

# Kiinteistölehti **LOUNAIS-SUOMI**

4/2021



Palvelu-  
hakemisto  
s.37

*Taloyhtiöiden toive kunnille:*

## **SKARPPAUSTA KATUALUEIDEN TALVIKUNNOSSAPITOON**

Isännöitsijän vaihto  
vaikutti taloyhtiön  
luottosopimukseen

Lämmitysenergian  
lähteellä suurin vaikutus  
taloyhtiön päästöihin

Sampanpolun  
putkiremontti  
saatiin päätökseen

J|Ä|S|P|i®

J|Ä|S|P|i® LTO

JÄMÄ

## 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)

## 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)



**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**

# Isännöinti ristiaallokossa

Asunto-osakeyhtiölaki antaa yhtiön johdolle eli hallitukselle ja isännöitsijälle selkeän tehtävän. Heidän on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua. Lainsäädännöllistä viitekehystä peilaten hallitus ja isännöitsijä istuvat samalla puolella pöytää päätöksiä tehdessä. Isännöitsijä valmistelee, hallitus päättää ja isännöitsijä yleensä laittaa päätökset toimeksi. Kun neuvotellaan isännöinnin palkkioista, hallitus ja isännöitsijä istuvat luonnollisesti eri puolella pöytää.

Isännöintiala työllistää noin 5 000 ammattilaista, joista päätoimisia isännöitsijöitä on noin 2 500. Isännöintipalvelua ostaa noin 50 000 taloyhtiötä. Taloyhtiöllä on oltava isännöitsijä, jos yhtiöjärjestys niin määrää tai yhtiökoukous on siitä päättänyt. Aivan pienimmillä taloyhtiöillä ei välttämättä ole isännöitsijää lainkaan tai asukkaista joku hoitaa isännöintitehtäviä. Tällaisia pieniä alle 5 huoneiston taloyhtiötä Suomessa on noin 30 000–35 000.

Ylen MOT-toimituksen selvitys paljasti lokakuussa, että isännöintialalla on korruption viittaavia, epäselviä käytäntöjä ja palkkiorakenteita. Isännöintiliitto totesi heti perään tiedotteessaan, ettei se hyväksy minkäänlaisia isännöinnin ja palveluntarjoajien välisiä palkkiorakenteita, jotka voivat vaarantaa isännöinnin lojaliteetin asiakkaalleen eli taloyhtiölle. Tämä kannanotto oli hyvin perusteltu ja tärkeä. Isännöinti on luottamusbisnestä, eikä luottamusta pidä nakertaa epäselvillä palkkiorakenteilla. Päinvastoin isännöintisopimus ja sen palkitsemisperusteet kannattaa käydä kerran vuodessa yhtiön hallituksen kokouksessa läpi. Avoimuus on avain luottamukseen.

Olen Isännöintiliiton kanssa samaa mieltä siitä, että parhaimmillaan isännöinti on taloyhtiölle kumppani ja asiantuntija, joka hoitaa paitsi lakimääräiset tehtävät, voi myös kehittää taloyhtiön arvoa. Isännöinnin ammattitaitoiset verkostot voivat joskus tarjota taloyhtiöille lisäarvoa. On kuitenkin tärkeä pitää mielessä, että taloyhtiö on kuitenkin viime kädessä se, joka päättää mitä palveluntarjoajia käytetään.

Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto ja Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ovat julkaisseet yhteisen suosituksen taloyhtiöiden hyvästä hallintotavasta kaikkien taloyhtiöiden ja niissä toimivien käyttöön. Suosituksen tavoitteena on edistää taloyhtiöiden avointa ja suunnitelmallista toimintaa, parantaa asumisviihteyttä ja lisätä kiinnostusta yhteisten asioiden hoitoon. Oikeusministeriön kanssa yhteistyössä laadittu suositus on osa taloyhtiöiden toiminnan kehittämistä ja täydentää aiemmin julkaistuja taloyhtiöiden hyvää hallintotapaa ja viestintää koskevia suosituksia.

Julkaisu sisältää 63 eri suositusta taloyhtiöille. Isännöintiä koskevia suosituksia on kahdeksan: Isännöintisopimus, Isännöintisopimuksen käsittely hallituksessa, Päävastuullisen isännöitsijän nimeäminen, Hallituksen ja isännöitsijän välinen yhteistyö ja viestintä, Hyvän isännöintitavan noudattaminen, Isännöitsijän esteellisyys, Isännöintipalveluiden hinnoittelu, Tietojen antaminen hallitukselle. Noudattamalla tätä suositusta pääsee pois ristiaallokosta.

Koko taloyhtiön hyvä hallintotapa -suosituksen soveltaminen voidaan aloittaa laatijoiden tärkeimpinä pidetyistä TOP 10 -suosituksista. Yhtiökokouksessa kannattaa tämän jälkeen vuosittain keskustella suositusten noudattamisesta ja siitä, onko yhtiössä tarvetta ja mahdollisuuksia laajentaa soveltamista muihin suosiin. Taloyhtiön avoimuus, toiminnan ennakoitavuus ja pitkäjänteisyys sekä osakkaiden luottamus, aktiivisuus ja sopuisuus vaikuttavat myönteisesti taloyhtiön ja osakehuoneistojen arvoon.

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



## Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.

Painopaikka: Kroonpress

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Katujen kunnossapitovastuut nousivat puheenaieheksi viime talvena. Etenkin Turussa oltiin tyytymättömiä kunnan toimintaan.  
Kannen kuva: Pekka Virolainen



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

**Kustantaja** Kiinteistömedia Oy, kiinteistömedia.fi

**Päätoimittaja** Juuso Kallio

**Toimituspäällikkö** Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi

**Taitto** Graafinen palvelu Lippo

**Ilmoitusmyynti** Mediatoimisto Dorimedia, Leena Kolehmainen, 041 501 9902, leena.kolehmainen@dorimedia.fi

**Ilmoitusaineistot** kvaineistot@dorimedia.fi

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

Anna palautetta lehdestä osoitteessa: [www.kiinteistolehti.fi/palaute-aluelehdet/](http://www.kiinteistolehti.fi/palaute-aluelehdet/)

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

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





# Biojätteet hyötykäyttöön!

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



Löytyykö taloyhtiösi jätetilasta biojätteille oma astia? Uuden jätelain myötä jokaisella yli viiden huoneiston kiinteistöllä tulee olla sellainen. Aloita biojätteen lajittelu! Kysy lisää: [asiakaspalvelu@lsjh.fi](mailto:asiakaspalvelu@lsjh.fi) tai p. 0200 47470.

LSJH:n Tilaamosta saat biojäte-esitteet ja tarrat taloyhtiön asukkaiden avuksi ja lajittelun tueksi. Tutustu materiaaleihin, lue lisää ja tee tilaus: [www.lsjh.fi/tilaamo](http://www.lsjh.fi/tilaamo).



LOUNAIS-SUOMEN  
JÄTEHUOLTO

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



[lounaissuomenjatehuolto](http://lounaissuomenjatehuolto)

Pienempi kuorma huomiselle.

## Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

SISÄLLYSLUETTELO 4/2021

### PÄÄKIRJOITUS

3 Isännöinti ristiallokossa

### AJANKOHTAISTA

4 Ajankohtaista Lounais-Suomen alueelta

### ARTIKKELIT

6 Juha Kalliola on vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja



10 Asumisen saralla ansioituneita palkittiin taas



12 Taloyhtiön luottosopimus uusiksi  
isännöitsijän vaihduttua

15 Talvikunnossapitoon toivotaan parannusta

16 Yhdeksän uutta hissiä julkisivuremontin  
yhteyteen

18 Putkiremonttisarja päätökseen  
Turun Sampsanpolulla



22 Indeksitalon päästöt riippuvat lämmityslähteestä

28 KOLUMNIN energiatehokkuus edellyttää  
myös osaamista

29 KYSY HELILTÄ Mikä on "riittävän nopeasti"?

30 Terveiset Satakunnasta: Järkevää talonpitoa

32 TEKNIikka Yhteistyöllä korjaushankkeisiin

34 LAKI Kulkuväylien kunnossapidon vastuut

36 Nyt on aika varautua talveen

37 Palveluhakemisto

38 Jäseninfo

**Viemäreiden avaukset**  
**Viemäreiden pesut**  
**Viemäreiden kuvaukset**  
**Sade/jätevesi kaivojen kunnostukset**  
**ja saneeraukset**



SUOMEN  
KAIVOSANEERAUS

P. 044 0919 118

[marko@suomenkaivosaneeraus.fi](mailto:marko@suomenkaivosaneeraus.fi)

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

## Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat heinä-syyskuussa

Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat vuoden 2021 heinä-syyskuussa pääkaupunkiseudulla 0,9 prosenttia ja muualla Suomessa 1,0 prosenttia vuodessa. Eniten vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat Turussa (1,7 %) sekä Tampereella (1,5 %) ja vähiten Jyväskylässä (0,2 %) sekä Porissa (0,0 %).

Vapaarahoitteiset vuokrat ovat vuoteen 2015 verrattuna nousseet eniten Keravalla (10,7 %) ja Turussa (10,6 %). Pienintä niiden nousu on ollut Seinäjoella (3,5 %) ja Porissa (4,4 %).

Ara-vuokra-asuntojen vuokrat ovat nousseet vuodesta 2015 pääkaupunkiseudulla 9,0 prosenttia ja muualla Suomessa 6,8 prosenttia.

Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa korkeimmat keskivuokratasot ovat Helsingissä (21,5 euroa/m<sup>2</sup>),

Alue	Indeksi 2015=100	Vuositus %	Vuokra eur/m <sup>2</sup>
Koko maa	107,9	0,9	15,3
Pääkaupunkiseutu (PKS)	108,9	0,9	20,3
Muu Suomi (- PKS)	107,2	1,0	13,1
Helsinki	108,8	0,9	21,5
Tampere	109,6	1,5	15,6
Turku	110,6	1,7	14,7

*Aiheesta lisää: Asuntojen vuokrat, Tilastokeskus*

Espoossa (18,5 euroa/m<sup>2</sup>) ja Vantaalla (18,3 euroa/m<sup>2</sup>). Matalimmat ne ovat Kouvolassa (10,8 euroa/m<sup>2</sup>), Raumalla (11,0 euroa/m<sup>2</sup>) ja Porissa (11,2 euroa/m<sup>2</sup>). Viimeisen kuuden kuukauden

aikana solmituissa uusissa vuokrasuhteissa yksinön keskimääräinen vuokraneliö maksoi Helsingissä 27,5 euroa/m<sup>2</sup>, Tampereella 20,0 euroa/m<sup>2</sup> ja Turussa 18,9 euroa/m<sup>2</sup>.

## Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivässä innostunut tunnelma

Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivä toi 26.10. Turun messukeskukseen lähes 400 kävijää. Lisäksi noin 300 henkilöä seurasi tapahtumaa verkossa. Tilaisuudessa kuultiin esityksiä taloyhtiöiden hallintoon liittyvistä

ajankohtaisista aiheista. Lisäksi 40 yritystä oli esittelemässä tuotteita ja palveluitaan messuvieraille.

Ilmapiiri oli hyvä, ja puheensorina säästi kohtaamisia vanhojen ja uusien tuttavien kanssa. Kiinteistöliiton



Näyttelyosastoilla oli vilskettä. Kuva: Vilma Ahola



Neuvontainsinööri **Matts Almgrén** ja aluepäällikkö **Mari Häyhtiö** tapasivat messuvieraita Kiinteistöliiton osastolla. Kuva: Vilma Ahola

pisteellä oli myös vilskettä. Mm. lakimiehet **Heli Launto-Koho** ja **Jaakko Lindfors** saivat pitkän iltaa vastaila messuvieraiden mieltä polttaviin kysymyksiin.

Illan kohokohtien, luentojen, aiheet vaihtelivat taloyhtiöjuridiikasta ja huoneistotietojärjestelmän uudistuksesta isännöintipalvelujen vertailuun. Asiakaspalautteen perusteella monet ovat saaneet luennoista paljon hyödyllistä tietoa.

## Otso LKV Oy Porista on Vuoden Markkinoija

500 toimistosta ja lähes 1 600 välittäjästä koostuva asuntokaupan verkosto SKVL palkitsi jäsentensä joukosta Vuoden Välittäjän, Vuoden Markkinoijan ja Vuoden Yrityksen. Vuoden 2021 parhaaksi SKVL Markkinoijaksi valittiin jäsenäänestyksen perusteella Kiinteistönvälitys Otso LKV Oy. Se on vuonna 2020 perustettu porilainen yritys, jonka henkilökuntaan kuuluu yhteensä yhdeksän henkilöä: markkinointivastaava, toimistovastaava ja seitsemän kiinteistönvälittäjää.

Yritykselle markkinoinnissa on tärkeintä oleminen ajan hermolla, joustavuus, suunnitelmallisuus ja monikanavaisuus. Se käyttää perinteisen digi- ja lehti-mainonnan lisäksi aktiivisesti myös sosiaalista mediaa markkinointikanavanaan.



## Rakennuskustannukset nousivat syyskuussa

Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousivat vuoden 2021 syyskuussa 9,3 prosenttia vuoden takaisesta. Tarvikepanosten kustannukset nousivat 13,2 prosenttia ja työkustannukset 6,1 prosenttia vuoden takaisesta. Palveluiden hinnat nousivat 1,2 prosenttia.

Työkustannusten nousuun syyskuussa vaikutti sopimuskorotus useilla rakentamisen toimialoilla. Tarvikepanosten kustannuksiin vaikutti eniten puutavaran korkeana pysynyt hintataso.



## Turun rakennusvalvontaan neljä uutta virkaa

Turun kaupunginhallitus päätti 1.11.2021 kokouksessaan perustaa rakennusvalvonnan vastuualueella uusia virkoja: kaksi lupa-arkkitehtia, lupainsinööri ja tarkastusinsinööri. Syynä lisäresursseille on resurssipula. Esityksessä todetaan, että rakennusvalvonnassa on tällä hetkellä suuri vajeus henkilöresursseissa. Tästä syystä asiakkaita ei ole pystytty palvelemaan toivotulla ja tavoitteenmukaisella tavalla. Rakennusvalvonnan vireillä olevien lupahakemusten jono (n. 800 kpl) on kaksinkertainen kohtuulliseen tilanteeseen verrattuna. Turun kasvun ja kilpailukyyn varmistamiseksi ruuhka pitää saada purettua mahdollisimman nopeasti. Nykyisellä henkilökunnan määrällä siihen menee tarpeettoman kauan aikaa.

## Porissa palkittiin vuoden taloyhtiö



Porissa järjestetyssä taloyhtiöiden energiaillalla 9.11. jaettiin vuoden taloyhtiö-palkinto esimerkillisesti toteutetusta energiahankkeesta. Palkinnon luovutti **Ari Nordström** (oikealla) ja vastaanotti Asunto Oy Rauduskoivun hallituksen puheenjohtaja **Pekka Jaakohuhta**. Kuva: Mari Häyhtiö



## Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toimisto väliaikaistiloissa keväällä 2022



Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toimisto muuttaa tammikuun alussa tilapäisesti osoitteeseen Aninkaistenkatu 1, 7. krs. Kuva: Juuso Kallio

Yhdistyksen toimitilarakennuksessa toteutetaan putkiremontti. Remontti on alkanut elokuussa 2021, ja toteutusvaihe on alkuvuonna 2022 siirtymässä siihen rakennukseen, jossa Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toimitilat ovat. Yhdistys muuttaa väliaikaisesti Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän omistamaan toimistokiinteistöön osoitteessa Aninkaistenkatu 1, 7. krs. Väliaikaistiloissa toimitaan 5.1.2022 alkaen, ja paluu Puolalankadulle tapahtunee toukokuussa.

## Asuntojen osuus kiinteistö-sijoitus-markkinoista kasvaa

Asuntokiinteistöt ovat kuluven vuoden vaihdetuvin kiinteistösektori 37 prosentin osuudella kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kokonaiskauppavolyymistä.

Kiinteistökauppavolyymi oli alkuvuonna lähes samalla tasolla kuin ennen koronaa vuoden 2019 tammi-syyskuussa.

Tuoreen barometrin mukaan näkemykset kiinteistösijoitusten nettotuottovaatimuksista jatkoivat laskuaan. Hyvälaatuisen helsinkiläisen asuntokiinteistön tuottovaahtimus vajosi peräti 3,2 prosentin alapuolelle. Vuokrataso pysyi pk-seudulla entisellään, mutta oli kasvussa etenkin Tampereella ja Turussa.

## Asunto-osake.nyt-teemalehti

Paperiset asunto-osakekirjat jäävät historiaan lähitulevaisuudessa. Mitä asioita taloyhtiön pitää tarkastaa ennen kuin aloittaa osakeluettelon siirron? Muun muassa näihin asioihin pureutuu Asunto-osake.nyt-lehti. Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ja Maanmittauslaitos ovat koostaneet lehden, jonka tarkoituksena on tuoda tietoa kaikkia asunto-osakkeen omistajia koskevasta uudistuksesta - huoneistotietojärjestelmästä. Lisäksi olemme koonneet lukupakettiin muutakin ajankohtaista. Lehti on tuotettu Kiinteistösäätiön tuella, ja se jaettiin lokakuussa ilmaisjakeluna varsinaissuomalaisiin kerros- ja rivitalokoteihin. Lue näköislehti [www.issuu.com/kiinteistoliitto](http://www.issuu.com/kiinteistoliitto)





# Vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja **JUHA KALLIOLA OSAA KYSYÄ JA KUUNTELEE ASUKKAITA**

*"Hallituksen puheenjohtajan  
esimerkillinen ja toiset huomioon  
ottava käytös on tuonut valtavaa  
yhteisöllisyyttä koko taloyhtiöön.  
Talon väki huolehtii yhdessä niin  
rakennuksista kuin ympäristöstäkin  
puheenjohtajan esimerkkiä noudattaen".  
Tähän tapaan kiitellään vuoden  
taloyhtiöpuheenjohtajaa Juha Kalliola  
Turun Laukkavuorelta.*

🗨️ - Hallitus ja puheenjohtaja on vähän kuin öljy rattaissa, tekee niitä pieniä asioita asukkaiden puolesta. Meidän hallituksen jäseniä voi ottaa pihalla hihasta kiinni ja kysyä asioista, arvioi Vuoden taloyhtiöpuheenjohtajaksi valittu Juha Kalliola.



**V**alitessaan vuoden taloyhtiöpuheenjohtajaa, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi haluaa tuoda esiin tekoja, hankkeita ja henkilöitä, jotka ovat toiminnallaan vaikuttaneet positiivisesti kiinteistöalan ja asumisen toimintaympäristön kehittämiseen.

Juha Kalliola, 56, on toiminut Turun Laukkavuorella sijaitsevan As Oy Lehtokertun hallituksessa yhtäjaksoisesti vuodesta 2015 ja puheenjohtajana vuodesta 2018 alkaen. Siviiliammattiltaan hän on maanrakennuskoneen käyttäjä.

Perustelujen mukaan Kalliolan toimintaa hallituksen puheenjohtajana ohjaa suunnitelmallisuus sekä asioiden ennakoiminen.

Hänen puheenjohtajakautenaan on toteutettu taloyhtiön merkittävimmät ja rahallisesti arvokkaimmat remontit, ja erityisesti niiden yhteydessä osakkaat ja asukkaat ovat hyötynneet siitä, että hän omaa aidon kiinnostuksen talotekniisiin asioihin. Kalliolan puheenjohtajuuden aikana toteutettuja hankkeita ovat mm. linjasaaneeraus, lämmön talteenoton asentaminen, hissien uusiminen sekä porraskäytäväremontti.

## **Hyvä kuuntelija**

Kalliola kiittää myös siitä, että häntä on helppo lähestyä taloyhtiön asioissa. Hän kuuntelee asukkaiden mielipiteitä ja ehdotuksia ja tarttuu nopeasti toimeen.

Ehkä hieman hämmennyneenä saamistaan kehuista Kalliola toteaa, että eihän hallituksen puheenjohtaja olekaan mikään johtaja taloyhtiössä, vaan sellainen linkki, joka saa vietyä asioita eteenpäin.

– Hallitus ja puheenjohtaja on vähän kuin öljy rattaisissa, tekee niitä pieniä asioita asukkaiden puolesta. Meidän hallituksen jäseniä voi ottaa pihalla hihasta kiinni ja kysyä asioista. Ei niitä tarvitse paperilla kysyä. Talkoissa, pihagrilin ääressä tai glögitilaisuuksissa on hyvä jakaa tietoa.

– Ylipäänsä on hyvä, kun hallituksessa on motivoituneita ihmisiä, jotka perehtyivät niihin asioihin mitkä ovat milloinkin esillä, Kalliola toteaa.

Kalliola kiittää myös selkeästä viestinnästä.

– Eihän hallitus olekaan mikään salaseura tai herrakerho, joka pitää asiat omana tietonaan. Me pyrimme viestimään avoimesti mitä tehdään, milloin tehdään ja minkä takia teh-

dään. Periaatteena on ollut, että pyritään pitämään paikat kunnossa etupainotteisesti, huolletaan ennen kun mikään menee kokonaan rikki.

Yhtiökokouksetkin sujuvat Kalliolan vetämissä kokouksissa hyvässä hengessä; niissä kehutaan olevan mukavaa.

– Kokouksessa on toki parempi tunnelma, jos kaikki jo tietävät, missä tilanteessa ollaan menossa, eikä kellekään tule sellaista oloa, että nyt tässä selän takana vedätetään tai että joku pelaisi omaan pussiinsa.

– Keskeistähän on tuoda esille, minkä takia nämä hommat tehdään, mitä se maksaa ja että asiasta on otettu selvää.

On valittu esimerkiksi paras mahdollinen urakoitsija.

## **Kysyminen kannattaa**

Yhteistyökumppanien valinnassa auttavat hyvät verkostot, joilta voi kysyä apua.

– Vuosien varrella on tullut hyviä kontakteja eri ihmisiin, joille voi soittaa ja kysyä neuvoa tai apua. Olen monesti soittanut toisen taloyhtiön tutulle hallituksen jäsenelle tai puolueettomalle urakoitsijalle ja kysynyt, miten tällainen ja tällainen homma kannattaisi tehdä.

– Tällaisesta tukiverkostosta olen saanut paljon apua, ja siihen tuo isännöitsijä vielä oman ammattitaitonsa. Vaihdoimme yhteisisännöinnistä kolme vuotta sitten pienempään toimistoon, ja olemme olleet Isännöinti Granbergiin erittäin tyytyväisiä.

Arvokkaissa hankkeissa on aina vaara tulla vedätetyksi, jos ei itse ota yhtään selvää, miten asiat on yleensä tehty.

– Siinä on kuitenkin osakkaiden rahat ja omatkin rahat pelissä, joten kannattaa perehtyä ennen kuin tilaa mitään.

Lisäksi As Oy Lehtokertussa on kolmaskin taho, joka auttaa hallituksen työtä: **Mäkisen Veikko**.

– Hän on eläkkeellä ja hoitaa oma-aloitteisesti monia asioita ennen kuin huoltomiestä edes ehditään kutsua paikalle. Jos meillä on urakka menossa, hän katsoo päältä, miten hommat sujuvat, ja kertoo minulle. Kai häntä voisi kutsua sellaiseksi Taloyhtiötykkääjäksi. Hän tekee, hoitaa ja huolehtii. ♦

**TEKSTI:** Pekka Virolainen

**KUVA:** Juuso Kallio



# ASUMISEN SARALLA ANSIOITUNEITA PALKITTIIN TAAS

*Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi haluaa tuoda nyt jo kolmatta kertaa esiin tekoja, hankkeita ja henkilöitä, jotka ovat toiminnallaan vaikuttaneet positiivisesti kiinteistöalan ja asumisen toimintaympäristön kehittämiseen.*

**V**arsinais-Suomen vuoden taloyhtiöpuheenjohtajaksi valittiin turkulainen **Juha Kalliola**. Vuoden palvelumyönteisin -kunniamaininnan sai Turun ammattikorkeakoulu ja vuoden korjaushanke on Jaanin asuinalueen taloyhtiöiden ryhmäkorjaushanke. Turvallisuusteoksi palkittiin pitkäjänteistä työtä asumis- ja turvallisuuden ja varautumisen edistämiseksi tehnyt Turun Seudun Väestönsuojeluyhdistys.

– Lainsäädännön muutokset, tekninen kehitys, energiatehokkuusvaatimukset ja digitalisaatio, talojen ja asukkaiden ikääntyminen sekä palvelujen kehitys haastavat asumisen toimintaympäristöä. On paljon hyviä kokemuksia ja käytäntöjä, jotka ansaitsevat tulla huomioiduksi, kertoo Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**.

Hän muistuttaa, että yli puolet varsinaissuomalaisen asunnoista ja kodeista sijaitsee asunto-osakeyhtiöissä.



## Vuoden palvelumyönteisin: Turun ammattikorkeakoulu

**T**urun ammattikorkeakoulu tarjoaa monipuolista apua koko maakunnan alueella. Erityisesti taloyhtiöille on saatavilla monipuolista apua esimerkiksi kunnossapitoon. Palvelut tuotetaan vastuupettajan ohjauksessa opiskelijatyönä. Saatavilla olevia palveluita ovat esimerkiksi kuntoarvio, rakennuspiirustusten digitointi, sisäilmastotutkimus, kosteusmittaus,

☛ Taloyhtiö voi tilata Turun ammattikorkeakoulusta vaikka sisäilmastotutkimuksen, kosteusmittauksen tai piha-alueen suunnittelua.

tiivysmittaus, radonpitoisuuden mittaaminen, yksityistien ja piha-alueen tutkimukset ja suunnittelu.

– Taloyhtiöiden ja yleisemmin kiinteistöalan toimintaympäristö on muuttunut nopeasti viime vuosina. Turun ammattikorkeakoulu on ollut ilolla mukana sujuvoittamassa muutosten toteutusta, toteaa Turun ammattikorkeakoulun rehtori-toimitusjohtaja **Vesa Taatila**.

– Asuminen koskettaa meitä kaikkia, joten koemme ylläpöydän aiheeksi mahdollisuuden tukea sekä yhtiöitä että asukkaita paremman elämänlaadun saavuttamisessa, Taatila sanoo.

Oppilaitos tuottaa kiinteistöalan hyväksi monipuolista tutkimustyötä, jota tarvitaan niin rakennusten energiatehokkuuden parantamisessa kuin digitalisaation hyödyntämisessä. Arvioinnissa painotettiin erityisesti positiivista palvelukokemusta, uuden tiedon ja taidon kehittämistä, sekä taloyhtiöiden hallinnon ymmärrystä. Palkittavan tahon valitsi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen Kiinteistön Palvelut-toimikunta. ❖

☛ Turun AMK:n opiskelijoita Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivässä: **Mari Nahkala, Valtteri Hellsten, Ville-Pekka Kaski ja Jani Laurila**. Kuva: Vilma Ahola



## Vuoden korjaushanke: Jaanin alueen ryhmäkorjaus

**K**iinteistöliitto Varsinais-Suomen Kiinteistökehitystoimikunta on valinnut vuoden korjaushankkeeksi 2021 Jaanin alueen ryhmäkorjaushankkeen. Hankkeen osapuolina olivat Asunto-osakeyhtiöt Jaaninsalpa, Jaaninrasti, Jaaninkanta ja Jaaninhanka sekä Jaaninalueen Huolto Oy.

Hankkeessa toteutettiin perinteinen linjasaneeraus, jossa uusittiin kaikki märkätilat, putket ja sähköjärjestelmä. Lisäksi kahteen yhtiöön toteutettiin maalämpö sekä poistoilman lämmöntalteenotto ja yhteen yhtiöön pelkkä maalämpö. Korjaushankkeen yhteydessä taloyhtiöiden yleiset tilat uudistettiin kattavasti ja pihat kunnostettiin.

Neljän taloyhtiön yhteistyön ansiosta saavutettiin merkittäviä säästöjä etenkin suunnittelukustannuksissa. Työmaa- ja siten asukkaiden haitta-aika on koko alueella jäänyt myös huomattavan lyhyeksi. Urakoinnin osalta hankkeessa saavutettiin merkittäviä aikatauluhyötyjä. Alueen talot on rakennettu samoilla suunnitelmilla, joten sarjatuotannon edut toteutuksessa ovat olleet merkittäviä.

– Hankkeen onnistumisen avain on ollut alueen hyvä henki. Sama hyvä henki on vallinnut myös yhteistyössä hankkeeseen valittujen konsulttien kanssa, kertoo yhtiöiden isännöitsijä **Mika Varpula**.

– Samat rakennuttamisen konsultit, suunnittelijat ja sama urakoitsija on hoitanut koko hankkeen. Missään



➡ Jaanin ryhmäkorjaushankkeeseen osallistui neljä taloyhtiötä sekä Jaaninalueen Huolto Oy. Kuvassa Mika Varpula ja Rakennuspalvelu J. Martti & Co Oy:n työpäällikkö **Jari Salonen**. Kuva: Matts Almgrén

vaiheessa yksikään yhtiöistä ei ole lähtenyt omille poluilleen, vaan hanke on pysynyt ryhmähankkeena alusta loppuun.

Toimikunta arvosti erityisesti hankkeesta tehtyjä panostuksia viestintään ja asukkaiden huomioimiseen. Hankkeella on ollut oma tiedottaja, ja alueella on ”Remonttikaverin” toimesta pidetty asukasiltoja, joissa asukkaat ovat saaneet keskustella ja kysellä korjaushankkeen etenemisestä.

– Onnistumisen avain on ilman muuta ollut oikeat henkilövalinnat ja uskallus delegoida tehtäviä oman alansa ammattilaisille. Näin mittavaa hanketta ei kukaan pysty yksin viemään läpi, Varpula päättää. ❖

## Vuoden turvallisuusteko: Turun Seudun Väestönsuojeluyhdistys

**T**urun Seudun Väestönsuojeluyhdistys on toteuttanut aktiivista koulutus- ja valistustoimintaa onnettomuuksien ennalta ehkäisemiseksi, painopisteenä varautuminen normaaliolojen häiriötilanteisiin ja tulipalojen ennalta ehkäisyyn, unohtamatta väestönsuojelua ja varautumista poikkeusoloihin.

Yhteistyö Varsinais-Suomen Aluepelastuslaitoksen ja Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen kanssa on ollut tiivistä.

Yhdistys on pitänyt lukuisia luentoja aiheesta ”Varautuminen arjen häiriötilanteisiin”, valistaen siten kansalaisia sekä yhteiskunnan, yhteisöjen ja yritysten varautumistoimista, että yksilön omatoimisesta varautumisesta normaaliolojen häiriötilanteisiin.

– Omatoiminen varautuminen on



➡ Turun seudun väestönsuojeluyhdistyksen toiminnanjohtaja **Mikko Malmi** (vasemmalla) ja puheenjohtaja **Ismo Jalava**.

erityisen tärkeää ja korostuu ennalta arvaamattomissa tilanteissa. Tällaisia tilanteita ovat esimerkiksi tulipalot tai myrskyt, toteaa Turun Seudun Väestönsuojeluyhdistyksen toiminnanjohtaja **Mikko Malmi**.

– Silloin kun on tosi kyseessä, ei enää ehditä harjoitella. Kehotan taloyhtiöitä pitämään pelastussuunnitelmat ajan tasalla. Pelastussuunnitelma ei ole viranomaisia vaan erityisesti asukkaita varten, Malmi muistuttaa.

Arvioinnissa painotettiin, että Turun Seudun Väestönsuojeluyhdistyksen toiminta on ollut pitkäjänteistä ja tavoitteellista pyrkien tavoittamaan laajoja kohderyhmiä. Voittajan valitsi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen Kiinteistökehitystoimikunta. ❖



📌 As Oy Tuureporin luottoehdot pankin kanssa muuttuivat huonommiksi sen jälkeen, kun taloyhtiö oli vaihtanut isännöitsijää.

*Lisää avoimuutta isännöintitoimistojen kumppanuuksiin*

# RAHOITUSEHDOT MUUTTUIVAT ISÄNNÖITSIJÄN VAIHDON YHTEYDESSÄ





*Taloyhtiöiden kannattaa tutustua tarkoin eri sopimusten sisältöihin ja ehtoihin. Vanhoista sopimuksista voi löytyä yllättäviä pykäläiä.*

**T**urkulaiselle taloyhtiölle tuli yllätyksenä se, että heidän pankkilainansa limiittikorko nousi sen jälkeen, kun he olivat vaihtaneet isännöintitoimistoa. Isännöintitoimisto Realialla oli ollut Nordea-pankin kanssa sopimus, jossa Realian asiakkaat saivat alennusta luotto- ja luottolimiittikorosta.

Kun taloyhtiö haki uutta lainaa, pankista ilmoitettiin, että koska taloyhtiö on vaihtanut isännöintitoimistoa, luottokorko nousee 0,5 prosentista 2,5 prosenttiin ja limiittikorko nolasta 2,00 prosenttiin.

Asiaa selviteltäessä vanhasta sopimuspaperista löytyi pienellä painettu kohta, jossa pankilla todetaan olevan oikeus muuttaa lainaehtoja, jos tietyt erikoisehdot eivät enää täyty (mainitsematta erikseen, että korkoon liittyvä alennus myönnetään nimenomaan Realian asiakkaille).

Mutta oliko tämä asia tuotu taloyhtiön hallituksen tietoon aikaisempaa sopimusta tehdessä – ja jos ei, kenen se olisi pitänyt kertoa?

### **Yksityiskohdat sopimuksista esille**

Turun keskustassa sijaitsevan As Oy Tuurepori 17:n hallituksen puheenjohtaja **Juhani Kostet** kertoo, että hänellä sitä tietoa ei ollut, vaan asia tuli yllätyksenä niin hänelle kuin nykyiselle hallitukselle sekä uudelle isännöitsijälle, joka oli mukana neuvottelemassa uudesta lainasopimuksesta.

– En tiedä onko edellinen puheenjohtaja nähnyt sopimusta kokonaisuudessaan, mutta epäilen että ei. Nyt kun on puhuttu myös kartellisyytöksistä, olisi syytä tuoda avoimuutta näihin sopimuksiin. Lisäksi taloyhtiöiden hallitusten on syytä oppia lukemaan myös ne pienellä painetut tekstit.

Lainasopimusten luulisi olevan lopullisen maksajan eli taloyhtiön ja pankin välinen asia.

– Jos isännöitsijätoimisto toimii siinä välimiehenä niin ok, mutta ainakin se pitäisi avoimesti ja läpinäkyvästi kertoa taloyhtiölle, Kostet sanoo.

Nyt taloyhtiö sai uuden isännöitsijätoimiston kautta tietää, että edellisen isännöintitoimiston yhteistyösopimuksen mukaisesti hinnat päivitetään vastaamaan normaalihinnoittelua, kun taloyhtiö siirtyi pois sen isännöinnistä.

On toki hyvä, että isännöintiyrityksellä on toimiva, valmis ja riittävän laaja kumppaniverkosto, jotta tarvittavat palvelut löytyvät riittävän nopeasti ja edullisesti. Isot isännöintitoimistot voivat kilpailuttaa sähkön tai lämmöntuottajia tai vakuutusyhtiöitä ja pankkeja samalla kertaa suurelle asiakasjoukolla, koska niillä on neuvotteluvoimaa. Esimerkiksi kiireellisissä operaatioissa, kuten vaikkapa kosteusvaurioiden korjaamisessa, ei juuri jää aikaa laajaan kilpailuttamiseen.

Aina lopullinen maksaja, taloyhtiö, ei kuitenkaan ole tietoinen, miksi isännöitsijä suosittaa juuri tiettyjä yhtiöitä tekemään taloyhtiön remontteja tai muita toimenpiteitä.





➊ Nordea kuului Realian pääomistajiin, kunnes yhtiö myytiin pohjoismaiselle pääomasijoittajalle Altorille vuonna 2016.

– Ja jos hintaa saadaan alas, siirtykö alennus kokonaan loppuasiakkaalle, vai ottaako kilpailuttaja siitä oman siivunsa, Kostet kysyy.

– Koimme isännöitsijän ainakin suosivan toistuvasti samoja tekijöitä – vaikka hallitus toi esiin muitakin vaihtoehtoja.

## Avoimuus lisää luottamusta

Kiinteistöliiton yhteysjohtaja **Timo Tossavainen** korostaa, että taloyhtiö on viime kädessä se, joka päättää mitä pankkia tai palvelukumppania se ylipäättään käyttää.

– Olisi hyvän hallintotavan mukaista kertoa avoimesti asiakkaalle, että isännöintitoimistoilla voi olla esimerkiksi oman asiakasvolyyminsä ansiosta erilaisia kumppanuus- tai puitesopimuksia, joista voi olla taloyhtiölle hyötyä. Hinnottelun selkeys sekä avoimuus ennaltaehkäisevät tarpeettomia epäselvyyksiä ja erimielisyyksiä sekä lisäävät luottamusta

taloyhtiön ja isännöinnin kesken.

Sopimukseen perehtymiseen kehottaa myös Nordean Taloyhtiöyksikön johtaja **Maiju Hinnno**. Hän tuo esiin, että vaikka isännöitsijä on voitu valtuuttaa sopimaan esimerkiksi remonttilainan ehdoista pankin kanssa, jokaiseen tehtävään sopimukseen sopimusehtoineen on tärkeää perehtyä huolellisesti yhtiökokouksessa.

– Pankin ja taloyhtiön välisissä sopimuksissa sopimusehdot noudattavat pankin vakimuotoisia ehtoja, Hinnno muistuttaa.

– Niihin kuuluu hinnan ja keston ohella mm. toimintusaika, maksuehdot, sopimusehtojen muuttaminen sekä missä tapauksissa sopimus on mahdollista irtisanoa tai jopa purkaa. ❖

**TEKSTI:** Pekka Virolainen

**KUVAT:** Tuomas Selänne



# TALOYHTIÖT TOIVOVAT KUNTIEN PARANTAVAN KATUJEN TALVIKUNNOSSAPITOJA

*Katujen kunnossapito toi viime talvena haasteita niin kunnille kuin kiinteistönomistajille. Erityisesti Turussa oltiin tyytymättömiä aikatauluun, jolla sohjo tai pakkautunut lumi poistettiin.*

**T**yytyväisimpiä kuntien talvikunnossapitoon oltiin Salossa ja Naantalissa, käy ilmi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen kyselystä. Kyselyn mukaan Turussa nähtiin selvästi eniten kehittämisen kohteita, etenkin ripeämpää toimintaa avaruuden ja lumien poiston osalta. Lumikasat kun häiritsevät näkyvyyttä ja aiheuttavat myös vaaratilanteita liikenteessä.

Tyytyväisimpiä aikatauluun katujen lumien avaruuden ja puhtaana pitämisen osalta oltiin Naantalissa, Salossa ja Loimaalla. Päälystettyjen teiden sekä liikennemerkkien ja opasteiden kuntoon oltiin pääsääntöisesti melko tyytyväisiä Loimaasta lukuun ottamatta.

Keväällä tehdyssä kyselyssä selvitettiin myös tyytyväisyyttä taloyhtiön omaan talvikunnossapitoon. Tyytyväisimpiä taloyhtiön vastuulla olevaan talvikunnossapitoon oltiin Salossa.

## Kuka vastaa mistäkin?

Aina ei ole selvää, milloin jalkakäytävä on kunnan ja milloin taloyhtiön kunnossapitovastuulla, koska joillakin alueilla kunta on ottanut vastuulleen myös näitä alueita.

Lain mukaan kunta on velvollinen avaramaan ajoratat, pyörätiet ja rakenteellisesti toisistaan erottamattomat ja-



☞ Kunnan ja taloyhtiöiden kunnossapitovastuut menevät joskus sekaisin. Pääsääntö on, että kunta hoitaa tiet, ja taloyhtiöt vastaavat liittymistä ja jalkakäytävistä tontin kohdalla.

lankulku- ja pyörätiet. Lisäksi velvollisuuksiin kuuluu talvella hiekoitus ja keväällä hiekoitushiekan poisto.

Kiinteistönomistajan ja -haltijan velvollisuutena on poistaa lumi ja jää tontin kohdalla olevalta jalkakäytävältä, sekä pitää

tonttiliittymä puhtaana. Kiinteistönomistaja vastaa myös jalkakäytävän liikkaiden torjunnasta ja hiekoitushiekan poistosta keväällä, sekä kuljettaa tarvittaessa jalkakäytävälle tai sen viereen kertyneet lumivallit pois.

Lisäksi kiinteistölle kuuluu jalkakäytävän viereisen kaatuojan, sadevesikourun, ojarumpujen sekä hulevesikaivojen kansirtilöiden pitäminen lumettomana ja jäättömänä.

Porin kaupungin tiemestari muistuttaa, että kiinteistönomistajan on hiekoitettava jalkakäytävät ja liittymät kiinteistölle, myös jos pyörätie kulkee liittymän ”läpi” eli aurata liittymä kumminkin puolin pyörätietä ja huolehtia hiekoittamisesta. Liittymän kunnossapito kuuluu siis kiinteistölle – pyörätien huolehtii kaupunki –, mutta kumminkin puolin pyörätietä liittymän alue kuuluu kiinteistön omistajalle. ❖

**TEKSTI:** Juuso Kallio

**KUVA:** Pekka Virolainen





# YHDEKSÄN UUTTA HISSIÄ JULKISIVUREMONTIN YHTEYDESSÄ

➡ Taloyhtiön hallitus ja korjaushankkeen osapuolet kokoontuneina seuraamaan remontin etenemistä. Takana vasemmalta: Amslift Olli Kinon, Tupocon Jesse Virtanen, hallituksen jäsen Kari Nieminen, hissikon-sultti Jari Villanen. Edessä isännöitsijä Päivi Sainio, hallituksen jäsen Jarno Sillanmäki, rakennustoimikunnan jäsen Margareth Arvidsson, hallituksen puheenjohtaja Aki Takkinen ja rakennuttajakonsultti Hannele Lindqvist.

*Turun Suikkilaan rakennettiin yhdeksän hissiä hissittömään kolmikerroksiseen kerrostaloon.  
Hisseille löytyi täydellinen paikka, kun luovuttiin vanhoista ja vähällä käytöllä olleista tuuletusparvekkeista.*

**A**sunto-osakeyhtiö Jussinmetsä toteutti jälkiasennushissit julkisivuremontin yhteydessä. Hallituksen puheenjohtaja **Aki Takkinen** kertoo, että julkisivuremontti alkoi olla välttämätön. Pintamateriaalista oli jo lohkeillut palasia. Kun asukaskyselyssä oli kartoitettu osakkaiden tarpeita yhtiön kehittämiseen, nousivat hissit esiin.

– Hissi alkaa olla nykyään vaatimus, kun uudet asukkaat miettivät millaiseen taloon haluavat muuttaa. Siksi mekin halusimme parantaa yhtiön asemaa niin nykyisten kuin tulevien osakkaiden ja asukkaiden näkökulmasta, Takkinen kertoo.

Koko julkisivuremontin kustannusarvio on suunnittelukuluineen noin 3,6 miljoonaa euroa. Hanke sisältää julkisivujen korjauksen ja uudelleen pinnoituksen, ikkunoiden



ja ovien uusimisen, parvekkeiden korjauksen ja hissien asennuksen. Porrashuoneiden sisäänkäynnit tehdään myös esteettömiksi korjaushankkeen yhteydessä.

Hissien kustannus tästä hankkeesta ilman avustuksia on noin 1,2 miljoonaa, sisältäen suunnittelun ja rakennuttamisen kustannukset. Tästä avustuksin katetaan karkeasti puolet. ARAn avustus on 45 prosenttia toteutuneista kustannuksista ja Turun kaupungin avustus 15 000 euroa hissiä kohden. Yhden hissien hinta avustuksien jälkeen on noin 60 000 euroa.

Rakennuttajakonsultti muistuttaa, että hissien asennus julkisivuremontin yhteydessä on kustannustehokasta.

– Erillinen pelkkä hissiremontti olisi tullut kalliimmaksi, sanoo **Hannele Lindqvist**.

## Tunteikkaita kannustuspuheita

Varsinainen päätöskokous pidettiin maaliskuussa 2021 koronarajoitusten aikaan hybridikokouksena. Osakkeenomistajilla oli mahdollisuus ilmoittaa kantansa ennakoon tai osallistua kokoukseen etäyhteydellä. Lisäksi muutamat osallistuivat paikan päällä.

Suuri enemmistö oli koko korjaushankkeen takana ja erityisesti hissien rakentamisen puolesta pidettiin tunteikkaitakin puheenvuoroja.

– Kuka tahansa voi yhtäkkiä tarvita hissiä kotiin päästäkseen. Esteettömyyden parantaminen on ylipäätään tärkeää väestön ikääntyessä, toteaa Takkinen.

Varsinaista päätöskokousta edelsi perusteellinen hankesuunnittelu, jossa yhtiön kumppaniksi oli valittu Insinööri-toimisto Aalto-Setälä. Syksyllä 2020 hallitus sai yhtiökokoukselta valtuudet lähteä kilpailuttamaan julkisivu-urakkaa hissien kanssa. Rakennuslupa korjaushankkeelle saatiin toukokuussa 2021, ja kuukauden päästä tästä työt olivat jo käynnissä.

Tällä hetkellä tilanne on se, että ensimmäisen rakennuksen osalta työt alkavat olla valmiit hissejä myöten. Koko urakka valmistuu ensi vuoden elokuussa.

Sopiviksi hisseiksi valittiin Cibes Amslift Oy:n hissit. Pienen tilaan saatiin asennettua suurehko hissi, jonka hissikori on 1,4 m syvä ja 1,1 m leveä.

## Arkkitehtiä kunnioittaen

– Hissi täyttää mitoiltaan lähes kaikki esteettömyysvaatimukset. Oviaukon leveydestä jouduttiin hieman tinkimään, mutta päästiin kuitenkin 80 sentin leveyteen, kertoo Hissitohtorit Oy:n **Jari Villanen**.

Hissitoimittajan valinnan yhteydessä kilpailutettiin myös hissien huoltosopimus, ja sen myötä löytyi kustannustehokas vaihtoehto. Pieni lisä hoitovastikkeeseen on budjetoitu jo etukäteen, Takkinen kertoo.

Suikkila on poikkeuksellinen lähiö, sillä 1964–1981 Urakoitsijat Oy:n rakentamassa asuinalueessa ei tehty lainkaan valtion asuntolainoittamia taloja. Alueen kerrostalot, kuten As Oy Jussinmetsä, ovat tunnetun arkkitehdin **Pekka**



➦ Myyntipäällikkö Olli Kinos esittelee valmistuvaa hissiasennusta. Amsliftin hissi sopii kohteeseen hyvin, koska se vaatii kiinnityksen vain toiseen reunaan eikä vaadi juurikaan lisätilaa ylä- tai alapohjiin.

**Pitkäsen** suunnittelemaa. Tyypillisiä piirteitä Pitkäsen suunnitteleuille kerrostaloille ovat julkisivujen nauhamaiset ikkuna- ja parvekelinjat ja tehostevärien harkittu käyttö yksityiskohdissa. Nämä piirteet keltaisine ja punaisine tehosteineen näkyvät myös Jussinmetsässä.

– Halusimme kunnioittaa Pitkäsen perintöä, ja hissiseinien tehosteväreinä on käytetty mm. punaista väriä vanhaa kunnioittaen, kertoo taloyhtiön rakennustoimikunnan jäsen **Margareth Arvidsson**. ❖

**TEKSTI JA KUVAT:** Juuso Kallio

## As Oy Jussinmetsä

<b>Valmistumisvuosi</b>	1972
<b>Kerrosmäärä</b>	4
<b>Asuinkerroksia</b>	3
<b>Rakennusten lukumäärä</b>	3
<b>Porrashuoneita</b>	9
<b>Asuinhuoneistoja</b>	69
<b>Toimistoja</b>	2



# Laajapohjainen hallitus löytää näkökulmia putkiremonttiin

*Olemme seuranneet As Oy Sampanpolun putkiremonttia alusta loppuun, ja remontti on nyt rakennusvalvonnan hyväksymistä vaille valmis. Koronapandemia aiheutti pieniä viivytyksiä, kun rakennusmateriaalit loppuivat välillä kesken.*

**A**sukkaiden ja osakkaiden rooli oli keskeinen hankkeen onnistumisen kannalta, siinä missä projektipäällikkönä toimineen isännöitsijän ja valvojankin.

– Olen siviiliammattissa huomannut, että kun on erilaisia ihmisiä eri taustoista päättämässä asioista, esille nousee paremmin sellaisia asioita, joita samasta muotista veistetyt suht saman ikäiset miesinsinöörit tai vastaavat eivät välttämättä hoksaisi, kertoo As Oy Sampanpolun hallituksen puheenjohtaja **Esa Soini**.

Sampanpolun iso saneeraus alkoiikin siis tavallaan jo siitä, että hallitukseen hommattiin hyvissä ajoin laaja ja taustoitetaan erilainen joukko asukkaita ja osakkaita.

– Kun saadaan monipuolinen näkemys, nousee esiin erilaisia, jopa yllättäviä näkökohtia. Lopputulos on kokemukseni mukaan silloin parempi, kuin jos asioista päättäisi porukka, jossa kaikki ajattelevat suurin piirtein samalla tavalla, Soini kertoo.

Hankesuunnittelun jälkeen yhtiö vaihtoi vielä isännöintitoimistoa. Uudella isännöitsijällä oli paljon kokemusta vastaavista hankkeista ja hän toimi tässäkin merkittävässä roolissa projektipäällikkönä.

Putkiremonttia käsiteltiin Sampanpolulla ensimmäistä kertaa yhtiökokouksessa vuonna 2018. Suunnittelija toi heti asukkaiden tietoon, että sukitusmenetelmä ei tässä kohteessa toimisi, vaan tulisi huomattavasti kalliimmaksi, koska tarkoituksena oli uudistaa myös kylpyhuoneet.

– Eroksi laskettiin noin sata euroa neliöltä. Lisäksi monella oli kokemusta tai oli kuullut tai lukenut vakuutusyhtiöiltä epäonnistuneista sukitusurakoista, joten päädyimme yksimielisesti perinteiseen ratkaisuun, Soini kertoo.

Samalla haluttiin parantaa myös energiatehokkuutta, eli taloon asennettiin myös lämmön talteenottojärjestelmä, joka tuo ajan mittaan myös taloudellista hyötyä.



👤 – Kun hallitukseen on saatu monenlaista väkeä, saadaan monipuolista näkemystä ja siten päästään parempaan suunnitteluun, sanoo As Oy Sampanpolun hallituksen puheenjohtaja Esa Soini. Kuva: Tuomas Selänne

– Asiat sovittiin liikuttavan yksimielisesti suunnittelijan, asukkaiden, hallituksen ja projektipäällikön kesken, eikä urakoitsijankaan kanssa syntynyt suuria erimielisyyksiä, Soini kertoo.

## Tarvikkeista pulaa

Koronarajoitukset aiheuttivat kuitenkin tarvikepulan.

– Urakoitsija ja aliurakoitsijat eivät aina hoksanneet tilata tavaraa ajoissa, mikä aiheutti jonkin verran viivytyksiä. Kyse ei ollut vain komponenteista, niin kuin nyt mistä tahansa teollisuudesta on kuultu, vaan jopa lattialaasti loppui kerran

## Putkiremontin aikataulu

Kuntokartoitus

2013

Tonttivesijohtojen ja  
-viemärien uusiminen

2015

Lokakuu: kunto- ja  
korjaustarvekysely  
osakkaille/asukkaille

2017

Tammikuu: hallitus palkkaa teknisen  
isännöitsijän valmistelevaan linjasaneerausta  
Huhtikuu: valitaan hankesuunnittelija  
Toukokuu: periaatepäätös linjasaneerauksesta  
yhtiökokouksessa  
Syyskuu: hankesuunnitelma valmistuu

2018





➊ Asukkaiden infotilaisuudet ovat keskeinen osa taloyhtiön putkiremonttia. Kuvassa Suunnittelija **Tomi Vuorio** esittelee hankesuunnitelmaa osakkaille ja asukkaille. Kuva: Matts Almgrén

kesken. Meillä oli eteisaula puoliksi laatoitettu, kun kävi niin, ettei koko maasta löytynyt enää lattia-laastia.

Lopulta kahden vuoden projekti valmistui silti vain puoli-toista kuukautta myöhässä.

Budjetti sen sijaan piti, jopa alittui.

– Itse urakka oli kiinteähintainen, mutta kun suunnittelija oli tehnyt tarkkaa työtä, selvisimme ilman lisätöitä, joille oli kuitenkin varattu budjettiin jonkin verran. Kaikkineen selvisimme lopulta kymmenen prosenttia budjettia pienemmillä kustannuksilla.

– Ainahan vanhassa talossa tulee jotain yllätyksiä, varsinkin jos ei ole kaikkia piirustuksia, mutta me selvisimme niistä, yhtä vesivahinkoa lukuun ottamatta. Sinä jo asennettuun lattialämmitykseen tuli porauksen yhteydessä reikä, mutta siitäkin selvitettiin suht vähällä.

## Tärkeä perustella

Hankkeen onnistumisen taustalta Soini nostaa esiin myös viestinnän asukkaiden ja osakkaiden eli maksajien suuntaan.

– Hanke pitää osata perustella osakkaille, ja heille on tiedotettava jo ennen kuin aloitetaan ja koko ajan hankkeen etenemisen myötä, missä mennään ja mitä tehdään seuraavaksi. Tietoa ei voi koskaan jakaa liikaa, vaan joka ikinen yksityiskohta on syytä käydä läpi, ja useampaan kertaan, jotta viesti menisi kaikille perille. Tässä meidän laajapohjainen hal-

lituksemme nuorine ja vanhoine jäsenineen koko hankkeen toimeksiantajana teki paljon hyvää työtä.

– Hallituksessa ei tarvitse olla putkiremontin asiantuntijoita, mutta siellä on hyvä olla yhteistyökykyisiä ihmisiä, jotka kuitenkin osaavat esittää kriittisiä kysymyksiä eri näkökulmista.

– Projektipäälliköllä eli isännöitsijällä on sitten syytäkin olla kokemusta myös aikaisemmista putkiremonteista. Eikä tietenkään voi unohtaa valvojan merkitystä: hyvä, kaikista osapuolista riippumaton valvoja voi pelastaa paljon. ❖



Kuva: Pekka Virolainen

## As Oy Sampanpolun putkiremontti

**Suunnittelija:** Turun Talotekniikkakeskus Oy,

Tomi Vuorio, Juha Kynäräinen

**Urakoitsija:** Rakennus ja Timanttityö

Samuli Laine Oy

**Projektipäällikkö:** VS-Isännöintitalo Oy,

isännöitsijä Janne Hyrsy

**Valvoja:** Eikip Oy, Kari Kannisto

**Hallituksen puheenjohtaja:** Esa Soini

**Kesäkuu:** hankesuunnitelma hyväksytään yhtiökokouksessa  
**Lokakuu:** toteutussuunnittelu aloitetaan

**Kesäkuu:** toteutussuunnitelma valmistuu ja esitellään osakasinfotilaisuudessa  
**Syyskuu:** päätökset urakan teettämisestä ja rahoittamisesta ylimääräisessä yhtiökokouksessa  
**Lokakuu:** urakka alkaa

**Marraskuu:** urakka valmistuu

2019

2020

2021



# IHMISET OVAT TOTTUNEET TU – vanhoja hissejä käytettäes



*Esimerkki hissien peruskorjaushankkeesta – kuvat ennen ja jälkeen.*

## TALOYHTIÖ ON VASTUUSSA ASUKKAIDENSA TURVALLISUUDESTA, JOTEN ENNAKOINTI KANNATTAA.

”Kun sain ajokortin, ABS-jarruja oli vain uudemmassa autokannassa. Nyt tuntuu suorastaan hassulta ajatella, että niitä ei joskus olisi ollut kaikissa autoissa. Suurin osa nuoresta polvesta ei ole koskaan edes ajanut autolla, josta puuttuu ABS”, sanoo Pasi Paukkonen, KONE Hissit Oy:n modernisointiliike- toiminnan johtaja.

Mitä tekemistä tällä on hissien kanssa? Paljonkin. Nykyaikaiset hissit ovat valtavan turvallisia: henkilövahinkoja sattuu harvoin ja Tukesin tietoon tulevia loukkaantumisiakin on vain muutamia vuodessa. Käyttäjäkunta on tottunut tähän turvallisuuteen. On hissien seiniin huolettomasti nojailevia, kiireisiä ja puhelimeensa keskitty-

neitä ihmisiä sekä – yhä enemmän – ikäihmisiä, joille hissi on liikuntarajoitteiden vuoksi ainoa vaihtoehto päästä kotikerrokseen.

Mutta kaikki hissit eivät ole nykyaikaisia. Suomessa on kaikkiaan noin 60 000 hissiä, ja niistä yli puolet sisältävät käytössä vanhentunutta tekniikkaa. Epätarkka pysähtymis- tarkkuus, hissikori jossa on liikkuva etuseinä ja kaksisuuntaisen puheyhteyden puuttuminen aiheuttavat kaikki käyttäjille riskejä.

## HUOMAATKO, KUN ASTUT VANHAAN HISSIIN?

”Hisseissä tapahtuu monin verroin vähemmän onnettomuuksia kuin portaissa, mutta kyllä niitä silti tapahtuu. Esimerkiksi ikäntyneille asukkaille hissi, joka ei pysähdy täysin kerroksen tasolle,





# TURVALLISEEN TEKNOLOGIAAN

## hississä se lisää vahinkojen riskiä

saattaa olla vaarallinen. Muodostuvaan kynnykseen voi kompastua”, Paukkonen kuvailee.

Hissikorin liikkuva etuseinä puolestaan on yleensä uutisotsikoihin päätyvien, vakavampien onnettomuuksien aiheuttaja, kun liikkuvan etuseinän ja hissikorin väliin jää jotain puristuksiin.

Ihmiset ovat nykyään tottuneita käyttämään uusia, turvallisia hissejä, mikä voi Paukkosen mukaan lisätä vanhojen vaarallisuutta:

”Turvallisuteen tottumisen vuoksi ihmiset eivät välttämättä huomioi olevansa vanhassa hississä eivätkä tiedosta riskejä samalla tavalla kuin aiemmin.”

Ilmiö on siis sama, kuin jos laittaisi liukkaana talvipäivänä vanhan auton rattiin kuskin, joka ei tiedä mitään ajasta ennen ABS-jarruja. Kuljettajalla on oletus, että kun jarrupolkimen painaa pohjaan, se alkaa tärisyttää jalkaa ABS-järjestelmän rytmittäessä jarrutusvoimaa tehokkaammin kuin ihminen ikinä osaisi. Ajoneuvossa on riski, jota hän ei huomaa ennen kuin tulee se nopean jarrutuksen tarve.

### HISSIN UUSIMINEN TAI PERUSKORJAAMINEN ON HELPPOA

Taloyhtiön turvallisuus- ja vastuukysymyksiin vaikuttavat eri lait ja huomioitavaa on, että hallituksen ja isännöitsijän asema korostuvat taloyhtiön vastuussa.

”Taloyhtiö katsotaan hissin haltijaksi eli käytännössä siis myös hissin turvallisuus on sen vastuulla. Vaikka kunnossapito olisi järjestetty asiallisesti niin kyllä vanhojen hissien aiheuttama riski kuuluu silti myös erikseen huomioitavaksi”, Pasi Paukkonen sanoo.

Hyvä puoli asiassa on se, että hissin uusiminen tai peruskorjaaminen ei ole kovin vaivalloista taloyhtiölle. Suunnitteluapua on saatavilla ja ratkaisuja on useita. Varsinainen asennustyö kestää vain joitakin viikkoja laajuudesta riippuen.

Hissin uusinta tai peruskorjaus on aina tapauskohtaista ja sitä myötä hinta-arviokin tulee tehdä jokaiselle hissille erikseen. Hinta muodostuu laajuudesta, kerrosmäärästä sekä asiakkaan muista tarpeista. Täysin uuden hissin saa 60 000 eurosta ylöspäin, jolloin kaikki on täysin uutta ja ajanmukaista, kuten hissikorin materiaalit ja ajomukavuus. Yksittäisten parannusten hinta on muutamia tuhansia euroja.

”Meiltä KONEelta voi esimerkiksi helposti pyytää ilmaisen arvioon, johon sisältyy myös ehdotus tarvittavista toimenpiteistä”, Pasi Paukkonen sanoo.



Kuvat ennen ja jälkeen.

### MITÄ TALOYHTIÖN KANNATTAA TEHDÄ?

- Varmistaa että hissillä on kunnossapitosopimus sekä kiinteistölle merkitykselliset lisäpalvelut käytössä, esimerkiksi vika- ja korjaustarpeita ennakoiva KONE 24/7 Älykäs.

- Tutustua hissinsä uudistustarpeisiin. Suurin osa Suomessa 1960- ja 1970-luvuilla rakennetuista hisseistä on käyttöikänsä päässä, ja ennen vuoden 1999 hissidirektiiviä hissin sai esimerkiksi vielä rakentaa ilman hissikorin ovea. Yleisesti ottaen voidaan sanoa, että yli 20 vuotta vanhan hissin remonttiin tulisi varautua ja se pitäisi lisätä kunnossapitotarveselvitykseen.

- Pyytää asiantuntijan arvio ja ehdotus. Ilmainen arvio on helppo tapa selvittää, mitä eri vaihtoehtoja hissin uudistamiseen on, mitkä ovat eri vaihtoehtojen hyödyt, ja paljonko uudistus maksaa.

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

# MINKÄLAISET OVAT INDEKSITALON PÄÄSTÖT?



Artukaisten höyryntuotantolaitos tuottaa biopolttoaineilla ensisijaisesti höyryä ja lämpöä Turun Artukaisten alueella sijaitseville kiinteistöille ja yrityksille. Kuva: Turku Energia

*KTI:n vastuullinen Kiinteistöliiketoiminta-katsaus perehtyi muun muassa rakennusten päästöihin. Kiinteistölehti Lounais-Suomi päätti selvittää, minkälaiset ovat alueen suurimpien kuntien päästöt kaupunkikohtaisessa vertailussa.*

**K**iinteistömarkkinoiden asiantuntijan KTI:n mukaan kiinteistöjen osuus Suomen energi-ankulutuksesta on yli 30 prosenttia. Energi-ankulutuksesta aiheutuu merkittävä määrä päästöjä, ja ilmastovaikutusten lisäksi energia-asioilla on kiinteistönomistajille myös suuri taloudellinen merkitys.

KTI:n ylläpitokustannusvertailun mukaan kiinteistönomistajalle kuuluvista vuotuisista ylläpitokuluista energiakustannusten osuus vaihtelee kiinteistösektoreittain toimistojen noin 29 prosentista teollisuuskiinteistöjen 46 prosenttiin.

Kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutuvia päästöjä





voidaan vähentää ensisijaisesti energiatehokkuustoimenpiteillä ja valitsemalla alkuperältään ympäristöystävällistä energiaa. Ilmastonmuutoksen hillintään tähtäävien tavoitteiden asettaminen ja toimenpiteiden määrittäminen edellyttävät energiankulutuksen ja olennaisten energia- ja päästötunnuslukujen seuranta ja raportointia myös taloyhtiötasolla.

### Laskutavoissa eroavaisuuksia

Päästöjen laskennassa on kuitenkin eroja riippuen käytetystä päästökertoimista ja niiden laskentamenetelmistä.

### Päästökertoimet

KTI käyttää kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutuvien hiilidioksidipäästöjen laskentaan Tilastokeskuksen julkaisemia keskimääräisiä päästökertoimia eri kaupungeissa sijaitsevien kohteiden vertailun mahdollistamiseksi.

Päästöt lasketaan erikseen lämmitykselle ja sähkölle ilmoitettujen kulutusten perusteella.

- > Sähkön CO<sub>2</sub>-päästökerroin on 131 kg CO<sub>2</sub>/MWh.
- > Kaukolämmön päästöjen päästökerroin on 148 kg CO<sub>2</sub>/MWh.
- > Maalämmön hiilidioksidipäästöt syntyvät pääasiassa maalämpöpumpun käyttämästä sähköstä, joten päästöt syntyvät kulutetun sähkön mukaisesti.
- > Vihreän sähkön ja kaukolämmön päästökerroin on nolla.

Tilastokeskus julkaisee vuosittain Suomen keskimääräiset sähköntuotannon ja kaukolämmön CO<sub>2</sub>-päästökertoimet. Päästökertoimet ovat kolmen edellisen tilastovuoden keskiarvo hyödynjakomenetelmällä lasketuista päästökertoimista. Paikallisten energiayhtiöiden ilmoittamat päästökertoimet perustuvat yhtiön käyttämiin energiantuotantomuotoihin, ja näin ollen energiayhtiöiden päästökertoimilla saadaan parhaimmillaan täsmällisempää tietoa paikallisesta energiantuotannosta syntyneistä päästöistä.

Eri lähteiden CO<sub>2</sub>-päästökertoimet sähkön- ja kaukolämmöntuotannolle eroavat kuitenkin sisällöltään toisistaan muun muassa sen perusteella, onko laskennassa käytetty hyödynjako- vai energiamenetelmää. Lisäksi eroja aiheuttaa se, tarkastellaanko tietyn vuoden päästökerrointa vai liukuva keskiarvo edellisiltä vuosilta.

### Mitä indeksitalon luvut tarkoittavat?

Taulukosta voi päätellä, että erityisesti Turussa ja Raumalla kaukolämmön päästöt ovat jo nyt selvästi keskimääräistä alemmalla tasolla. Salon korkea päästöarvo perustuu vuoden 2020 tuotannon mukaiseen kertoimeen. Uuden käyttöön otetun ekovoimalan tuotanto on käynnistynyt vasta tämän vuoden huhtikuussa, joten sen vaikutus näkyy vasta ensi vuoden luvussa. Salon kaukolämmön mukaan kaukolämmöntuotannon hiilidioksidipäästöt laskevat puoleen aiemmasta, kun jätepoltoaineella korvataan fossiilisia polttoaineita ja turvetta.

Paikallisilla lämmitysratkaisuilla on suuri merkitys asuminen hiilijalanjälkeen. Suomessa asukkaan hiilijalanjäljen keskiarvo on 10,4 hiilidioksidiekvivalenttitonnia (t CO<sub>2</sub> e) vuodessa. Suomalaisten hiilijalanjälki muodostuu liikkumisesta (noin 30 %), asumisesta ja siihen liittyvästä energiankäytöstä (noin 25 %), elintarvikkeista (noin 20 %) ja muista tavaroista ja palveluista (noin 25 %). Toisin sanoen Turussa 80 neliön huoneiston päästöjen energiakäytön osuus on vain 10 % keskimääräisen asukkaan päästöön verrattuna, kun Helsingissä vastaava osuus on 27 %. ❖

**TEKSTI:** Juuso Kallio

**KUVA:** Mauri Kosonen





🔗 Fossiilista polttoaineista luopuminen vähentää päästöjä ja laskee kaukolämmön hintaa, Jari Kuivanen lupaa. Kuva: Turku Energia

## TURKU INVESTOI FOSSIILISTEN LÄHTEIDEN POISTAMISEEN

**T**urku Energia on johdonmukaisesti vienyt omaa energiantuotantoaan kohti uusiutuvilla energianlähteillä tuotettua energiaa sekä yhdessä osakkuusyhtiöidensä kanssa hakenut ratkaisuja fossiilisten polttoaineiden korvaamiseksi energiantuotannossaan, kertoo Turku Energian Kaukolämpöjohtaja **Jari Kuivanen**.

– Näitä investointeja fossiilisten polttoaineiden korvaamiseksi jatketaan edelleen lähivuosina sekä omassa lämmöntuotannossa että yhdessä osakkuusyhtiöiden kanssa toteutettavilla investoinneilla, Kuivanen lupaa.

Keskeisessä roolissa fossiilisten korvaajana ovat erilaisen hukkalämpöjen hyödyntäminen sekä kaukolämmön sähköistäminen. Vuoden 2020 loppuun mennessä jo noin 80 % kaukolämmöstä ja sähköstä on tuotettu uusiutuvilla energianlähteillä.

Kuivasen mukaan Turku Energian palveluvalikoima tarjoaa asiakkailleen aina mahdollisuuden valita 100 %:sti uusiutuvilla energialähteillä tuotettu sähkö tai kaukolämpö.

– Turun alueella kaukolämmön päästöt olivat vuonna 2020 Suomen toistaiseksi alhaisimmat. Vain Lahdessa hyödynjakomenetelmällä laskettujen ominaispäästöjen määrä on hieman alempi kuin meillä.

Ominaispäästöjen pienentyminen on Turussa ollut nopeaa, ja niiden lasku tulee Kuivasen mukaan jatkumaan.

– Olemme viimeistään vuonna 2029 hiilineutraaleja. Turun alueella on tiedostettu jo pitkään, että hiilen käyttö lämmitykseen tulee jossain vaiheessa liian kalliiksi. Siksi investointeja hiilineutraaliin tuotantoon on tehty hyvissä ajoin.

– Lisäksi mainittakoon, että jo tänään noin 30 % läm-



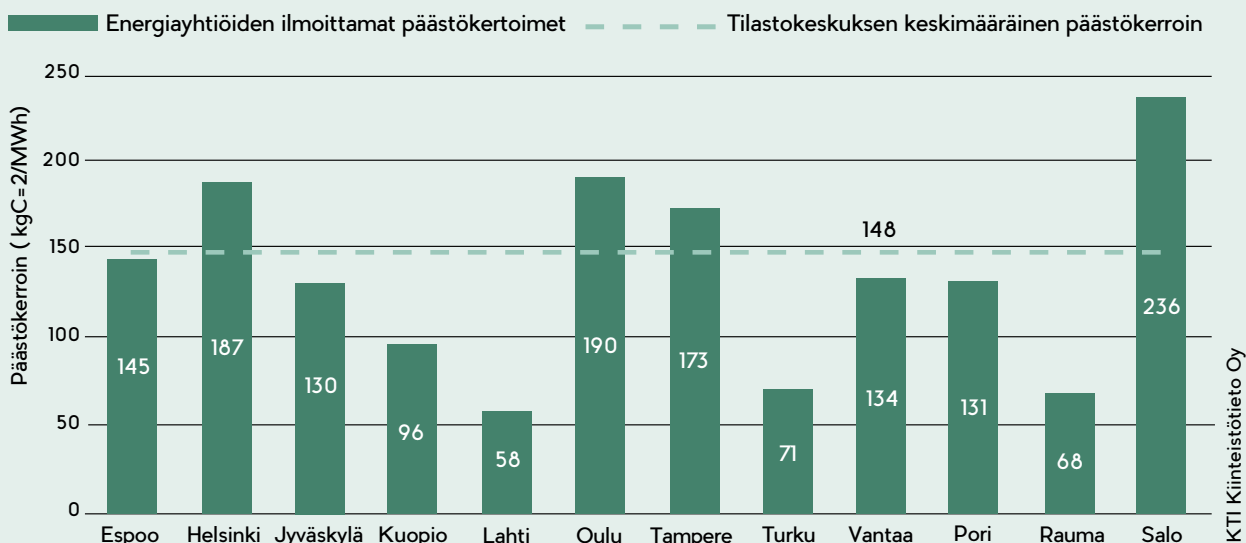
🔗 Naantalin monipolttoainevoimalaitoksen ansiosta kivihiilen käyttö Turun seudulla vähenee. Sen biopolttoaineet pyritään hankkimaan lähialueelta. Kuva: Juuso Kallio

möstä tehdään hukkalämpöjä hyödyntäen. Tämä määrä tulee lisääntymään lähiaikoina, kun tuotantoyhtiö TSE Oy ottaa käyttöön 10 megawatin lämpöpumpun, jolla lämpöä otetaan merestä ja jolla hyödynnetään Naantalin voimalaitoksen sisäisiä hukkalämpöjä.

– Kun rakennusten elinkaaren aikaisia päästöjä lasketaan ympäristöministeriön tekemien mallien mukaan, kaukolämmön ja sähkön Turun alueen ominaispäästöt huomioden (ei siis valtakunnan keskiarvoilla) voidaan todeta, että ominaispäästöt ovat samaa luokkaa maalämmön kanssa. Jos maaläm-



## Kaukolämmön kaupunkikohtaiset päästökertoimet



mön käyttämästä sähköstä huomioidaan valtakunnan keskimääräinen ominaispäästö, niin kaukolämpitetyt kerrostalon ominaispäästöt ovat selvästi alle maalämmityksen.

Kuivanen myöntää, että Turun alueen kaukolämmön hinta on nyt hieman valtakunnan keskiarvon yläpuolella.

– Hinta on jo laskenut viimeiset neljä vuotta ja tulee

laskemaan myös tulevaisuudessa muun muassa siksi, että verkostohyötysuhde on parantunut merkittävästi, samoin käyttö- ja kunnossapidon kustannukset. Samalla tuotannon optimointi on kehittynyt merkittävästi ja teollisuuden sähkövero on laskemassa. ❖

## RAUMA LÄMPENEE METSÄTEOLLISUUDEN KAINALOSSA



Uusiutuvat polttoaineet ja tarkka prosessin hallinta sekä savukaasujen nykyaikainen puhdistus takaavat vihreyden, sanoo Rauman Energian kaukolämpöjohtaja Jouni Kartano. Kuva: Elmeri Elo.

**R**aumalla on jo pitkään oltu päästöjen suhteen alhaisella tasolla.

– Metsäteollisuuden kanssa aikanaan solmittu yhteistyö on tarjonnut jo vuosikymmenien ajan raumalaisille kaukolämpöasiakkaille bioenergialla tuotettua lämpöä, kertoo Rauman Energian kaukolämpöjohtaja Jouni Kartano.

Kaukolämmön päästöjen määrää Raumalla selittää kierrätyspolttoaineen käyttö, sillä osa kierrätyspuusta luokitellaan fossiiliseksi.

– Emme käytä perinteisiä fossiilisia polttoaineita, kuten öljyä, hiiltä tai turvetta. Kierrätyspolttoaineen käyttöä puoltaa sen hinta: olemme valinneet strategian, jossa lämpö on edullista ja vihreän energian osuus yli 80 prosenttia.

Viime vuosina asiakkaiden kiinnostus kaukolämmön vihreydestä on lisääntynyt; kaukolämpöyhtiöt ovatkin valmistelemassa uutta työkalua.

– Jokaisen saatavilla olevalla Hiilijalanjälkilaskurilla on helppo valita oman kaukolämpöyhtiön oikeat ja ajantasaaiset tiedot laskentaan. Tavoitteena on saada työkalu ensi vuoden alussa käyttöön, Kartano kertoo. ❖





🕒 Päästöjen huomattavasta vähentämisestä huolimatta pyrimme myös pitämään hintatasoa vakaana, sanoo Pori Energian asiakaskokemuspäällikkö Tomi Riikonen. Kuva: Pori Energia

## PORISSA PARANNETAAN ENTISESTÄÄN

**P**orin Energian asiakaskokemuspäällikkö **Tomi Riikonen** lupaa, että Porissa ollaan hyvästä tasosta huolimatta menossa nopealla aikataululla kohti huippuhyvää.

Pori Energian oma energiantuotanto perustuu pääosin sähkön ja lämmön yhteistuotantoon.

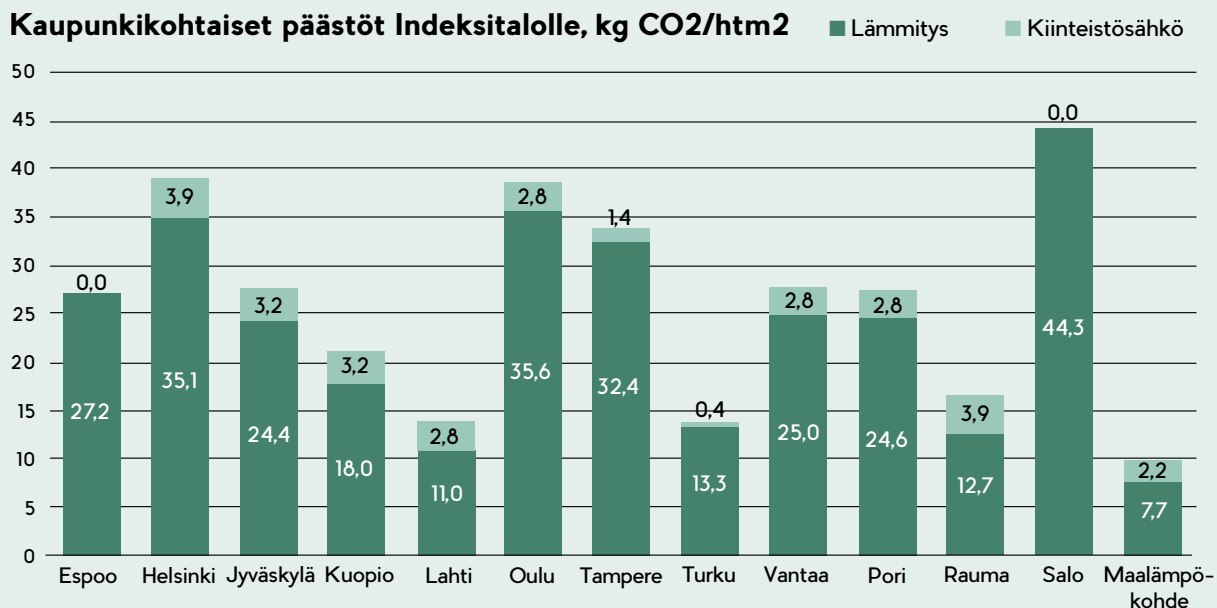
– Tuotantomme on jo tällä hetkellä 75-prosenttisesti hiilidioksidivapaata, ja jo päätetyillä toimenpiteillä tuotantomme tulee olemaan vuoden 2023 aikana 90-prosenttisesti hiilidioksidivapaata. Otamme kaikessa toiminnassamme huomioon vaikutukset ympäröivään luontoon ja kehitämme ympäristöhaittoja vähentäviä toimenpiteitä jatkuvan parantamisen periaatteella.

Porissa on jo tehty isoimmat investoinnit tuotannon vihertämiseen, mutta niiden vaikutus ei vielä kokonaisuudessaan näy vuoden 2020 luvuissa. Investointien myötä olemme pyrkineet omalta osaltamme myös vaikuttamaan siihen, että hinta pysyisi vakaana.

Riikosen mukaan Pori Energian kaukolämmön tämän vuoden päästöt laskevat viime vuodesta yli 50 prosenttia tasolle 60 gCO<sub>2</sub>/kWh ja sen jälkeenkin edelleen murto-osaan nykyisestä jo alhaisesta tasosta.

– Vertailuna eri lämmitysmuotojen päästöihin olemme päästöjen suhteen hyvässä asemassa, Riikonen vakuuttaa. ❖

**Kaupunkikohtaiset päästöt Indeksitalolle, kg CO<sub>2</sub>/htm<sup>2</sup>**



KTI Kiinteistötieto Oy



# LAADUKASTA JA ENERGIATEHOKASTA ASUMISTA EDULLISESTI!



## MULTI HEATER EVIPOWER ILMAVESILÄMPÖPUMPPU

Ilma-vesilämpöpumppu ottaa lämpöenergian ulkoilmasta ja siirtää sen vesikiertoiseen lämmitysjärjestelmään.

Se sopii erityisen hyvin isoihin tiloihin, kuten suuriin omakotitaloihin, rivitaloihin, kerrostaloihin sekä toimitilarakennuksiin. Tyypillisen kohteen tehon tarve 20 – 120 kW.

E MULTI  
HEATER



**Kauttamme kaikki  
niin uudiskohde kuin  
saneerauskohteiden  
putkityöt luotettavasti!**

**TERRA LÄMPÖ**  
Energia ratkaisut /Ivis

TERRA LÄMPÖ OY  
Puh. 0400 523 527 KAARINA

Lisää:  
**TERRALAMPO.FI**



Rakennus ja Saumaus

# Aaltonen Oy

## Elementtisaumauksen ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Elementtien korjaus
- Silikonisaumaus
- Tiivistystyöt



**Kari Aaltonen**

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

**Kattokeskus**



Laadukkaat  
kattoremontit  
myös talvella!



# VAIN PARASTA KATOLLESI

**Toteutamme kattoremontit  
vankalla kokemuksella ja  
nopealla aikataululla. Siksi sadat  
taloyhtiöt, kunnat ja julkiset  
rakennuttajat ovat valinneet  
meidät kumppanikseen.**

**Pyydä tarjous kattoremontista**

**> [www.kattokeskus.fi](http://www.kattokeskus.fi) ☎ 010 2290 190**

**Kattokeskus**

Yli 10 000 katon  
kokemuksella  
vuodesta 1997.





**JANNE HARJAMÄKI**  
projektitutkija  
TAU Porin yksikkö



**JARI SOINI**  
tutkimuspäällikkö  
TAU Porin yksikkö

## Vaikuta itsearvioinnilla taloyhtiösi energiatehokkuuteen!

*Suomen ilmasto-olosuhteet asettavat haasteita asumisen energiatehokkuudelle, ja erityisesti talvella lämmityksen ja valaisun tarpeet ovat korkeimmillaan. Kovilla pakkasilla lämpöenergiailaitosten piipuista nouseva savu kertoo kaukolämpöverkoston käyvän täysillä.*

**L**ämmitysenergia on iso kustannuserä, joka näkyy isoina euromäärinä taloyhtiöiden tilinpäätöksissä ja budjeteissa. Lämpö on energiaa, joka pyrkii tasapainotilaan. Siksi rakennuksen sisällä oleva lämpöenergia pyrkii talvella ulos kaikin mahdollisin keinoin.

Uudemmissa rakennuksissa lämmitysenergian poistumista hidastetaan esimerkiksi aiempaa paremmilla eristemateriaaleilla sekä kierrättämällä osa poistuvasta lämpöenergiasta takaisin rakennukseen. Parannuksia voidaan tehdä soveltuvin osin myös vanhempiin rakennuksiin.

Parantuneen talotekniikan tarjoama apu on kuitenkin vain osa paremman energiatehokkuuden ratkaisua. Tekniikan lisäksi myös asukkaiden asuintavat ja asumisen käyttötottumukset vaikuttavat asiaan. Hyväkään tekniikka ei auta, jos sitä ei osata käyttää oikealla tavalla tai jos asumistavat ovat energiaa tuhlaavia. Pienilläkin asumistapojen muutoksilla voidaan vaikuttaa siihen, kuinka paljon energiaa asuminen kuluttaa.

KIEMI-hankkeen (Vähemmällä enemmän – Kohti kiinteistöjen energiaminimiä) aikana luotu ARVI-sovellus on maksuton ja avoin itsearviointisivusto, jonka avulla voi tutustua asuntonsa energiatehokkuuteen vaikuttaviin asioihin, sekä tehdä arvion oman asumistilanteen energiatehokkuudesta.

**Hyväkään tekniikka ei auta, jos sitä ei osata käyttää oikealla tavalla.**

Sivusto koostuu kuudesta asumiseen vaikuttavasta osa-alueesta, joiden arvioinnin tueksi kootut tietopaketit tarjoavat kattavan koosteen verkossa saatavilla olevasta yleistiedosta asumiseen ja talotekniikkaan liittyen.

ARVI-sovelluksen avulla saatava energiatehokkuuden tilannekuva kertoo siitä, missä asioissa asukkaan tai taloyhtiön tilanne on hyvä ja mitkä asiat kaipaivat parannuksia. Parhaassa tapauksessa sen avulla voidaan löytää sellaisia energiakuluja vähentäviä parannuskohteita, joiden toteuttaminen ei vaadi taloyhtiöltä lainkaan investointeja talotekniikkaan. ARVI-sovellus

on osa KIEMI-hankkeen kiinteistöjen energiatehokkuuteen liittyvää tutkimusta.

Hankkeen toteuttava Tampereen yliopiston Porin yksikössä toimiva SEINTS-tutkimusryhmä toivoo taloyhtiöiden päättäjille uteliaisuutta ja rohkeutta hyödyntää tutkimustyön kautta taloyhtiöille tarjottua teemaan liittyvää tietosisältöä. Etsimme parhaillaan uusia kohteita hankkeessa toteutettujen energiatehokkuutta parantavien menetelmien pilotoijiksi.

Energiatehokkuuteen vaikuttavien asioiden tietämyksen lisääminen asukkaiden keskuudessa on merkittävä voimavara taloyhtiön tulevaisuudelle, sekä isossa kuvassa myös tärkeä osatekijä ilmastomuutoksen vastaisessa taistelussa. ♦

*Lisätietoja KIEMI-hankkeesta:  
[www.avoinsatakunta.fi/kiemi](http://www.avoinsatakunta.fi/kiemi)*





HELI LAUNTO-KOHO  
lakimies  
Kiinteistöliitto  
Varsinais-Suomi

## Kysy Heliltä

### Kuinka nopeasti on riittävän nopeasti?

Asunto-osakeyhtiölaki sisältää paljon tulkinnanvaraisia termejä, kuten *tavanomainen, vähäistä suurempi, kiireellinen, viivyttykseltä, riittävä, tarpeellinen, kohtuullinen, olennainen jne.* On luonnollista, ettei lainsäädännössä pystytä antamaan sellaisia tarkkoja aika- tai muita määreitä, jotka pätsivät kaikkiin tilanteisiin, vaan huomioon on aina otettava ympäröivät olosuhteet.

Tyypillinen tulkintaongelma liittyy siihen, kuinka nopeasti yhtiön tulisi reagoida osakkaan esittämään epäilyyn siitä, että hänen osakehuoneistossaan on jotain yhtiön vastuulle kuuluvaa vikaa. Ja edelleen: kuinka nopeasti tutkimuksissa tulisi edetä, kuinka nopeasti mahdolliset korjaukset olisi tehtävä ja milloin osakkaalle syntyy oikeus teettää korjaukset itse yhtiön viivytellessä niiden tekemistä – ja onko yhtiö vahingonkorvausvastuussa mahdollisista lisävahingoista, jotka osakkaalle aiheutuvat tilanteen oikeudettomasta viivytuksesta.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistaja voi teettää osakehuoneistossaan yhtiön kustannuksella sellaisen yhtiön vastuulla olevan *kiireellisen* kunnossapitotyön, joka on tarpeen lisävahingon välttämiseksi. Lisäksi osakkeenomistaja voi teettää kunnossapitotyön, jonka tekemättä jättämisestä aiheutuu osakkeenomistajalle *vähäistä suurempaa* haittaa ja jonka suhteen yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan *viivyttykseltä* ryhtynyt *riittäviin* toimiin. Riittävyttä arvioitaessa otetaan huomioon työn laatu, osakkaalle aiheutuva haitta ja muut olosuhteet.

Yhtiön on edistettävä asioita niin ripeästi kuin se on käytännössä mahdollista. Tutkimukset ja mahdolliset korjaukset eivät saa jäädä junnaamaan, vaan niiden on edistytävä. Osakkaan täytyy tinkiä hyväksyä se, että sopivien ammattilaisten saaminen tutkimusten tai korjausten tekemiseen ottaa aikansa. Jollei kyse ole kiireellisestä asiasta, yhtiöllä on oikeus ja velvollisuus kilpailuttaa hankinnat. Esimerkiksi kesällä työntekijöiden saaminen paikalle voi viivästyä lomien vuoksi. Jotkin tutkimukset taas voidaan tehdä vain tiettyjen ulkoisten olosuhteiden vallitessa (esim. tiettyssä lämpötilassa). Merkityksellistä ei siis ole se, montako päivää, tai kuukautta asia on kestänyt, vaan onko asia edennyt niin nopeasti kuin mikä on mahdollista. Taloyhtiön on pystyttävä antamaan hyväksyttävä selitys mahdollisille ajankohdille, jolloin työ on ollut keskeytyneenä. ♦

## Paremman laadun puolesta



  
**SAUMALAAKSO**

KUN LAATU ON KRITEERI

VUODESTA 1986

Saumalaakso Oy tarjoaa parasta  
uusinta- sekä uudissaumausta,  
tiivistystöitä ja julkisivu-urakointia  
parhaassa AAA-luottoluokituksessa.



### Saumalaakso Oy

Helsinki | Turku | Tampere | Lahti

[urakointi@saumalaakso.fi](mailto:urakointi@saumalaakso.fi)

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

[www.facebook.com/Saumalaakso](https://www.facebook.com/Saumalaakso)



**MARI HÄYHTIÖ**  
toiminnanjohtaja  
Kiinteistöliitto Satakunta ja  
Rauman Kiinteistöyhdistys

## Hoidetaanhan fiksusti taloyhtiöiden asioita!

*Alhainen yhtiövastike ei ole tae hyvistä taloyhtiön hoidosta. Yhtiön tulee pysyä kunnossa myös tulevaisuudessa. Viisas taloyhtiö varautuu korjauksiin jo ennalta eikä ummista silmiä – varsinkaan kun rahoitus pankista ei ole enää itsestäänselvyys!*

**T**aloyhtiöissä tarvitaan suunnitelmallisesti ajoitettuja korjaushankkeita sekä jatkuvaa kunnossapitoa. Viisas taloyhtiö varautuu-kin jo ennalta taloudellisesti korjauksiin ja kerää rahaa säästöön. Osakkaiden näkemykset ennakosäästämisestä voivat tuki vaihdella erilaisista intresseistä johtuen. Suunnitelmallisesti toimimalla taloyhtiö voi toteuttaa korjaukset hallitusti niin, että korjaustarpeet eivät vyöry päälle kaikki yhtä aikaa ja kiireellisinä, ja myös rahoitus onnistuu pankkilainalla.

Suomalaisilla kiinteistönomistajilla on perustavanlaatuinen maantieteellinen pulma: kiinteistön arvo määräytyy pitkälti sijainnin perusteella, mutta rakennuksen käyttöikä, kunnossapitotarve ja korjaamisen kustannukset ovat lähes samat kaikkialla maassa. Enenevässä määrin törmäämme tapauksiin, joissa taloyhtiön korjaustarpeet ylittävät jo kiinteistön markkina-arvon.

Asianmukaisen käytön ja huoltamisen lisäksi on ensiarvoisen tärkeää, että vääjäämättä eteen tulevat korjaukset tehdään oikeaan aikaan. Korjausten ajoittamisessa on apua esimerkiksi korjaustarveselvityksestä, pitkän tähtäimen

suunnitelmasta ja kuntoarviosta sekä erilaisista kuntotutkimuksista ja -kartoituksista.

Huollon ja ylläpidon laiminlyönnit lisäävät korjaustarvetta ja pahimmassa tapauksessa sulkevat pois kevyemmät korjausmenetelmät eli kasvattavat korjauskustannuksia. Esimerkiksi rakennuksen säälle alttiiden osien, kuten vesikaton, julkisivujen, parvekkeiden ja ikkunoiden käyttöikä voi pidentää verrattain edullisillakin huoltotoimilla. Paraskaan huolto ja ylläpito eivät kuitenkaan siirrä korjaustarvetta loputtomiin, eikä silmien ummistaminen korjaustarpeilta johda koskaan hyvään lopputulokseen. Sen vuoksi korjauksia on tärkeää suunnitella pitkällä tähtäimellä, mieluummin kymmenen kuin viiden vuoden päähän. Näin toimimalla korjauksiin on mahdollista varautua myös taloudellisesti, eivätkä korjaustarpeet vyöry päälle hallitsemattomasti kaikki kerralla.

Taloyhtiön korjausrahoituksen saaminen pankista ei ole enää itsestäänselvyys. Kun korjaukset tehdään suunnitelmallisesti ja ajallaan, paranee taloyhtiön asema tuntuvasti myös pankin kanssa käytävissä lainaneuvotteluissa. ♦



## PUUTTUUKO TALOYHTIÖSTÄSI HISSI?

Hissi helpottaa asukkaiden arkea ja nostaa kiinteistön arvoa. Lisäksi se varmistaa esteettömän kulun kaikille kerrostalon asukkaille ja vieraille. Hissin asettaminen on mahdollista jälkikäteen kaikenlaisiin kerrostaloihin.

### HYÖDYNNÄ HISSIAVUSTUS!

#### TALOYHTIÖ 35-55 %

Taloyhtiöiden omarahoitusosuus voi jäädä alle puoleen hankkeen kokonaiskustannuksista

#### ARA 45 %

Valtion hissiavustuksen määrä on enintään 45 % hyväksytyistä hissien rakentamiseen liittyvistä kokonaiskustannuksista.

#### KUNTA TAI KAUPUNKI 0-20 %

Osa kunnista ja kaupungeista myöntää hissiavustusta. Tiedustele avusta kunnastasi.



### TUTUSTU OPAASEEN!

Lue hissien jälkiasennusopas taloyhtiöille:  
[www.ara.fi/hissiaavustus](http://www.ara.fi/hissiaavustus)

**ara**

Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus



# Mutkatonta palvelua Lounais-Suomen taloyhtiöille

DNA:lla on vuosien kokemus taloyhtiöiden palvelemisesta. Tarjoamme laadukkaita ja huippunopeat netti-palvelut taloyhtiöille helposti ja edullisesti. Asukkaiden saatavilla on jopa gigan eli 1000 megan nopeudet. Lisäksi DNA Netti -asiakkaamme saavat meiltä viihdettä asiakasetuhintaan sekä monia muita rahanarvoisia etuja.

TV- ja laajakaistapalveluiden lisäksi tarjoamme taloyhtiöille mm. tietoturvaa ja taloautomaatioliittymiä.

**DNA Kodinportti digitaaliset porraskäytöt –**  
arkea helpottavaa asukasviestintää. Korvaa paperien

täyttämät ilmoitustaulut, tiedotejaketut postiluukkuun ja varausvihkoset.

**Wattinen – kerrostalon älykästä lämmityksensäätöä.**

Wattinen pienentää lämmityskustannuksia ja lisää asu-mismukavuutta.

**DNA Käyttöönottopalvelu taloyhtiöille**

Taloyhtiöpäättäjät: valitse taloyhtiösi asukkaille helpompi alku – DNA Käyttöönottopalvelu. DNA Käyttöönottopalvelulla taloyhtiöille -palvelupaketilla varmistat, että asukkaat pääsevät nettiin heti kytkentäpäivänä ja saavat mutkattomasti käyttöönsä kaikki tilaamansa laitteet ja palvelut.

**Ota yhteyttä oman alueesi osaaviin DNA Taloyhtiömyynnin ammattilaisiin.**



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



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

**DNA**

## Amslift – kun **hissi** ratkaisee.

Amslift tarjoaa rakennuksiin laajan valikoiman modernin hissitekniikan hissejä. Riippumatta siitä, tarvitaanko hissiä asuinkerrostaloon, julkiseen rakennukseen tai vanhan kunnostukseen ja nykyaikaistamiseen, meillä on ratkaisu sinulle.

**Cibäs**

**AMSLIFT**



**MATTS ALMGRÉN**  
neuvontainsinööri  
Kiinteistöliitto  
Varsinais-Suomi

## Yhteistyö avuksi taloyhtiöiden korjaushankkeisiin?

**T**aloyhtiöt kohtaavat yhä moninaisempia haasteita korjaushankkeissaan. Asumiskustannukset nousevat, ja korjaustarpeet kasvavat samalla, kun väki ikääntyy ja muuttoliike kohtelee alueita eri tavoin. Samalla rakentamisen määräykset ovat muuttuneet erittäin nopealla tahdilla ja korjaushankkeista tulee yhä monimutkaisempia. Myös muuttuva ilmasto asettaa uusia haasteita rakennuskannallemme. Samalla rahoituksen sääntely on kiristynyt, ja monen taloyhtiön mahdollisuudet saada rahoitusta peruskorjaushankkeisiin on rajallinen.

Kaikki tämä johtaa yhä kasvavaan suunnitelmallisuuden taloyhtiöiden talouden, kunnossapidon ja korjausrakentamisen osalta. Jotta toiminta voisi olla suunnitelmallista, on liikkeellä oltava ajoissa. Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen Vuoden korjaushanke 2021 -kilpailussa palkittiin kolme kohdetta, joita kaikkia yhdistää huolellinen suunnittelu. Kilpailun voittaja, Jaanin alueen ryhmäkorjaus, on myös hyvä esimerkki taloyhtiöiden välisestä yhteistyöstä.

Ryhmäkorjaushankkeissa taloyhtiöt tekevät rakennushankkeen tai sen osan yhteistyössä. Suppeimmillaan yhteistyö voi tarkoittaa esimerkiksi yhdessä tehtyä hankesuunnittelua ja kuntotutkimuksia. Laajimmillaan korjaushanke toteutetaan alusta loppuun yhdessä.

Taloyhtiö on ryhmäkorjaushankkeessa aina itsenäinen, ja jokainen taloyhtiö päättää itse korjaushankkeen sisällöstä ja toteuttamisesta. Tämä mahdollistaa yksittäiselle taloyhtiölle mahdollisuuden vaikuttaa urakan sisältöön ja halutessaan yhteishankkeesta irtautumisen missä tahansa vaiheessa.

Ryhmäkorjaushankkeiden hyötynä on massan ja sarjatuotannon tuomat synergiahyödyt. Säästöjä saadaan suunnittelu- ja työmaakuluista. Yleensä saatu hyöty on 10 % luokkaa. Lisäksi rakentamisen aiheuttama haitta-aika on usein pienempi ja lopputuloksen laatu parempi.

Ryhmäkorjaushankkeet soveltuvat erityisesti sellaisille asuinalueille, joissa sama toimija on rakentanut samalle alueelle samantyyppisiä rakennuksia. Haastavinta ryhmäkorjaushankkeissa on saada alueen taloyhtiöt keskustelemaan keskenään riittävän ajoissa. Toteutuneille ryhmäkorjauksille yhdistävä tekijä on usein yhteinen huoltoyritys tai isännöinti, mutta se ei ole ryhmäkorjauksen edellytys.

Yhteistyö antaa myös laajempia mahdollisuuksia esimerkiksi viestintään, kun maksutaakka kohdistuu suu-

remmalle joukolle. Jaanin ryhmäkorjaushankkeella oli hankkeen alusta alkaen käytössään erillinen tiedotaja. Perinteisten tiedotuskanavien lisäksi tiedotaja järjesti asukastilaisuuksia, joissa voitiin vastata suoraan asukkaiden kysymyksiin.

Yhteistyötä voidaan tehdä myös korjaushankkeen

sisällä. Suurissa ja monimutkaisissa rakennushankkeissa käytettävät yhteistoimintamallit ovat usein liian raskaita taloyhtiöiden korjaushankkeisiin, mutta niistä voidaan ottaa osia perinteisiin urakkamuotoihin. Esimerkiksi tavanomaiseen kokonaisurakkaan voidaan ottaa urakoitsija mukaan jo suunnitteluvaiheessa. Näin voidaan varmistaa suunnitteluratkaisun toteutettavuus ja välttää lisä- ja muutostöitä myöhemmin. Näin voidaan saavuttaa hyötyjä sekä hinnassa että aikataulussa. Hyvän suunnittelun merkitys korostuu hankkeissa, joissa taloyhtiö ei pysty korjaamaan kaikkia korjaustarpeita kerralla. ❖

### Ryhmäkorjaushankkeiden etuna on massan ja sarjatuotannon tuomat synergiahyödyt.





# 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

Ota yhteyttä tai lue lisää palveluistamme:

**lt.fi / 010 636 7000**

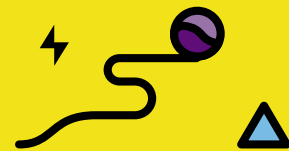
## TEKOJEMME SUMMA:

- Kiinteistön arvo säilyy
- Asumismukavuus paranee
- Kiertotalous toteutuu

KIERTOTALOUDEN KÄYTÄNNÖN TEKIJÄ



# × Onko sinulla **PORILAINEN OLO?**



Pori Energian Olo on porilaiselle taloyhtiölle aina edullisin ja paras lämmitysvaihtoehto.

Pori Energian Olo on nyt saatavilla kaukolämmitteisiin ja -jäähdytteisiin taloyhtiöihin ja liikekiinteistöihin.

Lue lisää **porienergia.fi/olo**

**SÄÄSTÖÄ LÄMMITYSKULUISSA**

**EI KUUKAUSIMAKSUJA**

**EI INVESTOINTIKULUJA**

**VAKAAT ASUMISOLOSUHTEET**



PÄIVITÄ KAUKOLÄMPÖSOPIMUKSESI  
**VELOITUKSETTA**, OTA YHTEYTTÄ:  
**Antti Lehtonen**, p. 044 701 2205  
antti.lehtonen@porienergia.fi

Parempaa elämää  
porienergia.fi



**PORI  
ENERGIA**



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

# Kulkuväylät, lumi ja jää ja kunnossapidon vastuut

*Asunto-osakeyhtiön velvollisuutena on pitää tontin kohdalla oleva jalkakäytävä ja tontille johtava kulkutie käyttökelpoisena sekä huolehdittava siitä, ettei putoava lumi tai jää aiheuta vaaraa ihmisille tai omaisuudelle.*

**A**sunto-osakeyhtiössä kunnossapidon järjestäminen kuuluu lähtökohtaisesti hallitukselle ja isännöitsijälle. Mikäli vahinko kuitenkin tapahtuu, vastaa vahingosta vastuuedellytysten täyttyessä ensisijaisesti asunto-osakeyhtiö, ei hallitus tai isännöitsijä henkilökohtaisesti.

Vastuun syntyminen edellyttää huolimattomuutta asunto-osakeyhtiöltä. Kiinteistönomistajan vastuu kiinteistöllä liikkuvia kohtaan on kuitenkin ns. korostunutta huolellisuusvastuuta. Asunto-osakeyhtiön on pystyttävä osoittamaan toimineensa asiassa olosuhteet huomioon ottaen riittävällä huolellisuudella. Tämä on käytännössä hankalaa, joten asunto-osakeyhtiön on huolehdittava riittävästä vakuutusturvasta, jotta mahdollisista vahingoista aiheutuvat taloudelliset seuraamukset pystytään kattamaan.

## Tehtävien siirto kolmannelle osapuolelle

Asunto-osakeyhtiö voi tehdä kiinteistöpalveluyrityksen kanssa sopimuksen kunnossapitotoista ja tähän tulee myös varata budjetissa riittävät varat.

Hallituksen ja isännöitsijän on huolehdittava siitä, että sopimuksessa on riittävällä tasolla huomioitu muun ohessa liukkauden torjunta sekä lumitilanteen valvonta ja lumien pudottaminen heti vaaratilanteen havaitsemisen jälkeen. Kiinteistöpalveluyritys suorittaa lähtökohtaisesti sopimuksessa todetut työt, joten sopimusehtoihin on kiinnitettävä huomiota. Hallituksen ja isännöitsijän on lisäksi valvottava, että sopimuk-

sen mukaiset tehtävät hoidetaan. Mikäli laiminlyöntejä havaitaan, niihin on puututtava välittömästi ja tehokkain toimenpitein.

Vahinkotapauksessa ensisijainen korvausvastuu säilyy sopimuksesta huolimatta kiinteistönomistajalla. Mikäli asunto-osakeyhtiön vastuualueella liikkuva henkilö loukkaantuu ja vastuuperuste voidaan osoittaa, yhtiö korvaa aiheutuneen vahingon, kuten lääkäri- tai sairaanhoitokustannukset ja mahdollisesti aineelliset vahingot. Tässä käytetään lähtökohtaisesti avuksi asunto-osakeyhtiön vakuutusta. Asunto-osakeyhtiö voi myös vaatia sopijakumppaninaan olevalta kiinteistöpalveluyritykseltä korvausta jälkikäteen, jos huoltoyhtiö ei ole noudattanut sopimusta.

## Hallituksen ja isännöitsijän vastuu

Asunto-osakeyhtiön vastuuta kiinteistön turvallisuudesta tulkitaan oikeuskäytännössä tiukasti. Hallituksen jäsenet tai isännöitsijä eivät sen sijaan lähtökohtaisesti ole henkilökohtaisessa vastuussa tapahtuneista vahingoista. Henkilökohtainen korvausvastuu edellyttää aina hallituksen jäseneltä tai isännöitsijältä huolimattomuutta eli käytännössä omien tehtävien laiminlyöntiä.

Jos kiinteistöä hoidetaan hyvin, kiinteistönhoitoon liittyvät sopimukset ovat kattavat sekä ajan tasalla ja toiminnan valvonta on järjestetty asianmukaisesti, hallituksen jäsenet ja isännöitsijä eivät joudu henkilökohtaiseen tai rikosoikeudelliseen vastuuseen vahingosta. ❖





## Kiinteistösi puolueeton asiantuntija

### LVV-PUTKISTOJEN KUNTOTUTKIMUKSET

FISE-pätevöityneitä LVV-kuntotutkijoita

Omat laadukkaat tutkimuslaitteistot

Noin tuhannen kohteen kokemus putkistojen kuntotutkimuksista

### LVISR-PERUSKUNTOARVIOT

Vuosien ja satojen kohteiden pätevimät kuntoarvioijat

### VIEMÄRIKUVAUKSET JA PESUT

Vuosien ja satojen kohteiden pätevimät kuvaajat

Omat laadukkaat viemärikamerat ja korkeapainehuhtelulaitteisto

**Suomen Asiantuntijapalvelut Oy**

[www.satpa.fi](http://www.satpa.fi) | [info@satpa.fi](mailto:info@satpa.fi) | gsm. 040 411 6317

luotettava  
kumppani

AAA  
Kokonaan luotettava  
Vuonna 2010



Suomen Yrittäjät

# 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)



## PYSÄKÖINTITURVA

**Paikallinen kumppanisi  
tehokkaassa  
pysäköinninvalvonnassa!**

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

Mobiilipysäköinnit tarjoaa:

**PARKKIPISTE**



# Läänin Kuljetus

## SORAT, HIEKAT

## KULJETUKSET

## VAIHTOLAVAT

## NOSTOTYÖT

[www.laaninkuljetus.fi](http://www.laaninkuljetus.fi)  
0400 931 065



# NYT ON AIKA VARAUTUA TALVEEN

**T**alvi kolkuttelee jo taloyhtiöiden ovia, ja taloyhtiössä kannattaakin varautua talven tuloon. Taloyhtiön tehtävänä on huolehtia kiinteistön alueen turvallisuudesta. Näin ollen se vastaa mm. liukkauden ehkäisemisestä, eli jään ja lumen poistosta sekä tarvittavasta hiekoituksesta kiinteistöllä. Vahingon sattuessa taloyhtiön on pystyttävä osoittamaan, että se on toiminut talvikunnossapidon osalta huolellisesti.

Useimmiten talvikunnossapito on ulkoistettu huoltoyhtiölle. Ennen talven tuloa taloyhtiössä kannattaakin tarkastaa mitä kiinteistönhuoltosopimuksessa on sovittu muun muassa katolla olevan lumen tarkkailusta ja lumenpudotustoimenpiteistä, piha-alueen liukkauden torjunnasta sekä lumen aurauksesta. Toimenpiteistä kannattaakin kirjata sopimukseen mahdollisimman yksityiskohtaisesti. Tällä tavoin taloyhtiö siirtää tehtävät huoltoyhtiölle ja toimii huolellisesti. Taloyhtiön tehtävänä on kuitenkin tarkkailla, että huoltoyhtiö toimii sopimusvelvoitensa mukaisesti. ❖



⬆ Taloyhtiössä kannattaa nyt varautua talven tuloon. Kuva: Pekka Virolainen



## 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

**Varsinais-Suomi: Hannu Rintamäki p. 040 767 8828, [hannu.rintamaki@la-kattohuolto.fi](mailto:hannu.rintamaki@la-kattohuolto.fi)**  
**Pasi Rintamäki p. 040 135 6079, [pasi.rintamaki@la-kattohuolto.fi](mailto:pasi.rintamaki@la-kattohuolto.fi)**





# 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**

## Isännöintiä

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

## Ilmakuvausta

**ILMAKUVAUSPALVELUT**



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

• Katto- ja julkisivutarkastukset • 2D Kartoitus  
• 3D mallinnus • 360° • Lämpökamerakuvaus • Raportointi  
[info@jnaerials.fi](mailto:info@jnaerials.fi)  
040-5090273



## Viemäreiden huoltoa

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

VIEMÄREIDEN avaukset • kuvaukset • sulatukset  
IMUAUTOPALVELUT • SUURTEHOIMURIT • PAINEPESUT



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

# Yhdistys

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

## Verkkokurssit uudessa oppimisympäristössä

Jäsentalojen hallitukset pääsevät suorittamaan maksuttomia verkko-kursseja Kiinteistöliiton jäsensivujen kautta sinipohjaisen valikon kohdasta **Videot ja verkkokurssit**.

Uusi verkko-oppimisympäristö otettiin käyttöön lokakuun alussa ja alkuun sinne siirrettiin jo aiemmin jäsenten käytettävissä olleet verkkokurssit, joiden sisältöä on päivitetty siirron yhteydessä. Verkkokurssit sisältävät tekstin lisäksi kuvia, videoita ja erilaisia tehtäviä.

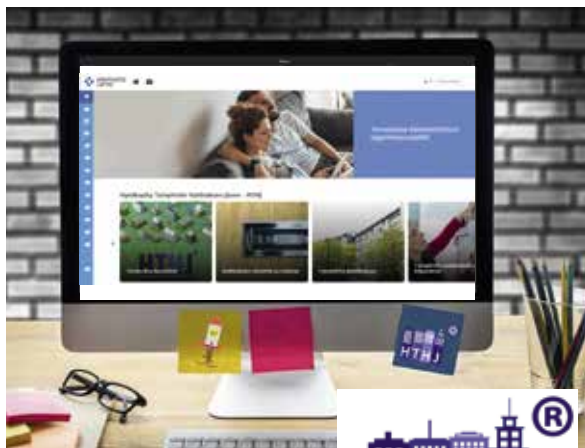
Uusi verkko-oppimisympäristö ei edellytä erillistä rekisteröitymistä, sillä verkkokurssien suorittaminen onnistuu sujuvasti jäsensivujen kautta.

Kun menet uuteen verkko-oppimisympäristöön ensimmäistä kertaa, palvelu opastaa sinua ja näyttää sinulle ohjatusti mitä eri kohdista näkyvistä painikkeista tapahtuu. Tämä opastus kannattaa katsoa aluksi ja toki siihen voi palata myöhemmin, jos jokin unohtuu.

Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen HTHJ-verkkokurssikokonaisuuden lisäksi jäsentaloilla on uudessa verkko-oppimisympäristössä käytössä seuraavat verkkokurssit:

- Hallituksen puheenjohtajana taloyhtiössä HTHJPLUS
- Toiminnantarkastuksen perusteet
- Taloyhtiön pelastussuunnitelma (TaPe)

Verkkokursseja voi jokainen taloyhtiön hallituksen jäsen opiskella itsenäisesti omaan tahtiin verkossa. Verkkokursseja ja niiden osioita voi suorittaa yksi kerrallaan tai useamman peräkkäin omaan tahtiin silloin kun itsellä on aikaa. Kesken jäänyttä kurssia tai sen osiota voi jatkaa siitä kohdasta, johon kurssin suorittaminen on jäänyt ennen keskeytystä. Kannattaa rekisteröityä jäsensivujen käyttäjäksi, ellet vielä ole niin tehnyt! Aiheesta lisää: [www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut](http://www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut)



## KALENTERI

### KOULUTUKSIA:

ke 12.1. **Bussimatka**  
**Kiinteistömessuille Porista**  
ke 12.1. **Bussimatka**  
**Kiinteistömessuille Turusta**

ti 18.1 **Webinaari:**  
**Märkätilakorjaus taloyhtiössä**

to 3.2. **Webinaari:**  
**Onnistu etäyhtiökokouksissa –**  
**juridiikka haltuun**  
to 17.2. **Webinaari:**  
**Taloyhtiön tilinpäätös tutuksi**

ma 28.2. **Webinaari:**  
**Yhtiökokousasioiden ”tupailta”**

to 17.3. **Webinaari:**  
**Korjaushankkeen hankesuunnittelu**  
ma 28.3. **Webinaari:**  
**Osakaswebinaari yhtiökokousasioista**  
ti 29.3. **Webinaari:**  
**Aurinkosähkö taloyhtiöissä**

ti 12.4. **Webinaari:**  
**Kulutusseuranta ja energianhallinta**  
to 28.4. **Webinaari:**  
**Hallitus ja asumisen arki**

**Ilmoittautumiset ja lisää koulutuksia löydät:**  
[kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi](http://kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi)  
[kiinteistoliitto.fi/satakunta](http://kiinteistoliitto.fi/satakunta)  
[kiinteistoliitto.fi/rauma](http://kiinteistoliitto.fi/rauma)

Aikataulut ja muut kevään koulutukset täsmällisemmin löydät yhdistyksen sivuilta.

## Jäsenrekisteristä kysyttyä:

### Tulevatko tiedot jäsenrekisteriin automaattisesti?

Tiesithän, että taloyhtiön hallituksen jäsenet saavat jäsenpalvelut käyttöönsä vain, jos jäsenrekisterissä yhteystiedot ovat ajan tasalla ja oikein.

Ne eivät päivyty automaattisesti, vaan ainoastaan jäsentaloyhtiön edustajan toimesta eli vaikkapa sinun tekemänäsi. Kannattaa siis sopia hallituksessa, kuka tekee päivitykset – onko se yksi hallituksen jäsenistä vai isännöitsijä. Tiedot voi päivittää myös jäsensivuilta tai ilmoittamalla muutoksista sähköpostitse. Oikeat yhteystiedot jäsenrekisterissä takaavat palvelut kaikille!





## Jäsentaloyhtiön neuvontapalvelut

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

### Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen

Lakineuvonta

**02 277 5151 Heli Launto-Koho**

Korjaus-, tekninen ja energianeuvonta

**02 277 5153 Matts Almgrén**

Edunvalvonta, paikallisneuvonta, viestintä

**02 277 5150 Juuso Kallio**

Jäsenrekisteri ja jäsenasiat

**02 277 5154 Mari Häyhtiö**

[varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi](mailto:varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi)

### Satakunnan (Pori)

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

**Mari Häyhtiö 040 586 7123**

[satakunta@kiinteistoliitto.fi](mailto:satakunta@kiinteistoliitto.fi)

### Rauman Kiinteistöyhdistyksen

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

**Mari Häyhtiö 040 586 7123**

[rauma@kiinteistoliitto.fi](mailto:rauma@kiinteistoliitto.fi)

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

### Tiedotus

Jäsenmaksuun sisältyy kaksi lehteä: Suomen Kiinteistölehdessä vuosikerta, sekä alueellinen Kiinteistölehti Lounais-Suomi. Ajankohtaisista asioista ja tilaisuuksista tiedotamme jäsentiedotteella, joita lähetetään postitse. Sähköpostilla tiedotamme säännöllisesti muistakin ajankohtaisista asioista.

### Suomen Kiinteistöliiton neuvonnat

Yhdistysten jäsenet voivat käyttää Kiinteistöliiton jäsenpalveluja.

#### Kiinteistöliiton lakineuvonta

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

09 1667 6300

#### Talous- ja veroneuvonta

ma-to klo 9-12

09 1667 6369

#### Korjaus- ja tekninen neuvonta

ti-to klo 9-12

09 1667 6311

#### Energianeuvonta

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

### Kirjalliset lausunnot ja toimeksiannot

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

Tarvittaessa taloyhtiön edustajalla on mahdollisuus kysyä apua myös kiinteistöalan työnantaja-järjestöstä, **Kiinteistötyönantajat ry** puh. 020 795 9480.

### Jäsensivut

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

Lisätietoa alueellisista palveluista:  
[kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi](http://kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi)  
[kiinteistoliitto.fi/satakunta](http://kiinteistoliitto.fi/satakunta)  
[kiinteistoliitto.fi/rauma](http://kiinteistoliitto.fi/rauma)



# Mitä vuotovesi maksaa vuodessa

*Näistä kuvista saa käsityksen siitä, mitä erilaiset vuodot maksavat vuodessa. Vesi- ja jätemaksun yhteismääräksi on esimerkkinä otettu Porin Veden nykyiset veden hinnat. Luvut koskevat yhtä asuntoa.*

