

Kiinteistölehti **LOUNAIS-SUOMI**

3/2024



AS OY MERI-NAANTALIN JUHA NÄSI TÄHYÄÄ TULEVAISUUTEEN

Remonttikustannukset kuriin

HYVÄLLÄ SUUNNITTELULLA

Vastuu palovaroittimista
siirtyy rakennuksen
omistajalle

Liiketilojen korkeat
vastikekertoimet
taloyhtiöiden riesana

Taloyhtiöillä
tehostamisen varaa
energiankäytössä



A-KATTOHUOLTO

Luotettava, kokenut ja kotimainen kumppani kattoasioissa

SÄÄSTÄ RAHAA – HUOLLATA KATTO

- KATTOJEN VUOSIHUOLLOT
- TIILI/MINERIITTI/HUOPAKATTOJEN PUHDISTUKSET JA PINNOITUKSET
- PELTIKATTOJEN PUHDISTUKSET JA MAALAUKSET
- VUOTO- JA MUUT KORJAUKSET

- KATTOTURVATUOTTEIDEN ASENNUKSET
- SIENTEN, JÄKÄLÄN, SAMMALEEN, LEVÄN JA PINTAHOMEEN POISTO SEKÄ EHKÄISY KATOILTA, SEINILTÄ, LAATOITUKSILTA, BETONIKAITEILTA, ASFALTILTA

Hannu Rintamäki p. 040 767 8828, hannu.rintamaki@a-kattohuolto.fi
Pasi Rintamäki p. 040 135 6079, pasi.rintamaki@a-kattohuolto.fi



Vastuullisuus on myös kustannustehokasta.

Mattovuokraus on kätevä ratkaisu

Lindströmin vaihtomattopalvelu on vaivaton ja edullinen palvelu, joka vähentää siivouksen tarvetta.

Vaihtomatot pitävät hiekan, kuran ja irtolian poissa tiloistasi ja samalla luovat siistin yleisilmeen. Kumipohjaiset matot lisäävät askelturvallisuutta. Vähennät vaihtomatoilla myös siivouskustannuksia.

Helpota arkeasi ja keskity olennaiseen. Vuokraa matot hyvän sään aikana.

Kiinnostuitko? Ota yhteyttä!
myynti@lindstromgroup.com

www.lindstrom.com/fi



Lounais-Suomen kiinteistökustannukset nousivat seutukaupungeissa

Kiinteistöliiton Indeksitalo-selvityksen mukaan kuntakoh-
taiset kiinteistökustannukset ovat nousseet tänä vuonna
edelleen voimakkaasti, keskimäärin 4,4 prosenttia vuo-
desta 2023. Kustannusnousu kuitenkin rauhoittui useassa
kunnassa. Raisiossa, Naantalissa Turussa ja Kaarinassa
kustannukset laskivat, kun taas Uudessakaupungissa, Po-
rissa, Liedossa, Loimaalla, Paraisilla ja Salossa ne nousivat.
Raumalla kustannukset pysyivät lähes ennallaan.

Kustannukset nousivat eniten Uudessakaupungissa,
jossa korotus oli 10 prosenttia. Toisena oli Lieto 9,6 prosen-
tilla, seuraavina Pori 8,0 ja Loimaa 6,5 prosentin nousulla.
Maltillisempaa nousua edustivat Paraisten 3,0, Salon 2,8
ja Rauman 0,7 prosenttia. Eniten laskua oli Raisiossa, jossa
kustannukset laskivat 3,4 prosenttia. Naantalissa laskua oli
2,0, Kaarinassa 0,9 ja Turussa 0,2 prosenttia.

Lounais-Suomen vertailun kiinteistökustannukset
vaihtelivat Rauman 2,81 ja Liedon 3,67 euron välillä. Toi-
sena oli Parainen 3,50 eurolla ja kolmantena Kaarina 3,43
eurolla neliöltä. Turussa kiinteistökustannus oli neliötä
kohden 3,40, Raisiossa 3,38 ja Naantalissa 3,33 euroa.
Uudessakaupungissa kustannus oli 3,31, Porissa 3,13

ja Loimaalla 3,11 euroa. Rauman jälkeen
alueen toiseksi edullisin oli Salo, jossa
kiinteistökustannukset jäivät 2,86 euroon
neliöltä. Indeksitalovertailun keskiarvo oli
3,38 euroa neliöltä.

Merkittävin tekijä alueellisiin kustan-
nusnousuihin aiheutui kaukolämmöstä.
Turun seudulla lämmön kustannus laski
aavistuksen. Erityisesti pienemmissä puuta
polttoaineenaan käyttävissä lämpölai-
toksissa nähtiin kovia kustannusnou-
sia: Uudessakaupungissa 21 prosenttia,
Loimaalla 16 ja Liedossa 15. Porissakin
lämmityskustannus nousi 12 prosenttia.

Halvinta kaukolämpö oli Salossa ja Raumalla. Vaikka kau-
kolämmön kustannus on osassa alueen kunnista edelleen
alle keskiarvon, aiheuttaa kustannusheilunta taloyhtiöis-
sä epävarmuutta. Lämpöyhtiöiden pitääkin vakuuttaa
asiakkaansa siitä, miten hintakehitys pysyy vakaana ja
mitä muuta kuin puun polttoa sisältyy tuleviin energian
tuotantotapoihin.

Jätelain muutokset näkyvät. Useammassa kunnassa
on otettu käyttöön astiapalvelu ainoana vaihtoehtona
hankkia pyörälliset jäteastiat. Taloyhtiöiden kannattaa
olla tarkkana ja huolehtia, ettei astioista makseta ylimää-
räistä. Muutosten yhteydessä tyhjennysvälejä ja jäteas-
tioiden täyttymistä on syytä seurata tarkkaan.

Raisiossa veden ja jäteveden kustannus laski 8,0 pro-
senttia. Raisiossa otettiin käyttöön erillinen hulevesimak-
su, joka laski veden ja jäteveden hintaa. Loimaalla veden
kustannus nousi 14, Liedossa 11 ja Uudessakaupungissa
8,1 prosenttia. Muissa kunnissa veden kustannusmuutok-
set olivat pienempiä.

Rakennuksen kiinteistöveron verotusarvoihin tuli
valtionvarainministeriön asetuksen perusteella lisäystä

jokaiseen rakennukseen 2,1 prosenttia.
Tontin kiinteistöveroprosentteihin tuli
noin 40 prosentin alarajan korotus, mikä
tarkoitti pakotettua korotusta lähes kaik-
kialla muualla paitsi Paraisilla. Valmistelun
ollessa kesken on toivottavaa, että kunnat
pidättäytyvät kiinteistöveron korotuksista.
Taloyhtiöiden kustannusrasite on muuten-
kin ollut kovaa viimeisinä vuosina.



Juuso Kallio
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi ry

Kiinteistälehti LOUNAIS-SUOMI

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
5. vuosikerta

Painopaikka: Printall AS

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: As Oy Meri-Naantal hallituksen puheen-
johtaja Juhana Näsi odottelee loppuvuodesta alkavaa linjasa-
neerausta.

Kuva: Pekka Rousi



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

Kustantaja Kiinteistömedia Oy, kiinteistömedia.fi

Päätoimittaja Juuso Kallio

Tuottaja Mikko Kalajoki, mikko.kalajoki@kiinteistolehti.fi

Taitto Samuli Lahtinen

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

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

Ilmoitusaineistot aineistot.aluelehdet@kiinteistömedia.fi

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

Anna palautetta lehdestä osoitteessa: kiinteistolehti.fi/kiinteistolehti-lounais-suomi

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



Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

SISÄLLYSLUETTELO 3/2024

PÄÄKIRJOITUS

3 Lounais-Suomen kiinteistökustannukset nousivat

AJASSA

4 Ajankohtaista alueelta

ARTIKKELIT

8 As Oy Meri-Naantalissa säästettiin selvää rahaa, kun linjasaneerauksen hankesuunnittelu aloitettiin ajoissa



12 Liikehuoneistojen korkeat vastikekertoimet lisäävät yritysten maksuvaikeuksia

14 Vastuu paristokäyttöisistä palovaroittimista siirtyy rakennuksen omistajalle



18 Muistisairaudet näkyvät myös taloyhtiöissä

TERVEISET SATAKUNNASTA

20 Toiminnanjohtaja Salla Kopo, Kiinteistöliitto Satakunta ja Rauman Kiinteistöyhdistys

HENKILÖ

22 Isännöitsijä Ari Urpalahti teki pitkän uran kiinteistösektorilla

KOLUMNI

24 Apua ja koulutusta energiansäästöön

LAKI JA OIKEUS

26 Taloyhtiön varautuminen urakoitsijan maksuvaikeuksiin

TEKNIikka

28 Taloyhtiön vastuu sisäilmaongelmissa

SANNA-MARIN LAKINURKKA

29 Hallituksen varoituksen ja hallintaanotto päätöksen tiedoksiannosta

30 Yhdistys tiedottaa

Ajassa



Monipuolista oppia tarjolla Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivässä

Miten tehdään onnistunut energiaremontti? Hallitsetko palovaroittimiin liittyvät muuttuvat vastuut? Mitä tehdä vastikerästien kertyessä? Muun muassa näihin kysymyksiin saadaan vastaus Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivässä, joka kerää taloyhtiöväen, asiantuntijat ja palveluntarjoajat Turun Messukeskukseen keskiviikkona 30.10.2024 klo 15.30-20.00. Tapahtuma on osallistujille maksuton.

Asiantuntijaluentoja lisäksi tapahtumassa on myös näyttelyosasto, jossa noin 50 näytteilleasettajaa esittelevät tuotteitaan ja palveluitaan. Lisäksi mukana on kaikille avoin lakiklinikka, jossa pääsee keskustelemaan Kiinteistöliiton lakimiehen kanssa.

- Hallituksen tehtävänä on yhtiön hallinnon sekä kiinteistön ja rakennusten pidon järjestäminen. Tämän vuoksi hallituksen jäsenten on hyvä olla tietoinen erilaisista palveluista ja teknisistä ratkaisuista, muistuttaa Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**.

Tapahtuman järjestävät Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi, Varsinais-Suomen Isännöitsijät, Turun ammattikorkeakoulu sekä Kiinteistömedia Oy, joka tarjoaa kirjalahjan sadalle ensimmäiselle.

Tapahtumaan järjestetään kuljetukset Porista, Raumalta ja Loimaalta. Lisätietoja ja ilmoittautuminen tapahtumaan osoitteesta: kiinteistoliitto.fi/vstaloyhtiopaiva

Turku tarjoaa asumisneuvontaa

Turun kaupunki tarjoaa maksutonta matalan kynnyksen asumisneuvontaa yhteistyössä Sosiaalipalvelusäätiö Ote sr:n kanssa. Asumisneuvoja on sosiaali- tai terveysalan ammattilainen, joka auttaa esimerkiksi vuokratästä selvitelyssä, asunnon hakemisessa tai talousasioissa. Neuvonnan tavoitteena on vähentää häätöjen määrää ja turvata jatkuva asuminen.

Sosiaaliturvaleikkaukset ja kasvavat vuokratästit ovat lisänneet häätöjen määrää. Vuoden 2024 alussa häätöjen määrä Turussa kasvoi 35 % viime vuoteen verrattuna. Useimmat häätötapaukset johtuvat vuokrataveloista, mutta syynä voi olla myös häiriökäyttäytyminen, sopimusrikkomukset tai asunnon huono hoito.

Turun kaupungin terveyden ja hyvinvoinnin edistämisen erityisasiantuntija **Sari Heino** korostaa, että ennaltaehkäisevä asumisneuvonta on avainasemassa.

- Varhaisella avulla voidaan välttää ongelmien kasautuminen ja välttää kallis ja pitkä häätöprosessi, Heino sanoo.

Lisätietoja: asumisneuvonta@otesaatio.fi

Pop up -lajitteluasema kiertää syksyllä Turun lähikunnissa

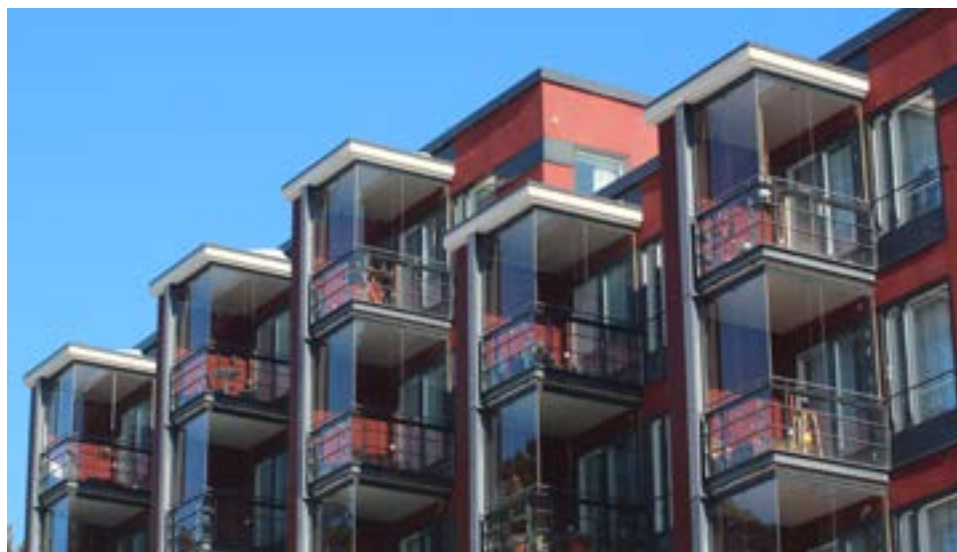
Lounais-Suomen Jätehuollon Pop up -lajitteluasema jatkaa syksyllä kierrostaan. Asukkaat voivat tuoda lajitteluasemalle maksutta sylillisen verran vaarallisia jätteitä, pienielektroniikkaa, metalliromua, poistotekstiiliä, loisteputkia, LED- ja energiansäästölamppuja sekä paristoja ja pienakkuja navat teipattuna.

Vaarallisia jätteitä ovat maalien, liimojen ja liuottimien lisäksi esimerkiksi vanhentuneet kynsi- ja hiuslakat. Piensähkölaitteiksi katsotaan televisiot ja sitä pienemmät rikkinäiset sähkölaitteet. Poistotekstiiliä ovat esimerkiksi rikkinäiset vaatteet tai kuluneet pyyhkeet. Metalliromua taas rikkinäiset polkupyörät, pyykkitelineet, metalliset kalusteet ja metalliputket.

Lokakuun lopun ja marraskuun aikana Pop up -lajitteluasema vierailee muun muassa Kemiönsaarella, Kaarinassa, Maskussa, Nousiaisissa, Mynämäen Karjalassa sekä Turussa Lausteella ja Vienolassa. Tarkemmat aikataulut: lsjh.fi/tapahtumakalenteri



Pop up -asemalle voi tuoda esimerkiksi rikkinäistä pienielektroniikkaa.
Kuva: Vesa-Matti Väärä



Myös uusien talojen parvekelasitusten kunto vaatii säännöllistä tarkkailua.
Kuva: Marjo Parkkinen

Huolehdi lasitettujen parvekkeiden ja terassien turvallisuudesta

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on saanut ilmoituksia kaatuneista terassilaseista. Korkea lasi voi kaatuessaan aiheuttaa vakavan vaaran. Parvekelasitukset puolestaan saattavat avautua hyvin helposti, joten parvekkeen sisustuksessa kannattaa muistaa turvallisuus, ettei lapsi tai lemmikki pääse kiipeämään huonekalun

avulla kaiteen yli.

Parveke tilana ei eroa käyttöturvallisuuden osalta muista rakennuksen tiloista, vaan siihen kohdistuu samoja vaatimuksia. Parvekkeen pitää olla yhtä turvallinen kuin minkä tahansa rakennuksen osan, sanoo Tukesin ylitarkastaja **Petri Kulmala**.

Vastikerästien euromäärä on kasvanut selvästi

Tänä vuonna vastikkeiden nousuvauhti on ollut viime vuotta maltillisempaa. Kiinteistöliiton kyselyn mukaan turkulaisen kerrostaloyhtiön keskimääräinen hoitovastike



oli viime vuonna 3,90 euroa/m² ja nousi tälle vuodelle 4,05 euroon. Vaikka taloyhtiöiden taloudellinen tilanne näyttää melko vakaalta, yksittäisen osakkaan kannalta tilanne voi olla toinen. Vastikerästien euromäärä oli nimittäin kasvanut selvästi viime vuoteen verrattuna. Koska vastikerästit voivat johtaa huoneiston hallinnan menettämiseen, pidetään vastikkeiden maksusta yleensä huolta.

Seuraavan kahden vuoden aikana viranomaisrekisteriin eli huoneistotietojärjestelmään aletaan kerätä tietoja taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostöistä sekä lainoista. Näitä tietoja tullaan hyödyntämään muun muassa asuntokaupassa, luotonannossa ja vakuushallinnassa sekä taloyhtiöiden ja osakkaiden huoneistojen hallinnassa. Asunnon ostajalla voi olla jatkossa aiempaa paremmat mahdollisuudet yhtiöiden keskinäiseen vertailuun.

🔗 Vastikerästit voivat pahimmillaan johtaa huoneiston hallinnan menettämiseen.
Kuva: Bigstock

Puiden ja pensaiden riskit huomioitava ajoissa

Vastuu kiinteistöjen alueella olevista puista, pensaista ja muusta kasvillisuudesta kuuluu kiinteistön omistajalle. Harjaus-, hiekoitus- ja aurauskalusto ei pääse kulkemaan esteettä, jos kasvillisuus on päässyt liikaa tontin rajan ulkopuolelle tai vapaa kulkukorkeus 3,5 metriä alittuu.

Ylikasvanut kasvillisuus saattaa myös olla vaaraksi liikenneturvallisuudelle risteysalueilla tai liikennemerkkien seassa. Pyöriteiden ylle kumartuneet oksat haittaavat huoltokaluja ja kevyen liikenteen väylän käyttäjiä.

Taloyhtiössä vastuu puiden ja pensaiden hoidosta riippuu siitä, onko piha osakkaan vai taloyhtiön hallinnassa. Yleensä hyvä muistisääntö on, että osakkaan istuttamat puut ja pensaas ovat osakkaan vastuulla ja taloyhtiön istuttamat yhtiön vastuulla. Isompien puiden kuntoa kannattaa seurata säännöllisesti, jolloin voidaan välttää esimerkiksi syysmyrskyn aiheuttamat vahingot autoille tai muulle omaisuudelle.

🔗 Ylikasvanut oksat ja huonokuntoiset puut saattavat aiheuttaa vaaraa liikenteelle tai hankaloittaa katujen kunnossapitoa.
Kuva: Pekka Rousi



KETÄ SE LÄMMITTÄÄ, JOS VALITSEE KAUKOLÄMMÖN?

**NO KIINTEISTÖN ASUKKAITA ENEMMÄN,
ILMASTOA YHÄ VÄHEMMÄN.**

Lataa opas tai jätä soittopyyntö, niin kerromme lisää lähellä tuotetusta kaukolämmöstä toimitusvarmana ja uusiutuvana palvelutuotteena.



IV - A S E N N U S PIRHONEN OY

IV-asennus Pirhonen Oy on 2017 perustettu ilmanvaihtoalan yritys.

Ilmanvaihtourakat ammattitaitoisesti moniin erilaisiin kohteisiin Lounais-Suomen alueella.

Uudiskohteet, saneeraukset ja vaativimmat urakat kuten iv-konehuoneet ja teollisuuden kohteet. Rivitalot, kerrostalot, kaupat ja koulut.

Yhteistyökumppaniemme avulla, kohteisiin myös iv-nuohoukset , putkityöt ja pienet rakennustyöt

044 354 8266 • info@ivasennuspirhonen.fi

JOS KATTORAKENTAMINEN ASKARRUTTAA, KONSULTTI AUTTAA

Oletko toteuttamassa laajempaa rakennus- tai kattosaneeraushanketta ja toteutuksessa on mieltä painavia asioita tai haasteita? Vesikatto- ja julkisivukonsultti Jari Mustikkamaa on vuosikymmenien ammattitaidolla päätöksiesi tukena. Haasteet on tehty ratkaistaviksi.



Kattokonsultointi

Jari Mustikkamaa HTT

OTA YHTEYTTÄ:

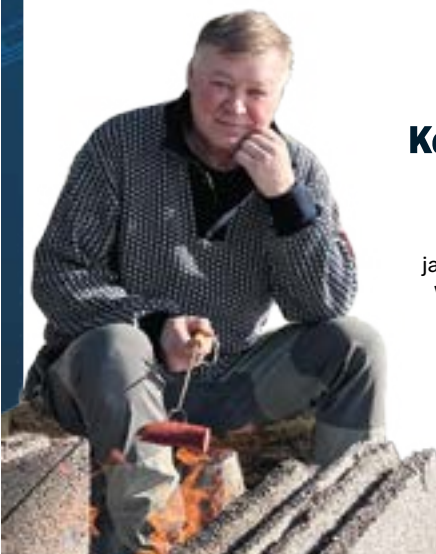
+358 40 5500 555

jari.mustikkamaa@opeco.fi

www.kattokonsultointi.fi

KESKUS- KAUPPAKAMARI

Keskuskauppakamarin
hyväksymä virallinen
HTT-tavarantarkastaja.



Ison hankkeen valmistelu kannattaa aloittaa ajoissa

Hyvin suunniteltu on puoliksi tehty

Kun linjasaneeraus alkoi tulla ajankohtaiseksi reilun neljäkymmenen vuoden ikäisessä As Oy Meri-Naantalissa, ei hankkeeseen syöksytty suin päin, vaan huolella ja harkiten. Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Juha Näsi korostaa ennakkosuunnittelua ja yhteistyötä osaavien ammattilaisten kanssa.

Juha Näsi muistuttaa, että hallituksen kannattaa kuulostella myös "pihaparlamenttia", jotta tiedetään, mikä on asukkaille merkityksellistä.

Juha Näsi on itse asunut taloyhtiössä viitisen vuotta ja toiminut hallituksen puheenjohtajana noin puolentoista vuoden ajan. Hän kertoo, että tarve linjasaneeraukselle alkoi viime vuosina näkyä taloyhtiön kukkarossa ylimääräisinä korjauksina. Vikojen paikkailun sijaan oli korkea aika isompaan remonttiin.

– Tavoitteena on tietysti saada talojen tekniikka kerralla kuntoon, Näsi toteaa. – Samalla nostetaan asuntojen arvoa ja koko taloyhtiön arvostusta.

Hankkeen suunnittelu aloitettiin hyvissä ajoin jo noin 2,5 vuotta sitten ja sen kokonaiskestoksi muodostuu reilut neljä vuotta. Heti alkuun palkattiin ulkopuolinen projektipäällikkö varmistamaan hankesuunnittelun sujuminen.

Tiimityöllä tuloksiin

Näsi toimii rakennusalan yrittäjänä, joten talot ja niiden kunnostus ovat miehelle itselleenkin tuttua puuhaa. Hän kuitenkin korostaa tiimityön merkitystä vaativassa saneeraus- ja kunnostushankkeessa. Tärkeimmät hallituksen ulkopuoliset henkilöt ovat projektipäällikkö **Arttu Riihko** Sitowiselta ja isännöitsijä **Minna Rautén** Lounais-Suomen Isännöinnistä. Heidän kanssaan ollaan tiiviisti yhteydessä koko ajan.

– Kävimme projektipäällikköä palkatessa läpi neljä firmaa ja haastattelimme ehdokkaat silmästä silmään. Arttu teki heti vaikutuksen, Näsi kehuu. – Myös Minna on ollut suuressa roolissa siinä, että suunnitteluvaiheessa on onnistuttu. Molemmat ovat tehneet hartiavoimin työtä meidän taloyhtiömme eteen.

Suunnittelufirmaksi valikoitui kilpailutuksessa Korjauspartnerit Oy ja urakoitsijaksi kokonaisvastuurakentamiseen erikoistunut Rakennuspalvelu J. Martti & Co Oy. Näsi sanoo, että myös heidän kanssaan oli tärkeää luoda alusta asti mutkattomat ja suorat välit, jotta kaikkiin esille tuleviin ikäviinkin asioihin voidaan hakea heti parhaat ratkaisut.

Samalla rahalla saatiinkin enemmän

Hankkeen pankkilainalla katettava kokonaisbudjetti on noin 5–5,5 miljoonaa euroa, mikä pitää sisällään hieman pelivaraa. Asukkaiden iloksi alkuperäiseen kustannusarvioon saatiin taloyhtiön LVIS-järjestelmien saneerauksen ohella mahtumaan muitakin tärkeitä parannustöitä.

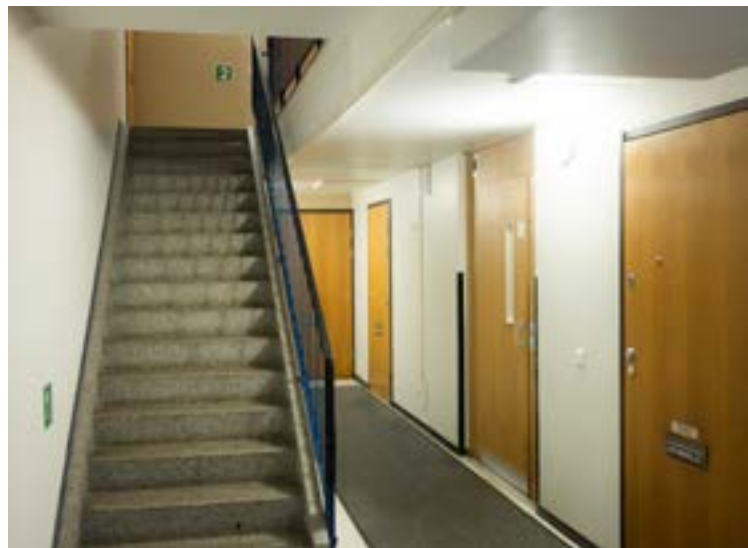
– Hinta-arviomme linjasaneeraukselle oli laskettu jonkin verran yläkanttiin, joten hyvän pohjatyön ansiosta pystymekin toteuttamaan samalla rahalla hissit, huoneisto-ovet ja lukitukset, samoin kuin salaojat talojen ympärille. Eli monta isoa asiaa tulee samalla harppauksella kuntoon, Näsi linjaa.

Hän muistuttaa, että suunnitteluun kannattaa varata aikaa, jolloin jokainen liike ehditään punnitsemaan rauhassa. Linjasaneeraus on melkoinen laskentaoperaatio urakoitsijoillekin, joten mitä enemmän tietoa he saavat käyttöönsä, sitä tarkempi tarjous asiakkaalle pystytään antamaan.

– Meillä oli jo alkujaan realistinen näkemys siitä, että budjetissa täytyy olla riittävästi pelivaraa, Näsi kertoo. – Myös aika oli tavallaan puolellamme. Esimerkiksi materiaalikus-



🔧 Kylmäkellaria puretaan kosteuden takia. Taloissa on tapahtunut viime aikoina useampi vesivahinko, joten on jo korkea aika linjasaneeraukselle.



🔧 Linjasaneerauksen lisäksi uusitaan hissit, asuntojen ulko-ovet ja lukitukset sekä salaojat.

As Oy Meri-Naantali

- Kolme 7-kerroksista asuintaloa
- 99 huoneistoa, yhteispinta-ala noin 7 400 m²
- Valmistunut vuosina 1979–81
- Lämmitysmuotona maalämpö (2019)
- Yhteiskäytössä pesutupa sekä kattosauna terasseineen
- Linjasaneerauksen suunnittelu alkoi 2022, urakan aloitus syksyllä 2024, suunniteltu valmistuminen 2025–26



- Jos lähtee hallituksen puheenjohtajaksi, kannattaa varautua käyttämään omaa aikaansa työtunteja laskematta, Näsi sanoo.



”Taloyhtiöiden kannattaisi rohkeasti etsiä ulkopuolista apua.”

tannukset arvioitiin pari vuotta sitten silloisen korona-ajan korkean hintatason mukaan, josta ne ovat sittemmin tulleet alaspäin. Monesta tekijästä johtuva rakennusalan notkahdus on puolestaan vaikuttanut urakkahintoihin.

Taloyhtiöstä on pidetty huolta ja myös taloustilanne on vahva, mistä on ollut hyötyä lainaneuvotteluissa pankkien kanssa.

Aiemmat hallitukset ovat tehneet hyvää työtä ja meille on kertynyt ylijäämää, jota on nyt käytetty suunnittelukustannuksiin. Niinpä lainaa ei ole tarvinnut vielä nostaa lainkaan, vaan suunnitteluvaiheen projektipäällikön palkkiot ja isännöitsijän ylimääräiset kulut on pystytty maksamaan omasta pussista.

Ulkopuolinen asiantuntija maksaa itsensä takaisin

Vaikka Juha Näsiällä on kokemusta rakentamisesta ja taloista jo liki kolmen vuosikymmenen ajalta, on paljon esimerkiksi säädöksiin liittyviä seikkoja, joissa oma osaaminen ei riitä.

Mielestäni taloyhtiöiden kannattaisi rohkeasti etsiä ulkopuolista apua ja hankkia käyttöönsä ammattilainen,

Osaava projektipäällikkö pitää taloyhtiön puolta

Projektipäällikkö Arttu Riihko on ollut mukana As Oy Meri-Naantalin linjasaneeraus-hankkeessa alusta asti. Kysimme korjausrakentamisen ammattilaiselta, miksi taloyhtiöiden kannattaa panostaa ulkopuoliseen osajaan jo hankkeiden suunnitteluvaiheessa.

Mitkä ovat projektipäällikön tärkeimmät tehtävät tämän tyyppisessä hankkeessa?

- Projektipäällikkö kilpailuttaa ja ohjaa hankkeen eri vaiheet tilaajan todellisen tarpeen mukaan, niin että tilaaja saa tarpeeseensa sopivan lopputuloksen. Lisäksi projektipäällikkö huomioi synergiat muiden mahdollisten korjausten osalta. Projektipäällikkö valmistelee esitykset taloyhtiön hallituksen päätettäväksi ja antaa omat suosituksensa, miten missäkin asiassa kannattaa edetä.

Millainen työnjako teillä on Meri-Naantalin taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän kanssa?

- Projektipäällikkö hoitaa isomman linjan kilpailutukset ja valmistelee asiat isännöitsijälle ja hallitukselle. Samoin hankkeeseen liittyvien kokousten valmistelu ja vetäminen on minun vastuullani. Isännöitsijä hoitaa viestintään liittyvät asiat, kuten tiedotteiden jakelun osakkaille ja asukkailla. Taloyhtiön hallitus tekee päätökset isännöitsijän ja projektipäällikön suositusten ja valmisteluiden pohjalta.

Millaisessa tapauksessa hallituksen kannattaa harkita ulkopuolisen asiantuntijan palkkaamista?

- Lähtökohtaisesti se kannattaa aina, jos hallituksen ja isännöitsijän oma osaaminen ja/tai aika ei riitä hankkeen läpivientiin. Varsinkin isommissa hankkeissa, kuten Meri-Naantalin linjasaneeraushankkeessa, asiantuntijan palkkaaminen on erityisen suositeltavaa. Ulkopuolinen asiantuntija tuo hankkeeseen osaamista ja usein myös kustannustehokkuutta, kun hanketta ei yli- tai alimitoiteta. Kustannuksena esimerkiksi linjasaneerauksissa projektipäällikön osuus on hyvin pieni usein jopa miljoonien arvoisessa hankkeessa.

Korjausrakentamiseen erikoistunut Riihko valmistui rakennusinsinööriksi 2018, ja tällä hetkellä käynnissä ovat rakentamisen YAMK-opinnot. Ennen Sitowisea hän on työskennellyt vastaavissa tehtävissä eri toimistoissa.

TEKSTI: Mikko Kalajoki

KUVA: Pekka Rousi

jolla on kokemusta korjausrakentamisesta ja kontaktit valmiina. Väitän, että se maksaa itsensä takaisin, Näsi toteaa. – Ei kannata omin päin lähteä ratkaisemaan ongelmia, joiden asiantuntija ei itse ole.

Sitowisen kanssa ennakkosuunnittelun osuus sovittiin kiinteällä hinnalla ja sen jälkeen palaverit ja konsultointi tuntiveloituksella. Kokoukset on pystytty pitämään päivä-aikaan, vaikka puolet hallituksesta on vielä työelämässä.

– Se vaatii joustoa omasta työpäivästä, mutta päätimme jo alussa, että emme ala pitää iltakokouksia, koska ne tuottavat vain ylitöitä isännöitsijälle ja projektipäälikölle, Näsi sanoo.

Suunnittelutyön aloituksesta on nyt noin 2,5 vuotta, ja syyskuun lopussa päästään viimein iskemään lapiot maahan.

– Ensin laitetaan kuntoon salaojat ja sähköjen vaati-
mat kanaalit. Tammikuussa 2025 alkaa varsinainen lin-
jasaneeraus, joka aloitetaan C-talosta. Sen valmistuttua
aloitetaan A- ja B-talojen saneeraukset, joiden pitäisi
valmistua alkuvuodesta 2026. Kun suuret remontit on
tehty, seuraavat 15–20 vuotta ovat taloyhtiössä toivon
mukaan pääasiassa ylläpitoa.

TEKSTI: Mikko Kalajoki

KUVAT: Pekka Rousi



Arttu Riihko toimii itsekin taloyhtiön hallituksen puheenjohtajana, joten hän osaa katsoa korjaushankkeita myös osakkaan näkökulmasta.



SORAT, HIEKAT

KULJETUKSET

VAIHTOLAVAT

NOSTOTYÖT

www.laaninkuljetus.fi

0400 931 065



PYSÄKÖINTITURVA

**Paikallinen kumppanisi
tehokkaassa
pysäköinninvalvonnassa!**

www.pysakointiturva.fi
toimisto@pysakointiturva.fi

Mobiilipysäköintiratkaisut tarjoaa:





*Vastikekertoimet lisäävät
yritysten maksuvaikeuksia*

Liikehuoneistot taloyhtiön taakkana

Liiketiloja taloyhtiön kivijalassa on perinteisesti pidetty arvossa. Yritysten maksuvaikeuksien lisääntyttyä monet taloyhtiöt ovat visaisen pulman äärellä – mikä neuvoksi, etteivät tyhjilleen jääneet neliöt kaadu omaan syliin?

Vielä muutamia vuosia sitten liiketilat taloyhtiön kivijalassa olivat iso plussa, koska ne osallistuivat suuremmalla kertoimella yhtiön kuluihin. Kaupan murros on kuitenkin rokkottanut pienten kivijalkamyymälöiden kannattavuutta. Lisähaasteensa toivat koronarajoitukset, jotka koettelivat ravintoloita ja vaikuttivat erityisesti lähikontaktia vaativiin palveluihin, kuten parturi-kampaajiin, kosmetologeihin ja hierojiin.

Iso remontti vaikeuttaa tilannetta

Monella yrittäjällä on ollut raskas tie nousta viime vuosien tulonmenetyksistä ja osa on jopa joutunut lopettamaan liiketoimintansa. Samaan aikaan liiketila, jossa toimintaa on harjoitettu, on jäänyt omistukseen. Vastikkeet juoksevat,

vaikka tila olisi tyhjillään. Erityisen haasteelliseksi yrittäjille tilanne saattaa muodostua taloyhtiön ison remontin, esimerkiksi linjasaneerauksen tai julkisivuremontin jälkeen, kun omaa siivua taloyhtiön lainasta pitäisi alkaa maksaa takaisin.

Kaikkia osapuolia tyydyttävää patenttiratkaisua ongelmaan ei ole. Esittelemme tässä jutussa Porista kaksi taloyhtiötä, joissa liiketiloista on muodostunut tai on uhkana muodostua ongelma. Miten asiaa on pyritty ratkaisemaan?

Maksamisessa haasteita jo pidempään

As Oy Porin Yrjönkatu 4:ssä on 70 asuinhuoneistoa ja 16 liikehuoneistoa. Vastikeperusteena on yhtiöjärjestyksessä määritelty indeksi, jonka mukaan vastikekerroin voi olla liikehuoneistoissa jopa kolminkertainen asuntoihin ver-

🔊 Liikehuoneistoja Porin keskustassa. Kiinteistöliiton mukaan vastikkeen maksuhaasteita alkaa esiintyä erityisesti, jos vastikekerroin on yli kaksinkertainen ja jos taloyhtiössä on tehty jokin isompi korjaushanke.

rattuna. Tämä asettaa osakkaat varsin epätasa-arvoiseen asemaan.

– Seitsemällä liikehuoneistolla on ollut jo pidempään maksuvaikeuksia, näistä osa maksaa vastikkeita satunnaisesti ja muutama on lakannut maksamasta kokonaan. Liiketilojen omistajan on ollut haasteellista löytää tiloihin vuokralaisia, kertoo taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Niklas Kalmi**. – Jo edellinen puheenjohtaja kertoi yrittäneensä saada vastikeindeksit vastaamaan nykyä. Se ei kuitenkaan käy ihan yksinkertaisesti.

Mitä keinoja taloyhtiöllä on käytössään?

Jos liikehuoneiston vastikkeenmaksussa on ongelmia tai vastikekerrointa haluttaisiin muuttaa:

1. Huoneiston hallintaanotto ja velkojen oikeudellinen perintä. Hallintaanotossa voi käydä niin että huoneiston vuokra jää pienemmäksi kuin hoito- ja pääomavastike.
2. Yhtiöjärjestyksen muutos, jossa liiketilojen vastikekerrointa muutetaan pienemmäksi. Vaatii kaikkien niiden osakkaiden suostumuksen, joiden maksuosuus lisääntyy. Käytännössä kaikkien suostumusta ei yleensä saada.
3. Yhtiöjärjestyksen kohtuullistaminen oikeusteitse. Jos yhtiöjärjestysmuutos yhtiökokouksessa hylätään, on taloyhtiön hallituksella tai liiketilan osakkaalla mahdollisuus nostaa käräjäoikeudessa kanne yhtiöjärjestyksen vastikemääräysten kohtuullistamiseksi. Käytännössä kynnys kohtuullistamiseen on erittäin korkea.
4. Omien osakkeiden hankinta. Jos vastikevelkoja ei saada kuitattua esimerkiksi hallintaanottomenettelyn kautta saatavalla vuokratulolla, yhtiö voi hankkia osakkeet omistukseensa. Liikehuoneiston voi muuttaa esimerkiksi osakkaiden yhteiskäytössä olevaksi varastoksi, kuntosaliksi tai vastaavaksi. Vastikevelan johdosta kauppahinta voi olla olematon. Liiketilan velkaosuudesta muodostetaan hoitolaina, josta kaikki osakkaat vastaavat vastikkeen kautta.

Vaihtoehtoja on haarukoitu myös ulkopuolisen asiantuntijan avulla ja niistä kerrottiin osakkaille yhtiökokouksessa. Suurin osa on Kalmin mukaan ymmärtänyt tilanteen vakavuuden.

– Mukana on toki myös muutamia, jotka eivät halua ymmärtää. Heidän mielestään yritykset tekevät kannattavaa bisnestä, niin kuin tietysti aikoinaan on ollutkin. Nykyään tilanne on toinen. Jokainen, joka kävelee Porin keskustan läpi, näkee kuinka paljon tiloja on tyhjiillä.

Vastikekertoimien vaikutus korostuu remonttien yhteydessä. Yhtiössä suunniteltiin aiemmin perinteistä linjasaneerausta, jossa olisi laitettu uusiksi myös kylpyhuoneet. Liikehuoneistot olisivat joutuneet maksajiksi isolla kertoimella, vaikka suurimmassa osassa niistä ei edes ole kylpyhuoneita. Koska liiketilojen omistajat eivät suostuneet suunnitelmaan, päädyttiin sukitukseen. Nyt ongelmana on se, että vanhoissa kylpyhuoneissa on vuotoja, joiden korjauksia joudutaan maksamaan yhtiön kassasta.

– Ei ole oikein muuta vinkkiä kuin saada vastikekertoimet kaikille samaksi. Muuten liiketilat tulevat ennemmin tai myöhemmin kaatumaan taloyhtiön niskaan, Kalmi toteaa.

Osakkaat pääsivät poikkeusratkaisuun

As Oy Porin Eteläpuisto 11:ssä päädyttiin viitisen vuotta sitten tehdyn linjasaneerauksen yhteydessä poikkeukselliseen ratkaisuun. Yhtiöjärjestyksen mukaan vastikeperusteena on osakkeiden lukumäärä, joka liikehuoneistolla on kaksinkertainen verrattuna vastaavankokoiseen asuinhuoneistoon. Remontin rahoituksen osalta kuitenkin päätettiin, että maksut jakaantuvat kaikille samalla kertoimella. Tämä vaati kaikkien osakkaiden suostumuksen, vaikka yhtiöjärjestyksestä ei muutettukaan.

– Sanoisin, että tällainen poikkeusratkaisu on oikeastaan ainoa, jolla saadaan oikeudenmukainen jako aikaiseksi ilman asunto-osakeyhtiölain muuttamista, toteaa taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Reijo Hernesniemi**.

Vuonna 1962 rakennetussa taloyhtiössä on 72 asuntoa ja kuusi liikehuoneistoa. Osakkaat ovat pitäneet tärkeänä, että yritykset pysyvät pystyssä eivätkä liiketilat kaadu yhtiön syliin, kuten pahimmassa tapauksessa saattaisi käydä. Hernesniemi suosittelee taloyhtiöpäättäjiä muistamaan tämän, jos joudutaan pohtimaan samantyyppisiä ongelmia. Kaksinkertaiset remonttikulut saattavat olla yritykselle viimeinen korsi, joka katkaisee kamelin selän.

– Jos yritykset ajautuvat vaikeuksiin, ja vastikesaamisia ja muita maksuja alkaa kertyä, taloyhtiö joutuu ottamaan liikehuoneistot hallintaansa. Ei ole helppoa saada tilalle vuokralaisia, varsinkaan sellaisia, jotka maksaisivat niin kovaa vuokraa, että sillä pystyttäisiin kattamaan vastikkeet sekä remonttilainan lyhennykset ja kulut, Hernesniemi muistuttaa.

TEKSTI: Mikko Kalajoki

KUVA: Lasse Ansaharju / Vastavalo.net



Paristolla toimivien palovaroittimien paristot tulee vaihtaa normaalisti vuoden välein.

Vastuu paristokäyttöisistä palovaroittimista rakennuksen omistajalle

Asuntojen paristokäyttöiset palovaroittimet siirtyvät vuoden 2026 alussa rakennuksen omistajan vastuulle. Muutos liittyy kuluvan vuoden alusta voimaan tulleeseen pelastuslain uudistukseen, jonka tavoitteena on paloturvallisuuden parantaminen.

Paristokäyttöisiä palovaroittimia koskee kahden vuoden siirtymäaika, joten vuosien 2024 ja 2025 aikana varoittimet ovat vielä huoneiston haltijan vastuulla. 1.2.2009 tai sen jälkeen rakennusluvan saaneissa asuinrakennuksissa on sähköverkkoon kytketty palovaroitinjärjestelmä, joka perusjärjestelmänä varavirtalähteen kuuluu taloyhtiön vastuulle.

– Muutos merkitsee taloyhtiöille muun muassa sitä, että siirtymäaikana on selvitettävä tarvittavien palovaroitinten määrä, suoritettava hankinnat ja asennettava varoittimet kaikkiin asuntoihin. Lisäksi on ohjeistettava asukkaita heidän vastuulleen kuuluvasta palovaroitinten testaamisesta, kertoo Kiinteistöliiton johtava lakiasiantuntija **Virpi Hienonen**.

Vanhemmissa kohteissa taloyhtiön tulee ratkaista, mikä palovaroitinratkaisu sopii yhtiölle parhaiten. Esimerkiksi isomman remontin yhteydessä voi olla perusteltua asentaa sähköverkkoon kytketty palovaroitinjärjestelmä. Vanhoissa taloissa tyypillisempää on kuitenkin hankkia akku- tai paristokäyttöiset palovaroittimet.

Salolainen kerrostaloyhtiö luottaa akkuihin

Salon Ollikkalassa sijaitseva As Oy Koivulehdonpolku 7 on vuonna 1986 valmistunut kolmikerroksinen kolmen portaan kerrostaloyhtiö. 25 asunnon taloyhtiössä päädyttiin kymmenen vuoden akuilla varustettuihin palovaroittimiin.

Taloyhtiön isännöitsijä **Harri Nurmi** ja kohteen isännöitsijäksi siirtyvä **Miina Ruuska** kertovat, että isännöintitoimisto on keväällä kilpailuttanut kumppaniverkostosta yrityksiä ja päätnyt ehdottamaan taloyhtiölle toimittajaksi Sammutinhuolto Ketonen Oy:tä.

– Esittelemme asian taloyhtiön hallitukselle, joka päättää asennukseen ryhtymisestä. Salossa ihmiset ovat halunneet hoitaa asian pois alta nopeasti ja kokevat, että lakimuutos parantaa paloturvallisuutta. Vastustusta on ollut vain yksittäisten osakkaiden suunnalta. Asennukset tehdään yleensä lain minimivaatimuksen mukaan, eli yksi palovaroitin alkavaa 60 huoneistoneliötä kohden, isännöitsijät kertovat.



☞ Saunapalojen yleisimpiä syitä ovat pyykin kuivattaminen saunatilassa tai se, että kiukaan päällä on ollut tavaraa. Palotarkastaja Elena Raitmaa muistuttaa, ettei saunaa tule käyttää muuhun kuin saunomistarkoitukseen.

Pieni hinta turvallisuudesta

Jarmo Kontio on toiminut pitkään As Oy Koivulehdonpolku 7:n taloyhtiön puheenjohtajana ja toimii edelleen hallituksen jäsenenä. Hän pitää palvelua hyvänä.

– Sovimme asennuspäivän, ja asentajat huolehtivat tiedottamisesta asukkaille ja osakkaille. Laitteelle luvattu kymmenen vuoden toiminta-aika on riittävän pitkä, ja sen jälkeen laitteet on tarkoitus uusia. Palovaroitin on pieni kustannus koko rakennuksen ja asukkaiden turvallisuuden parantamiseksi, Kontio muistuttaa.

Sammutinhuolto Ketonen Oy toimii Salossa, Turussa, Porissa ja Helsingissä. Yhtiön osakas ja asentaja **Ville Virtanen** kertoo, että heillä on alalta yli vuosikymmenen kokemus ja uuden lain myötä on tehty jo yli 5 000 palovaroittimen asennusta. Toisinaan vastaan tulee kohteita, joissa paloturvallisuus on jäänyt retuperälle.

– Räikein esimerkki palovaroittimien puutteesta tuli Hailikosta eräästä taloyhtiöstä, jossa vain viidessä huoneistossa 40:stä oli palovaroitin, Virtanen mainitsee. – Asennusten yhteydessä ilmoitamme taloyhtiölle mahdollisista muista paloturvallisuuteen liittyvistä havainnoista. Teemme myös palovaroittimien vuositarkastuksia taloyhtiön tilauksesta. Noudatamme asennuksessa Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön suositusta.

Virtanen suosittelee taloyhtiöitä asennuttamaan palovaroittimia myös yleisiin tiloihin, kuten pyörävarastoihin.

Hänen mukaansa on tärkeää muistuttaa, että asukkaat testaavat palovaroitinta kerran kuussa ja ilmoittavat mahdollisista vioista taloyhtiölle.

Asukkaita on myös ohjeistettava heidän vastuulleen kuuluvasta palovaroitinten testaamisesta.

Lisää asiaa paloturvallisuudesta seuraavalla sivulla.

TEKSTI: Juuso Kallio
KUVA: SPEK, Juuso Kallio

KIINTEISTÖJUKKA

KIINTEISTÖHUOLLON AMMATTILAINEN

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

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



Palotarkastaja toivottaa uudistuksen tervetulleeksi

Palovaroittimia koskeva lakiuudistus on puhuttanut paljon virallisilla ja epävirallisilla keskustelualustoilla. Palotarkastaja Elena Raitmaan näkökulmasta katsottuna palovaroittimia koskeva lainsäädännön uudistus on erittäin tervetullut.

Vuosina 2019–22 Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen alueella tilastoitui 250–300 asuinrakennuksiin kohdistuvaa rakennuspalovaaraa tai rakennuspaloa. Näistä kohteista noin 70 oli sellaisia, joissa ei ollut lainkaan palovaroitinta. Vuoden 2022 aikana Varsinais-Suomen alueella menehtyi rakennuspalossa kolme henkilöä. Tulipaloissa loukkaantui lievästi yhteensä 50 henkilöä.

Vuonna 2022 tehdyn kartoituksen perusteella palovaroittimien puuttuminen on Varsinais-Suomessa valittavan yleistä.

Palovaroittimia tulee olla jokaisessa asuinkerroksessa vähintään 1 kpl /alkava 60m². Suositeltavaa on kuitenkin huomioida asunnon muoto sekä käyttötarkoitus ja mahdolliset riskitekijät palovaroittimien määrää suunnitellessa. Palovaroittimen tarkoitus on havahduttaa asukas alkavaan tulipaloon mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Tästä syystä on syytä harkita palovaroittimen lisäämistä esimerkiksi makuutiloihin, vaikkei sitä asunnon koon puolesta vaadittaisikaan.

Paloriskiasuntojen kartoittamisella ehkäistään vahinkoja

Palovaroittimia kartoitettaessa ja asennettaessa on oletettavaa, että taloyhtiöissä tulee vastaan paloriskiasuntoja. Asuntojen tarkastuksilla pyritään ennaltaehkäisemään palokuolemia sekä merkittäviä henkilö- ja omaisuusvahinkoja. Tyypillisin ilmoitukseen johtanut syy on asunnon poikkeuksellisen suuri tavaramäärä eli palokuorma. Tuolloin asunnon kulkuväylät ja poistumistiet ovat jo kokonaan tai osin tukkeutuneet.

Mikäli taloyhtiössä havaitaan paloriskiasunto, tulee taloyhtiön lähteä ratkomaan tilannetta ensin omien la-



kiensa puitteissa esimerkiksi antamalla varoitus asunnon huonosta hoidosta. Mikäli asunnon tilanne ei parane tai se on jo lähtökohtaisesti todella huono, tulee asunnosta tehdä ilmoitus pelastuslaitokselle. Varsinais-Suomen Hyvinvointialueella ilmoituksen voi tehdä **varha.fi** -> sähköinen asiointi. Valtakunnallinen ilmoituslomake löytyy osoitteesta **pelastustoimi.fi**.

TEKSTI: Elena Raitmaa, V-S pelastuslaitos, Mikko Kalajoki

KUVAT: Kristian Eloluoto, V-S pelastuslaitos

Tyypillisimmät riskit asunnossa

- Liiallinen tavaramäärä ja kaventuneet kulkuväylät.
- Liedellä tai kiukaalla tai niiden välittömässä läheisyydessä oleva syttymiskelpoinen materiaali.
- Puuttuva palovaroitin.
- Tupakointi sisätiloissa.
- Kynntilöiden valvomatonta polttamista.
- Rikkinäiset tai vioittuneet sähkölaitteet.
- Käyttötarkoitukseen sopimattomat laitteet, kuten ulkokäyttöön tarkoitettu lämmityslaite sisätiloissa.

TILIKESKUS VASTAA YLI 600 TALOYHTIÖN TALOUSHALLINNOSTA!

ISÄNNÖITSIJÄNÄ

Vapauta aikaasi taloushallinnon rutiinitöistä muihin isännöintitöihin.

Valitse itse palvelun laajuus ja ole kustannustehokas.

Maksa vain tehdystä työtunnista, et joutojasta!

Vapaudu sairaus- ja kesälomasijaisten hankinnan huolista!

Ulkoista taloyhtiöiden taloushallinto ammattilaiselle.



VAIVATONTA TALOUDENHOITOA KAUPPATORIN LAIDALLA.

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

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

Tilaa talkoolava tai -kontti taloyhtiön talkoisiin!

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

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

Haravointi-jätettä



Huonekaluja



Metallirumua



- Talkookontin keräysastioihin taas voit lajitella:

Kodin sähkö-laitteita



Loisteputkia ja energiansäästölamppuja



Astia-keramiikkaa



Poistotekstiiliä



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



LSJH.fi
taloyhtiot@lsjh.fi



PAIKALLISTA KIINTEISTÖPALVELUA PAIKALLISELTA YRITYKSELTÄ



040 631 4705 • www.knloy.fi



ABLOY® EASY

Tuttu, turvallinen ja kustannustehokas.



Uusi ABLOY EASY nostaa mekaanisen lukituksen jälleen uudelle tasolle. Se tarjoaa uudenlaista sujuvuutta, varmuutta ja pitkän patentin tuomaa turvaa aina vuoteen 2040 saakka. EASY on sarjoitettavissa entistä laajempiin kohteisiin ja mahdollistaa avainten varman tunnistamisen sekä entistä paremmin hallittavan avainjakoprosessin.

Hallussa – tänään ja huomenna.

OTA YHTEYTTÄ – TEEMME TARJOUKSEN TALOYHTIÖLLENNE



LUKKOTALO

Keskuskartano, 28130 Pori | Av. ark. 8–16, la sulj.
Puh. 02 633 6511 | Päivystys p. 040 723 6725
posti@lukkotalo.fi | www.lukkotalo.fi

• Suunnittelu • Myynti • Asennus • Huolto



Muistisairaudet näkyvät yhä useammin myös taloyhtiöissä

Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hanke (2024–25) pyrkii parantamaan ikääntyneiden asumisolosuhteita taloyhtiöissä. Hankkeen syksyn teemana on muistiystävällisyys taloyhtiöissä.

Hankkeen aikana on noussut esiin erityisesti kolme asiaa, jotka ovat avainasemassa ikääntyneiden asumisen kehittämisessä: asukkaiden kuuleminen, ennakoivat toimet sekä yhteistyö eri toimijoiden välillä. Näitä teemoja käsitellään esimerkiksi hankkeen syksyllä käynnistyvällä 20 paikkakunnan koulutuskierroksella. Turun tilaisuus järjestetään marraskuussa 2024.

Yli puolet kohdannut haasteita

Keväällä 2024 hankkeessa kartoitettiin iäkkäiden asumista taloyhtiöissä. Yli puolet vastaajista on kohdannut taloyhtiössään haasteita asukkaiden heikentyneen toimintakyvyn vuoksi. Eniten palautetta saatiin epäkohdista liittyen turvallisuuteen ja esteettömyyteen sekä halusta edistää yhteisöllisyyttä taloyhtiössä.

Kyselyyn vastanneiden joukosta valittiin eri puolilta Suomea 30 pilottitaloyhtiötä, joissa kokeillaan konkreettisia toimenpiteitä ikäystävällisyyden parantamiseksi. Varsinais-Suomeen on tulossa kolme pilottia liittyen turvallisuuskulttuurin kehittämiseen, yhteisöllisyyteen ja tiedon lisäämiseen muistisairauksista. Kokeilujen kokemuksista kerrotaan hankkeen verkkosivuilla kiinteistoliitto.fi/ikajamuisti

Naapureiden havainnot voivat auttaa

Muistisairauden varhaisessa vaiheessa ihminen voi vielä vaikuttaa asumiseensa esimerkiksi varmistamalla, että tarvittavia tukipalveluja on saatavilla sairauden edetessä. Omaisten kanssa voi tehdä selkeän toimintasuunnitelman, miten vaikka raha-asiat tai osallistuminen taloyhtiön päätöksentekoon hoidetaan tulevaisuudessa.

Joskus sairastunut ei kuitenkaan itse tunnista omia oireitaan, eikä siksi osaa hakeutua hoitoon. Jos muistisairaahan käyttäytyminen herättää huolta naapureissa, kannattaa huoli-ilmoitus hyvinvointialueelle tehdä ajoissa ennen ongelmien kärjistymistä.



🗣️ Taloyhtiöissä kannattaa avoimesti keskustella muistisairaiden asukkaiden tilanteesta ja etsiä turvallista asumista edistäviä toimenpiteitä.

Yhteistyö tukee muistisairaahan asumista

Taloyhtiöissä kannattaa avoimesti keskustella muistisairaiden asukkaiden tilanteesta ja etsiä toimintatapoja, jotka edistävät turvallista asumista. Ohjeistusta ja tukea voi saada esimerkiksi Muistineuvo-tukipuhelimesta. Yhteisöllinen asenne ja naapureiden huolenpito voivat lisätä merkittävästi muistisairaahan asukkaan turvallisuudentunnetta sekä ennaltaehkäistä vakavampia ongelmia.

Kirjoitus on toinen osa neliosaista juttusarjaa, jossa kerrotaan hankkeen etenemisestä.

TEKSTI: Maura Tiuraniemi

KUVA: Bigstock

Muistisairaudet – nopeasti yleistyvä kansantauti

- Suomessa arviolta noin 150 000 muistisairasta henkilöä.
- Heistä suurin osa yli 80-vuotiaita.
- 75 vuotta täyttäneistä yli 90 % asuu edelleen omissa kodeissaan.



www.hissitohtorit.fi

 IdeaStructura

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

ideastructura.com



NYT MYÖS TURUS TÄL PUOL JOKKE

**Rakennusten
kuntotutkimuksiin
ja -selvityksiin sekä
rakennushankkeiden
laadunvarmistukseen
erikoistunut toimialan
kehittäjä.**



RAKENNUSTERVEYSONGELMIEN RATKAISU

Kokeneet silmämme auttavat tunnistamaan riskit, jotka yleensä jäävät huomaamatta. Autamme ehkäisemään ongelmat, ennen kuin niistä tulee kallis kuluerä.



ENNALTAEHKÄISY

Pelkkä oireiden tunnistus ei riitä – me selvitämme niiden juurisyyt ja tarjoamme vaativimpiinkin ongelmiin kestävän ratkaisun.

Terveet tilat, hyvinvoivat ihmiset

TURKU
SIRATE GROUP OY
Puh. 046 850 5088
Lemminkäisenkatu 59
20720 Turku

SIRATE

TAMPERE • TURKU • HELSINKI • KUOPIO • JYVÄSKYLÄ

www.sirate.fi



SALLA KOPO
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Satakunta ja
Rauman Kiinteistöyhdistys

Perinnöksi korjausvelkaa

Taloyhtiön rakennusten ylläpito vaatii suunnitelmallisuutta ja oikea-aikaista reagointia. Vaikka isot remontit saattavat aiheuttaa väliaikaista epämukavuutta asumiseen, niiden lykkääminen vain kasvattaa korjausvelkaa.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan taloyhtiön vuosikokouksessa tulee vuosittain esittää kunnossapitotarveselvitys, josta käy selville merkittävät korjaukset seuraavan viiden vuoden aikana. Merkittävän korjaushankkeen toteuttaminen vaatii kuitenkin aina vielä erillisen päätöksen yhtiökokouksessa. Mikäli taloyhtiötä on sekä kunnossapidon että talouden osalta hoidettu suunnitelmallisesti ja sijainti on hyvä, ei taloyhtiöllä pitäisi olla vaikeuksia saada korjaushankkeelle rahoitusta. Ukrainan sodan aiheuttamat ongelmat rakennustarvikkeiden saatavuuden ja hintojen osalta ovat tasaantuneet ja tekijöitäkin on tarjolla, joten tarjousten pyytäjillä on nyt hyvä neuvottelutilanne. Lainojen korotkin ovat olleet viime viikoina laskusuunnassa.

Miksi korjaustarpeet eivät sitten johda toteutusvaiheeseen? Hälyttävintä on, jos hankkeet jäävät toteutumatta osakkaiden vastustaessa niitä mukavuussyistä. Ajatellaan, että kyllä sen aikaa pärjätään, kun minä tässä asun. Isot remontit aiheuttavat toki epämukavuutta asumiseen tai jopa tarvetta muuttaa väliaikaisesti pois, mutta korjausvelan kasvattaminen on lyhytnäköistä toimintaa. Korjausvelkaa syntyy, kun suunnitelmallisen kunnossapidon sijaan tehdään vain välttämätön.

Helppo tehtävä ei ole heillä, jotka syystä tai toisesta jäävät myymään asuntoa taloyhtiöstä, jossa isot remontit ovat jääneet tekemättä, eikä niille ole selvää toteutusaikatauluakaan olemassa. Kun tähän vielä yhdistetään se,

että asunto selvästi kaipaa keittiö- ja pintaremonttia ja kylpyhuonekin on käyttöikänsä päässä, saattaa asunto roikkua myynnissä kuukausikaupalla.

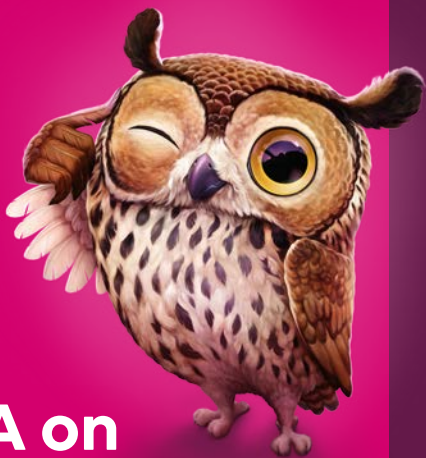
Harmitus on suuri myös niiden ostajien puolesta, jotka eivät osaa lukea myyntiesitteiden rivien välistä mitä remonteja voi arvella olevan edessä rakentamisvuoden perusteella. Myyjät ja välittäjät kyllä ilmoittavat tehdyt taloyhtiöremontit, mutta joskus tulevien remonttien selvittäminen jätetään ostajaehdokkaan aktiivisuuden varaan.

”Pitkän tähtäimen suunnitelma antaa turvaa.”

Jos taloyhtiö on rakennettu 1950–60-luvuilla ja tehtyjen remonttien lista on vaatimaton, on taloyhtiölle jo muodostunut merkittävää korjausvelkaa. Myös 1970-luvun alun taloyhtiöiden olisi jo pitänyt aloittaa taloyhtiön elinkaareen kuuluvat korjaus-

hankkeet. Vesi- ja viemärijärjestelmillä, ikkunoilla sekä sähkö- ja lämmitysjärjestelmillä on kaikilla oma elinkaarensa ja niiden suunnitelmalliseen ylläpitoon pitää varautua.

Taloyhtiön osakkailta kaivataankin nyt aktiivista osallistumista taloyhtiötä koskevaan päätöksentekoon. Asuntovarallisuus muodostaa merkittävän omaisuuserän ja tuntuisi suorastaan typerältä, ellei oltaisi kiinnostuneita sen arvon säilyttämisestä. Pitkän tähtäimen suunnitelman (PTS) laatiminen ja sen noudattaminen antaa turvaa, helpottaa osakkaiden taloudellista varautumista ja antaa signaalia ostajaehdokkailla taloyhtiön hyvästä hoidosta.

DNA

DNA on asumisen avulias kumppani

DNA:lta taloyhtiö saa kiinteän netin markkinajohtajan varmat ja nopeat yhteydet joka kodin tarpeisiin.

dna.fi/taloyhtiöt

Nettiyhteys on nykypäivän välttämättömyys

Lounais-Suomen alueella paikalliset yhteyshenkilömme auttavat valitsemaan taloyhtiöön sopivimmat palvelut. Isännöitsijöitä ja taloyhtiöpäättäjiä palvelee Taloyhtiöpalvelun osaava joukko ammattilaisia, jotka varmistavat nopean ja luotettavan avun helposti yhdestä paikasta.

DNA on laajemminkin taloyhtiöelämää helpottava asumisen kumppani. Teemme taloyhtiön arjesta entistä sujuvampaa monilla tutuilla ja uusilla ratkaisuilla. Meiltä saat myös Wattinen Älylämmityspalvelun sekä asukasviestintää ja kulunvalvontaa helpottavan Kodinportin.

Taloyhtiöpäättäjä!

Soita ja sovitaan aika tapaamiselle. Käydään läpi, miten voimme olla helpottamassa myös teidän taloyhtiöelämää.



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



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



Miika Laitinen
Asiakkuusvastaava
miika.laitinen@wattinen.fi
044 044 2092

Luotettavaa ja mutkatonta isännöintiä!

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

RETTA plus - palvelut

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

omaRETTA - verkkopalvelu

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

Ota yhteyttä ja pyydä tarjous!

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

www.retta.fi/isannointi



Pitkän linjan isännöitsijä peräänkuuluttaa suunnitelmallisuutta rakennusten korjaamiseen

Isännöitsijä Ari Urpulahti on tullut tutuksi niin lukuisissa porilaisissa taloyhtiöissä kuin Kiinteistöliiton Satakunnan paikallisyhdistyksessä. Eläkepäivien koittaessa hän vaihtaa yllleen motoristin asun ja polkaisee Hondan käyntiin.

Ari Urpulahti aloitti isännöitsijänä vuonna 1987 Porin YH-Asunnoissa ja jäi eläkkeelle saman yrityksen palveluksesta syksyllä 2024. Pitkä työura kertoo siitä, että mies on viihtynyt ammatissaan.

– Ennen isännöitsijän paikan hakemista olin Tekulta valmistuttuani ollut konepaja-alalla eri tehtävissä kahdeksan vuotta. Olin myös aloittanut kaupallisen koulutuksen työn ohessa. Ilmeisesti tekninen ja kaupallinen koulutus olivat myönteisiä tekijöitä, koska sain paikan, Urpulahti muistelee.

Hän pitää teknisen ja kaupallisen osaamisen yhdistelmää oivallisena isännöitsijälle.

– Nykyään isännöitsijäksi hakeutuu paljon koulutumpaa porukkaa kuin takavuosina. Aika monilla on rakennusalan koulutusta tai kaupallista koulutusta, osalla molempiakin. Hyvät psykologiset taidot ovat myös eduksi eri tilanteissa, Urpulahti toteaa.

Suunnitelmallisuutta remontointiin

Ari Urpulahti on seurannut kiinteistöalaa tiiviisti jo pitkään. Hän näkee, että asiat ovat vuosien varrella muuttuneet monin tavoin.

– Takavuosina rakennettiin paljon, ja uusia taloja tuli isännöitäväksi huomattavia määriä. Silloin uuden talon isännöinti ei ollut niin säädeltyä. Nykyisin on todella tärkeää, että osaa ottaa uuden talon isännöinnin vastaan, niin että kaikki menee lakipykälien mukaan, Urpulahti vertaa.

Tänä päivänä korostuvat vanhempien talojen peruskorjaukset. Erityisesti 1970-luvun talokanta edustaa ikäpolvea, joissa linjasaneeraukset ja muut isot hankkeet ovat ajan-kohtaisia. Korjaaminen on Urpulahden mukaan muuttunut suunnitelmallisemmaksi.



➤ Ari Urpalahti ehti työskennellä komeat 37 vuotta Porin YH-Asunnot Oy:n isännöitsijänä.

– Aikaisempina vuosina tehtiin ARAn tukemana paljon laajoja ja raskaita peruskorjauksia, jolloin revittiin samalla pois hyviäkin osia. Nykyisin korjaaminen toteutetaan suunnitelmallisemmin. Se on ilman muuta hyvä, että remonteissa edetään rakennuksen osien teknisen käyttöiän mukaisesti ja suunnitellaan pitkälle aikajaksolle, esimerkiksi viiden tai kymmenen vuoden jäniteellä. Tällöin myös rahoitus saadaan paremmin riittämään.

Kiinteistöliitto on hoitanut rootelinsa

Luottamustoimet ovat kuuluneet Urpulahden työuraan oleellisesti. Hän aloitti jo kolmisenkymmentä vuotta sitten Asuntorakennuttajayhdistyksen hallituksessa. Viimeiset

”Hyvät psykologiset taidot ovat isännöitsijälle eduksi.”

kymmenen vuotta hän on kuulunut Kiinteistöliiton Satakunnan paikallisyhdistyksen hallitukseen, ja aikaa on riittänyt myös Kiinteistöliiton Vuokratalo-toimikunnassa toimimiselle.

– Olen näiden kautta saanut paljon tietoa ja kenties myös antanut oman panokseni.

Myös Kiinteistöliiton rooli on Urpulahden työuran aikana kokenut muutoksia. Pitkälti ne liittyvät lainsäädännön ja määräysten muuttumiseen. Esimerkiksi viranomaistarkastukset ovat lisääntyneet. Niinpä tietoa asioista tarvitaan entistä enemmän.

– Täytyy sanoa, että tässä Kiinteistöliitto on hyvin hoitanut roolinsa, Urpulahti kehuu. – Liitto on jakanut tietoa ja koulutusta, ja on jalkauduttu eri paikkakunnille luennoimaan.

Korona-ajan mukanaan tuomia etäkoulutuksia ja webinaareja kokenut isännöitsijä pitää myös hyvänä kehityksenä ja tehokkaana lisänä Kiinteistöliiton tarjontaan.

– Liittoyhteisössä on parannettu toimintaa joka saralla. Viestintä on ottanut isoja harppauksia oikeaan suuntaan ja korjausneuvonta on laaja-alainen, Urpulahti luettelee. – Ja lakiasioiden osaaminen on aivan huipputasoa. Se on seikka, mistä liittoyhteisö tunnetaan.

Eläkkeellä ehtii myös prätjän sarviin

Vapaaherrana Ari Urpulahti ei aio sammaloitua sohvanurkkaan. Puuhaa ja projekteja itsenäisyyspäivänä 69 vuotta täyttävällä kiinteistöalan konkarilla riittää. Hän uskoo jatkossakin tavalla tai toisella seuraavansa kiinteistösektorin kehitystä.

– Mutta erityisesti aion eläkkeellä huolehtia omasta kunnosta ja jaksamisesta. Voi olla, että päräytän liikkeelle moottoripyörällä, Urpulahti suunnittelee. – 750-kuutioinen Honda Shadow on maannut melkein koko kesän tallissa käyttämättömänä, nyt senkin on aika saada huomiota osakseen.

Ennen työpaikan avainten luovuttamista Urpulahti lähettää vielä terveisensä kaikille taloyhtiöpäättäjille:

– Rakennusten korjaaminen ja kunnossapito on kansakunnan varallisuuden hoitoa. Se kulminoituu suunnitelmallisten korjausten oikea-aikaisuuteen ja taloudellisten resurssien varmistamiseen.

TEKSTI: Mikko Kalajoki

KUVA: Salla Kopo



Ovatko taloyhtiönne ikkunat ja ovet tulleet tiensä päähän?

Toteutamme taloyhtiöiden ikkuna- ja oviremontit ammattitaitoisesti sekä hallitusti. Markkinoiden laajimmasta ikkuna- ja ovivalikoimasta löydätte tuotteet kaikenlaisiin taloyhtiön tarpeisiin.

Ota yhteyttä jo tänään

020 7819 820

myynti@alavusikkunat.fi

www.alavusikkunat.fi



ALAVUS
IKKUNAT JA OVET

Kaikki hallussa.



Ammattitaitoista kiinteistönhuoltoa ja siivousta - luotettavasti ja nopeasti

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

24 h päivystys
p. 02 6519 6600



DOMINO
KIINTEISTÖPALVELUT OY

Akselintie 14, 20200 Turku

info@dominopalvelut.com

www.dominopalvelut.com





JUHO RINTA-RAHKO
Energia-asiantuntija
Sweco

Apua ja koulutusta energiansäästöön

Taloyhtiöissä on usein paljon tehostamisen varaa energiankäytössä. Mahdollisuuksia on sekä käytöntehtävissä asioissa että investointipuolella. Haasteena toimenpiteiden teossa on se, että tekniset asiat eivät ole helppoja ja jokainen rakennus on erilainen.

Ennen kuin isompia energiaremontteja aletaan suunnitella, taloyhtiön kannattaa varmistua siitä, että rakennuksessa kaikki toimii säätöteknisesti hyvin. Usein parannusmahdollisuuksia on lämmitysjärjestelmässä, ilmanvaihdon toiminnassa, käyttöveden kulutuksessa ja kiinteistösähkösä. Tyypillisesti jo näiden kuntoon laittamisella saavutetaan hyvin säästöjä – ilman isompia investointeja.

Lämmitysjärjestelmän toiminnan tarkastamisessa kannattaa lähteä liikkeelle siitä, että tarkastetaan tilojen lämpötilat. Jos niissä on parantamisen varaa, mietitään, miten asia saadaan korjattua. Joskus toimenpide voi olla yksinkertainen, kuten esimerkiksi yksittäisen termos- taattiventtiilin vaihto. Toisinaan taas kannattaa tasapainottaa koko lämmitysverkosto ja uusia venttiilit.

Ilmanvaihdon osalta kannattaa varmistaa, että se toimii oikein eli että ilmamäärät ja mahdolliset tehostusajat ovat sopivat. Apuna oikeiden säätöjen löytämisessä voidaan käyttää esimerkiksi ilmamäärämittauksia tai huoneistoissa käytettäviä hiilidioksiidi- ja kosteusmittauksia, joilla varmistetaan ilman riittävyys.

Käyttöveden energiankulutuksen pienentämisessä keskeisin toimenpide on varmistaa, että hanojen virtaamat ovat oikeat. Jos virtaamat ovat liian suuret, niitä voidaan pienentää hanakohtaisesti tai koko rakennukseen vaikuttavalla vakiopaineventtiilillä. Toi-

saalta myös siirtyminen käyttöperusteiseen laskutukseen laskee todetusti vedenkulutusta.

Kiinteistösähkön osalta kannattaa pyrkiä tunnistamaan, mihin sähkö kuluu. Erityisesti kannattaa varmistaa seuraavat: sulanapitojen ohjaukset, autolämmitystolppien toiminta, kylmäkellarit, saunan käyttöajat ja lämpötila sekä valaistuksen ohjaus ja lamput. Vasta kun nämä perusasiat ovat kunnossa, kannattaa taloyhtiön miettiä isompia toimenpiteitä. Niiden

kannattavuus on hyvä arvioida huolellisesti ja tehdä hankinta ammattimaisesti. Lisäksi tulisi huomioida tulevat peruskorjaukset ja miettiä, miten energiatehokkuustoimenpiteet kannattaa yhdistää niihin.

Yksi hyvä keino ottaa taloyhtiön energiankulutus haltuun on käydä energiaeksperttikurssi. Kurssi antaa hyvän kuvan siitä, mihin ener-

giaa kuluu ja millä toimenpiteillä sitä voidaan hallita.

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden energia-neuvonta järjestää tänä syksynä energiaeksperttikurssin maksuttomana etäkoulutuksena. Kurssi koostuu kolmesta webinaarista, joista ensimmäinen oli 7.10. Tallenne webinaarista on nähtävillä kurssialustalla, ja seuraavat live-lähetykset ovat 21.10. ja 4.11. Suosittelen katsomaan ne!

Ilmoittaudu mukaan energiaeksperttikurssille ja katso tarkempi ohjelma täältä: ilmastoinfo.hsy.fi/koulutukset

**“Energiatehokkuus-
toimenpiteet
kannattaa yhdistää
tuleviin perus-
korjauksiin.”**

Onko taloyhtiösi katto turvallinen?

Saat Sadexilta kestävät ja kotimaiset rännit, tikkaat ja kattoturvatuotteet.

Asennamme tuotteet määräysten mukaisesti, asukkaille turvallisesti sekä taloyhtiölle vaivattomasti.

Tilaa ilmainen kartoitus

Kartoitamme taloyhtiösi tarpeet ja tarjoamme ainoastaan ratkaisuja, joita kiinteistösi oikeasti tarvitsee.

www.sadex.fi/taloyhtio

SADEX



luotettava kumppani



Securitas

Palovaroitinjärjestelmä taloyhtiölle

Langaton ja vikavaltuutettu palovaroitinjärjestelmä yhdistettynä 24/7 etävalvontapalveluihin.

Palvelun avulla asunto-osakeyhtiö täyttää lain asettamat velvoitteensa hankinnan ja kunnossapidon osalta yhdellä kuukausimaksulla ilman suuria investointeja.

Palvelun edut

- Kokonaispalvelu sisältäen suunnittelun ja asennuksen
- Ei aloituskustannuksia
- Vikavaltuutusta ja huolto
- Securitaksen toimesta 24/7
- Raportointi kaikista toimenpiteistä

Lisätietoja

jussi.karonen@securitas.fi
+358 40 5496709



PETRI ARNAMO
Asianajaja, varatuomari
Asianajotoimisto Edelle Oy

Taloyhtiön varautuminen urakoitsijan maksuvaikeuksiin

Taloyhtiöiden tulee olla tarkkana teettäessään saneerauksia tai korjaustöitä yhtiössä. Hyvin neuvottelemalla ja oikeilla kirjauksilla on mahdollista vahvistaa omaa oikeusasemaansa urakoitsijan ongelmien varalta.

Viime vuosina tapahtunut kustannusten ja korjauksien yhtäaikainen nousu ja siitä seurannut kuluttajaluottamuksen katoaminen on johtanut rakennusalan huomattaviin vaikeuksiin. Lehdis-
sä on toistuvasti uutisia rakennusalan vaikeuksista sekä merkittävän kokoistenkin urakoitsijoiden taloudellisista ongelmista ja enenevissä määrin myös konkurseista.

Aina ja erityisesti tässä taloudellisessa tilanteessa myös taloyhtiöiden tulee olla tarkkana ja erityisen huolellisia teettäessään varsinkin suurempia saneerauksia tai korjaustöitä yhtiössä. Mikäli käy niin, että taloyhtiön valitsema urakoitsija ajautuu maksukyvyttömäksi kesken urakan ja joutuu keskeyttämään työt, voi se pahimmillaan tarkoittaa huomattavia lisäkustannuksia taloyhtiölle, kun työt joudutaan teettämään kolmannelle loppuun. Myös vastuiden ja takuuasoiden kannalta urakoitsijan maksukyvyttömyydestä voi muodostua taloudellinen riski taloyhtiölle.

Kaikkia riskejä ei voida ennakolta tietää tai edes välttää, mutta havaittavat riskit on hyvä huomioida sekä sopimusvaiheessa että työn valvonnassa.

Taloyhtiön tulee pyrkiä jo ennalta varautumaan urakoitsijan mahdollisiin suoritushäiriöihin perehtymällä urakoitsijan taloudelliseen suorituskykyyn esimerkiksi tutustumalla tietoihin urakoitsijan edellisten vuosien tuloksesta, joita on yleensä hyvin saatavilla julkisista tietolähteistä. Toimintahistoria ei toki ole tae tulevaisuudesta, mutta voi kertoa jotain.

Urakoiden kilpailuttamista ei pitäisi tehdä tuijottamalla yksinomaan ja pelkästään hintaa, vaan arvioida laajemmin, mitä rahalla saa. Liian hyvä tarjous voi olla osoitus niin sanotusta ”hätähinnoittelusta” urakan saamiseksi ja taloudellisista ongelmista.

Laadittava urakkasopimus ei myöskään saa olla

vain pakollinen muodollisuus. Hyvin neuvottelemalla ja oikeilla kirjauksilla on mahdollista vahvistaa omaa oikeusasemaansa urakoitsijan ongelmien varalta. Itse urakkasopimuksessa tulee muun muassa välttää mallia, jossa maksuja tehdään urakoitsijalle etupainotteisesti. Maksuerät tulisi sopia erääntyvän työmaan etenemisen mukaan ja riittävän monessa erässä. Lähtökohtaisesti aina myös noudatetaan sovittua maksuerätaulukkoa.

Urakan kuluessa sovitusta maksuerätaulukosta tulisi poiketa vain selkeästä ja asiallisesta syystä. Tällöinkin taloyhtiön pitäisi pystyä varmistumaan siitä, että poikkeavasti suoritettavat maksuerät tosiasiallisesti kohdentuvat kohteen edistymiseen sekä suoritettujen töiden tekijöille. Maksuerätaulukon muuttaminen kesken urakan saattaa lisäksi edellyttää rakennusaikaisen vakuudenantajan suostumusta, ellei kyse ole vain vähäisestä poikkeamisesta tai urakoitsijasta riippumattomasta pitkäkestoisesta esteestä, joka estää urakoitsijaa jatkamaan suoritustaan valmiusasteeseen, jossa maksuerä erääntyisi maksettavaksi.

Urakan kuluessa on myös olemassa tiettyjä varoitusmerkkejä, jotka voivat kertoa maksuvaikeuksista. Tässä yhtiön valvoja on tärkeässä asemassa. Mahdollisia esimerkkejä taloudellisista ongelmista ovat muun muassa havainnot siitä, että urakoitsijan aliurakoitsijat ovat tyytymättömiä, poistuvat työmaalta tai kohdistavat suoraan taloyhtiöön vaatimuksia. Yhtä lailla merkkejä ovat urakoitsijan yllättävät ongelmat saada tarvittavia rakennustarvikkeita tai laadusta ja sovitusta toimintatavoista tinkiminen kustannussäästöjen tavoittelemiseksi.

Varoitusmerkkien osalta on kuitenkin hyvä huomata, että ne eivät yksin osoita, että urakoitsijalla on taloudellisia vaikeuksia, mutta ne voivat joissain tapauksissa viitata niihin.



Rakennus ja Saumaus

Aaltonen Oy

Elementtisaumauksen ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Elementtien korjaus
- Silikonisaumaus
- Tiivistystyöt



Kari Aaltonen

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

Satpa



LAADUKAS KUNTOTUTKIJA

Putkistojen kuntotutkimukset



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



Kokeneita ja koulutettuja tutkijoita. Yritys kehittää toimintaansa ja tutkimusmenetelmiä asiakasnäkökulmasta



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

info@satpa.fi

040 411 6317

www.satpa.fi

SUOMEN ASIAANTUNTIJAPALVELUT OY

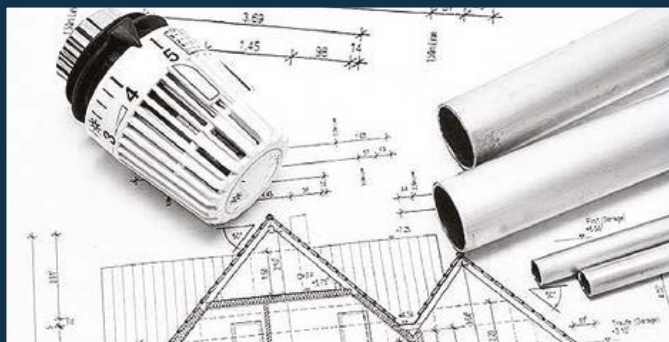


SUORAA
SUOMEN RAKENNUSASIAANTUNTIJAT

TALOYHTIÖPALVELUT OMALTA ASIAANTUNTIJALTASI

ASIAANTUNTIJAPALVELUT JA ENERGIAODISTUKSET

Paikallinen osaaminen - paikallinen
tuntemus - yhteinen tavoite.
Ota yhteyttä!



TEKNO-INNOVAATIO

LÄMMITYSJÄRJESTELMIEN PARHAAKSI.



0400 365 330

www.ti.fi

Taloyhtiön vastuu sisäilmaongelmissa

Asunto-osakeyhtiössä taloyhtiön vastuulle kuuluvat rakenteet ja perusjärjestelmät. Asukkaan ilmoittaessa mahdollisesta sisäilmaongelmasta yhtiön on käytännössä aina reagoitava.

Joskus asukkaan epäily saattaa perustua aistihavaintoihin, toisinaan hän on voinut teettää esimerkiksi homekoiratutkimuksen tai pyytää kunnan terveystarkastajan tarkastuskäynnille.

Jos yhtiö on saanut osakkaalta tutkimusraportteja, kannattaa asian selvittäminen aloittaa tutustumalla asiakirjoihin. Lisäksi asian kartoittaminen edellyttää käytännössä aina huoneistokäynnin tekemistä ammattilaisen kanssa, riippumatta siitä oliko huoneistossa vielä tehty tutkimuksia vai ei.

Alkukartoitus määrittää toimenpiteet

Sisäilmaongelmaa epäiltäessä on aivan ensimmäiseksi selvittävä ongelman todennäköisin syy ja laajuus. Mikäli on objektiivisesti arvioiden syytä olettaa, että huoneistossa voisi olla taloyhtiön korjattavaksi kuuluva vika, tulee yhtiön teettää huoneistossa tarvittavat tutkimukset. Jos osakkaalla on ollut perusteltu syy epäillä yhtiön korjausvastuulle kuuluvaa vikaa, yhtiö vastaa selvityskuluista, vaikka vikaa ei lopulta olisikaan. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakkaan tilaamien tutkimusten kustannuksista, jos näistä ei ole erikseen sovittu.

Usein ongelman akuutti syy voidaan selvittää jo asiantuntijan tekemällä tarkastuskäynnillä. Silloin tarkastetaan aistinvaraisesti huoneiston ilmanlaatu ja todennäköiset syyt koettuun ongelmaan. Usein tarkastustilanteessa mitataan ilmanvaihdon ilmamääriä ja huoneiston paine-eroa. Olosuhteiden salliessa voidaan apuna käyttää myös lämpökameraa. Rakenteita rikkovia tutkimuksia tai laboratorionäytteitä ei tässä vaiheessa tehdä.

Alkukartoituksen jälkeen tehdään korjaavat toimenpiteet tai tilataan tarvittavat jatkotutkimukset. Usein ongelmat liittyvät puutteelliseen ilmanvaihtoon tai korvausilman saantiin. Joskus syynä voi olla asukkaan oma toiminta, esimerkiksi raitisilmaventtiilit on teipattu umpeen tai ilmanvaihto sammutettu sähkön säästämiseksi. Tällöin riittää perusjärjestelmien saattaminen toimintakuntoon.

Mikäli yhtiön selvityksissä ei todeta yhtiön vastuulle kuuluvissa rakenteissa tai järjestelmissä korjattavaa ongelman aiheuttajaa, päättyy asian selvittäminen yhtiön osalta tähän. Mikäli osakas haluaa teettää huoneistossaan tarkempia tut-

kimuksia, kuten rakenneavauksia ja laboratoriotutkimuksia, voi yhtiö sopia selvityskustannuksista osakkeenomistajan kanssa. Tällöin osakas vastaa kustannuksista, jos yhtiön vastuulle kuuluvaa vikaa ei löydy.

Sisäilmatutkimukset ja korjaussuunnittelu

Mikäli tarkastuskäynnillä todetaan tarve tarkemmille tutkimuksille, tehdään tutkimussuunnitelma ongelman laadun ja laajuuden selvittämiseksi. Usein tämä tarkoittaa tutkimuksia myös muissa huoneistoissa. Kun kyse on yhtiön vastuulle kuuluvasta korjaustyöstä, valitsee yhtiö urakoitsijan, korjausaikataulun ja korjaustavan.

Yhtiö vastaa kustannuksellaan rakenteiden, eristeiden ja perusjärjestelmien korjaamisesta sekä lisäksi pintojen ennallistamisesta perustasoon saakka, mikäli huoneiston sisäosat vahingoittuvat yhtiön vastuulle kuuluvan rakennuksen osan vian tai sen korjaamisen vuoksi. Työt on tehtävä hyvän rakennustavan mukaisesti ja viivyttelämättä.

Matts Almgrén
neuvontainsinööri
Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi



Hallituksen varoituksen ja hallintaanottopäätöksen tiedoksiannosta

Hallintaanottomenettely tulee yhä useammin vastaan. Jos taloyhtiö haluaa ottaa huoneiston hallintaansa esimerkiksi maksamattomien vastikkeiden takia, on osakkaalle ensin annettava varoitus, joka on tiedoksiannettava todisteellisesti. Ellei maksua edelleenkään saada, tulee yhtiökokouksen päättää hallintaanotosta. Päätös on annettava todisteellisesti tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Tiedoksianto tulee toimittaa kaikille osakkaille sekä mahdollisille vuokralaisille tai muulle käyttöoikeuden saaneelle siten kuin haasteen tiedoksiantamisesta säädetään tai muuten todistettavalla tavalla. Varminta on käyttää haastemiestä. Taloyhtiön tulee kuitenkin hallintaanottopäätöksen tiedoksiannon osalta vahtia sitä, että tiedoksianto tehdään ajoissa. Ellei haastemies tavoita vastaajaa, voi taloyhtiö käyttää ns. sijaistiedoksiantoa eli lähettää varoituksen tai päätöksen kirjattuna kirjeenä, jonka katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon seitsemän päivän kuluttua sen lähettämisestä. Oleellista on, että ennen tätä ns. sijaistiedoksiantoa vastaajaa on tavoiteltu. Tavoittelusta todisteeksi käy esimerkiksi haastemiehen antama estetodistus. Kirjatun kirjeen voi lähettää ennen haastemiehen toimia, mutta tällöin tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen vain, mikäli kirje noudetaan. Jos kirjatun kirjeen noutaa vain esimerkiksi toinen osakkaista, on toista tavoiteltava haastemiehen avulla. Haastemieskin voi tavoittelun jälkeen päätyä käyttämään sijaistiedoksiantoa, eli toimittaa asiakirjat poliisille. Tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen sinä päivänä, kun haastemies on lähettänyt vastaajalle postitse ilmoituksen asiakirjojen luovuttamisesta poliisille. Jos päätöksen tekemisestä on tiedoksiantopäivänä kulunut yli 60 päivää, joudutaan tekemään uusi päätös ja mahdollisesti antamaan ensin uusi varoituskin.



SANNA-MARI MANNILA
juristi
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi

Palveluhakemisto

Asianajotoimistoja

**EVERSHEDS
SUTHERLAND**

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

Isännöintiä



Balanssi
Isännöinti ja Tilipalvelu

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



Tilitoimistopalvelut

 **isännöintitalo**

Yhdessä kohti parempaa asumista - www.isannointitalo.fi

oiva
ISÄNNÖINTI

➤ **PORI**

➤ **OI.FI**

Liity kiinteistöalan
edelläkävijöihin
– pyydä meiltä
isännöintitarjous

**Talokeskus**
RAUMA

Nortamonkatu 6,
26100 Rauma
p. 044 782 2801
ari.kuula@talokeskus.com

Yhdistys

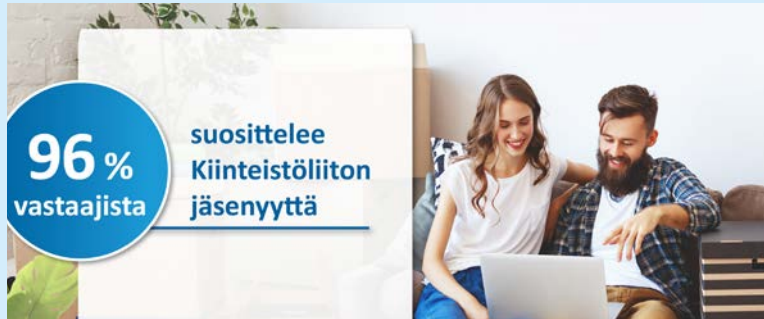
Kiinteistöliiton jäsenillä on käytössään alan tuorein tieto ja kiinteistöalaaan erikoistuneiden asiantuntijoiden palvelut.

Jäsenistä 96 % suosittelee Kiinteistöliiton jäsenyyttä

Taloyhtiöiden hallitukset ja isännöitsijät sekä vuokralat ovat erittäin tyytyväisiä Kiinteistöliiton ja jäsenyhdistysten palveluihin ja toimintaan. Tyytyväisyys on noussut selvästi kolmen viime vuoden aikana. Peräti 96 prosenttia jäsentalojen vastaajista on valmiita kokemustensa perusteella suosittelemaan jäsenyyttä.

Tyytyväisimpiä jäsenet ovat neuvonpalveluihin, koulutuksiin ja viestintään, joiden arvostukseksi annettiin 9 asteikolla 4-10. Eniten koulutuksia hallitusten puheenjohtajat toivovat isännöinnin ja taloyhtiön yhteistyöstä, kunnossapitovastuista sekä osakkaiden oikeuksista ja velvollisuuksista. Isännöitsijöiden koulutustoiveet painottuvat asumishäiriöihin, kiinteistönpidon suunnitelmallisuuteen, korjaushankkeisiin ja tietosuoja-asioihin.

Tärkeimpinä palveluina jäsentalojen vastaajat pitävät neuvontaa, koulutuksia sekä Kiinteistöllehtea ja viestintää. Kiinteistöliiton juristien lakineuvonta koettiin hyödyllisimmäksi neuvonpalveluksi. Jäsenmaksua pidetään edullisena suhteessa saataviin palveluihin.



📍 Kattavaan kyselyyn vastasi touko-kesäkuussa 4 800 jäsentaloyhtiön edustajaa, joista Varsinais-Suomesta 460, Satakunnasta 170 ja Raumalta 60.

Kalenteri

24.10.2024 Webinaari

Lämmitystapamuutokset taloyhtiössä

30.10.2024 Turku

Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivä

05.11.2024 Loimaa

Kiinteistöilta Loimaa - Hallitus ja ratkaisun avaimet

11.11.2024 Turku

Puheenjohtajien klubi

11.11.2024 Webinaari

Kameravalvonta taloyhtiössä

19.11.2024 Salo

Kiinteistöilta Salo - Hallitus ja ratkaisun avaimet

25.11.2024 Webinaari

Osakasisännöinti

26.11.2024 Turku

Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö - Tilaisuus isännöitsijöille ja vanhustyön ammattilaisille

26.11.2024 Turku

Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö - Tilaisuus taloyhtiöpäättäjille

02.12.2024 Rauma

Hallituksen jäsenen talouskurssi

02.12.2024 Webinaari

Asumisturvallisuus -webinaari

04.12.2024 Turku

Varsinais-Suomen Kiinteistögaala

04.12.2024 Pori

Hallituksen jäsenen talouskurssi

09.12.2024 Webinaari

Vastuullisuus taloyhtiössä

17.12.2024 Webinaari

Kuntoarviosta kunnossapitotarveselvitykseen

Isännöinnin ostaminen UUSI VERKKOKURSSI!

Hyödylliset verkkokurssit jäsenille

Kiinteistöliiton jäsenille on tarjolla useita maksuttomia verkkokursseja, joiden aihepiireinä ovat:

- Isännöinnin ostaminen
- HTHJ - Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen
- HTHJPLUS - Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä
- Toiminnantarkastuksen perusteet
- Taloyhtiön pelastussuunnitelma (TaPe)

Pääset kurssille kirjautumalla jäsensivuille:

kiinteistoliitto.fi/jasensivut

VARSINAIS-SUOMEN TALOYHTIÖPÄIVÄ 2024

Keskiviikkona 30.10.2024 klo 15.30–20.00

Turun Messukeskuksessa

Maksuton messutapahtuma taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajille, jäsenille ja taloyhtiöiden hallinnosta kiinnostuneille.

Taloyhtiöpäivässä saat tietoa asiantuntijoiden luennoilta mm. tuoreista lakimuutoksista, korjaushankkeiden rahoituksesta, rakennusten energiatehokkuudesta sekä korjausrakentamisesta. Lisäksi osallistujia palvelee laaja näyttelyosasto, jossa palveluntarjoajat vastaavat kysymyksiisi. Mukana myös Kiinteistöliiton lakiklinikka.

Tervetuloa!

Tapahtumassa kuulet muun muassa seuraavia puheenvuoroja:
Hallitsetko palvaroitteisiin liittyvät muuttuvat vastuut? / Mitä hyötyä isännöinnin valvonnasta on taloyhtiölle? / Taloyhtiön onnistunut julkisivukorjaus / Katsaus ajankohtaiseen lainsäädäntöön: talvikunnossapito ja vastikerästit

**Taloyhtiön onnistunut
julkisivukorjaus**



Matts Almgrén
Neuvontainsinööri

**Ilmastonmuutoksen vaikutukset
taloyhtiöille**



Kerttu Kotakorpi
Meteorologi ja tietokirjailija

Päyhteistyökumppanit:

- Turku Energia
- OP Turun seutu
- ARE

**100 ensimmäiselle
Kiinteistömedia Oy:n
kirjalahja**

Tapahtumanjärjestävät:



KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi



Isännöintiliitto
VARSINAIS-SUOMEN
ISÄNNÖITSLÄT RY

TURKU AMK



**KIINTEISTÖ-
MEDIA**



Asiakkuuspäällikkö
Karl Nyqvist

Haluatko helpottaa taloyhtiösi talouden suunnittelua?

Maksuliikeneuvoja
Lassi Levonmaa

Asiakkuus- ja
myyntipäällikkö
Annika Pöysti

Asiakkuuspäällikkö
Niko Salminen

Korkojen nousulta suojautuminen on osa taloyhtiön pitkäjänteistä ja vastuullista taloudenhoitoa.

- Korkosuojauksella turvataan osakkaiden rahoitusvastikkeet korkotason nousulta.
- Korkosuojattu yhtiölaina turvaa jokaisen osakkaan maksukyvyn.
- Kiinteä korko on mahdollista myös osalle yhtiölainaa.
- Joustava maksuohjelma mahdollistaa ylimääräiset osakassuoritukset.

Haluaisitko, että taloyhtiösi luotto suojataan korkosuojauksella?

Ota meihin yhteyttä: turun.seudun.taloyhtiot@op.fi.

Tavataan Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivillä 30.10.2024 Turun Messukeskuksessa!

Karl Nyqvist
Asiakkuuspäällikkö
010 256 9042

Niko Salminen
Asiakkuuspäällikkö
010 256 9102

Lassi Levonmaa
Maksuliikeneuvoja
010 256 9004

Annika Pöysti
Asiakkuus- ja myyntipäällikkö
010 256 9135

Lue lisää: op.fi/taloyhtiorahoitus

OP Turun Seutu

