

Kiinteistölehti **LOUNAIS-SUOMI**

4/2024

AS OY SAVENVALAJANVAHEEN PIRJO SUOMINEN

HISSIEN JÄLKI- ASENNUS HELPOTTI ASUKKAIDEN ARKEA

Jäsenyhdistykset
palkitsivat ansioituneita

Esteettömyyteen
kannattaa investoida

Tiedotuksella tehoa
jätteiden lajitteluun

A-KATTOHUOLTO.FI

A-KATTOHUOLTO

Luotettava, kokenut ja kotimainen kumppani kattoasioissa

SÄÄSTÄ RAHAA – HUOLLATA KATTO

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

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

Hannu Rintamäki p. 040 767 8828, hannu.rintamaki@a-kattohuolto.fi

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



Vastuullisuus on myös kustannustehokasta.

Mattovuokraus on kätevä ratkaisu

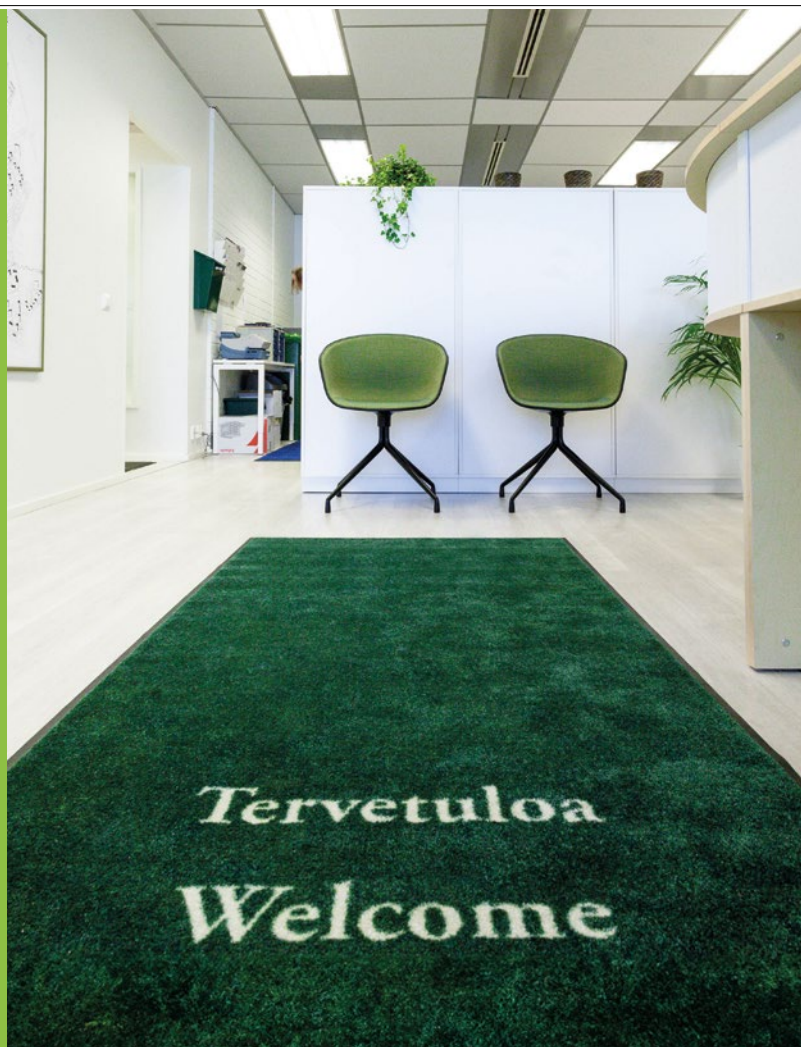
Lindströmin vaihtomattopalvelu on vaivaton ja edullinen palvelu, joka vähentää siivouksen tarvetta.

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

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

Kiinnostuitko? Ota yhteyttä!
myynti@lindstromgroup.com

www.lindstrom.com/fi



Olisiko ensi vuosi kuluneita parempi?

Taloyhtiöiden korjausrakentamisen laskusuhdanne näyttää tulleen käännepeisteeseen, josta korjausrakentaminen voi ponnistaa uuteen nousuun. Kiinteistöliiton syksyn Korjausrakentamisbarometrin mukaan korjausrakentamista kasvattaneiden ja supistaneiden taloyhtiöiden osuus oli syys-lokakuussa yhtä suuri, noin 29 prosenttia. Barometrin tulosten mukaan korjaamisen kasvuvirettä on eniten pääkaupunkiseudulla sekä Pohjois-Suomessa ja Länssi-Suomessa.

Korkojen ja kustannusten nousu on saanut taloyhtiöiden hallitukset sekä hankkeista päättävät yhtiökokoukset varovaisiksi. Useammassa taloyhtiössä on päädytty siirtämään korjaushanketta eteenpäin parempia aikoja odottamaan. Nyt näyttäisi varovaisesti arvioiden siltä, että parempia aikoja olisi odotettavissa. Yleinen kustannustason nousu on taittumassa ja korot ovat olleet laskusuunnassa pidemmän aikaa. Marraskuussa vuoden euriborkorko putosi jo alle 2,5 prosenttiin, kun vuosi sitten vastaavaan aikaan se oli yli 4 prosenttia. Tällä muutoksella on merkittävä vaikutus ison korjauslainan kokonaiskustannuksiin ja maksuaikaan.

Lounais-Suomen kaupungit päättivät pääsääntöisesti pitää kiinteistöveron ennallaan, mikä on ollut hyvä asia. Korkeimmat kustannusnousut nähdään vesimaksuissa, joissa nousua voi tulla

jopa kymmenen prosenttia. Vesihuollon tilanne ja näkymät poikkeavat alueellisesti toisistaan. Kasvavilla ja paljon vanhaa vesihuoltoinfraa omaavilla kaupunkialueilla vesihuollon tavoitteiden toteuttamisen haasteet ovat tyystin erilaisia kuin alueilla, joissa väestö vähenee ja kunta-asujaimisto on laajemmalle hajautunut.

On tärkeää, että vesihuollon taksoissa painopiste ei ole liiaksi kiinteiden maksujen puolella. Tällöin veden käyttäjällä säilyy kannuste saavuttaa tehokkuushyötyä ja taloudellista säästöä veden käytössä rajoittamalla. Lisäksi on kokonaisuuden kannalta perusteltua hillitä tämän välttämättömyshyödykkeen käyttöä hinnoittelun kautta.

Myös vesihuollon omistuksesta on käyty syksyn aikana keskustelua. Vesihuolto toimii monopoli asemassa ja sillä on huoltovarmuuden kannalta tärkeä rooli. Vesihuollon omistus- ja määräysvallan pysyminen selkeästi kuntien käsissä on perusteltua. Vesihuolto kaipaa vakautta, ennustettavuutta ja kustannustehokkuutta. Julkisia yhtiöitä, kuten vesihuoltoa tai jätehuoltoa tulee johtaa laadukkaasti ja läpinäkyvästi.

Juuso Kallio
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi ry

”Korkojen laskulla on merkittävä vaikutus korjauslainan kokonaiskustannuksiin ja maksuaikaan.”



Kiinteistälehti LOUNAIS-SUOMI

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
5. vuosikerta

Painopaikka: Printall AS

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Raumalaisen As Oy Savenvälänvaheen hallituksen puheenjohtaja Pirjo Suominen esittelee taloyhtiön uusia hissejä.

Kuva: Pekka Rousi



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

Kustantaja Kiinteistömedia Oy, kiinteistomedia.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@kiinteistomedia.fi

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

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

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



Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

SISÄLLYSLUETTELO 4/2024

PÄÄKIRJOITUS

3 Olisiko ensi vuosi kuluneita parempi?

AJASSA

4 Ajankohtaista alueelta

ARTIKKELIT

8 Raumalainen As Oy Savenvalajanvahe toteutti hissien jälkiasennushankkeen



12 Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi palkitsi asumisen saralla ansioituneita

15 Kiinteistöliitto Satakunta ry:n vuoden taloyhtiöteko

16 Rauman Kiinteistöyhdistys valitsi vuoden 2024 taloyhtiöpuheenjohtajan ja vuoden taloyhtiöteon

18 Esteettömyysinvestoinneilla hyvinvointia asukkaille ja arvoa kiinteistölle

21 Energiavirasto ohjeistaa tarjoamaan asiakkaille toisen sähköliittymän



TERVEISET SATAKUNNASTA

22 Toiminnanjohtaja Salla Kopo, Kiinteistöliitto Satakunta ja Rauman Kiinteistöyhdistys

KOLUMNI

24 Jätteiden lajittelu on arjessa kuin hampaiden pesu

LAKI JA OIKEUS

26 Vuokralaisen vahingonkorvausvastuusta taloyhtiölle
TEKNIikka

28 Valmistaudu lämmitysjärjestelmän uudistamiseen huolella

SANNA-MARIN LAKINURKKA

29 Sopimuksen päättämisestä

30 Yhdistys tiedottaa

Ajassa



📍 Astiapalvelumallin myötä taloyhtiöt saavat tarvitsemansa 140–660 litran jäteastiat LSJH:lta suoraan keräyspaikalle toimitettuna.
Kuva: LSJH

Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:n alueella käyttöön astiapalvelu

LSJH:n alueella on 1.8.2024 alkaen käytössä velvoittava astiapalvelumalli niiden pyörillä varustettujen 140–660 litraisten astioiden osalta, joihin kerättävät jätelajit ovat LSJH:n tyhjennysten piirissä. Astiapalvelun hinta tulee sisältymään jäteastioiden tyhjennysmaksuun 1.1.2025 alkaen. Jos taloyhtiölläsi ei vielä ole astiaa jollekin kerättävälle jätelajille, astia kannattaa tilata LSJH:lta nyt, jolloin sen saa vuoden 2024 loppuun asti ilman erillistä veloitusta.

Astiapalvelumalli koskee niin pientaloja, taloyhtiöitä kuin kuntakiinteistöjäkin. Aikaisemmin käytössä olleet astiavuokramaksut ovat poistuneet jätehuoltotaksasta Lounais-Suomessa 1.8.2024. Jos taloyhtiö on vuokrannut jäteastian joltakin muulta taholta kuin LSJH:lta, kyseisen vuokrasopimuksen irtisanomiseen ja LSJH:n astiapalvelun asiakkaaksi siirtymiseen on aikaa elokuuhun 2025 asti. Taloyhtiöiden kannattaakin tarkistaa astioiden tilanne heti.

Lue lisää lsjh.fi/astiapalvelu.

Taloyhtiöt apuna Porin kaupungin hissi- ja esteettömyysavustuksen uudistuksessa

Porin kaupunki harkitsee hissiavustuksen uudistamista ja laajentamista esteettömyysavustukseksi. Avustuksella tuetaan taloyhtiöitä hissien rakentamisessa ja jatkossa mahdollisesti myös muussa esteettömyyden lisäämisessä.

- Väestökehityksen myötä esteettömien asuntojen kysyntä tulee kasvamaan. Ikäihmisten lisäksi esteettömiä asuntoja tarvitsevat esimerkiksi toimintarajoitteiset ja lapsiperheet, kertoo osallisuusasiantuntija **Elli-Mari Sulonen** Porin kaupungin Konsernipalveluiden strategia- ja hyvinvointiyksiköstä.

Kaupunki kysyi Kiinteistöliitto Satakunta ry:n kanssa porilaisten kerrostalojen taloyhtiöiltä tietoa esteettömyyden tilasta. Verkkokyselyyn vastasi 83 taloyhtiötä. Suurimmassa osassa vastanneista taloyhtiöistä on hissi, mutta ei esteetöntä kulkua hissille. Eniten tarvetta on ulko-ovien automatisoinnille. Myös muun muassa luiskien asentamista ja ulko-ovien kynnyskorkeuksien madaltamista tarvitaan.

- Vastaukset toivat tärkeää tietoa kokonaiskäsitöksen muodostamiseksi ja avustuksen tarpeellisuuden peruste-

lemiseksi päättäjille, Sulonen toteaa.

Hissi- ja esteettömyysavustuksen uudistus menee alkuvuodesta Porin kaupunginvaltuuston päätettäväksi osana kaupungin asuntopoliittisen ohjelman uudistusta.



Salo tavoittelee Asuntomessuja vuodelle 2028

Salon kaupunki on hakenut Asuntomessuja vuodelle 2028. Osuuskunta Suomen Asuntomessujen hallitus arvioi Salon olevan erinomainen messukaupunki toteuttaa uudenlaiset monipaikkaiset Asuntomessut.

Asuntomessut Salossa toteutetaan täysin uudella konseptilla. Yhden yhtenäisen messualueen sijasta messukohteet tulevat sijaitsemaan useammalla eri alueella, täydentäen jo olemassa olevaa kaupunkikuvaa, elinympäristöä ja luontoa kunnioittaen.

- Asuntomessujen järjestäminen Salon keskustassa on luonteva ja kestävä tapa kehittää keskusta-aluetta pitkäjänteisesti sekä lisätä kaupungin tunnettuutta erityisesti monenlaisia asumisen vaihtoehtoja tarjoavana kaupunkina. Salon vahvuuksia ovat muun muassa loistava sijainti, aktiivinen elinkeinoelämä ja monipuoliset vapaa-ajanviettomahdollisuudet, kertoo Salon



kaupungin elinvoimajohtaja **Mika Mannervesi**.

Yleisömäärältään Suomen suurin messutapahtuma vahvistaa tunnetusti messupaikkakunnan elinvoimaa ja kiinnostavuutta kasvattaen myös positiivista muuttovirtaa.

Älylukko on järkevä investointi

K-Raudan tekemän kyselytutkimuksen mukaan vajaa puolet suomalaisista olisi valmis harkitsemaan älylukkoa. Älylukkoon vaihtaneista yli 80 % on ollut tyytyväisiä hankintaan.

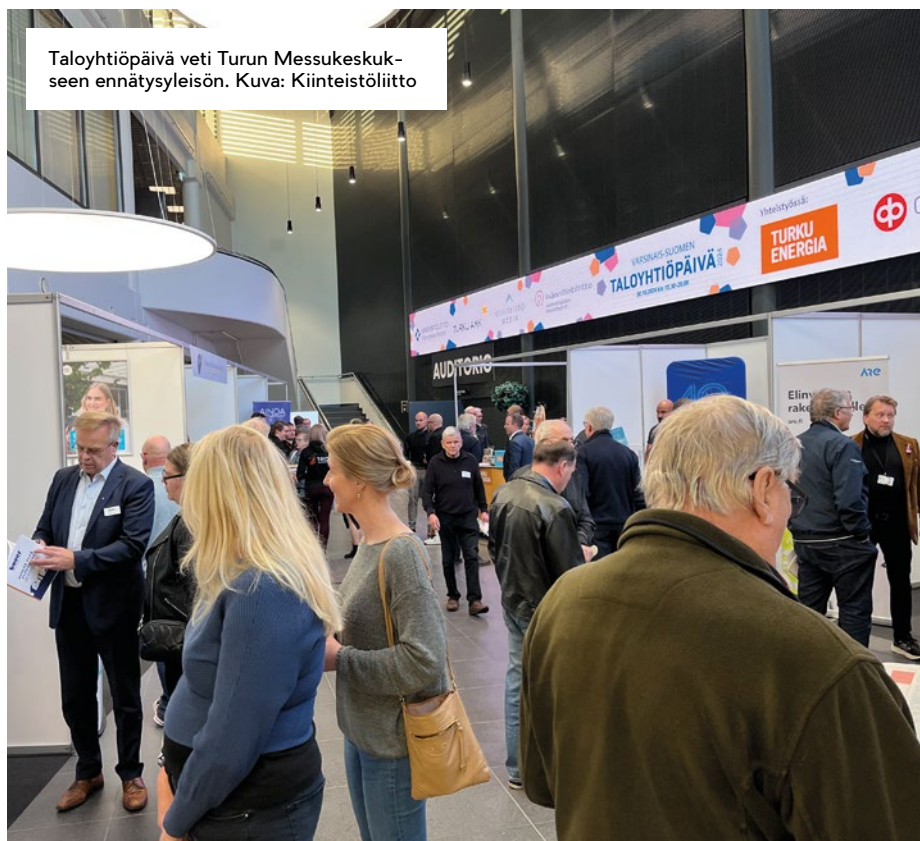
Vaikka älylukon asennus tuottaa taloyhtiölle kustannuksia, sen myöhemmät edut ovat kiistattomat: turvallisuus paranee ja jatkossa säästään myös uudelleensarjoituksen kustannuksilta. Samalla kun koko taloyhtiön lukitukset uusitaan, saadaan myös pyörävarastot ja muut yhteistilat suojattua tehokkaasti ei-toivotuilta vierailta. Älyvain voi toimia myös kaukosäätimenä, mikä helpottaa etenkin liikuntarajoitteisten tai raskaiden kantamusten kanssa kulkevien esteetöntä liikkumista.

Nykyisen lukitusjärjestelmän ikääntyessä kannattaa taloyhtiön hallituksessa avata keskustelu älylukkoon siirtymisestä. Usein se on järkevää toteuttaa isomman korjaushankkeen yhteydessä.

K-Raudan kyselytutkimukseen vastasi yli 1 200 suomalaista.



Perinteinen avain tulee kadotessaan kalliiksi taloyhtiöissä. Kuva: Pekka Rousi



Taloyhtiöpäivä veti Turun Messukeskuksen ennätysyleisön. Kuva: Kiinteistöliitto

Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivässä yli 600 kävijää

Turun Messukeskuksessa 30.10. järjestetty tapahtuma kokosi paikan päälle ennätysyleisön. Tilaisuudessa oli mukana 53 eri organisaatiota näyttelyosastoin. Suosituin seminaaripuheenvuoro, joka herätti myös paljon kysymyksiä, käsitteli palovaroitimien muuttuvia vastuita taloyhtiössä. Muita suosittuja puheenvuoroja olivat talvikunnossapito ja vastikerästit sekä Kerttu Kotakorven puheenvuoro ilmastomuutoksen vaikutuksista. Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi vastasi tilaisuuden järjestelyistä yhteistyössä Turun AMK:n, Varsinais-Suomen Isännöitsijät ry:n sekä Kiinteistömedian kanssa.



Jyrsijät viihtyvät siellä, missä on tarjolla ravintoa ja piilopaikkoja. Kuva: Suomen Kiinteistö-lehden arkisto

Tuhoeläimet kuriin ennaltaehkäisyllä

Tuhoeläimet saattavat aiheuttaa monenlaista harmia ihmisille, kotieläimille ja rakennuksille. Puutuholaiset saattavat pilata puurakenteita, rotat ja hiiret puolestaan aiheuttavat syömä- ja jyrsintävahinkoja ja saattavat pahimmassa tapauksessa levittää salmonella- ja kam-pylobakteereja sekä erilaisia yleisinfektioita aiheuttavia viruksia. Ne voivat päätyä ihmisiin rottien ulosteiden välityksellä. Jyrsijöiden vierailua voidaan alkaa epäillä, jos näkyvillä on ruokailujälkiä, jyrsityn näköisiä pakkauksia ja ulostepapanoita.

Turun kaupungin nettisivuilla muistutetaan, että tuhoeläintorjunta on kiinteistön omistajan vastuulla. Kuntien ympäristöterveydenhuollosta voi saada ohjausta ja neuvontaa asiassa, yksityisen sektorin ammattilaiset tarjoavat apua tuholaisten torjuntaan. Oikeat torjuntamenetelmät ovat edellytys hyvän tuloksen aikaansaamiseksi. Esimerkiksi rotanmyrkkyä saavat käyttää

vain koulutetut ammattilaiset eikä niitä ole tarkoitettu kuluttajien käyttöön.

Helpoimmalla jyrsijöiden torjunnassa pääsee, kun toimii jo ennakoon:

- Laita jätteet kannellisiin jäteastioihin. Huolehdi jätekatoksen ja pihapiirin siisteydestä.
- Jos kompostoit ruuantähteitä, kompostorin on oltava tuhoeläintiivis.
- Tilkitse kaikki raot, joista jyrsijät voivat päästä sisälle asuntoihin.
- Pidä ullakko- ja kellaritilat siisteinä.
- Korjaa reiät, raot, halkeamat ja rikkoutuneet viemärikannet.
- Pidä lintujen ruokintapaikat siistinä ja suosi ruokintalaitteita, joihin jyrsijät eivät pääse.

Lisätietoja löytyy esimerkiksi Ruokaviraston sivuilta **ruokavirasto.fi**.

Asuntoyhteisöjen tupakointikieltoja koskeva ohjeistus päivitetty

Asuntoyhteisöjen tupakointikieltoja koskevaa ohjeistusta sekä kieltojen hakemiseen liittyviä lomakkeita on päivitetty yhteistyössä Valviran, Kiinteistöliiton, Isännöintiliiton ja Helsingin kaupungin kanssa. Tupakkalain mukaan asuntoyhteisö voi hakea kunnalta tupakointikiellon määräämistä asuntoyhteisön rakennuksen huoneistoihin kuuluville parvekkeille, huoneistojen käytössä oleviin ulkotiloihin ja huoneistojen sisätiloihin.

Muutoksia on tehty asuntoyhteisöjen tupakointikielto-ohjeeseen (osa A), huoneiston haltijan kuulemislomakkeeseen (parveke ja ulkotilat) täytöesimerkkeineen sekä tupakointikieltohakemuslomakkeeseen viranomaiselle. Muutostarpeet ovat liittyneet mm. muuttuneeseen lainsäädäntöön ja kertyneeseen oikeuskäytäntöön.

Lisätietoja Valviran verkkosivuilta: **valvira.fi/tupakka/tupakointikiellot**.



Asuntoyhteisöjen tupakointikieltohakemuksia koskevissa kysymyksissä tulee ensisijaisesti olla yhteydessä kuntaan. Kuva: Bigstock

Hissien jälkiasennus sujui ripeästi Raumalla

Asukkaiden ikääntyessä yhä useammalle hissittömälle taloyhtiölle tulee ajankohtaiseksi hissien asentaminen jälkikäteen. Rauman keskustassa sijaitseva As Oy Savenvalajanvahe päätti toteuttaa hissien rakennushankkeen muutama vuosi sitten.



Hallituksen puheenjohtaja Pirjo Suominen (oik.) ja isännöitsijä Sari Vehanen iloitsevat siitä, että esteettömyysratkaisujen ansiosta moni ikääntynyt asukas voi jatkaa asumista kotonaan.

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Pirjo Suominen** muistelee, että hissien hankkimisesta oli ollut puhetta jo aiemmin, mutta hanke ei ollut tuolloin saanut tuulta siipiensä alle. Muutama vuosi sitten kävi selväksi, että hissittömyys alkoi monella asukkaalla haitata sujuvaa arkea.

– Osa ylempien kerrosten asukkaista harkitsi jo muuttoa muualle, joten aloimme selvittää asiaa tosissaan, Suominen kertoo. – Kun olimme tehneet hallituksessa päätöksen asiasta ja esitimme sen yhtiökokouksessa, se meni läpi enemmistöpäätöksellä.

Ara tukee esteettömyyteen panostamista

Raumalaiset eivät pitkään jähkailleet, vaan suunnittelu lähti nopeasti liikkeelle. Alusta asti mukana hankkeessa oli myös isännöitsijä **Sari Vehanen**, joka teki muun muassa kohteen esteettömyyskartoituksen.

– Esteettömyys on taloyhtiöille tärkeää, koska pyrkimyksenä on, että asukkaat saavat asua kotonaan mahdollisimman pitkään, toteaa Vehanen. – Hallitus oli asiassa aktiivinen ja selvitteli esteettömyyden positiivisia puolia. Rahoitukseen haimme Aran esteettömyysavustusta sekä hissiavustusta.

Vehanen muistuttaa suunnitteluvaiheen tärkeydestä. Siihen kuuluu esimerkiksi maaperätutkimuksen tekeminen mahdollisen kallion varalta. Myös Aran avustukset täytyy hakea ajoissa. Esteettömyysavustuksen saamisen ehtona on, että töitä ei ole aloitettu, ennen kuin Ara on tehnyt avustuspäätöksen tai myöntänyt aloitusluvan.

Hissikuilu joko porraskäytävään tai ulkopuolelle

Suomessa on vähintään kolmikerroksisissa taloissa reilut 40 000 porraskäytävää, joissa ei ole hissejä. Näistä suurin osa on 1950–1960-luvuilla sekä 1900-luvun alkupuolella valmistuneissa taloissa. Erityisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaissa ja suojelluissa rakennuksissa hissien jälkiasennusta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon rakennuksen historia ja tyyli.

Kun hissien rakentamista hissittömään taloon aletaan suunnitella, on vaihtoehtona joko rakentaa hissi jo olemassa olevaan porraskäytävään tai tehdä hissikuilulle tilan rakennuksen ulkopuolelle. Vuonna 1976 valmistuneen As Oy Savenvalajanvaheen rappukäytävissä oli hyvin tilaa, joten hissi päädyttiin rakentamaan sisälle rappuun.

Asennuksen nopeus yllätti asukkaat positiivisesti

Pirjo Suominen kertoo yllättyneensä siitä, miten nopeasti ja ilman asumishaittoja itse asennusvaiheesta selvittiin.

– Remontti sujui todella nopeasti, Suominen toteaa. – Ihmiset pelkäsivät etukäteen, kuinka pitkään jouduttaiisiin olemaan pois kotoa. Pelko oli kuitenkin turha, sillä työ



Portaikko kapeni hiukan, mutta sille jäi vielä hyvin tilaa hissien vieressä.



Taloyhtiöön asennettiin viisi KONE NanoSpace DX -hissiä.



- Hissien jälkiasennushanke valmistui syksyllä 2022, kertoo Pirjo Suominen. Asukkaiden tyytyväisyyden kruunasi Rauman kaupungin vammaisneuvoston myöntämä esteettömyyspalkinto.

”Tiedän omasta kokemuksesta, kuinka hankalaa on kulkea keppien kanssa portaissa.”

As Oy Savenvalajanvahe

- Rakennettu 1976
- 5 rappua, kerroksia: 3-4+1
- 43 asuntoa
- Asennettiin 5 kpl KONE NanoSpace DX -hissejä
- Lisäksi ovien automaatio sekä pyörätuoliluiskat

Esteettömyysavustus

Esteettömyysavustuksella tarkoitetaan avustusta liikumisesteen poistamiseen. Aralta voi saada avustusta, mikäli esteen poistamisella mahdollistetaan liikuntarajoitteisen pääsy asuinrakennukseen, siinä oleviin asuntoihin tai yhteisiin tiloihin. Avustusta voi saada rakennuksen omistava yhteisö, esimerkiksi asunto-osakeyhtiö.

Hissiavustus

Hissiavustuksen tarkoituksena on edistää kotona asumisen mahdollisuuksia. Hissi voi mahdollistaa kulkemisen asuinrakennukseen, sen yleisiin tiloihin ja asuntoihin. Aralta voi saada avustusta hissien rakentamiseen kerrostaloon, jonka porrashuoneessa tai porrashuoneen yhteydessä ei ole ennestään hissiä. Avustuksella ei ole erillistä hakuaikaa, mutta myönnettävää määrärahaa on aiempaa vähemmän. Avustushaku suljetaan, kun määräraha loppuu.

Lisätietoja ara.fi/hissiavustus.

Aran avustuksen lisäksi myös monet kunnat myöntävät hissiavustuksia.

tehtiin rappu kerrallaan yhden päivän aikana, ja asukkaat pääsivät yöksi kotiin.

Samassa yhteydessä taloyhtiössä toteutettiin muitakin tärkeitä remontteja. Hissien ohella esteettömyyttä parannettiin ovien automaatiolla sekä pyörätuolirampeilla, ja lisäksi uusittiin katot ja ilmastointi.

- Kaikki sujui kitkatta ja tiedotus oli mallikasta. Minikäänlaista haittaa ei oikeastaan ollut lukuun ottamatta sitä, että piha oli täynnä tavaraa. Yhteispeli urakoitsijoiden välillä tuntui toimivan joustavasti, Suominen kehuu.

Osakaskohtainen hinta määräytyy jyvitys- taulukon mukaisesti

Avustuksien lisäksi Savenvalajanvaheen taloyhtiön piti ottaa remontteja varten lainaa, Suominen sanojen mukaan ”reippaasti”. Hissien osalta asuntokohtainen hinta määräytyi erillisen jyvitystaulukon mukaisesti.

- Muiden remonttien kustannukset jyvitettiin osakkaillen pelkän neliömäärän mukaisesti, mutta hissien kustannukset laskettiin taulukolla, jossa on otettu huomioon myös asunnon sijainti.

Suurimmat maksusuodet lankesivat D-rapun ylimpien kerrosten asunnoille. Rapussa on kellarikerros, katutaso ja kolme asuinkerrosta, ja hissillä pääsee nyt koko matkan alhaalta ylös saakka.

Suominen muistuttaa taloyhtiötä, että vaikka esteettömyysasioiden pohtiminen ei kaikista asukkaista tuntuisi

juuri tällä hetkellä ajankohtaiselta, asiassa kannattaa katsoa kauemmas tulevaisuuteen. Siitä hän itse sai kokemusta kantapään kautta.

- Silloin kun päätös hissien hankkimisesta tehtiin, en itsekään kaivannut esteettömiä ratkaisuja. Vaan kuinkas kävikään, ennen kuin remonti alkoi, mursin sääriluuni. Tiedän nyt omasta kokemuksesta, kuinka hankalaa on kulkea keppien kanssa portaissa.

TEKSTI: Mikko Kalajoki

KUVAT: Pekka Rousi



www.hissitohtorit.fi



Jätepisteen talvikunnossapito

LSJH.fi
taloyhtiöt@lsjh.fi

Helpota jätepisteen käyttöä ja jätteenkuljettajan työtä pitämällä huolta pisteestä myös talviaikaan:



- Puhdista kulkuväylät, astioiden kannet sekä jäteastia-suojien edustat lumesta ja jäästä.
- Hiekoita liukkailla keleillä ajotiet, piha-alueet ja jäteastian ympäristö hyvin. Poista hiekoitushiekka, kun sille ei kelin puolesta ole enää tarvetta.
- Varmista jätepisteen riittävä valaistus myös pimeään vuorokaudenaikaan.
- Sulata lukittujen jätepisteiden lukot tarvittaessa.
- Pidä huolta, ettei jäteastioihin päädy nesteitä. Näin ehkäiset jätteen jäätymistä jäteastiaan. Korosta asukkaille jätteen valuttamista sekä bio- ja sekajätteen pakkaamista. Oppaita asukkaiden ohjeistamiseen: lsjh.fi/tilaamo.

Näillä toimilla teet jätepisteestä asukkaille miellyttävän käyt-
tää, suot jätteenkuljettajalle turvallisemman työmaan ja autat
varmistamaan, että tyhjennykset sujuvat ajallaan!



Uudet pohjoismaiset piktogrammikyyltit otettu käyttöön alueellanne

Kylteissä on omat värit ja symbolit eri jätejakeille.
Ne ovat saatavina sekä Molok-säiliöihin että
myös kaikkiin muihin jätekeräysvälineisiin

Ota yhteyttä alueesi Molok-asiantuntijaan
ja varaa ilmainen kartoituskäynti

Mervi Kailasto, Satakunta
040 5496 333 / mervi.kailasto@molok.com

Heikki Seitsonen, Varsinais-Suomi
044 2900 205 / heikki.seitsonen@molok.com

MOLOK®
PART OF **SULO** GROUP

As Oy Auralinna on Turun
keskustassa sijaitseva
1910-luvulla rakennettu
arvorakennus.

AURALINNA

1910

15a

1912

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi palkitsi asumisen saralla ansioituneita

*Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi toi kuudetta kertaa esiin
alueellisia tekoja, hankkeita ja henkilöitä, jotka ovat
toiminnallaan vaikuttaneet positiivisesti kiinteistöalan
ja asumisen toimintaympäristön kehittämiseen.*

Varsinais-Suomen Vuoden korjaushankkeena palkittiin As Oy Auralinnan toteuttama linjasaneeraus. Vuoden taloyhtiöpuheenjohtajaksi valittiin runosmäkeläinen **Raimo Palokoski** ja Vuoden palvelumyönteisin -kunniamaininta myönnettiin Turku Energialle. Palkittavat tahot valitsi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi.

– Yli puolet varsinaissuomalaisten asunnoista ja kodeista sijaitsee asunto-osakeyhtiöissä. Koti on monelle suurin yksittäinen varallisuuserä, ja tämän omaisuuden hoitamisen parissa toimii paljon ihmisiä, jotka ansaitsevat tulla huomioiduiksi. Hyvien käytäntöjen ja kokemusten jakaminen taloyhtiöiden piiristä on tärkeää, toteaa Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**.

Yli satavuotias arvorakennus korjattiin vanhaa kunnioittaen

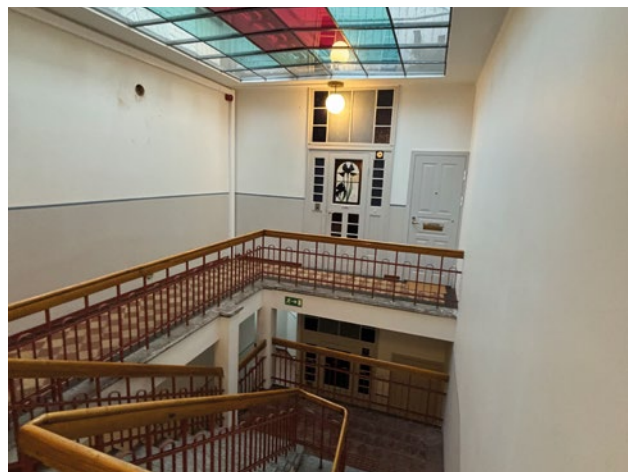
Vuoden korjaushanke on As Oy Auralinnan toteuttama linjasaneeraus. Auralinna on Humalistonkadulla Turun keskustassa sijaitseva 1910-luvulla rakennettu arvorakennus. Linjasaneeraus toteutettiin tavanomaisesta poiketen KVR-urakkana, jossa suunnitteluvastuu kuuluu urakoitsijalle. Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Anne Valsta** mukaan urakkamuoto valittiin riskien välttämiseksi, ja pohjana oli kattavat lähtötiedot sekä hankesuunnitelma.

Valittu urakkamuoto sopi kohteeseen hyvin, koska urakoitsija ja suunnittelijat olivat alusta alkaen yhteistyössä hankkeen suunnittelussa. Urakoitsijana hankkeessa toimi Rakennus- ja Timantitöy Samuli Laine Oy ja valvojana Jonne Haavisto Rakennuttajatoimisto HLC Oy:ltä. Rappukäytävien osalta taloyhtiö joutui käymään tarkkoja keskusteluja museoviranomaisen kanssa. Lopputulos on tyylikäs ja rakennuksen arvoon sopiva. Putkikotelo ja alas lasketut katot on toteutettu talon ikä ja ominaispiirteet huomioiden. Lisäksi uusittiin valaistus ja huoneistojen ovet nykyaikaisiksi, mutta hyvin rakennuksen henkeen sopiviksi.

– Teetimme aluksi huolellisen hankesuunnittelun, jonka perusteella hankesuunnittelija teki tarjouspyynnöt, Valsta kertoo. – Mietimme hallituksessa etukäteen kriteerejä urakkatarjousten vertailuun. Hinnan lisäksi painotimme muun muassa ko-

kemusta vastaavista hankkeista. Yhteistyö valitun urakoitsijan, hallituksen ja valvojan kanssa toimi erinomaisesti ja kaikkien hankeosapuolien välillä vallitsi luottamuksen ilmapiiri.

Valinnassa kiinnitettiin erityisesti huomiota hankkeen hyvään suunnitteluun ja yksityiskohtien huomiointiin. Hanke toteutettiin ennalta laaditun kustannusarvion ja aikataulun puitteissa. Samalla talotekniikka tuotiin tämän päivän tasolle tuomalla märkätiloihin lattialämmitys, nykyaikaiset datayhteydet sekä sähköautojen latauspisteet pihan pysäköintipaikoille. Alkuperäistä painovoimaista ilmanvaihtoa tehostettiin kanavien korjauksella ja vedonparantajilla. Vuoden korjaushankkeen valitsi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen Kiinteistökehitystoimikunta.



➡ Auralinnan palkitun korjaushankkeen lopputulos on tyylikäs ja rakennuksen arvoon sopiva.



➡ – Rappukäytävien osalta remontissa tuli ottaa huomioon myös museoviranomaisten näkemykset, kertoo lopputulokseen tyytyväinen Anne Valsta.

Valtakunnalliset huomiot vuonna 2025

Keväällä 2025 valitaan Suomen vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja sekä vuoden taloyhtiöteko Helsingin Taloyhtiö2025-tapahtuman yhteydessä. Varsinais-Suomessa vuonna 2024 palkitut tahot ovat ehdokkaina valtakunnallisia huomionosoituksia myönnettäessä. Tunnustuksen lisäksi Suomen vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja saa noin 2 000 euron arvoisen palkinnon.

Vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja on pitkän linjan vaikuttaja

Vuoden taloyhtiöpuheenjohtajaksi valittiin runosmäkeläisen As Oy Riutojan hallinnossa pitkään vaikuttanut puheenjohtaja Raimo Palokoski. Peräti 42 vuotta taloyhtiössä asuneen Palokosken ura hallituksessa on alkanut jo vuonna 1985. Alun hallitustyön jälkeen hän ehti työskennellä tämän yhden Turun suurimman taloyhtiön päätoimisena isännöitsijänä 20 vuoden ajan. Jäätyään eläkkeelle vuonna 2014 hän ajatteli jättävänsä yhtiön hallinnon tehtävät. Asukkaat pyysivät Palokoskea asettumaan hallituksen puheenjohtajaksi, ja tässä tehtävässä hän on ollut vuodesta 2015.

As Oy Riutoja on valmistunut 1970-luvun alussa ja yhtiössä on yli 300 huoneistoa. Palokosken viimeisimmän hallituskauden aikana yhtiössä on kunnostettu käyttövesiputkisto, tehty julkisivuremontti, maalaustöitä, parvekkeiden kunnostusta ja lasitusta sekä toteutettu viemäriputkiston uusimista. Viime kesän ja syksyn rutistus oli energiaremontti, jossa yhtiöön rakennettiin maalämpö ja kuuden rakennuksen katolle aurinkokennojärjestelmä.

Taloyhtiön asukkaat kiittävät Palokoskea siitä, että hän on aina saatavilla. Puheenjohtaja uskaltaa puuttua esiin nousseisiin ongelmiin sekä kuuntelee ja kommentoi asukailta tulevaa palautetta.

Hyvä tiedottaminen rakentaa luottamusta

Raimo Palokoski toteaa, että kuluneet vuosikymmenet ovat vierähtäneet nopeasti. Hän korostaa, että puheenjohtajan homma on elämäntapa, jossa pitää olla sydän mukana.

– Olen ajanut linjaa, jossa koetetaan pysyä kehityksessä mukana, mutta maltilla, kaikkien asukkaiden maksukyky ja mahdollisuus huomioiden. Ei ole tarkoituksenmukaista innostua liikaa ja siten aiheuttaa tilanne, jossa ihminen joutuisi muuttamaan pois omasta kodistaan ylisuurten remonttikustannusten takia. Olen myös oppinut tietämään, kuinka paljon yksinäisyyttä ja juttukaverin puutetta maailmassa on, ja siksi jaksan kuunnella ihmisiä. Kuuntelu on meille kaikille monta kertaa tärkeämpää kuin omien viisauksien tuputtaminen, Palokoski korostaa.

Palkittu puheenjohtaja muistuttaa, että hyvä tiedottaminen parantaa merkittävästi yhteishenkeä ja luottamusta taloyhtiössä.

– Kun isoissa tai pienissäkin remonteissa pidetään maksajat ajan tasalla, ei synny mitään kuppikuntia epäilemään toimintaa. Nykyaikaiset kanavat, kuten taloyhtiön keskustelupalsta Facebookissa, on kovassa käytössä ja hieno juttu. Osaan myös olla kiitollinen kuluneista vuosista ja luottamuksesta, jota olen saanut. Ihmisten parissa toimiminen on palkitsevaa, summaa Palokoski.

Arvioinnissa korostettiin, että puheenjohtaja on toiminnallaan ja kokemuksellaan edistänyt osakkaiden osallistumismahdollisuuksia taloyhtiön hallintoon. Palkittavan puheenjohtajan valitsi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen As Oy toimikunta.

TEKSTI: Juuso Kallio, Matts Almgrén

KUVAT: Matts Almgrén, Arto Arvilahti, Turku Energia



🕒 Puheenjohtajana palkitun Raimo Palokosken ura taloyhtiön hallituksessa on alkanut jo vuonna 1985. Kokenut konkari pitää ihmisten parissa toimimista edelleen palkitsevana.

Turku Energian keskiössä asiakkaiden energiahyvinto

Turku Energian valinnassa vuoden palvelumyönteisimmäksi painotettiin positiivista palvelukokemusta sekä taloyhtiöiden hallinnon ymmärrystä. Yrityksen asiantuntijat

auttavat taloyhtiöitä energia-asioiden hoitamisessa ja etsivät sopivia energiaratkaisuja taloyhtiöiden omista tarpeista lähtien. Turku Energia on kehittänyt uusia palvelutuotteita, joissa asiakas on otettu heti alussa mukaan palvelukehityksen keskiöön. Yksi esimerkki tällaisesta palvelusta on olosuhdepalvelu, jonka tavoitteena on säästää kiinteistön energiaa.

– Olemme otettuja tästä saamastamme tunnustuksesta, sanoo myyntijohtaja **Harri Salo** Turku Energiasta. – Asiakkaidemme energiahyvinto on meillä toimintamme keskiössä, ja tämä palkinto on hieno kiitos asiantuntijoillemme heidän tekemästään pitkäjänteisestä työstä taloyhtiöiden energiakumppaneina. Tästä on hyvä jatkaa toimintamme kehittämistä ja yhteistyötä taloyhtiöiden kanssa edelleen.

Turku Energian taloyhtiöitä palvelevat asiantuntijat saivat erityiskiitosta ratkaisukeskeisestä asioiden hoitamisesta sekä siitä, että yhtiö on kiinnostunut myös muista kuin turkulaisista taloyhtiöistä. Palkittavan tahon valitsi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen Kiinteistön Palvelut -toimikunta.



🕒 Myyntijohtaja Harri Salo korostaa pitkäjänteistä yhteistyötä taloyhtiöiden energiakumppanina.



Porin torin laidalla sijaitseva As Oy Rojohoppen kiinteistö on rakennettu vuonna 1963. Siinä on 71 huoneistoa ja 12 liike- ja toimistotilaa.

As Oy Rojohoppe palkittiin energiaremontista

Kiinteistöliitto Satakunta on kuluneena syksynä etsinyt alueeltaan taloyhtiötä, joka on toteuttanut esimerkillisesti peruskorjaus- tai -parannushankkeen. Vuoden taloyhtiöteoksi valittiin As Oy Rojohoppen mittava energiaremontti. Arvioinnissa painotettiin erityisesti asukaslähtöisyyttä, innovatiivisuutta, asumisen laatua ja turvallisuutta sekä kiinteistön arvon ja energiatehokkuuden huomioimista.

Energiaremontin hankesuunnittelu aloitettiin vuonna 2022 Aran energia-avustuksien loppumisen vauhdittaessa hanketta. Tähän lähes miljoonan euron remontiin avustusta saatiin 25 %. As Oy Rojohoppen hallituksen puheenjohtaja **Esko Sillanpää** kertoo, että remontiin liittyvä päätöksenteko oli helppoa ja sen toteuttamisesta vallitsi yhtiökokouksessa yksimielisyys. Remonttia oli helppo perustella: lämmitys muodostaa noin 30 % kiinteistön kuluista ja remonttia varten otettu laina on tarkoitus saada maksettua lämmityskuluista syntyvillä säästöillä, joten sen vaikutus vastikkeisiin jää vähäiseksi.

Nyt mittava remontti alkaa olla loppusuoralla. Vielä on meneillään sähköautojen latauspaikkojen ja aurinkopaneelien asennustyö, jotka valmistuvat vuoden 2024 loppuun mennessä.

Koko lämmitysjärjestelmä uusiksi

As Oy Rojohoppen mittavassa energiaremontissa uusittiin koko lämmitysjärjestelmä. Kaukolämpö korvautuu jatkossa suurelta osin poistoilmasta ja jätevedestä talteen otettavalla energialla sekä aurinkokeräimien tuottamalla

energialla. Laitteiston vaatima lisääntynyt sähköntarve ja kiinteistön oma sähkönkulutus tuotetaan suurelta osalta katolle sijoitettavilla 196 aurinkopaneelilla. Lisäksi uusittiin lämmitysjärjestelmän linjasäätöventtiilit ja patterien termostaattiventtiilit sekä lämmitysverkosto tasapainotetiin ja säädettiin. Kaikkiin huoneistoihin asennettiin etäluettavat lämpötilamittarit oikeiden lämpötilojen seurantaa varten.

Puheenjohtaja Sillanpää kertoo remonttiprojektin olleen iso ja työläs. Taloyhtiö käytti konsulttiapua, ja Sillanpää neuvookin ottamaan asiantuntijan mukaan jo alkuvaiheissa. Hyvä keskusteluyhteys on säilynyt koko remontin ajan ja suunnitelmia on tarvittaessa muutettu. Remontin työllistävyydestä kertoo osallistuminen noin sataan tarjousneuvotteluun ja työmaakokoukseen.

Kuluva lämmityskausi on vielä sopivien säätöarvojen hakemista, mikä vaatiikin kärsivällisyyttä huoneistojen haltijoilta. Kun säätöarvot on saatu kohdalleen, voidaan seuranta siirtää digiaikaan ja tarvittavat säädöt tehdä etänä.

TEKSTI JA KUVA: Salla Kopo



Raumalla palkittiin Tuulantein remonti ja Valtakulman puheenjohtaja

Rauman Kiinteistöyhdistys ry on jälleen valinnut kuluneen vuoden palkittavat. Vuoden taloyhtiöpuheenjohtajaksi valittiin Matti Manninen, joka toimii Kiinteistöosakeyhtiö Rauman Valtakulman hallituksen puheenjohtajana. Vuoden taloyhtiötekona palkittiin Asunto-osakeyhtiö Tuulantein mittava julkisivuremontti.

Rauman Kiinteistöyhdistys etsi syksyn aikana alueeltaan taloyhtiötä, joka on toteuttanut peruskorjaus- tai -parannushankkeen esimerkiksi. Arvioinnissa painotettiin erityisesti asukaslähtöisyyttä, innovatiivisuutta, asumisen laatua ja turvallisuutta sekä kiinteistön arvon ja energiatehokkuuden huomioimista.

Vuoden taloyhtiöteoksi valitun As Oy Tuulantein julkisivuremontin perusteluissa painoi remontin mittavuus, jolla parannettiin energiatehokkuutta ja taloyhtiön edustavuutta. Remontti myös tukee elinkaariajattelun toteutumista.

As Oy Tuulantei on yksi viidestä Tuulensuun alueen kerrostaloista. Taloyhtiön hallituksen jäsen **Jari Osmonen** kertoo, että remontin hankesuunnittelu alkoi jo vuonna 2015 kaikkien viiden talon osalta.

– Taloyhtiöt ovat osakkaina Tuulensuun Huolto Oy:ssä ja lämpö tuli aiemmin kaikkiin taloihin yhteisesti, Osmonen selittää. – Energiatehokkuuden parantamiseksi kullekin taloyhtiölle haluttiin kuitenkin oma liittymä. Näin jokainen talo saa hyödyn omista lämpöeristyksistään ja hukkalämmön määrä vähenee.

Rauman suurin kerrostalo saa tuoreen ilmeen

Samassa hankesuunnitelmassa määriteltiin julkisivujen ulkoasu ja taloille valittiin viisi väriä, jotka tulisivat näkymään tuuletus- ja huoneistoparvekkeissa. Sitä mukaa, kun taloyhtiöt julkisivuremonttejaan toteuttavat, ne ovat saaneet valita oman värinsä. Remontin valmistuessa Tuulantein parvekkeiden nykyinen punaruskea vaihtuu vaaleanvihreään.

Hankesuunnitelman tueksi teetettiin vuonna 2017 kuntotutkimus. Yhtiökokous antoi keväällä 2023 hallitukselle luvan jatkaa julkisivuremontin suunnittelua ja toteuttamista. Kokouksessa saatiin remonttia puoltava päätös aikaiseksi niukalla enemmistöllä, ja aloittamaan päästiin maaliskuussa 2024.



As Oy Tuulantein hallituksen jäsen Jari Osmonen odottaa remontin valmistumista ja kaikkien parvekkeiden nykyisen punaruskean vaihtumista vaaleanvihreäksi.



Arkkitehti Erkki Huttusen suunnittelema Valtakulma on kansainvälisen modernismin suomalainen toteuma ja tunnettu maamerkki Raumalla jo liki sadan vuoden ajalta.

As Oy Tuulantein vuonna 1975 rakennettu 7-kerroksinen talo on Rauman suurin kerrostalo yli 18 000 kuutiometrin tilavuudeltaan. Mittavassa julkisivuremontissa 1970-luvun pesubetoni vaihtui levyrappaukseen. Seiniin lisättiin reilusti lisää lämpöeristystä. Tuuletusparvekkeet poistettiin ja niiden tilalle asennettiin ranskalaiset parvekkeet.

Hyvä taloustilanne helpotti remonttilainaan saamista

Jari Osmosen mukaan remontin rahoitukseen yritettiin varautua ylimääräisellä remonttivastikkeella, mutta se ei mennyt läpi yhtiökokouksessa. Taloyhtiöllä on kuitenkin hyvä taloustilanne, joten laina pankista järjestyi.

Isot hankkeet työllistävät niin hallitusta kuin isännöitsijäkin. Tuulantein remonttia varten perustettiin työmaaryhmä, jossa oli taloyhtiöstä kolme hallituksen jäsentä ja isännöitsijä sekä lisäksi myös rakentajan, suunnittelijan ja valvojan edustajat. Muut hallituksen jäsenet saivat kokouksista pöytäkirjat tiedoksi. Myös asukkaita pidettiin ajan tasalla tiedottamalla asioiden kuluista.

Joulun lähestyessä vaativa julkisivuremontti on loppusuoralla. Loput rappaukset saadaan valmiiksi loppuvuoden aikana, ja tulevalle kesälle jää vielä tehtäväksi maalauksia ja pihatöitä.

Vuoden puheenjohtaja vaalii funkistaloea

Rauman Kiinteistöyhdistys ry:n hallituksen Vuoden taloyhtiöpuheenjohtajaksi valitsema **Matti Manninen** on ollut osakkaana KOY Rauman Valtakulmassa vuodesta 1989 ja hallituksessa seuraavasta vuodesta alkaen. Mannisen palkitsemista ehdottaneet kiittelevät häntä 15-vuotisesta urasta Valtakulman puheenjohtajana. Hän on kehittänyt yhtiötä ja sitkeästi luotsannut sitä läpi vaikeidenkin aikojen.

Valtakulman rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1931 SOK:n Rauman pääkonttoriksi sekä myymälä- ja varastoti-

➡ **Matti Mannisen** mukaan kiinteistöyhtiön hallituksen tavoitteena on saada vanha SOK:n Rauman pääkonttori entiseen kukoistukseensa.



loiksi. Rakennustyylistään funktionalismia edustavan kiinteistön käyttö on vuosien aikana vaihdellut, joten muutokset ovat näkyneet rakennuksessakin. Tilojen käyttötarkoituksissa on tapahtumassa tälläkin hetkellä pieniä muutoksia, ja edessä onkin yh. iöjärjestyksen päivitys.

Nykyisin kiinteistössä on pääasiassa liiketiloja, asuinhuoneistoja on seitsemän. Yhtiön taloudellinen tilanne on tällä hetkellä hyvä, vaikka vaikeita aikoja on eletty. Hoitovastike on pystytty pitämään edullisena, sen ollessa nyt 2,50 €/m².

Hyvää yhteistyötä hallituksen ja isännöitsijän kanssa

Tämän hetkistä hallitusta Manninen kehuu toimivaksi ja yhteistyökykyiseksi. Myös isännöitsijää hän kiittelee jäமாகiksi, tarkaksi ja huolelliseksi. Hän toivookin tälle hyvälle yhteistyölle pitkää jatkumoa.

– Hallituksen tavoitteena on saada kiinteistö entiseen kukoistukseen, Manninen toteaa. – Paljon on työtä edessä ja asiassa on edettävä yhdessä Museoviraston kanssa, rakennuksen vanhempien osien ollessa julkisivultaan suojeltuja. Seuraavana kunnostustyön kohteena on lastauslaitureiden kunnostus.

TEKSTI: Salla Kopo

KUVAT: Pekka Rousi, Salla Kopo



Esteettömyysparannuksia taloyhtiön yhteisiin tiloihin voidaan tehdä taloyhtiöhankeena tai osakkaan toimesta hänen omalla kustannuksellaan.

Esteettömyysinvestoinneilla hyvinvointia asukkaille ja arvoa kiinteistölle

Suomessa yhdeksän kymmenestä ikääntyneestä asuu omassa kodissaan, usein tavallisessa taloyhtiössä. Kuitenkin arviolta peräti 80 % maamme asunnoista ei täytä esteettömyysvaatimuksia.

Suomen väestöstä joka kymmenes on yli 75-vuotias. Tästä ikäryhmästä 90 % asuu omassa kodissaan, usein omistamassaan asunnossa tavallisessa taloyhtiössä. Ikääntyneistä 43 % asuu kerrostalossa, mutta vain noin joka toisessa suomalaisessa kerrostalossa on hissi. Maamme asunnoista arviolta 80 % ei täytä esteettömyysvaatimuksia.

Moni asukas tarvitsee ikääntyessään esteettömiä ratkaisuja, mutta ne ovat hyödyllisiä myös lapsiperheille ja liikumis- tai toimintarajoitteisille. Riittävän leveät kulkuväylät, helposti avautuvat ovet, luiskat ja levähdyspaikat parantavat liikkumisen turvallisuutta. Selkeät opasteet ja hyvä valaistus auttavat asukkaita, joiden muisti tai havaintokyky on heikentynyt. Myös taloyhtiön viestinnän tulisi olla kaikille asukkail-

le saatavettavaa ja helposti ymmärrettävää.

Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hanke toteutti keväällä 2024 Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöille verkkokyselyn, johon tuli 3 000 vastausta eri puolilta Suomea. Kyselyyn vastanneista taloyhtiöistä noin puolet ei ole tehnyt lainkaan esteettömyysparannuksia, ja vain 5 % taloyhtiöistä on tehnyt esteettömyyskartoituksen.

Esteettömyyden parantaminen osaksi pitkän tähtäimen suunnitelmaa

Esteettömyyskorjaukset jäävät taloyhtiöissä usein muiden remonttien jalkoihin. On kuitenkin hyvä ryhtyä edistämään esteettömyyttä hyvissä ajoin ennen kuin ongelmat kasaantuvat. Esteettömyyden parantamisessa voidaan



🕒 Asukkaan on hyvä miettiä ajoissa, vastaako koti ja asuinalue omia tarpeita vielä ikääntyneenäkin.

hyödyntää vaiheittaisia ratkaisuja ja toteuttaa muutostöitä muiden remonttien yhteydessä. Tämä keventää kustannusrasitusta ja vähentää osakkaiden vastustusta.

Taloyhtiön strategiassa voidaan asettaa esteettömyystavoitteita, ja taloyhtiö voi profiloitua esteettömäksi yhtiöksi. Esteettömyyden parantamisen voi myös ottaa osaksi pitkän tähtäimen suunnitelmaa. Tällaiset linjaukset nostavat usein kiinteistön arvoa ja lisäävät sen houkuttelevuutta.

Taloyhtiöissä yleisimpiä esteettömyysparannuksia ovat kulkuluiskat, automaattiovet ja valaistuksen parantaminen. Muita toimenpiteitä voivat olla esimerkiksi kynnysten madaltaminen, tukikaiteet portaissa, ovipuhelimet ja jälkiasennushissit. Hankkeita voidaan rahoittaa joko yhtiön varoilla tai pankkilainalla. Jotkut kaupungit avustavat esteettömyyskorjauksia ja hissien jälkirakennushankkeita noin 5–20 prosentilla kustannuksista. Parannuksiin, joilla mahdollistetaan liikuntarajoitteisen pääsy asuinrakennukseen, siinä oleviin asuntoihin tai yhteisiin tiloihin, voi saada tukea Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aralta noin 35 prosenttia. Aran palvelut siirtyvät Ympäristöministeriöön vuonna 2025.

Asukkaita kuulemalla voidaan löytää heitä parhaiten palvelevat ratkaisut. Hallitus voi tehdä esteettömyyskävelyn yhdessä ”testiryhmän” kanssa, johon kuuluu esimerkiksi pyörätuolilla ja lastenvaunujen kanssa kulkevia asukkaita.

Esteettömyyskartoitus auttaa priorisoimaan

Ainakin ennen isompia korjaushankkeita taloyhtiössä on suositeltavaa tehdä esteettömyyskartoitus joko itsearviointina tai ammattilaisen toimesta. Kartoitus auttaa ymmärtämään kiinteistön mahdolliset puutteet ja päättämään mitä

parannuksia on järkevää toteuttaa. Kiinteistöliiton esteettömyyden itsearviointilomake on hyödyllinen työkalu, jonka avulla saadaan alustava käsitys kiinteistön esteettömyystilanteesta. Lisäksi taloyhtiöt voivat hyödyntää ESKEH-esteettömyysopasta, jonka löytää esimerkiksi Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeen verkkosivuille kootuista hyödyllisistä linkeistä.

Tarkempaa arviota varten taloyhtiö voi tilata ammattilaiselta esteettömyyskartoituksen, joka kattaa sekä ulko- että sisätilat. Tyypillisiä arvioitavia kohteita ovat sisäänkäynnit ja kulkureitit, porraskäytävät ja yhteiset tilat, oviaukot, valaistus ja mahdolliset tukikaiteet.

Kartoituksesta kannattaa pyytää kirjallinen raportti, joka sisältää suosituksia ja priorisoituja toimenpide-ehdotuksia.

Invalidiliiton esteettömyystyö ylläpitää rekisteriä rakennetun ympäristön esteettömyyskartoittajista, jotka ovat

saaneet ESKEH-pohjaisen koulutuksen Invalidiliitossa tai ammattikorkeakoulussa, tai ovat muulla tavoin hankkineet pätevyyden tehtävään.

Osakkaan muutostyöt ja asumisen ennakointi

Koti kannattaa muokata esteettömäksi ja turvalliseksi hyvissä ajoin, sillä hyväkuntoisena tarvittavien muutosten teettäminen on helpompaa. Lisätietoa asumisen ennakoinnista voi löytää esimerkiksi Vanheneminen.fi-sivustolta.

Kotona tarvittavia esteettömyysparannuksia ovat esimerkiksi kynnysten madaltaminen, oviaukkojen leventäminen sekä keittiön ja pesutilojen turvallisuuden parantaminen. Vanhustyön keskusliiton korjausneuvonta auttaa muutostarpeiden arvioinnissa, urakoitsijan valinnassa ja avustusten hakemisessa.

Esteettömyyskorjauksiin voi saada tukea kaupungilta tai Aralta.



Muutostöihin voi saada Aran avustusta, kotitalousvähennystä tai vakuutusyhtiön korvauksia. Lisäksi hyvinvointialueet avustavat vammaispalvelulain piirissä olevia asukkaita. Avustukset kattavat yleensä vain osan kustannuksista, joten asukkaan tulee varautua maksamaan loppuosa korjauksista itse.

Asunto-osakeyhtiölain uudistuksen myötä osakkaalla on oikeus tehdä omalla kustannuksellaan myös taloyhtiön yhteisiin tiloihin esteettömyyttä parantavia muutoksia. Muutostyöt voivat olla esimerkiksi kulkuluiskia, ovenavauslaitteita, käsijoh-teita tai tuolihissejä. Toteuttava osakas vastaa käyttökuluista, huollosta ja kunnossapidosta sekä tarpeettomaksi käyneen muutoksen poistamisesta.

Korjausten ja muutostöiden tekeminen saattaa joskus olla mahdollonta tai liian vaivalloista. Tällöin on parempi muuttaa ennen kuin toimintakyky heikkenee liikaa. Alle 80-vuotiaana sopeutuminen muutoksiin on helpompaa. Uuteen asuinalueeseen on hyvä tutustua etukäteen, jotta selviää löytyykö läheltä ikäihmisten palveluita ja mahdollisuuksia sosiaaliseen kanssakäymiseen. Kannattaa myös selvittää erilaisia yhteisöllisen asumisen vaihtoehtoja.

TEKSTI: Maura Tiuraniemi

KUVAT: Tuula Roos ja Antero Aaltonen / Vastavalo.net, Esa Piironen

Kirjoittaja Maura Tiuraniemi työskentelee Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten ja Ympäristöministeriön rahoittamassa Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeessa (2024–2025). Hän on koulutukseltaan sosionomi ja työskennellyt aiemmin asuminen- ja asumisneuvonajana. Tutustu hankkeeseen ja hyödyllisiin linkkeihin osoitteessa kiinteistoliitto.fi/ikajamuisti



Hyödyllisiä linkkejä

- Apua ikääntymisen ennakointiin vanheneminen.fi
- Vanhustyön keskusliiton korjausneuvonta asuk-
kaille vtkl.fi/toiminta/korjausneuvonta
- ESKEH-esteettömyysopas ja rekisteri ES-
KEH-esteettömyyskartoittajista invalidiliitto.fi
- ARAn avustushakemus
ara.fi/esteettomyysavustus

Muistilista jouluajan jätehuoltoon



Kiinteistöjen jäteastiat tyhjennetään joulun aikana normaalia aiemmin tai myöhemmin ja poikkeuksellisesti myös viikonloppuna.



Litistämällä laatikot jäteastiaan mahtuu paljon enemmän. Jos jäteastiat ovat täynnä, pakkausjätteet voivat odottaa muutaman päivän varastossa.

Pidä jättepisteen kulkuväylät puhtaina ja hiekoitettuina – näin ehkäiset liukastumisia ja helpotat jäteastioiden tyhjennystä. Huomioithan myös riittävästä valaistuksesta.

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

KERÄÄMÖ

Sinä lajittelet, me keräämme



Rakennus ja Saumaus

Aaltonen Oy

Elementtisaumauksen ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Elementtien korjaus
- Silikonisaumaus
- Tiivistystyöt



Kari Aaltonen

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



Energiavirasto ohjeistaa tarjoamaan asiakkaille toisen sähköliittymän

Energiavirasto ohjeistaa verkonhaltijoita tarjoamaan jo sähköverkkoon liittyneelle asiakkaalle toista tai tarvittaessa useampaa sähköliittymää asiakkaan pyynnöstä. Tämä mahdollistaa asiakkaiden kustannustehokkaan sähkönkäytön lisäämisen esimerkiksi sähköautojen latauspisteiden lisäämiseksi kiinteistöihin.

Energiavirasto linjaa uudessa ohjeistuksessaan, että toisen tai useamman sähköliittymän tarjoaminen kuuluu asiakkaan kohtuullisen palvelutarpeen täyttämiseen ja on osa verkonhaltijan lainmukaista kehittämisvelvollisuutta. Asiakkaan tarve toiselle tai useammalle sähköliittymälle perustuu usein kustannustehokkuuteen. Asiakkaan tarpeita ei ole aina käytännössä mahdollista toteuttaa olemassa olevan liittymän tehoa kasvattamalla.

Nykyiset hinnoittelumenetelmät noudattavat vyöhykehinnotteluperiaatetta. Koska toinen liittymä on lisäpalvelu, verkonhaltija voi poiketa vyöhykehinnittelusta tapauskohtaisesti. Hinnoittelumenetelmien mukainen tapauskohtainen hinnoittelu perustuu laajennuskustannuksiin sekä kapasiteettivarausmaksuun. Myös tapauskohtaisen hinnoittelun on oltava yhdenmukaista saman asiakasryhmän sisällä.

Lisätietoja aiheesta: energiavirasto.fi.

Turku Energia pyrkii tarjoamaan kustannustehokkaimman ratkaisun

Turku Energiasta kerrotaan, että yhtiö tulee muuttamaan liittymishinnastoaan verkkoon liittymisen osalta uuden ohjeistuksen mukaan lähiaikoina.

– Toisen liittymän tarjoaminen asiakkaille on ollut jo aiemmin mahdollista taloudellisuuskäytökäsitteiden, toteaa Turku Energian toimitusjohtaja **Tomi Toivonen**.

– Liittymän tilaamisessa on tärkeää huomioida omistussuhteet, eli omistajan ja liittymän tilaajan on sovittava asiasta juridisesti esimerkiksi hallinnanjakosopimuksella tai vuokrasopimuksella. Toisenkin liittymän on täytettävä aina sähköturvallisuuslain ja asetusten vaatimukset.

Turku Energian mukaan verkkoon liittymistä tarkastellaan aina olemassa olevan liittymän vapaan kapasiteetin kautta. Yhteistyössä asiakkaan kanssa valitaan kustannustehokkain ratkaisu niin asiakkaalle kuin verkollekin.

Caruna muistuttaa sähköturvallisuudesta asennuksessa

Myös sähköverkkoyhtiö Carunalla on kokemusta useamman sähköliittymän asiakkaista.

– Liittyjän pyynnöstä voidaan kohteeseen toimittaa toinen tai tarvittaessa useampikin liittymä. Tällaisia tapauksia on ollut verkkoalueillamme muutamia, kommentoi johtava asiantuntija **Matti Halkilahti** Carunalta. – Liittymän hankinnassa on huomioitava myös sähköturvallisuus, ja siksi asiakkaan tulee olla yhteydessä sähköasentajaan ja/tai -suunnittelijaan.

Useamman sähköliittymän hankkimisesta on kerrottu Carunan sähköliittymien hinnoitteluperiaatteissa, jotka ovat nähtävissä yhtiön verkkosivuilla. Sivuilta voi lukea lisää myös asennukseen liittyvistä turvallisuusasioista.

TEKSTI: Juuso Kallio, Mikko Kalajoki

KUVA: Mikko Kalajoki





SALLA KOPO
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Satakunta ja
Rauman Kiinteistöyhdistys

"Aurinko paistaa ja vettä sattaa"

Kun aurinkoa ja vettä on tarjolla sopivina annoksina, elämä sujuu normaalisti. Näillä otsikon rallatteluiskelelmän säätä kuvaavilla sanoilla on kuitenkin suurina annoksina kääntöpuolensa. Voi olla, ettei tulekaan laulun mukaisesti kesä, vaan ollaan keskellä vaikeita sääolosuhteita tai jopa sään ääri-ilmiötä.

Matalassa Kokemäenjoen suistossa sijaitseva Pori on määritelty Suomen merkittävimmäksi tulva-alueeksi. Tulvien lisäksi vettä voi tulla poikkeuksellisen paljon myös taivaalta. Porilaisilla onkin tästä kokemuksesta jo vuodelta 2007, kun keskustaan ja sen läheisille asuinalueille satoi vajaassa kolmessa tunnissa 100–130 millimetriä vettä. Taloudelliset vahingot olivat yli 20 miljoonaa euroa. Rauman edustalla puolestaan mitattiin marraskuun alussa Suomen ensimmäiset hirmumyrskylukemat, tuulen keskinopeuden ollessa 33,5 metriä sekunnissa.

Ilmastonmuutos tulee lisäämään ja vahvistamaan sään ääri-ilmiöiden riskiä. Näitä ovat muun muassa pitkien hellejaksojen aiheuttama kuumuus, rankkasateet, tulvat ja myrskyt. Myös tuhoeläinten ja haitallisten mikrobien uskotaan lisääntyvän olosuhteiden muuttuessa niille suotuisammiksi.

Miten näitä sään tuomia haasteita ja riskejä voidaan taloyhtiöissä ennakoida? Tärkein asia on tiedostaa omaan kiinteistöön ja asukkaisiin kohdistuvat riskit ja varautua niin hyvin kuin tällaisiin toistaiseksi harvinaisiin tilanteisiin on mahdollista varautua. Hyvin suunniteltu on tässäkin asiassa puoliksi tehty.

Pohdittavia asioita ovat muun muassa kattorakenteiden ja julkisivumateriaalien kestävyys ja kiinnitykset voimakkaan myrskytuuskan osuessa kohdalle. Kestävät-

kö julkisivut voimakasta viistosadetta? Entä mihin huonevedet on ohjattu? Mihin sadevedet ohjautuvat, mikäli sadevesiviemärit eivät vedäkään kaikkea?

Pitkät hellejaksot tulevat nostamaan ilman viilennysmahdollisuutta olevien huoneistojen lämpötiloja ja koettelemaan mahdollisesti asumisterveyden määrittelemiä rajoja. Tämä saattaa aiheuttaa terveydellisiä ongelmia varsinkin iäkkäille asukkailla.

Voitaisiinko pihasuunnittelussa huomioida kasvillisuuden viilentävä vaikutus? Tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi säästämällä varjoa tarjoavat puut tai istuttamalla pihaan puita, jotka kasvaessaan sitovat vettä ja tarjoavat viilentävää varjoa.

Näitä asioita on kaikkien taloyhtiöiden hallitusten hyvä pohtia, mutta erityisesti nämä on hyvä ottaa esille suunniteltaessa isoja remontteja. Taloudellisen riskin pienentämiseksi on hyvä selvittää myös vakuutuksen kattavuus.

Paras keino välttää ongelmia on ennaltaehkäisy ja varautuminen. Tähän on syytä kehottaa myös asukkaita. Jokaisesta kotitaloudesta pitäisi löytyä 72 tunnin kotivara, josta löytyy tarkempaa tietoa esimerkiksi Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön nettisivuilta. Taloyhtiöille lisätietoa varautumisesta vaikeutuvien sääilmiöihin tarjoaa Kiinteistöliiton lokakuussa julkaisema opas, joka on ladattavissa ja luettavissa osoitteessa: kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/ajassa/saanaari-ilmiot

"Ilmastonmuutos tulee lisäämään sään ääri-ilmiöiden riskiä."

Pieni tippa, suuri vahinko

Älä päästä rakenteita ja sisäilmaa vaurioitumaan.
Autamme teitä kiinteistön suunnitelmalliseen
ja ennakoivaan ylläpitoon.

IdeaStructura auttaa paljon.
Ota yhteyttä → ideastructura.com

Rakentamisen kumppanisi Turun seudulla

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



Läänin Kuljetus

SORAT, HIEKAT

KULJETUKSET

VAIHTOLAVAT

NOSTOTYÖT

www.laaninkuljetus.fi
0400 931 065



TILIKESKUS VASTAA YLI 600 TALOYHTIÖN TALOUSHALLINNOSTA!



ISÄNNÖITSIJÄNÄ

Vapauta aikaasi taloushallinnon rutiinitöistä muihin isännöintitöihin.

Valitse itse palvelun laajuus ja ole kustannustehokas.

Maksa vain tehdystä työtunnista,
et joutoajasta!

Vapaudu sairaus- ja kesälomasijaisten
hankinnan huolista!

Ulkoista taloyhtiöiden
taloushallinto ammattilaiselle.



KAUPPATORIN
TILIKESKUS

VAIVATONTA TALOUDENHOITOA KAUPPATORIN LAIDALLA.

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

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



PYSÄKÖINTITURVA

**Paikallinen kumppanisi
tehokkaassa
pysäköinninvalvonnassa!**

www.pysakointiturva.fi
toimisto@pysakointiturva.fi

Mobiilipysäköintiratkaisut tarjoaa:

PARKKIPISTE



SILJA LÄHTI

Viestintäassistentti
Keräämö Oy

Lajittelu on arjessa kuin hampaiden pesu

Suomen yhdyskuntajätteen kierrätysaste oli vuonna 2022 noin 44 %. Suuri osa kierrätyskelpoisista jätteistä laitetaan yhä sekajätteeseen eli suoraan poltettavaksi. Tutkimusten mukaan tiedämme, että lajittelu on tärkeää. Miksi tämä ei näy käytännössä? Yksi syy on tiedon puute siitä, kuinka suuri merkitys kotona tapahtuvalla lajittelulla todellisuudessa on.

Kotitalouksien jätehuoltopalvelua harvoin huomataan. Jäteauto käy pihassa, kuljettaja tyhjentää jäteastian, ja jäte katoaa silmistämme auton jatkaessa matkaansa. Jätehuolto on hyvin tärkeä palvelu arjessamme, mutta pidämme sitä itsestäänselvyyttenä. Pääsemme helposti eroon jätteistämme, emmekä mieti mitä niille tapahtuu roskapussin astiaan viemisen jälkeen. Sanonta ”poissa silmistä, poissa mielestä” pitää hyvin paikkansa jätteiden kohdalla. Poistuessaan näkyvistä ne eivät kuitenkaan katoa.

Kun jätteet lajitellaan oikein siellä missä ne syntyvät, ne pystytään vielä kierrättämään. Muovipakkausten kierrätyksen ansiosta saamme hyödynnettyä jo käytössä olevan muovin, eikä tiskiharjaa tarvitse valmistaa öljystä. Tyhjä kartonkipakkaus voi hyötykäytössä päätyä we-paperirullan hylsyksi, eikä hylsyä varten tarvitse kaataa metsää. Lasi voi kiertää pullosta ja purkista toiseen ikuisesti, kunhan lajittelemme lasipakkaukset hyvin. Neitseellinen lasi valmistetaan hiekasta, joka on öljyn tavoin vaarassa loppua maapallolta tällä kulutustahdilla. Metallien louhimista kallioperästä voimme vähentää käyttämällä materiaalin uudelleen – kissanruokapurkista voi tulla haarukka tai kännykän osa.

Tieto siitä, mitä jätteille tehdään lajittelun jälkeen,

on tutkitusti motivoiva tekijä lajittelussa. Lajittelu-neuvonnalla ja -ohjeistuksella on tiedon levittämisessä tärkeä rooli. Siksi kunnalliset jätehuoltoyritykset tarjoavat

Kun asukkaat saavat selkeät ohjeet, lajit- teluaste nousee.

toimialueensa asukaille maksutonta tietoa ja ohjeistusta lajittelun tueksi. Ohjeita voi vapaasti ladata taloyhtiön käyttöön useiden jätehuoltoyritysten nettisivuilta. Sivuilta löytyy myös tietoa jätteen kulkemasta matkasta kierrätettäväksi. Lajittelumotivaatio ja lajittelussa onnistuminen riippuvat siitä, kuinka selkeitä ohjeet ovat ja kuinka helpoksi lajittelu on tehty. Kun asukkaat saavat selkeät ohjeet, lajitteluaste nousee, ja samalla myös Suomen kierrätysaste. Se, että muovipakkaus päätyy muovinjäljestykselle, vaatii yksittäisen asukkaan valintaa lajitella jäte oikeaan astiaan sekajäteastian sijaan.

Käsissämme on systeemimuutos, joka voi tuntua aluksi vaikealta. Kun jokaisen kädet kuitenkin ryhtyvät toimiin, lajittelu voi olla yhtä normaali rutiini arjessamme kuin hampaiden pesu. Kun lajittelu omaksutaan osaksi päivittäistä elämääme niin kotona, työpaikalla kuin mökilläkin, maailmasta tulee yksi roska kerrallaan vähän parempi paikka.

Kirjoittaja teki opinnäytetyönsä Keräämö Oy:lle jätteiden kulkemasta matkasta kierrätettäväksi ja valmistui ympäristösuunnittelijaksi keväällä 2024.

Onko kiinteistönne lämmönjakokeskus tullut uusintaikään?

Turku Energialta on nyt saatavilla älykäs lämmönjakokeskuspalvelu! Se tarkoittaa, että me huolehdimme laitteistosta ja sen huolloista. Yhtiössänne on silloin aina toimintavarma lämmitysratkaisu, joka pitää energiakulut hallinnassa.

Lue lisää:

turkuenergia.fi/lammonjakokeskus



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



Kaikki vastuunjaosta

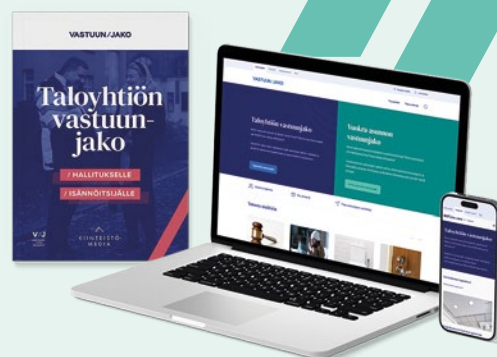
Palovaroitin piippaa, kuka vaihtaa sen pariston?

Maali hilseilee ikkunanpielistä, kenelle kuuluu kunnostus?

Näihin ja muihin vastuunjaon kysymyksiin löydät vastaukset VASTUUNJAKO®-tuotteistamme.

Tutustu ja tilaa:

kiinteistomedia.fi/vastuunjako





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

Vuokralaisen vahingonkorvausvastuusta taloyhtiölle

Korkein oikeus on 23.10.2024 antanut vuokralaisen vahingonkorvausvastuuta koskevan ennakkopäätöksen (KKO:2024:64). Ratkaisu selventää osakkeenomistajan vuokralaisen korvausvastuuta taloyhtiötä kohtaan.

Tausta ja vahingonkorvausvastuun peruste:
A Oy oli vuokrannut asuinhuoneiston asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalta omien työntekijöidensä käyttöön. Asunto-osakeyhtiössä oli suoritettu viemärien pinnoitustyö, jonka aikana viemäreitä ei saanut käyttää. Huoneistossa oleskelleet ulkomaalaiset ja suomen kieltä taitamattomat henkilöt olivat käyttäneet viemäriä käyttökiellosta huolimatta, mistä oli aiheutunut vahinkoa kahdelle muulle huoneistolle. Korjauskustannuksista vastannut asunto-osakeyhtiö vaati osakkeenomistajan vuokralaisena ollutta A Oy:tä korvaamaan kyseisen vahingon.

Kyseessä oli asunto-osakeyhtiön kärsimä ja vuokralaisen toiminnasta aiheutunut vahinko, joten asiaan sovellettiin vahingonkorvauslakia, jonka mukaan se, joka huolimattomuudellaan aiheuttaa toiselle vahingon, on korvausvelvollinen. Ratkaisevaa on, millaista huolellisuutta asianomaiselta kulloisessakin tilanteessa vallitsevien olosuhteiden perusteella voidaan edellyttää.

Korkeimman oikeuden arviointi: Asiassa oli riidatonta, että taloyhtiö oli tiedottanut asukkaita remontista ja käyttökiellosta useasti ja eri tavoin. Riski siitä, että huoneistossa A Oy:n suostumuksella oleskelevat henkilöt eivät ymmärrä viemäreiden käyttökieltoa koskevia ilmoituksia, on ollut korostunut. Samalla on olennaisesti kasvanut riski siitä, että viemäreiden käyttökiellon vastaisesta toiminnasta aiheutuu vahinkoa asunto-osakeyhtiön rakennuksen tiloihin laajemmin. A Oy:llä katsottiin olosuhteet huomioon ottaen

olleen velvollisuus erikseen varmistua siitä, että sen majoittamat työntekijät ovat tietoisia viemärien korjaustyöstä ja siihen liittyvästä käyttökiellosta. A Oy ei ollut edes väittänyt olleensa yhteydessä työntekijöihinsä korjaustyön johdosta, joten korkein oikeus katsoi A Oy:n menettelleen huolimattomasti. Vahinko olisi ollut mahdollista välttää keskustelemalla viemäreiden käyttökiellosta huoneistossa oleskelleiden A Oy:n työntekijöiden kanssa. A Oy:n kannalta ei ole ollut myöskään ennalta arvaamatonta, että viemäreiden käyttökiellon noudattamatta jättämisestä voi seurata vesivahinko, joten A Oy:n laiminlyönti on ollut korvausvastuun perustavassa syy-yhteydessä vahinkoon.

Johtopäätöksiä: Vuokralaisen tai vastaavan huoneiston muun käyttöoikeuden haltijan korvausvastuuta arvioitaessa on perinteisesti lähdetty siitä, että vahingon korvaa sen aiheuttaja eli tässä tapauksessa korvausvelvollisuutta on oletettavasti taloyhtiön taholta ensin pohdittu huoneistossa oleskelleiden henkilöiden vastuukysymyksenä. Tapauksen taustatietojen perusteella on todennäköisesti havaittu, että korvauksen periminen asukkailta ei ole tarkoituksenmukaista ja arviointi on kohdistettu A Oy:öön, joka on sallinut työntekijöidensä käyttää huoneistoa. Kuten ratkaisusta ilmenee, A Oy:n korvausvastuu voi perustua vain A Oy:n oman toiminnan huolimattomuuteen. Koska A Oy:n toiminta katsottiin näissä olosuhteissa huolimattomaksi, A Oy todettiin korvausvelvolliseksi.



Kaukaa viisasta,
läheltä lämmintä



PORI
ENERGIA



PORILAISTA
KAUKOLÄMPÖÄ
VUODESTA 1969

porienergia.fi



PAIKALLISTA KIINTEISTÖPALVELUA PAIKALLISELTA YRITYKSELTÄ

KIINTEISTÖPALVELU
KNLOY

040 631 4705 • www.knloy.fi

SAMMUTINHUOLTO **KETONEN**

- Sammutintarkastukset, sammuttimet ja sammutuspeitteet
- Pikapalopostitarkastukset ja kotimaiset pikapalopostit
- Palovaroittimet ja palovaroitinasennukset
- Pelastussuunnitelmat
- Poistumisreittitaulut ja opasteet
- Väestönsuojien huollot, paineistukset ja tarvikepaketit



Tilaa meidät
kartoituskäynnille
Ville Virtanen, 0401644190

Avoinna arkisin 7.30 - 16.00

TURKU • Salvumiehenkatu 10, 20320 Turku

SALO • Raitalankatu 7, 24260 Salo

www.sammutinkauppa.com



ABLOY® EASY

Tuttu, turvallinen ja kustannustehokas.



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

Hallussa – tänään ja huomenna.

OTA YHTEYTTÄ – TEEMME TARJOUKSEN TALOYHTIÖLLENNE



LUKKOTALO

Keskuskartano, 28130 Pori | Av. ark. 8–16, la sulj.

Puh. 02 633 6511 | Päivystys p. 040 723 6725

posti@lukkotalo.fi | www.lukkotalo.fi

• Suunnittelu • Myynti • Asennus • Huolto



Valmistaudu lämmitysjärjestelmän uudistamiseen huolella

Teknologian tutkimuskeskus VTT selvitti asuinrakennuksissa toteutettujen lämpöpumppuhankkeiden onnistumista. Kiinteistöliitto oli yksi tutkimuksen tilaajista.

Tutkimuksessa huomattiin, että hankkeisiin lähdetään usein hyvin kevyin lähtötiedoin. Lisäksi tutkimuksessa havaittiin kohteiden mittaroinnissa ja etäseurannassa isoja puutteita. Ilman kunnollista mittarointia ja etäseurainta laitteiston toiminnasta on vaikeaa tai mahdotonta saada luotettavaa arviota. Tällöin myös laitteiston toiminnan optimointi on haastavaa.

Lähtötilanne haltuun

Kun taloyhtiö harkitsee lämmitysjärjestelmän uudistamista, on tärkeää panostaa huolellisiin esiselvityksiin ja hankesuunnitteluun. Näiden vaiheiden avulla voidaan varmistaa, että kaikki vaihtoehdot, mukaan lukien olemassa olevan lämmitysjärjestelmän säilyttäminen, arvioidaan kattavasti ja objektiivisesti.

Ensimmäiseksi selvitetään nykyisen lämmitysjärjestelmän kunto, toiminta ja investointitarpeet. Esiselvityksen jälkeen vertailaan eri vaihtoehtoja, esimerkiksi poistoilmalämpöpumppu, maalämpö ja nykyisen lämmitysjärjestelmän päivittäminen. Tämä vertailu tulisi tehdä puolueettoman asiantuntijan avulla, joka voi objektiivisesti arvioida kunkin vaihtoehdon hyödyt ja haitat. Asiantuntijan avulla voidaan myös laatia luotettava kustannusarvio ja aikataulu hankkeen toteutukselle.

VTT:n tutkimuksen mukaan vain noin puolet taloyhtiöistä käytti asiantuntijaa hankesuunnittelussa. Jos hankkeeseen lähdetään pelkästään tarjouskierroksen perusteella, on käytännössä hallituksen vastuulla varmistaa tarjosten yhteismitallisuus ja soveltuvuus kohteeseen.

Myös kannattavuustarkastelut tulisi tehdä huolellisesti. Investoinnin herkkyyttä erilaisille muutoksille, kuten energian hinnan tai korkotason muutoksille, tulisi myös tarkastel-

la. Kolmasosassa tutkimuksen hankkeista kannattavuustarkastelut teki järjestelmän myyjä. Tällöin työn tilaajalla on vastuu varmistaa, että käytetyt oletukset ja laskenta-arvot ovat luotettavia.

Uusi järjestelmä vaatii seurantaa ja säätöä

Mikäli lämmitysjärjestelmää täydennetään tai päälämmönlähte vaihdetaan, on uuden järjestelmän toimintaa myös seurattava. Seurannan avulla järjestelmä säädetään toimimaan oikein.

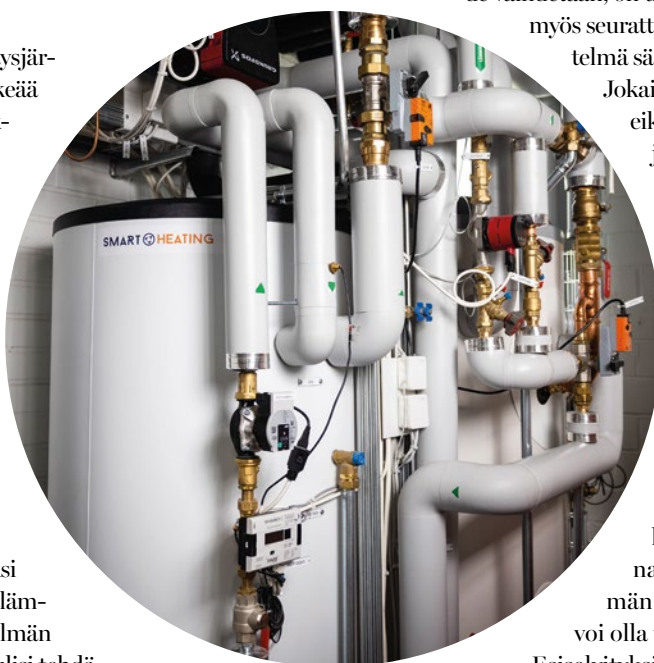
Jokainen rakennus on oma yksilönsä, eikä yksikään lämpöpumppujärjestelmä toimi optimaalisesti ilman säätöä. Lisäksi seurannan avulla mahdolliset ongelmat havaitaan ajoissa ja varmistetaan, että järjestelmä toimii suunnitellusti. Jatkuva seuranta ja ylläpito ovat olennaisia investoinnin kannattavuuden ja pitkäikäisyyden varmistamiseksi.

Esiselvityksiä ja kannattavuuksia arvioitaessa on hyvä pitää vaihtoehtot avoimena. Nykyisen lämmitysjärjestelmän säilyttäminen ja päivittäminen voi olla varteenotettava vaihtoehto.

Esiselvityksissä ja hankesuunnittelussa tulisi aina arvioida myös tämä vaihtoehto, jotta taloyhtiö voi tehdä parhaan mahdollisen päätöksen.

Kaukolämpöjärjestelmän täydentäminen lämpöpumpulla tai maalämpöön siirtyminen voi olla taloyhtiölle taloudellisesti kannattava ratkaisu. Hankkeeseen ei tule kuitenkaan lähteä hätiköiden. Huolellisilla pohjatöillä ja toiminnan seuraamisella varmistetaan, että ratkaisu on valitusta järjestelmästä riippumatta taloyhtiölle sopiva.

Matts Almgrén
neuvontainsinööri
Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi



Sopimuksen päättämisestä

Taloyhtiöllä voi olla useita sopimuskumppaneita, mikä tarkoittaa myös sitä, että joskus voidaan myös joutua miettimään sopimuksen päättämistä. Olkoon kyse mistä tahansa sopimuksesta, tulee ensin tarkastaa, mitä sopimuksessa on määrätty sopimuksen irtisanomisesta tai purkamisesta. Päättämisessä tulee noudattaa sopimuksen mukaisia menettelyjä, jotta päättävälle osapuolelle ei tule mahdollista vahingonkorvausvelvollisuutta ja että päättäminen tulee tehtyä pätevästi. Irtisanottaessa sopimus, tulee noudattaa sopimuksessa määrättyä irtisanomisaikaa. Mikäli sopimus puretaan, on lähtökohta, että sopimus päättyy välittömästi.

Esimerkiksi huoltosopimuksessa ja isännöintisopimuksessa samoin kuin urakkasopimuksissa käytetään usein sopimuksen liitteenä ns. yleisiä sopimusehtoja, joissa purkamismenettelyistä on omat määräyksensä. Purkamisen edellyttää yleensä aina ensin kirjallista huomautusta, jolla sopimuskumppanille annetaan mahdollisuus oikaista menettelynsä. Muun muassa ISE 2007 ehtojen mukaisesti sopimus voidaan purkaa ilman kirjallista huomautustakin, jos toinen sopijapuoli on törkeästi laiminlyönyt sopimuksen mukaiset velvoitteensa tai on muutoin sopimustehtäviä hoitaessaan menettänyt erittäin moitittavalla tavalla.

Purkamiskynnyksen ylittyminen voi olla joskus vaikea arvioida. Esimerkiksi jos laiminlyöntejä on useampia, mutta yksittäiset laiminlyönnit ovat merkitykseltään vähäisiä, on tapauskohtaista, onko kyseessä ilman huomautusta tehtävään purkamiseen oikeuttava rikkomus. Tällöin on parempi antaa ensin kirjallinen huomautus ja jos laiminlyönnit jatkuvat, purkaa sopimus vasta sitten. Mikäli irtisanomisaika ei ole kovin pitkä, on syytä harkita, onko järkevämpää päättää sopimus irtisanomisen kautta. Kolmas vaihtoehto on pyrkiä sopimaan purkamisesta yhteisymmärryksessä. Purkamisen yhteydessä harkittavana on myös, vaaditaanko sopimusrikkomukseen syyllistyneeltä sopimussakkoa, mikäli sellaisesta on sovittu, tai korvauksia sopimusrikkomuksista.



SANNA-MARI MANNILA
juristi
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi

Palveluhakemisto

Asianajotoimistoja

EVERSHEDS SUTHERLAND

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

Isännöintiä



Balanssi
Isännöinti ja Tilipalvelu

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



Tilitoimistopalvelut


isännöintitalo

Yhdessä kohti parempaa asumista - www.isannointitalo.fi

oiva

ISÄNNÖINTI

 PORI

 OI.FI

Liity kiinteistöalan
edelläkävijöihin
– pyydä meiltä
isännöintitarjous

**Talokeskus**
RAUMA

Nortamonkatu 6,
26100 Rauma
p. 044 782 2801

ari.kuula@talokeskus.com



Yhdistys

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

Jäsenrekisteristä kysyttyä: Tulevatko tiedot jäsenrekisteriin automaattisesti?

Tiesithän, että taloyhtiön hallituksen jäsenet saavat jäsenpalvelut käyttöönsä vain, jos jäsenrekisterissä yhteystiedot ovat ajan tasalla ja oikein. Ne eivät päivity automaattisesti, vaan ainoastaan jäsentaloyhtiön edustajan toimesta eli vaikkapa sinun tekemänäsi. Kannattaa siis sopia hallituksessa, kuka tekee päivitykset – onko se yksi hallituksen jäsenistä vai isännöitsijä. Tiedot voi päivittää myös jäsensivuilta tai ilmoittamalla muutoksista sähköpostitse yhdistyksen toimistoon. Oikeat yhteystiedot jäsenrekisterissä takaavat palvelut kaikille.



Tervetuloa Taloyhtiökupla-podcastin pariin

Kiinteistöliiton podcastissa sukellaan taloyhtiöelämän syvyyksiin. Pohdimme, millaista hyvä elämä taloyhtiössä on, ja paneudumme ajankohtaisiin ongelmiin, joita taloyhtiön asukas voi kohdata. Podcastia vetävät Kiinteistöliiton **Jonna Lång** ja **Janne Salakka** sekä juristit **Pauliina Haapsaari** ja **Minni Yli-Olli**.

Podcastin löydät Spotifysta, iTunesista, sekä Acastista. Seuraa podcastia käyttämälläsi kuuntelualustalla tai Instagramissa, ja saat ilmoituksen aina, kun uusia jaksoja on kuunneltavissa. Kannattaa myös ottaa seurantaan podcastin oma Instagram **@taloyhtiokupla_podcast**, ja pysyt mukana menossa.



Kalenteri

9.1.2025 Webinaari

HTJ2 taloyhtiöille (valmis setti)

23.1.2025 Webinaari

Esteettömyyden edistäminen taloyhtiössä

30.1.2025 Webinaari

Vastikkeet & maksut taloyhtiössä

5.2.2025 Webinaari

Kvartsipölyn torjunta taloyhtiön remonteissa

24.2.2025 Webinaari

Onnistunut yhtiökokous (kaikille avoin)

23.4.2025 Webinaari

Vastuu palovaroittimista (kaikille avoin)

29.4.2025 Helsinki

Retki taloyhtiötahtumaan

3.5.2025 Hallitusten piknik-koulutus- risteily

Korjaushanke haltuun

6.5.2025 Webinaari

Tupakointikiellot taloyhtiössä

19.5. Webinaari

Sään ääri-ilmiöt taloyhtiöiden kannalta
Tarkemmat aikataulut ja kaikki kevään koulutukset löydät yhdistyksen sivuilta:

kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi

kiinteistoliitto.fi/satakunta

kiinteistoliitto.fi/rauma

Jäsentaloyhtiön neuvontapalvelut

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

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen

Lakineuvonta

02 277 5151 Sanna-Mari Mannila

Korjaus-, tekninen ja energianeuvonta

02 277 5153 Matts Almgrén

Edunvalvonta, paikallisneuvonta, viestintä

02 277 5152 Juuso Kallio

Jäsenrekisteri ja jäsenasiat

02 277 5155 Nanna Loiske

Toimisto

02 277 5150

varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi

Kiinteistöliitto Satakunnan

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

02 277 5154 Salla Kopo

satakunta@kiinteistoliitto.fi

Rauman Kiinteistöyhdistyksen

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

02 277 5154 Salla Kopo

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

ma-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-järjetöstä,

Kiinteistötyönantajat ry (09) 3158 6200

tyosuhdeneuvonta@kiinteistotyönantajat.fi

Jäsensivut

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

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



Täyden palvelun valokuitunetti TALOYHTIÖÖN

Valokuitu huoneistoon asti takaa taloyhtiölle nettiratkaisun ilman pullonkauloja ja kompromisseja vuosikymmeniksi tulevaisuuteen.

Kuitusisäverkko varmistaa asukkaille mutkattoman digiarjen, jossa netti ei pätki. Lounealta saat nyt sisäverkon uudistamisen kustannustehokkaasti ilman suuria kertainvestointeja.

Palvelut esim.

500M
+ Kaapeli-TV

suosituin!

14⁹⁵

Hinta sisältää
WiFi-
pääte-
laitteet!

/kk/huoneisto

Hinta edellyttää kaikkia huoneistoja kattavaa 60 kk määräaikaista taloyhtiösopimusta.

Liittymismaksu

Taloyhtiöt joissa
nykyaikainen
sisäverkko

Liittymismaksu

0 €

Valokuitu
huoneistoihin asti

Liittymismaksu

550

/kk/huoneisto/60 kk



- ➔ Lounea on kotimainen kiinteiden nettiyhteyksien edelläkävijä
- ➔ Taloyhtiöiden valokuitutyöt laadukkaasti ja Traficomien säännöksiä noudattaen
- ➔ Vaivaton täyden palvelun ”avaimet käteen” -toimitus edullisesti

Pyydä Lounean asiantuntijalta maksuton kartoituskäynti, niin tarjoamme kohteeseen juuri teille sopivaa ratkaisua.

lounea.fi/taloyhtioille

Lounea
VALOKUITU

