

# Kiinteistölehti **LOUNAIS-SUOMI**

3/2025



AS OY KOILLISKOLKAN KATRI FÄLTBERG

## **PUHEENJOHTAJA ASTUI ISÄNNÖITSIJÄN SAAPPAISIIN**

Taloyhtiöiden ei kannata  
kerryttää korjausvelkaa

Uusi hallituksen jäsen  
kaipaa perehdytystä

Lounais-Suomen  
kiinteistökustannukset  
alle maan keskiarvon

# Korvausilmaa jokaiseen kotiin

Sopii sekä painovoimaiseen että koneelliseen poistoilmanvaihdon kohteisiin.

## Korvausilmaa riittävästi

- Jopa ilman paine-eroa

## Korvausilmaa mielekkäästi ympäri vuoden

- Ei sulkemistarvetta

## FLOW korvausilmaratkaisu

- Asennettavissa tuuletusluukkuun tai tuuletusikkunaan
- Tehdasasenteisena ikkunaremontin yhteydessä
- Hyvä ulkoäänen vaimennus

## FLS20 Korvausilmaratkaisu seinään

- Asennettavissa myös vanhan venttiilin tilalle



**FINLUFT**  
**PIHLA GROUP**

FinLuft Oy  
050 4405 559  
myynti@finluft.fi



## TURKU ENERGIA

### TULE MUKAAN KEHITTÄMÄÄN KAUKOLÄMPÖÄ JA -JÄÄHDYTYSTÄ!

Turku Energian lämmön ohjausfoorumi etsii uusia jäseniä! Haluamme kutsua noin 10 sitoutunutta asiakasta tai sidosryhmien edustajaa mukaan vaikuttamaan kaukolämmön ja -jäähdytyksen tulevaisuuteen.

Foorumi tarjoaa aidon vaikuttamisen paikan – ja samalla mahdollisuuden verkostoitua ja oppia uutta.

Lue lisää ja ilmoittaudu viim. 14.11.2025:  
[turkuenergia.fi/ohjausfoorumi](https://turkuenergia.fi/ohjausfoorumi)

“

Kiitokset hyvästä ilmapiiristä ja tasokkaista puitteista. Olette nähneet vaivaa siihen, että foorumilaiset voivat tuntea olevansa arvostettuja.

Erinomainen konsepti nähdä “hieman tiskin takaa”, että mitä teette ja mihin asioihin halutaan vaikuttaa.

//Ohjausfoorumilaiset 2024–2025



# Isännöinnin laatu parantunut

Keskuskauppakamarin yhteydessä toimiva Isännöinnin eettinen neuvosto julkaisi elokuun lopussa uusia lausuntoja. Lausuntopyyntöjä on tullut toiminnan aikana 32 ja lausuntoja on annettu yhteensä 17. Kevään ja kesän aikana annetuissa lausunnoissa kuudelle isännöintialan yritykselle suositeltiin varoitusta ja kahdelle huomautusta. Isännöinnin eettisen neuvoston mukaan varoitukseen johtaneissa tapauksissa kyse on ollut pitkäkestoista isännöinnin perustehtävien laiminlyönneistä. Isännöinnin perustehtäviksi voidaan katsoa muun muassa vastikevalvontaan, maksuliikenteen hoitamiseen ja yleisimminkin taloyhtiön edun mukaiseen ja huolelliseen taloudenpitoon liittyvät asiat.

Taloyhtiökentällä on keskusteltu paljon lausuntopyyntöprosessin hyödyistä. Mielestäni jokainen isännöinnin eettisen neuvoston lausunto ryhdistää ja kirittää isännöintialan toimintaa vaihe vaiheelta. Tämä koituu lopulta koko alan sekä taloyhtiökentän parhaaksi.

Kiinteistöliitto ja Isännöinti-liitto teettivät touko-kesäkuussa yhteistyössä laajan Isännöinnin laatu 2025 -tutkimuksen. Tutkimuksen tavoitteena oli kartoittaa taloyhtiöiden tyytyväisyyttä isännöintiyriytysten ja isännöitsijöiden toimintaan ja isännöintipalvelujen

laatuun sekä kerätä näkemyksiä taloyhtiöiden tarpeista, odotuksista ja tulevaisuuden näkymistä isännöintipalveluihin liittyen. Vastaajien määrä kasvoi edellisestä kerrasta, ja kyselyyn saatiin nyt yhteensä 6 599 vastausta.

Taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajat antoivat isännöinnille yleisarvosanan 8,18 ja osakkaat 7,24. Taloyhtiön hallituksen jäsenen tyytyväisyys isännöintiin kasvoi mitä pidempään henkilö oli ollut mukana hallituksessa. Tärkeimpänä isännöitsijän toiminnassa vastaajat pitivät avoimuutta,

luotettavuutta ja aikaansaavuutta. Isännöinnin kokonaisarvosana oli hiukan kasvanut viime kerran tuloksista.

Erityyppisillä taloyhtiöillä on erilaisia tarpeita isännöintipalvelujen suhteen, mikä on tärkeää tiedostaa taloyhtiöissä. Hallituksen ja isännöitsijän työnjako, avoimuus ja siitä syntyvä luottamus muodostavat avaimet hyvään johtamiseen. Hallitus valitsee isännöitsijän kumppaniksi taloyhtiön asioiden hoitamiseen. Isännöintipalvelun laatuun voi vaikuttaa onnistuneella isännöitsijän valinnalla, suunnitelmallisella yhteistyöllä sekä isännöintisopimuksen sisältöön panostamalla.

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



## Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa,  
6. vuosikerta

Painopaikka: Printall AS

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Turkulaisen As Oy Koilliskolkan hallituksen puheenjohtaja Katri Fältberg nautiskelee taloyhtiön sisäpihan rauhallisesta tunnelmasta.  
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

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

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

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



# Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

SISÄLLYSLUETTELO 3/2025

## PÄÄKIRJOITUS

3 Isännöinnin laatu parantunut

## AJASSA

4 Ajankohtaista alueelta

## ARTIKKELIT

8 Kaksi puheenjohtajaa kertoo, miksi isännöinti ei suju ja mikä johtaa isännöitsijän vaihtamiseen



12 Indeksitalo-selvitys: Lounais-Suomen kiinteistökustannukset maan keskiarvoa alaisemmat

14 Tonttien vuokrasopimusten päätyminen pohdituttaa porilaisia

16 Taloyhtiöstä paikka, jossa kukaan ei ole näkymätön

## HENKILÖ

18 Roosa-Adalmiina Kesti haluaa vaikuttaa taloyhtiön asioihin



## KOLUMNI

20 Taloyhtiöiden ei kannata kerryttää korjausvelkaa

## TERVEISET SATAKUNNASTA

22 Toiminnanjohtaja Salla Kopo, Kiinteistöliitto Satakunta ja Rauman Kiinteistöyhdistys

## LAKI JA OIKEUS

24 Taloyhtiölain uudistus - kohti joustavampaa hallintoa

## TEKNIikka

26 Kuka saa tehdä putkiasennuksia taloyhtiössä?

## SANNA-MARIN LAKINURKKA

28 Asuntokaupan virheiden kissa ja hiiri -leikki

30 Yhdistys tiedottaa

# Ajassa



QUMEn digitaalisen liikkumisen seurantarjestelmän kattoon sijoitettu 3D-tutka mittaa potilaan aktiivisuutta potilashuoneessa kontaktittomasti ja anonyymisti. Kuva: Smart Care Environments

## Sensorit ja tekoäly palveluasumisen tueksi

Syyskuussa käynnistyneessä monialaisessa Smart Care Environments -hankkeessa kehitetään älykkäitä ja aisteille ystävällisiä palveluasumisympäristöjä, jotka tukevat niiden asukkaiden terveyttä, turvallisuutta ja hyvinvointia. Tampereen yliopiston ja Satakunnan ammattikorkeakoulun (SAMK) Wander- ja RoboAI-tutkimuskeskusten hankkeessa kehitettävät ratkaisut voivat vähentää merkittävästi infektioiden leviämistä, parantaa ikääntyvien ja toimintakyrajoitteisten asukkaiden hyvinvointia sekä vähentää hoidon tarvetta.

- Haluamme luoda sisätilaympäristöjä, jotka reagoivat palveluasumisen asukkaiden tarpeisiin sekä edistävät heidän terveyttään. Parantunut hyvinvointi mahdollistaa asukkaille terveemmän ja aktiivisemmän elämän sekä vähentää hoidon tarvetta, kertoo Tampereen yliopiston professori **Tarmo Lipping**.

Smart Care -ympäristössä hyödynnetään muun muassa kehittyneitä sensoreita, kotiautomaatiota, valon ja äänen ohjausta sekä tekoälyä, joka analysoi dataa kehon ja mielen tilasta ja mukauttaa ympäristöä asukkaan yksilöllisiin tarpeisiin.

## TurVa-hanke tähtää pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseen

Turun kaupunki ja Varsinais-Suomen hyvinvointialue Varha tähtäävät yhdessä Turun pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseen uudella TurVa-yhteishankkeella, jonka keskiössä on pysyvien yhteistyörakenteiden ja toimintamallien luominen.

Hankkeen päätavoite on pitkäaikaisasunnottomuuden vähentäminen ja pysyvien ratkaisujen kehittäminen pitkäaikaisasunnottomuuden ehkäisyyn.

Kehitettävillä toimintamalleilla ehkäistään asunnottomuuden uusiutumista ja tuetaan riskiryhmien varhaista tunnistamista.

TurVa-hanke toimii myös merkityksellisenä tapana vahvistaa moniammatillista yhteistyötä ja samalla kehittää palveluita entistä asiakaslähtöisemmiksi. Hanketta rahoittaa ympäristöministeriö.

- Pitkäaikaisasunnottomuutta kokevat ihmiset



tarvitsevat usein monialaista tukea, ja nyt voimme yhdessä rakentaa vaikuttavia palvelupolkuja. TurVa-hankkeen avulla pystymme parantamaan ennaltaehkäisevää työtä ja varmistamaan, että palvelut vastaavat paremmin ihmisten tarpeisiin, sanoo Varsinais-Suomen hyvinvointialueen integraatiopäällikkö **Teija Ahokas**.

Raisa Harjun mukaan selkeästi eniten lausuntopyynnöissä nousee esiin eettisten ohjeiden kohta 1 eli huolellinen ja asunto-osakeyhtiön edun mukainen toiminta.  
Kuva: Liisa Takala



## Isännöinnin eettiseltä neuvostolta varoituksia

Keskuskauppakamarin yhteydessä toimiva Isännöinnin eettinen neuvosto on suosittelut isännöintialan yrityksille kuudessa tapauksessa varoitusta ja kahdessa huomautusta kevään ja kesän aikana annetuissa lausunnoissaan. Varoitukseen johtaneissa tapauksissa kyse on ollut muun muassa pitkäkestoisista isännöinnin perustehtävien laiminlyönneistä, jotka olivat olleet omaan aiheuttamaan oleellisen ja vakavan riskin taloyhtiön maksuvalmiudelle.

Varoituksen saaneet yritykset olivat Vuoksen Tili- ja Isännöintipalvelu Oy, Oiva Isännöinti Oy, Braleva Kiinteistöpalvelut Oy, Retta Isännöinti Oy, Kiinteistöharmonia Oy sekä OP-Koti Lounaismaa Oy, joka toimii Salon seudulla.

- Osassa tapauksista kyse oli resursoinnin haasteista. Yritysten tulee kuitenkin kyetä hoitamaan sopimuksen mukaiset tehtävänsä koko isännöintisopimuksen voimassaoloajan, sanoo neuvoston pääsihteeri, Keskuskauppakamarin **Raisa Harju**.

Isännöinnin eettinen neuvosto on isännöintialan itsesääntelytoimielin, jonka tehtävänä on antaa lausuntoja siitä, onko tietty isännöintialan ammattimainen toimija menettänyt isännöinnin eettisten ohjeiden vastaisesti. Neuvostolle tehtiin vuonna 2024 yhteensä 20 lausuntopyyntöä. Vuonna 2025 pyyntöjä on tehty tähän mennessä 12.

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

## Suomen suurin ILP-projekti käynnissä Turussa

Suomen suurin kerrostalokohteiden ilmalämpöpumpuprojekti on käynnistynyt Turun Runosmäessä. Urakassa yhteensä kymmenen kerrostalon jokaiseen asuntoon asennetaan oma jäähdytys. Projekti kattaa neljä taloyhtiötä ja yhteensä yli 370 asuntoa. Kyseessä on ensimmäinen näin laajamittainen VRF-tekniikkaan (Variable Refrigerant Flow) perustuva ilmalämpöpumpputjärjestelmä suomalaisessa kerrostaloasumisessa.

- Tämä on paitsi teknisesti merkittävä hanke myös konkreettinen osoitus siitä, että vanhoihin kerrostaloihin voidaan toteuttaa energiatehokas ja asuntokohtaisesti säädettävä viilennysjärjestelmä. Tällä menetelmällä jäähdytys voidaan asentaa myös asuntoihin, joissa ei ole parveketta, kertoo JR Lämpötekniikan toimitusjohtaja **Tommi Starck**.

Meneillään olevassa hankkeessa käytettävät VRF-järjestelmät tuovat tehokkaan ratkaisun viime vuosien kesähelteillä korostuneeseen huoneistojen lämpenemiseen. Toisin kuin perinteiset yhden ulkoyksikön ilmalämpöpumput, VRF-järjestelmä mahdollistaa useiden sisäyksiköiden yhdistämisen samaan ulkoyksikköön. Näin talojen



🔗 VRF-järjestelmiä on käytetty pitkään liikekiinteistöissä ja hotelleissa. Runosmäessä tekniikka tuodaan ensimmäistä kertaa laajasti suomalaisiin kerrostaloasuntoihin. Kuva: JR Lämpötekniikka

julkisivut säilyvät ja sisäyksiköt voidaan sijoittaa huomattomasti huoneistoihin.

Pääosin 1970-luvun kerrostaloihin toteutettava projekti käynnistyi marraskuussa 2024 ja sen on laskettu valmistuvan helmikuussa 2026.



🔗 Palvelu antaa myös ohjeistusta puiden hoitoon ja hallintaan, joten kyselyyn on hyvä vastata myös silloin, kun ei ole varma haluaako tai voiko kaataa puuta. Kuva: Bigstock

## Turussa puunkaadon luvantarpeen voi selvittää netissä

Turun rakennusvalvonta on avannut kyselymuotoisen puunkaadon luvantarvetta koskevan arviointipalvelun. Kyselyyn vastaamalla voi heti selvittää, tarvitseeko puunkaato maisematyöluvan.

Kyselyssä kysytään seikkoja, jotka rakennusvalvontaviranomaisen tulee puiden kaatamisen yhteydessä huomioida, kuten kaadettavien puiden sijainti ja määrä, tontin sijainti sekä alueen kaavamääräykset. Palvelu on maksuton ja edellyttää vahvaa tunnistautumista.

Jos puunkaato ei vaadi maisematyölupaa, hakija saa siitä vahvistuksen sähköpostiin. Muussa tapauksessa palvelu ohjaa ottamaan yhteyttä Turun rakennusvalvontaan. Puunkaadon luvantarpeen arvioi ja lupahakemukset käsittelee Turun rakennusvalvonnan hortonomi.

Kyselyssä ei huomioida hyötypuita, kuten alle viisimetrisiä omena- ja muita hedelmäpuita, eikä pensaaksi luettavia kasveja, sillä näiden kaataminen ei ole luvanvaraista.

Linkki palveluun löytyy osoitteesta [puunkaato.turku.fi](https://puunkaato.turku.fi)

## Isännöintiä

Liity kiinteistöalan edelläkävijöihin – pyydä meiltä isännöintitarjous



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



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

# Ajassa



Opintopäivillä oli mukana lähes 70 osallistujaa Kiinteistöliitosta ja sen alueellisista yhdistyksistä. Kuva: Kiinteistöliitto

## Kotisi asia -opintopäivät Kouvolassa

Kiinteistöliitto alueellisine yhdistyksineen kokoontui Kotisi asialla -opintopäiville Kouvolaan syyskuun alussa. Säännöllisesti pidettävillä päivillä keskityttiin toiminnan kehittämiseen. Ohjelmassa kuultiin muun muassa ensi vuonna eläkkeelle jäävän toimitusjohtaja **Harri Hiltusen** katsaus Kiinteistöliittoyhteisön kehitykseen ja nykytilaan sekä valmisteltiin tulevaa osaamiskartoituskyselyä.

## Taloyhtiövaikuttajat kokoontuvat Logomossa

Torstaina  
30.10.2025  
järjestetään  
Turussa jälleen  
Varsinais-Suomen  
Taloyhtiöpäivä. Lo-



gomossa pidettävä maksuton messutapahtuma tarjoaa taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajille, jäsenille ja taloyhtiöiden hallinnosta kiinnostuneille paljon kiinnostavaa ohjelmaa.

Tapahtumassa pääsee kuulemaan asiantuntijaluentoja ja vieraillemaan laajalla messualueella. Paikan päältä löytyvät myös Kiinteistöliiton asiantuntijat sekä lakiklinikka, jossa voi saada vastauksen taloyhtiön lakikysymyksiin. Tapahtuman luennoilla kuullaan puheenvuoroja muun muassa sähköautojen latauspistehankkeiden toteuttamisesta ja taloyhtiön järkevästä energiankäytöstä. Paaneelikeskustelussa hallituskonkari kohtaa kolme nuorta taloyhtiövaikuttajaa.

Lue lisää ja ilmoittaudu [kiinteistoliitto.fi/vstaloyhtiopaiva](https://kiinteistoliitto.fi/vstaloyhtiopaiva)



# 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](mailto:hannu.rintamaki@a-kattohuolto.fi)

Pasi Rintamäki p. 040 135 6079, [pasi.rintamaki@a-kattohuolto.fi](mailto:pasi.rintamaki@a-kattohuolto.fi)



*Kaksi puheenjohtajaa kertoo*

# Miksi isännöitsijä menee vaihtoon?

*Yhteistyö isännöitsijän kanssa saattaa sujua kuin tanssi – tai aiheuttaa harmaita hiuksia koko hallitukselle. Toisinaan epäluottamus johtaa isännöitsijän vaihtamiseen. Kiinteistölehti Lounais-Suomi kysyi kahden turkulaisen taloyhtiön kokemuksista.*



Mari Hietanen pitää alan ongelmana sitä, että isännöintifirmat ottavat liikaa asiakkaita, eikä isännöitsijöiden aika riitä laadukkaaseen työhön.

**M**itä yhteistä on muutama vuosi sitten Kakolanmäelle valmistuneella kerrostalolla ja 1980-luvulla rakennetulla kolmen talon yhtiöllä Varissuon lähiössä? Ainakin aktiiviset hallituksen puheenjohtajat, joilla on vaihtelevia kokemuksia isännöintifirmoista. As Oy Kakolan Keidas II:n **Mari Hietasen** ja As Oy Koilliskolkan **Katri Fältbergin** puheissa painottuvat hieman eri asiat, mutta kumpikin korostaa alan osaamisen ja hyvän viestinnän merkitystä.

## Skarpina täytyy olla

Isännöitsijän tulisi osata hoitaa kiinteistön hallintoa, taloutta sekä teknistä elinkaarta taloyhtiön sovitun strategian mukaisesti. Myös sopimusasioihin, vastikevalvontaan, maksuliikenteen hoitamiseen ja yleisesti taloyhtiön edun mukaiseen taloudenpitoon liittyvät asiat kuuluvat isännöitsijän vastuulle. Tämä ei kuitenkaan Mari Hietasen kokemuksen mukaan aina toteudu.

– Tosi aktiivinen ja skarppi täytyy puheenjohtajana olla, että kaikki hommat tulee hoidettua, Hietanen sanoo.  
– Tuntuu, että hallitus joutuu tekemään monia hommia, jotka kuuluisivat isännöitsijälle.

Hietanen itse muutti kesällä 2022 juuri valmistuneeseen 70 asunnon taloon Kakolanmäelle ja päätyi puheenjohtajaksi hallinnon luovutuskokouksessa. Aiempaa kokemusta parikymmentä vuotta omakotitalossa asuneella Hietasella ei hallitustyöstä ollut.

## Uudessa taloyhtiössä taloudenpito korostuu

Kakolan Keidas II:n tuoreen hallituksen huolenaiheeksi muodostui taloudenpito – ja se johti lopulta myös isännöitsijän vaihtamiseen.

– Mielestäni isännöitsijän tärkein tehtävä on seurata aktiivisesti yhtiön taloutta, Hietanen painottaa. – Jos vastikkeita ei makseta, isännöitsijän tai kirjanpitäjän tulisi heti kysellä niiden perään. Varsinkin meidän kaltaisessa taloyhtiössä, jossa on iso yhtiölaina ja toisaalta sijoittajien omistamia asuntoja, talouden seuranta on oleellista.

– Ensimmäinen isännöitsijämme ei hoitanut tehtäviään. Hän ei seurannut yhtiölainan korkojen muutosta ja rahoitusvastiketta kerättiin liian vähän, minkä seurauksena laskujen maksu myöhästyi ja saimme pankista sanktioita. Teimme tietenkin reklamaation, ja isännöintitoimisto korvasi pankin myöhästymismaksut sekä hyvitti yhden kuukauden maksun. Luottamusta oli kuitenkin vaikea palauttaa.

Tapauksen jälkeen Kakolan Keidas II sai samasta isännöintitoimistosta uuden isännöitsijän ja kirjanpitäjän. Yhteistyö osoittautui nihkeäksi, joten noin vuosi sitten pidettiin kilpailutus, jonka seurauksena siirryttiin kokonaan uuteen firmaan.

Isännöitsijän vastuista Hietanen nostaa esiin myös tonttien yhteiskäyttöön tai muihin yhtiön rasitteisiin liittyvät asiat. Hänen mielestään isännöitsijällä pitäisi olla osaamista selvittää oma-aloitteisesti esimerkiksi lämmönjakolaitteis-



☑️ Mari Hietanen neuvoo kysymään vinkkejä naapuritaloyhtiöistä ja tutilta, jos isännöitsijän vaihtaminen tulee ajankohtaiseksi.



☑️ Kakolan Keidas II:n parkkihalliin johtavan ajoluiskan talvikunnossapidon kustannusten jyvittäminen on tuottanut haasteita.



## ”Isännöitsijän tehtävä on auttaa pitämään huolta kiinteistön arvosta.”

Tällä hetkellä Katri Fältbergillä on teknisen isännöitsijän pätevyys ja hän etsii alan töitä. Kokemusta on karttunut enemmän kuin useimmille vastavalmistuneille.



tosta naapuriyhtiölle jaettavaksi sovitut käyttö- ja huoltokustannukset ja hoitaa niiden laskuttaminen ajoissa.

– Hyvä esimerkki on autohallimme, joka on kolmen taloyhtiön yhteinen. Halliin johtavan ajoluiskan talvikunnossapidon kustannusten jyvittäminen on tuottanut haasteita, samoin kuin hallin pesujen maksujen jakaminen, Hietanen kertoo. – Jos tällaisissa asioissa ei ole itse tarkkana, voi käydä niin, että yksi yhtiö maksaa muidenkin kulut.

### **Puheenjohtaja veti isännöitsijän rukkaset käteen**

As Oy Koilliskolkan Katri Fältberg nostaa isännöitsijän ehdottomasti tärkeimmäksi tehtäväksi talojen arvosta huolehtimisen.

– Miltei jokaiselle, joka ostaa asunnon kodikseen, on kyse elämän tärkeimmästä sijoituksesta, Fältberg muistuttaa. – Isännöitsijän tehtävä on auttaa ja tukea, että se sijoitus pysyy kunnossa. Se on aika merkittävä rooli, joka vaikuttaa myös asumisterveellisyyteen ja turvallisuuteen.

Fältberg on toiminut puheenjohtajana kuutisen vuotta, hallituksessa sitä ennen jo pidempään. Muutama vuosi sitten Koilliskolkan hallitus oli hankalassa tilanteessa, kun yhteispeli pitkäaikaisen isännöitsijän kanssa ei meinannut enää toimia. Isännöitsijää ei saanut kiinni sen enempää puheenjohtaja kuin asukkaatkaan. Lisäksi hommia alkoi jäädä tekemättä.

– Jouduin siihen tilanteeseen, että minun piti itse vetää rukkaset käteen ja alkaa hoitaa isännöitsijän tehtäviä. Huomasin, että jokin häneltä tekemättä jäänyt asia tuli hoidettua puolessa tunnissa, kun tartuin toimeen.

Fältberg sanoo joutuneensa tekemään paljon enemmän kuin puheenjohtajan pitäisi. Hän esimerkiksi veti useampia hallituksen kokouksia ilman isännöitsijän läsnäoloa ja neuvotteli remonttilainoista pankin kanssa. Samalla hän kuitenkin havaitsi, etteivät isännöitsijän työt ole mahdottomia hoitaa, varsinkin kun oma motivaatio on kunnossa.

### **Osaamaton isännöitsijä työllistää hallitusta**

Isännöinnin keinoa tasoa puheenjohtajan uurastaminen ei Koilliskolkassa kuitenkaan ratkaissut.

– Lopulta tilanne meni niin pahaksi, että isännöitsijä alkoi sotkea taloyhtiöiden asioita, Fältberg kertoo. – Esimerkiksi sovitun valvontakameroiden asennus jäi tekemättä, vaikka isännöitsijä vakuutti, että asia oli hoidettu ja laskukin oli jo maksettu. Me olimme yhteydessä isännöintifirmaan ja keskustelimme koko sopimuksen irtisanomisesta. Saimme kuitenkin tiedon, että isännöitsijämme jäisi pian eläkkeelle, joten jäimme odottelemaan sitä.

– Meillä oli ja on edelleen menossa taloyhtiössä monia saneeraushankkeita, ja käytännössä minähän se olin, joka edustin viime vuonna työmaakokouksissa taloyhtiötä ja allekirjoitin kilpailutussopimukset, Fältberg kertoo.

Kun Koilliskolka sai uuden isännöitsijän, hommat alkoivat toimia paremmin. Yhteistyö jäi kuitenkin lyhyeksi, kun henkilö irtisanoutui ja siirtyi toisen työnantajan palvelukseen. Ja taas aloitettiin alusta.

### **Ennakointi säästää osakkaiden rahaa**

Kokemukset taloyhtiön asioiden hoitamisesta sai alkujaan hoitoalalle kouluttautuneen Fältbergin vaihtamaan alaa. Hän suoritti Isännöinnin ammattitutkinnon Turun ammatti-instituutissa 2025.

– Koulussa tiesin heti ensimmäisestä koulupäivästä alkaen, että olen oikeassa paikassa, Fältberg kuvailee tuntemuksiaan.

Tulevaisuudessa toimiessaan itse isännöitsijänä Fältberg haluaa panostaa siihen, että taloyhtiöissä tutkittaisiin ensin kunnolla, ennen kuin lähdetään suin päin korjaamaan. Omaisuudesta huolehtimiseen kuuluu olennaisesti ennakointi.

– Usein tuntuu olevan vallalla se, että puretaan mieluummin kuin lähdetään korjaamaan. Hyvällä ennakkosuunnittelulla ja kuntotutkimuksilla voidaan kuitenkin säästää



As Oy Koilliskolkassa on tehty Katri Fältbergin puheenjohtaja-aikana useita remonteja. Hetivalmiilla kiukaalla varustettu sauna on asukkaiden suosiossa.

## Isännöinnin laatu osoittautui mainettaan paremmaksi

Taloyhtiöt antoivat isännöitsijöilleen kouluarvosanan 8, selviää Kiinteistöliiton ja Isännöintiliiton teettämästä Isännöinnin laatu 2025 -tutkimuksesta.

Kaikkein tyytyväisimpiä taloyhtiöt olivat kokousten hoitamiseen ja talousosaamiseen. Kokouksissa sovittujen asioiden toimeenpanossa ja aikataulujen pitävyydessä on sen sijaan parantamisen tarvetta. Heikoimmat arvot isännöitsijät saivat rakennus- ja taloteknisestä osaamisesta, viestinnästä sekä verkostojen hallinnasta.

Kyselyyn saatiin yhteensä 6 599 vastausta taloyhtiöiden puheenjohtajilta, hallitusjäseniltä sekä osakkailta.

*Lue lisää tutkimuksesta [kiinteistoliitto.fi/uutiset](https://www.kiinteistoliitto.fi/uutiset)*

merkittävästi osakkaiden rahoja. Turussakin on esimerkkejä lähiöistä, joissa liian myöhään tehtävät remontit tulevat pahimmillaan niin kalliiksi, että eläkeläisillä ei ole enää varaa asua kodeissaan.

Uudessa taloyhtiössä ei vielä tehdä kuntotutkimuksia, mutta myös Kakolan Keidas II:n Mari Hietanen pitää tärkeänä, että isännöitsijä osaa katsoa taloyhtiön asioita osakkaan ja asukkaan näkökulmasta.

– Ymmärrän, että isännöitsijällä voi olla kova kiire. Kuukausiveloituksella pitäisi kuitenkin saada asiantuntija-apua ja osaamista, niin että hallituksen jäsenten ei tarvitsisi itse selvittää asioita, Hietanen tiivistää.

**TEKSTI:** Mikko Kalajoki

**KUVAT:** Pekka Rousi

TILAA HETI

# Asiantuntijan arvio 0 €

## Tilaa taloyhtiön tietoliikenneverkon kuntokartoitus

Tietoliikenneverkon nykytilakartoitus tarjoaa asiantuntevan katsauksen verkon rakenteeseen, käytettyihin teknologioihin, niiden toimivuuteen ja mahdollisiin kehitystarpeisiin.

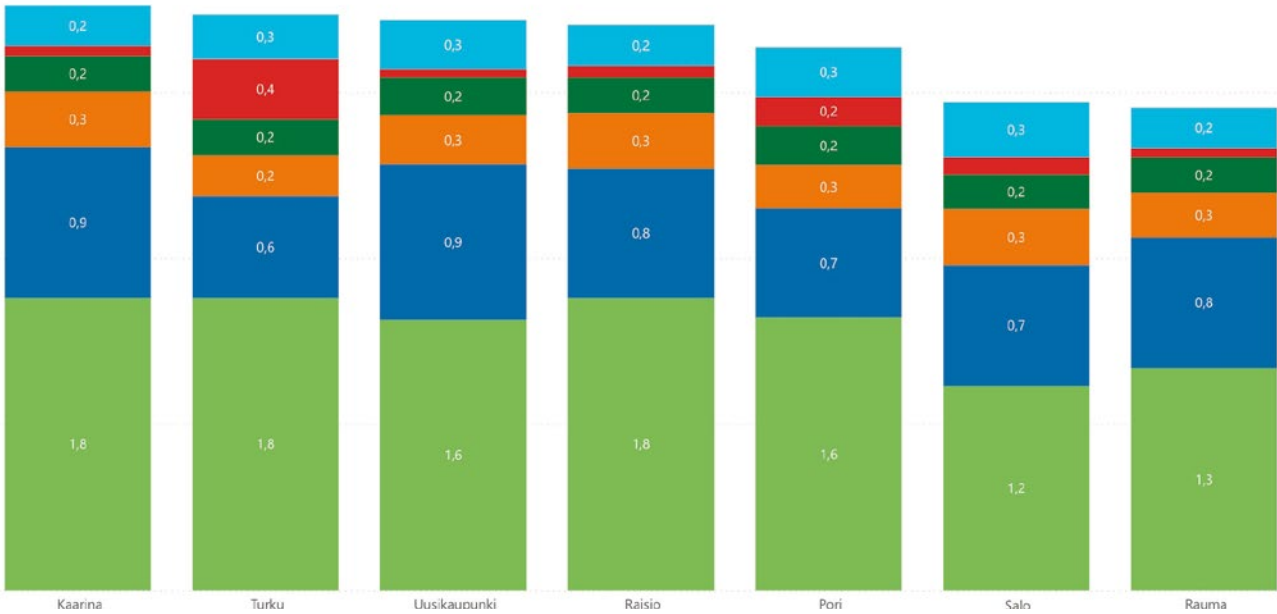
Lue lisää ja varaa osoitteessa:  
**LOUNEA.FI/KARTOITUS**



Lounea

Kuluerä ● Kaukolämpö ● Vesi ja jätevesi ● Kiinteistösähkö ● Jätehuolto ● Tontin kiint.vero ● Rakenn. kiint.vero

Valtakunnallisessa vertailussa mukana olleiden Lounais-Suomen kuntien ja kuluerien kustannukset €/m<sup>2</sup>/kk.  
Lähde: Kiinteistöliitto



# Lounais-Suomen kiinteistö- kustannukset maan keski- arvoa alhaisemmat

*Kiinteistöliiton Indeksitalo-selvityksen mukaan kuntakohtaiset kiinteistö-  
kustannukset ovat koko maassa nousseet keskimäärin 3,4 prosenttia. Lounais-  
Suomessa kustannukset nousivat eniten Porissa ja vähiten Raisiossa.*

**E**uromääräisesti Lounais-Suomen vertailun kallein kiinteistökustannus oli edelleen Liedossa 3,60 euroa neliöltä, ja kakkossijalla oli Parainen 3,59 euron kustannuksella. Edullisimmalla kustannuksella selvisivät raumalaiset 2,91 eurolla ja salolaiset 2,94 eurolla neliöltä. Aivan valtakunnallisen indeksitalovertailun keskiarvon eli 3,51 euron tuntumassa olivat Kaarina 3,52 eurolla ja Turku 3,47 eurolla neliöltä.

Kustannukset kasvoivat eniten Porissa, jossa nousua oli 4,6 prosenttia. Uudessakaupungissa nousua oli 3,9 ja Raumalla 3,4 prosenttia. Turkulaiset selvisivät 1,9 prosentin ja raisiolaiset 0,8 prosentin nousulla. Liedossa kustannukset puolestaan laskivat 2,0 prosenttia.

## Kaukolämmön hinta nousi eniten Raumalla ja Porissa

Turun seudulla kaukolämmön kustannus nousi 1,1 prosenttia ollen 1,76 euroa neliötä kohden. Kustannus oli edelleen hiukan valtakunnallisen keskiarvon 1,70 euron yläpuolella. Uudessa-kaupungissa kaukolämmön hinta pysyi ennallaan viime vuoden rajun 21 prosentin korotuksen jälkeen. Uudenkaupungin kaukolämmön hinta oli 1,63 euroa neliöltä ja siten edelleen vähän keskitason alapuolella. Loimaalla ja Liedossa kaukolämmön hinta pysyi myös ennallaan. Salossa kaukolämmön hinta nousi 5,4 prosenttia mutta oli edelleen vertailun edullisimpia eli 1,23 euroa neliöltä. Raumalla kaukolämmön kustannusnousu 7,8 prosenttia oli alueen suurin, kakkosena tuli Pori 7,1 prosentilla.

– Porissa ja Paraisilla kaupunki on myynyt energiayh-

tiönsä osuuksia. Kehitys, jossa kunnat myyvät asukkaiden kannalta keskeistä infraa ja määräävässä markkina-asemassa olevaa liiketoimintaa, on huolehdittava, toteaa Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**.

### **Vesihuollon tilanne vaihtelee kunnittain**

Loimaalla veden ja jäteveden kustannus nousi 11,2 prosenttia ja Uudessakaupungissa 10,4 prosenttia. Kovat korotukset olivat myös Kaarinan 8,8, Turun 8,5, Porin 7,9 sekä Naantalissa 5,9 prosenttia. Salossa, Raisiossa ja Paraisilla veden kustannukset laskivat. Edullisimmat vesikustannukset olivat Salossa 0,73 ja kalleimmat Paraisilla 1,10 euroa kuutiolta.

– Vesihuollon tilanne ja näkymät poikkeavat alueellisesti toisistaan, huomauttaa Kallio. – Kasvavien ja paljon vanhaa vesihuoltoinfraa omaavien kaupunkialueiden vesihuollon tavoitteiden toteuttamisen haasteet ovat erilaisia kuin kutistuvien väestöjen ja hajautuneen kunta-asujaimistojen haasteet. On tärkeää, että vesihuollon taksoissa painopiste ei ole liiaksi kiinteiden maksujen puolella. Tällöin veden käyttäjällä säilyy kannuste saavuttaa tehokkuushyötyä ja taloudellista säästöä veden käyttöä rajoittamalla.

### **Veroluonteinen jätemaksu ei ole tasa-arvoisen**

Jätehuollon vertailuhinnat nousivat Varsinais-Suomen alueella, mutta laskivat Porissa ja Raumalla. Lounais-Suomen jätehuoltolautakunnan alueella huoneistokohtainen perusmaksu nousi 9,3 prosenttia.

– Kiinteä veroluonteinen palvelumaksu ei kohtele maksajia tasavertaisesti eikä välttämättä ohjaa jätehuoltoyhtiötä tehokkaaseen toimintaan. Maksuttomia jätteenkäsittelyä käytetään taloyhtiöissä hyvin vaihtelevasti. Perusmaksuja ei tulisikaan enää korottaa, Kallio sanoo.

Sähkön vertailukustannus pysyi pääsääntöisesti ennallaan tai jopa vähän laski alueen vertailukunnissa. Vaikka sähkökustannus on kehittynyt viime vuosina maltillisemmin, taustalla on vuoden 2022 kiinteistönsähkön vertailukustannuksen peräti 106 prosentin nousu.

Rakennuksen kiinteistöveron verotusarvoihin tuli valtiovarainministeriön asetuksen perusteella lisäystä 0,5 prosenttia. Vain Uudessakaupungissa veroprosenttia korotettiin, jonka vuoksi korotusta tuli 11,7 prosenttia.

– Hallituksen esitystä eduskunnalle kiinteistöverotuksen

arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi on siirretty useampaan kertaan. Valmistelun ollessa kesken tulee kuntien pidättäytyä kiinteistöveron korotuksista. Taloyhtiöiden kustannusrasite on muutenkin ollut kovaa viimeisinä vuosina, Juuso Kallio muistuttaa.

### **Alueen perheillä 740 euron ero vuosikustannuksissa**

Kuntien väliset kustannuserot ovat suuria 90-neliöisessä perheasunnossa. Liedossa perheen kiinteistökuukustannukset maksoivat keskimäärin 3 890 euroa vuodessa, Paraisilla 3 880 ja Kaarinassa 3 800 euroa. Turussa perheen kustannukset olivat 3 750, Uudessakaupungissa 3 720, Naantalissa 3 700 ja Raisiossa 3 680 euroa vuodessa. Edullisimmasta päästä kustannukset olivat Raumalla 3 150, Salossa 3 180, Loimaalla 3 450 ja Porissa 3 530 euroa vuodessa.

**TEKSTI:** Juuso Kallio ja Salla Kopo

### **Mikä Indeksitalo?**

Kiinteistöliitto on verrannut vuodesta 2001 syksyisin vakimuotoisen tyyppitalon eli ns. Indeksitalon kiinteistöveroja ja muita kuntakohtaisesti määrittyviä kustannuksia maamme suurimmissa kaupungeissa käyttäen voimassa olleita maksuperusteita ja hintoja. Indeksitalo on 10 000 kuutiometrin asuinkerrostalo, joka sijaitsee kaupunkikeskustan ruutukaava-alueella omalla tontilla ja jossa on 40 asuntoa. Talon energian ja veden kulutukset ovat keskimääräisiä, samoin jäteastioiden määrät ja tyhjennysvälit. Vertailun ulkopuolelle jäävät markkinoilta ostettavat yksityiset palvelut, kuten isännöinti ja kiinteistöpalvelut.

Nyt julkaistavan Indeksitalo 2025 -tietoaineiston on kerännyt KTI Kiinteistötieto Oy Kiinteistöliiton tilaamana ja koordinoimana. Lounais-Suomesta valtakunnallisessa vertailussa olivat mukana Turku, Salo, Kaarina, Raisio, Pori, Rauma ja Uusikaupunki. Lisäksi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi on täydentänyt vertailua Raision, Naantalissa, Liedon, Loimaan ja Paraisten tiedoilla.

Kiinteistöliiton kuntakohtaiset vertailuraportit löytyvät täältä:

**[kiinteistoliitto.fi/palvelut/tutkimus/saannolliset](https://kiinteistoliitto.fi/palvelut/tutkimus/saannolliset)**



**BLÄÄNI**

## **Pohjarakenne- ja rakennesuunnittelun asiantuntijatalo**

- painuma- ja orsivesiseuranta
- linjasaneeraukset
- perustusten vahvistaminen
- julkisivu- ja vesikattokorjaukset
- kuivatuskorjaukset
- sisäilmakorjaukset

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

# Tonttien vuokrasopimusten päättyminen pohdituttaa porilaisia

*Porissa jo useampi taloyhtiö on tehnyt päätöksen lunastaa vuokratontti kaupungilta omaksi. Porin kaupungin maankäyttöinsinööri Hannu Lammi ja OP Länsi-Suomen asiakkuusjohtaja Minna Uusitalo kommentoivat aihetta Kiinteistölehti Lounais-Suomelle.*

**P**orin maapoliittisen ohjelman mukaan tonttien hinnoittelussa käytetään vyöhykehinnoittelua, joka perustuu ulkopuoliseen riippumattomaan arvioon. Tarpeen mukaan tehdään täydentäviä tonttikohdaisia arvioita. Vyöhykehinnoittelu tarkistetaan riittävän usein ja hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin.

Taloyhtiön halutessa lunastaa tontin esimerkiksi vuokrasopimuksen päättyessä voi lunastushinnan laskea jakamalla vuosivuokran luvulla 0,05 eli kaupungin päättämällä pääoma-arvolla.

## Tonttien hinnoittelu päivitetty viimeksi 2020

Maankäyttöinsinööri **Hannu Lammi** Porin kaupungin teknisen toimialan infrayksiköstä kertoo, että kaupunki on päivittänyt kerrostalotonttien hinnoittelun viimeksi kaupunginvaltuuston päätöksellä 15.6.2020.

– Hinnoittelupäätöksen valmistelussa on Kuntalain 130 §:n edellyttämällä tavalla tilattu arviot kahdelta ulkopuoliselta arvioitsijalta, Lammi sanoo.



👉 Minna Uusitalo kertoo, että Porissa jo useampi taloyhtiö on tehnyt päätöksen lunastaa vuokratonttinsa kaupungilta omaksi.



## Vakautta ja varmuutta taloyhtiön hallitustyöhön

Kuhanen, Asikainen & Kanerva on Suomen ensimmäinen kiinteistöjuridiikkaan erikoistunut asianajotoimisto. Olemme vuosikymmenten aikana onnistuneet jalostamaan kokemuksesta alan parasta asiantuntijuutta ja palvelua.

ASIANAJOTOIMISTO

KUHANEN / ASIKAINEN / KANERVA

AINA LÖYTYY RATKAISU.

[www.kak-laki.fi](http://www.kak-laki.fi)

Lammin mukaan tässä tapauksessa arviot on tilattu Newsec Valuation Oy:ltä (13.11.2019), jota on täydennetty hintavyöhykemallinnuksella 31.3.2020 (Newsec Advisory Oy), sekä Realia Management Oy:ltä (29.11.2019).

Porilaisissa taloyhtiöissä mietityttää, vastaako hinnoittelu edelleen markkinahintaa myös niillä alueilla, joissa vanhojen asuntojen myyntihinnat voivat olla alle 500 euroa neliöltä, kuten Pihlavassa, Sampolassa tai Impolassa.

– Emme ole teettäneet kattavia kerrostalotonttien kiinteistöarvioita edellä mainitun hinnoittelupäätöksen jälkeen, koska päätös on vielä suhteellisen tuore. Nykyinen rakentamisen markkina- ja suhdannetilanne on toki täysin poikkeuksellinen johtuen maailmantilanteesta. Kaupungin maaomaisuutta ja tonttien hinnoittelua tulee tarkastella riittävän pitkällä aikavälillä, Lammi sanoo.

Osalla taloyhtiöistä on vaikeaa saada markkinaehtoisia rahoitusta peruskorjauksiin. Lammin mukaan Porin kaupungin maapolitiikkatiimillä ei ole antaa yhtiöille tähän tilanteeseen erityisiä ohjeita peruskorjausten rahoituksen järjestämiseen.

– Kannustamme yhtiöitä jatkamaan neuvotteluja rahoitusta tarjoavien tahojen kanssa sekä suunnittelemaan taloutta ja kiinteistöjen ylläpitoa pitkäjärjestyksellä.

## Mieti, onko tontin lunastus taloudellisesti järkevää

OP Länsi-Suomen asiakkuusjohtaja **Minna Uusitalo** mukaan pankki on jo alkuvuodesta rahoittanut Porissa useamman tontin oston kaupungilta asunto-osakeyhtiölle.

– Taloyhtiön tontin lunastukseen liittyvän lainan myöntäminen on useamman tekijän summa, jota pankissa arvioidaan taloyhtiökohtaisesti, Uusitalo sanoo.

Eniten pankissa tarkastellaan asioita, jotka vaikuttavat yhtiön rahoituskelpoisuuteen.

Uusitalo muistuttaa, että tontin ostaminen on merkittävä päätös taloyhtiölle ja siksi päätöstä onkin hyvä valmistella monesta eri näkökulmasta. Kannattaa selvittää, mikä on tontin markkina-arvo ja voiko tontti tuoda lisäarvoa esimerkiksi tulevaisuuden rakennusoikeuksien muodossa.

## Pankin vinkkilista tontin lunastusta mieltävälle

Eniten pankissa tarkastellaan seuraavia asioita, jotka vaikuttavat yhtiön rahoituskelpoisuuteen:

- 1. Taloyhtiön taloudellinen tilanne:** Esimerkiksi yhtiön aiempi velanhoitokyky ja maksuhistoria vaikuttavat pankin päätökseen.
- 2. Yhtiön markkina-arvo:** Onko yhtiöllä tarjota riittävät vakuudet ja mikä on yhtiön rahoitusaste tontin oston jälkeen?
- 3. Yhtiön korjausvelka:** Onko yhtiössä tehty isot remontit ajallaan vai onko kertynyttä korjausvelkaa?

Pankin näkökulmasta taloyhtiön hallituksen kannattaa mieltää seuraavia asioita:

- 1. Taloudellinen vaikutus:** Arvioi tontin ostamisen vaikutus taloyhtiön talouteen. Selvitä, miten ostaminen vaikuttaa vastikkeisiin ja taloyhtiön budjettiin pitkällä aikavälillä. Vertaile vuokramaksujen ja ostohinnan (velkakirjalainan) kokonaiskustannuksia.
- 2. Tontin arvo ja potentiaali:** Selvitä tontin markkina-arvo ja sen merkitys taloyhtiön kiinteistön arvon kehitykselle. Onko tontin lunastus taloudellisesti järkevää? Voiko tontti tuoda lisäarvoa esimerkiksi tulevaisuuden rakennusoikeuksien muodossa?
- 3. Riskien arviointi:** Arvioi tontin ostamiseen liittyvät riskit, kuten kiinteistömarkkinoiden muutokset tai taloyhtiön maksukyvyyn heikkeneminen sekä korkojen nousu.
- 4. Osakkaiden informointi ja osallistuminen:** Varmista, että osakkaat ovat tietoisia tontin ostoon liittyvistä suunnitelmista ja kustannuksista sekä rahoitusvaihtoehtoista. Järjestä asiasta yhtiökokous, jossa osakkaat voivat esittää kysymyksiä sekä mielipiteitä.
- 5. Kysy rahoitusvaihtoehtoista pankista:** Ole yhteydessä pankkiin ja kysy vaihtoehtoja korkojen nousulta suojautumiseen.

*Minna Uusitalo, OP Länsi-Suomi*

**TEKSTI:** Mikko Kalajoki

**KUVA:** Johanna Satuli, OP Länsi-Suomi



Kotikulmilla-ryhmässä tuolijumppa tuo mukavaa liikettä osallistujille. Yhdessä voidaan myös vaikkapa visaillla, pelailla, ulkoilla ja kahvitella.

# Taloyhtiöstä paikka, jossa kukaan ei ole näkymätön

*Yksinäisyyden tunne voi syntyä myös keskellä kerrostaloa. Miltä tuntuisi asua taloyhtiössä, jossa kukaan ei tunne tai tervehdi? Tai olla kotinsa vankina liikuntaesteiden takia, täysin ilman ihmiskontakteja?*

**J**oka kolmas ikäihminen kokee yksinäisyyttä. Sen terveysriskit ovat yhtä vakavat kuin tupakoinnin ja jopa kolme kertaa suuremmat kuin ylipainon. Sosiaalinen eristäytyminen lisää mensesnuksen ja päihdeongelmien riskiä, heikentää toimintakykyä ja saattaa pahentaa muistisairaouden oireita – vaikutukset näkyvät väistämättä myös taloyhtiön arjessa ja asumisen turvallisuudessa.

Yksinasuvia pelottaa vanhuudessa erityisesti se, että kukaan ei huomaa, jos he kuolevat yksin asunnossaan. Olen tavannut asukkaita, jotka ovat ottaneet käyttöön säännölliset tarkistussoitot. Kerran selvisi, että kun naapuri ei vastannut, tämä oli kaatunut vessan lattialle pääsemättä ylös ja viettänyt siinä koko yön. Onneksi ystävä osasi mennä huhuilemaan, huoltomies avasi oven ja kaveri saatiin pystyyn.

## **Yksinäisellä voi olla vaikeuksia huolehtia asunnostaan**

Asumisneuvojana ollessani selvittelin asuntojen huonoa hoitamista, joka ilmeni muun muassa tavaran hamstrauksena, siivottomuutena tai hajuhaittoina. Kerran iäkäs asukas ei huomannut putken vuotamista sotkun keskellä, ja kosteusvauriot levisivät muihinkin asuntoihin.

Haasteita yritetään tavallisesti ratkoa varoituksilla, siivouskehoituksilla ja raivaussiivouksilla, mutta pysyvän muutoksen saavuttamiseksi asukas tarvitsee myös psykososiaalista tukea. Lisätietoa tukipalveluista saa esimerkiksi hyvinvointialueen palveluohjauksesta.

## **Taloyhtiö on tämän päivän kyläyhteisö**

Taloyhtiö ei voi korvata läheisiä eikä poistaa yksinäisyyttä, mutta se voi luoda puitteet arjen kohtaamisille. Yhteinen tila ja vähän kahvia – pienetkin teot voivat rakentaa yhteyttä ja ehkäistä syrjäytymistä.

Asukaskyselyt ovat hyvä keino saada asukkaita ottamaan vastuuta oman asumisyhteisönsä hyvinvoinnista. Huomasin tämän käytännössä, kun entisessä työssäni kysimme riitaisilta taloyhtiöiltä kolme kysymystä: mikä harmittaa, miten epäkohtiin pitäisi puuttua ja millainen olisi toimiva taloyhtiö. Vastaukset käsiteltiin asukasillassa, jossa myös laadittiin ohjeet, miten jatkossa toimitaan haasteiden ilmetessä. Epäselvät häiriöilmoitukset loppuivat lähes kokonaan.

## **Taloyhtiöpilotit testaavat uusia malleja**

Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeessa yhteisöllisyyttä on rakennettu erilaisten taloyhtiöpilottien avulla.



☛ Kotikulmilla-toiminnassa kahvittelu ja naapurien kanssa rupattelu ovat suosittuja. Ikäinstituutti kouluttaa vapaaehtoisia Talotsemppareita, jotka voivat toimia taloyhtiössä aktiviteettien ohjaajina.

Salolaisessa taloyhtiössä väestönsuojasta tehtiin esteetön kerhotila, jossa asukkaat alkoivat vetää yhteistä toimintaa, kuten karaokea, kortinpeluuta ja paljon muuta. Tilojen valaistusta parannettiin, yksi asukkaista nikkaroi kynnyksiin siirrettävät luiskat ja jumppavälineitä saatiin lahjoituksena. Rahaa hankkeeseen kului alle tuhat euroa.

Oulussa kokeiltiin asukkaan ohjaamaa tuolijoogaa ja pidettiin taloyhtiön yhteinen turvallisuuskoulutus. Kotkassa hyödynnettiin Ikäinstituutin Talotsemppareita.

Yhteisöllisyys voi myös alkaa niinkin pienestä kuin penkin sijoittamisesta pihalle tai lenkkiseurauksen tarjoamisesta naapurille.

## Keinoja yhteisöllisyyden edistämiseen

- tervetulokirje uusille asukkaille, kuukausitiedotteet
- istuinryhmä tai grillikatos pihalle, kylmäkellarista kerhotila
- asukaskysely siitä, miten yhteishenkeä tulisi kehittää
- kerhon ohjaaminen taloyhtiön asukkaan toimesta
- tuki ja ideat järjestöiltä, kuten ikäinstituutin Kotikulmilla-toiminta
- mahdollisuus tavata hallituksen jäseniä tai isännöitsijää taloyhtiön tiloissa

Lue lisää: [ikainstituutti.fi/kotikulmilla](https://ikainstituutti.fi/kotikulmilla)

*Kirjoittaja Maura Tiuraniemi työskentelee Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten ja Ympäristöministeriön rahoittamassa Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeessa (2024-2025). Hän on koulutukseltaan sosionomi ja työskennellyt aiemmin asumisneuvojana. Tutustu hankkeeseen osoitteessa [kiinteistoliitto.fi/ikajamuisti](https://kiinteistoliitto.fi/ikajamuisti)*

**TEKSTI:** Maura Tiuraniemi

**KUVAT:** Ikäinstituutti

DNA



## DNA Taloyhtiönetti – ei pöllömpi diili.

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

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

Kun taloyhtiössä on DNA Netti taloyhtiösopimuksella, asukkaat nauttivat laajasta netin lisänopeusvalikoimasta ja jopa puolet edullisemmista hinnoista.

DNA sijoittaa jopa 120 miljoonaa euroa valokuituyhteyksiin, tuomme valokuidun kaikkiin asiakastaloyhtiöihin vuoteen 2028 mennessä. Jos valokuituhankkeen eteneminen Lounais-Suomen alueella kiinnostaa, ole yhteydessä paikalliseen DNA:n taloyhtiömyynnin edustajaan.

DNA:n tekemä kysely isännöitsijöille ja taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajille 2025 (suositellutodennäköisyys 7-10/10)



Taloyhtiöpäättäjä, eikö teidän taloyhtiössä ole vielä taloyhtiönettiä? Ota yhtettä alueesi DNA Taloyhtiömyynnin ammattilaiseen!



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



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

Roosa-Adalmiina Kesti kaipaa taloyhtiöiden hallituksilta parempaa perehdytystä uusille jäsenille. As Oy Linnankatu 33 on hänelle tuttu jo vuosien ajalta.

Roosa-Adalmiina Kesti

# Aktiivinen hallituksen jäsen haluaa vaikuttaa

*Monissa taloyhtiöissä kaivattaisiin lisää nuoria mukaan hallituksen toimintaan. Turkulainen Roosa-Adalmiina Kesti on oiva esimerkki aktiivisesta hallituslaisesta, joka haluaa olla mukana vaikuttamassa taloyhtiön asioihin.*

**T**urun yliopistossa sosiaalitieteitä opiskeleva 28-vuotias **Roosa-Adalmiina Kesti** on ollut pienestä pitäen aktiivisesti mukana politiikassa. Kesti on ehtinyt toimia erilaisissa luottamustehtävissä yli kahdessakymmenessä eri organisaatiossa, muun muassa ainejärjestönsä Sosiaalitieteiden klubi ry:n sekä Turun Seudun Nuorisoonnot ry:n puheenjohtajana.

Politiikan lailla yhteisten asioiden hoitamisesta on kyse myös taloyhtiön hallituksessa. Kestin ensikosketus tähän rooliin tuli kuusi vuotta sitten.

– Lähiomaiseni omistaa sijoitusasuntoja, ja olen osallistunut valtakirjalla niiden yhtiöiden kevät- ja syyskokouksiin. Asuin tuolloin itse Linnankatu 33:ssa yhdessä niistä, ja kun kokouksessa haettiin hallitukseen uutta jäsentä, päätin lähteä mukaan. Olin ollut jo aiemmin kiinnostunut asiasta, mutta koska viestintää ei oikein ollut, kynnys oli korkealla, Kesti muistelee.

Nykyisin pienen tyttövuovan äiti istuu myös As Oy Minervan hallituksessa. Lisäksi hän on osallistunut kol-

men Turun keskustassa sijaitsevan talon yhtiökokouksiin. Ikäänsä nähden Kesti on siis varsin kokenut taloyhtiöaktiivisti, etenkin kun ottaa huomioon, ettei hän itse omista yhtään asuntoa.

## Sijoittajaosakaskin voi olla aktiivinen hallituslainen

As Oy Linnankatu 33 on vuonna 1928 rakennettu noin 50 asunnon taloyhtiö, johon kuuluu lisäksi toistakymmentä myymälähuoneistoa. Ensivaikutelma itseään reilusti iäkäämmän hallituksen työskentelytavoista tuntui politiikan puolella muodollisempiin kokoukikäytänteisiin tottuneesta Kestistä epäviralliselta.

– Olin myös tottunut siihen, että kokouksissa asioista kerrotaan tosi perinpohjaisesti ja keskustellaan paljon. Taloyhtiön hallituksessa taas kuunneltiin lähinnä puheenjohtajan tai isännöitsijän monologia, eikä juurikaan kysely muiden mielipiteitä.

Alkuvaiheiden jälkeen hallituksen puheenjohtaja on vaihtunut, ja Kesti kokee, että myös hallituksen jäsenet ovat

päässeet enemmän osallistumaan.

Sijoitusasuntojen omistajan edustajana Kesti on huomannut joidenkin taloyhtiöiden osakkaiden asenteissa toisinaan ennakkoluuloja. Monet omistaja-asukkaat tuntuvat ajattelevan, että taloyhtiössä itse asuva huolehtii automaattisesti asunnostaan ja taloyhtiöstään paremmin kuin sijoittajaosakas.

– Itse näen nimenomaan niin päin, että totta kai haluan pitää omaisuuden arvosta hyvää huolta, Kesti painottaa. – Siksi on tärkeää tehdä esimerkiksi tarpeelliset remontit järkevällä aikataululla, liittyvätpä ne sitten talon kuntoon tai asumisviihtyvyyteen.

### **Parempaa perehdytystä uusille hallituslaisille**

Miten taloyhtiöiden hallitukset voisivat kehittää ja parantaa toimintaansa, niin että nuorempia osakkaita sitten saataisiin innostumaan hallitustyöskentelystä?

– Oman kokemukseni perusteella toiminta on tosi puheenjohtajakeskeistä, Kesti sanoo. – Jos mukaan halutaan uusia ihmisiä, puheenjohtajan tai hallituksen jäsenten kannattaisi mennä reilusti juttelemaan uusien ihmisten kanssa ja toivottamaan heidät tervetulleiksi, kun he tulevat ensimmäistä kertaa vuosikokoukseen. Nuoremmat eivät myöskään usein osallistu taloyhtiön yhteisiin makkarangrillaustilaisuuksiin tai vastaaviin, joten viestintään kannattaa panostaa.

Kesti uskoo, että myös ajatus hallitustyöskentelyn raskavuudesta voi olla monille nuorille aikuisille jarruna hallitukseen lähtemiselle. Linnankatu 33:ssa kokouksia on 4–5 kertaa vuodessa, ja asiat sujuvat Kestin mukaan leppoisasti.

– Jos tulee jokin kiireellisempi asia, esimerkiksi reklamaatio siivouksen tai kiinteistöhuollon suhteen, se käydään läpi sähköpostilla. Kun kaikki vastaavat viesteihin nopeasti, toiminta on tehokasta eikä rasita liikaa ketään.

Viestinnän merkityksestä kertoo myös Kestin kertoma tositarina eräästä taloyhtiöstä.

– Alle 30-vuotias alkoi tehdä hankkimassaan asunnossa remonttia, ja tuli kaataneeksi kantavan seinän. Mitään lupahakemuksia tai remonti-ilmoituksia ei ollut tehty. Tuore osakas ilmeisesti ajatteli, että kun kerran omistan asunnon, saan myös tehdä siinä mitä haluan, Kesti kertoo.

Onneksi isännöitsijä ehti puuttua asiaan ennen kuin omavaltaisesta remontista koitui suurempaa harmia. Kestin mukaan tapaus kuvaa hyvin tiedonkulun tärkeyttä.

– Ei kaikilla ole tietoa, mitä omassa asunnossa saa tehdä. Hyvä viestintä on kaikkien etu.

TEKSTI: Mikko Kalajoki

KUVA: Pekka Rousi



## **PAIKALLISTA KIINTEISTÖPALVELUA**

### **PAIKALLISELTA YRITYKSELTÄ**



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

## **Ammattitaitoista tuholaistorjuntaa jo vuodesta 1986**

### **Kattavat tuholaistorjunnan palvelut**

Kun etsit osaavaa tuholaistorjunnan ammattilaista, käänny rohkeasti puoleemme. Palvelemme pääsääntöisesti yrityksiä ja elintarviketeollisuuden toimijoita, mutta myös yksityishenkilöt voivat tilata meiltä palvelut.

Tuholais- ja hyönteistorjunnan lisäksi palveluihimme kuuluu hyönteistunnistuspalvelu. Meille voit lähettää esimerkiksi kuvan hyönteisestä, ja me tunnistamme sen. Teemme myös tilojen desinfiointia. Lue lisää palveluistamme ja ota yhteyttä!



### **Tuholaistorjunta Destructor Oy Ab**

040 074 0262 • Mäkikuja 18, 21380 AURA  
[pertti.leinonen@tuholaistorjuntadestructor.fi](mailto:pertti.leinonen@tuholaistorjuntadestructor.fi)  
[www.tuholaisentorjunta.fi](http://www.tuholaisentorjunta.fi)



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

# Tukea taloyhtiöiden hallituksille

*Taloyhtiöiden hallitukseen on harvoin tunkua. Hallitus on kuitenkin hyövä paikka vaikuttaa isoimman omaisuuseränsä eli oman kotinsa kunnossapitoon ja talouteen.*

**U**usia taloyhtiöiden hallituksen jäseniä on valittu kevään kokouksissa, ja kahden yhtiökokouksen yhtiöissä valintoja on edessä vielä loppuvuoden aikana. Harvoin on hallitukseen tunkua. Osakkaita mietityttää, mitä osaamista heiltä odotetaan ja mitä vaatimuksia heihin kohdistuu hallituslaisena.

Taloyhtiön hallitus on kuitenkin hyvä paikka vaikuttaa ehkä isoimman omaisuuseränsä eli kotinsa kunnossapitoon ja talouteen. Kannattaa toki muistaa, että hallituksen tärkein tehtävä on hoitaa taloyhtiön asioita ja ajaa sen etua, vaikka joskus syntyisi ristiriitaa oman omaisuuden tai taloustilanteen kanssa.

Kiinteistöliiton paikallisyhdistyksen jäsenyys tarjoaa taloyhtiön hallitukselle, isännöitsijälle sekä tilin- ja toiminnantarkastajalle erittäin hyviä mahdollisuuksia ylläpitää ja täydentää osaamistaan ja pysyä perillä kiinteistöalan ajankohtaisista asioista. Koulutuksia on tarjolla jäsentalojen edustajille niin lähikoulutuksina kuin webinaareina. Suomen Kiinteistöliiton asiantuntijoiden osaaminen on jäsentaloyhtiön käytössä neuvontapuhelimen välityksellä laki-, talous- ja veroasioissa sekä kunnossapitoon, tekniikkaan, korjausrakentamiseen ja energia-asioihin liittyen. Yhteystiedot ja palveluajat löytyvät yhdistysten nettisivuilta.

Jäsensivuilta löytyy paljon hyödyllistä tietoa, esimerkiksi lähikoulutusten materiaalit, webinaarien tallenteet

sekä verkkokursseja muun muassa hallitustyöskentelyyn liittyen. Jäsensivuilla on myös tietoa osakkaan ja taloyhtiön väliseen vastuunjakoon. Sivuille voi lukea jäsenlehdet ja käyttää erilaisia laskureita ja sovelluksia, kuten rakennusten kuntosovellus Rakua. Lakiapua saa vaikka ympäri vuorokauden Kotibotilta.

Jäsensivuille pääsee yhdistysten nettisivujen kautta. Ensimmäinen kerta vaatii rekisteröitymisen jäsenrekisteristämme löytyvillä tiedoilla (taloyhtiön jäsennumero ja rekisteröityvän henkilön sähköpostiosoite).

Alueen kiinteistöyhdistysten järjestämistä koulutuksista ja muista tapahtumista tiedotamme yhdistysten nettisivuilla, puheenjohtajille postitettavissa jäsenlehdissä ja -tiedotteissa sekä koko hallitukselle kuukauden alussa lähetettävässä sähköisessä uutiskirjeessä. Täydentävänä tiedotuksena toimivat sähköpostiviestit.

Jotta me saisimme tämän kaiken informaation toimitettua oikeille henkilöille, yhteystietojen pitää olla kunnossa. Kaupparekisteristä saamme hallituksen henkilömuutokset pienellä viiveellä, mutta pelkällä nimitiedolla ei saa perinteistä postia eikä sähköpostia kulkemaan. Yhteystietojen päivittämisessä olemmekin hallituslaisten ja isännöitsijöiden aktiivisuuden varassa. Päivitähän siis muuttuneet taloyhtiösi tiedot ja hallituksen yhteystiedot jäsensivujen kautta tai sähköpostilla: [satakunta@kiinteistoliitto.fi](mailto:satakunta@kiinteistoliitto.fi), [rauma@kiinteistoliitto.fi](mailto:rauma@kiinteistoliitto.fi) tai [varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi](mailto:varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi).

## Jäsensivuilta löytyy paljon hyödyllistä tietoa.

# Omakotitaloissa nautitaan valokuitunetistä – nyt on kerrostalojen vuoro

*Vanhempien kerrostalojen asukkaat uhkaavat jäädä hitaiden verkkojen vangeiksi. Pullonkaulan muodostavat vanhat sisäverkot, jotka eivät vastaa tämän päivän tiedonsiirtotarpeisiin. Lounean urauurtavan saneeraustavan ansiosta kerrostalojen sisäverkko voidaan modernisoida ilman kallista kertainvestointia ja auki revittyjä seinä.*

**S**isäverkolla tarkoitetaan talon rakenteissa pujottelevaa tietoliikenneverkkoa, jota pitkin nettiliikenne ja televisioliikenne kulkevat. Suomessa uusien rakennusten sisäverkko on jo vuosia pitänyt toteuttaa valokuitukaapelilla, joka on vanhoja verkkotyyppisiä selkeästi tehokkaampi ja toimintavarmempi. Kerran rakennettu valokuituverkko pyörittää pätkimättä myös tulevaisuuden verkkolaitteita – kuitukaapelin käyttöikä on jopa sata vuotta.

Omakoti- ja rivitaloja sekä uusia kerrostaloja kuidutetaankin nyt ahkerasti. Yhä useampi striimaa leffoja, pelaa verkkopelejä ja osallistuu videopalaverihin supernopealla netillä, mutta vanhemmat kerrostalot ovat jäämässä kehityksen katveeseen. Siihen on ollut luonnollinen selitys, jonka juurisyy kiemurtelee talon rakenteissa.

## **Vanha sisäverkko muodostaa pullonkaulan**

Kerrostalojen kellareista löytyy talojakamo, eräänlainen tietoliikenteen ja kaapeliverkkojen keskus. Vanhankin kerrostalon jakamo saattaa olla kytketty valokuituverkkoon, mutta kun tietoliikenne lähtee kipuamaan jakamosta kohti huoneistoja, alkaa takkuilu. Data nimittäin kulkee joko ikääntyvää koaksiaalkaapelia tai lankapuhelimille tarkoitettuja metallijohtimia pitkin.

Vanhentunut sisäverkko on altis häiriöille ja asettaa nettiliikenteelle suuria rajoitteita. Nopeastakaan laajakaistanetistä ei saa tehoja irti, kun data mateelee vanhassa ja helposti ruuhkautuvassa sisäverkossa. Vähän kuin **Usain Bolt** yrittäisi juosta sprinttimatkaa sukset jalassa.

Ratkaisu on sisäverkkojen saneeraus, jossa vanhat sisäverkot korvataan valokuitukaapelilla. Tähän asti taloyhtiöt ovat pyrkineet ajoittamaan työläitä ja tyyriitä saneerauksia esimerkiksi putkiremonttien yhteyteen. Isoja remonteja ei kuitenkaan tarvitse odotella, sillä sisäverkkojen modernisointiin on olemassa helppo, huomaamaton ja huokea ratkaisu.

## **Kuitu huoneistoon™ modernisoi sisäverkot saumattomasti**

Lounean Kuitu huoneistoon™ -palvelulla kerrostaloyhtiön sisäverkko saneerataan asukkaalle huomaamattomasti 1–2 viikossa. Kaapeli vedetään teknisestä tilasta huoneistoihin asti, millä varmistetaan parhaat mahdolliset yhteysnopeudet joka asukkaalle. Huoneistokohtainen kytkentä kestää vain muutaman tunnin.

Käytävässä ja huoneistossa kulkeva kuitu listoitetaan piiloon poraamalla tai piikkaamalla. Saneerauksen jälkeen Lounea huolehtii sisäverkon ylläpidosta ja huollosta.

Valokuitu on investointi paitsi toimiviin yhteyksiin, myös huoneistojen arvoon. Toimintavarma sisäverkko alkaa olla sähkön ja veden kaltaista perusinfraa, jonka merkitys vain kasvaa digitalisaation edessä.

## **EU- ja viranomaisstandardit täyttävää verkkoinfraa**

Sisäverkkojen modernisointi on tulossa taloyhtiöiden asialistoille jo lainsäädäntösyistä. EU:n GIA-säädös (Gigabit Infrastructure Act) edellyttää, että kotitalouksilla on pääsy gigan laajakaistanopeuteen vuoteen 2030 mennessä. Taloyhtiöiden kannattaa päivittää sisäverkkonsa hyvissä ajoin, sillä GIA:n takarajan lähestyessä saneerausmarkkinat voivat ruuhkautua ja hinnat nousta.

130-vuotiaana kotimaisena toimijana Lounea rakentaa vain alan parasta kuituteknologiaa, joka ylittää kirkkaasti GIA-säädöksen ja Traficomien M65-sisäverkkomääräyksen kriteerit. Taloyhtiö voi siis Kuitu huoneistoon™ -palvelulla varmistaa tulevaisuudenkestävät sisäverkot – ja saattaa kerrostalollisen asukkaita maailmanluokan verkkoyhteyksien pariin.

**Lue lisää:**  
lounea.fi/kuituhuoneistoon



**Niko Salminen**  
asiakkuuspäällikkö  
OP Turun Seutu

# Taloyhtiöiden ei kannata kerryttää korjausvelkaa

*Syksy on hyvää aikaa suunnitella kiinteistön kunnossapitoa ja tulevia taloyhtiöiden remonttitarpeita. Osakkaan kannattaakin pitää huolta siitä, ettei omaan taloyhtiöön kerrytetä korjausvelkaa.*

**K**uluvan vuoden aikana OP Turun Seudussa on annettu rahoitustarjouksia taloyhtiöiden peruskorjauksia varten enemmän kuin viime vuonna samaan ajankohtaan mennessä.

Vaikka suuri osa suomalaisista taloyhtiöistä on peruskorjauksiensa, monessa yhtiössä vielä mietitään korjauksiin ryhtymistä. Yhtiökokouksessa osakkaiden onkin hyvä varmistaa, että omassa kotitalossa kunnossapitotarpeita on suunniteltu riittävän pitkälle tulevaisuuteen.

Taloyhtiön kunnossapitoon liittyvän suunnitteluajankänteen pitäisi olla jopa yli kymmenen vuotta, kun monessa yhtiössä käytäntönä on arvioida remonttitarpeita noin viiden vuoden ajankänteellä. Pitkäjänteinen suunnittelu on myös pankille merkki siitä, että yhtiön hallinto pyrkii välttämään korjausvelan kertymistä.

Taloyhtiöiden kannattaa peruskorjauksien yhteydessä kiinnittää huomiota myös kiinteistön energiatehokkuuden parantamiseen. Jo nyt näemme, että energiatehokkaat kodit kiinnostavat ostajia enemmän kuin ennen. Energiaa säästävät ja asumismukavuutta parantavat ratkaisut lisäävät taloyhtiön houkuttelevuutta ostajien silmissä. Taloyhtiöt voivat hakea OP Ryhmän vihreää lainaa esimerkiksi sähköautojen lataustolppien rakentamiseen tai aurinkopaneelien asentamiseen.

Taloyhtiöissä asuvien osakkaiden kannattaa osallistua yhtiökokouksiin ja varmistaa, että yhtiössä on

varauduttu taloudellisiin riskeihin riittävällä tasolla. Jokaisessa yhtiössä on tärkeä kerätä riittävä puskuri yllättävien menojen varalle, ja on hyvä varmistaa, että mahdollisten taloyhtiölainojen korkosuojauksesta on ainakin keskusteltu. Yhtiön talouden pitkäjänteinen suunnittelu ja ajallaan tehdyt korjaukset vaikuttavat

positiivisesti myös oman asunnon arvoon.

Kun peruskorjaus tulee ajankohtaiseksi, voi taloyhtiö hakea rahoitusta helposti verkossa. Kun isännöitsijä pystyy liittämään hakemukseen tarvittavat liitteet,

kuten hankesuunnitelman ja yhtiön tilinpäätöksen, hakemus käsitellään nopeasti. Aikataululla voi olla merkitystä, jos korjaushankkeiden määrä tästä kiihtyy.

Osakas, muista nämä asiat:

1. Osallistu yhtiökokouksiin. Asunto on usein suomalaisen suurin omaisuus, ja siitä kannattaa pitää huolta olemalla itse aktiivinen osakas.
2. Kysy oman yhtiösi korjaustilanteesta. Taloyhtiön on hyvä suunnitella korjauksia pitkällä tähtäimellä, ja osakkaan kannattaa kokouksessa kysyä yhtiön tulevasta korjaussuunnitelmista ja korjausten rahoittamisesta.
3. Varmista, että taloyhtiö on varautunut taloudellisiin riskeihin keräämällä puskuria yllättävien menojen varalle. Keskustelkaa lainojen korkosuojauksesta.
4. Hyvässä taloyhtiössä on osaava ja vastuuta kantava hallinto, isännöinti ja kirjanpitäjä. Hallinnossa ovat edustettuna osakkaat laajasti.

**Jokaisen yhtiön on hyvä kerätä puskuri yllätysten varalle.**



## Valitse kotimaista isännöintiä

Valitsemalla kotimaisen isännöitsijän tuet suomalaista työtä ja taloyhtiösi hyvinvointia.

Pyydä tarjous tai tule käymään toimistolla.

Oiva Isännöinti Oy  
Yrjönkatu 15, 28100 Pori  
pori@oi.fi, 0107556270  
Toimisto auki:  
ma-to klo 9-16, pe klo 9-13

**oiva**  
ISÄNNÖINTI

oi.fi

# OLO

## EDULLINEN JA HUOLETON

Pori Energia Olo saatavilla kaukolämmitteisiin taloyhtiöihin ja liikekiinteistöihin

### RÄÄTÄLÖITYÄ MUKAVUUTTA ENERGIAA SÄÄSTÄEN

- ✓ Säästää lämmityskuluissa
- ✓ Tasaisemmat asumisolosuhteet
- ✓ Etävalvonta
- ✓ Älykkäämpi lämmityksen säätö
- ✓ Pienemmät CO2 -päästöt
- ✓ Tyytyväisemmät asukkaat

Kiinnostuitko?  
Ole yhteydessä  
myynti.energiapalvelut@porienergia.fi



## PYSÄKÖINTITURVA

**Paikallinen kumppanisi  
tehokkaassa  
pysäköinninvalvonnassa!**

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

Mobiilipysäköintiratkaisut tarjoaa:

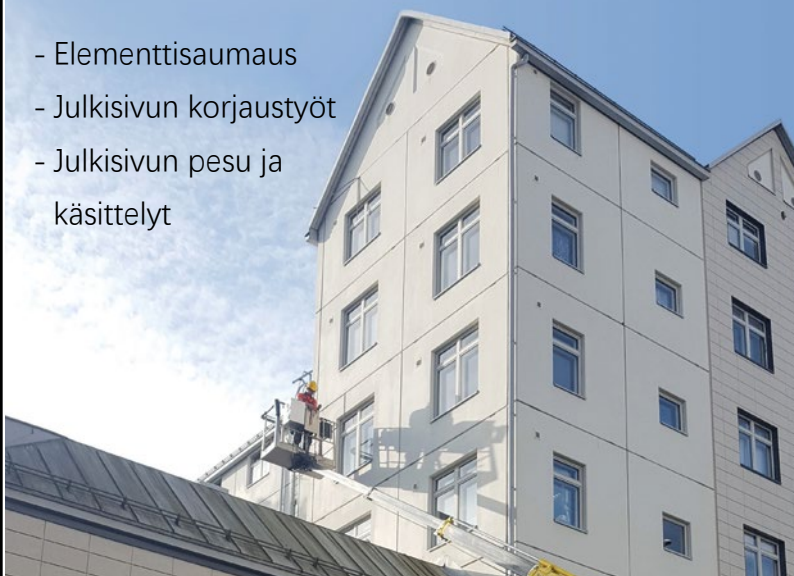


Rakennus ja Saumaus

# Aaltonen Oy

Elementtisaumauksen  
ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Julkisivun korjaustyöt
- Julkisivun pesu ja käsittelyt



Ville Aaltonen

0400 644 098 • [ville@rsaaltonen.fi](mailto:ville@rsaaltonen.fi) • [rsaaltonen.fi](http://rsaaltonen.fi)



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

## Taloyhtiölain uudistus – kohti joustavampaa hallintoa

*Asunto-osakeyhtiölain kokonaisuudistus on käynnissä. Elokuussa 2025 julkaistu työryhmän mietintö esittelee merkittäviä muutosehdotuksia, joilla pyritään selkeyttämään päätöksentekoa, tarkentamaan lunastusoikeuden sääntelyä, päivittämään isännöitsijäntodistuksen sisältöä sekä lisäämään avoimuutta ja digitalisaatiota.*

**U**udistuksen tavoitteena on vastata nykypäivän taloyhtiöiden monimuotoisiin tarpeisiin, vähentää hallinnollista taakkaa ja parantaa osakkaiden oikeusturvaa muun muassa seuraavien tässä vain pintaraapaisuna esitettävien keskeisten muutosten avulla.

Asuinhuoneiston lyhytvuokrausta koskevaa sääntelyä ehdotetaan täydennettäväksi muun muassa lyhytvuokralaisen aiheuttaman vahingon korvaamisen osalta sekä sen selventämiseksi, että asunnon hallintaan ottoa voitaisiin käyttää keinona puuttua lyhytvuokrauksesta aiheutuvaan merkittävään haittaan.

Etäosallistuminen ja sähköiset kokoukset otettaisiin vahvemmin käyttöön, mutta samalla korostetaan, että myös digitaidottomien osakkaiden osallistuminen tulee jatkossakin turvata. Päätöksenteko mahdollistettaisiin myös kirjallisesti ja sähköisesti, mikä vähentäisi hallinnollista työtä erityisesti pienissä taloyhtiöissä. Lainsäädäntöön ehdotetaan joustavuutta: pienissä yhtiöissä voitaisiin käyttää kevyempää hallintomallia, joka vähentää hallituksen ja isännöinnin työkuormaa.

Isännöitsijäntodistus saisi uudistuksessa aiempaa merkittävämmän roolin tiedonvälityksessä ja asunto-osakekaupoissa. Todistukseen lisättäisiin tarkempaa tietoa yhtiön taloudesta, velvoitteista ja suunnitelluista hankkeista, pyrkimyksenä isännöitsijäntodistuksen ajantasaisuuden ja kattavuuden paraneminen, jolla lisättäisiin osakkaiden ja ostajien oikeusturvaa. Osakastietojen parempi saatavuus helpottaisi myös osakkaiden välistä yhteydenpitoa ja valmistautumista yhtiökokouksiin.

Yhtenä uudistuksena esitetään sähköistä asiakir-

japankkia, josta osakkaat voisivat tarkistaa tärkeitä dokumentit, kuten talousarviot ja pöytäkirjat, helposti ja ajantasaisesti. Merkittäviin hankkeisiin ehdotetaan jatkossa vaadittavan riippumattoman asiantuntijan lausuntoa, minkä tarkoituksena olisi lisätä päätöksenteon oikeusvarmuutta ja luotettavuutta.

Lunastusoikeuden sääntelyä täsmennettäisiin lisäämällä ennustettavuutta ja selkeyttä. Nykyinen oletta- ma, jonka mukaan lunastusoikeus ei koske lähipiirin sisäisiä saantoja, säilyisi, mutta yhtiöjärjestyksiin olisi mahdollista kirjata tarkkoja poikkeuksia. Tavoitteena on vähentää tulkinnanvaraisuutta ja riitoja sekä kirjata oikeuskäytännön linjauksia lakiin, jotta lunastusehtojen soveltamisesta tulisi läpinäkyvämpää ja yhtenäisempää.

Asunto-osakeyhtiön konkurssia koskevaa sääntelyä ehdotetaan muutettavaksi siten, että otetaan huomioon asunto-osakeyhtiön toiminnan tarkoituksesta johtuvat erityispiirteet ja selvennetään konkurssimenettelyn toteuttamista osakkeenomistajien, asukkaiden ja yhtiön velkojien intressit huomioon ottavalla tavalla.

Muutosehdotusten tarkoituksena on helpottaa hallinnon järjestämistä ja tukea osakkaiden oikeuksia, samalla kun tiedonkulusta on tarkoitus tehdä sujuvampaa ja tehokkaampaa. Digitalisaatio ja kevyemmät hallintomallit vastaisivat erityisesti pienempien yhtiöiden tarpeisiin, mutta toisivat hyötyjä myös suurille taloyhtiöille.

Kokonaisuudistuksen punainen lanka on askel kohti nykyaikaisempaa taloyhtiöarkea, jossa päätöksenteko on läpinäkyvää, hallinto joustavaa ja osakkaiden osallistuminen helpompaa kuin aiemmin.

## 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](http://www.dominopalvelut.com)



## LSJH:n astia- palvelu käytössäsi



**Pyörälliset jäteastiat LSJH:lta suoraan pihallesi toimitettuina!**

Astiapalvelun piirissä ovat 140–660 litran jäteastiat, joita LSJH:n kilpailuttamat jätteenkuljettajat tyhjentävät:

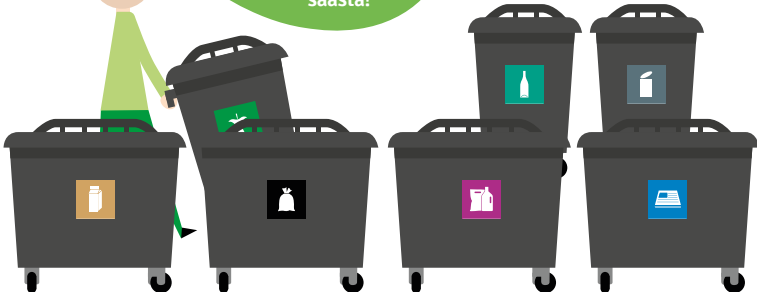
- Bio- ja pakkausjäteastiat (metalli, lasi, kartonki ja muovi) kaikissa LSJH:n omistajakunnissa.
- Sekajäte Kemiönsaarella, Maskussa, Mynämäellä, Naantalissa, Nousiaisissa, Paraisten saaristossa (Nauvo, Korppoo, Houtskari), Raisiossa ja Ruskon Vahdolla.

Astiapalvelu ei maksa erikseen, vaan astia sisältyy tyhjennysmaksuun. Astian kokoa voi vaihtaa veloituksetta kerran vuodessa.

Jos vielä maksat vuokraa edellä mainituista astioista, voit vaihtaa ne astiapalveluastioiksi olemalla yhteydessä meihin!

Vaihda astia  
isompaan, harvenna  
tyhjennysväliä ja  
säästä!

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



## ABLOY® EASY

Tuttu, turvallinen ja kustannustehokas.

**Nyt**  
on paras hetki  
uusien taloyhtiön  
lukitus

Hyödynnä  
kampanja ja pyydä  
tarjous lukko-  
liikkeestäsi!



Jos vanhan ABLOY-lukituksen uusiminen on ollut taloyhtiössänne suunnittelupöydällä, mutta hetki ei ole vielä tuntunut oikealta tai kustannukset ovat mietittyttäneet, nyt on täydellinen tilaisuus viedä suunnitelmat maaliin.

**OTA YHTEYTTÄ – TEEMME TARJOUKSEN TALOYHTIÖLLENNE**



## LUKKOTALO

Keskuskartano, 28130 Pori | Av. ark. 8–16, la sulj.  
Puh. 02 633 6511 | Päivystys p. 040 723 6725  
post@lukkotalo.fi | [www.lukkotalo.fi](http://www.lukkotalo.fi)

• Suunnittelu • Myynti • Asennus • Huolto



# Kuka saa tehdä putkiasennuksia taloyhtiössä?

*Taloyhtiöiden osakasremontteihin liittyy usein epäselvyyksiä siitä, kuka saa tehdä putkitöitä ja millaisia lupia tai pätevyksiä niihin vaaditaan.*

**M**oni yllättyi kuullessaan, että toisin kuin sähköasennuksissa, putkiasennuksille ei ole olemassa lakisääteistä pätevyysvaatimusta. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että putkitöihin voisi suhtautua huolettomasti – väärin tehdyt asennukset voivat aiheuttaa merkittäviä vahinkoja, ja siksi ammattitaito ja valvonta nousevat keskiöön.

## Putkiasennuksille ei ole virallista lupajärjestelmää

Sähköasennuksia saa tehdä vain henkilö, jolla on Tukesin myöntämä sähköpätevyys, ja sähköurakoitsijoiden toimintaa valvotaan viranomaisen toimesta. Putkiasentajille vastaa virallista pätevyys- ja valvontajärjestelmää ei ole. Periaatteessa kuka tahansa voi asentaa esimerkiksi vesiputkia tai hanoja – mutta vastuukysymykset jäävät aina teettäjän harteille.

Sähkötöissä valvonta ja pätevydet ovat tiukasti säädeltyjä, koska virheelliset asennukset voivat aiheuttaa välittömän hengenvaaran. Putkiasennuksissa suurin riski on vesivahinko, joka voi olla kalallis, mutta ei välitön turvallisuusuhka. Tämän vuoksi pienissä sähköasennuksissa käytetään harvemmin ulkopuolista valvojaa, mutta märkätila- ja putkitöiden valvonta on osakkaan ja taloyhtiön vastuulla.

## Valvonnan tarve vaihtelee työn laajuuden mukaan

Suosittelavaa on, että kaikissa laajemmissa putkitöissä, kuten kylpyhuoneremonteissa tai putkilinjamuutoksissa käytetään ulkopuolista valvojaa. Pienissä putkitöissä, kuten

astianpesukoneen liittämässä tai keittiöhanan vaihtamisessa, valvojaa ei yleensä tarvita. Näissäkin tilanteissa kannattaa kuitenkin käyttää asentajaa, jolla on kokemusta ja ammattitaitoa. Taloyhtiön näkökulmasta olennaista on, ettei pieneenkään työhön jää piileviä riskejä. Taloyhtiön hallitus voi myös asettaa ehtoja osakkaan muutostyölle, kuten pätevän urakoitsijan ja valvojan käyttämisen.

Kun osakas ryhtyy remonttiin, hän vastaa lähtökohtaisesti kaikista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista.

Osakkaan on toimittava huolellisesti muutostöissään, mikä käytännössä tarkoittaa

ammattilaisen käyttöä. Jos huolimattomasti tehty työ aiheuttaa esimerkiksi vesivahingon, on vastuu työn tekijällä. Kotivaikutus ei yleensä korvaa asennusvirheitä, sillä ne korvataan virheen tehneen yrityksen vastuuvakuutuksesta. Tämä korostaa ammattitaitoisen tekijän ja huolellisen valvonnan merkitystä.

Uusissa vesikalusteasennuksissa tulisi aina asentaa kalustesulut vesikalusteeseen. Näiden tarkoituksena on helpottaa esimerkiksi hanan huoltoa tai vaihtoa

ilman, että koko huoneiston tai taloyhtiön vesijohtoja tarvitsee sulkea. Kalustesulkujen asentamisesta vastaa se, joka remonttiin ryhtyy. Joissakin taloyhtiöissä on kuitenkin päätetty, että tällaiset pienet parannukset, jotka koskevat taloyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvia rakennusosia, voidaan kustantaa yhteisesti yhtiön varoista.



KUVA: Bigstock

**Matts Almgrén**  
neuvontainsinööri  
Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi



**Viemäreiden avaukset ja pesut**

**Viemäreiden kuvaukset**

**Sade/jätevesi kaivojen kunnostukset  
ja saneeraukset**

**Sadevesikaivojen tyhjennykset ja pesut**



**SUOMEN  
KAIVOSANEERAUS**

P. 044 0919 118

marko@suomenkaivosaneeraus.fi

www.suomenkaivosaneeraus.fi

**ASiantuntevaa isännöintiä  
Turussa ja lähikunnissa**

**Taika  
Isännöinti**

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

p. 050 577 3788 / Olivia Rouvali

p. 045 783 22882 / Krista Oförsagd



**SUORAA**

SUOMEN RAKENNUSASiantuntijat

TALOYHTIÖPALVELUT OMALTA ASiantuntijaltasi

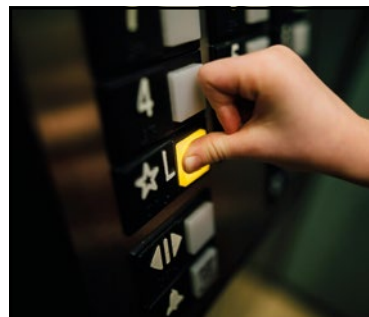
**ASiantuntijapalvelut  
JA ENERGIATODISTUKSET**

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



[WWW.SUORAA.FI](http://WWW.SUORAA.FI)

044 750 54 00

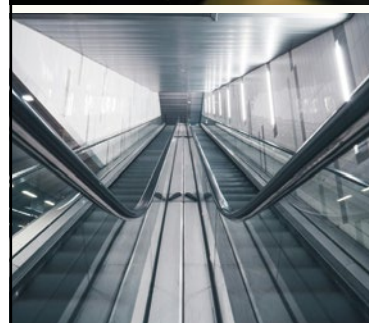


**Hissi- ja Liukuporrashuolto  
Pyykoski Oy**

Tarjoamme laadukkaita  
hissi- ja liukuporrashuolto-  
palveluita.

Palveluihimme kuuluvat  
muun muassa hissien ja  
liukuportaiden huolto,  
modernisointi, korjaukset  
sekä laitteiden kunnossa-  
pitopalvelut.

luotettava  
kumppani



**050 371 7310  
www.pyykoski.fi**

## Kissa ja hiiri -leikki

**A**suntokauppalaan neljännessä luvussa säädellään esimerkiksi menettelyistä, joita tulee noudattaa, kun uudiskohteessa havaitaan virhe. Lähtökoh- ta on, että kaikki havaittavissa olevat virheet tulee ilmoittaa vuositarkastuksessa tai muuten oikeus vedota virheeseen menetetään. Yleisimpiä tällaisia virheitä ovat mm. virheelli- set kaadot, virheet ovien tai ikkunoiden asennuksissa, par- vekelasituksissa, ilmanvaihdon virheelliset säädöt ja hal- keamat. Joskus virhe voi olla piilevä ja ilmetä vasta vuosi- tarkastuksen jälkeen. Tällaisesta virheestä tulee reklamoida kohtuullisessa ajassa. Reklamaatio on syytä tehdä ennen- min viikoissa kuin kuukausissa. Joskus tässä kohtaa voi tulla eteen tilanne, että myyjä alkaakin esittää vaikeasti tavoitel- tavaa.

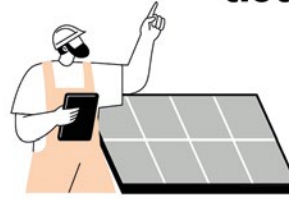
Mikäli myyjä ei vastaa reklamaatioon mitään, taloyhtiön on syytä varmistaa se, että myyjä tosiasiansa on vastaanotta- nut reklamaation. Usein uudiskohteissa on jo tiedossa myy- jän edustaja, jonka kanssa vuositarkastus on käyty läpi ja kuka reklamaatioita hoitaa ja vastaanottaa. Jos vastauksia ei sitten enää saadakaan, on viimeistään tällöin hyvä osoittaa reklamaatio esimerkiksi toimitusjohtajalle, joka osakeyhtiö- lain mukaan voi vastaanottaa tiedoksiantoja. Laissa ei määrätä ilmoituksen toimittamistavasta, mutta tarvittaessa on suositeltavaa käyttää todisteellista tiedoksiantoa, kuten haastemiestä.

Asuntokauppalaan 4 luvun 23 §:n mukaan myyjällä on oikeus virheen korjaamiseen. Taloyhtiön ei siis tule lähteä korjaamaan virhettä heti omin päin, oli sitten kyse vuosi- tarkastuksesta ilmenneistä virheistä tai piilevistä virheistä. Myyjälle täytyy reklamaation jälkeen lähettää vielä ilmoitus, jossa vaaditaan virheen korjaamista tiettyyn päivämää- rään mennessä, uhalla, että ellei korjausta toteuteta, tulee taloyhtiö korjaamaan virheen myyjän kustannuksella. Tällöin tulee esittää myös arvio korjauksen aiheuttamista kustannuksista. Muutoin on riski, että taloyhtiö ei voi vaatia korvausta suorittamistaan korjauksista myyjältä.



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

## Kaikki taloyhtiön aurinkosähköstä – tietoa ja työkaluja käyttösi



Taloyhtiön aurinko-oppaasta vinkit ja materiaalit aurinkosähkö- järjestelmän hankintaan ja ylläpitoon.



- Mallinna järjestelmän mitoitus ja kannattavuus laskurilla.
- Hyödynnä tarjouspyyntöpohja ja tarjosten vertailuohje.
- Valvo asennuksia maallikon pikaoppaalla.
- Ota käyttösi huolto-opas järjestelmän omistajalle.



Mietityttääkö? Varaa aika maksuttomalle klinikalle, jossa Turun ammattikorkeakoulun asiantuntijat vastaavat kysymyksiisi.

[valonia.fi/aurinko](http://valonia.fi/aurinko)



European unionin osarahoittama

TURKU AMK

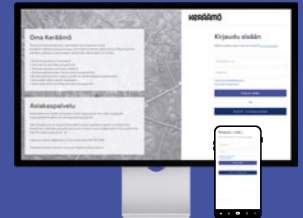


VALONIA



Varsinais-Suomen liitto  
Egentliga Finlands förbund

## OmaKeräämö asiointi- palvelu



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

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

### Oletko isännöitsijä?

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


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

**KERÄÄMÖ** Sinä lajittelet, me keräämme

Oikeilla energiaratkaisuilla  
taloyhtiökin säästää rahaa



Kiinnostuitko?  
Ota yhteyttä

 044 278 7513



Tankkaaminen huoltoasemalla on eilistä,  
Hanki latauspiste kotiin!



 Lindström



# Tunnelma on matossa!

Kun sanotaan, että matto luo tunnelman, se tarkoittaa, että vaihtomatto ei ole vain sisustusesine, vaan se vaikuttaa suoraan siihen, miten ihminen kokee ja tuntee tilan. Tunnelmalliset vaihtomatottomme painatetaan juuri sinun toiveittesi mukaan tai voit valita maton valmiista valikoimista. Kaikki on matollista!

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

# Yhdistys

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

## Taloyhtiön hallituksen jäsen, meiltä saat apua tehtäviisi!

Jos tulit kevään yhtiökokouksessa valituksi uutena jäsenenä taloyhtiösi hallitukseen, saattaa tehtävä herättää monenlaisia kysymyksiä. Kiinteistöliitto on koonnut taloyhtiöiden hallitusten jäsenille tarkastuslistan ja muita hallitustyön kannalta hyödyllisiä työkaluja. Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöillä on käytössään myös kattavat neuvonta- ja koulutuspalvelut.

Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöilleen tarjoama maksuton lakineuvonta palvelee hallitusten jäseniä ja isännöitsijöitä sekä tilin- ja toimintantarkastajia viitenä päivänä viikossa. Neuvontaa on saatavilla lakiasioiden lisäksi myös korjausrakentamisessa ja energia-asioissa sekä talouteen ja verotukseen liittyvissä asioissa. Lisäksi Kiinteistöliitto ja sen alueelliset jäsenyhdistykset järjestävät runsaasti koulutustilaisuuksia verkon välityksellä ja perinteisinä luentosalikoulutuksina.



## Kiinteistöliitto tutkii ja kehittää

Kiinteistöliiton tutkimus- ja kehityspalveluissa kerätään ja analysoidaan kiinteistöjen ylläpitoon sekä käyttöön liittyviä tietoja. Tietojen pohjalta laaditaan toimintamalleja ja työkaluja hyvään kiinteistönpitoon. Yksikön työn tuloksena taloyhtiöissä pystytään tekemään aiempaa tarkempia ja parempia päätöksiä, jolloin myös asumisolot kehittyvät suotuisasti. Samalla syntyy kustannus- ja energiatehokkaita tapoja huolehtia kiinteistövarallisuudesta. Kiinteistöliiton säännöllisesti julkaisemia tutkimuksia ovat: Asumismenot-selvitys, Indeksitalo-vertailu, Korjausrakentamisbarometri, Isännöintipalkkiot, Talousarvio-ohje sekä Hoitovastikekysely.

## Kalenteri

**22.10.2025 Loimaa**

Taloyhtiön hallituksen tehokas toiminta

**23.10.2025 webinaari**

Osta viisaasti - palveluiden hankinta taloyhtiölle

**27.10.2025 webinaari**

Riidat taloyhtiössä ja niiden sovittelu -webinaari (kaikille avoin)

**30.10.2025 Turku, Logomo**

Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivä

**10.11.2025 Turku**

Puheenjohtajien klubi

**25.11.2025 Turku**

Hallituksen jäsenen talousarvio- ja vakuutuskurssi

**26.11.2025 Rauma**

Taloyhtiön kylpyhuonestrategia

**27.11.2025 Salo**

Taloyhtiön hallituksen tehokas toiminta

**10.12.2025 Pori**

Korjaushankkeen valmistelu ja läpivienti

**10.12.2025 Turku**

Varsinais-Suomen Kiinteistögaala

KUTSU

TALOYHTIÖN  
HALLITUSJÄSENILLE

# VARSINAIS-SUOMEN TALOYHTIÖPÄIVÄ 2025

*Torstaina 30.10.2025 klo 15.00–20.00, Logomo Turku*

**Taloyhtiöväen alueellinen ykköstapahtuma on maksuton messutapahtuma taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajille, jäsenille ja taloyhtiöiden hallinnosta kiinnostuneille. Tapahtumassa pääset kuulemaan asiantuntijaluentoja ja vierailemaan laajalla messualueellamme.**

Messualueella lukuisat palveluntarjoajat vastaavat kysymyksiisi. Löydät messualueelta myös Kiinteistöliiton asiantuntijat sekä lakiklinikan, jossa voit saada vastauksen taloyhtiötäsi koskeviin lakikysymyksiin.

## Tapahtumassa kuulet muun muassa seuraavia puheenvuoroja:

Miten toteutetaan sähköautojen latauspistehankkeet? Tunnetko palovarointien muuttuvat vastuut ja erityiskysymykset? Paneelikeskustelussa hallituskonkari kohtaa kolme nuorta taloyhtiövaikuttajaa. Tapahtuman lopuksi kuullaan Futuristi, tietokirjailija Perttu Pölösen puheenvuoro: Tekoäly – kun mikään ei ole varmaa, kaikki on mahdollista

*Mihin ne eurot kuluvat - järkevä energiankäyttö taloyhtiössä*



Klo 16:45

**Matts Almgrén**  
Neuvontainsinööri

*Hallituksen iltakoulu – tärkeimpiä asioita hallituksen työlliställä*



Klo 18:15

**Sanna-Mari Mannila**  
Juristi

*Tekoäly – kun mikään ei ole varmaa, kaikki on mahdollista*



Klo 19:15

**Perttu Pölönen**  
Futuristi, tietokirjailija

## Päyhteistyökumppanit:

- Turku Energia
- OP Turun seutu
- Pihla ja Tiivi ikkunat

Tapahtumanjärjestävät:  
Järjestäjä pidättää oikeuden muutoksiin



**Ilmoittautumiset ja lisätiedot:** [www.kiinteistoliitto.fi/vstaloyhtiopaiva](http://www.kiinteistoliitto.fi/vstaloyhtiopaiva)

# SAMMUTINHUOLTO KETONEN

SUOMEN TURVALLISIN SAMMUTINKAUPPA

- ✓ Sammuttimien huolto ja tarkastus
- ✓ Palopostien huolto ja tarkastus
- ✓ Pelastussuunnitelmat
- ✓ Turvallisuuskoulutukset
- ✓ Murtosuojausjärjestelmät
- ✓ Uudet, laadukkaat sammuttimet
- ✓ Palovaroitinimet ja sammutuspeitteet



[www.sammutinkauppa.com](http://www.sammutinkauppa.com)  
[ketonen@sammutinkauppa.com](mailto:ketonen@sammutinkauppa.com)  
040 164 4190

**Turku**  
Salvumiehenkatu 10  
20320 Turku

**Salo**  
Raitalankatu 7  
24260 Salo

**Pori**  
Karjarannantie 35  
28100 Pori