat tekevät allekirjoitukset sähköisesti.

– Ne ovat nykyisin kokonaan sähköisiä dokumentteja, eikä niitä tulosteta paperille. Tulostushan tuhoaa sähköisen allekirjoituksen, Sarlin muistuttaa.

## Lykkäys hyvin mahdollista

Sarlinin taloyhtiöissä ei ole vielä pidetty yhtiökokouksia etänä, mutta se on yksi vaihtoehto. Ensimmäinen on jo kutsuttu koolle, ja useammallekin alle 20 asunon yhtiölle on ehdotettu sitä mahdollisuutta.

– Kysymme osakkailta onko etäkokous ok, ja onko ok myös siinä tapauksessa, jos osakas ei itse pääse osallistumaan kokoukseen. Jos se ei osakkaille käy, kokousta lykätään vaikka kesän yli.

– Isännöinti- ja Kiinteistöliiton ohjeistuksesta poiketen olen sitä mieltä, että jos kaikki osakkaat tässä poikkeustilanteessa kirjallisesti hyväksyvät kokouksen pitämisen etänä, niin se pitäisi myös pystyä pitämään ilman että kukaan on fyysisesti kokouspaikalla.

Asiaan liittyy myös työsuojellisuudenkin puoli. Jos isännöitsijä pitää koronakauden aikana 20 yhtiökokousta, joihin osallistuu osa etänä, mutta aina esimerkiksi 5–10 henkeä kokoustiloissa, syntyy jo melkoinen määrä kontakteja. Silloin on jo hyvin mahdollista, että isännöitsijä saa tartunnan tai levittää sitä.

– Meillä on myös monta isompaa taloyhtiötä,

joissa on suhteellisen paljon iäkkäitä osakkaita, joilla ei ole valmiuksia osallistua etäkokouksiin. Niinpä jos ei tarvita muita päätöksiä kuin muodollisuudet, sitten vain lykätään kokouksia syksyyn asti.

## Yksimielinen päätös

On myös mahdollista, että yhtiökokousta ei pidetä lainkaan, jos osakkeenomistajat yksimielisesti niin päättävät.

– Siitäkin tehdään pöytäkirja, joka kulkee nimellä osakkaiden yksimielinen päätös. Siinä vahvistetaan samalla tavalla tilinpäätös ja talousarvio sekä valitaan hallitus ja tilintarkastajat. Jos se sopii kaikille, niin kummempaa kokousta ei tarvitse pitää.

– Näitäkin varmaan tehdään niissä yhtiöissä, joissa ei ole mitään remonttia tai muuta isompaa päätettävää. ❖

*Katso ohjeet ja mallipohjat yhtiökokouksen järjestämiseen erilaisin etäyhteyksin [www.kiinteistoliitto.fi/korona](http://www.kiinteistoliitto.fi/korona)*

**TEKSTI:** Pekka Virolainen **KUVA:** Tuomas Selänne

# TILAA UUSI LUKOSTO, SAATTE ROPPAKAUPALLA AVAIMIA KAUPAN PÄÄLLE!

Hyödynnä ABLOY PULSE -tarjouskampanja taloyhtiöille: Tarjoamme lukoston vaihdon yhteydessä yhden PULSE-avaimen huoneistoa kohden veloituksetta. Arvonnassa myös maistuvat pihajuhlat vuodelle 2021!

Lukitus- ja turvajärjestelmäsuunnittelu | Ovi- ja porttiautomaatiikka  
Lukitussaneeraukset ja uudelleen sarjoitukset  
Avainhallinta | Kameravalvonta, rikosilmoittimet  
Oviympäristön huoltopalvelut 24/7/365

Kampanjan lisätiedot ja arvonnän säännöt löydät osoitteesta [abloy.fi/pulse2020](http://abloy.fi/pulse2020)

**Paikallinen turvallisuusalan asiantuntijasi:**

**CERTEGO Turku**  
Satakunnantie 102, 20320 Turku  
p. 010 700 708 | [turku@certego.fi](mailto:turku@certego.fi)

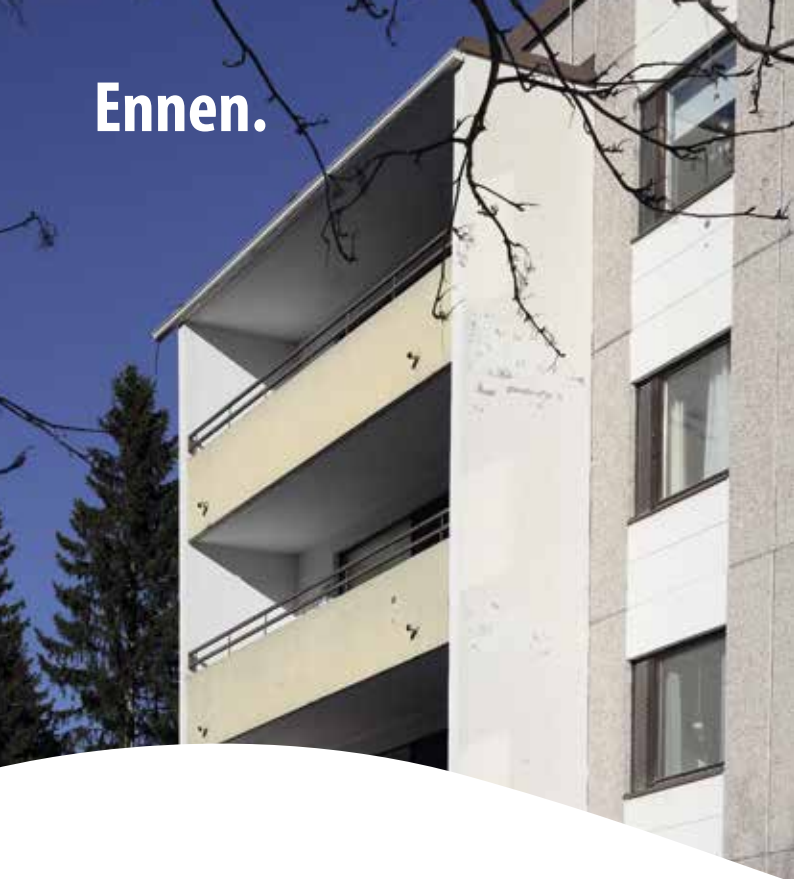
**CERTEGO Pori**  
Satakunnankatu 31, 28130 Pori  
p. 010 700 707 | [pori@certego.fi](mailto:pori@certego.fi)

**certego.fi**

**CERTEGO**



Ennen.



Jälkeen.



# Lasitus tuplaa parvekkeen jäljellä olevan käyttöiän.

Käyttöiän lisääntymisen lisäksi lasittaminen tuo taloyhtiölle monia hyötyjä. Se lisää myös asuinviihtyvyyttä, energiansäästöä, ja on suojana liikenteen melulle. Lumon parvekelasi- ja -kaideratkaisuilla on mahdollista toteuttaa parvekejulkisivuremontit uudistamalla talon ulkonäköä, rakennuksen vanhaa ilmettä kunnioittaen.

## Tutkimusten mukaan:

- ▶ Lämpimämpi ilma pienentää parvekkeen kohdalla olevan ulkoseinärakenteiden lämpöhäviötä 15-25 % tuoden siten energiataloudellista hyötyä.
- ▶ Parvekelasien tuoma energiansäästö vaihtelee Suomessa 3-11 prosentin välillä, ja keskimääräisesti 6 %.

## Parvekelasien huolto

Parvekelasien laskennallinen käyttöikä huollettuna on noin 30-40 vuotta. Lumon myöntää huoltamilleen Lumon lasituksille 5 vuoden käyttöturvan, joka sisältää alkuperäiset ja huollon yhteydessä vaihdetut komponentit sekä järjestelmän toimivuuden. Halutessaan taloyhtiö voi tilata Lumonilta ennen tarjouspyyntöä maksuttoman kuntotarkastuksen. Annamme tarkastuksesta kirjallisen raportin.

Ota meihin yhteyttä:

**020 7403 200**

Puh. hinta 8,28 snt + 7 snt/min (lankapuh)  
tai + 17 snt/min (matkapuh)



Parempia koteja  
[www.lumon.fi](http://www.lumon.fi)



Terassilasit | Parvekelasit | Kaiteet  
Auringonsuojaverhot | Huolto



*Vuoden huoltomies*

# TUTTU HUOLTOMIES ON MELKEIN TALONMIES

*Kun on asukkaille tuttu ja tulee toimeen ihmisten kanssa, työ maistuu ja hommat sujuvat, sanoo Vuoden huoltomieheksi valittu Wille Koski Raumalta.*

**R**auman Kiinteistöyhdistys on valinnut vuoden huoltomieheksi Wille Kosken. Koski työskentelee **Juha Kanervan J.K. Kunnossapito Oy:n** palveluksessa nyt kuudetta vuotta. 26-vuotias Koski arvioi, että hyvät kuuntelutaidot ja muutenkin sosiaalinen luonne ovat syitä, miksi asiakkaat ovat siten olleet tyytyväisiä hänen työhönsä.

– Kun osaa hommansa ja pyrkii tekemään työt reippaasti ja hyvin, niin kai se sitten asenteena näkyy, Koski arvioi.

Koskella on periaate, että hän pyrkii aina tekemään kaikki eteen tulevat työt saman päivän aikana.

– Välillä tehdään vähän pidempääkin päivää, ja se on mahdollista, kun työnantaja Juha Kanerva on lähes poikkeuksetta valmis maksamaan ylityöprosentit, jos vaan tarve vaatii, Koski kiittelee.

Vaatimattomaan tapaan Koski kuitenkin lisää, että monet tiesivät, että hänellä oli takanaan raskas vuosi.

– Valinnassa saattoi painaa sekin, että isä nukkui pois viime maaliskuussa, ja minulla oli siten rankempaa siinä loppuvaiheessa, mutta hommat tuli kuitenkin hoidettua. Lisäksi olen päivystänyt melko paljon, jopa 245 vuorokautta viimeisen reilun viiden vuoden aikana. Ehkä siitä on sitten sana kiirinyt muihinkin isännöitsijätoimistoihin.

## Tuttu mies luo turvallisuutta

J.K. Kunnossapidolla on hoidossa kolmisenkymmentä kohdetta ja normaalisti kaksi huoltomiestä kiertää niissä puoliksi, mutta henkilövaihdosten takia Koski joutui kiertämään viime vuonna niissä kaikissa.



Autosta joutuu nousemaan satoja kertoja päivässä, mutta työ on vaihtelevaa ja on tärkeää, että huoltomies tulee koh-teissa asukkaille tutuksi, Vuoden huoltomieheksi valittu Wille Koski pohtii työnsä luonnetta.

– Kun kohteita on normaalisti suhteellisen vähän, asukkaiden kanssa tulee tutuksi, vähän niin kuin talonmies entisaikaan tunsivat asukkaat ja asukkaat tunsivat talonmiehen.

Koski ei kuitenkaan koe, että hänen asiakaskunnassaan talonmiestä haikailtaisiin, vaikka mediassa aihe on aika ajoin esillä.

– Sellaista paluuta talonmieskäytäntöön tunnutaan toivottavan etenkin taloyhtiöissä, joissa asukkaat hoitavat itse omat juttunsa. Minä en ole meidän asukkailta sellaista kuullut.

– Meillä pienenä firmana on kuitenkin se etu, että se sama henkilö tulee aina laittamaan jonkun asian kuntoon ja että se on tuttu mies, joka kiertelee pihas-sa ja rakennuksessa.

– Se antaa asukkaalle enemmän turvallisuuden tunnetta. On muutenkin hyvä, että huoltomies näkyy kohteessa, eikä päivystä vain omassa toimistossa, painottaa Koski.

Asiakaskokemukseen vaikuttaa myös mahdollisuus antaa palautetta.

– Joissain taloyhtiöissä on edelleen palautelaitteita. Varsinkin iäkkäämmät asukkaat tykkäävät niitä käyttää. Niistä vaan tavataan viedä kynät ja paperit, ja niiden tarkastaminen tuo huoltomiehelle ylimääräistä vahtimista. Nuoremmat asukkaat taas mieluummin soittavat tai laittavat tekstaria.

Palaute on kuitenkin aina tarpeellista, sillä huol-



tomies normaalikierröksellä havaitsee vaikkapa saunan kaiteen löystyviä ruuveja. Jonkun pitää aina ilmoittaa huoltotarpeista eteenpäin.

– Kaikkea ei normaalikierröksillä havaita eikä kaikkea voi siten ennaltaehkäistä. Parasta olisi, että kun huomaa vaikka saunan lauteen repsottavan, siitä ilmoitetaan huoltomiehelle eikä jäädä odottamaan, että asia korjaantuu, toivoo Koski.

### Joustavuutta pitää löytyä

Samat tupakantumpit viikosta toiseen siellä missä niiden ei pitäisi olla, on Kosken mielestä esimerkiksi työn nurjista puolista. Samoin se, että autosta joutuu nousemaan usein, jopa satoja kertoja päivässä, kun on kuukausilukemien ottoa ja lipun nostoa ja muita pieniä asioita useassa eri kohteessa. Autossa istumistakin tulee paljon, joskus myös täysin turhia hälytyksiä.

– Toisaalta maisema vaihtuu ja päivät ovat erilaisia. Ruokatuntia voi pitää oman aikataulun mukaan, paitsi tietysti silloin kun on juuri istumassa pöytään ja joku soittaa, että patteri vuotaa, toteaa Koski.

Se, kenen toimeksiannosta huoltomies singahtaa paikalle riippuu sekin hieman tapauksesta ja huoltosopimuksista. Vaikka pelisäännöt olisivat yhtiöiden välillä hyvinkin selvät, eivät asukkaat tiedä kenen puoleen pitäisi milloinkin kääntyä. Jos huoltomies ei tulekaan heti paikalle, vaan odottaa taloyhtiön hallitukselta toimeksiantoa, voi tulla tiukkaakin palautetta.

– Isossa taloyhtiössä on aina joku vähän toista maata, joku jolla on vähän kireämpi pinna, mutta pitää vaan ymmärtää, että meitä on moneksi.

Varsinkin koronavirus on tuonut huoltoyhtiöille paljon uusia ennalta arvaamattomia tehtäviä samalla kun on siivottu enemmän ja jaettu asukkaalle informaatiota.

– Tuskin niistä kaikista lisälaskuja lähetetään, Koski arvioi.

Kosken mukaan joustoa löytyy normaalioloissakin, esimerkiksi liputuspäivien suhteen, sillä lippu yleensä nousee salkoon kaikkina yleisinä liputuspäivinä eikä vain virallisina päivinä, vaikka normaalisti vain nuo kuusi jokavuotista liputuspäivää on kirjattu huoltosopimukseen.

Huoltosopimuskansio kulkee autossa huoltomiesten mukana, mutta Kosken mukaan sitä ei orjallisesti haluta noudattaa.

– Joustavuutta pitää löytyä, ja tilanteen mukaan pyritään etenemään, tuli se kutsu sitten isännöitsijältä tai taloyhtiön asukkaalta, summaa Koski. ♦

**TEKSTI:** Pekka Virolainen **KUVA:** Mikko Vapanen

## Taloyhtiöiden- ja muiden suurkohteiden ikkuna- ja ovisaneeraukset Varsinais-Suomen alueella!

Meiltä saatte perinteisten puualumiini-ikkunoiden ja ovien lisäksi myös täysalumiinituotteet, esim. pääsisäänkäyntikokonaisuudet, porrastornit, liiketilojen ikkunat jne. asennettuna avaimet käteen periaatteella, jotka valmistetaan Loimaalla.

### PROJEKTIMYYNTI

**Karri Valkamo Sami Tallqvist**

+358 50 346 1499 +358 40 304 5343

karri.valkamo@fenestra.fi sami.tallqvist@fenestra.fi

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



**KATTOJEN PESUT,  
MYRKYTYKSET,  
PINNOITUKSET  
JULKISIVUMAALAUKSET**

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

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



# Koronakriisi tuo haasteita **KIINTEISTÖHUOLTOON**

*Koronapandemia on teettänyt paljon ylimääräistä työtä taloyhtiöissä, isännöintitoimistoissa ja huoltoyhtiöissä. On siirretty kokouksia, pidetty niitä etänä, lisätty siivousta, jaettu tiedotteita asukkaille ja suunniteltu ja sovittu näistä toimenpiteistä pääosin etätöitä tehden. Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen kiinteistökehitystoimikunnan puheenjohtaja Vesa Keskilä toteaaakin, että koronan tuomista opetuksista on tehtävä pikaisesti selvitys, jotta vastaaviin – tai täysin uusiin yllättäviin tilanteisiin – osataan jatkossa paremmin varautua.*

**K**eskilän mukaan taloyhtiöissä on sinänsä noudatettu hyvin annettuja ohjeita, vaikkakin ohjeita on tullut hajanaisesti ja monelta eri taholta.

– Ohjeistukset ovat olleet varmasti tarpeellisia, mutta semmoista keskitettyä johtamista ja informaatiota olisi varmasti kaivattu enemmän. Nyt on tullut ohjeita monesta eri tuutista: valtiovaltalta, muilta viranomaisilta, Isännöinti-liitolta ja Kiinteistöliitolta.

– Itse kun olen isännöitsijä, mutta myös Kiinteistöliiton tekemisessä mukana, olen taloyhtiöitä informoidessani lainannut myös Kiinteistöliiton tiedotteita ja yhdistellyt ohjeita.

## **Väliseiniä ikäihmisten kylpyhuoneisiin**

Asia, joka on selkeästi jäänyt ilman kattavaa ohjeistusta, on huoneistoissa käynti remonttien takia. Esimerkiksi putkiremonteissa töitä pitäisi pystyä tekemään myös niissä asunnoissa, joissa asuu eristyksiin määrättyjä yli 70-vuotiaita.

Kun viranomaiset eivät selkeästi kiellä remonttien tekemistä, taloyhtiö ei voi koronan takia keskeyttää urakkaa ilman että siitä seuraisi mittavat vahingonkorvausvaateet urakoitsijan taholta.

– Meillä on yhdessä kohteessa yli neljän miljoonan euron remontti, ja urakoitsijalla siellä 20 miestä töissä. Siitä on ollut täällä lehdistäkin keskustelua,



⬆ – Koronakriisin opetukset täytyy nopeasti kirjata talteen ja kehittää varautumista seuraaviin poikkeustilanteisiin, Varsinais-Suomen Kiinteistöliiton kiinteistökehitystoimikunnan puheenjohtaja Vesa Keskilä sanoo.





kun osa asukkaista on sitä mieltä, että urakka pitää keskeyttää ja osa taas, että ei missään tapauksessa, Keskilä kertoo.

– Onhan se vähän ristiriitaista, että ikäihmiset eivät saisi edes kaupassa käydä, ja tilatut tavarat pitää jättää oven taakse, mutta sitten sinne sisälle lampsii miehiä mylläämään kylpyhuonetta.

Tilanne on ratkaistu siten, että huoneistokohtaisen katselmuksen mukaan kylpyhuoneen ja muun asunnon välille rakennetaan tarvittaessa suojaseinä.

– Kaikkiin 270 asuntoon niitä suojaseiniä ei voi rakentaa, vaan ainoastaan niihin, joissa lähikontaktia pitää erityisesti välttää.

### Väheneekö korjaaminen?

Koronakriisin aiheuttaman työttömyyden ja lomautusten pelätään heikentävän myös asukkaiden ja vuokralaisten maksukykyä.

Keskilä arvioi sen näkyvän taloyhtiöiden lainansaannin vaikeutumisena entisestään.

– Olin jo 1990-luvun laman aikana näissä hommissa, ja kyllähän se siirsi korjausrakentamisen liikkeellelähtöä. Silloin käynnistettiin vain ARA-rahoitteisia vuokratalohankkeita, vapaarahoitteisia ei juuri lainkaan, eikä paljoa korjattukaan.

Keskilä pelkääkin, että viime vuosikymmenen aikana yleistynyt kiinteistöjen ylläpidon kauaskantoisen elinkaariajattelu ottaa nyt takapakkia.

– Meillä on ikääntyvä kiinteistökanta, paljon korjattavaa, ja jos vastikesaatavat lisääntyvät, niin taloyhtiöt alkavat senkin takia lykkäämään tarpeellisia korjauksia.

### Varautumista parannettava

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi, isännöitsijät ja muut kiinteistöalan toimijat ovat kasaamassa työryhmää selvittämään koronakriisin opetuksia ja kehittämään varautumista tulevia kriisejä ja poikkeustilanteita varten.

– Moni luulee, että tämä on ainutkertainen poikkeustilanne, mutta tähän voi uusiutua vakka jo vuoden tai kahden päästä. Siksi toimintamalleja on syytä pohtia ja kehittää.

– Omasta kokemuksesta voi todeta pelkästään jo niinkin alkeellisen ongelman, että eri toimijoiden yhteistietojen löytämisessä on ollut haasteita. Myös isännöitsijätoimistojen keskinäisessä kommunikaatiossa olisi kehitettävää. ❖

**TEKSTI:** Pekka Virolainen **KUVA:** Tuomas Selänne



## LA-KATTOHUOLTO

Luotettava, valtakunnallinen 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

**OTA YHTEYTTÄ! HANNU RINTAMÄKI p. 040 767 8828**  
**hannu.rintamaki@la-kattohuolto.fi**





**STOP!**  
PIHALLE JA TALKOISIIN  
KAIKKI TARVITTAVA  
**MULLOKSEN**  
VERKKOKAUPASTA

Lahti • Lappeenranta • Pori • Tampere • Turku

**HIEKOITUS-  
SEPELIT  
VAIHTOLAVAT  
MULLAT  
HIEKAT  
MURSKEET**

**www.mullos.fi** PUH. 0201 224 280





# Taloyhtiöt uudistavat koko lähiön TURUN HEPOKULLASSA

*Turun Hepokullan lähiön taloyhtiöt valmistautuvat mittavaan uudistushankkeeseen, jossa koko asuinaluetta uudistetaan korjausrakentamisen ja täydennysrakentamisen kautta. Hankkeessa yhdistyvät niin asuinalueen yhteistyö, kaupunki-suunnittelu kuin uudet energiaratkaisut.*

**L**ähes kaikki alueen taloyhtiöt osallistuvat yhteisvoimin hankkeeseen, jossa toteutetaan niin putkiremontit kuin lämmitysmuodon muutokset. Syksyllä alkavien korjaustoimenpiteiden jälkeen siirrytään noin kahden vuoden päästä aikanaan 1970-luvulla väljästi rakennetun alueen täydennysrakentamiseen.

Kokonaisvaltaisen kehityshankkeen tarkoituksena on tehdä vain 3,5 kilometrin päässä keskustasta pohjoiseen sijaitsevasta, vastikään 50-vuotispäiviä viettäneestä, reilun 2 000 asukkaan Hepokullasta moderni kaupunginosa, ja siten nostaa niin vanho-

jen kuin uusien asuntojen houkuttelevuutta ja koko alueen kiinteistökannan arvoa.

Asumisen kustannuksia pyritään laskemaan maa-lämmöllä ja uusilla energiatehokkailla ratkaisulla ja asumismukavuutta nostamaan mm. huoneistokoh-taisella viilennyksellä.

## Entinen lämpöyhtiö johtaa hanketta

Lähiöiden mittavia uudistusprojekteja on Suomessa tehty vain vuokra-asuntolähiöissä.

Vuosina 1968–74 rakennettu Hepokulta koostuu omistusasunnoista, ja asuntojen omistajat asuvat edel-





↑ Hepokulta on 50-vuotias lähiö muutaman kilometrin päässä Turun keskustasta. Rakennukset ovat **Olli Vahteran** toimiston suunnittelema.

leenkin suurelta osin itse alueella, joten yhteishanke on kokoluokassaan ainutlaatuinen.

Yhteiskorjaushanketta johtaa alueen entinen lämpöyhtiö, Hepokullan Lämpö Oy. Ennen kuin lähiössä siirryttiin kaukolämpöön, yhtiö ylläpiti alueen omaa lämpökeskusta. Kun öljykattilat purettiin, lämpöyhtiö jäi hoitamaan kaukolämmön keskitettyä ostoa ja jakelua ja toimi myös alueen huoltoyhtiönä. Se on muutenkin huolehtinut asukkaiden tarpeista ylläpitämällä muun muassa juhlasalia, uimahallia, pesulaa ja kesäisin myös autonpesupaikkaa.

– Asunto-osakeyhtiövaltaisissa lähiöissä näin suurta yhteishanketta ei ole tehty, vakuuttaa hankkeen keskeinen puuhamies, alueen isännöitsijänä toimivan Hepokullan Lämpö Oy:n hallituksen puheenjohtaja ja paikallinen voimahahmo **Seppo Lehtinen**.

## Hepokulta 2040

**50-vuotiaan lähiön taloyhtiöiden yhteiskorjaushanke Turussa**

- 1968–1974 rakennettu alue
- 3,5 km Turun keskustasta
- 35 kerrostaloa
- 1 064 asuntoa
- 70 miljoonan budjetti

Suomessa on useita lähiörakentamisen kehityshankkeita, mutta ne painottuvat vuokra-asuntolähiöihin ja usein kohteisiin, joissa on sosiaalisia ongelmia.

– Vuonna 2015 selvitimme, mitä Suomessa on tehty, ja vaikka on tehty isojakin julkisivu- ja putkiremontteja, ei kuitenkaan mitään tämä veroista.

### Vipuvoimaa yhteistyöstä

Hankkeeseen osallistuu kahdeksan taloyhtiötä, niiden omistama Hepokullan Lämpö, sekä seurakunta ja liikekeskus. Kerrostaloja yhtiöissä on 35 ja niissä yli tuhat omistusasuntoa.

– Alueen rakensi aikanaan yksi grynderi, Ruola. Nyt meillä on tässä 2 000 grynderiä, omistajaa, Lehtinen naurahtaa.

*Hepokulta 2040* -hanke käynnistyi viisi vuotta sitten, jolloin havaittiin mittavat peruskorjaustarpeet. Rakennuskonsultti Swecon korjausselvitykseen päätettiin siksä lisätä alueen uudelleenkaavoitus, uudet lämmitysjärjestelmät ja niiden rahoitusmahdollisuudet. Kokonaisselvitystä jatkoi Swecon pohjalta rakennuttajaksi tuleva Korjauspartnerit Oy.

Yksi taloyhtiö jää kokonaan yhteisprojektin ulkopuolelle, toinen on tilannut omat kehitysselvityksensä toiselta konsultilta, Vahanen Oy:ltä.

– Taloyhtiön yksittäisen hallituksen jäsenen kanta voi joskus olla hyvin ratkaiseva. Tässäkin pois jääneen yhtiön kohdalla kävi niin, että osa hallituksesta vaihtui tehdyn päätöksen jälkeen, mutta ratkaisut oli jo tehty. Toisen taloyhtiön kohdalla syyt hankkeesta poisjääntiin tuntuivat olevan henkilökohtaisia, joskin otamme heidät kyllä mukaan, jos mieli muuttuu.

Poikkeuksellinen, kokonaisuudessaan noin 70 miljoonan euron yhteishanke voi nousta suunnannäyttäjäksi asunto-osakeyhtiövaltaisten lähiöiden uudistamiselle. Yhteistyöstä kun koituu etuja niin rahoitukseen, rakennutukseen kuin materiaalien hankintoihin.

– Sehän tämän idea onkin, että kun yksi yhtiö tekee koko homman, ja kilpailuttaa kaiken mitä se pitää sisällään, niin siinä säästää melkoisesti, Lehtinen sanoo.





📍 Aikanaan Hepokullan rakensi yksi yhtiö, Ruola, nyt sitä uudistaa 2000 grynderiä, kertoo hankkeen puuhamies Seppo Lehtinen.

– Tämän kokoluokan hanke kiinnostaa rahoittajia, ja siksi nyt puhutaan ihan eri korkotasosta, kuin jos kukin taloyhtiö olisi lähtenyt yksin neuvottelemaan pankkien kanssa, Lehtinen jatkaa.

– Seuraavaksi kilpailutetaan rakennuttajat ja myös materiaaleista voi tämän kokoisessa hankkeessa päästä neuvottelemaan. Siitä se hinta sitten tarkentuu.

### Lisää viihtyvyyttä

Viime aikoina on puhuttu siitä, että asunto-osa-kehtiöiden vakuudet eivät riitä korjaushankkeisiin. Lehtinen kertoo, että 50 vuotta vanhassa lähiössä alkoi jo viisi vuotta sitten olla nähtävissä, että on tehtävä paljon – tai sitten tulevat kuormurit 10 –15 vuoden päästä. Rapistuvia elementtilähiöitä kun joudutaan monin paikoin jo purkamaan.

– Korjaustarpeita ei voi siirtää loputtomiin. Putket alkoivat olla uusimisen tarpeessa ja betonielementit siinä kunnossa, että siellä täällä piti laittaa turvaverkkoja seiniin. Lämmityksen suhteen taas oli korjattavaa kaukolämpöputkissa. Kaukolämmön hintaan Lehtinen ei ota kantaa, mutta toteaa, että kolme insinööritoimistoa on äskettäin laskenut meille, että kaukolämpö on Turun seudulla kallein lämmitysmuoto, kun kaukolämpöputketkin pitää uusia.

Taloyhtiöt ottavat joko maalämmön tai lämmönvaihtimiin perustuvat järjestelmät. Ne tuovat mukanaan myös viilennysmahdollisuuden.

– Jos olisi tehty vain perinteinen putkiremontti, meillä olisi lopulta sama tilanne kuin 50 vuotta

sitten, paitsi että uudet putket ja elementit. Nyt remontti parantaa myös asumisen viihtyvyyttä.

### Osaamisesta lisätukea

Rahallisten säästöjen ohella taloyhtiöt hyötyvät siitä, että hanketta johtaa työryhmä, jolla on osaamista ja kokemusta.

– Ennen kaikkea tämä porukka on sitoutunut tähän projektiin ja on valmis ottamaan kaikesta selvää, Lehtinen sanoo.

Lehtisellä itsellään on kokemusta niin projektien johtamisesta ja porukan saamisesta puhaltamaan yhteen hiileen. Hän on turkulaisessa kunnallispolitiikassa aateloitunut poliitikko, kaupunginvaltuuston varapuheenjohtaja, lämpöyhtiön hallituksen puheenjohtaja, aikanaan alueen monivuotinen asukas ja edelleen osakkeenomistaja. Hän tuntee niin alueen asukkaat kuin kaupungin virkamiehet ja suunnittelijatkin.

Kaupunki onkin näyttänyt lähiöhankkeelle vihreää valoa ja luvannut uutta kaavaa täydennysrakennukseen oikeuttavaan kaavaan kahden vuoden päästä. Kunkin asunto-osa-kehtiön tontille kaavaillaan yhtä uutta asuinrakennusta.

– Silloin korjaustyöt ovat jo pitkällä, kaikki lainat on nostettu, rahat töissä ja korot painavat päälle, niin se helpottaa, kun pääsee myymään rakennusosiketta. ❖

**TEKSTI:** Pekka Virolainen **KUVAT:** Tuomas Selänne



# DNA on isännöitsijän ja koko taloyhtiön luotettava kumppani

**DNA Netti taloyhtiöille** helpottaa isännöitsijän arkea ja saa asukkaat viihtymään.

Laita taloyhtiön netti- ja TV-asiat kerralla kuntoon osaavien ammattilaisten kanssa. Meiltä saat käyttöösi paikallisen alueesi tuntevan yhteyshenkilön sekä oman erillisen taloyhtiöpalvelun. Voit luottaa, että kaikki tilatut asiat toimitetaan ajallaan ja sopimukset pitävät. Taloon hankitut palvelut toimivat varmasti ja käyttöönotto on mutkatonta.

## **Pyydä tarjous DNA Netistä taloyhtiöille**

Meiltä saat hyvän tarjouksen DNA Netin ja kaapeli-TV-palveluista. Tarjouksen voitte käsitellä tämän vuoden yhtiökokouksessa päätösasiana. **Lähetä vain taloyhtiösi tiedot meille ja me hoidamme hommat siitä eteenpäin!**



**Ota yhteyttä,  
niin laitetaan  
hommat alulle:**

**Jonne Ranki**  
Myyntipäällikkö  
DNA Taloyhtiömyynti  
044 523 4567  
jonne.ranki@dna.fi



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

# 96%

DNA:n tekemässä kyselyssä 96 %:lla taloyhtiöiden ammatilaisista oli erittäin positiivinen tai vähintäänkin neutraali kokemus DNA:n taloyhtiöille tarjoamista palveluista.

# DNA

**Lue lisää: [dna.fi/isannoitsijalle](https://dna.fi/isannoitsijalle)**



## **EI TEHDÄ TÄSTÄ NUMEROA, MUTTA MEIDÄN SADOILLA IHMISSILLÄ 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 kiinteistöhuoltopalvelut
- 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**







# ”Suunnittele, ennakoi!” LAINAA SAA, KUN TARPEET KARTOITETAAN

*Kun kiinteistönpidon suunnittelee ja valmistelee huolellisesti vuosiksi eteenpäin, voi pienen taloyhtiön isojen hankkeiden rahoitusneuvotteluja käydä luottavaisin mielin, kertoo isännöitsijä **Timo Levonen** Loimijoen Kiinteistökeskuksesta.*

**V**iime aikoina on puhuttu pienten paikkakuntien taloyhtiöiden rahoituksen saatavuuden kiristymisestä, eivätkä koronaviruksen tuomat palkkatulojen menetykset yhtään helpota osakkaiden tai vuokralaisten kykyä maksaa ylimääräisiä vastikkeita.

Loimaalla sijaitsevan Asunto Oy Loimaan Kaupinkodon kuntotutkimuksessa todettu linjasaneerauksen tarve siirtyi kuitenkin varsin sujuvasti hankesuun-

nitelmasta toteutukseen pitkäjänteisen ja huolellisen suunnittelutyön ansiosta.

Noin 600 000 euron urakka on 17 huoneiston taloyhtiölle melkoinen rasitus, mutta kun rahoittajatahot otettiin mukaan jo hankesuunnitteluvaiheessa, päästiin lopulta hyvään tulokseen, isännöitsijä Timo Levonen kertoo.

– Asiaa käytiin alusta lähtien kolmikantaisesti läpi, ja etsittiin niitä vaihtoehtoja, jotka olisi järkevä toteuttaa yhtäaikaaisesti. Jälkeenpäin voi nyt todeta, että rahalaitos oli hallituksen ja isännöinnin mukana nimenomaan neuvottelemassa eikä vain sanelemassa, Levonen kiittelee.

Erityisesti pienelle taloyhtiölle ison hankkeen pelkkä valmistelu on jo jonkinmoinen kustannus sinänsä. Siihen kuluu aikaa ja rahaa. Kuntotutkimukset on toki ensin tehtävä. Sitten kun todetaan putkiremontin tarve, tarvitaan LVI-, sähkö- ja rakennus- ja arkkitehtisuunnitelmat. Myös rakennuttaminen ja kaupallisten asiakirjojen valmistelu vievät nekin rahaa.

– Plus yhtiön hallituksen siihen käyttämä aika, Levonen lisää. Sitä ei pidä unohtaa tai väheksyä!

– Valmistelu maksaa joitain kymmeniätuhansia euroja, mutta jos rahoitussuunnittelu jää siitä pois, voi edessä olla tilanne, että on käytet-







➔ Pankki kannattaa ottaa kolmikantaan jo hankesuunnitteluvaiheessa, jotta varmistetaan, ettei pitkä suunnitteluprosessi mene hukkaan kielteisen rahoituspäätöksen takia, Timo Levonen neuvoo.

ty monia tuhansia euroja suunnitteluun ja vuosi hallituksen ja isännöitsijän aikaa hankkeeseen, jonka lopputulema on se, että siihen ei saada rahoitusta!

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtajana **Markku Järvinen** toteaa, että hallituksen lähtökohtana on talon arvosta huolehtiminen, ei säästäminen. Toisaalta kalliiden remonttien teettäminen ja niiden maksaminen pohdituttaa hallitusta etenkin talon vanhojen ihmisten osalta.

– Yhtiökokouksissa on ollut hyvä henki, paljon on keskusteltu ja kysely, Järvinen sanoo.

– Tiedottaminen onkin tärkeää yhteisasumisissa etenkin silloin, kun euroja liikkuu, hän lisää.

## Kauaskantoisempaa suunnittelua

Jos pankit ovat aikaisemmin kiinnittäneet huomiota yhtiön taloudelliseen tilanteeseen ja yhtiön tavanomaisen hallinnon hoitamiseen, kysellään nyt myös yhtiön tulevaisuudennäkymien perään.

Nyt halutaan tietää enemmän yhtiön teknisestä kiinteistönpidosta ja elinkaarihallinnasta; mitä se pitää sisällään ja millaisia rahoitustarpeita tulee eteen tulevaisuudessa. Jos pankki myöntää lainaa viideksitoista vuodeksi, sitä kiinnostaa, mitä uusia rahoitustarpeita lainanottajalle tulee ehkä jo kymmenen vuoden päästä.

– Tavanomainen viisivuotissuunnittelun tai asunto-osakeyhtiölain mukainen korjaustarveselvitys on ehkä liian hiukan heppoinen työkalu siihen.

Pankit arvostavat, jos kiinteistön ylläpitoa on suunniteltu vuosiksi eteenpäin.

– Meillä Kaupinkodon rahoituksen osalta ratkaisevassa asemassa oli ennakkovarautuminen, eli lähdettiin – yhtiökokouksen päätöksellä – keräämään etukäteen korjausvastiketta, mikä näkemyksemme mukaan vastaa määrältään sitä tulevaa pääomavastiketta. Siinä kertoo myös pankille niin yhtiön kuin osakkeenomistajien maksukyvyyn. Eli jos siitä selviydytään nyt, siitä selviydytään myös sen jälkeen, kun korjausvastike muuttuu pääomavastikkeeksi sitten kun lainoja aletaan lyhentää.

Ennakkoon kerättävä korjausvastike vähensi myös väliaikaisen rahoituksen tarvetta hankkeen valmistelun aikana.

Rahoituksen huomioiminen jo hankesuunnitte-

luvaiheessa on keskeistä myös sen takia, että kokonaisbudjetti määrittyy jo siinä vaiheessa. Tavoite määritellään siinä ja siihen sitoudutaan ylimääräisen vastikkeen muodossa.

– Hankesuunnittelussa lyödään lukkoon kustannustaso ja raamit, missä liikutaan. Myöhemmin toteutussuunnitteluvaiheessa, kilpailutuksilla ja urakanhallinnalla, päästään vaikuttamaan enää vain noin 20 prosenttiin kustannuksista.

Viidentoistatuhannen asukkaan Loimaan kaupunki on lievästi muuttotappioaluetta.

Paikkakunnalla toimivana isännöitsijänä Levonen kertoo kokevansa, että turkulaisia pankkeja ei 60 kilometrin päässä sijaitsevat loimaalaiset asunto-osakeyhtiöt juuri kiinnosta.

– Toki sieltäkin aina kysytään, mutta kyllä me olemme paikallisten pankkien varassa näissä korjaushankkeissa, Levonen toteaa.

– Vaihtoehtoja on Loimaalla ollut, Järvinen lisää.

Paikalliset pankit tuntevat paikalliset asiat, toimintatavat ja kulttuurin. Pienellä paikkakunnalla on sentään myös se etu, että osakkeenomistajien vaihtuvuus on ihan toista luokkaa kuin isossa kaupungissa. ♦

**TEKSTI:** Pekka Virolainen **KUVAT:** Suvi Rautiainen



## ESTEETÖN YMPÄRISTÖ - apua asumisviihtyisyyteen ja palvelujen saatavuuteen

### OTA YHTEYTTÄ JA TILAA ASiantuntijalta.

- » Esteettömyyskartoitukset taloyhtiöille  
Hissi- ja oviautomatiikkaremontit (ARA)
- » Esteettömyysremontit,  
-apuvälineet
- » Myös kylpyhuone-, keittiö-  
ja huoneistoremontteja



**KYSY LISÄÄ!**

☎ 050 300 7100 | info@arasmaa.fi | www.arasmaa.fi



↑ Kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle, osakkaat voivat ryhtyä kirjauttamaan omistuksiaan ja luopumaan osakekirjoistaan.

# Osakeluettelon ylläpito ja omistajamerkinnot **SIIRTYVÄT VIRANOMAISILLE**

*Taloyhtiöt ovat lähiaikoina saaneet tai joutuneet ottamaan entistä enemmän ja nopeampia harppauksia sähköisten toimintatapojen omaksumisessa. Yksi meneillään olevista uudistuksista on ns. sähköinen osakehuoneistorekisteri, jota esitteli Kiinteistöliiton neuvontalakimies Johanna Ylä-Mononen huhtikuussa järjestetyssä webinaarissa.*

**U**udistuksessa on pääpiirteissään kysymys paperisten osakekirjojen muuttamisesta sähköisiksi omistajamerkinnoiksi. Suomessa on otettu käyttöön sähköinen huoneistotietojärjestelmä, jonne kerätään vähitellen kattavat tiedot osakehuoneistojen omistuksista, panttauksista ja rajoituksista. Kun osakehuoneistolla on sähköinen omistajamerkintä, se korvaa paperisen osakekirjan käytön osakehuo-

neistojen vaihdannassa ja lainan vakuutena.

Uudet asunto-osakeyhtiöt on perustettu sähköisinä vuodesta 2019 alkaen, eikä niihin enää paineta paperisia osakekirjoja, vaan tiedot löytyvät sähköisestä osakehuoneistorekisteristä. Osakeluettelon ylläpidosta vastaa tällöin automaattisesti Maanmittauslaitos. Tätä vanhempien taloyhtiöiden osakkeiden omistajamerkinnot puolestaan muuttuvat sähköisiksi vaiheittain.

Ensimmäisessä vaiheessa yhtiöiden tulee itse



siirtää osakeluettelon ylläpito Maanmittauslaitokselle vuoden 2022 loppuun mennessä. Sen jälkeen kun osakeluettelon ylläpito on siirretty, yhtiön vastuu ylläpidosta lakkaa.

Ylä-Monosen mielestä yksi uuden järjestelmän kiistattomista eduista onkin juuri se, että sen seurauksena taloyhtiöiden vastuu joskus erittäin kimuranteista osakeluettelomerkinnöistä päättyy ja siirtyy viranomaiselle.

Kun taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelon ylläpidon Maanmittauslaitokselle, osakkaat voivat ryhtyä kirjauttamaan omistuksiaan ja luopumaan osakekirjoistaan. Osakekirjoista luopuminen tapahtuu omistusoikeuden siirtymisen yhteydessä sekä pääsääntöisesti silloin kun osakekirja pantataan. Osakas voi myös luopua osakekirjasta vapaaehtoisesti esimerkiksi päästäkseen osakekirjan säilyttämisen vaivasta ja kustannuksista. Käytännössä osakekirja luovutetaan Maanmittauslaitokselle, joka kirjaa omistusoikeuden ja mitätöi osakekirjan.

## Yhtiöjärjestyksiin päivitettävää

Koulutukseen osallistuneen As Oy Salon Olkakirvenkatu 5 hallituksen jäsenen **Sisko Korhosen** mukaan osakehuoneistorekisteri on tervetullut uudistus.

– Jää kuitenkin nähtäväksi, kuinka sujuvaa tietojen siirto ja tietojen hyödyntäminen jatkossa taloyhtiölle on. Olen mukana kahden eri taloyhtiön hallituksessa ja kummassakaan ei ole asiasta vielä keskusteltu, joten pitää ottaa asia puheeksi kevään kokouksissa. Samalla olisi hyvä hetki päivittää yhtiöjärjestykset sekä sisällöllisesti että muodon puolesta sähköiseen muotoon.

Järjestelmään liittyviä uhkia Korhonen näkee tietoturvassa, asiointiin liittyvissä käytännöissä, käyttöänoton viivästymisessä ja siihen liittyvissä mahdollisissa ruuhkautumisissa Maanmittauslaitoksessa. Hyvänä asiana hän näkee sen, että taloyhtiön vastuu vähenee saantojen tarkistamisessa.

– Lisäksi Suomen laajuinen rekisteri osakehuoneistoista tuo varmasti valtavia mahdollisuuksia eri toimijoille jos ja kun tietoja halutaan hyödyntää esimerkiksi kaupallisesti. ❖

**TEKSTI:** Heli Launto-Koho **KUVA:** Bigstock



Heli Launto-Koho

# Kysy Heliltä

**Epäilen, että taloyhtiössäni asuu muistisairas henkilö, joka saattaisi tarvita apua. Mitä voin tehdä asialle?**

Taloyhtiön tehtävänä on huolehtia kiinteistön turvallisuudesta. Kaikkien asukkaiden yhteistä turvallisuutta ajatellen taloyhtiön tulee huolehtia esimerkiksi ajantasaisesta lukituksesta, pelastussuunnittelusta, talvikunnossapidosta, valaistuksesta, paloturvallisuudesta jne. Lisäksi taloyhtiön tulee luonnollisesti suhtautua myönteisesti sellaisiin muutoksiin, jotka parantavat erityisryhmien turvallisuutta, esimerkiksi esteettömyyteen ja erilaisiin apuvälineisiin. Juridisesta näkökulmasta katsottuna taloyhtiö toimii kuitenkin kaikkien asukkaiden suhteen samoin periaattein, eikä taloyhtiöllä ole mahdollisuuksia kovinkaan suuriin erityisjärjestelyihin asukkaiden henkilökohtaisten tarpeiden perusteella. Jo huoneistossa käynti vaatii taloyhtiön edustajalta aina hyväksyttävän perusteen sekä asiasta sopimisen asukkaan kanssa etukäteen. Hyvää tarkoittava huoltomies ei voi esimerkiksi piipahtaa asunnossa omin päin katsomassa, että asukkaalla on kaikki kunnossa.

Jos taloyhtiön hallinnossa tai asukkaan naapurustossa herää epäily asukkaan mahdollisesta muistisairaudesta ja avuntarpeesta, kuka tahansa voi tarttua toimeen tekemällä ilmoituksen iäkkään henkilön palvelutarpeesta eli ns. huoli-ilmoituksen. Ilmoituksen voi tehdä yhtä hyvin huolestunut isännöitsijä, ystävä kuin naapurikin. Usein huolen kohteena olevalle henkilölle olisi hyvä kertoa aikeestaan etukäteen, jotta asia ei tule hänelle yllätyksenä. Ilmoitus voidaan tosin tehdä anonymistikin. Ilmoituksen tarkoituksena on varmistaa, että muistisairas ihminen saa tarvitsemansa avun ja palvelut silloinkin, kun hän ei itse osaa tai ymmärrä niitä hankkia. Huoli-ilmoitus johtaa aina henkilön palvelutarpeen arviointiin. Ilmoitus tehdään kunnan sosiaalihuollosta vastaavalle viranomaiselle. Tietoa huoli-ilmoituksen tekemisestä oikealla tavalla saa omasta kunnasta. ❖

Tällä palstalla Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen pitkäaikainen lakimies vastaa neuvonnassa esille tulleisiin kysymyksiin.





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

# Taloyhtiön hankkeiden kipupisteitä

*Tavanomaisten peruskorjausten lisäksi taloyhtiöissä pohditaan usein energiatehokkuuteen liittyviin hankkeisiin ryhtymistä. Hankkeiden toteutus vaatii asiantuntemusta. Pitkän käyttöajan sekä huomattavien kustannusten vuoksi hankkeiden riskien tulee olla hallittavissa.*

**T**aloyhtiöistä ei yleensä löydy riittävää asiantuntemusta hankkeiden toteuttamiseen. Taloyhtiön kannattaa jo hankkeen alkuvaiheessa nimetä sisäinen projektiryhmä huolehtimaan tiedonkulusta yhtiön ja käytettävien asiantuntijoiden välillä. Projektiryhmän tulee ohjata ja valvoa asiantuntijoiden työtä, jotta yhtiökokoukselle pystytään esittämään asianmukainen aineisto päätöksenteon pohjaksi. Hanketta johtaa taloyhtiö, eivät asiantuntijat, roolien tulee olla kaikille toimijoille selvillä. Konsultit käyttävät sopimuksissaan vastuunrajoituslausekkeita, jotka pahimmassa tapauksessa johtavat siihen, että suunnitteluvirheiden taloudelliset riskit jäävät taloyhtiölle. Konsultin työtä ja riippumattomuutta tulee valvoa.

## Päätökset tehtävä oikein

Taloyhtiön tulee varmistaa, että päätökset tehdään oikein sekä hankkeen toteutuksen että rahoituksen osalta. Taloyhtiöissä lähtökohtana on aina yhtiökokouksen päätös, hallituksen toimivaltuudet liittyvät pääsääntöisesti vain yhtiökokouksen päätösten täytäntöönpanoon. Hankkeiden rahoitus on aina olennainen kysymys. Asunto-osaakeyhtiölain mukaan pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen hankinnasta, rakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Koska yleensä yhtiöjärjestyksissä on maininta pääomavastikkeesta eikä tarkentavia määräyksiä ole, yleistynyt tapa päättää hankkeiden rahoituksesta hoitovastikkeella on asunto-osaakeyhtiölain vastainen ja saattaa aiheuttaa ongelmia.

## Hallituksen toimivaltuudet liittyvät pääsääntöisesti vain yhtiökokouksen päätösten täytäntöönpanoon.

Vaikeuksia tuottaa usein asunto-osaakeyhtiölaissa todettu osakkaan oikeus hyvitykseen silloin, kun osakkeenomistajan aiemmin tekemä työ vähentää yhtiölle aiheutuvia kustannuksia. Hyvityksen edellytysten määrittäminen on suuremman hankkeen yhteydessä työlästä. Hyvitysratkaisut ovat yhtiökokousasioita, joten hyvitysratkaisujen periaatelinjaukset on syytä päättää yhtiökokouksessa ennen hankkeen toteutuksen alkamista. Hyvittämiseen liittyviä kysymyksiä olen aiemmin käsitellyt Kiinteistöviestin numerossa 2/2017.

## Toteutuksen valvonta

Kiinteistöviestin numerossa 4/2017 olen tarkemmin käsitellyt urakoitsijan vastuuta. Taloyhtiön projektiryhmän näkökulmasta tarkasteltuna olennaisin seikka on yhteistyö valvojan kanssa. Valvojan kanssa on sovittava tehtävistä ja ratkaisuvallan rajoista sekä siitä, miltä osin päätöksenteko on alistettava taloyhtiölle. Raportoinnista on myös sovittava. Nämä seikat on huomioitava urakkasopimuksessa, jotta ne tulevat urakoitsijan tietoon. Erityisesti tilanteissa, joissa suunnitelmia joudutaan muuttamaan, projektiryhmän tulee olla aktiivinen sekä valvojan että urakoitsijan suuntaan. Dokumentaatiolla on olennainen merkitys.

Hankkeen valmistuessa on valvottava, että urakkasopimuksen mukaiset tarkastukset tehdään. Taloyhtiön tulee huolehtia reklamaatioiden tekemisestä asianmukaisesti ja ripeästi reklamaatioperusteen havaitsemisen jälkeen. Edelleen yleinen tapa viivyttää reklamaatiota ei ole tarkoituksenmukainen. Reklamaatioperusteisiin tulee reagoida juoksevasti kohdullisissa ajassa niiden ilmaantuessa. ♦

## Taloyhtiöiden lämmitysratkaisuissa on valinnanvaraa

**T**aloyhtiöille on tänä päivänä tarjolla erilaisia energiaratkaisuja ja -järjestelmiä. Lämpöpumppujärjestelmiä esiteltiin Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen koulutusillassa huhtikuussa.

Kaukolämpö on yksinkertainen ja toimintavarma lämmitysjärjestelmä. Järjestelmän ikääntyessä lämmönsiirtimen toiminta alkaa heikentyä. Lämmönvaihtimen uusiminen kannattaa aikatauluttaa sen normaalin, noin 20 vuoden käyttöiän mukaan.

Kaukolämpöjärjestelmää kannattaa täydentää poistoilmalämpöpumpulla, eli PILPillä. Se soveltuu hyvin kerrostaloihin, joissa on koneellinen ilmanvaihto poistopuhaltimilla. Järjestelmä olisi taloudellisesti kannattava, jos huoneistoja on yli 30. Se sopii parhaiten yksirappuisiin korkeisiin pistetaloihin.



**MATTS ALMGRÉN**  
Neuvontainsinööri  
Kiinteistöliitto  
Varsinais-Suomi

Lämmitys voidaan hoitaa myös kokonaan joko maalämpö- tai ilma-vesilämpöpumppujärjestelmillä.

Maalämmössä lämpö otetaan maaperästä porakaivoon asennettujen lämmönkeruuputkien kautta. Ilma-vesilämpöpumpun heikkoutena on tehon ja lämpökertoimen hiipuminen ilman kylmetessä. Kun lämmitystarve kasvaa, rinnalle tarvitaan joko sähkökattila tai jokin muu lämmönlähde. Myös maalämpöpumppujen rinnalle asennetaan sähkökattila kulutushuippujen varalle.

Lämmitysjärjestelmän uudistamisissa korostuu huollollisen hankesuunnittelun rooli. Sen osuus kokonaiskustannuksista on pieni saataviin hyötyihin nähden. ❖

*Koulutuksen tallenne on katsottavissa*

*Kiinteistöliiton jäsensivuilla: [www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut](http://www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut)*

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



0400 527971

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

Jätteiden ABC auttaa  
lajittelupulmissa:  
[www.lsjh.fi/abc](http://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](http://www.lsjh.fi/tilaamo)



**LOUNAIS-SUOMEN  
JÄTEHUOLTO**

[www.lsjh.fi](http://www.lsjh.fi) • 0200 47470



Pienempi kuorma huomiseksi.



# Toteutussuunnittelu on **LINJASANEERAUKSEN**

*As Oy Sampanpolun linjasaneerauksessa on edetty toteutussuunnitteluun. Seuraamme lehdessä 1971 rakennetun Turun Vartiovuoren alueella sijaitsevan seitsenkerroksisen kerrostalon putkiremontin etenemistä.*

**T**aloyhtiössä tapahtui vesivahinko vuonna 2016, ja sen korjaustöiden yhteydessä todettiin, että linjasaneerauksen kanssa ei enää kannata viivytellä. Hankesuunnittelusta päätettiin seuraavan kevään yhtiökokouksessa.

Nyt, kaksi vuotta myöhemmin, hankesuunnittelun aikataulussa on pysytty, viimeaikaisista koronaviruksen rajoitusten aiheuttamista pienistä viivästyksistä huolimatta, kertoo Sampanpolun linjasaneerauksen pääsuunnittelija Tomi Vuorio.

– Muutamia pieniä yksityiskohtia vielä harkitaan, mutta muuten suunnittelu on kokonaisuudessaan valmis, Vuorio kertoo.

Infotilaisuus oli tarkoitus pitää huhtikuussa suunnittelun valmistuttua. Infotilaisuus ja yhtiökokous siirtyivät kuitenkin koronaviruksen tuomien rajoitusten vuoksi.

– Laadittu aikataulu mahdollisti joustamisen kokousaikataulussa ilman, että hankkeen kokonaisuus- ja aikatauluun tulee muutoksia, isännöitsijä **Janne Hyrsky** toteaa. Hankkeen kulkuun on tyytyväinen myös taloyhtiön puheenjohtaja **Esa Soini**.

– Yhteistyö hallituksen, isännöitsijän ja suunnittelu-toimiston kanssa on sujunut erinomaisesti, Soini sanoo.

## **Suunnittelijat avainasemassa**

Pääsuunnittelijana hankkeessa toimii **Tomi Vuorio** Turun Talotekniikkakeskuksesta, joka on nimenomaan linjasaneeraussuunnitteluun keskittynyt yritys.

Viimeistään suunnitteluvaiheessa on tehtävä riittävät selvitykset suunnittelun pohjaksi. Hyvillä lähtötiedoilla saadaan hyvät suunnitelmat. Sampanpolun tapauksessa tarvittavat selvitykset on tehty jo hankesuunnittelun aikana.



📍 Hinta ei voi olla ainoa kriteeria suunnittelijaa valittaessa, Tomi Vuorio muistuttaa.

## **Asunto Oy Sampanpolku**

- Rakennettu 1971
- 6 870 m<sup>3</sup>
- Oma tontti
- 7 kerrosta, pistetalo
- Kaukolämpö
- Koneellinen poistoilmanvaihto
- Hallituksen puheenjohtaja Esa Soini
- Isännöitsijä: Janne Hyrsky, V-S Isännöintitalo Oy

# TIEKARTTA

Toteutus suunnittelussa suunnittelija pääsee varsinaisen työmaan kimppuun. Hankesuunnitelmassa tehtyjen suuntaviivojen ja alustavien reititysten perusteella suunnittelija mitoittaa tarvittavat putkistot ja venttiilit sekä tarkentaa hankesuunnitelman asennusreitit.

Sähkösuunnittelija tekee vastaavan työn sähköjärjestelmän osalta. Rakennesuunnittelija tekee tarvittavista kohteista tarkastusmittaukset. Esimerkiksi rappukäytävään tulevien uusien käyttövesiputkien ja sähköjohtojen vaatiman kotelon paikka sekä uudistettava saunaosasto käydään mittaamassa.

– Joskus kohteissa tulee vastaan esimerkiksi jokin kantava palkki, joka pakottaa miettimään reitityksen uudelleen joltain kohdin, Vuorio kertoo.

– Sampanpolussa suunnittelun edetessä ei tullut vastaan mitään sellaista, joka olisi pakottanut suunnittelijoita poikkeamaan hankesuunnitelmasta.

Suunnitelmien valmistuttua tehdään kohteessa vielä katselmus, jolla varmistetaan suunnitelmien toteutuskelpoisuus.

Suunnittelijan valinta on yksi taloyhtiötä mietittävästä kysymyksestä korjaushankkeeseen lähdettäessä. Hinta on yksi valintakriteereistä, mutta se ei voi olla ainoa kriteeri. ✦

TEKSTI JA KUVA: Matts Almgrén

## Neuvoja suunnittelijan valintaan

- Varmista suunnittelijan kokemus ja referenssit, kohteen vaativuus huomioiden.
- Kysy suosittelijoita, tarvittaessa ota puhelin käteen.
- Haastattele, kysy ja kyseenalaista.
- Ole aktiivinen taloyhtiön edustajana, kerro toiveista ja ÄLÄ EPÄRÖI kysyä myös niitä ”tyhmiä kysymyksiä”.

Lähde: Tomi Vuorio, Turun Talotekniikkakeskus Oy

## Laadukasta ovi- ja porttiautomaatiikkaa

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



Sicutec Oy, Kuparikatu 44, 20380 Turku

[www.sicutec.fi](http://www.sicutec.fi) [www.facebook.fi/SicutecOy](https://www.facebook.fi/SicutecOy)

## PYSÄKÖINTITURVA

**Paikallinen kumppanisi  
tehokkaassa  
pysäköinninvalvonnassa!**

**Tarjoamme pysäköintialan  
kokonaisratkaisuja valtakunnallisesti.**

**Myös maksullisen mobiilipysäköintiratkaisun  
käyttöönotto kiinteistöille.**

**Uusille asiakkaille digilupajärjestelmä  
veloituksetta käyttöön vuodeksi 2020.**

(Tarjous voimassa 30.6.2020 asti)

**turku@pysakointiturva.fi  
Esa Vuori, p. 050 537 7377**

## PYSÄKÖINTITURVA

PL 14, 20501 Turku • [www.pysakointiturva.fi](http://www.pysakointiturva.fi)





**PENTTI KLEMETTI**  
kaupunginarkkitehti  
Porin kaupunkisuunnittelu

# Porin kaupunkikeskustan kehittämisestä

**M**e kaikki näemme paljon muutoksen merkkejä elinympäristössämme. Ehkä näkyvin on lumisen talven väliin jääminen Lounais-Suomessa. Meidän kaikkien on tarpeen miettiä, mitä ilmastonmuutos nykyisen elämänmenomme kannalta merkitsee. Muutoksia tapahtuu myös liiketoimintaympäristöissä. Hienojen suurten kauppakeskusten rakentamisen jälkeen vanhat keskustan kaupapaikat usein hiljenevät. Tyhjät liiketilat alkavat rasittaa omistajiensa taloutta ja voivat alentaa myös naapurikiinteistöjen tai osakehuoneistojen arvostusta. Tällaista muutosta eletään myös Porissa.

Porin kaupunkisuunnittelun yhtenä tehtävänä on etsiä keinoja myös Porin vanhan kaupunkikeskustan kehittämiseksi. Periaatteessa mahdollinen laaja muutosasemakaava Porin keskustan alueella on monesta syystä liian työläs ja hidas työkalu muutoksen edistämiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) poikkeuslupamenettely on työkaluna joustava ja käytössä, mutta sen käytösmahdollisuudet ovat rajalliset. Kaupunkisuunnittelun kuuluu pyrkiä ohjaamaan muutosta, ettei muutos toisi mukanaan uusia haittoja, vaan kääntäisi epäsuotuisat trendit suotuisiksi.

Kaupunkisuunnittelun visiossa Porin kaupunkikeskustan rakenne tiivistyy ja sen asukasmäärä nousee nykyisestä. Erityisesti aiotaan tavoitella ilmastoystävällisen autottoman elämäntavan hyväksyviä asukkaita, joista saataisiin lisää kaupunkikeskustan lähipalveluiden asiakkaita. Kaikinpuolista kaupunkiympäristön laadun parantamista ja yhteisöllistä elämäntapaa tuetaan sekä kaupunkikeskustan saavutettavuutta eri liikennevälineillä edistetään.

Kaupunkisuunnittelu haluaa vastata haasteisiin lisäämällä ja uudistamalla yhteistyötapoja. Kaupunkilaisia on jo kuluneena talvena osallistettu keskustan kehittämistyöhön koko yleisölle suunnatuilla eurooppalaisten ns. ”kaupunkikehittäjien” organisoimilla pop-up-tapahtumilla ja teemoitetuilla asiantuntijatyöpajoilla. On yhdessä etsitty uusia toteuttamiskelpoisia ideoita keskustan kehittämiseksi.

Parhaat ideoista aiotaan viedä toteutukseen lähivuosina.

Kaupunkiorganisaation toimijat, kuten kaupunkisuunnittelu ja rakennusvalvonta ovat kiinnostuneita kehittämään kumppanuutta siten, että kontrolloimisen lisäksi yhtiöitä yritetään auttaa näkemään mahdollisuuksiaan. Haluamme virittää keskusta-alueen naapurikiinteistöjen välille enemmän keskustelua ja yhteistyötä pääkaupunkiseudun ja Turun seudun taloyhtiöklubitoiminnan tapaan.

Lähitulevaisuudessa luvassa on ainakin kutsutilaisuuksia Porin keskustan alueen kiinteistöjen yhtiöiden edustajille.

Yhdessä Kiinteistöliiton kanssa kerromme muun muassa vasta voimaan tulleesta asunto-osakeyhtiölain muutoksesta, joka helpottaa yhtiöiden kehittämistä. Aiomme tuoda näihin tapaamisiin veloituksetonta asiantuntija-apua. Haluamme palvella kertomalla yhtiöiden edustajille juuri niiden omista mahdollisuuksista sekä talouden että muutoksen sisällön näkökulmista. Haluamme luoda kohtaamishetkiä, joissa yhtiöiden edustajat pääsisivät heti vaihtamaan mielipiteitä samoista aiheista myös rajanaapuriensa edustajien kanssa. ♦

**”Kaupunkisuunnittelu  
pyrkii kääntämään  
epäsuotuisia trendejä  
suotuisiksi.”**

# Palveluhakemisto

## Asianajotoimistoja

### EVERSHEDS SUTHERLAND

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

## Energiakonsultointia

### Suunnittelu ja kilpailutus

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

### Maalämpösaneeraukset

Urpo Lehtimäki

### LTO-saneeraukset

044-5555 010

### E-todistukset

U. Lehtimäki Oy

### Valvonta

## Isännöitsijätöimistoja

### Isännöinti-Saarto

Uudenmaankatu 6 a I, 20500 Turku  
puhelin 02 – 511 8500  
[saartooy@isannointi-saarto.fi](mailto:saartooy@isannointi-saarto.fi) • [www.isannointi-saarto.fi](http://www.isannointi-saarto.fi)

Liity kiinteistöalan  
edelläkävijöihin  
– pyydä meiltä  
isännöintitarjous

**Talokeskus**  
RAUMA

Nortamonkatu 6,  
26100 Rauma  
p. 044 782 2801  
[mikko.vapanen@talokeskus.com](mailto:mikko.vapanen@talokeskus.com)

ISA

Ison isännöintiyrityksen palvelut,  
kodikas tunnelma!

Yliopistonkatu 37B, Turku  
puh. (02) 6517 2150  
[toimisto@turunisannointikeskus.fi](mailto:toimisto@turunisannointikeskus.fi)

Turun  
ISÄNNÖINTI-  
KESKUS

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

### Isännöinti- ja tilipalvelu **Balanssi**

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

[www.balanssi.name](http://www.balanssi.name)

Tilitoimistopalvelut

## Julkisivusaneerauksia

Kiinteistömaalaus  
**P. JÄRVINEN oy**

Julkisivukorjausten ja ulkomaalaustöiden erikoisliike

Harmonkatu 5,  
20380 TURKU  
0400-791 807  
[www.pjarvinen.fi](http://www.pjarvinen.fi)

## Viemäreiden huoltoa

**Raision PESUHUOLTO 24h**  
puh. 02 4362 400 • [www.raisionpesuhuolto.fi](http://www.raisionpesuhuolto.fi)

VIEMÄREIDEN avaukset • kuvaukset • sulatukset  
IMUAUTOPALVELUT • SUURTEHOIMURIT • PAINEPESUT



KIINTEISTÖALAN  
KUSTANNUS OY

## TALOYHTIÖN KOKOUSOPAS

– Käytännön opas sujuvaan päätöksentekoon

Haluatko tietää, miten taloyhtiön kokoukset hoidetaan sujuvasti ja oikein? Kun kokouksissa noudatetaan lain määräyksiä, päätökset tulevat tehtyä asianmukaisesti ja riski niiden riitauttamiseen pienenee.

Kirjasta saat tarvittavat tiedot niin yhtiökokoukseen kuin hallituksen kokoukseenkin. Ohjeiden avulla kokouksiin on helppo valmistautua ja osallistua!

Kirjan ovat kirjoittaneet asianajaja, VT, OTL Petteri Kuhanen ja asianajaja, OTM Marina Furuholm.

**29,00 €**



TILAA: [www.kiinkust.fi](http://www.kiinkust.fi) ☎ 075 757 8591 @ [asiakaspalvelu@kiinkust.fi](mailto:asiakaspalvelu@kiinkust.fi)



# Yhdistys

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



## Yhdistysten vuosikokoukset

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen sääntömääräinen vuosikokous pidettiin 16.3. Kokous mm. vahvisti tilinpäätöksen, talousarvion ja toimintasuunnitelman, sekä valitsi yhdistyksen hallitukseen 4 jäsentä erovuoroisten tilalle. Uutena hallitukseen valittiin **Erkki Kaskela** Salosta. Yhdistyksen puheenjohtajana jatkaa kiinteistöneuvos **Pertti Satopää**.

Suomen Kiinteistöliiton liittokokous pidettiin 4.4. pääosin etäyhteyksin. Suomen Kiinteistöliiton puheenjohtajana jatkaa **DI Timo Nieminen**. Kiinteistöliitto Satakunnan ja Rauman Kiinteistöyhdistyksen vuosikokouksia ei ole vielä järjestetty ja kokousten ajankohdista ilmoitetaan erikseen.

## KALENTERI

### Koulutustilaisuudet:

#### Kevään webinaarit:

- ti 26.5. klo 17.30–19.00  
Hyvä hallintotapa taloyhtiössä
- to 28.5. klo 17.30–19.00  
Saneringsprojekt med lyckligt slut
- ti 2.6. klo 17.30–19.00  
Meteliä ja maksuhäiriöitä – taloyhtiön toimintakeinot
- ti 9.6. klo 17.30–19.00  
Isännöinnin ostaminen – käytännön vinkit ja osto-osaaminen

#### Syksyn koulutustilaisuudet:

- la 29.8.  
Koulutusristeily taloyhtiön hallituksen jäsenille Turusta
- ti 29.9.  
Bussimatka Taloyhtiö-tapahtumaan Turusta ja Porista
- ke 28.10.  
Varsinais-Suomen taloyhtiöpäivä, Turku

### Päivitämme syksyn koulutuskalenterimme yhdistysten sivuille.

### Tervetuloa koulutusristeilylle!

lauantaina 29.8.2020, Viking Line Amorella & Grace

Koulutuspäivän teemana on Taloyhtiön palvelut ja päivän aikana pääset kuulemaan tarkemmin mm. isännöintipalveluista, suunnitelmallisesta kiinteistönpidosta sekä asuinkiinteistöjen lukitusratkaisuista. Luentojen jälkeen pääset juttelemaan sekä Kiinteistöliiton asiantuntijoiden että risteilyn yhteistyökumppanien kanssa neuvontapisteellä.

Tilaisuus on maksullinen:

- ✦ Kiinteistöliiton jäsentalojen edustajille 35 euroa / hlö
  - ✦ Ei jäsentalojen edustajille 100 euroa / hlö
- Hinta sisältää matkalipun, meriaamiaisen, seminaariohjelman, kahvia ja hedelmiä kokoussastolla, tavaransäilytyskyt sekä buffet-päivällisen ruokajuomineen paluumatkalla.

Sitovat ilmoittautumiset kirjallisesti 29.7.2020 mennessä <https://www.lyyti.in/kiinteistoristeily2020> tai puhelimitse (02) 277 5150. Ilmoita taloyhtiön nimi, osallistujan nimi, puhelinnumero ja syntymäaika.



## Ota Raku hallinnon avuksi!

Taloyhtiöille suunnattu Rakennuksen kuntosovellus Raku on Kiinteistöliiton jäsentalojen käytettävissä maksutta. Sen avulla voidaan laatia asunto-osakeyhtiölain mukainen kunnossapitotarveselvitys sekä myös asuinkiinteistön kunnossapitosuunnitelma.

Verkkosovellus löytyy Kiinteistöliiton jäsensivuilta kohdasta Laskurit ja sovellukset.

Sovellus koostuu neljästä kokonaisuudesta, joita ovat kiinteistön perustiedot, teknisen kunnan arviointi, kunnossapitotarveselvitys ja kunnossapitosuunnitelma.

Rakennuksen kuntosovellus helpottaa taloyhtiön hallituksen velvollisuuksien hoitamista kiinteistönpidon järjestämisessä.

# Taloyhtiön lämmityskulut kuriin maalämmöllä!

Yhä useampi kerrotalo Suomessa on vaihtanut öljy- ja kaukolämmityksen  
maalämpöön ja säästää huomattavasti lämmityskuluissa.



**Kotimaiset Gebwell maalämpöpumput asentaa alueellasi:**

**IVT TURKU**  
**MAALÄMPÖPUMPUT**

Pyydä tarjous ja säästölaskelma jo tänään!  
puh 050 358 2323  
[info@ivtturku.fi](mailto:info@ivtturku.fi) | [www.ivtturku.fi](http://www.ivtturku.fi)

 **GEBWELL**  
[www.gebwell.fi](http://www.gebwell.fi)





# SUPERVAKAA NETTIYHTEYS

— valokuitu on luotettava ja  
moderni ratkaisu.

**Valokuituyhteys mahdollistaa häiriöttömän  
kaapeli-TV-kuvan ja laajan kanavavalikoiman.**

Lisäksi netti hyvällä perusnopeudella antaa jokaiselle  
taloyhtiösi asukkaalle mahdollisuuden käyttää moderneja  
tietoliikennepalveluita.

**INTERNETYHTEYS** toteutetaan taloyhtiön  
nykyisellä sisäverkkoratkaisulla. Jokaiseen asuntoon  
asennetaan internetyhteyden perusnopeus, jota  
asukas voi itse halutessassaan päivittää nopeampaan.

**KAAPELI-TV** tarjoaa häiriöttömän kuvanlaadun ja  
huolettoman TV-katselun. Perusmaksuun kuuluu  
reilut 30 kanavaa, jota hulppea valikoima  
maksukanavia täydentää. Kaapeli-TV tarjoaa  
lisäksi teräväpiirtokanavia moninkertaisesti  
enemmän antennitalouteen verrattuna.

- ✓ Teet etätöitä ja  
opiskelet sujuvasti
- ✓ Nautit viihdesisällöistä  
katkottomasti
- ✓ Asioit ja surffaat  
mutkattomasti

## Lounea

**ASIAKASPALVELU**

(ma-pe 8:30-16:30)

**p. 0800 30300**

(ilmainen asiakaspalvelunumero)

**[lounea.fi/](https://lounea.fi/)**  
valokuitumyynti-taloyhtiöille