

Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

2/2022



Palvelu-
hakemisto
s.37

TALOYHTIÖN PELASTUSSUUNNITELMAN ÄSKETTÄIN PÄIVITTÄNYT ALTTI RAMSTEDT

NYT ON AIKA TARKISTAA VÄESTÖNSUOJIENTILAT JA VARUSTELU

Vihreät lainat
lehden
vertailussa

Esteettömyyttä
voi kehittää
saneerauksissa

Lisää rahaa
taloyhtiöiden
energiaremontteihin

Huoletonta ja helppoa lämpöä.



Onko kiinteistöenne lämmönjakokeskus tullut uusintaikään?

Älykäs lämmönjakokeskus on nyt saatavilla avaimet käteen -palveluna – pitkällä takuulla ja kätevällä kuukausirahoituksella!

Huolehdimme jatkossa laitteistosta ja sen huolloista, jotta yhtiössänne olisi aina toimintavarma lämmitysratkaisu.

Nykyaikainen lämmönjakokeskus pitää energiakulut hallinnassa.

Ei riskejä, ei yllättäviä kuluja.

Lue lisää:

turkuenergia.fi/lammonjakokeskus

TODELLINEN TIETO KATOSTA



Kuka kävi viimeksi katolla?

TARKASTUS ON KATON YLLÄPIDON PERUSTA!

Kattotarkastajamme tuntevat vesikatot ja niiden yksityiskohdat. Ammattitaito on yhdistelmä vuosikymmenten kokemuksesta vesikattojen parissa, urauurtavasta kehitystyöstä sekä intohimosta kattoja kohtaan.

Meiltä **VESIKATON PTS-KARTOITUS, KUNTO- JA VUOTO-TARKASTUS SEKÄ TASAKATON SLD-TARKASTUS.**

Valtakunnallinen palveluverkosto ammattilaisille kattotutka.fi

OTA YHTEYTTÄ

Kattotutka Turku, 010 680 4045, turku@kattotutka.fi



KATTO TUTKA
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

Epävarmuutta esillä

Venäjän hyökkäys Ukrainaan on aiheuttanut epävarmuutta yrityksille ja siten myös yritysten asiakkaille eli taloyhtiöille. Koronavirusepidemia on aiemminkin koetellut resilienssiämme, mutta toisaalta opettanut uusia käytäntöjä.

Koronapandemian kolmas vuosi on nimittäin osoittamassa, että taloyhtiöiden kokouskäytännöt ovat sopeutuneet tilanteen vaatimuksiin. Kuluvalle vuodelle taloyhtiöiden hallituksen jäsenet olettavat järjestävänsä edellisvuotta enemmän perinteisiä fyysisiä varsinaisia yhtiökokouksia, mutta etäyhteyksiä arvelee hyödyntävänsä yhteensä 40 prosenttia taloyhtiöistä.

Epävarmuus yhtiökokouksen järjestämistavasta vaikuttaa olevan nyt aikaisempaa pienempää.

Jo 70 prosentilla taloyhtiöistä on käytössään sähköisiä järjestelmiä, kun vielä vuosi sitten niitä oli vain joka toisella. Pääkaupunkiseudulla osuus oli jo 87 ja muualla Suomessa keskimäärin 63 prosenttia. Luvut käyvät ilmi Kiinteistöliiton taloyhtiöiden hallituksen jäsenille helmikuun alkupuoliskolla kohdistamasta kyselystä.

Epävarmuus kuitenkin horjuttaa päätöksentekokykyä. Rakennusteollisuuden mukaan rakentajien tilanne on nyt hankala rakennusmateriaalien kustannusnousun ja materiaalien saatavuuden epävarmuuteen liittyvien asioiden vuoksi. Yritykset eivät voi siirtää kustannusten nousua asiakkailleen voimassa olevien sopimusten osalta. Taloyhtiöiden saamat urakkatarjoukset voivat olla tavallista lyhyemmän ajan voimassa, jolloin huolellinen harkinta on haastavampaa.

Korjaushankkeiden suunnittelu ja kaikki valmistelu ylipäätään vaatii korostunutta huolellisuutta. Jos kustannukset kasvavat, niin tämä on huomioitava hankkeiden

rahoituksessa. Mikäli hankkeiden euromäärää ei ole mahdollisuutta kasvattaa, hankkeiden kokoa on pienennettävä. Rahoituksessa voidaan joutua jatkamaan ennakkovarautumista pidempään. Korjaushankkeiden levittäminen pidemmälle ajalle voi olla perusteltua. Kukin taloyhtiö päättää itse ja omista lähtökohdistaan, milloin on oikea aika aloittaa korjaushanke.

Hoitokulujen kustannusnäkyymiin on tullut riskiä ylöspäin. Kaikilta osin muutokset eivät välttämättä konkretisoidu tämän vuoden aikana. Lisäksi paikkakunta- ja jopa kiinteistökohtaiset erot voivat olla suuria. Lämmityksen osalta lounainen Suomi välttynee kovimmilta nousuilta, koska riippuvuus kivihiileen ja maakaasuun on keskimääräistä vähäisempi. Mutta Venäjän puuhakkeen poistuman vuoksi on biomassaa polttavissa voimaloissa raaka-aine ainakin välillisesti kallistumassa.

Presidentti **Sauli Niinistö** totesi maaliskuussa, että esillä olevat asiat voivat painaa meidän mieltämme ja painavatkin. Mutta kaiken sen ohella kannattaa muistaa, että yhdessä olemme vahvoja tukemalla toinen toisiamme ja viemällä eteenpäin jokaisen asiaa. Niin myös taloyhtiöissä.

Juuso Kallio
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi ry



Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.

Painopaikka: Kroonpress

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Harva tietää, että oma väestönsuoja on se varastokomero, joka on yleensä täynnä tavaraa. Ne on tarvittaessa pikaisesti tyhjennettävä, jos tarve vaatii, muistuttaa Altti Ramstedt. Kannen kuva: Tuomas Selänne



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 Mediatuomisto Dorimedia, Leena Kolehmäinen, 041 501 9902, leena.kolehmäinen@dorimedia.fi

Ilmoitusaineistot kvaineistot@dorimedia.fi

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

Anna palautetta lehdestä osoitteessa: www.kiinteistolehti.fi/palautte-aluelehdet/

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

Tietosuojaseloste www.kiinteistoliitto.fi/lounais-suomi



Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

SISÄLLYSLUETTELO 2/2022

PÄÄKIRJOITUS

3 Epävarmuutta esillä

AJANKOHTAISTA

4 Ajankohtaista Lounais-Suomen alueelta

ARTIKKELIT



10 HENKILÖ Pentti Vilo tuntee Rauman asuntoasiat



- 12 Nyt on aika tarkistaa väestönsuojien tila
14 Väestönsuojat käyttöön kolmessa päivässä
16 Kunnossapitovastuut haltuun
18 Etsi osajaja RALAn yrityshaun avulla
20 Vihreä laina on kannattava ratkaisu
22 Vertailimme vihreiden lainojen hintoja
23 Vihreä laina - rahoituksen sääntely kasvamassa
24 Vihreä laina edistää kestävästä rakentamisesta



- 26 Esteettömyyttä voi kehittää saneerauksissa
28 Esteettömyys onnistunut remontti Runosmäellä
30 KOLUMNI Erotu eduksesi esteettömästi
31 KYSY HELILTÄ Taloyhtiölainan korkosuojaus
32 TEKNIKKKA: Lisää rahaa energiaremontteihin
34 TERVEISET SATAKUNNASTA:
Henkilövalinnat valmiiksi
36 LAKI Yhtiöjärjestyksen tulkinnasta
37 Palveluhakemisto
38 Jäseninfo

Anna vinkki energiafiksusta taloyhtiöstä!

Tuleeko mieleesi Turun alueella sijaitseva taloyhtiö, oma tai tuttavien, joka on osoittanut ällistyttävää energiatehokkuutta?

Energiatieto voi olla miten pieni tai suuri tahansa. Pääasia on, että se on tuonut taloyhtiölle tai sen asukkaille jonkin energiansäästöön tai -tehokkuuteen liittyvän edistysaskeleen.

Energiafiksuihin taloyhtiö -kilpailuun voivat osallistua kaikki Turun alueella sijaitsevat taloyhtiöt. Vinkkejä voivat lähettää kaikki Suomessa asuvat yksityishenkilöt, myös alle 18-vuotiaat huoltajan suostumuksella. Kilpailun voittajan valitsee raati, jona toimii Turku Energia Lämmön ja Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen edustajat sekä Turku Energian lämpöasiakkaista koostuva Ohjausryhmä. Voittajalle ilmoitetaan henkilökohtaisesti.

Kilpailun voittaja saa vuoden 2022 joulukuun kaukolämmön taloyhtiölle ilmaiseksi.

Kaikki kilpailuehdot täyttävät ilmoittautujat saavat 20 euron arvoisen lahjakortin (1 kpl/taloyhtiö) Kosken Leipomoon, ja kaikki kilpailuehdot täyttävän vinkin lähettäneet saavat kiitokseksi Turku Energian alle 10 euron arvoisen mainoslahjan. (Palkintoja ei voi vaihtaa rahaksi.)

Ilmoita taloyhtiösi kilpailuun 30.6.2022 mennessä!

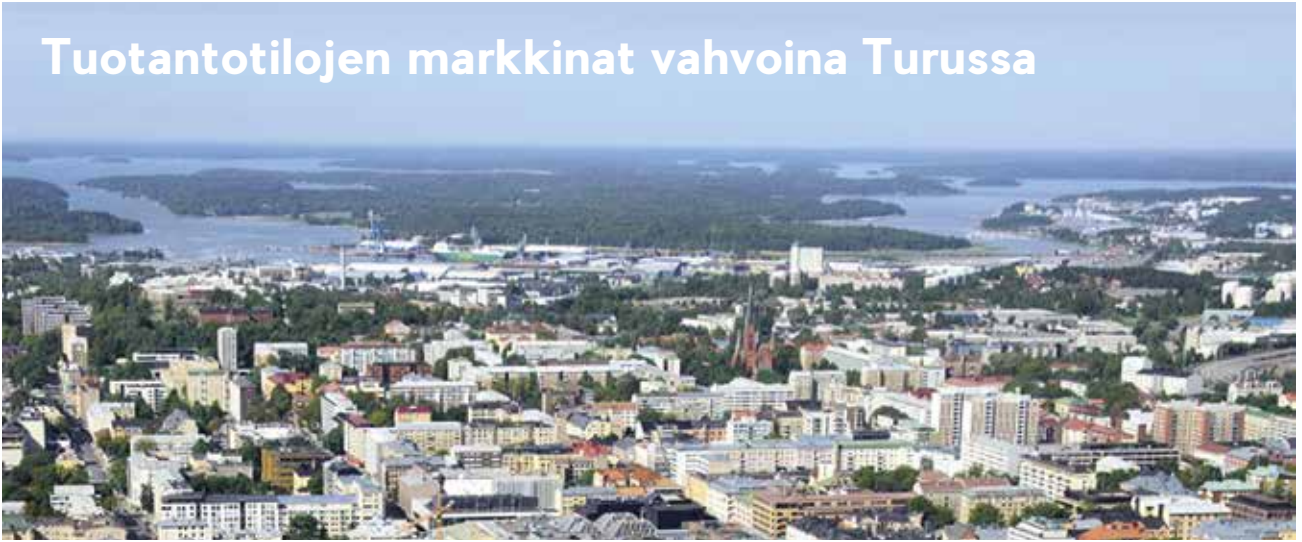
<https://www.turkuenergia.fi/kampanja/energiafiksuihin-taloyhtio>

Osallistu
taloyhtiösi kanssa
Energiafiksuihin
taloyhtiö
-kilpailuun!



Kilpailussa ei haeta mittavinta energiaremonttia. Pienikin energiatehokkuutta osoittava teko voi voittaa.

Tuotantotilojen markkinat vahvoina Turussa



Etenkin tuotannollisten kiinteistöjen sijoitus- ja vuokranäkymät olivat positiivisia vuonna 2021. Toimistomarkkinoilakin tilakysynnän ennakoitiin kääntyvän nousuun, mutta liiketilamarkkinoiden tilanne pysyi haasteellisempänä.

Asuntorakentamisen volyymit pysyivät korkeina, ja vuoden aikana tehtiin useita merkittäviä kiinteistökauppoja. Turun asuntovuokrat nousivat 1,3 prosenttia.

Merkittävien kiinteistökauppojen vuosivolyymi nousi 10 prosentilla 325 miljoonaan euroon.

Eniten kauppoja tehtiin asunto- ja yhteiskuntakiinteistöistä, ja myös muutama suuri logistiikkakiinteistö vaihtoi omistajaa.

Asuntorakentaminen on pysynyt Turussa 2000-luvun ennätystasolla. Sekä vuonna 2020 että 2021 aloitettiin yli 2 600 asunnon rakentaminen, ja myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä nousi viime vuonna yli 3 200 asuntoon. Vuokra-asuntojen osuus rakentamisesta on merkittävä. KTI:n rakennushanketilastojen mukaan Turussa oli vuoden 2022 alussa rakenteilla yli 2 200 asuntoa kokonaan vuokrakäyttöön tulevissa rakennuksissa.

Katsauksen tehneen KTI Kiinteistötieto Oy:n mukaan Ukrainan sota hämärtää talousnäkyviä ja kasvattaa myös kiinteistömarkkinoiden epävarmuutta.

Biojätteen kuljetuksen hinnanalennukset valuvat hitaasti kiinteistöille



Lounais-Suomen Jätehuoltolautakunnan selvityksen mukaan kunnan jätteenkuljettajilta perimän biojätteen käsittelymaksun alentaminen ei ole heijastunut kiinteistöiltä perittyihin maksuihin niissä kunnissa, joissa kiinteistöt järjestävät itse biojätteen kuljetuksen.

Niissä kunnissa, joissa kiinteistönhaltijoiden maksut laskivat, oli lasku keskimäärin selvästi pienempi kuin kunnan perimän käsittelymaksun lasku.

Lounais-Suomen jätehuoltolautakunta päätti vuonna 2020 tekemällään taksapäätöksellä laskea biojätteen käsittelystä perittävää maksua noin 36 prosenttia vuoden 2021 alusta lukien. Maksumuutoksen tavoitteena oli siirtää osa Lounavoiman Ekovoimalaitoksen käyttöönoton seurauksena saadusta kustannussäästöstä asukkaiden jätemaksuihin ja tehdä se kannustamalla taloudellisesti kierrätyskelpoisen biojätteen lajitteluun ja erilliskeräykseen.

Savukaasuista lisälämpöä

VSV Energia



VSV-Energian lämmönhankinnan hiilidioksidivapaan lämmön osuus nousee lähes sataan prosenttiin, kun Uudenkaupungin kaukolämpölaitoksen lämmön talteenotto tehostuu uuden savukaasupesurin avulla.

Nykyisin lämpölaitoksen poltosta muodostuvat savukaasut poistuvat piipusta 130 asteen lämpötilassa. Syksyllä käyttöön otettava uusi savukaasupesuri ottaa vielä pääosan tästä lämmöstä talteen niin, että savukaasut jäähtyvät 40 asteeseen.

- Se parantaa lämmöntuotannon hyötysuhdetta merkittävästi, vähentää hiilidioksidipäästöjä ja varmistaa Uudenkaupungin kaukolämmön edullisen hinnan myös tulevaisuudessa, lupaa VSV-Energian liiketoimintajohtaja **Mika Salo**. Hankkeen kokonaiskustannusarvio on yli kolme miljoonaa euroa.

Kaukolämmön käyttäjille uusi päästölaskuri



Paikallisvoima on avannut yhdessä kaukolämpöyhtiöiden kanssa uuden kaukolämmön päästölaskurin. Sen tarkoituksena on tarjota kaukolämpöasiakkaille sekä kaukolämmöstä kiinnostuneille toimijoille läpinäkyvä ja vertailukelpoinen kaukolämmön päästölaskuri.

Käyttäjä näkee laskurista tarkat, paikkakuntakohtaiset kaukolämmön päästöt.

Aikaisemmin kaukolämmön keskimääräisiin päästöihin perustuvat laskurit ovat antaneet kaukolämmölle samat päästöt polttoaineista riippumatta. Keskimääräiset päästöt ovat olleet yksinkertaistettu tapa kuvata tilannetta, koska paikkakuntakohtaisesti kaukolämmön tuotantotavat vaihtelevat merkittävästi.

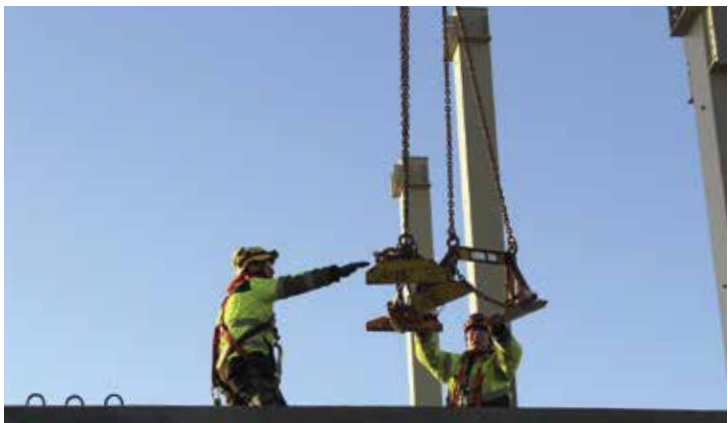
Päästöttömällä kaukolämmöllä kotejaan tai yrityksiään lämmittävät asiakkaat ovat saaneet laskureista reilusti todellisia lämmityspäästöjään suuremman hiilijalanjäljen.

Päästölaskurin kehitystyön ohjausryhmässä ovat olleet mukana Suomen Ympäristökeskus, Kuntaliitto, Tilastokeskus, Energiavirasto, Motiva, Energiateollisuus ry, sekä Palveleva Kaukolämpö FinDHC ry. Päästölaskurin teknisestä toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa Akamon Innovations Oy.

Palvelun käyttö on käyttäjille maksutonta.

Rakennuskustannukset nousussa

Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousivat vuoden 2022 maaliskuussa 7,5 % vuodentakaisesta. Vuodessa eniten ovat kasvaneet teräsrakenteiden, puurakenteiden, runkorakenteiden ja vesikatteiden hinnat. Viime vuoden aikana hurjasti kallistuneet puutuotteet ovat hitaasti halpenemassa, sillä puurakenteiden hinta laski maaliskuussa 1,3 % kuukaudentakaisesta. Teräsrakenteiden hinnat kasvoivat kuukaudessa 2,3 % ja vuodessa 34 %.



Pekka Virolainen



Enemmistö suomalaisista vastustaa energia-yhtiöiden myyntiä

Pienten, paikallisten energiayhtiöiden edunvalvontajärjestön Paikallisvoiman kyselytutkimuksen mukaan enemmistö suomalaisista, 53 prosenttia, suhtautuisi kielteisesti siihen, että heidän asuinkuntansa myisi energiayhtiönsä. Myönteisesti ajatukseen suhtautuu vain joka kymmenes.

Yli kaksi kolmasosaa pitää tärkeänä, että sähkön siirto pysyy kuntien omassa käsissä. Suomalaiset näkevät suuremmat sähkölaskut todennäköisenä seurauksena omasta energiayhtiöstä luopumiselle.

Vuokrat nousivat Turussa

Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat vuoden 2022 tammi-maaliskuussa pääkaupunkiseudulla 0,2 % ja muualla Suomessa 0,7 % vuodessa. Eniten vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat Turussa (1,4 %) sekä Tampereella (1,1 %) ja vähiten Mikkelissä (0,0 %) sekä Helsingissä (0,2 %). Vapaarahoitteiset vuokrat laskivat Jyväskylässä (0,4%).



KIINTEISTÖLEHTI LOUNAIS-SUOMI 2:2022

Uusiutuvan energian osuus kasvaa

Uusiutuvan energian osuus energian kulutuksesta oli viime vuonna jo toista vuotta peräkkäin suurempaa kuin fossiilisten polttoaineiden ja turpeen yhteensä. Energian kulutus kääntyi ensimmäisen koronavuoden jälkeen kuuden prosentin kasvuun. Uusiutuvien energialähteiden käyttö kasvoi 13 prosenttia edellisvuodesta. Samaan aikaan fossiilisten polttoaineiden ja turpeen kulutus pieneni prosentin.



KAIKKI MAALAUSTYÖT TALOYHTIÖILLE



JULKISIVUT • KATOT

PORRASKÄYTÄVÄT

Soita tai jätä tarjouspyyntö

www.sorcolor.fi

☎ 010 391 9413

✓ Yli 5600 maalattua kohdetta

✓ Yli 600 As Oy kohdetta

✓ Yli 200 paikallista maalaria

✓ Asiakastyytyväisyys 4,6/5*



"Olimme erittäin tyytyväisiä Sorcolorin suorittamaan taloyhtiöiden maalaukseen. Urakka eteni sovitusti ja hinta oli tarjouksen mukainen. Suosittelemme lämpimästi!"

Anne Kamaja, As Oy Helsingin Espresso



SOR
COLOR



MINNA ANTTILA
vanhempi lakimies
Suomen Kiinteistöliitto

Puheenjohtajalla on keskeinen rooli yhtiökokouksessa

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa puheenjohtajaksi valitaan usein hallituksen puheenjohtaja, mutta tehtävään voidaan valita joku muukin henkilö, kuten esimerkiksi joku osakkaista. Puheenjohtajan vastuulla on monta tehtävää kokouksessa, kuten pöytäkirjan laadinta ja kokouksen sujuva eteneminen.

Useimmiten puheenjohtajaksi valitaan hallituksen puheenjohtaja, mutta tehtävään voidaan valita joku toinen henkilö, kuten esimerkiksi joku osakkaista, muu hallituksen jäsen tai vaikkapa yhtiön ulkopuolinen henkilö. Puheenjohtajalla on niin lakiin kuin yleiseen kokouskäytäntöön perustuvia tehtäviä ja puheenjohtajalla on keskeinen rooli kokouksessa.

Puheenjohtajan täytyy asunto-osakeyhtiölain mukaan huolehtia ääniluettelon laatimisesta ja siitä, että kokouksesta laaditaan pöytäkirja. Ääniluettelo on asiakirja, johon merkitään kunkin osakkaan osakkaiden määrä ja äänimäärä sekä kokouksessa läsnä olevat osakkaat, valtuutetut ja avustajat. Pöytäkirjan laadintaa varten puheenjohtaja kutsuu yleensä jonkun toisen henkilön sihteeriksi, joka käytännössä kirjoittaa pöytäkirjan. Puheenjohtaja kuitenkin aina vastaa pöytäkirjan laatimisesta ja sen sisällöstä.

Pöytäkirjakin on puheenjohtajan vastuulla

Muutoin puheenjohtajan rooli määräytyy hyvin pitkälti kokouskäytännön perusteella. Puheenjohtajan tehtävänä

on johtaa kokousta ja huolehtia siitä, että kaikki kokouksessa käsiteltävät asiat käsitellään.

Kokouksen sujuvuuden kannalta on hyvin tärkeää, että puheenjohtaja saa selvitettyksi osakkaiden kannan päätettäviin asioihin ja osaa poimia käydyistä keskusteluista vastaehdotukset äänestystä varten.

Puheenjohtaja huolehtii myös siitä, että tarvittaessa kokouksessa järjestetään äänestys. Puheenjohtaja myös ehdottaa tarvittaessa äänestysjärjestyksen yhtiökokoukselle päätöksenteon lopuksi toteaa syntyneen päätöksen sisällön.

Puheenjohtaja vastaa kokouksen sujuvuudesta

Toisinaan kokouksessa käytetyt puheenvuorot voivat venyä ja poiketa käsiteltävästä asiasta. Puheenjohtajan tehtävänä onkin huolehdittava siitä, ettei kokous tarpeettomasti veny.

Puheenjohtajan on pidettävä huolta siitä, että puheenvuorot liittyvät käsiteltävään aiheeseen ja tarvittaessa puheenjohtaja voikin rajoittaa osakkaan puheoikeutta, jos puheenvuoro rönsyilee aiheesta ja kokous uhkaa venyä. ❖

Puheenjohtajan osattava poimia keskusteluista vastaehdotukset äänestystä varten

J|Ä|S|P|I®

J|Ä|S|P|I® LTO

JAMA

Kiinteistön ratkaisut energiansäästöön

Poistoilman lämmön talteenotto



Ilma-vesilämpöpumput

Maalämpöpumput

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

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



LA-KATTOHUOLTO.FI

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
Pasi Rintamäki p. 040 135 6079, pasi.rintamaki@la-kattohuolto.fi**



VIESTINTÄ ON KEHITTYNYT TALOYHTIÖISSÄ

- Taloyhtiöiden asukkaat saavat nykyisin paljon paremmin tietoa oman taloyhtiönsä asioista kuin ennen, sanoo Rauman taloyhtiömaailmassa vuosikymmeniä vaikuttanut Pentti Vilo.

Vilolla on pitkä ja monipuolinen kokemus taloyhtiöiden parissa Rauman seudulla. Hän on toiminut ja toimii edelleen taloyhtiön puheenjohtajana sekä tilin- ja toiminnantarkastajana taloyhtiöissä. Sivutoimisena isännöitsijänä hän toimi yli 50 vuotta saman taloyhtiön asioiden hoitajana.

Entinen KOP-, Merita- ja Nordea-taustainen pankinjohtaja on toiminut työuran jälkeen myös monessa poliittisessa roolissa Raumalla, mm. valtuustossa ja teknisen lautakunnan jäsenenä. Hänellä on luottamustoimia myös seurakunnassa.

Vilo on ollut myös Rauman Kiinteistöyhdistyksen toiminnassa tiiviisti mukana vuosikymmeniä, ensin tilintarkastajana ja sittemmin ja edelleen hallituksen jäsenenä.

Asumisen asiat kiinnostavat

Mikä on saanut tekemään vuosia vapaaehtoista työtä taloyhtiöiden hallituksessa ja kiinteistöyhdistyksessä?

- Kai se on se, kun tuli tutustuttua isännöijän tehtäviin

jo nuorena, mistä lähtien sitä on ollut kiinnostunut kaikesta asumiseen liittyvästä.

Kun hän tuolloin jäi pois isännöintitehtävistä, hänet palkittiin myös Kiinteistöliiton arvomerkillä.

Pohtiessaan monien toimintavuosiensa aikaisia muutoksia Vilo arvioi, että nykytekniikan hyödyntäminen teki varsinkin korona-aikana kovan harppauksen eteenpäin, kun opittiin järjestämään etä- ja hybridikokouksia.

- Ennen koronaa oli havaittavissa, että ihmiset eivät uskaltaneet tulla taloyhtiön vuosikokouksiin, koska ehkä pelkäsivät joutuvansa hallitustehtäviin. Joskus asukkaita ei vain riittänyt, ja jouduttiin ottamaan ulkopuolisia henkilöitä hallituksiin.

Nyt korona-aikana etäkokousmahdollisuus on selvästi madaltanut kynnystä tulla seuraamaan, mitä oman taloyhtiön asioista päätetään.

- Ihmisten kiinnostus ja ehkä halukkuuskin saada tietää taloyhtiönsä asioista on parantunut, ja nykyisin asukkaat ovat hyvin perillä siitä, mitä ovat esimerkiksi taloyhtiön hallituksen tehtävät tai omistajan vastuut, Vilo sanoo.

Hän arvioi myös kiinteistöyhdistysten pitkäjänteisen työn auttaneen viestinnän kehittämisessä taloyhtiöissä.

län myötä kerrostaloon

Vilo on viihtynyt koko työuransa Raumalla. Hän asuu kerrostalossa, mutta muuttaa kesäksi maalle, josta hän on kotoisin.

Rauman noin 40 000 asukkaasta noin puolet asuu kerrostaloissa.

– Kun ihminen ikääntyy, niin kyllä hänen kannattaisi vakavasti harkita kerrostaloon muuttoa, Vilo suosittelee.

– Kerrostalo on kaikkein mukavinta ja vapainta asumista. Siinä monet murheet vähenevät. Lapsiperheet tarvitsevat toki tilaa ja omaa pihaa, mutta iäkkäämpien on helpointa järjestä elämäänsä muuttamalla kerrostaloon, jossa hoidetaan yhteisesti taloyhtiön ja asumisen asioita, Vilo neuvoo.

– En tunne ketään eläkkeelle jäänyttä, joka olisi katunut kerrostaloon muuttamista.

Niille, jotka ovat pitäneet huolta kunnostaan tekemällä talvella lumitöitä ja muita pihatöitä Vilo sanoo, että pääseehän sitä halutessaan auttamaan huoltoyhtiötä, kuten esimerkiksi tänä vuonna, kun Raumallakin tuli lunta enemmän kuin mitä huoltomiehet ehtivät kolata pois.

Vuokrakaksioille kysyntää

Raumalle tyyppillistä on, että sijoittajat ja yhtiöt omistavat suuren osan kerrostaloasunnoista.

– Veikkaan, että kolmannes ennen vuotta 1990-rakennetuista asunnoista on sijoittajien omistuksessa. Varsinkin Olkiluodon voimalaitoksen rakennustyömaa toi tänne paljon väkeä ulkomailta. Parhaimmillaan heitä oli noin 3 000 henkilöä.

Vuokra-asuntojen kysyntää lisää myös opiskelijoiden määrä. Yliopiston, merenkulkuoppilaitoksen, ammattikorkeakoulun ja sairaanhoito-oppilaitoksen opiskelupaikat lisäävät pienten asuntojen kysyntää.

Ulkomaalaisista vuokralaisista Vilo ei ole kuullut pahaa sanottavaa.

– Kyllä he ovat pääsääntöisesti eläneet siivosti ja huolehtineet hyvin asunnoista, sen mitä minä olen noista taloyhtiöistä saanut kuulla, Vilo kertoo.

Raumalaisia erikoisuuksia

Kun asukasluku ei Raumalla juuri kasva, on hintataso Vilon mielestä edullinen.

– Lähes kaikki kerrostalot ovat kiinni kaukolämmössä, jonka hintataso on edullinen. Yleisestikin asumiskulut ovat meillä Raumalla keskimääräistä edullisempia, Vilo kertoo.

Raumalla asuntokauppaa tehdään aina yhdellä hinnalla. Siinä ei erotella tonttia ja asuntoa, kuten suuremmissa kaupungeissa on tapana.

– Hinnat ovat kutakuinkin samoja, oli tontti kaupungin tai oma. Eikä meillä tehdä tarjouskauppaa, vaan kaupat tehdään siihen hintaan, minkä kiinteistönvälittäjä on arvioinut, Vilo luettelee raumalaisia erikoisuuksia.

Merinäköala ei Raumalla nosta asuntojen hintaa, koska sitä ei kerrostaloissa juuri ole. Kaupunginvaltuutettuna Vilo hieman hämmentääkin se, että kaupunki ei ole kaavoittanut asuntoja meren äärelle. Kaupungin brändiin meri kuitenkin liitetään oleellisesti: puhutaan satamakaupungista, on Rauman meripäiviä ja Raumanmeren Juhannusta jne.



▶ Pentti Vilo toimi aikanaan 52 vuotta tämän taloyhtiön isännöitsijänä. Mahtaako löytyä ketään, jolla on pidempi kokemus saman asunto-osakeyhtiön asioiden hoidosta?

– Pakko myöntää, että Helsinki, Turku ja vaikkapa Jyväskylä ovat hyödyntäneet paremmin ranta-alueitaan, mutta on meillä jo vähän suunnitelmia tuoda tuota merta paremmin näkyviin, Vilo kertoo.

– No juhannusjuhlat sentään siirrettiin takaisin meren äärelle. Kehottaisin myös vierailemaan Poroholman leirintäalueella!

Isännöitsijät ja hallituksehyvässä yhteistyössä

Myös taloyhtiöiden ja isännöitsijöiden välinen yhteistyö on Raumalla sujunut hyvin. Vilolla on kokemusta kummaltakin puolen, sillä hän on toiminut taloyhtiöiden hallitustehtävien ohella isännöintiyritysten tilintarkastajana ja toiminnantarkastajana.

– Raumalta ei löydy yrityksiä, jotka olisivat Kilpailu- ja kuluttajaviraston tutkinnassa. Kilpailua varmasti on isännöintiyritysten välillä, ja pitääkin olla, mutta henkilökohtaisella tasolla kaikki toimii kitkattomasti.

Vilo toivoo, että entistä useampi asukas tulisi mukaan hallitustyöhön.

– Isännöitsijät ovat nykyisin niin valvetuneita ja osaavia, että heidän sanaansa voi luottaa. Riski johonkin korvausvastuuseen joutumisesta on varmasti tavattoman vähäinen.

– Mitään erityisosaamista ei asukasjäseneltä vaadita, mutta monipuolinen ja laajempi näkemys asioihin olisi tervetullutta. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen

KUVAT: Tuomas Selänne





NYT ON AIKA TARKISTAA VÄESTÖN- SUOJIEN TILA

Väestönsuojat nousivat puheenaiheeksi turvallisuustilanteen kiristyttyä. Nyt on aika tarkistaa, missä kunnossa oma väestönsuoja on.

Vuosia käyttämättöminä varastossa lojuneet tavarat on syytä viedä pois väestönsuojista. Jos niitä ei ole vuosiin tarvittu, tuskin tarvitaan jatkossakaan, sanoo Ulvilassa ja Porissa taloyhtiöiden hallituksessa toimiva **Altti Ramstedt**.
Ramstedt kävi ennen yhtiön kevätkokousta tarkistamassa Ulvilassa sijaitsevan 46 asunnon kuusikerroksisen kerrostalon väestönsuojat ja totesi ne varsin hyvässä kunnossa oleviksi.

– Ihmisillä on enemmän tai vähemmän tavaraa omista ”kanakopeissaan”, mutta kun käytävät ovat siistit eikä niissä loju tien tukkeena tavaraa, niin äkkiähän ne kopit saadaan tyhjiksi, jos sellainen tilanne joskus tulee, Ramstedt sanoo.

Myös ilmastointi ja vesipisteet on syytä tarkistaa.

– Vaikutti siltä, että ne ovat semmoisessa kunnossa mitä paragrafit vaativat.

Hänen mielestään on ymmärrettävää, että väestönsuojista on vuosien varrella tullut varastotiloja.

– Eräässä porilaisessa teollisuuslaitoksessa oli tapana, että jos joku kone tai laite ei ollut enää käytössä, mutta sitä mahdollisesti vielä joskus tarvitaan, se siirrettiin ”sinne pommisuojaan”. Niitähän sitten alkoi olla aikamoinen varasto.

Uvilalaisen taloyhtiön pelastussuunnitelma on sekin päivitetty pari vuotta sitten. Ramstedt arvelee, että suunnitelma saattaa hyvinkin nousta esiin tämän kevään yhtiökokouksessa, vaikka aihe ei ole moneen vuoteen ollut asukkaiden kanssa esillä.

– Myös väestönsuojasta vastaava henkilö tulee uudelleen nimitettäväksi – vaikka vastuu väestönsuojasta kuuluu toki varsinaisesti hallitukselle.

Myös viestintäsuunnitelma vaatii tarkistamisen. Ramstedt tosin toteaa, että viestintä taloyhtiöissä toimii nykyisin yleisesti hyvin – varsinkin niin kauan, kun kännyköille on sähköä saatavissa.

– Aggregaatteja näissä meidän taloyhtiöissämme ei ole, mutta niitä voitaneen hankkia, tuskin meille kovin äkkilähtö tällä puolen Suomea tulee.



Vesi ja ilmastointi vaativat nekin sähköä, mutta ole-
massa on veivattavia ilmastointilaitteita, ja jokaisen olisi
syytä varautua omalla vesiastialla, jonne juomakelpoista
vettä voi varata.

– Paristot ja muut henkilökohtaiset tavarat on sitten
oma lukunsa, joka kannattaa itse kunkin miettiä.

Väestönsuojatilojen tila vaihtelee taloyhtiöstä toiseen.

– Ihan vain muutaman tuntemani yhtiön perusteel-
la voin arvella, että tilanne voi olla hyvin erilainen eri
paikoissa, riippuen siitä, millaista väkeä taloissa asuu,
Ramstedt sanoo.

Laitekanta voi olla pykälien mukainen, mutta siisteys
ja järjestyspuoli vaihtelee.

– Osa jättää käytäville tavaraa, osa vähät välittää, osa
jopa varastaa toisen kopista. Kirjo on varmaan melkoi-
nen.❖

TEKSTI: Pekka Virolainen

KUVA: Tuomas Selänne



↑ Ylipainevent-
tiilit ja vesipiste,
jossa pesual-
las, letkuliitin,
viisi metriä letkua.
Kuva: Spek

Verkkokurssi Kiinteistöliiton jäsensivuilla

Kiinteistöliiton jäsenille on tarjolla useita mak-
suttomia verkkokursseja, joita voit suorittaa
jäsensivujen kautta.

Kirjaudu jäsensivuille ja aloita oppiminen
Videot ja verkkokurssit -sivulla.

Taloyhtiön pelastussuunnitelma (TaPe)
-verkkokurssin avulla pystyt asiantuntijoiden ohjauksessa
laatimaan taloyhtiöllesi asianmukaisen pelastussuunnitel-
man. Lisäksi saat ohjeita pelastussuunnitelman keskeisistä
sisällöistä viestimiseen. Pelastussuunnitelman avulla pa-
rannetaan taloyhtiön varautumista tunnistamalla keskeiset
riskit ja määrittämällä toimenpiteet niiden hallitsemiseksi
sekä ohjeistamalla toimimaan oikein vaaratilanteissa. ❖

Aiheesta lisää:

www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio

www.spek.fi


www.vspelastus.fi

www.pori.fi/satapelastus

pelastustoimi.fi/pelastustoimi/varautuminen/

72tuntia.fi





Väestösuoja on saatava käyttöön kolmessa vuorokaudessa

🔗 Euroopan turvallisuustilanteen kiristyttyä Varsinais-Suomen ja Satakunnan Pelastuslaitoksille on tullut paljon väestönsuojelua ja väestönsuojia koskevia tiedusteluja. Kuva: Tuomas Selänne

Väestönsuoja sekä väestönsuojeluvälineet ja -laitteet on pidettävä sellaisessa kunnossa, että väestönsuoja voidaan ottaa käyttöön 72 tunnissa.

Kun viranomaiset määräävät, että väestönsuojat on otettava käyttöön, asukkaat tai kiinteistön muut käyttäjät tyhjentävät suojan ja valmistelevat suojan käyttökuntoon etukäteen nimetyn väestönsuojan hoitajan opastuksella. Ellei väestönsuojan hoitajaa ole nimetty, taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä koordinoivat väestönsuojan käyttöönottoa.

Koska yhtiö vastaa kiinteistön asianmukaisesta turvallisuudesta, sen on tarvittaessa

kehotettava asukkaita siirtämään väestönsuojassa sijaitsevat tavaransa muualle, jotta tilaa voidaan käyttää sen käyttötarkoituksen mukaisella tavalla, kiinteistön asukkaiden kollektiivinen turvallisuus huomioiden.

Mikäli asukas ei kehotuksista huolimatta suostu poistamaan väestönsuojan käytön estymisestä aiheutuvaa vaaraa, yhtiölle voidaan katsoa syntyvän aktiivinen velvollisuus pois-

taa viivytyksettä vaaran aiheuttama tekijä väestönsuojasta eli tässä tapauksessa tavarat. Vaaraa aiheuttavan tekijän poistavan tahon tulisi olla yhtiön edustaja, esimerkiksi hallituksen jäsen tai isännöitsijä.

Mitä mukaan väestönsuojaan?

Suojautumistilanteissa jokaisen tulee itse huolehtia mukaan omaan käyttöön elintarvikkeita 2–3 vuorokauden tarvetta varten, juomaa, henkilökohtaiset lääkkeet ja hygieniatarvikkeet, vuodevaatteet (esim. makuupussi ja retkialusta), taskulamppu ja paristoja sekä joditabletteja. Lisäksi mukaan voi ottaa ajanvietettä (kirjoja, pelejä, paperia, kyniä) sekä tarvittaessa korvatulpat.

Väestönsuojaan ei saa tuoda alkoholia, huumeita, aseita, lämpöä tuottavia laitteita (kaasukeitin, myrskylyhty jne.) eikä pahanhajuisia tuotteita. Suojassa ei saa tupakoida. ❖

TEKSTI: Kiinteistöliitto, Juuso Kallio

Aiheesta lisää: www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/turvallisuus/vaestonsuoja/vastauksiakysymyksiin

Väestönsuojan kunnosta pitää huolehtia

Euroopan turvallisuustilanteen kiristyttyä Varsinais-Suomen ja Satakunnan Pelastuslaitoksille on tullut paljon väestönsuojelua ja väestönsuojia koskevia tiedusteluja.

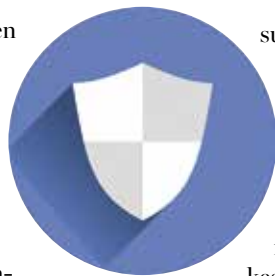
Taloyhtiössä turvallisuus on yhteistointa. Taloyhtiö vastaa, että pelastussuunnitelma, väestönsuoja ja vakuutusturva sekä muu riskienhallinta ovat kunnossa. Paloturvallisuuden lisäksi lukitus-, hissi- ja sähköturvallisuus ovat taloyhtiöissä tärkeitä asioita asukkaiden ja koko talon kannalta. Tietoturva on noussut yhä merkittävämmäksi asiaksi turvallisuuden kannalta. Myös kiinteistön vakuutusturva kannattaa pitää ajan tasalla.

Väestönsuoja ei ole kaikille

Väestönsuojan rakentamisvelvoite määräytyy rakennuksen koon, käyttötarkoituksen ja henkilömäärän mukaan. Vaikka Suomessa on yli

54 000 väestönsuojaa, kaikissa kiinteistöissä niitä ei ole, eikä myöskään niiden rakentamisvelvoitetta. Väestönsuojia alettiin rakentamaan vuonna 1954, ja nyt kaikkiin uusiin, vähintään 1 200 neliömetrin rakennuksiin tehdään väestönsuoja. Omakotitaloalueilla ja maaseudulla ei väestönsuojia yleensä ole.

Jokaiseen väestönsuojaan on suositeltavaa nimetä oma väestönsuojan hoitaja. Väestönsuojan hoitajan tulisi olla kyseisestä kiinteistöstä, koska suojautumistilanteessa hän toimii kyseisen



suojan sisällä. Suojanhoitajan avuksi voidaan pyytää kiinteistöhuoltoa, mutta huoltohenkilökunta ei pysty auttamaan mahdollisissa suojautumistilanteissa.

Väestönsuojan hoitajan koulutuksia järjestää esimerkiksi Turun Seudun Väestönsuojeluyhdistys tai SPEK eli Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö.

Suojissa olevan varustuksen määrä riippuu suojan rakentamisvuodesta. Ilmanvaihto on suojautumisen keskeisimpiä asioita, jotta umpinaisessa suojassa voi suojautumistilanteessa oleskella. Tarkempi listaus väestönsuojan varusteista löytyy SPEK:n

julkaisemasta väestönsuojan vuosihuoltopöytäkirjasta.

On suositeltavaa koekäyttää väestönsuojan ilmanvaihtolaitteisto, avata ja sulkea ylipaine- ja padotusventtiilit, tarkastaa tiivisteiden kunto sekä tarkastaa väestönsuojelumateriaali vuosittain.

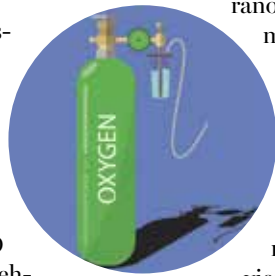
Laitteiden toiminnan tarkastuksesta tulee laatia tarkastuspöytäkirja, johon tehdään merkinnät suoritetuista tarkastuksista laitekohtaisesti. Tarkastuspöytäkirja on pyydettyessä esitettävä pelastusviranomaiselle. Väestönsuojan laitteiden ja varusteiden toimintakunnosta on huolehdittava valmistajan antamien ohjeiden mukaisesti.

Pelastussuunnitelma on asukkaita varten

Pelastussuunnitelmaa ei laadita viranomaisia, vaan nimenomaan talon asukkaita varten. Pelastussuunnitelma ei hyödytä taloyhtiön arkistoissa, vaan se on viestittävä asukkaille selkeästi. Laki kuitenkin myös vaatii, että kiinteistön käyttäjät perehdytetään taloyhtiön mahdollisiin riskitilanteisiin, ennaltaehkäisyyn ja toimintaohjeisiin vaaratilanteissa.

Pelastussuunnitelman viestimisessä asukkaille voi käyttää apuna säännöllistä tiedottamista esimerkiksi ilmoitustauluilla, jakamalla pelastussuunnitelma asuntoihin sekä taloyhtiön sähköisissä kanavissa, kuten taloyhtiön verkkosivuilla tai muussa sähköisessä asiointipalvelussa. ❖

TEKSTI: Juuso Kallio



KUNNOSSAPITOVASTUUT HALTUUN KIINTEISTÖILLOISSA

Koronarajoitusten poistuttua on koulutustilaisuuksia päästy järjestämään myös paikan päällä korona-aikaan tutuksi tulleiden webinaarien ohella.

Alkuvuodesta koulutuksia on pidetty Turussa, Uudessakaupungissa sekä Loimaalla. Aiheina ovat olleet yhtiökokousten ongelmatilanteet sekä kunnossapitovastuiden jakautuminen taloyhtiössä.

Uudenkaupungin kunnossapitovastuita käsittelevään Kiinteistöiltaan osallistui turkulaisen As Oy Turun Majakan Rannan hallituksen puheenjohtaja **Pyry Lähde**, jonka työmatkan varrelle Uudenkaupungin tilaisuus osui sopivasti.

– Olen osallistunut aiemminkin muutamiin Kiinteistöliiton järjestämiin koulutuksiin, ja niistä on saanut käytännönläheisiä neuvoja ajankohtaisista asioista, Lähde kertoo.

Hän asuu 90-luvun talossa, jossa erityisesti kylpyhuoneet ovat tuottaneet päänvaivaa. Taloyhtiöön on hankittu ilmalämpöpumppuja, joiden vuoksi aihe kunnossapitovastuiden jakautumisesta oli ajankohtainen ja kiinnostava. Myös Kiinteistöliiton tarjoamat neuvontapalvelut ovat hänelle tuttuja; neuvonnasta on saatu apua esimerkiksi osakkaiden muutostöihin liittyen.

Loimaan Kiinteistöillassa otettiin myös kunnossapitovastuut haltuun, ja tilaisuuden yksi osallistujista oli As Oy Loimaan Lamminhaan hallituksen puheenjohtaja **Olli-Pekka Koivisto**.

– Kunnossapitovastuusiin liittyviin kysymyksiin törmää isossa taloyhtiössä miltei päivittäin, joten on mukava kuulla uusia tulkintoja aiheeseen liittyen, Koivisto kertoo.

Kiinteistöliiton koulutukset ovat hänelle entuudestaan tuttuja, ja myös neuvontapalvelut ovat tulleet tutuksi. Hän on kokenut koulutukset hyödyllisiksi, joten Kiinteistöillassa on tullut käytyä aina kun aikataulut ovat sen sallineet.

Kiinteistöillassa luennoitsijana toiminut lakimies **Heli Launto** kertoo, että kunnossapitovastuuseen liittyvät kysymykset nousevat jäsenneuvonnassa esille päivittäin.

Usein kyse on siitä, että vettä on päässyt tavalla tai toisella väärään paikkaan.

– Tästä seuraa kysymys siitä, kenen pitäisi korjata vauriot ja onko joku taho mahdollisesti asiasta vahingonkorvausvastuussa, Launto kertoo.

– Vahinkojen osalta kukin tapaus on omanlaisensa ja ne tulee ratkaista aina kunkin tapauksen erityispiirteet huomioiden.

Tärkeitä peruskysymyksiä ovat ainakin seuraavat: mitä on tapahtunut, miksi ja kenen toimesta sekä mitä taloyhtiön yhtiöjärjestys mahdollisesti toteaa kunnossapitovastuun jakautumisesta.



👉 Pyry Lähde kokee saaneensa Kiinteistöliiton koulutuksista käytännönläheisiä neuvoja ajankohtaisista asioista.

Laki vai yhtiöjärjestys

Kunnossapitovastuusta on mahdollista määrätä yhtiöjärjestyksessä myös asunto-osakeyhtiölaista poikkeavasti. Usein poikkeamat koskevat erityisesti kylpyhuoneiden, lähinnä vedeneristyksen kunnossapitovastuuta.

Pitkäaikainenaan taloyhtiön sisäinen laista poikkeava käytäntö ei sido osakkaita ilman yhtiöjärjestyksessä olevaa määräystä.

– Sellaisia tilanteita on tullut vastaan, joissa osakkaat ovat vuosien ajan pitäneet itse kylpyhuoneensa kunnossa, sitten uusi osakas onkin vaatinut yhtiötä korjaamaan oman vaurioituneen kylpyhuoneensa.

- Tällaiset tilanteet ovat kaikille osapuolille ikäviä, ja siksi lain tai yhtiöjärjestyksen vastaisia käytäntöjä tulisi välttää, Launto varoittaa.

Kunnossapitovastuun yhteydessä tulee vielä huomioida mahdolliset osakkaiden tekemät muutostyöt. Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajalla on laaja oikeus tehdä muutoksia hallitsemassaan huoneistossa. Tällöin on kuitenkin huomioitava se, että perustasosta poikkeavat ratkaisut kuuluvat yhtiön sijasta



Loimaan tilaisuuteen osallistunut Olli-Pekka Koivisto on käynyt Kiinteistöiltoissa aina kun aikataulut ovat sen sallineet.

kunkin osakkeenomistajan kunnossapitovastuulle.

Jos osakas on hankkinut esimerkiksi perustasosta poikkeavan wc-istuimen, ei yhtiö vastaa sen kunnossapidosta. Kunnossapitovastuu seuraa osakkaalta toiselle. Jos seuraava osakas haluaisikin yhtiön taas vastaavan wc-istuimensa kunnossapidosta, tulee hänen omalla kustannuksellaan hankkia huoneistoon yhtiön perustasoa oleva wc-istuin. Näin hän voi taas saada wc-istuimensa yhtiön kunnossapitovastuun piiriin. ❖

TEKSTI JA KUVAT: Laura Jukkala

Elementtisaumauksen ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Elementtien korjaus
- Silikonisaumaus
- Tiivistystyöt



Kari Aaltonen

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

Väestönsuojat kuntoon asiantuntemuksella.

- Väestönsuojien huollot
- Painekokeet
- Varusteiden päivitykset
- Turvakartoitukset
- Infokartat
- Jälkivalaisevat kerrosnumerot ja poistumistiekilvet
- Sammuttimet ja palovaroittimet
- Liikennemerkkit



TVSH

Turun Väestönsuojahuolto Oy

040 738 3343 • info@tvsh.fi • www.tvsh.fi ❖

Tiesitkö, että

RALAN YRITYSHAUSTA LÖYDÄT PÄTEVÄT AMMATILAISET

Korjausrakentaminen on palvelua, joten taloyhtiön kannattaa panostaa erityisesti toimeksiantojen sisältöön ja pätevien palveluntuottajien hankintaan. Kun työn tilaamisen kriteerit ovat selvoilla, tulee eteen hyvän suunnittelijan, urakoitsijan ja valvojan löytäminen.

Kiinteistölehti Lounais-Suomen edellisessä numerossa käytiin läpi taloyhtiön mahdollisuuksia vaikuttaa korjaushankkeen onnistumiseen rakennuttamisen, suunnittelun, tuotannon ja lopputuotteen teknisen laadun näkökulmasta.

Kun taloyhtiö ryhtyy korjaushankkeeseen, sillä itsellään ei tyypillisesti ole riittävää korjausrakentamisessa tarvittavaa asiantuntemusta, vaan se hankitaan urakka- tai konsulttisopimuksin. Palveluntuottajien hankinta voidaan toteuttaa erilaisilla tavoilla, mutta tavasta riippumatta on pyrittävä siihen, että tehtävään valitaan päteviä ammattilaisia, joilla on riittävä osaaminen ja koulutus.

Rakentamisen Laatu RALA ry on suomalaisen rakentamisen laatua ja vastuullisuutta sekä rakennusalan läpinäkyvyyttä edistävä asiantuntijaorganisaatio. Sen yrityshaku-palvelusta löytyy 1 600 yritystä, jotka ovat täyttäneet RALA-pätevyyden tai RALA-sertifikaatin myöntämisen kriteerit ja näin osoittaneet, että niiden toiminta on laadukasta ja luotettavaa. RALAn taustalla on 16 kiinteistö- ja rakennusalan järjestöä, mm. Suomen Kiinteistöliitto ja Kiinteistöliitto Uusimaa.

RALA-pätevyys on puolueeton osoitus yrityksen teknisestä ja taloudellisesta osaamisesta ja luotettavuudesta. Pätevyyden

👉 Korjausrakentamiseen valittavan yrityksen työntekijöiden tulisi olla päteviä ammattilaisia, joilla on riittävä osaaminen ja koulutus.

saaneet yritykset täyttävät kaikki Tilaaajavastuulain vaatimukset, niiden talous- ja vastuuvakuutusasiat ovat kunnossa ja tekninen osaaminen todennettu. RALA-sertifikaatilla taas yritys on todentanut hyvät toimintatapansa sertifioidulla laadunhallinta-, ympäristö- tai turvallisuusjärjestelmänsä.

Näin etsit oikean osajan

RALAn yrityshausta voi etsiä päteviä yrityksiä erilaisilla hakuehdoilla. Hakutapoja on kaksi: yksinkertainen ja tarkennettu yrityshaku. Yksinkertainen haku on nopea tapa tarkistaa yrityksen pätevydet hakemalla yritystä sen nimellä. Tarkennetussa haussa yrityksiä voi hakea laajemmin yritystietojen (nimi, y-tunnus, kotipaikka, toimiala, liikevaihto, pätevyysnimike) tai yritysten referenssikohteiden perusteella. Eri hakuehtoja yhdistämällä hakutulosta saa tarkennettua.

Kun etsii juuri oman hankkeen tarpeisiin sopivia yhteistyökumppaneita, kannattaa siis valita tarkennettu haku. Paras tapa löytää sopiva palveluntuottaja on hakea yrityksiä niille myönnettyjen pätevyksien perusteella eli käyttämällä toimialanimike-kenttää.

Toimialanimikkeen, kuten ”vesikattotyöt” tai ”linjasaneeraukset”, voi syöttää hakuun vapaana tekstinä tai RALAn käyttämänä nimikekoodina. Jos hakutuloksia on vähän, kannattaa kokeilla eri muotoa hakutermitä. Varmimman hakutuloksen saa käyttämällä RALAn pätevyysnimikkeistön mukaista toimialanimikettä tai koodia. Linkki pätevyysnimikkeistöön löytyy yrityshausta toimialanimike-kentän alta.

Yrityksiä voi etsiä myös niiden ilmoittamien referenssikohteiden perusteella. Esimerkiksi hakusana ”vesikatto” listaa

kaikki yritykset, joiden referensseissä on mainittu sana ”vesikatto”. Paras hakusana on yksinkertainen perusmuoto, siis esimerkiksi ”julkisivu”, ei ”julkisivuremontti”. Myös referenssihaussa kannattaa kokeilla eri muotoja hakutermitä, jos hakutuloksia on vähän. Hakua voi rajata korjauskohteen paikkakunnan tai sopimussumman perusteella.

Tarkista yrityksen tiedot ennen tarjouksen hyväksymistä

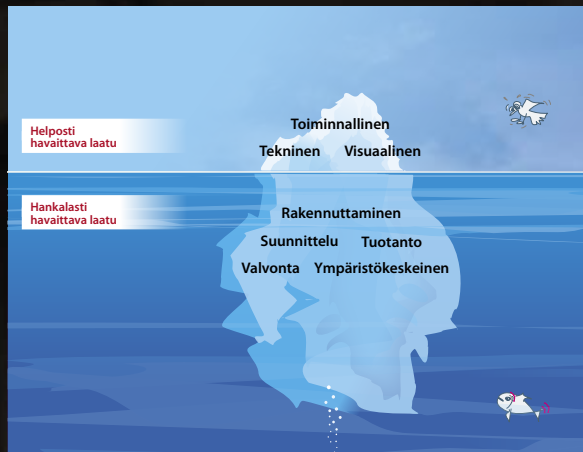
Kun korjaushankkeen toteuttamiseen on saatu tarjouksia, kannattaa RALAn yrityshakua hyödyntää tarjoavien yritysten tietojen tarkistamiseen. Katso löytyykö yritys RALAn yrityshausta ja käy läpi sen pätevyysraportti, mahdolliset sertifiointit, referenssit ja julkaistu palaute.

Yritys saa tilaajalta palautetta toteutetuista referenssikohteista RALA-pätevyden myöntämisen tai uusimisen yhteydessä. Yhteenveto annetusta palautteesta julkaistaan RALAn yrityshaussa, jos yritys on antanut siihen luvan. ❖

TEKSTI: Sanna Nyström KUVA: Bigstock

RALA-yrityshaku pähkinäkuoressa

1. pätevät suunnittelijat, urakoitsijat ja valvojat korjausrakentamiseen
2. maksuton ja puolueeton palvelu
3. haettavana myös referenssikohteita
4. helppo käyttää ja kattaa koko Suomen
5. löytyy osoitteesta www.rala.fi



Jäävuori kertoo enemmän

Taloyhtiön asukkaat ja osakkaat tarkastelevat korjausrakentamisen laatua pääasiassa lintuperspektiivistä. Tekninen ja visuaalinen laatu ovat suhteellisen helposti arvioitavissa. Toiminnan laatu, johon kuuluu esimerkiksi työntekijöiden toi-

➊ Korjausrakentamisen laatua voidaan tarkastella monesta näkökulmasta.

met ja käyttäytyminen korjauskohteessa voi sen sijaan olla haasteellisempi havaita.

Lintuperspektiivistä ei kuitenkaan pysty vaikuttamaan korjaushankkeen vaiheisiin – taloyhtiön edustajien on ”uitava” kalan lailla mukaan hankkeen prosesseihin.

Rakennuttamisen laatua kuvaavat pätevien palveluntuottajien hankinta ja hyvä korjaushankkeen ohjaus. Suunnittelussa laatua on vastata tilaajan tarpeisiin ja toivomuksiin, jotka täyttävät viranomaisten ja hyvän rakennustavan vaatimukset.

Oleellista on, että laatuvaatimukset on määriteltävä yksiselitteisesti ja että suunnitelmien mukaisilla työmenetelmillä nämä voidaan saavuttaa. Valvonta varmistaa sen, että työ on sopimuksen mukainen dokumentoituine laadunvarmistustoitmineen. ❖

TEKSTI: Jari Virta KUVA: Eero Nurmikko



Vihreä laina

👉 - Vihreä laina on win-win-ratkaisu. Taloyhtiö saa halvempaa lainaa ja ympäristöasioista tulee pidettyä huolta, sanoo As Oy Satakienpuiston hallituksen puheenjohtaja Topi Ruotsalainen.

”Vihreä laina oli win-win-ratkaisu”
**RAHAA SÄÄSTYY JA
PÄÄSTÖT PIENENEVÄT**



Vihreä rahoitus tuo taloyhtiöille mahdollisuuksia kustannussäästöihin erityisesti energiatehokkuutta parantavien remonttien yhteydessä. Turkulainen ”tavallinen taloyhtiö” sai pankista edullisempaa lainaa ottamalla huomioon vihreään rahoitukseen vaadittavat kriteerit.

Turkulaisessa As Oy Satakielenpuistossa on juuri valmistunut mittava remontti.

– Jos halvemmalla rahaa saa, niin harva siitä kieltäytyy, sanoo taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Topi**

Ruotsalainen.

Hän viittaa niin sanottuun vihreään lainaan, jolla taloyhtiön mittavat energiaremontit rahoitettiin, hieman normaalia korkotasoa halvemmalla.

Satakielenpuistoon kuuluu kymmenen kerrostaloa, kaksi rivitaloa ja liikerakennus. Asuntoja on yhteensä 241.

Yhtiössä on juuri saatu valmiiksi mittava putkiremontti ja kaukolämmöstä maalämpöön siirtyminen. Samalla huoneistoihin asennettiin sähkö- ja vesimitarit, pysäköintialueille sähköautojen latausvalmiudet ja rivitaloihin lämmön talteenotto.

Kun saneerausbudjetti on yli 13 miljoonaa, on pienikin lainamarginaalin alennus merkittävä. Laina saatiin Handelsbankenista 25 vuodeksi.

– Isännöitsijä se taisi ensimmäisenä kuulla tuosta vihreästä rahoituksesta. Varmaan sitä olisi käytetty jo aikaisemmassa julkisivuremontissa, jossa myös parannettiin energiatehokkuutta eristyksen avulla, mutta silloin näitä lainoja ei vielä ollut saatavilla, Ruotsalainen kertoo.

Asialliset tavoitteet

Ruotsalaisen mukaan kaikki sujui suunnitelmien mukaan, eikä rahoituksen normaalia tiukemmat kriteerit vaikuttaneet alkuperäisiin tavoitteisiin.

– Eihän niitä lainoja myönnetä pelkästään patterien säätämiseen, vaan siinä pitää olla tavoitteena merkittävät energiansäästöt ja sitä kautta hiilidioksidipäästöjen pieneneminen. Se on tällainen win-win-ratkaisu taloyhtiön ja ympäristön kannalta.

– Saimme vielä äskettäin Suomen Paras Taloyhtiö 2020 -palkinnon vastuullisesta toiminnasta, hän kehaisee.

Muuten Ruotsalainen kuvaa taloyhtiötään ihan

tavalliseksi taloyhtiöksi, joka on rakennettu 1970-luvulla aluerakentamisen buumin aikaan, tuolloin hieman syrjään keskustasta. Talot eivät kuitenkaan ole niin vierä vieressä kuin mitä nykyisin rakennetaan. Myös puistomaisesta piha-alueesta on pidetty hyvää huolta.

Niinpä moni alkuperäinen asukas viihtyy yhä alueella, ja lapsiperheitä on tullut lisää.

Remonttien yhteydessä uudistettiin myös yhteisiä tiloja.

– Helpotimme pyöräilijöitä asentamalla muun muassa pyöräsojiiin isommat ovet, joten sinne pääsee tavarapyörälläkin sisään, Ruotsalainen lisää. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen

KUVA: Juuso Kallio



Selvitys:

Taloyhtiölainan korko eri pankeilla

Suomen Rahatieto teki Kiinteistölehti Lounais-Suomelle eri pankkien taloyhtiölainoihin liittyvän vertailun 250 000 euron lainasta, jonka laina-aika on 15 vuotta.

Esimerkkitapauksena on 1960-luvulla rakennettu Turun Luolavuoressa sijaitseva kerrostalo, johon suunniteltiin remonttia.

Kartoituksen perusteella remontin kustannusarvio on 400 000 euroa.

Taloyhtiöllä on yhden asunnon myynnistä kertynyt omarahoitusta 100 000 euroa. Rahoitustarve on siis

300 000 euroa. Osa asukkaista on isännöitsijän tekemän asukaskyselyn tuloksena ilmoittanut maksavansa rahoitusosuutensa kerralla pois. Näin taloyhtiö tarvitsee lainarahaa remontin suorittamiseen 250 000 euroa. Hallituksen laskelmien mukaan laina-ajaksi tarvitaan 15 vuotta. Lainaa lyhennetään puolivuositain ja lyhennystapa on annuiteetti.

Vakuudeksi lainalle tarjotaan kiinteistökiinnityksiä.

Vihreän lainan kriteeri tässä tapauksessa oli se, että kiinteistön energiatehokkuus paranee remontin myötä vähintään 30 prosenttia.

TALOYHTIÖLAINA 250 000 €/15 v				12.4.2022	
pankki	tod. k-korko	marg.	muut kulut	viitekorko	vihreä laina
Hypo	0,60 %	0,55 %	980,00	euribor 12 kk	Energiatehokkuuden paraneminen 30 %
Handelsbanken	0,71 %	0,65 %	1 150,00	euribor 6,12 kk	Energiatehokkuuden paraneminen 30 %
OP Turun Seutu	0,74 %	0,70 %	825,00	euribor 12 kk	Määritelmä kehitteillä
Danske Bank	0,84 %	0,78 %	1 200,00	euribor 6,12 kk	Energiatehokkuuden paraneminen 30 %
Aktia Pankki Oyj	0,86 %	0,80 %	1 225,00	euribor 6,12 kk	Vihreä laina tulee vuoden 2022 aikana
Nordea	0,87 %	0,80 %	1 319,00	euribor 12 kk	Energiatehokkuuden paraneminen 30 %
S-Pankki	ei tarjoutua toistaiseksi				Tapauskohtaisesti

Lähde: Suomen Rahatieto

Marginaaleissa on eroja. Hallituksen kannattaa huolehtia taloyhtiölainojen kilpailutuksesta ja muistaa että jokainen yhtiö ja laina on oma yksilönsä.

Taloyhtiölainakysely lähetettiin kymmenelle Turun Seudulla toimivalle pankille. Määräaikaan mennessä saatiin vastaukset seitsemältä pankilta.

Esimerkiksi Handelsbankenin määritelmä vihreälle lainalle on se, että

energiatehokkuutta parannetaan remontin myötä vähintään 30 prosenttia. Saavutettava energiansäästö todetaan energiatodistuksen avulla laskemalla E-luvun suhteellinen parannus ennen ja jälkeen remontin.

Esimerkissä taloyhtiön vihreän lainan kriteerin täytyessä lainan marginaali aleni 0,60 prosenttiin eli 0,05 prosenttiyksikköä. ❖

Mitä kestävän rahoituksen sääntely tarkoittaa taloyhtiöille?

Euroopan Unionin vihreän kehityksen ohjelma, Green Deal, on tuonut rahoitusmarkkinoille termin taksonomia. Se on rahoitusta koskeva luokittelujärjestelmä, jonka tavoitteena on saada rahoitusmarkkinat suosimaan ympäristön kannalta kestävämpiä ratkaisuja.

Sillä on epäsuoria vaikutuksia myös asunto-osakeyhtiöiden toimintaan.

Taloyhtiöille ei ole odotettavissa vastaavia vastuullisuustietojen raportointivaatimuksia tai vaatimuksia ilmatoriskianalyysiin, kuten suuryhtiöille, mutta pidemmällä aikavälillä pankkien pääomien allokoinnin kohdistuminen ”vihreään ja ruskeaan” tulee vaikuttamaan pankkien toimintaan ja sitä kautta kaikkiin pankkien asiakkaisiin.

Kiinteistöalan näkökulmasta huomio kiinnittyy vahvasti energiatehokkuuteen. Se tulee kasvattamaan energiatodistuksen merkitystä energiatehokkuuden mittaamisen työkaluna.

Energialuokka määrittelee mihin kategoriaan taloyhtiön laina pankin pääomien allokoinnissa kohdistuu. Niinpä pankit tulevat jatkossa seuraamaan taloyhtiön energiatehokkuusluokkaa ennen ja jälkeen korjaushankkeen ja todennäköisesti tarkastamaan sen vielä laina-ajan ajanakin.

Rahoitusmarkkinoiden sääntelyn kasvaessa pankit joutuvat tarkastelemaan rahoitettavia kohteitaan entistä tarkemmin myös hyvän hallintotavan näkökulmasta. Taloyhtiön hyvä hallintotapa- suositus toimii yhtenä ohjenuorana, kun haluaa pitää huolta taloyhtiön luottokelpoisuudesta. Vaikka taloyhtiöiden ei tarvitse tuottaa yhteiskuntavastuuseen liittyvää raportointia, kannattaa hyvään hallintoon ja siitä kertomiseen toimintakertomuksessa kiinnittää huomiota.

Yksittäisellä lainalla on toki rajallinen vaikutus pankin taseeseen, mutta kokonaisuuksien hallinnassa näitä asioita ei voi sivuuttaa.

Miten täyttää vihreät kriteerit?

Säädöksen mukaan ennen 31.12.2020 rakennettujen rakennusten osalta rakennuksella tulee olla luokan A energiatehokkuustodistus. Vaihtoehtoisesti rakennus voi kuulua kansallisen tai alueellisen rakennuskannan parhaaseen 15 %:iin toiminnallisen primäärienergian kysynnän perusteella ja osoitettuna riittävällä näytöllä, jossa vähimmillään verrataan kyseessä olevan rakennuksen energiatehokkuutta.

Esimerkiksi Ruotsissa tehdyssä laskelmassa parhaaseen 15 %:iin kuuluu A-C-energialuokan asuinkerrostalot ja ulkopuolelle jäävät D-G-luokat. Suomessa vastaavaa haarakointia voi tehdä tarkastelemalla ARAn energiatodistusrekisteriä, joka on julkinen.



Torjuuko kasvava sääntely ilmastonmuutosta?

Parhaillaan on käynnissä useita alueellisia, kansallisia ja sitä laajempia hankkeita, joissa on yhteinen tavoite: ilmastonmuutoksen torjunta. Tiedämme, että asuminen tuottaa noin 40 prosenttia suomalaisten kasvihuonepäästöistä, mutta johtaako monesta eri suunnasta tehty sääntely tavoiteltuun lopputulokseen?

Tiedämme, että esimerkiksi taloyhtiöissä euro on tehokas konsultti. Oikein toteutettu päästökauppa vaikuttaa tehokkaasti energian hintaan ja ohjaa taloyhtiöitä energiatehokkaammiksi. Keinovalikoimassa on energiatehokkuuden parantaminen eri tavoin ja kulutuksen pienentäminen. Taksonomian merkitys kasvaa, jos kuuluu ”vihreän ja ruskean” toiminnan välillä kasvaa. Mitä tahansa laajempaa korjaushanketta suunnitella kannattaa selvittää, voiko energiatehokkuutta parantaa. Ja oma energiatodistus kannattaa lähitulevaisuudessa pitää ajan tasalla. ❖

TEKSTI: Juuso Kallio **KUVA:** Bigstock



Vihreät lainat edistävät ympäristöystävällistä rakentamista

Rakennussektori on yksi merkittävimmistä energiankäyttäjistä, ja energiatehokkuuden parantaminen on taloyhtiöiden tärkein ilmastoteko. Vihreiden lainojen myötä pankit tulevat mukaan edistämään ympäristöystävällistä rakentamista, kertoo Turun Handelsbankenin rahoituspäällikkö **Elina Hirttiö**.

Vihreää rahoitusta voidaan myöntää taloyhtiön rahoittamiseen tietyin ehdoin. Energiatehokkaat uudiskohteet voidaan rahoittaa vihreällä lainalla jo rakentamisvaiheessa.

– Valmistuvilta uudiskohteilta edellytämme energialuokkaa A:ta tai vaihtoehtoisesti esimerkiksi Joutsenmerkkiä, Hirttiö kertoo.

Vanhemmissa taloyhtiöissä vihreää lainaa voidaan myöntää energiasaneerauksiin tai muihin energiatehokkuutta parantaviin korjaustoimiin.

– Vihreää lainaa voidaan myöntää myös kiinteistöjen kokonaisvaltaiseen perusparannukseen, kunhan suurin osa investoiduista euroista kohdentuu energiatehokkuuden parantamiseen. Vihreällä lainalla voidaan rahoittaa kaikenikäisten kiinteistöjen energiaremontteja, rakennuksen iällä ei ole merkitystä, Hirttiö jatkaa.

Mitä pitää parantaa?

Taloyhtiöissä vihreää rahoitusta voidaan myöntää sellaisten korjaushankkeiden rahoittamiseksi, joilla saavutetaan vähintään 30 prosentin parannus asuintalon energiatehokkuudessa. Energiatehokkuuden parantuminen mitataan E-luvun avulla.

– Vihreän rahoituksen myönnön kannalta ei ole merkitystä, mikä energialuokka remontin myötä saavutetaan. Oleellista on, että E-luvun suhteellinen parannus nykytilanteeseen verrattuna remontin jälkeen on vähintään se 30 prosenttia, Hirttiö täsmentää.

Hän lisää, että pankin rahoitusasiantuntija auttaa isännöitsijää tai hallitusta arvioimaan vihreän lainan sovellusmahdollisuuden ja kriteerien täyttymisen, sekä kertoo mitä dokumentteja vihreää lainaa varten tarvitaan.

E-luvulla valvotaan tavoitteen toteutumista

Energiatehokkuuden riittävä parantuminen osoitetaan energiatodistuksilla ennen ja jälkeen remontin. Arvioinnin



🗣️ Vihreä laina sopii niin uudisrakentamiseen, kuin vanhoille asunto-osakeyhtiöille, Elina Hirttiö sanoo.

apuvälineenä toimii myös konsultin tekemä hankesuunnitelma, josta käy ilmi energiatehokkuuden odotettu muutos.

– E-luvun tulee olla energiatodistusasetuksen 1048/2017 mukaan laskettu. Jos remonttia edeltävä energiatodistus on tätä vanhempi, voi hankesuunnittelukonsultti tehdä laskelman, josta käy ilmi nykyisen lasketatavan mukainen E-luku ennen remonttia ja sen odotettu suhteellinen parantuminen energiaremontin myötä. Vihreän rahoituksen ympäristövaikutuksia seurataan säännöllisesti päivitettyillä energiatodistuksilla.

Hirttiö arvelee, että isännöitsijöille nuo dokumentit ovat varmasti tulleet tutuiksi ARAn energia-avustusten hakukäsittelystä. Pankki käy kuitenkin isännöitsijän kanssa aina käytännön asiat ja tarvittavat dokumentit tapauskohtaisesti läpi.

Vihreä rahoitus on edullisempää

Handelsbankenissa vihreä laina myönnetään tavallista taloyhtiölainaa matalammalla marginaalilla.

– Marginaalilennus määräytyy tapauskohtaisesti, ja se on voimassa viisi vuotta kerrallaan, vaikka laina-aikea voi toki olla tätä pidempi. Lainaa voi olla vihreä niin kauan, kuin energiatodistus on voimassa.

Vihreä rahoitus tehdään normaalina velkakirjalainana, eikä lainan vihreys aseta rajoituksia laina-ajalle tai lyhennysohjelmalle.

– Vihreä laina eroaa kuitenkin tavanomaisesta lainasta siinä, että sen liitteeksi allekirjoitetaan lisäehto, jossa luotonottajalle on asetettu velvollisuus toimittaa pankille vahvistettu energiatodistus remontin valmistuttua tai energiatodistuksen voimassaolon päätyttyä.

Lisäksi Handelsbankenin tulee olla taloyhtiön päärahoittaja.

– Taloyhtiöillä saattaa olla vanhoja luottoja toisista rahalaitoksista, ja näissä tapauksissa pankin asiantuntija auttaa arvioimaan, voidaanko uudelle lainalle soveltaa vihreän rahoituksen ehtoja.

Vakuusarvon vaikutus vihreän lainan saantiin

Hirttiö muistuttaa, että taloyhtiölainan vihreys arvioidaan erillään tavanomaisesta luotonmyöntöprosessista.

– Mikäli kohteen rahoitus on Handelsbankenille yleisesti hyväksyttävissä oleva, mikään ei estä luoton myöntämistä vihreänä, kunhan muut yllä mainitut vihreän luottotamisen edellytykset täyttyvät.

– Päästöjen vähentämiseen ja asumiskulujen pienentämiseen tähtäävät energiatoimet ovat toki tärkeitä ympäristötekoja niin yhteiskunnalle, kuin osakkaalle. Lainan vastuullinenkaan käyttötarkoitus ei kuitenkaan sivuuta normaalia luotonmyöntöpolitiikkaamme, jonka mukaisesti taloyhtiön rahoitusasteen tulee pysyä kohtuullisena tehdyt ja tulevat remontit huomioiden, Hirttiö sanoo.

Energiaremontit ovatkin useimmiten kustannustehokkaita, eikä investointi välttämättä oleellisesti nosta osakkaan maksamaa vastiketta ottaen huomioon kertyvät lämmityskulusäästöt.

– Kun taloyhtiön remonttitarpeet ovat tiedossa, kannattaa olla matalalla kynnyksellä yhteydessä pankkiin rahoitusmahdollisuuksien selvittämiseksi. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen

KUVA: Katja Mulari



LAADUKKAAT ELEMENTTI- SAUMAUKSET

Uudenmaan ja Varsinais-Suomen alueella

Palvelumme koostuvat mm.

Elementtisaumaus uudis- ja saneerauspuolella

Julkisivumaalaukset

Julkisivutyöt

Ota yhteyttä ja pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous!





🕒 Suunnittelijoiden esittämät laadunvarmistustoimet toteutetaan ja dokumentoidaan korjaustyön aikana, kertoo palkitun opinnäytteen tekijä, rakennusmestari Lauri Leimu.

ESTEETTÖMYYSASIAT ON HYVÄ KORJATA SANEERAUKSEN YHTEYDESSÄ

Peruskorjausten kohteena nyt oleva rakennuskanta on rakennettu paljolti 1970-luvulla, jolloin esteettömyyteen ei vielä kiinnitetty paljoa huomiota. Peruskorjauksen yhteydessä rakennukset olisi nyt luonteva korjata mahdollisimman monelle saavutettavaksi. Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry palkitsi aihetta käsittelevän opinnäytetyön.

Useissa asunto-osakeyhtiöissä halutaan parantaa esteettömyyttä, mutta eri vaihtoehtoja ja rahoituksista ei välttämättä ole tarpeeksi tietoa, kertoo Turun ammattikorkeakoulun lehtori **Sirpa Erkkilä-Häkkinen**.

Erkkilä-Häkkinen oli ohjaajana rakennusmestari **Lauri Leimun** opinnäytetyössä, jonka Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry palkitsi vuoden 2021 aikana taloyhtiöille eniten uutta tietoa tuovana korkeakoulun opinnäytetyönä.

Leimun työn otsikko on *Esteettömyysvaatimusten toteuttaminen linjasaneerauksessa* ja sen toisena ohjaajana oli tekninen johtaja **Pekka Anttila** Rakennustoimisto Lainio & Laivoranta Oy:stä.

Leimun opinnäytetyössä kuvataan Turun Runosmäessä sijaitsevan As. Oy Tuuvanhovin linjasaneerauksen yhtey-



👤 – Esteettömyyteen tai saavutettavuus tulevat opinoissa esiin mm. talonrakennuksen perusteissa ja työturvallisuuden opinnoissa, kertoo itsekin pari esteetöntä omakotitaloa suunnitellut Turun AMK:n lehtori Sirpa Erkkilä-Häkkinen.
Kuva: Harri Viljamaa

dessä toteutettuja esteettömyysasioiden korjauksia. Kyse on 1970-luvulla valmistuneen betonielementtirakenteisesta taloyhtiöstä, jonka kahteen kuusikerroksiseen asuintaloon tehtiin käyttövesiputkien linjasaneeraus sekä sähköjen uusimista.

– Opinnäytetyö oli hyvin ja mielenkiintoisesti kirjoitettu. Siinä oli laajempi yhteiskunnallinen näkökulma ja myös tutkimuksellisia osiota, mikä on poikkeuksellista, Erkkilä-Häkkinen kehuu palkittua opinnäytettä. Taloyhtiön tehtyjen esteettömyys ratkaisujen ohessa opinnäytetyö toi esiin esteettömyyteen liittyviä lakeja ja asetuksia sekä avasi niiden tarkoituksen. Työtä palkittaessa arvioitiin, että sekä tekniset ratkaisut että nykyisten asetusten kuvaus tuovat hyödyllistä informaatiota niin taloyhtiöiden hallituksille, isännöitsijöille kuin myös saneerauksia toteuttaville urakoitsijoille.

Kynnys tulee eteen meille kaikille

Esteettömyysasetukset ovat nyt huomattavasti kattavampia kuin 1970-luvulla, joten vanhan rakennuksen korjaaminen nykyiselle tasolle ei ole helppo tehtävä. Nykyiset esteettömyysvaatimukset toteavatkin, että saneerausten yhteydessä tulee pyrkiä kohtuullisiin ja käyttäjäkunta huomioiden järjkeviin esteettömyyttä parantaviin ratkaisuihin. Asia helpottuu, jos esteettömyys huomioidaan jo varhaisessa vaiheessa remonttia suunnitellessa.

Sirpa Erkkilä-Häkkinen muistuttaa, että meistä jokainen voi olla jossain elämänvaiheessa apulaitteiden varassa, hetkellisesti.

– Vasta silloin huomaamme esimerkiksi kulkuväylällä olevan kynnyksen, josta ei rollaattorissa pääsekään yli tai, että jalka ei nousekaan korkeimmalle portaalle. Tai että hissini

ovi on niin raskas, ettei sitä saa käsi murtuneena auki. Eikä hissini kokoa tule ajateltua ennen kuin sinne yrittää päästä sähköpyörätuolilla. Tai keittiön kaappien sijoittelua, jos ei voi kumartua tai kurkottaa.

Hän peräänkuuluttaa myös kokonaisvaltaista ymmärrystä saavutettavuudesta.

– Tuossa palkitussa työssä kiinnitettiin huomiota rakennuksen lisäksi myös piha-alueeseen ja se varmasti jää usein huomioimatta.

Väestön vanheneminen lisää tarvetta

Myös ergonomia on yksi saavutettavuuden muoto.

– Nykyisissä uudisrakennuksissa on tietyt saavutettavuusvaatimukset juuri liikkumiseen liittyen, mutta harvemmin niissäkään huomioidaan muita, kuten heikkoihin aisteihin liittyvät vaatimukset, Erkkilä-Häkkinen sanoo.

Esteettömyysvaatimukset kasvavat myös väestön ikääntymisen myötä.

– Suurin osa asunnoistamme on rakennettu 1960–1970-luvulla, joten on yhteiskunnallisesti merkittävää, että esteettömyyteen panostetaan ja sitä myös vaadittaisiin korjauskohteissakin. Toki reunaehtojen puitteissa. 1970-luvun asuntojen kylpyhuoneet ovat ahtaat, mutta voisiko taloyhtiöissä panostaa yhteisiin tiloihin, joita sen ikäisissä rakennuksissa on, Erkkilä-Häkkinen kysyy.

Hän lisää, että korjausrakentamisessa tulee huomioida samat vaatimukset kuin uudisrakentamisessa, mahdollisuuksien mukaan. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen

KUVA: Juuso Kallio





➊ Uusien sisäänkäyntien yhteyteen tehtiin pienet katokset ja luiskan pinta on laatoitettu betonilaatalla, joka ei ole liukas märkänäköön, kertoo Kristiina Hellstén.

Taloyhtiön hallitus sai hyvää palautetta uudistuksista

Saneerattu kohde, As. Oy Tuuvanhovi sijaitsee Turun Runosmäessä. Runosmäki oli valmistuessaan Turun suurin asuinalue. Nyt Runosmäessä on noin 7 000 asukasta. Iso osa alueen kerrostaloista on valmistunut 1970-luvulla. As Oy Tuuvanhovi on tyypillinen 6-kerroksinen lamellitalo, johon kuuluu kaksi rakennusta. Asuntoja yhtiössä on yhteensä 68. Toisessa talossa on myös kellari, jossa sijaitsevat pesutupa, saunatilat ja irtainvarastot.

Linjasaneeraus ja esteettömyyskorjaukset toteutettiin vuonna 2021. Samalla korjattiin ja automatisoitiin valaistusta ja uudistettiin yksi hisseistä.

Esteetön kulku rakennusten porrashuoneisiin toteutettiin muuttamalla ensimmäisen kerroksen tuuletusparvekkeet sisäänkäynneiksi, kertoo Taloyhtiön puheenjohtaja **Kristiina Hellstén**.

– Luiskat saatiin tehtyä hyvin pienellä nousulla. Näin taloihin pääsee sisään kahdesta suunnasta ja esteettömän sisäänkäynnin ovet avautuvat automaattisesti. Tästä paran-

nuksesta on tullut asukkailta paljon kiitosta.

Toinen vaihtoehto olisi ollut rakentaa nykyisten sisäänkäyntien yhteyteen pitkä ja mutkitteleva luiska.

– Se olisi myös vienyt paljon tilaa pihalta, Hellstén huomauttaa.

Myös yksi hisseistä uudistettiin. Siihen asennettiin automatisoidut ovet ja se liikkuu nyt kellarista asti ylimpään kerrokseen.

– Kustannussyistä jouduimme siirtämään muitten portaitten hissin uudistamisen myöhempään ajankohtaan.

Piha-alueilla parannettiin pelastusteitä ja laatoitettiin oleskelualueita.

Runosmäellä juhlitaan tänä vuonna alueen 50-vuotisjuhlaa.

– Syksyllä valmistuu alueen historiikki ja alueella on käynnissä useampia uudistus- tai kiinteistökehityshankkeita. Näin alueelle saadaan lisää asukkaita ja palvelut säilytettyä, Hellstén uskoo. ❖

TEKSTI JA KUVA: Juuso Kallio



SORAT, HIEKAT

KULJETUKSET

VAIHTOLAVAT

NOSTOTYÖT

www.laaninkuljetus.fi
0400 931 065



**LAADUKASTA JA
ENERGIATEHOKASTA
ASUMISTA EDULLISESTI!**



**MULTI HEATER EVIPOWER
ILMAVESILÄMPÖPUMPPU**

Ilmavesilämpöpumppu 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.

**MULTI
HEATER**



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

TERRA LÄMPÖ
Energiaratkaisut /Ivis

TERRA LÄMPÖ OY
Puh. 0400 523 527 KAARINA

Lisää:
TERRALAMPO.FI

KIRKKAASTI PAREMPAA VETTÄ!

Bauer Solutions Oy on erikoistunut tuotteissaan innovatiiviseen, kemikaalittomaan vedenkäsittelyyn, joka säästää rahaa, energiaa ja ympäristöä. Sähkömagneettisen vedenkäsittelylaitteen käyttö lämmitys- ja käyttövesijärjestelmissä minimoi korroosion ja ehkäisee kerrostumien synnyn sekä mahdollistaa merkittävän energiansäästön.

Bauer-vedenkäsittelylaite soveltuu käytettäväksi kaikille putkimateriaaleille uusissa ja vanhoissa käyttökohteissa. Vahvistamme parhaillaan myyntialueitamme ja parannamme palveluiden saatavuutta. Kysy lisää!



bauer
solutions



HARRI GRÖNVALL
 esteettömyyskartoittaja
 Sujuvasti.fi

Erotu Eduksesi Esteettömästi

Esteettömyyden edistäminen tulisi ottaa huomioon aina, kun taloyhtiössä suunnitellaan isoja remontteja.

Koulutettu esteettömyyskartoittaja pystyy auttamaan asiakasta monella tavalla. Esteettömyys on enemmän ajattelutapa, kuin erityisjärjestely. Esteettömyydellä mahdollistetaan arkielämään kuuluvien velvoitteiden ja rutiinien toteutuminen. Esteetön ympäristö ei erotele ihmisiä heidän toimintakykynsä perusteella. Se kertoo ajattelutavasta, asenteista ja erilaisuuden huomioonottamisesta.

Esteettömyyskartoituksessa havainnoidaan kohdetta monelta eri kannalta, tehdään tarkkoja mittauksia ja otetaan paljon kuvia. Esteettömyys on laaja kokonaisuus. Siinä on kyse liikkumisesta, näkemisestä, kuulemisesta, ymmärtämisestä ja kommunikointiin liittyvistä seikoista. Esteettömyys merkitsee turvallisuutta ja sujuvaa arkea kaikille.

Taloyhtiöt voivat kartoittaa esteettömyyttä itsearvioinnin kautta tai käyttää apunaan asiantuntijaa eli esteettömyyskartoittajaa. Kartoittaja osaa kertoa mitä hyötyjä esteettömyys toisi taloyhtiölle laajoissa ja haastavissa kohteissa. Asukkailta voi jäädä huomaamatta monta eri asiaa, sillä silmä tottuu tuttuun ympäristöön eikä havaitse puutteita.

Esteettömyyskartoituksessa on otettava huomioon kohteeseen saapuminen, miten opasteet ovat sijoitettu ja miten ne ovat luettavissa esimerkiksi kadulta käsin. Vanhoissa kerrostaloissa opasteet on yleensä sijoitettu sisäänkäyntien syvennykseen, ovat luettavissa vain yhdestä suunnasta tai niistä puuttuvat kirjaimet/numerot. Opasteet palvelevat muun muassa pelastushenkilöstöä, tavarantoimittajia, takseja ja vierailijoita.

Kulkuväylien pinnat ja sisäänkäyntien edustat tulee olla tasaiset ja selkeästi hahmotettavissa. Valaistuksessa on huomioitava kulkuväylät, risteyskohdat sekä sisäänkäyntien valoteho ja valaisimien sijoittelu. Portaissa tulee olla käsijohteet ja kontrastiraidat.

Ulko-ovista puuttuvat usein avausautomaattiikka ja niiden lasipinnoista kontrastiraidat.

Kynnykset ovat liian korkeita ja niiden ylittäminen pyörällisellä apuvälineellä, vedettävällä ostoskärryllä tai lastenrattailla on hankalaa. Kun kynnyks on muotoiltu ja riittävän matala, sen yli pääsee sujuvasti.

Porraskäytävien valaistus, kerros-opasteet ja kontrastit ovat monesti puutteellisia. Riittävä valaistus ja selkeät kontrastit ovat tärkeitä asioita. Tilan hahmottaminen on helpompaa, kun seinät, lattia ja katto erottuvat toisistaan.

Laaja-alainen esteettömyyskartoitus palvelee myös arkkitehtejä ja suunnittelijoita.

Pelko ja olettamukset suurista kustannuksista ovat monesti esteenä esteettömyyden parantamiselle. ARA myöntää esteettömyysavustusta liikkumisesteiden poistamiseen.

Avustettavia toimenpiteitä ovat luiskan rakentaminen, ulko-ovien automatisointi, oviaukkojen leventäminen, kynnykskorkeuksien madaltaminen (myös asuntojen parvekkeilla), porraskäytävien valaistuksen automatisointi, porras- ja kevythissit ja olemassa olevien hissien esteettömyyskorjaukset.

Kohteiden kartoittamisen oppii vain kartoittamalla. Esteettömyyskartoituksen hyöty on suuri, kun se tehdään hyvissä ajoin. ❖

**Esteettömyys
 merkitsee
 turvallisuutta ja
 sujuvaa arkea
 kaikille.**



HELI LAUNTO
lakimies
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi

Kysy Heliltä

Taloyhtiölainan korkosuojaus

Taloyhtiöllemme tuli lainoittajapankiltamme kirje, jossa se mainostaa korkosuojausta taloyhtiölainamme. Mitä korkosuojaus tarkoittaa ja miten siitä tulee taloyhtiössä päättää?

Korkosuojaus tarkoittaa yksinkertaistettuna pankilta ostettavaa vakuutta, joka turvaa lainan mahdolliselta ennakoimattomalta koronnousulta. Taloyhtiön lainan korko ei siis korkosuojauksen seurauksena nouse sovittua korkoprosenttia korkeammaksi.

Korkosuojaus toimii samoin kuin vakuutus ja se onkin keino varautua yleisen hintatason nousuun lainojen osalta. Suojauksen avulla remonteista aiheutuvien rahoitusvastikkeiden summat lukkiutuvat tiettyyn tasoon korkosuojauksen ajaksi, vaikka lainojen viitekortit nousisivat reilustikin.

Korkosuojauksen hyöty riippuu pitkälti siitä, miten paljon korot nousevat. Jos korot eivät nouse merkittävästi, pankki hyötyy korkosuojauksesta. Jos taas korot nousevat merkittävästi, velallinen hyötyy.

Suojaaminen maksaa, ja se pitää huomioida päätöksenteon laskelmissa. Korkosuojaus tietää siis vastikkeiden kasvua omalta osaltaan. Mitä matalampaa korkotasoa haetaan, sitä kalliimpaa suojaaminen on, ja lisäksi tähän vaikuttaa suojauksen ajallinen pituus.

Koska korkosuojauksella on vaikutusta vastikkeisiin, kuuluu päätös mahdollisen korkosuojan hankkimisesta asunto-osakeyhtiön sisällä yhtiökokoukselle. ❖

24h



SÄHKÖHUOLTO
Ari Tuomi Oy

Soita meille, se on turvallista!

SÄHKÖASENNUKSET

Kaikki työt tehokkaasti ja ammattitaidolla taloyhtiöille, yrityksille ja yksityisille asiakkaille

KORJAUKSET, HUOLLOT

Tähtäämme nopeaan palveluun

SUUNNITTELU

Kauttamme turvalliset ja oikeat ratkaisut

AURINKOENERGIA

Kokemuksen tuomalla varmuudella

ILMALÄMPÖPUMPPUASENNUKSET

Kotiin tai mökille



0400 527971

Salvelanlaaksontie 1, 21500 Piikkiö | www.arituomi.fi



**Kaikki LVI-huolto-
ja urakointipalvelut
kiinteistö- ja asunto
osakeyhtiöille
nopeasti,
luotettavasti
ja joustavasti.**

sts-talotekniikka.fi



040 829 3723
info@sts-talotekniikka.fi
Kupittaankatu 122 • 20810 Turku



MATTS ALMGRÉN
neuvontainsinööri
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi

Lisää rahaa energiaremontteihin

Uusi tekniikka, ilmastonmuutos ja valtion tuki ovat tehneet energiaremonteista entistä suosittumia.

Energiatohokkuuden parantaminen on ollut pinnalla taloyhtiöiden korjaushankkeissa, eikä tema ole menossa pois muodista. Osaltaan energiatohokkuuden parantamiseen on ohjannut nousevat asumiskustannukset, osaltaan tietoisuus ilmastonmuutoksesta. Oma osansa on ollut myös valtion energia-avustuksella, joka on tehnyt lämpöpumppu- ja aurinkoenergiaratkaisusta entistä houkuttelevampia useille taloyhtiöille.

Alun perin 100 miljoonan euron suuruisiksi kaavailtuun energia-avustukseen vuosille 2020–2022 on tähän mennessä myönnetty lisämäärärahaa yhteensä 30 miljoonan euron edestä. Nämä rahat on käytännössä käytetty jo haettuihin avustuksiin.

Kannattavuus pitää aina tarkistaa

Taloyhtiökentässä ei kuitenkaan ole syytä kevätmasennukseen, sillä rakennusten energiaremontteihin, öljylämmityksestä luopumiseen sekä sähköautojen latausinfraan rakentamiseen tarjottaviin avustuksiin on tulossa mittava,

yhteensä yli 200 miljoonan euron lisärahoitus. Tästä puolet on varattu energia-avustukselle, joka saa jatkoa vielä ensi vuoden puolelle.

Taloyhtiöille tarjottavaan sähköautojen latausinfraan varataan 30 miljoonan euron lisärahoitus vuosille 2022–2023.

Mikäli taloyhtiösä on suunnitteilla korjaushankkeita, kannattaa avustuksiin tutustua tarkasti. Vaikka avustusraha tekee energiakorjauksista houkuttelevia monelle taloyhtiölle, on yhtiöiden johdossa tärkeää pitää pää kylmänä ja selvittää investointien soveltuvuus ja kannattavuus omalle taloyhtiölle. Huolellinen pohjatyö ja asiantuntevan suunnittelijan käyttö maksaa usein näihin käytetyt panostukset moninkertaisena takaisin.

Avustuksen jatko ensi vuoden puolelle antaa taloyhtiöille nyt hyvän tilaisuuden selvittää rauhassa mahdollisuudet sen hyödyntämiseen sekä itselleen soveltuvat vaihtoehdot energiatohokkuuden parantamiseksi. Lisätietoa aiheesta löydät jäsensivuilta, jonne on koottu kaikkien Kiinteistöliiton koulutusten materiaalit ja webinaaritallenteet. ❖



📍 Aurinkopaneeleita raiiolaisen kerrostalon katolla. Kuva: Matts Almgrén



PYSÄKÖINTITURVA

Paikallinen kumppanisi tehokkaassa pysäköinninvalvonnassa!

www.pysakointiturva.fi
toimisto@pysakointiturva.fi

Mobiilipysäköinnit tarjoaa:



Biojätteet hyötykäyttöön!

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



Lounaisen Suomen asukkaiden biojätteistä tehdään bio-
kaasua, eli arvokasta polttoainetta sekä ajoneuvoihin että
energian tuotantoon.



Onko taloyhtiösi jätetilassa jo biojätteille oma astia? Uuden
jätelain myötä viiden tai useamman huoneiston kiinteistöllä
tulee sellainen olla. Aloita biojätteen lajittelu! Kysy lisää:
asiakaspalvelu@lsjh.fi tai p. **0200 47470**.

LSJH:n Tilaamosta saat biojäte-esitteet ja tarrat taloyhtiön
asukkaiden avuksi ja lajittelun tueksi. Tutustu materiaalei-
hin, lue lisää ja tee tilaus: www.lsjh.fi/tilaamo.



LOUNAI-SUOMEN
JÄTEHUOLTO



lounaissuomenjatehuolto

Pienempi kuorma huomiseksi.

Luotettava
Kumppani ✓

Lisää aikaa katollesi?

050 300 2551
www.kodiltec.com



MARI HÄYHTIÖ
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Satakunta ja
Rauman Kiinteistöyhdistys

Fiksu taloyhtiö valmistelee henkilövalintoja ennen vuosikokousta

Kiinteistöliiton Hallituskysely 2022 -tulokset ovat nyt saatavilla; ne ovat mielenkiintoista luettavaa. Tulosten perusteella taloyhtiön hallitusjäsenillä on keskimäärin 11 vuoden hallituskokemus.

Oman kokemukseni perusteella mukana on niitä, jotka ovat tehneet vuosikymmenten työn taloyhtiön hallituksessa, ja osa on vasta-alkajia. Tämä käy myös ilmi kyselystämme, sillä pitkäaikaisten ja kokoneiden hallitusjäsenien määrä on kyselyn mukaan kasvanut viime vuosina. Kyselyn vastaajissa oli kuitenkin myös edelliskertaa enemmän tuoreita hallitusjäseniä, joten kokoonpanojen uudistumistakin tapahtuu.

Hallituksien kokoon-
tumistahti tavanomaise-
na vuonna ilman suuria
hankkeita on tyypillisesti
3–4 kertaa vuodessa.
Tätä useammin kokoon-
tuu noin 30 prosenttia
kyselyyn vastanneista.

Noin 22 prosenttia selviää yhdellä tai kahdella hallituksen kokouksella vuodessa.

Kerrostaloyhtiöiden hallitukset kokoontuvat keskimäärin useammin kuin rivitaloyhtiöt ja kaikkein pienimmät taloyhtiöt. Pääkaupunkiseudulla hallitukset kokoontuvat vuositasolla noin viisi kertaa vuodessa ja muualla noin 3,5 kertaa.

Kiinnostus oman taloyhtiön asioihin ja huoli yhteisestä omaisuudesta ovat tärkeimpiä syitä toimia taloyhtiön hallituksessa. Kyselyn vastaajista miltei 60 prosenttia mainitsi nämä syyt perusteluiksi päätökselleen asettua ehdolle taloyhtiön hallitukseen. Joka kolmas vastaaja mainitsi syyksi halun vaikuttaa asioihin. Lähes 30 prosenttia halusi hyödyntää osaamistaan osallistumalla taloyhtiön päätöksentekoon. Miltei viides kertoi

lähteneensä mukaan muiden painostamana. Joskus taloyhtiössä onkin ongelmallista saada hallitukseen riittävästi jäseniä, ja painostus voi olla ainoa keino saada hallitus kasaan. Myös taloyhtiöissä mielenkiinto hallitusammattilaisiin kasvaa koko ajan.

Taloyhtiöiden hallitukset valitaan useimmiten yksimielisesti. Kyselyn mukaan vain seitsemässä prosentissa vastanneista taloyhtiöistä oli äänestetty hallituksen jäsenistä. Hieman alle puolessa vastanneista taloyhtiöitä hallituksen valintaa ei valmistella etukäteen ennen yhtiökokousta.

On ihan järkevää ja suositeltavaakin val-

mistautua yhtiökokoukseen etukäteen. Ennen yhtiökokousta hallituksen ja isännöitsijän olisi syytä – ja yhtiön kannalta perusteltuakin – aktiivoida etukäteen hallituksen jäseniä tai osakkaita selvittämään sopivia ehdokkaita hallitukseen ja varmistaa vanhojen hallitusjäsenien suostumus jatkokaudelle. Hyvä ennakkovalmistelu sujuvoittaa myös itse yhtiökokousta, joten hallitus saadaan valittua parhaalla mahdollisella tavalla.

Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöiden hallituksille tehtyyn kyselyyn vastasi 3 494 hallituksen puheenjohtajaa ja 1 933 hallituksen jäsentä eri puolilta maata. Muita vastaajia oli 24. Kysely toteutettiin 1.–16.2.2022 nettikyselyinä. ❖

AIHEESTA LISÄÄ: Kiinteistöliiton taloyhtiöiden hallituskysely 2022 löytyy jäsenisivuiltamme.

Hyvä ennakkovalmistelu sujuvoittaa myös itse yhtiökokousta.

Erotu Eduksesi Esteettömästi



Esteettömyys lisää...

Ikäihmisten omatoimisuutta, turvallisuutta ja toimintakyvyn säilyttämistä. He voivat asua omissa kodeissaan mahdollisimman pitkään. Kun kotona pääsee liikkumaan esteettä, voi ikäihminen osallistua yhteiskunnan toimintaan, ja sen myötä myös elämänlaatu usein paranee.



Lapsiperhe tarvitsee...

Liikkuessaan ja toimiessaan mm. Esteettömän sisäänkäynnin. Automaattiovet ja luiskat helpottavat kulkemista, ja parantavat kaikkien turvallisuutta ja asumisviihtyvyyttä.



Esteettömyys palvelee...

lisäksi myös pelastushenkilöstöä, huolto- ja kuljetuspalveluiden tarjoajia. Esteetön ympäristö on kaikkien kannalta turvallinen.

0400 534 875

sujuvasti.fi@gmail.com

Mutkatonta palvelua Lounais-Suomessa

DNA:lta taloyhtiö saa markkinajohtajan varmat ja nopeat yhteydet joka kodin tarpeisiin tänään ja tulevaisuudessa. Taloyhtiösopimuksella kaikki asukkaat saavat netin perusnopeuden. Lisänopeuksista jokainen asukas pystyy helposti valitsemaan juuri omaan kotiin ja kukkarolle parhaiten sopivan netin.

Taloyhtiön arkea helpottavat palvelut

Kodinportti-asukasviestintäratkaisu – arkea helpottavaa asukasviestintää. Korvaa paperien täyttämät ilmoitustaulut, tiedotejaketut postiluukkuun ja varausvihkoset.

Wattinen – kerrostalon älykästä lämmityksen-säätöä. Wattinen pienentää lämmityskustannuksia ja lisää asumismukavuutta.

DNA Käyttöönottopalvelulla taloyhtiöille -palvelupaketilla varmistat, että asukkaat pääsevät nettiin heti kytkentäpäivänä ja saavat mutkattomasti käyttöönsä kaikki tilaamansa laitteet ja palvelut.

Lue lisää:
[dna.fi/
taloyhtiöt](http://dna.fi/taloyhtiöt)



Kysy lisää ja pyydä tarjous DNA:n taloyhtiömyynniltä:



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



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

DNA



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

Oikeuskäytäntöä yhtiöjärjestyksen tulkinnasta

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiövastike voidaan yhtiöjärjestyksessä määrätä maksettavaksi siten, että tiettyjä menoja varten on eri maksuperuste tai että maksuvelvollisuus koskee vain tiettyjen osakkeiden omistajia.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on saatava 2/3 määräenemmistön lisäksi osakkeenomistajan suostumus, kun lisätään hänen maksuvelvollisuuttaan yhtiötä kohtaan. Lain mukaan yhtiökokouksen päätös on mitätön, jos päätökseen vaaditaan osakkeenomistajan suostumus, mutta sitä ei ole saatu.

Korkeimman oikeuden ratkaisukäytännössä on vakiintuneesti katsottu, että yhtiöjärjестystä tulkitaan sanamuodon mukaisesti. Yhtiövastiketta koskevia yhtiöjärjестysmääräyksiä tulee tulkita suppeasti. Osakkaalla on näin ollen olla maksuvelvollisuus vain yhtiöjärjестyksessä mainitusta vastikkeesta.

Yhtiöjärjестyksen vastikemääräyksestä

Turun hovioikeudessa 4.4.2022 käsitellyssä tapauksessa As Oy:n yhtiöjärjестyksen mukaan rahoitusvastike määrätään huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärän suhteessa, kuitenkin siten, että huoneistoille 1, 2 ja 3 ei tule lainkaan yhtiölainaa. Sanamuodon mukaan tulkittuna määräys koskee kaikkia yhtiölainoja, koska yhtiöjärjестyksessä on käytetty yleiskäsitettä eikä siinä ole erikseen mainittu, että se koskisi ainoastaan rakennusaikaisia lainoja. As Oy:llä on näyttövelvollisuus siitä, että yhtiöjärjестystä olisi tulkittava muutoin kuin sanamuodon mukaisesti. Tällaista näyttöä As Oy ei pystynyt esittämään, joten yhtiöjärjестyksen määräystä on tulkittava sanamuodon mukaisesti. Näin ollen mainitulle kolmelle huoneistolle ei voida ko. yhtiöjärjестyksen perusteella määrätä ko. vastiketta.

As Oy oli pyrkinyt puuttumaan asiaan muuttamalla yhtiöjärjестystä siten, että yhtiöjärjестyksestä poistettiin huoneistoja 1,2 ja 3 koskeva lausuma ja

rahoitusvastike on muutettu määräytymään ainoastaan huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden lukumäärän perusteella. Muutoksella käytännössä lisättiin huoneistojen 1, 2 ja 3 osakkeenomistajan maksuvelvollisuutta asunto-osakeyhtiötä kohtaan. Uusi yhtiöjärjестys oli hyväksytty 2/3 määräenemmistöpäätöksellä. Huoneistojen 1, 2 ja 3 osakkeenomistaja ei ollut antanut suostumusta mainitulle yhtiöjärjестyksen muutokselle. Hovioikeus totesi yhtiökokouksen päätöksen olevan mitätön, koska vaadittua osakkeenomistajan suostumusta ei ollut.

Johtopäätöksiä ratkaisusta

Ratkaisu ei ole poikkeuksellinen. Osakkaan on huoneistoa hankkiessaan otettava selvää yhtiöjärjестyksen määräyksistä. Maksuvelvollisuus määrätään yksiselitteisesti yhtiöjärjестyksessä eikä laki edellytä maksuvelvollisuuden määräytyvän esimerkiksi huoneiston aiheuttamien kustannusten tai huoneiston saaman hyödyn perusteella. Tapauksessa mainittu yhtiöjärjестyksen määräys on poikkeuksellinen ja kyseessä on saattanut olla kirjoitusvirhekin. Jälkikäteinen puuttuminen yhtiöjärjестyksen vastikkeenmaksuvelvollisuuden sisältöön on kuitenkin törmännyt poikkeuksellisesta yhtiöjärjестysmääräyksestä huolimatta suostumusvaatimukseen. Seuraamus on ollut ankara siinäkin mielessä, että hovioikeus on katsonut yhtiökokouksen päätöksen mitättömäksi. Yhtiökokouksen päätös ei olisi siis korjautunut edes asunto-osakeyhtiölain mukaisessa moiteajassa, vaan osakkeenomistaja olisi voinut puuttua päätökseen myös moiteajan jälkeen.

Ratkaisu ei ole lainvoimainen eli juttu saattaa jatkua korkeimmassa oikeudessa. ♦

Palveluhakemisto

Asianajotoimistoja

EVERSHEDS SUTHERLAND

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

Ilmakuvausta

ILMAKUVAUSPALVELUT



www.jnaerials.fi

- Katto- ja julkisivutarkastukset • 2D Kartoitus info@jnaerials.fi
- 3D mallinnus • 360° • Lämpökamerakuvaus • Raportointi 040-5090273



Isännöintiä



Balanssi
Isännöinti ja Tilipalvelu

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



Tilitoimistopalvelut

Liity kiinteistöalan edelläkävijöihin
– pyydä meiltä isännöintitarjous



Talokeskus
RAUMA

Nortamonkatu 6,
26100 Rauma
p. 044 782 2801
mikko.vapanen@talokeskus.com



Ison isännöintiyrityksen palvelut, kodikas tunnelma!

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



Turun
**ISÄNNÖINTI-
KESKUS**

www.turunisannointikeskus.fi

Paremmat laadun puolesta



Saumalaakso Oy Länsi-Suomi tarjoaa parasta korjaus- ja uudissaumausta paikallisten asiantuntijoiden voimin.

Kysy tarjous!

Saumalaakso Oy Länsi-Suomi

puh: * 010 209 7500

urakointi@saumalaakso.fi

www.saumalaakso.fi/lansi-suomi

www.facebook.com/Saumalaakso

Yhdistys

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

Timo Nieminen jatkaa Suomen Kiinteistöliiton puheenjohtajana

Diplomi-insinööri, varatoimitusjohtaja Timo Nieminen Kauniaisista jatkaa Kiinteistöliiton puheenjohtajana.

Lahdessa 2.4. koolla ollut Kiinteistöliiton liittokokous valitsi liiton varapuheenjohtajiksi diplomi-insinööri **Martti Suomelan** Helsingistä, toimitusjohtaja **Pertti Satopään** Liedosta ja toimitusjohtaja **Harri Järvenpään** Tampereelta.

Kiinteistöliiton hallituksen jäseniksi kaudelle 2022-2024 tulivat valituiksi toiminnanjohtaja **Joonas Grönlund** Lappeenrannasta, yrittäjä **Pertti Jussila** Raahesta, toimitusjohtaja **Jarmo Mikkonen** Hyvinkäältä, alueasiantuntija **Jukka Kalliola** Vaasasta, isännöitsijä **Timo Lappalainen** Pieksämäeltä, toimitusjohtaja **Tapio Ojala** Lahdesta, asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Tuomo Iivanainen** Kuopiosta, toimitusjohtaja **Tuukka Tuomala** Hämeenlinnasta, toimitusjohtaja **Janne Tuominen** Pirkkalasta sekä isännöitsijä **Ari Urpulahti** Porista. Nyt valittujen jäsenten lisäksi hallituksessa jatkavat TKT **Juhana Heikonen** Helsingistä, riskienhallintapäällikkö **Janne Heiliö** Kotkasta, kiinteistöjohtaja **Seppo Kosola** Turusta, asuntosijoittaja **Jouni Lehtinen** Helsingistä, KTM **Ulla Maija Lehtonen** Helsingistä, varatuomari **Vesa Lensu** Jyväskylästä, maa- ja metsätieteen kandidaatti **Paul Nouro** Helsingistä, projektipäällikkö **Anja Pujola** Tampereelta, talouspäällikkö **Hannu Sjöblom** Espoosta ja johtaja **Mika Vesterinen** Helsingistä. Heidän kautensa Kiinteistöliiton hallituksessa päättyy vuoden kuluttua.

Pertti Satopää jatkaa Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen puheenjohtajana

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen sääntömääräinen vuosikokous pidettiin 14.3.2022 Turussa ja Teamsissä.

Kokouksessa mm. vahvistettiin vuoden 2021 tilinpäätös, sekä alkaneen vuoden toimintasuunnitelma ja budjetti. Vuoden 2023 jäsenmaksut päätettiin pitää entisellä tasolla.

Yhdistyksen hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin vuosikokouksen jälkeen. Puheenjohtajana jatkaa Kiinteistöneuvos Pertti Satopää ja varapuheenjohtajina **Seppo Kosola** ja **Tiia Granberg**. Muut hallituksen jäsenet ovat: **Mika Artesola**, **Maarit Järvinen**, **Kalle Hiukka**, **Peter Karlsson**, **Erkki Kaskela**, **Vesa Keskilä**, **Niko Paloposki**, **Anne Rinteelä** ja **Kimmo Salo**.

Kiinteistöliitto Satakunnan hallitus pysyy entisellään

Kiinteistöliitto Satakunnan vuosikokous pidettiin 12.4. Ravintola Liisanpuistossa koulutuspäivän yhteydessä. Vuosikokouksessa käsiteltiin sääntömääräiset asiat. Kolmivuotiskaudelle valittiin uudelleen erovuorossa olleet hallituksen jäsenet **Ari Urpulahti**, **Teija Hokkanen**, **Heli Lindqvist** ja **Jari Jokiniemi**. Muut Kiinteistöliitto Satakunnan hallituksen jäsenet ovat **Jouko Kuuri**, **Tero Ylikylä**, **Ilkka Träskelin**, **Marjo Kekki**, **Pertti Pinkkilä**, **Petri Kauraaja**, **Peter Hillman** ja **Seppo Manner**. Yhdistyksen puheenjohtajana on toiminut Jouko Kuuri.

Raumalla kaksi vuosikokousta

Rauman Kiinteistöyhdistyksellä on kaksi sääntömääräistä kokousta. Kevätkokous pidettiin huhtikuussa ja syyskokous pidetään loppuvuodesta. Rauman Kiinteistöyhdistyksen hallitukseen kuuluvat puheenjohtaja **Mikko Vapanen**, varapuheenjohtaja **Jouni Vainio**, **Mikko Luovi**, **Jenna Tamminen**, **Jouni Kartano**, **Jani Pelamo**, **Juha Antila**, **Pentti Vilo**, **Anita Toivonen** ja **Susanna Suoramaa**.

KALENTERI

TAPAHTUMAT:

23.05.2022 Webinaari
"Tupailta" ajankohtaisaiheesta

30.05.2022 Turku
Puheenjohtajien klubi

08.06.2022 Webinaari
Taloyhtiön viestintä - suositeltavat käytännöt ja välineet

09.06.2022 Webinaari
Osakaswebinaari

26.10.2022 Turku
Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivä

Muista ilmoittaa yhteystietojen muutoksista

Yhtiökokousten jälkeen taloyhtiöiden hallitukset järjestäytyvät. Muistathan ilmoittaa mahdollisista muutoksista yhteys henkilöissä yhdistyksesi toimistolle. Näin varmistat, että lehdet ja tiedotteet tulevat oikeille yhteys henkilöille ja että kaikki jäsenpalvelut ovat käytössä.

varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi
satakunta@kiinteistoliitto.fi
rauma@kiinteistoliitto.fi

Päivitykset voi tehdä myös jäsensivujen kautta. Jäsennumero löytyy takasivun osoitekentästä.
www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut



Iloista kesää!



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

Korjaus-, tekninen ja energianeuvonta

02 277 5153 Matts Almgrén

Edunvalvonta, paikallisneuvonta, viestintä

02 277 5152 Juuso Kallio

Jäsenrekisteri ja jäsenasiat

02 277 5155 Laura Jukkala

Toimisto

02 277 5150

varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi

Satakunnan (Pori)

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

Mari Häyhtiö 040 586 7123

satakunta@kiinteistoliitto.fi

Rauman Kiinteistöyhdistyksen

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

Mari Häyhtiö 040 586 7123

rauma@kiinteistoliitto.fi

henkilösähköpostit: etunimi.sukunimi@kiinteistoliitto.fi

Tiedotus

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

Suomen Kiinteistöliiton neuvonnat

Yhdistysten jäsenet voivat käyttää Kiinteistöliiton jäsenpalveluja.

Kiinteistöliiton lakineuvonta

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

09 1667 6300

Talous- ja veroneuvonta

ma-to klo 9-12

09 1667 6369

Korjaus- ja tekninen neuvonta

ti-to klo 9-12

09 1667 6311

Energianeuvonta

ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/energianeuvonta

Kirjalliset lausunnot ja toimeksiannot

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

Tarvittaessa taloyhtiön edustajalla on mahdollisuus kysyä apua myös kiinteistöalan työnantaja-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, lakihelppi, Raku-sovellus, sekä erilaisia ohjeita ja oppaita. Rekisteröidy osoitteessa: www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut

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



Kiinteistöliiton
jäsenetuna
-20%
normaalista
hinnasta

**Perusteelliset vastaukset lukuisiin
vastuukysymyksiin löydät vastuun-
jaon tuotteista. Tutustu tuotteisiin ja
tilaa itsellesi sopiva ratkaisu!
www.kiinteistomedia.fi**



TALOYHTIÖN VASTUUNJAKO -VERKKOPALVELU

Palvelu antaa selkeät vastaukset ja ohjeet kaikkiin taloyhtiön ja osakkaan kunnossapitovastuuta koskeviin kysymyksiin. Palvelu on suunnattu isännöitsijöille, taloyhtiöiden hallituksille sekä kiinteistöhoitoalan ammattilaisille.

alk. 159,00 €/vuosi

Isommissa erissä ja digitaalisissa ratkaisuissa ota yhteyttä:
tommi.vienonen@kiinteistomedia.fi, 040 557 7178