

# Kiinteistölehti **LOUNAIS-SUOMI**

3 / 2022



Palvelu-  
hakemisto  
s.37

*Sähkön hinnan nousu lyhentää  
investoinnin takaisinmaksuaikaa*

## **TALOYHTIÖSÄHKÖ AURINKOPANEELEILLA**

Hyvityslaskenta tuo  
aurinkosähkön edut  
myös osakkaille

Inflaatio näkyy  
jo indeksitalo-  
vertailussa

Taloyhtiöistä  
tulee entistä  
ilmastoviisaampia



## Lämpöä varmasti. Varmasti läheltä.



**UUDENLAISTA HUOLETTO-  
MUUTTA TALOYHTIÖILLE:  
TARKASTUSPALVELU JA  
LÄMMÖNJAKOKESKUS-  
PALVELU!**

**SAATAVILLA 100 %  
UUSIUTUVANA!**

40 vuoden kokemuksella lämmitysratkaisuista tiedämme, että kun lämmitys-asiat sakkaavat, ei voi juuri muuta ajatellakaan. Siksi ajattelemme niitä sinunkin puolestasi. Turku Energian kaukolämpö on 100 % palvelutuote 99,99 %:n toimitusvarmuudella. Verkkoa valvotaan 24/7 ja laitteistomme ovat toimintavarmoja ja pitkäikäisiä. Uusi Huoleton lämmönjakokeskuksen tarkastuspalvelu auttaa välttämään yllättävät vikaantumiset ja niistä aiheutuvat korjauskulut – sekä lisäämään energiatehokkuutta.

Kun kaikki on mietitty alusta asti hyvin, säästyy kaikkien energiaa. Sinun, ja sitten sitä yhteistä. Tutustu siis Turku Energian kaukolämpöön jo tänään. Siinäpä vasta pieni suuri valinta, joka paranee päivä päivältä.

[turkuenergia.fi/lampo](http://turkuenergia.fi/lampo)

## DNA on asumisen avulias kumppani

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

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

### Tutustu myös DNA:n älylämmityspalvelu Wattiseen!

**Energian hinta** on huippulukemissa, joten kaikki keinot sen säästämiseksi ovat arvokkaita. Kotien energiankulutuksesta noin puolet muodostuu lämmityksestä. Wattinen voi pienentää lämmityskuluja jopa 20 %. Kalliin energian aikana säästö on todella merkittävä!

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



### Kysy lisää ja pyydä tarjous DNA:n taloyhtiömyynniltä:



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



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

**DNA**

# Turvallisuudesta

Turun Sanomat uutisoi syyskuussa, että rikollisten hallussa olisi Turussa lähes kaikkien kerrostaloyhtiöiden putkilukkojen avain. Turku Energia Sähköverkkojen tiedossa oli tapauksia ja tiedusteluja tapauksista, joissa Turku Energia Sähköverkkojen verkkoalueella Turussa sijaitsevien kiinteistöjen putkilukkoihin epäiltiin olleen pääsy muillakin kuin rekisteröidyillä avainten haltijoilla. Lounais-Suomen Poliisin mukaan kansalaisten ei tarvitse kuitenkaan kantaa huolta tapahtuneesta.

Kiinteistönomistaja vastaa kiinteistön turvallisuudesta, joka koskee myös lukitusturvallisuutta. Kiinteistönomistajan on myös huolehdittava, että taloyhtiön sopimuskumppaneille on sovitulla tavalla turvattu pääsy kiinteistölle. Tällaisia sopimuskumppaneita ovat esimerkiksi lämpö- ja sähköverkkoyhtiöt, sekä hissioperaattorit. Taloyhtiöissä tämä pääsy on usein käytännössä hoidettu putkilukoin ja niihin sijoitettujen erilaisten reittiavainten avulla. Putkilukoon ei tule koskaan sijoittaa yleisavainta.

Lukitusturvallisuuden järjestämisessä kannattaa huomioida Finanssivalvonnan ohje avainturvallisuudesta, sekä oman kiinteistövakuutuksen mahdolliset lukitusturvallisuuden liittyvät erityiset suojeluehdot. Avainturvallisuusohjeessa on suosituksia mm. putkilukoista, reittiavaimista ja yleisavaimista. Turun tapauksessa vaikuttaa siltä, että taloyhtiöissä joidenkin kumppanien käyttöön tarkoitettu lukitusratkaisu on ollut auttamatta vanhanaikainen. Lisäksi avainhallinnassa on ollut parantamisen varaa. Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi käynnisti tapahtuman jälkeen yhdessä muiden alan toimijoiden kanssa alueellisen jatkoselvittelyn, jonka tavoitteena on edistää putkilukkojen avainturvallisuutta. Asiasta kannattaa ottaa oppia muuallakin.

Koko kiinteistön avainturvallisuuteen liittyvät kysymykset ovat yleisiä Kiinteistöliiton neuvonnassa ja ne liittyvät usein avainhallinnan ongelmakohtiin. Avainturvallisuuden ontossa lukituksella luotu turvallisuus heikkenee ja siten myös murtoturvallisuus kärsii. Avainturvallisuus jaotellaan avainhallintaan ja säilytykseen, valittuun avainturvallisuustasoon, avaimen käyttöoikeuteen ja sarjoitukseen. Avainturvallisuustaso on suunniteltava suojattavan tilan käyttötarkoituksen mukaisesti ja sarjoitusten pohjautua eri käyttäjäryhmien kulkutarpeisiin.

Tällä hetkellä on saatavilla erilaisia kehittyneitä elektronisia ominaisuuksia sisältäviä lukitusratkaisuja. Nämä tekniset ratkaisut voivat helpottaa avainturvallisuuden pitämistä hyvällä tasolla. Kadonneet avaimet saadaan helposti ja nopeasti kuoletettua. Lisäksi kulkemisesta jää jälki, jonka avulla rikoksia tai väärinkäytöksiä voidaan viranomaisien kanssa selvittää. Taloyhtiön elektronisten lukkojen kohdalla tulee huomioida tietosuojalainsäädännön velvoitteet. Taloyhtiössä on hyvä aika pohtia oman avainturvallisuuden tilannetta ja miettiä mikä tekninen ratkaisu on omalle yhtiölle sopiva ja riittävä.

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



## Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.

Painopaikka: Kroonpress

Aikauslehtien Liiton Jäsen



Kannen kuva: Aurinkopaneelin asennus katolle on yksi suosituimpia keinoja parantaa taloyhtiön energiatehokkuutta. Lämmityksen ohella sähkön- ja vedenkulutukseen kannattaa nyt kiinnittää huomiota. Kuva: Pekka Virolainen

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

**Kustantaja** Kiinteistömedia Oy, [kiinteistömedia.fi](http://kiinteistömedia.fi)

**Päätoimittaja** Juuso Kallio

**Toimituspäällikkö** Pekka Virolainen, [pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi](mailto:pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi)

**Taitto** Graafinen palvelu Lippo

**Ilmoitusmyynti** Mediatoimisto Dorimedia, Leena Kolehmainen, 041 501 9902, [leena.kolehmainen@dorimedia.fi](mailto:leena.kolehmainen@dorimedia.fi)

**Ilmoitusaineistot** [kvaineistot@dorimedia.fi](mailto:kvaineistot@dorimedia.fi)

**Osoitteenmuutokset** Puh. 02 277 5150 tai [varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi](mailto:varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi)

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

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

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



## PÄÄKIRJOITUS

3 Turvallisuudesta

## AJASSA

4 Ajankohtaista alueelta

## HENKIÖ

10



10 Työmaanjohtaja ottaa kopin kaikesta

## ARTIKKELIT

12 Ilmastoviisas taloyhtiö -kiertue käynnistyi

16



16 Aurinkosähkö sopii kerrostaloon

18 Indeksitalo: energian kallistuminen jo näkyvissä

22 Vinkkejä energiansäästöön

24 Vesimittareiden asennuksissa virheitä

26 Lisää ohjeistusta majoitustoimintaan

28



28 Hyvityslaskentamallilla selkeyttä  
aurinkosähkön laskutukseen

## KOLUMNI

Jokainen voi tehdä osansa sähkökriisissä

## KYSY HELILTÄ

Taloyhtiön yllättävät menot

## TEKNIIKKA

Keinoja energian säästämiseen

## TERVEISET SATAKUNNASTA

Milloin kannattaa korjata

## LAKI JA OIKEUS

Yhtiökokous jälleen etänä

## PALVELUHAKEMISTO

## JÄSENINFO



## Linjasaneerausten ennakkoneuvottelut Turussa

Turun rakennusvalvonta kannustaa kaikkia linjasaneerausluopien hakijoita ottamaan heti hakemuksen jättämisen jälkeen yhteyttä rakennusvalvonnan LVI-lupavalmistelijoihin ja sopimaan ennakkoneuvotteluajan.

Kun suunnitelmat käydään yhdessä läpi hankkeen vastuuhenkilöiden ja rakennusvalvonnan LVI-lupavalmistelijoiden kesken jo prosessin alkuvaiheessa, saattaa luvan käsittelynopeutua merkittävästi. Kuva: JK

## Aurinko esillä Naantalin asuntomessuilla

Asuntomessut 2022 järjestettiin kesällä Naantalissa. Messujen kantava teema tänä vuonna oli aurinkoenergia ja luonnon huomioiminen rakentamisessa. Teema näkyy muun muassa

siinä, että alueella toimii oma aurinkovoimala sekä älymuunto-mo. Myös kohteiden energiaratkaisut olivat monipuoliset.

Tämän vuoden Asuntomessujen ainoa kerrostalokohde oli varsinaisen messualueen ulkopuolella Naantalin keskustassa. TA-yhtymän Tuulensuunkatu 27 (kuvassa) on ekologinen kerrostalo, jonka katolla on aurinkopaneelit tuottamassa energiaa.

Ensi kesän Asuntomessut järjestetään Loviisan Kuningattarenrannassa.





## KIINTEISTÖLIITTO Satakunta 100 vuotta

Kiinteistöliitto Satakunta ry viettää tänä vuonna 100-vuotisjuhlavuottaan. Yhdistys juhlii taivaltaan **keskiviikkona 2.11. klo 18.00 alkaen juhlatalo Mekanissa osoitteessa Konepajanranta 2 B, Pori.**

Yhdistys toivottaa cocktailtilaisuuteen tervetulleeksi jäsentaloyhtiöiden puheenjohtajat, alueen isännöitsijät ja sidosryhmät.



Paikkoja on rajoitetusti, osallistuminen edellyttää ennakkoi ilmoittautumista. Tilaisuuteen voi ilmoittautua yhdistyksen kotisivujen tapahtumakalenterin kautta: <https://satakunta.kiinteistoliitto.fi/> tai suoraan toiminnanjohtajalle [mari.hayhtio@kiinteistoliitto.fi](mailto:mari.hayhtio@kiinteistoliitto.fi) tai 040 586 7123.

## Vanha Rauma on Vuoden kaupunginosa 2022



Kotiseutuliitto on valinnut Vanhan Rauman Vuoden kaupunginosaksi 2022.

Vanha Rauma valittiin Unescon maailmanperintökohteeksi 30 vuotta sitten. Unescon status myönnettiin tuolloin nimenomaan sen elävälle kaupunkikeskustalle. ”Se ei ole pelkkä asuinalue eikä historiallinen turistikohde. Se on Rauman kaupungin keskus ja vahvin identiteettitekijä”, sanotaan nyt Kotiseutuliiton tiedotteessa.

Vuoden kaupunginosa -palkinnon avulla Kotiseutuliitto korostaa kaupunginosien paikallistoimijoiden aktiivisuuden merkitystä kotiseudun viihtyvyyden ja yhteisöllisyyden rakentamisessa. Tänä vuonna ehdotuslomakkeessa kyseltiin erityisesti, miten kestävä kehitys näkyy kaupunginosassa ja sen toiminnassa.

- Palkinto on arvostus sille, että me asukkaat korjaamme talomme perinteitä kunnioittaen, pidämme huolen visuaalisesti rikkaasta ja kauniista kotipaikastamme, josta huokuu lämpö ja välittäminen ympäristöstä sekä muista ihmisistä, kertoo RaumArs-taiteilijaresidenssin toiminnanjohtaja **Hannele Kolsio**, joka oli yksi Vanhaa Raumaa Vuoden kaupunginosaksi ehdottaneista henkilöistä.

Vanha Rauma ei ole pelkästään kaunis rakennusperintökohde, vaan myös aktiivinen urbaani yhteisö.  
Kuva: Johanna Pentikäinen



## Viisi prosenttia taloyhtiöistä siirtynyt huoneistotietojärjestelmään – takaraja 2023

Taloyhtiöitä kannustetaan siirtymään huoneistotietojärjestelmään hallitusti ja hyvissä ajoin.

Ennen vuotta 2019 perustettujen taloyhtiöiden on siirryttävä sähköiseen huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. Näistä yhtiöistä kuitenkin vasta hieman yli viisi prosenttia eli reilut 5 000 yhtiötä on siirtynyt järjestelmään.

Taloyhtiöiden, joissa ei ole ammatti-isännöintiä, kannattaa tehdä siirto jo nyt. Näin taloyhtiö välttyy ylimääräisiltä maksuilta ja saa Maanmittauslaitokselta tukea siirtotilanteessa.

– Monet suuret isännöintitoimistot valmistelevat siirtoa ja sen aikataulu on määritelty. Ammatti-isännöinnin piirisä olevat taloyhtiöt voivat siis rauhassa odottaa isännöitsijän tietoa asiasta, täydentää Isännöintiliiton kehityspäällikkö **Ira Tenhunen**.

Jos taloyhtiöllä on ammatti-isännöitsijä, isännöinti myös siirtää osakeluettelot huoneistotietojärjestelmään. Ennen siirtoa taloyhtiöiden tulee varmistaa osakeluetteloidensa ajantasaisuus.

## Yhtiömuotoinen rivitalosauna



Yksi rivitalosaunoista jää yleisesti varattavaan käyttöön.  
Kuva: CLT Plant Oy

Naantalien Asuntomessualueen rannasta löytyy neljän saunamökin saunarivitalo. Villa Lilla Sauna Oy:llä on neljä osakasta. Osakkeen omistus oikeuttaa hallitsemaan CLT-masiivipuusta rakennettua saunamökkiä ja mökin terassia sekä käyttämään yhtiön laituria ja uimarantaa. Saunatuvat ovat kooltaan 30 neliötä. Tupatilasta löytyy minikeittiö ja tunnelmaa luova takkakiuas sekä parvi.

Kaikki osakkeet on rakennuttaja **Miikka Vainion** mukaan myyty. Yksi saunoista jää yleisesti varattavaan käyttöön ja rakennuttajan omistukseen.

– Kysyntä oli kovempaa mitä odotin. Toisaalta yhtiön uimaranta on alueen ainut, ja tämä on aika huoleton tapa hallita pientä kesämökkiä.

Naantalien Kaupungin maankäyttöpäällikkö **Tuomas Lindholm** kertoo, että saunoja voi tulla tontille vielä kaksi lisää.

Taloyhtiöillä tiedontarvetta energia-asioista

## Ilmastoviisas taloyhtiö -kiertue Porissa 22.11.

Taloyhtiöillä on tarvetta energiankäyttöön liittyvälle luotettavalle tiedolle, selviää Kiinteistöliiton jäsentaloyhtiöilleen tekemästä kyselystä.

Kyselyyn vastanneet taloyhtiöiden hallitusten jäsenet ja isännöitsijät ovat kiinnostuneita energia-asioista ja pitävät niitä tärkeinä. Kuitenkin lähes puolet vastaajista kokee, ettei tiedä, miten lähteä liikkeelle esimerkiksi energiansäästöön tai lämmitystavan vaihtamiseen liittyvissä asioissa tai että energia-asiat jäävät muiden pakollisten asioiden jalkoihin.

Kiinteistöliitto vastaa taloyhtiöiden tiedontarpeeseen käynnistämällä energia-asioihin keskittyvän Ilmasto-



viisas taloyhtiö -koulutuskierroon, jossa jaetaan kaikille avoimissa ja maksuttomissa luentotilaisuuksissa tietoa siitä, millä tavalla taloyhtiö voi säästää energiaa ja torjua samalla ilmastonmuutosta.

Kiertueen tilaisuuksissa tarjotaan tietoa myös siitä, millaisia vaikutuksia ilmastonmuutoksella on taloyhtiöihin. Lisäksi esillä on paikallisia esimerkkejä taloyhtiöiden energiahankkeista.

Kiinteistöliitto Satakunta järjestää kiertueen tilaisuuden tiistaina 22.11.2022 Porissa SAMKin Agora-salissa. Iltapäivällä ohjelmassa on ammatti-isännöitsijöille tarkoitettu tilaisuus klo 13.00 ja illalla taloyhtiöiden hallitusten jäsenille tarkoitettu tilaisuus klo 16.30. Vastaavat tilaisuudet järjestetään 8.3.2023 Turussa.

## Turku kakkosena vuokranantajien kaupunkirankingissa

Suomen Vuokranantajien kaupunkirankingin kärkikaupunkeja ovat Tampere, Turku ja Vantaa, kuten myös vuotta aikaisemmin. Kaupunkirankingissa arvioidaan kaupunkien houkuttelevuutta asuntosijoittajan näkökulmasta eri mittareilla.

Vuokra-asuntojen kysynnässä on vahvoja merkkejä palautumisesta koronapandemian jälkeen, mutta kiinnostus uusien sijoitusasuntojen ostamista kohtaan on puolestaan laskussa. Heikko vuokragehitys sekä nousevat hoito- ja korkokulut heikentävät asentosijoittamisen kannattavuutta.

Samalla kun esimerkiksi Helsingissä väestönkasvu on hidastunut voimakkaasti koronapandemian aikana, Tampereella ja Turussa pandemian vaikutukset asuntojen vuokragehitykseen ja markkinointiaikoihin ovat olleet hyvin maltilliset, kertoo Suomen Vuokranantajien ekonomisti **Sakari Rokkanen**.



Vuokra-asunnoilla on yhä kysyntää Turussa.



## Isännöintialalle toimialakatsaus



Isännöintialan toimialakatsaus julkistettiin ensimmäistä kertaa Isännöintipäivillä 21.9.2022.

Se kokoaa yhteen keskeiset perustiedot isännöintialasta ja taloyhtiömaailmasta. Sen tavoitteena on tuoda esille keskeiset perustiedot toimialasta ja tulevaisuuden suunta-  
viivoista, vahvistaa jäsenten ymmärrystä sekä tuntemusta toimialasta, nostaa esiin isännöintialan yhteiskunnallista merkitystä ja vahvistaa isännöintialan sekä Isännöintiliiton tunnettuutta, asiantuntijabrändiä ja vaikuttavuutta.

Jatkossa Isännöintiliitto julkistaa toimialakatsauksen aina vuosittain Isännöintipäivien yhteydessä. Katsauksessa tuodaan esille aina myös ajankohtaisia toimialaan vaikuttavia asioita sekä Isännöintiliiton vaikuttamistyötä, tutkimusta ja koulutusta.

Katsaus löytyy isännöintiliiton sivuilta: [www.isannointiliitto.fi](http://www.isannointiliitto.fi)

## Saako pyykkikonetta käyttää yöllä, kun sähkö on halvempaa

Kallistunut sähkö houkuttaa nyt pesemään pyykkiä öisin, jolloin sähkö on usein jopa edullista. Mutta saako niin tehdä kerrostalossa?

Kiinteistöliiton neuvontalakimies **Tapio Haltia** arvioi, että jos pyykin peseminen yöaikaan yleistyy voimakkaasti, niin taloissa, joissa äänieristys ei ole kunnossa, tulee sanomista tai jopa riitaa naapureiden välillä.

Haltian mukaan entisaikaan yöllistä pyykinpesua olisi pidetty järjestyssääntöjen vastaisena. Nyt ollaan sallivampia, ja nykyisen käsityksen mukaan huoneistoissa saa tehdä

normaaliin elämään kuuluvia asioita ympäri vuorokauden.

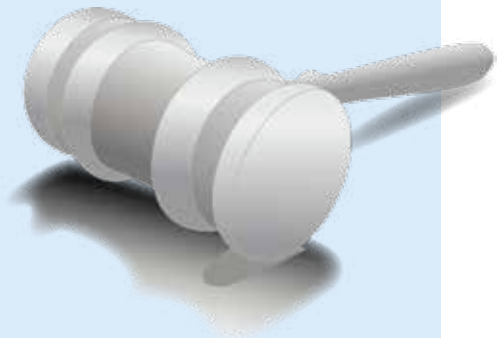
Sekin auttaa, että pesukoneet ovat aiempaa hiljaisempia ja niihin voi valita hiljaisia pesuohjelmia.

- Taloyhtiöiden järjestyssäännöissä voi olla kieltä käyttää pesukoneita yöllä, aivan kuten tuuletusparvekkeilla saa tampata mattoja vain tiettyinä aikoina. Nämä kiellot ovat kuitenkin lähinnä tapaohjeita, eivätkä kailta osin sitovia, Haltia sanoo.

Pyykinpesu on tavanomaista elämää. Rämisevä linkous ei välttämättä ole.



## Hallitusohjelmataavoitteet valmiina



Kiinteistöliiton hallitus on hyväksynyt hallitusohjelmataavoitteet eduskuntakaudelle 2023-2027.

Lausumassa otetaan kantaa niin asu-  
miskulujen kasvuun, verotukseen, kaa-  
voitukseen, pysäköintiin, lyhytaikaiseen  
vuokraamiseen kuin tupakointiin liittyviin  
tavoitteisiin.

Hallitusohjelmataavoitteet ovat luetta-  
vissa liiton sivuilta [www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)  
kohdasta *hallitusohjelmataavoitteet*.





# Korkojen nousulta suojautuminen on osa taloyhtiön pitkäjänteistä ja vastuullista taloudenhoitoa.

Kysyntä taloyhtiölainojen korkosuojauksille on kasvanut voimakkaasti. Taloyhtiölainan korkosuojaus on osuuspankin taloyhtiö-asiakkaille tarkoitettu luottoon kytkettävä korkosuojaus. Taloyhtiölainan korkosuojauksella muutetaan lainan vaihtuva viitekorko kiinteäksi ennalta sovitulle ajalle 5–25 vuodeksi.



Korkosuojauksella turvataan osakkaiden rahoitusvastikkeet korkotason nousulta.



Kiinteä korko on mahdollista myös osalle yhtiölainaa.



Korkosuojattu yhtiölaina turvaa jokaisen osakkaan maksukyvyn.



Joustava maksuohjelma mahdollistaa ylimääräiset osakassuoritukset.

Haluaisitko, että taloyhtiösi luotto  
suojataan korkosuojauksella?

**Ota meihin yhteyttä:**



**Annika Pöysti**  
Asiakkuus- ja myyntipäällikkö,  
OP Turun Seutu  
010 256 9135  
annika.poysti@op.fi



**Minna Uusitalo**  
Asiakkuusjohtaja,  
OP Länsi-Suomi  
050 367 2675  
minna.m.uusitalo@op.fi



Henkilö

Arvostettu työnjohtaja toivoo taloyhtiöiltä päätöksentekokykyä

# Rakennuttajalla tulee olla visio, mihin pyritään

*Remontit ovat aina iso ponnistus taloyhtiölle. Lukuisia korjaushankkeita työnjohtajan roolissa toteuttanut **Petri Tammi** Rakennus ja Timanttityö Samuli Laine Oy:stä toivoo, että hallituksessa tehtäisiin perusteelliset valmistelut ja otettaisiin selvää asioista jo ennen kuin aletaan koko taloyhtiön elämäään kuukausikaupalla vaikuttavien korjaushankkeiden tekemiseen.*

👤 - Kiivas työtahti ei juuri suo mahdollisuuksia istuskeluun, mutta lomakkeet ja työmaakortit pakottavat välillä tietokoneen ääreen, Tammi kertoo. Kuva: Rami Nurminen

**T**ammi on Turun seudun rakennustyömaila arvostettu osaaja. Hän myöntää saavansa itsekin paljon hyvää palautetta kaupungilla liikkessaan, jopa vuosien päästä remontista. Hän kun avoimen johtamistapansa ansiosta oppii remontin aikana tuntemaan niin tekijät kuin asukkaatkin.

- Tässä on tullut opittua asukkaiden sairaudet, rahahuolet, lemmikkien ja lastenlasten nimet sekä muut kuulumiset, kun päivittäin vastailee työmailla kysymyksiin. Toisaalta olen otta-

nut sen roolin, että olen kaikkien kanssa yhteydessä. Monet tulevatkin kertomaan minulle näkemyksiään ja huoliaan.

– Se kautta rantain tuleva palaute on hyvä suola tähän hommaan. Ihmiset pysäyttävät kadulla ja tulevat juttelemaan jostain hankkeesta. Itse en aina muistakaan, milloin se tullaan tehtyä.

Tammi korostaa, että tiedottaminen on keskeisessä roolissa minkä tahansa rakennusprojektin onnistumisessa.

– Asukkaat ja osakkaat eivät saa kokea, että päätöksiä tehdään salassa. Heitäkin pitää kuunnella, kertoa mistä he maksavat ja miksi tekeminen esimerkiksi on viivästynyt.

– Jos ja kun jotain menee pieleen, saadaan paljon anteeksi sillä, että osakkaaseen otetaan yhteyttä välittömästi ja kerrotaan avoimesti, missä tilanteessa milloinkin ollaan, Tammi sanoo.

– Isot remontit ovat melkoisia ponnistuksia taloyhtiölle. Asukkaat joutuvat muuttamaan, siirtämään tavaroitaan, kestämiään meteliä. Hallitus joutuu ottamaan kantaan muutoksiin ja lisätöihin. Kaikkea ei voi jättää työmaakokousten päätettäväksi, vaan hallituksella ja sen puheenjohtajalla ja isännöitsijällä pitää olla iso kuva tiedossa. Pitää olla visio siitä, mitä tavoitellaan, jotta he voivat ottaa kantaa eteen tuleviin ratkaistaviin haasteisiin. Sitä varten heidän on hankittava osaavat ja pätevät tekijät. Yhtiöllä on myös paljon velvoitteita, jotka on tiedostettava ennen projektin käynnistämistä.

– Yhtiön on huolehdittava tarvittavien päätösten oikea-aikaisesta tekemisestä ja samalla valvoa sopimusosapuolten toimintaa remontin aikana, Tammi painottaa.

On myös tärkeää, että yhtiön hallitus pysyy läsnä koko remontin ajan.

– Ettei vaan kävisi niin, että kun saneerauslinja etenee, alkaakin mielenkiinto hankkeeseen vähentyä.

## Koppi kaikesta

Jos taloyhtiön hallituksella on paljon vastuuta, niitä riittää myös työnjohtajalle. Tammea oikein naurattaa, kun kysytään, mitä työnjohtajan tehtäviin kuuluu?

– No mitä mul ei kuuluis, mulhan kuuluu kaikki!

Siltä se kuulostaakin, kun Tammi luettelee päivittäisiä tehtäviään.

– Organiseerausta, tavarankantamista, tarkastuksia ja työn valvomista, työmaapäiväkirjaa, työkortteja ja työmaan pitämistä järjestyksessä, asioiden kertomista asukkaille tai heidän kuunteluun.

– Mulla on koppi ihan kaikesta, Tammi kiteyttää.

Lista jatkuu:

– Pitää perehdyttää uudet tekijät, opastaa työmaalle, luovuttaa avaimet ja katsoa että ne tulevat takaisin ja katsoa että ovet menevät illalla kiinni. Ja kun työntekijät, asukkaat ja aliurakoitsijat kyselevät, pitää olla vastaus valmiina kuin apteekin hyllyltä.

– Jos joku sairastuu, pitää äkkiä olla siihen kaveri tilalle tai muuttaa töiden järjestyksestä – näitä tekijöitä ei torilta voi lähteä hakemaan. Ne pitää tietää.

– Varsinkin korona-aika oli aika hurjaa, kun piti maski päässä pitää etäisyyttä ja silti tehdä koko ajan hommia. Saati silloin, kun AVI tai verohallinto pamahtaa työmaalle; kaikki tekijät pitää olla asianmukaisesti kirjoitettuna sisään, pereh-



📍 – Tammi rentoutuu kalastamalla muun muassa Reposaaressa Meri-Poriassa. 6,3-kiloinen hauki tuli kyytiin kesäkuussa 2022. Kuva: Maarit Tammi

detyttynä, suojavarusteet, pelastautumistiet ja telinetarkastukset kunnossa.

– Kun kaikesta joutuu kopin ottamaan, ei siinä kahdeksan tuntia oikein riitä.

Tammi kiittelee pitkästä, yli tunninmittaista työmatkaansa Säkylästä Turkuun.

– Siinä ehtii jo aamulla vähän suunnitella ja kotimatalla jo vähän nollata.

Sekin auttaa, että firmassa tehdään kaikki viimeisen päälle sääntöjen mukaan.

– Siinäkin mielessä jokainen nukkuu yönsä hyvin. Meillä on pitkä yhteinen ura takana **Samuli Laineen** kanssa.

Voimaa antaa myös jonkinlainen rakkaus rakentamiseen ja vanhoihin rakennuksiin, vaikka ne vaativatkin enemmän.

– Kun niiden rakenteita lähdetään ottamaan auki, sieltä voi löytyä vaikka mitä. Jokainen asunto on varmasti erilainen, ja niin on myös jokainen työpäivä.

Loma-aikoina Tammi matkailsee mielikseen ja nimenomaan retkeilee, teltailee ja kalastaa.

– Vaimon kanssa nostetaan kajakit retkeilyauton katolle ja ajellaan vaikka Norjaan tai pysäytetään kotimaassa mukavan näköisen järven rannalle ja kokeillaan, mahtaisiko sieltä nousta kalaa. Sitten pystytään telta ja syödään iltanuotiolla päivän saalis. ❖

**TEKSTI:** Pekka Virolainen





# Ilmastoviisas taloyhtiö käynnistyi SuomiAreenalla



Heinäkuussa järjestetyn ilmastoaiheisen keskustelun juonsivat Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio** sekä Kiinteistöliitto Satakunnan ja Rauman toiminnanjohtaja **Mari Häyhtiö**.



# -kiertue

*Kiinteistöliitto oli Porin SuomiAreena-tapahtumassa mukana vahvasti lounais-suomalaisin voimin, kun Ilmastoviisas taloyhtiö -kiertue polkaistiin käyntiin.*

**E**nergia on noussut yhä tärkeämmäksi kysymykseksi maailmanpoliittisen tilanteen vuoksi. Kiinteistöliitto on vastannut taloyhtiöiden tiedontarpeeseen käynnistämällä energia-asioihin keskittyvän Ilmastoviisas taloyhtiö -koulutuskierroksen. Kierroksen kaikille avoimissa ja maksuttomissa luentotilaisuuksissa jaetaan tietoa siitä, millä tavalla taloyhtiö voi säästää energiaa ja torjua samalla ilmastonmuutosta.

Tilaisuuksissa tarjotaan tietoa myös siitä, millaisia vaikutuksia ilmastonmuutoksella on taloyhtiöihin. Lisäksi esillä on paikallisia esimerkkejä taloyhtiöiden energiahankkeista.

Kiertue aloitettiin SuomiAreenan keskustelutilaisuudella. Aiheena olivat asumiseen liittyvät ilmastotoimet, joiden avulla taloyhtiöt voivat vähentää asumisen aiheuttamia ilmastovaikutuksia.

Keskusteluun osallistuivat turkulainen kansanedustaja **Ville Valkonen** (kok.), helsinkiläinen kansanedustaja **Mari Holopainen** (vihr.), meteorologi **Kerttu Kotakorpi** sekä Kiinteistöliiton johtava energia- ja ilmastoasioiden asiantuntija **Petri Pylsy**.

## Vaihtoehtoisia keinoja varautumiseen

Energian käytöstä johtuvien päästöjen merkitys on suuri suomalaisessa rakennuskannassa. Meteorologi Kerttu Kotakorpi totesi, että sään ääri-ilmiöt, kuten myrskyt, pitkät hellejaksot ja rankkasateet, pakottavat varautumaan aikaisempaa paremmin.

– Kiinteistöissä on paljon tehtävää, joista tärkeimmät kaksi ovat ilmastonmuutoksen sopeutuminen ja sen hillintä. Erilaisiin sään ääri-ilmiöihin on varauduttava esimerkiksi hulevesiratkaisuin, Kotakorpi sanoi.

Ilmastonmuutosta torjutaan valinnoilla, joita ohjataan politiikalla. Poliitiikan suuri tavoite on energiaitsenäinen ja hiilineutraali Suomi vuonna 2035. Keskusteluun osallistujat olivat yhtä mieltä siitä, että Suomen ilmastopoliitikassa on vielä parannettavaa.

Ilmastonmuutoksen torjuntaa ohjataan monesta suunnasta. On energiatehokkuusvaatimuksia, ohjausta verotuksella, ja puhutaan myös päästökaupan laajennuksesta.

Taloyhtiöille on tarjolla porkkanaa ja toisaalla keppiä. Kansanedustaja Ville Valkosen mukaan energian hintasignaali on niin voimakas, että asumiseen liittyvällä sektorilla ei välttämättä ole lisäsääntelyn tarpeita.

– Jo nyt iso osa asumisen kustannuksista muodostuu energiasta. Energia-avustus on jo olemassa, ja mikäli energian hinnat nousevat, energiaan liittyvistä investoinneista tulee yhä kannattavampia, Valkonen muistutti.

Kiinteistöliiton Petri Pylsy näki uhkia turhan yksityiskoh-taiselle sääntelyvyörylle.

– Yhteiskunnan tulee asettaa energiatehokkuudelle

tavoitteita, eikä määritellä ratkaisuja tai keinoja. EU-tason osalta on nähtävissä huolestuttava kehitys, jossa pyritään jo valitsemaan keinoja. Tällöin voikin käydä niin, että tehdään ratkaisuja tehostamiin keinoihin. Meidän energiajärjestelmämme on erilainen kuin esimerkiksi Saksassa tai Italiassa ja siten keinotkin erilaiset, Pylsy varoitti.

### **Kuka maksaa seuraavan remontin**

Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen maksaa. Koko maan tasolla keskimääräinen hoitokulu 90 neliön perheasunnossa on tilastokeskuksen mukaan viime vuonna ollut noin 500 euroa kuukaudessa. Näillä osakkaiden maksamilla vastikerahoilla suomalaisia rakennuksia ylläpidetään 4,5 miljardilla ja korjataan 2,3 miljardilla joka vuosi.

Merkittävä osa asuinrakennuksista sijaitsee alueilla, joilla tekniset korjaukset eivät välttämättä ole taloudellisesti perusteltuja. Kansanedustaja Mari Holopainen esitti taantuvien alueiden ratkaisuksi tasapainoisempaa aluekehitystä ja työperäisen maahanmuuton lisäämistä.

– Ollaan haastavassa tilanteessa, jos putkiremontti maksaa yhtä paljon kuin asunnon hinta per neliö. Tätä ongelmaa ei voida ratkaista vain tukien tai valtion avustusten kautta, vaan pitämällä koko Suomi asuttuna.

Ville Valkosen mielestä asuinalueiden eriytymiskehitykseen liittyen saattaa rahoitusmarkkinoilla olla puutteita. – Valtion ei pidä ryhtyä asuntorahoittajaksi. Mutta tilanteessa, jossa on kyse käyttökelpoisesta rakennuksesta, jossa asutaan ihan normaalisti ja ihmisillä on maksukykyä, nykyistä laajempi julkinen lainantakaus voisi tulla kyseeseen. Uskon, että tähän kysymykseen joudutaan vielä jollain isolla työkalulla palaamaan. ♦

### **Petri Pylsyt kysyttiin lopuksi 3 askelta taloyhtiön ilmastoviisauteen.**

1. Tunne taloyhtiösi ja laadi tavoitteellinen suunnitelma ottaen huomioon talous, korjaustarve ja energiatehokkuus.
2. Laita perusasiat kuntoon, jos jotain on rempallaan. Pohdi, voiko asuntojen sisälämpötiloja säätää ja tarkastele lämmitysjärjestelmän toimintaa.
3. Lähde korjaushankkeeseen vain hyvän suunnitelman ja huolellisen hankesuunnitelman kanssa. Hankesuunnittelu on vaihe, jossa voidaan pohtia, minkälaisia ratkaisuja taloyhtiön halutaan omien tavoitteiden pohjalta.

**TEKSTI:** Juuso Kallio  
**KUVA:** Janne Salakka

# bauer®

## Pitkää ikää putkillesi!

### **Lisävuosia putkistoille, lisäarvoa kiinteistöille**

Bauer-vedenkäsittelylaitteen käyttö lämmitys- ja käyttövesijärjestelmissä vähentää energiankulutusta, poistaa jo muodostuneita kerrostumia ja minimoi korroosion.

Kemikaaliton vedenkäsittely säästää ympäristöä, pienentää huoltokustannuksia sekä suojaa putkistoa ja varmistaa erinomaisen vedenlaadun.

Bauer-vedenkäsittelylaite soveltuu ensi- ja jälkiasennukseen, niin nykyaikaisiin kuin perinteisiin putkistojärjestelmiin, kaikille putkimateriaaleille.

**Soita ja kysy lisää: 040 900 7651**

**Tutustu käyttäjäkokemuksiin verkkosivuillamme**  
**[www.bauersolutions.fi](http://www.bauersolutions.fi)**

### **Bauer Solutions Oy**

Lämmittäjänkatu 6, 00880 Helsinki | 040 900 7651  
[info@bauersolutions.fi](mailto:info@bauersolutions.fi) | [www.bauersolutions.fi](http://www.bauersolutions.fi)



# bauer®

solutions



## Turvallista mukavuutta huolletuilla parvekkeilla

Lumon tarjoaa taloyhtiöille vaivattoman tavan turvata parvekelasien turvallisuus ja pitkä käyttöikä. Tarjoamamme huoltopalvelun avulla tuote voidaan säilyttää turvallisena ja toimintakuntoisena koko sen elinkaaren ajan. Huollon yhteydessä lasitusjärjestelmä saa viiden vuoden käyttöturvan.

Teemme myös maksuttomia parvekelasien kuntotarkastuksia. Kysy lisää!

**020 7403 200**

Puh. hinta 8,28 snt + 7 snt/min (lankapuh)  
tai + 17 snt/min (matkapuh)

Terassilasit | Parvekelasit  
Verhot | Kaiteet | Huolto

Parempia koteja  
[www.lumon.fi](http://www.lumon.fi)



# LA-KATTOHUOLTO

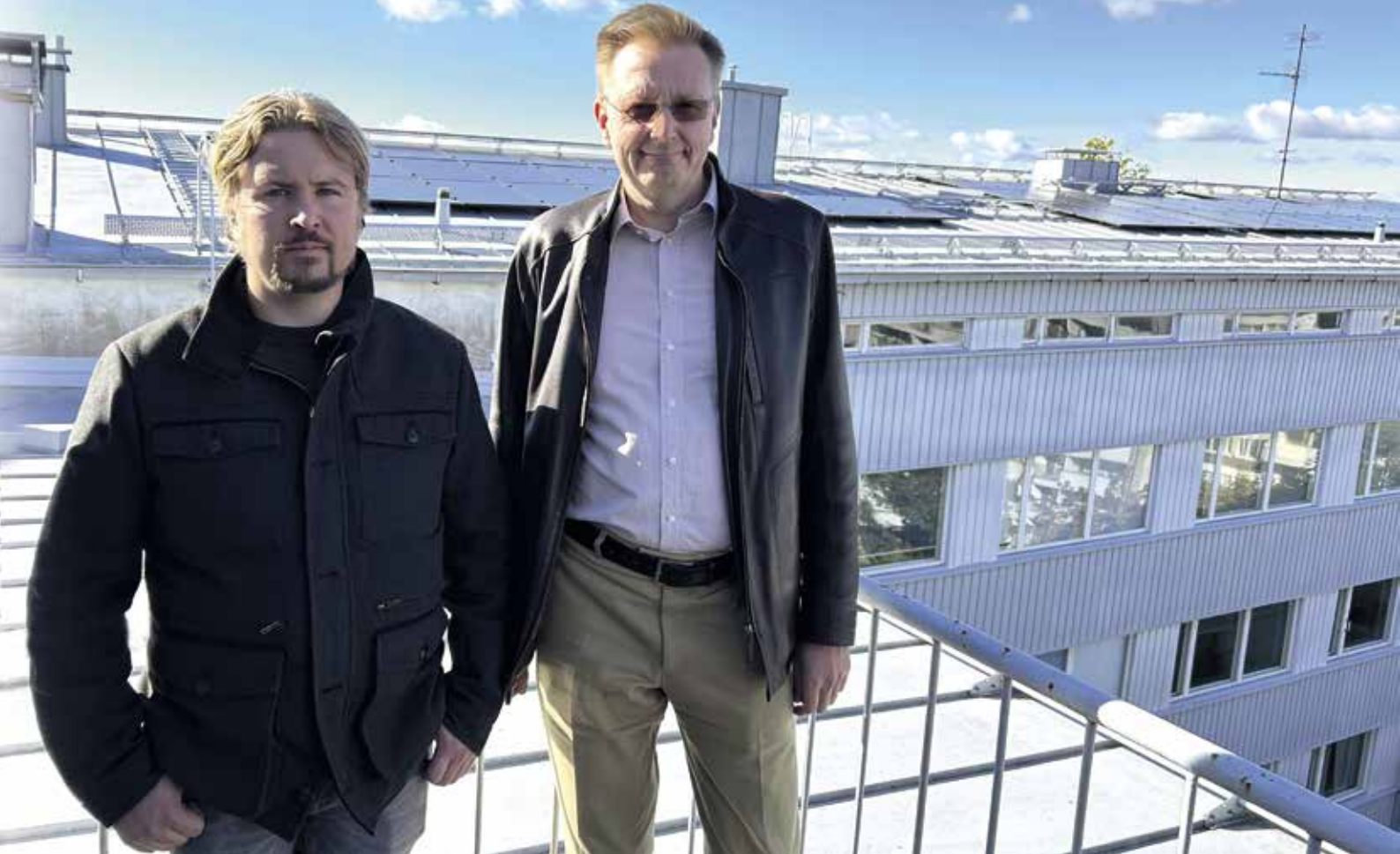
Luotettava, valtakunnallinen ja kotimainen kumppani kattoasioissa

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



# Aurinkosähköhanke osui oikeaan aikaan

*Käsityöläiskadun ja Rauhankadun kulmassa sijaitseva turkulainen kerrostaloyhtiö As Oy Käsityöläiskatu 15 otti huhtikuussa käyttöön aurinkosähköjärjestelmän. Sähkön säästöstä on saatu hyviä tuloksia.*

**I**sännöitsijä **Veikko Nieminen** Kiinteistöpiste Vuori Oy:stä arvioi, että 61 paneelin järjestelmä maksaa itsensä takaisin noin 15 vuodessa nykyisellä sähkösopimuksen hinnalla.

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Miikka Hakanen** kertoo, että se voi tapahtua jo paljon aikaisemmin, alle kymmenessä vuodessa.

– Kaikkihan riippuu siitä, mikä lukema sähkön kWh-hinnan paikalle laitetaan.

Joka tapauksessa vertailukauden laskelmat osoittavat, että kerrostalon katto kannattaa päällystää aurinkopaneeleilla.

– Meillä on vielä pitkäaikainen edullinen sähkösopimus, mutta markkinahinnallahan investoinnit pitäisi laskea. Toki voihan sähkön hinta lähivuosina myös laskea, Hakanen pohtii.

Hänen mukaansa auringon ilmaista energiaa kannattaa hyödyntää nimenomaan kerrostaloissa.

– Kerrostalojen katoilla ei ole enää puita varjostamassa toisin kuin omakotitaloissa, joten pidän tätä hyvinkin järkevänä. Myös kauppakeskusten katot pitäisi latoa täyteen näitä paneel-

leita, kuten on täällä Turussa paljon tehtykin, Hakanen sanoo.

– Kaikkein parasta tässä on tietenkin se, että Turku Energia kysyi kesällä taloyhtiön tilinumeroa, Hakanen myhäilee.

Taloyhtiö rekisteröityi keväällä 2022 sähkön pientuottajaksi, koska paneelit tuottavat parhaimmillaan enemmän sähköä kuin mitä se pystyy käyttämään.

Yhtiön omaan sähkön käyttöön kuuluu valaistus, hissit, saunat, pesutilat, sähköauton lataukset ja lämmöntalteenotto, jonka pumppu sekin toimii sähköllä.

Nyt taloyhtiö suunnittelee myös kadunpuoleisen katon varustamista paneeleille. Siellä paneelit suuntautuvat vielä paremmin kohti aurinkoa.

– Turku Energian Yhteishankintapooli on herättänyt jo keskustelua, ja jos se etenee, itse tuotettua sähköä voisi sitten jakaa myös asukkaille, Nieminen kertoo.

## Tarkat tilastot

Tipitek Oy:n toimittaman järjestelmän koko on 22,57 kilowattituntia. 61 paneelia inverttereineen ja asennuksineen



☎ Aurinkosähkö maksaa itsensä takaisin 15 vuodessa vanhan sähkösopimuksen hinnalla, markkinahinnalla alle kymmenessä vuodessa, projektin toteuttaneet Veikko Nieminen ja Miikka Hakanen laskevat.

maksoi 29 000 euroa.

– Moderni järjestelmä tuottaa hyvin dataa, josta selviää käytetty sähkö, tuotettu sähkö ja ulospäin myyty sähkö, Nieminen kertoo.

Yhtiön kokonaisenergiakulutus vertailujaksolla vuonna 2021 oli 15 532 kWh, vuonna 2022 se oli kuta-kuinkin sama eli 15 832 kWh. Aurinkopaneelien avulla kulutuksesta onnistuttiin kattamaan omalla tuotannolla reilu kolmannes eli 6 814 kWh.

Kesäkaudella paneelit tuottavat enemmän sähköä, mutta sitä kuluu vähemmän. Kun markkinatilanne oli hyvin poikkeuksellinen, yhtiö tuotti touko-elokuun aikana myyntiin 4 400 kWh sähköä.

Paneelit näyttäisivät tuottavan noin 16 000 kWh vuodessa, joten 19 sentin kWh-hinnalla tuotannon arvo olisi hieman päälle 3 000 euroa vuodessa.

29 000 euron investointi maksaisi siten itsensä takaisin säästöinä alle kymmenessä vuodessa.

Nieminen lisää, että korkoa ei tarvitse huomioida laskelmassa, koska taloyhtiö ei ottanut velkaa investoinnin rahoittamiseen.

– Tällä ei ollut vaikutusta vastikkeisiin, koska rahoitimme tämän säästövarjoilla, hoitoylijäämällä, Nieminen kertoo.

### **Katolla työskentely ei juuri haittaa asumista**

Asukkaat ovat olleet tyytyväisiä hankkeeseen.

– Koska työt tehtiin lähinnä katoilla eikä kenenkään asuntoihin tarvinnut mennä, urakalla ei ollut vaikutusta asumismukavuuteen, Hakanen kertoo.

Asukkaat olivat muutenkin yksimielisesti hankkeen takana, kun sitä reilu vuosi sitten alettiin valmistella.

– Ihmiset ovat nykyään ympäristötietoisia ja ymmärtävät, että tällaisia laitteistoja tarvitaan. Samalla järjestelmien hinnat ovat tulleet edullisemmiksi, Nieminen kertoo.

Asukkaiden tyytyväisyyttä lisää nyt vielä sekin, että sähkön hinta ei ollut vielä huolestuttavan korkealla tasolla viime syksynä, jolloin taloyhtiö lähti Hakasen johdolla viemään asiaa eteenpäin. ♦

**TEKSTI:** Pekka Virolainen

**KUVA:** Juuso Kallio

### **As Oy Käsityöläiskatu 15**

- 1960-luvulla rakennettu
- 8 kerrosta
- 2 rappua
- 53 huoneistoa
- 2 liikehuoneistoa



# **LAADUKKAAT ELEMENTTI- SAUMAUKSET**

Uudenmaan ja Varsinais-Suomen alueella

Palvelumme koostuvat mm.

Elementtisaumaus uudis- ja saneerauspuolella

Julkisivumaalaukset

Julkisivutyöt

Ota yhteyttä ja pyydä meiltä kilpailukykyinen tarjous!



luotettava  
kumppani

☎ 040 744 2420

joonas@esasauma.fi

www.esasauma.fi



Kiinteistöliiton Indeksitalo 2022:

# Taloyhtiöiden energiakustannukset jyrkässä nousussa

*Kiinteistöliiton Indeksitalo-selvityksen mukaan kuntakohtaiset kiinteistökustannukset ovat nousseet tänä vuonna voimakkaasti. Alueellisia eroja löytyy kuitenkin runsaasti.*

**K**iinteistöliiton Indeksitalo-vertailussa kustannukset nousivat keskimäärin miltei 13 prosenttia vuodesta 2021. Kustannusten nousu ilman sähköenergiaa oli 4,7 prosenttia. Kiinteistösähkön vertailukustannus nousi keskimäärin 106 prosenttia, kaukolämmön 6,5 prosenttia, jätekustannukset 6,4 prosenttia, rakennuksen kiinteistövero 4,8 ja vesi 2,2 prosenttia. Tontin kiinteistövero pysyi käytännössä ennallaan.

Kustannukset nousivat eniten Raumalla ja toiseksi eniten Naantalissa. – Kustannusten noususta huolimatta Raumalla kiinteistökustannukset ovat edelleen vertailun alhaisimpia, toteaa Kiinteistöliitto Satakunnan ja Rauman Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja **Mari Häyhtiö**. Voimakkain nousu on koettu sähkön hinnassa, mutta nousua on ollut myös kaukolämmön kustannuksissa. Varsinais-Suomessa vertailun kallein kiinteistökustannus oli Raisiossa ja edullisin Loimaalla.

## Yli 600 euron ero kuntakohtaisissa kiinteistökustannuksissa

Kuntien väliset kustannuserot ovat suuria. Raisiossa 90-neliöisessä huoneistossa asuva maksaa kuntakohtaisia kustannuksia noin 3 620 euroa vuodessa ja Paraisilla 3 600. Kaarinassa maksetaan noin 3 570 euroa, Naantalissa ja Turussa vastaavasti 3 520 euroa. Liedossa kustannuksiin menee 3 410 euroa. Uudessakaupungissa kustannus on 3 200 euroa, Porissa 3 140 ja Salossa 3 110 euroa. Edullisimmissa maksetaan kolmen tonnin paikkeilla Raumalla 3 024 ja Loimaalla 2 980 euroa.

Valtakunnallisen vertailun kalleimmassa päässä Helsingissä kuntakohtaisiin kiinteistökuluihin menee vastaavassa 90-neliön huoneistossa noin 3 900 euroa vuodessa, kun taas Kempeleessä riittää hieman alle 2 800 euroa. Suurimpien kaupunkien osalta 90-neliöisessä huoneistossa asuva maksaa kuntakohtaisia kustannuksia Helsingissä noin 3 930 euroa vuodessa, ja Espoossa, Lahdessa, Tampereella

sekä Turussa runsaat 3 500 euroa. Suurten kaupunkien edullisimmassa, Oulussa, lukema on hieman runsaat 3 000 euroa.

## Energia nosti kustannuksia – lämmön suhteen vaihtelua

Turun seudulla kustannusten nousuun vaikuttivat eniten energian kustannukset, joista suurimpana sähkö. Seudun kaukolämmön kustannusten nousuun vaikuttaa useampi tekijä, joiden syyt löytyvät pääsääntöisesti Ukrainassa käytävästä sodasta. Turku Energian mukaan BIO-polttoaineiden hinta on nousut n. 30 prosenttia viime syksyyn verrattuna. Alueen vara- ja huippulaitosten polttoaineiden hinnat ovat myös nousseet, pelletti 64 ja öljy 75 prosenttia. Näiden tekijöiden summana kaukolämmön kustannus nousi Turussa, Kaarinassa, Raisiossa ja Naantalissa. Raumalla kaukolämmön kustannus nousi niin ikään lähes saman verran, mutta oli edelleen vertailun halvimpia.

Salossa kaukolämmön kustannuksissa eivät sodan vaikutukset näkyneet. Polttoaineena jätettä käyttävä voimala piti kaukolämmön hinnan ennallaan. Kaukolämmön kustannus pysyi ennallaan myös Porissa, Loimaalla ja Liedossa. Uudessakaupungissa ja Paraisilla kustannukset nousivat maltillisesti.

– Alueelliset ratkaisut näkyvät yhä voimakkaammin vertailussamme, toteaa Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**.

– Toistaiseksi kaukolämmön piirissä olevat asukkaat selviävät käynnissä olevasta energiakriisistä lievemmin kolhuin kuin sähkölämmittäjät keskimäärin.

Epävarmuustekijöitä on kuitenkin ilmassa. Mikä on alueen nykyisten lämmityspolttoaineiden saatavuus ja hinta pidemmällä aikavälillä? Kuinka pitkään sähkömarkkinoiden häiriö jatkuu ja mihin hinta asettuu? Kallio ihmettelee myös sitä, kuinka omistajat vaativat energiyhtiöiltään osinkoa





📍 Kiinteistöliiton Indeksitalo-selvitys mittaa lähes 60 kaupungin kuntakohtaisesti päätettäviä kiinteistönpitokustannuksia. Noin puolet taloyhtiön hoitokuluista on riippuvainen kuntakohtaisista päätöksistä.

samaan aikaan kun valtiota huudetaan niitä pelastamaan.

Jätehuollon vertailuhinnat nousivat alueella 0,7–3,3 prosenttia. Raumalla ja Liedossa kustannus pysyi ennallaan. Jätelain uudistuksen vaikutukset astuvat voimaan seuraavina vuosina.

- Lajittelun ja keräysveloitteiden muutosten on arvioitu nostavan jätehuollon kustannuksia, sanoo Kiinteistöliitto Satakunnan toiminnanjohtaja Mari Häyhtiö.

- Porin seudulla on ollut käytössä kiinteistönhaltijan järjestämä jätteenkuljetus, joten toiminnallisia muutoksia on luvassa ja jää nähtäväksi, miten kustannukset tulevaisuudessa muuttuvat, Häyhtiö toteaa.

Seudun vesikustannukset pysyivät käytännössä ennallaan

kaikissa alueen vertailukunnissa. Rakennuksen kiinteistövero nousi kaikissa alueen vertailukunnissa 4,2 prosenttia, mikä aiheutui valtionvarainministeriön asetuksen muutoksesta.

### Sähkön kustannus nousut yli kaksinkertaiseksi

Sähkömarkkinoilla on vallinnut erittäin epävakaa tilanne Ukrainan sodan monien seurausten takia. Pörssisähkön sekä uusien sähkösopimusten hinnat ovat nousseet erittäin jyrkästi, ja epävakaa tilanne myös jatkuu tulossa olevan talven ylitse. Kiinteistösähkössä kustannukset ovat vertailussa yli kaksinkertaistuneet edellisvuoteen verrattuna.

Vaihtelua kuntien ja verkkoyhtiöiden sekä sopimustyyppien välillä on kuitenkin paljon.

Tällä hetkellä sähkön hintavertailut ovat erittäin vaikea tehdä, koska markkinoilta saatavissa olevien sopimusten mallit ja hinnat muuttuvat koko ajan poikkeuksellisen vilkkaasti. Tässä vertailussa onkin käytetty sähköenergian hinnassa vertailtavien kuntien keskiarvoa, mutta siirtomaksussa edelleen paikallisen siirtoyhtiön tariffia. Vertailuluvut laskettiin nyt uudelleen samalla tavalla myös vuodelle 2021. Yllä olevista syistä tarkkojen vertailujen tekeminen kiinteistö- ja sähkön kustannuksesta kaupunkikohtaisesti on aiempaa haastavampaa, joten vertailulukemat ovat suuntaa antavia.

– Taloyhtiöiden tasolla tilanteet vaihtelevat suuresti sähkösopimuksen mallin, sopimuksen alkamisajan ja sopimuksen keston mukaisesti. Tässä olevat sähkövertailut heijastavat kunkin vuoden syyskuun hintoja, toteaa toiminnanjohtaja Juuso Kallio. ❖

**TEKSTI:** Pekka Virolainen

**KUVA:** Tuomas Selänne

## Indeksitalo mittaa kuntakohtaisesti päätettäviä kiinteistönpitokustannuksia

Kiinteistöliitto on vuodesta 2001 verrannut syksyisin vakimuotoisen tyyppitalon, ns. Indeksitalon, kiinteistöveroja ja muita kuntakohtaisesti määrittyviä kustannuksia maamme suurimmissa kaupungeissa käyttäen voimassa olleita maksuperusteita ja hintoja.

Indeksitalo on 10 000 kuutiometrin asuin-kerrostalo, joka sijaitsee kaupunkikeskustan ruutu-kaava-alueella omalla tontilla ja jossa on 40 asuntoa. Talon energian ja veden kulutukset ovat keskimääräisiä, samoin jäteastioiden määrät ja tyhjennysvälit.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi on laajentanut valtakunnallista vertailua Naantalista, Liedon, Loimaan ja Paraisten alueilla.

## Kiinteistökustannukset Lounais-Suomen Indeksitalossa vuonna 2022

Kaupunki	Tontin kiint.vero	Rakenn. kiint.vero	Kauko-lämpö	Vesi ja jätevesi	Kiint. sähkö	Jäte-huolto	Yhteensä	Muutos 2021-2022 €/m²/kk	Muutos % 2021-2022
Raisio	0,07	0,22	1,55	0,84	0,48	0,20	3,35	0,38	12,8
Parainen	0,05	0,25	1,31	1,02	0,48	0,21	3,33	0,27	8,9
Kaarina	0,05	0,22	1,55	0,82	0,48	0,20	3,31	0,38	12,9
Naantali	0,05	0,24	1,55	0,78	0,44	0,20	3,26	0,38	13,3
Turku	0,32	0,24	1,55	0,53	0,40	0,21	3,26	0,37	12,9
Lieto	0,05	0,22	1,33	0,86	0,48	0,21	3,16	0,24	8,2
Uusikaupunki	0,04	0,24	1,23	0,76	0,45	0,25	2,96	0,28	10,5
Pori	0,12	0,27	1,31	0,60	0,43	0,18	2,91	0,25	9,2
Salo	0,07	0,29	1,14	0,70	0,48	0,20	2,88	0,24	9,2
Rauma	0,04	0,22	1,14	0,78	0,42	0,20	2,80	0,33	13,5
Loimaa	0,04	0,27	1,12	0,64	0,48	0,22	2,76	0,26	10,3

⬆️ Kaukolämmön kustannukset vaihtelevat alueella suuresti. Käytetty lämmityspolttoaine on suurin yksittäinen tekijä hinnan vaihtelulle.



## Kiinteistön ratkaisut energiansäästöön

Poistoilman lämmön  
talteenotto

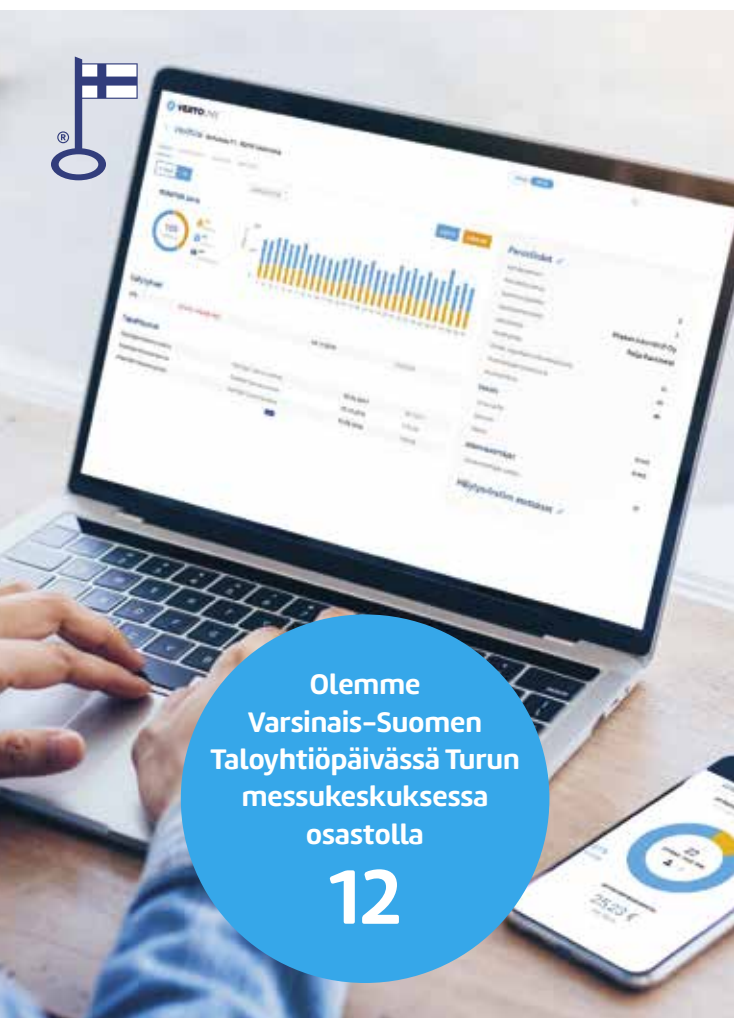


Ilma-vesilämpöpumput

Maalämpöpumput

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

**Kaukora Oy:** p. 02 4374600, [www.jaspilto.fi](http://www.jaspilto.fi) ja [jaspi.fi](http://jaspi.fi)



Olemme  
Varsinais-Suomen  
Taloyhtiöpäivässä Turun  
messukeskuksessa  
osastolla

12

## VEDENKULUTUKSEN MITTAUKSESSA ON ÄLYÄ

Verto on markkinoiden älykkäin vedenmittausjärjestelmä ja Suomen johtava vedenkulutustiedon asiantuntija. Huoneistokohtainen ja etäluettava järjestelmä mittaa taloyhtiön vedenkulutuksen jopa tunneittain ja siirtää vedenmittausdatan VertoLive-palveluun automaattisesti.

Vedenmittausjärjestelmiimme kiinteänä osana kuuluva VertoLive-palvelu on älykkyyydessään yliverlainen.

VertoLiven avulla isännöitsijä voi seurata taloyhtiö- ja asunto-kohtaisia tietoja missä ja milloin vain ilman erillisiä ohjelmia. Kulutuslukemat on helppo viedä VertoLivestä suoraan laskutukseen siirtotiedoista tai rajapintaa hyödyntäen.

**VertoLive säästää aikaa ja vaivaa.**



**VERTO**

POWERED BY SMARTVATTEN

[verto.fi](http://verto.fi)

# Energiansäästövinkejä taloyhtiölle

*Taloyhtiö ja asukkaat voivat säästää energiaa ja euroja monella tapaa muun muassa lämmityksessä sekä sähkön ja lämpimän veden kulutuksen avulla. Keinolla millä tahansa ei säästöjä tule toteuttaa, sillä energiansäästön yhteydessä tulee huolehtia asumisterveydestä sekä asumisviihtyisyydestä.*

**K**iinteistöliitto osallistuu valtakunnalliseen Astetta alemmas -kansalaiskampanjaan ja haastaa suomalaiset taloyhtiöt asukkaineen mukaan energiatalouksiin. Olemme koonneet energian kulutuksen vähentämiseksi vinkkejä toimenpiteiksi.

## Kulutusseuranta käyttöön

Taloyhtiön hallituksen ja isännöinnin tulee seurata energiankulutusta säännöllisesti lämmityksen, veden- ja sähkönkulutuksen osalta. Kulutusseurannan avulla havaitaan mahdolliset vuodot ja muut poikkeamat sekä pystytään puuttumaan asioihin ajoissa, mikä säästää energiaa ja euroja. Kulutusseuranta tuntitasolla tarjoaa tähän hyvät mahdollisuudet. Kulutusseuranta tulee olla esillä hallituksen kokouksissa säännöllisesti. Kulutuksen seuraaminen sellaisenaan ei kuitenkaan riitä, vaan taloyhtiössä tulee hallituksen ja isännöinnin myös arvioida mahdollisia ja tarvittavia toimenpiteitä kulutusseurannan tulosten perusteella.

## Sisälämpötilan laskeminen

Taloyhtiön yhteistilojen ja asuntojen lämpötilan laskeminen yhdellä asteella säästää lämmitykseen käytettävää energiaa noin viisi prosenttia. Porraskäytävissä, pyöräkellareissa, varastotiloissa, autotalleissa ja muissa yhteistiloissa lämpötila

voi olla selvästi alempi kuin asuinhuoneissa. Sisälämpötilan laskemisen voi toteuttaa vaiheittain, alentamalla lämpötilaa aste tai jopa vain puolikas kerrallaan.

## Säädöt kuntoon

Taloyhtiön lämmitysjärjestelmän ja muiden laitteistojen säädöt kannattaa tarkistaa ja huoltaa säännöllisesti. Patteriverkoston perussäätö on perusasia, jonka tulee olla kunnossa. Huoltamalla ja säätämällä lämmitys- ja ilmanvaihtolaitteistot voidaan sekä säästää energiamenoissa että parantaa asumisviihtyisyyttä.

## Asukkaat mukaan energiansäästöön

Taloyhtiön energiankulutusta saadaan kokonaisuutena tehokkaammin vähennettyä, kun myös asukkaat onnistutaan ottamaan mukaan energiansäästämiseen. Energian kallistuessa taloyhtiön kulut nousevat ja vaikuttavat suoraan osakkaiden maksamiin yhtiövastikkeisiin. Onnistuneet energiansäästön toimenpiteet taloyhtiön tekeminä näkyvät osakkaiden kukkarossa. Asukkaiden oma toiminta asunnoissaan vaikuttaa myös merkittävästi energiankulutukseen. Asukkaita kannattaa opastaa ja kannustaa järkevään energiankäyttöön ja -säästämiseen asumisessaan.

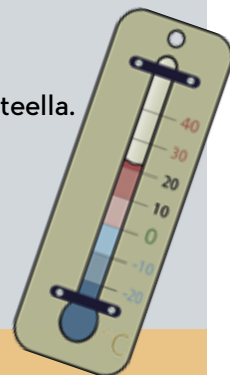
**TEKSTI JA KUVA:** Juuso Kallio



# Poimi omalle taloyhtiöllesi sopivat tavat toteuttaa energiansäästöjä

## Energiaratkaisut

- ➔ Kulutusseuranta kuntoon taloyhtiössä ja tarvittavat toimenpiteet tulosten perusteella.
- ➔ Energiaremontit ja energiatehokkuuden parantaminen korjausten yhteydessä.
- ➔ Lämmitystavan muutos, esimerkiksi maalämmön käyttöönotto.
- ➔ Aurinkosähkön käyttöönotto.
- ➔ Uusiutuvan energian käyttö taloyhtiössä.



## Lämmitysenergia

- ➔ Lämmitysverkoston perussäätö kuntoon.
- ➔ Taloyhtiön yleisten tilojen lämpötilan laskeminen: porras- ja kellarikäytävät, varastotilat, autotalli jne.
- ➔ Asuntojen lämpötilan alentaminen 1°–2 asteella keskitetysti, mikäli mahdollista.
- ➔ Saunavuorojen keskittäminen harvemmille viikonpäiville ja pois tyhjät vuorot välistä.



## Vedenkäyttö

- ➔ Jos asuntokohtaiset vesimittarit on asennettu, veden laskutus kulutuksen mukaan.
- ➔ Vesimaksu tasolle, joka kattaa kustannukset, ellei mittarointia ole tehty.



## Sähkönkulutus

- ➔ Lamppujen vaihtaminen ledeiksi yhteistiloissa.
- ➔ Pihavalaistus myös led-valoilla.
- ➔ Valot liiketunnistimella toimiviksi yleisissä tiloissa, kuten porraskäytävissä.
- ➔ Hämäräkytkimet käyttöön, valot palamaan vain pimeään aikaan.



## Kiinteistöliiton energianeuvonta auttaa

Valtakunnalliseen energianeuvontaan voi varata itselle parhaiten sopivan ajan kiinteistöliitto.fi-sivujen ajanvarauskalenterin kautta sekä liittää mukaan tausta-aineistoa asiaan liittyen. Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen energianeuvonta neuvoo alueen jäsenyhtiöitä puhelimitse numerossa **02 277 5153** tai ajanvarauksella **matts.almgren@kiinteistoliitto.fi**

Vesimittareiden asennuksissa havaittu paljon virheitä

# Tieto lisää tuskaa

*Taloyhtiöissä ollaan uuden haasteen edessä, kun vedestä on nykyään maksettava huoneistomittareiden osoittaman kulutuksen mukaan. Alkaneen energiakriisin kannalta hyvää on se, että mittarit ohjaavat säästämään vettä ja energiaa. Uusi haaste on se, että mittareiden oikeasta toiminnasta vastaa veden laskuttaja eli taloyhtiö itse.*

**S**ähkömittarin toiminnasta taloyhtiön ei ole tarvinnut kantaa huolta, koska laskuttava sähköyhtiö on vastannut siitä. Veden taloon toimittava vesihuoltolaitos ei ota vastuuta huoneistomittareiden toiminnasta, vaan ai-noastaan koko kiinteistön päävesimittarista.

Huoneistokohtaiset vesimittarit ovat kokonaan yhtiön vastuulla. Näiden yleistyminen alkoi vasta vuonna 2011, kun rakentamismääräyksiin tuli vaatimus mittareiden asentamisesta. Asentaa mittarit piti, mutta ei ollut pakko ottaa käyttöön.

Pääsääntöisesti vesimittarit ovat taloyhtiöissä vasta ensimmäisellä kierroksella. Niiden tekninen käyttöikä on kymmenisen vuotta, mutta eroja kestävydessäkin on suuresti. Jotkut laadukkaat mittarit ovat raksuttaneet yli kaksikymmentäkin vuotta ihan kelvollisesti.

Vesimittarit on saatettu asentaa viime vuosien aikana, putkiremonttien yhteydessä, mutta niitä ei välttämättä ole otettu laskutuskäyttöön. Monet mittarit ovat raksuttaneet tyhjän panttina, mutta energiatehokkuuslain uudistumisen (23.11.2020) myötä asia on nyt toisin. Mittareiden mukaan on nyt laskutettava!

## Valvonnassa on puutteita

Taloyhtiöiden putkiremonttien valvonta ei valitettavasti ole koskenut vesimittareiden asennuksia. Valvoja on ehkä tarkastanut, että mittarit ovat paikallaan, mutta ei ole tarkastanut niiden oikeaa asentamista. Mittareiden toimintaa on ehkä pidetty niin yksinkertaisena asiana, että

on sinisilmäisesti luotettu kaikkien mittarien toimivan kuin junan vessa.

Totuus on kuitenkin toisenlainen. Uudet mittarit yleensä toimivat luotettavasti, mutta asennusvirheitä on sattunut luvattoman paljon. Ei ole ollenkaan harvinaista, että mittarit on asennettu väärään asuntoon, väärin vesijohtoihin tai väärin päin, vastavirtaan.

Energiakriisi on nyt konkreettisesti käsillä.

Monessa taloyhtiössä on herätty lopulta-kin säästämään vettä ja halutaan siirtyä kulutuksen mukaiseen laskutukseen.

Tähän asti on voitu käyttää henkilöluukuun perustuvaa kustannusten jakamista. Siihen ei enää ole paluuta, kun laki vaatii mittareiden käyttöä laskutusperusteena.

Ongelmia on odotettavissa, jos putkiremontin luovutuskansiota ei löydy tarkastuspöytäkirjaa huoneistomittareiden tarkastamisesta.

Kahden vuoden aikana olen erikoistunut mittareiden tarkastuksiin, eikä ole tullut vielä yhtään taloyhtiön vesimittaritarkastusta kohdalle, missä ei olisi löytynyt jotain huomautettavaa.

Tilanne on suoraan sanottuna surkea. Jos putkiurakoitsija on saanut valita yhtiölle vesimittarit ilman vaatimuksia esimerkiksi mittareiden etäluennan toimivuudesta, on valinta osunut tietysti markkinoiden halvimpaan tuotteeseen. Vanha sanontakin sanoo, että hyvä ja halpa ei yleensä kuulu samaan kauppaan.

Olen törmännyt tilanteisiin, joissa reilun viiden vuoden ikäisen taloyhtiön mittareista puolet on lopettanut toiminnan, ja ne on jouduttu uusi-  
maan.





# Paremmat laadun puolesta



➡ Esimerkki huonosta vesimittareiden asennuksesta. Mittarit on asennettu keittiön roskakaapin pohjalle, osittain pohjalevyn alapuolelle; mittareita ei voi vaihtaa purkamatta pohjalevyä. Jos mittarin alapuolinen tiiviste vuotaa, vuoto ei tule esille ennen kuin on jo myöhäistä. Kuva: Tapio Rask



➡ Mittarit on sijoitettu pienen luukun taakse wc-istuimen takana. Mittarin vaihtamiseksi pitää ensi irrottaa wc-istuin, ja lisäksi vielä on suurennettava kaakeloidussa seinässä olevaa luukkua, jotta mittarin pystyy vaihtamaan. Kuva: Tapio Rask

Suunnittelussakin on edelleen parannettavaa. Vesimittarit pitää aika ajoin vaihtaa uusiin, mutta mittareita on sijoitettu sellaisiin paikkoihin, että niitä voi olla mahdotonta vaihtaa, tai ainakin työ muodostuu monin verroin kalliimmaksi kuin itse mittari.

Jos asukas epäilee mittarin toimintaa, voi aluksi ottaa yhteyttä isännöitsijään. Nykyaikaisissa mittaustilaisuuksissa mittaustiedot tallentuvat jopa päivittäin. Mittaushistoriasta on yleensä löydettävissä päiviä, jolloin asukas on ollut lomalla, ja kulutuksen pitäisi olla kokonaan pysähtynyt. Jos nämä jaksot täsmäisivät, on se jo aika hyvä merkki mittarin oikeasta toiminnasta. Jos taas mittarin epäillään näyttävän liikaa, voidaan mittaustarkkuuden määrittäminen tehdä paikan päällä ammattilaisen toimesta. ♦

*Tapio Rask  
asiantuntija  
Vesimittaripalvelu Oy*



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](http://www.saumalaakso.fi/lansi-suomi)

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



*Lisää ohjeistusta kaivataan*

# Luvaton majoitustoiminta taloyhtiössä

*Taloyhtiöissä asuvien, yhtiöiden hallitusten ja isännöitsijöiden on tärkeää tietää, milloin lyhytaikainen vuokraus yhtiössä on sallittua ja milloin se ei sitä ole.*

**K**ysymys siitä, millaista toimintaa pidetään majoitustoimintana ja milloin on kyse asunnossa sallitusta lyhytaikaisesta vuokrauksesta, ei ole helppo vastattava. Kiinteistöliitto onkin jo pitkään peräänkuuluttanut lainsäädäntöön mahdollisesti tehtävien muutosten lisäksi juuri sitä, että kaupunkien rakennusvalvonnat julkaisisivat ohjeistusta ja kertoisivat, minkälainen huoneiston käyttö ei ole rakennusluvan käyttötarkoituksen mukaista asumista. Ohjeistusta on nyt saatu muun muassa Helsingin, Tampereen ja Oulun rakennusvalvonnoista.

## Luvattoman majoitus-toiminnan tunnusmerkit

Selvää on, että majoitustoimintana ei pidetä oman asunnon (jossa asuja asuu ja on kirjoilla) vuokraamista tilapäisen poissaolon ajaksi. Tällaiseen toimintaan rakennusvalvonta ei voi puuttua. Korkeimpaan hallinto-oikeuteen päätyneessä tapauksessa KHO 2021:76 oli puolestaan kyse selvästi luvattomasta majoitustoiminnasta. Vuokraustoimintaa harjoittava yritys oli vuokrannut 11 asuntoa kerrostaloyhtiön eri osakkailta ja vuokrasi huoneistoja kalustettuina eteenpäin lyhytaikaisesti ja toistuvasti. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että toiminnan laajuus ja vuokrauksen yhteydessä tarjotut palvelut huomioon ottaen kyse oli luvattomasta majoitustoiminnasta. Edelleen KHO katsoi, että rakennusvalvonta oli tapauksessa voinut velvoittaa sakon uhalla sekä taloyhtiön, että vuokraustoimintaa harjoittavan yhtiön ja ne osakkaat, jotka olivat vuokranneet huoneistojaan kyseiselle vuokraustoimintaa harjoittavalle yhtiölle, lopettamaan asuntojen käytön majoitustiloina.

Ääripäiden, eli selkeästi sallitun ja selkeästi kielletyn toiminnan väliin jäävät tulkinnanvaraiset eli epäselvemmät tilanteet. Annetut ohjeet auttavat ainakin jossain määrin näiden tilanteiden tulkinnassa. Oulun ohjeessa on lueteltu majoitustoiminnan tunnusmerkkejä ja todettu: ”mitä useampi tunnusmerkeistä täyttyy, sitä todennäköisemmin kyse on majoitustoiminnasta”. Ohje kannattaa siis lukea tarkkaan.

## Taloyhtiön valvontavelvollisuus

Sen paremmin nyt annettu ohje kuin lainsäädäntökään ei kuitenkaan aseta taloyhtiölle velvollisuutta seurata erilaisia verkossa toimivia palvelualustoja (kuten Airbnb:tä). Yhtiöllä ei ole velvollisuutta valvoa sitä, onko yhtiöstä huoneistoja vuokralla kyseisissä palvelualustoissa tai kuka huoneistoja yhtiöstä vuokraa. Usein kysymys siitä, harjoitetaanko yhtiössä luvattomaa majoitustoimintaa, pintaautuikin silloin, jos lyhytkestoisesta vuokrauksesta aiheutuu häiriöitä tai muita ongelmia.

Mitkä sitten ovat asunto-osakeyhtiön toimimisvelvollisuudet, jos ongelmia on ilmennyt ja tilannetta tulkittaessa on päädytty siihen, että kyse on luvattomasta majoitustoiminnasta.

Ohjeen mukaisesti tilanne tulee ensisijaisesti ratkaista yhtiön sisäisesti sen sijaan, että käännyttäisiin heti rakennusvalvonnan puoleen. Askelmerkkejä mietittäessä on siis ensisijaisesti pyrittävä löytämään tilanteeseen ratkaisu yhtiön sisäisesti.

Hallituksen ja isännöitsijän kannattaa aluksi pyrkiä puuttumaan ongelmiin keskustelemalla ja neuvottelemalla



osakkaan kanssa. Yksi vaihtoehto – ainakin teoreettisesti – on sekin, että osakkaan aloitteesta haetaan rakennuslupaa huoneiston käyttötarkoituksen muuttamiseksi asunnosta majoitustilaksi ja muutetaan yhtiöjärjestyksestä vastaavasti. Välttämättä tämä ei ole mahdollista esimerkiksi majoitustiloilta edellytettäviä poistumisteitä koskevien määräysten johdosta tai siksi, etteivät yhtiön osakkaat hyväksy yhtiöjärjestyksen muuttamista.

Ellei muuta ratkaisua löydetä, joudutaan harkitsemaan hallintaanottomenettelyn käynnistämistä. Rakennusvalvonnan antama ohje voi toimia perusteluna mahdolliselle yhtiöoikeudelliselle hallintaanottomenettelylle, jos hallintaanottoon joudutaan turvautumaan. Viime kädessä tuomioistuin kuitenkin päättää sen, oliko hallintaanotolle riittävä peruste.

### **Yhtiöjärjestyksen vuokrauskiellot**

Joidenkin asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä on lyhytaikaisen vuokrauksen tai kaiken vuokraamisen kieltävä määräys. Tällaiset yhtiöjärjestyksiin otetut vuokrauskiellot ovat kuitenkin melko harvinaisia. Kielto on voitu sisällyttää yhtiöjärjestykseen jo yhtiötä perustettaessa tai ottaa uutena määräyksenä myöhemminkin. Vuokrauskiellon lisäämisestä yhtiöjärjestykseen pystyy päättämään vain yhtiön kaikkien osakkaiden suostumuksella. Kannattaa myös harkita tarkkaan, onko kielto tarkoituksenmukainen. Kielto estää lähtökohtaisesti myös omana asuntona käytetyn huoneiston satunnaisen vuokraamisen, eikä kiellon vaikutus ole välttämättä positiivinen osakkeiden myynnin näkökulmastaan. Sijoitustoimintaa harjoittavat eivät ole kiinnostuneita ostamaan osakkeita yhtiöstä, jossa vuokraus on yhtiöjärjestyksellä kielletty.

### **Tulkinnanvaraisia kysymyksiä**

Ohjeista huolimatta moni asia on edelleen tulkinnanvarainen ja tästä syystä lainsäädännön täsmennystarve on edelleen olemassa. ❖



**VIRPI HIENONEN**  
johtava lakiasiantuntija  
Suomen Kiinteistöliitto

Taloyhtiöösi kotimainen

# GIGA VAUHDIKAS VALO- KUITU

Tiesitkö, että taloyhtiön tietoliikenneverkon saneeraus on helppo homma, kun valitset kumppaniksi Lounean. Hankinta kätevästi kuukausimaksulla!

Kas näin se käy:

1. Ota yhteyttä myyjäämme, joka tekee taloyhtiöösi tarjouksen
2. Tehdään kaupat
3. Saneerauksen aloituskatselmus Lounean asiantuntijan johdolla
4. Sisäverkkosaneerauksen toteuttaminen
5. Saneerauksen loppukatselmus ja määräysten edellyttämät dokumentit

**Toteutamme saneeraukset yli 15 vuoden kokemuksella ja Traficomien M65-määräyksen mukaisesti!**



Ole yhteydessä, mahdollistetaan sinullekin jopa 10Gb nopeudet kotiin valokuidulla!

**Lounea**

Lue lisää ja ota yhteyttä:

**LOUNEA.FI/  
TALOYHTIOT**





1 Lohjan Asuntomessujen paritaloyhtiössä aurinkosähkö jaetaan asukkaiden kesken. Kuvassa Asunto-osuuskunta Ormax Aurinko Hiidenkoti. Kuva: BMI Suomi

## Aurinkosähkön hyvityslaskentamalli

# Osakkaille enemmän hyötyä aurinkosähköinvestoinnista

*Taloyhtiöissä aurinkosähkön tehokas hyödyntäminen ei ole ollut niin helppoa kuin omakotitaloissa. Hyvityslaskentamalli parantaa tilannetta asunto-osakeyhtiöissä. Tällöin taloyhtiö ja sen osakkaat saavat suuremman taloudellisen hyödyn aurinkosähköinvestoinnistaan.*

**S**ähkön toimitusten selvityksestä ja mittauksesta annetun valtioneuvoston asetuksen muutos astui voimaan 1.1.2021 mahdollistaen hyvityslaskentamenettelyn. Hyvityslaskenta sisällytetään osaksi sähkön datahubia vuodesta 2023 lähtien. Ennen vuotta 2023 sähkön jakeluverkkoyhtiöllä on mahdollisuus tarjota palvelua omien järjestelmiensä

avulla. Toisin sanoen ennen vuotta 2023 hyvityslaskenta ei ole välttämättä saatavilla jokaisella paikkakunnalla.

### Mitä tarkoittaa aurinkosähkön hyvityslaskentamalli?

Aurinkosähkön kannattavuus paranee, jos tuotettua sähköä voidaan hyödyntää niin taloyhtiön kuin huoneistojenkin



sähkönkulutuksen kattamiseen. Aiemmin tämä on ollut mahdollista sähkön takamittaroinnilla, joka on jäykkä ratkaisu olemassa oleville taloyhtiöille.

Hyvityslaskennassa hyödynnetään nykyisiä jakeluverkko-yhtiön sähkömittareita, ja jokainen kotitalous ostaa nykykäytännön mukaisesti omalla sähkösopimuksellaan huoneistonsa sähkön. Kyseessä on laskennallinen menettely, eikä sähkömittaukseen tarvitse tehdä muutoksia. Hyvityslaskenta tapahtuu sähkömarkkinan mittaussakson mukaisesti, eli tällä hetkellä tuotanto ja kulutus tarkastellaan tunneittain.

Hyvityslaskentamallissa taloyhtiön tuottamaa aurinkosähköä käytetään ensin kattamaan taloyhtiön sähkön kulutusta. Jos tuotanto on suurempaa kuin kiinteistösähkön kulutus, jaetaan jäljellä olevaa tuotantoa kattamaan huoneistojen sähkönkulutusta. Jokaisen huoneiston siivu ylijäämätuotannosta perustuu taloyhtiössä ennakoon määritettyihin jako-osuuksiin. Jako-osuuksien määrittämiseen ei ole vielä olemassa vakiintunutta käytäntöä, mutta asiaa voitaneen lähestyä esimerkiksi osakkeiden määrän avulla.

Jako-osuutta vastaava laskennallinen osuus ylijäämätuotannosta huomioidaan automaattisesti pienentämään huoneiston sähkölaskua. Hyvityslaskentapalvelu on aina huoneistokohtainen, eli käyttöpaikkakohtainen riippumatta siitä, asuuko asunnossa osakas vai vuokralainen.

Jos hyvityslaskennan jälkeenkin jää ylitse tuotettua aurinkosähköä, kohdistetaan se tyypillisesti taloyhtiölle. Tällöin taloyhtiöllä on oltava sopimus aurinkosähkön myymisestä jakeluverkkoon käytännössä oman sähkömyyjän kanssa.

### Mitä on huomioitava hyvityslaskentaa pohdittaessa?

Hyvityslaskenta on mahdollista ottaa käyttöön myös kohteissa, joissa on jo toteutettu aurinkosähköratkaisu. On olemassa kuitenkin tiettyjä ehtoja hyvityslaskennan käyttöönotolle:

- Mukana olevat sähkönkäyttöpaikat on liitetty jakeluverkonhaltijan verkkoon samalla liittymällä.
- Sähkönkäyttöpaikat sijaitsevat samalla kiinteistöllä tai sitä vastaavalla kiinteistöryhmällä.
- Sähkönmittaus on toteutettu jakeluverkkoyhtiön toimesta.
- Aurinkosähköjärjestelmä kuuluu samaan liittymään kuin sähkönkäyttöpaikat ja käytännössä järjestelmä kytketään kiinteistösähkön mittauksen taakse.

Kun mietitte aurinkosähköjärjestelmän hankintaa, niin kannattaa hyödyntää Kiinteistöliiton neuvontapalveluita. ♦

### Muistilista hyvityslaskennan hyödyntämiseen

1. Suunnitelkaa aurinkosähköjärjestelmä kiinteistösähkön ja asuntojen sähkönkulutuksen tarpeisiin. Käyttäkää suunnittelussa tuntitasoisia kulutustietoja ja aurinkosähkön tuotantoarvioita. Selvittäkää omalta jakeluverkkoyhtiöltä hyvityslaskentaan liittyvät käytännöt.
2. Tehkää päätös yhtiökokouksessa aurinkosähköjärjestelmän hankinnasta, hyvityslaskentamenettelyn käyttöönotosta ja huoneistokohtaisista jako-osuuksista.
3. Päätös voidaan tehdä pääsääntöisesti yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä, kun aurinkosähköjärjestelmä mitoitetaan taloyhtiön oman ja asukkaiden sähkönkulutuksen kompensoimiseen, ja järjestelmä ei sisällä akustoa.
4. Taloyhtiö ilmoittaa verkko-yhtiölle ns. paikallisen energiayhteisön syntymisestä, eli halusta ottaa hyvityslaskenta käyttöön, mukaan lukien ennakoon määritellyt hyvityslaskennan jako-osuudet ja mukana olevat käyttöpaikat.
5. Verkko-yhtiö solmii taloyhtiön kanssa sopimuksen hyvityslaskennasta.
6. Taloyhtiö tekee sähkönmyyjänsä kanssa sopimuksen mahdollisen ylijäämäsähkön ostamisesta.

**PETRI PYLSY**  
johtava asiantuntija  
(energia ja ilmasto)  
Suomen Kiinteistöliitto





**MATTI UUSIPAASTO**  
 innovaatiopäällikkö  
 Caruna

# Mitä jos lopettaisit? Tai edes vähentäisit?

*Fossiilisten polttoaineiden käyttöä on järjestelmällisesti pyritty vähentämään, mutta ne muodostavat edelleen suuressa osassa Eurooppaa energiajärjestelmän kivijalan, ja nyt vaikutukset näkyvät Suomessa asti.*

**E**nergiajärjestelmä on jo vuosia ollut muutostilassa, mutta Venäjän hyökkäys Ukrainaan muutti tilannetta kertarysäyksellä.

Tosin Venäjä aloitti maakaasun tuonnin rajoittamisen kesällä 2021, mikä näkyi ennätyskalliina sähkönhintoina jo viime joulukuussa. Nyt tilanne on jatkanut heikkenemistään, ja ensi talvena korkeiden sähkönhintojen lisäksi meillä saattaa paikoitellen olla pulaa sähköstä, ellei kulutusjoustoa löydy tarpeeksi.

Tällä hetkellä sähköä ei muiden hyödykkeiden tavoin voi juuri varastoida, vaan tuotantoa täytyy aina olla yhtä paljon kuin kulutusta. Jos tätä tasausta ei saada toteutettua markkinaehtoisesti, joudutaan aloittamaan sähkökatkon kierrätys, jotta koko sähköjärjestelmä ei kaadu.

Koordinoinnista vastaa Suomen kantaverkkoyhtiö Fingrid. Jakeluverkkoyhtiöt kierrättävät sähkökatkoa Fingridin pyynnön mukaan tarvittavalle asiakasmäärälle noin kahden tunnin jaksoissa – välttämällä kuitenkin yhteiskunnan toiminnan kannalta kriittiset kulutuskohteet kuten sairaalat. Caruna tiedottaa asiakkaitaan nettisivuilla ja tekstiviesteillä mahdollisimman aikaisin ennen tiedettyä katkoa, jotta jokainen asiakas voi varautua mahdollisuuksien mukaan.

Meistä jokainen voi olla omalta osaltaan vaikuttamassa siihen, ettei ensi talvena tule pulaa sähköstä.

**Meistä jokainen  
 voi olla omalta osaltaan  
 vaikuttamassa siihen,  
 ettei ensi talvena  
 tule pulaa sähköstä.**

Kulutuksen vähentäminen ja siirtäminen yöaikaan ovat ratkaisevia asioita sähkötalon kannalta. Perinteisiä helppoja keinoja ovat pyykinpesu myöhemmin illalla, suihkuajan vähentäminen ja asunnon lämpötilan pudottaminen. Yhden asteen pudotus vähentää energiankulutusta 5 prosenttia. Suurempia toimia ovat lämmitysjärjestelmien kuntotarkastus sekä taloautomaation lisääminen. Esimerkiksi sähköauton lataamisen tai lämmityksen ohjaaminen automaation avulla edullisemmille tunneille pienentää sekä sähkölaskua että sähkötalon riskiä.

Kiinteistöjen automaation ja älykkyyden lisäämisellä on merkittäviä hyötyjä omistajille tulevaisuudessakin. Energia-kriisin jälkeenkin sähkön hinnan vaihtelut tulevat olemaan suuret, ja Fingridin tulevaisuuden skenaarioissa 2030-luvulla nähdään merkittävät määrät jopa 0 snt/kWh -hintoja. Lisäksi hyötyjä voi saada myös kiinteistöjen korkeimpien kulutshuippujen leikkaamisesta, millä vältetään ylisuuret mitoitus- ja sähköliittymäkulut. Näin olemassa olevaa sähköverkkoa saadaan hyödynnettyä tulevaisuudessa tehokkaammin. Automaation avulla voidaan myös hyödyntää esimerkiksi omien aurinkopaneelien tuotantoa taloyhtiön energiyhteisön kautta!

Perisuomalaisella sisulla ja talkoohengellä ensi talvesta kyllä selvitään. ♦





**HELI LAUNTO**  
lakimies  
Kiinteistöliitto  
Varsinais-Suomi

## Kysy Heliltä

### Taloyhtiön yllättävät menot ja niihin varautuminen

Taloyhtiöllemme on tullut yllättäviä menoja vuoden aikana. Ensín meille tuli äkillinen vesivuoto, ja nyt asumismenot ovat jyrkässä nousussa. Taloudellinen tilanteemme on hankala. Voimmeko periä osakkailta ylimääräisen vastikkeen, vai miten meidän tulisi toimia?

**M**oni taloyhtiö on tänä syksynä törmännyt yllä olevaan ongelmaan, kun jyrkästi kasvaneet energiakustannukset ovat uhanneet tyhjentää taloyhtiön kassan. Tällöin hallitus ja isännöitsijä ovat joutuneet miettimään ratkaisua ongelmaan. Koska useimpien taloyhtiöiden ainoa tulonlähde on yhtiö-vastike, joudutaan tarvittava lisärahoitus hankkimaan perimällä lisää vastiketta.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous päättää vastikkeen suuruudesta, eikä hallituksella ole oikeutta muuttaa tätä päätöstä ilman yhtiökokouksen nimenomaista valtuutusta. Hallituksella on näin ollen oikeus periä ylimääräinen hoitovastike vain, mikäli yhtiökokous on etukäteen tehnyt nimenomaisen ja yksilöidyn päätöksen tällaisesta valtuutuksesta. Monessa yhtiössä tällainen päätös tehdään varmuuden vuoksi joka vuosi, vaikkei yllättäviä menoja olisi näköpiirissäkään. Yleinen käytäntö on se, että hallitus valtuutetaan yhtiön taloudellisen aseman niin edellyttäessä perimään 1–2 kuukauden ylimääräinen hoitovastike.

Valtuutuksen voimassaoloaika riippuu annetusta valtuutuksesta. Yhtiökokous voi valtuuttaa hallituksen perimään ylimääräiset vastikkeet tilikauden aikana (joka yleensä on kalenterivuosi) tai vastaavasti seuraavaan yhtiökokoukseen saakka. Sama koskee myös sitä huomattavasti harvinaisempaa tilannetta, että vastikkeita haluttaisiin jättää perimättä ennakoitua paremman rahatilanteen vuoksi. Tämäkin toimenpide edellyttää yhtiökokouksen antamaa valtuutusta.

Jos tarvittavasta valtuutuksesta ei ole päätetty, on hallituksen kutsuttava yhtiökokous koolle päättämään asiasta. Jos ylimääräistä vastiketta ei haluta periä, on toinen vaihtoehto se, että yhtiökokous kutsutaan koolle päättämään vastikkeen korotuksesta. ❖

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](http://www.arituomi.fi)

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

[sts-talotekniikka.fi](http://sts-talotekniikka.fi)



040 829 3723 • [info@sts-talotekniikka.fi](mailto:info@sts-talotekniikka.fi)

Kupittaankatu 122, 20810 Turku



**MATTS ALMGRÉN**  
neuvontainsinööri  
Kiinteistöliitto  
Varsinais-Suomi

# Energiaa säästämään

*Energiansäästö on nyt kaikkien huulilla. Elinkustannukset, korot ja erityisesti energian hinta ovat nousseet voimakkaasti.*

**T**avallisen taloyhtiön asukkaan arjessa voi olla vaikeaa löytää sellaisia keinoja, jotka tuntuisivat tehokailta ja toteuttamiskelpoisilta. Nopeimmat ja edullisimmat säästötoimet ovat kuitenkin jokaisen asukkaan käsissä.

Kaikkein helpointa energian ja kustannusten säästäminen on käyttöveden kulutusta vähentämällä. Erityisesti lämmin käyttövesi on arvokasta, minkä vuoksi suihkuja kehoitetaan nyt lyhentämään. Jos vedestä laskutetaan kulutuksen mukaan, tulee tämä säästö myös täysimääräisenä asukkaalle.

Toiseksi paras keino energian säästämiseen on sisälämpötilan lasku. Taloyhtiön tehtävänä on huolehtia, että lämmitysjärjestelmä toimii ja on tasapainossa, mutta viimekädessä huonelämpötilan määrää termostaatti. Lämmityksestä hieman tinkimällä on mahdollista kompensoida nousevia hintoja ainakin osittain. Jos asunnossa on häiritsevää vetoa tai ikkunat vuotavat, on näiden paikkojen tiivistys erittäin tärkeää.



keää. Korvausilmareittejä ei kuitenkaan saa tukkia, sillä se johtaa vain ongelman siirtymiseen ja pahimmillaan sisäilmaongelmiin.

Vedon tunne saa ihmisen palelemaan herkästi, jolloin tekee mieli nostaa lämpötilaa. Joskus vedontunteen aiheuttaa seinän läpi tuleva kylmä korvausilma, mutta mutkan kautta. Korvausilmaventtiilin ideana on ohjata kylmä ilma huoneen yläosaan, jossa se sekoittuu lämpimään sisäilmaan.

Ilmavirran tielle osuva este, kuten verholauta tai kattovalaisin, saattaa joskus kääntää rakoventtiilistä tulevan ilmavirran alas oleskeluyöhykkeelle.

Tuleva talvi tulee olemaan poikkeuksellisen monin tavoin. Säästötoimien lisäksi taloyhtiöissä

pitää varautua ylimääräisten vastikkeiden keräämiseen tai vastikkeen korotukseen, jos taloyhtiön kassa ei kestä nousevia kustannuksia nykyisellä vastiketasolla. Jokainen voi kuitenkin osallistua talkoisiin omia tottumuksiaan muuttamalla. ♦



# KODILLES.FI







## PYSÄKÖINTITURVA

**Paikallinen kumppanisi  
tehokkaassa  
pysäköinninvalvonnassa!**

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

Mobiilipysäköinnit tarjoaa:



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



## TaloTohtori 2.0 by ENERMIX

### Säästä lämmityskuluissa

Muutos rahassa  
-6 087,2 €

Muutos energiassa  
- 92,5 MWh (-4,1%)

Vanha kustannus  
147 441,7 €

Vanha energiankulutus  
2 276,3 MWh



Uusi kustannus  
141 354,5 €



Uusi energiankulutus  
2 183,8 MWh

Vuosikustannus laskenut tuhansia euroja. Kohde on vuonna 1955 rakennettu kerrostalo, huoneistoja 178.

### Ota yhteyttä

Jari Sampakoski  
+358 40 500 7751

Raimo Kivinen  
+358 44 776 4078

[jari.sampakoski@enermix.fi](mailto:jari.sampakoski@enermix.fi) [raimo.kivinen@enermix.fi](mailto:raimo.kivinen@enermix.fi)

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

## Biojätteet hyötykäyttöön!

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



LOUNAIS-SUOMEN  
JÄTEHUOLTO



[lounaissuomenjatehuolto](http://lounaissuomenjatehuolto)

Pienempi kuorma huomiseksi.



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

## Poikkeukselliset ajat – milloin kannattaa korjata?

*Elämme nyt normaalista poikkeavaa aikaa. Ensin tuli korona kaikkine lieveoireineen ja pulmineen, sitten sota sekä sähkön ja muiden hintojen kova nousu yllätti myös taloyhtiöt*

**T**aloyhtiömaailmassa korona aiheutti monenlaisia pulmia. Monet korjaushankkeet jäivät odottamaan parempia aikoja, kun niiden aloituksia siirrettiin eteenpäin. Koronan jälkeen alkoi Venäjän ja Ukrainan välinen sota, mikä on aiheuttanut ja aiheuttaa aivan uusia haasteita niin rakentamiseen, korjausrakentamiseen kuin kaikkeen muuhunkin elämään maassamme. Energian hinnasta on tullut iso kysymysmerkki, ja sähköyhtiöitä on menynyt jopa konkurssiin. Jopa sähkön riittävä saanti on kyseenalaistettu, ja meille kaikille on tullut tärkeäksi ymmärtää sähkön säästötoimet joka-päiväisessä arjessamme.

Kukaan ei ole osannut varautua näihin kaikkiin, mutta nyt jos koskaan olisi hyvät taloudelliset puskurit tarpeen.

Tässä ajassa on helppoa ja tavallaan turvallista siirtää eteenpäin kaikkia rahaa vieviä investointeja ja korjausrakentamista taloyhtiössä. Onhan epävarmuutta paljon ilmassa ja kovin vaikeaa ennustaa esimerkiksi erilaisten materiaalien lopullinen hinta tai saatavuus. Mietittäväksi tulee kannattaako ottaa riski ja ryhtyä korjaushankkeen luottaen ja uskoen kaiken menevän hyvin, vaikka varmasti haasteita on. Epävarmuus luo helposti pelkoa, ja siksi on helpompaa jättää

korjaushankkeet pöydälle odottamaan parempia aikoja.

Nämä ovat kuitenkin vaikeita päätöksiä taloyhtiöissä. Olen kuullut sanottavan, että elämässä pärjäävät parhaiten ne, jotka tekevät asiat eri aikaan kuin muut.

Useinkin on parempi ryhtyä toimiin kuin odottaa, että asiat ehtii korjata myöhemminkin. Kannattaa muistaa, että liian myöhään toteutet-

tu korjaushanke se vasta kalliiksi tuleekin. Siksi oikea-aikainen toteutus olisi todella tärkeää.

Taloyhtiöissä kannattaa muistaa sekin, että juuri nyt saattaa olla vapaana hyvää ja osaavaa työvoimaa, joilla voi olla motivaatio kohdallaan

tehdä hyvää jälkeä.

Itse aina toivoisin, että myös poikkeuksellisin aikoina voisimme tehdä fiksua päätöksiä ja toimia niin että kaikki voivat hyvin – eikä aina ajateltaisi vain omaa etua ja menestystä.

Nämä ajat vaativat korjaushankkeelta juuri tällaista harmoniaa ja asennetta; tehdään yhdessä hyvä ja onnistunut projekti, josta kaikki voivat olla ylpeitä, niin tilaaja kuin urakoitsijakin.

Riskit pitää toki selvittää tarkasti ja valmistella rakentamisprosessin asiakirjat osaavien tahojen kanssa huolellisesti. ♦

**Kannattaa muistaa, että  
liian myöhään toteutettu  
korjaushanke se vasta  
kalliiksi tuleekin.**



# Satpa

## Kiinteistösi puolueeton asiantuntija

### LVV-PUTKISTOJEN KUNTOTUTKIMUKSET

FISE-pätevöityneitä LVV-kuntotutkijoita

Omat laadukkaat tutkimuslaitteistot

Noin tuhannen kohteen kokemus putkistojen kuntotutkimuksista

### LVISR-PERUSKUNTOARVIOT

Vuosien ja satojen kohteiden pätevöimät kuntoarvioijat

### VIEMÄRIKUVAUKSET JA PESUT

Vuosien ja satojen kohteiden pätevöimät kuvaajat

Omat laadukkaat viemärikamerat ja korkeapainehuuhTELULAITTEISTO

**Suomen Asiantuntijapalvelut Oy**

www.satpa.fi | info@satpa.fi | gsm. 040 411 6317

luotettava  
kumppani



Suomen Yrittäjät



Rakennus ja Saumaus

# Aaltonen Oy

## Elementtisaumauksen ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Elementtien korjaus
- Silikonisaumaus
- Tiivistystyöt



**Kari Aaltonen**

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

## VAIHDETAAN TALOYHTIÖÖN TURNER-OVET!

Tilaa helppo ovenvaihto markkinajohtajalta!  
Laadukkaat nosto-ovet **10 vuoden takuulla.**

**VARAA ILMAINEN MITTAKÄYNTI!**



Turnerilta  
myös taloyhtiön  
alaovet!



**0207 330 330**  
**info@turner**



## Läänin Kuljetus

### SORAT, HIEKAT

### KULJETUKSET

### VAIHTOLAVAT

### NOSTOTYÖT

**www.laaninkuljetus.fi**  
**0400 931 065**





**PETRI ARNAMO**  
asianajaja, varatuomari,  
osakas  
Asianajotoimisto  
Lukander & Ruohola

# Yhtiökokous jälleen etänä?

*Korona-aikana on jouduttu pohtimaan, kuinka yhtiökokoukset kyetään järjestämään turvallisesti huomioiden sekä kokoontumisrajoitteet että kokouksen lainvoimaisuutta ja päätösvaltaa koskevat säännökset.*

**V**iime vuosien poikkeuksellinen ajanjakso on huomattavastikin nopeuttanut kehitystä, jolla on tehty mahdolliseksi yhtiökokousten pitämisen myös etäkokouksena. Etäkokouksella tarkoitetaan siis kokousta, jossa ei ole lainkaan fyysistä kokouspaikkaa, vaan kaikki osallistujat ovat mukana etäyhteyksin. Uudet, etäyhtiökokousta koskevat säännökset ovat tulleet voimaan 11.7.2022.

Uusien säädösten mukaan yhtiökokous voidaan järjestää joko niin, että osallistuminen on mahdollista hybridinä (joko paikan päällä tai etänä) taikka niin, että kokous järjestetään vain etäyhteyksin. Yksinomaan etäyhteyksin järjestettävän yhtiökokouksen edellytyksenä kuitenkin on, että asiasta on erikseen yhtiöjärjestyksessä määräys, jonka mukaan yhtiökokous on järjestettävä tai voidaan järjestää näin. Hybridikokousmahdollisuuden tarjoaminen onnistuu suoraan lain nojalla. Edellytyksenä on toki, että yhtiöjärjestys ei erikseen kiellä kokouksen järjestämistä hybridinä.

Yhtiökokoukskutsusta on käytävä ilmi, miten osakas voi osallistua täysimääräisin osallistumisoikeuksin yhtiökokoukseen, eli minkälaisesta osallistumismahdollisuudesta on kyse. Jos järjestetään hybridikokous tai etäkokous, tämä on ilmoitettava kutsussa. Kutsussa on mainittava myös mahdollisen etäosallistumismahdollisuuden teknisestä toteutuksesta. Käytännössä on kuitenkin riittävää, että kokoukskutsussa mainitaan yleisellä tasolla teknisen toteutuksen asiakokonaisuuksista ja viitataan esimerkiksi verkkosivuilta saatavissa olevaan yksityiskohtaiseen ohjeistukseen.

Osakkaille annettavan yksityiskohtaisen ohjeistuksen tulisi sisältää informaatiota osakkaan pääte-

laitteen, käyttöjärjestelmän, selaimen ja tietoliikenneyhteyden vähimmäisvaatimuksista, etäyhteyden luomiseen tarvittavista toimista (linkin ja tunnusten saaminen ja käyttäminen sekä mahdollisesti tarvittavan ohjelmiston lataaminen) sekä etäyhteyden käyttöohjeet ja tiedot mahdollisesti saatavissa olevasta käyttäjätuesta.

Etäosallistujan on voitava käyttää täysimääräisesti oikeuksiaan yhtiökokouksen aikana, ja kutsusta on käytävä selvästi ilmi, miten oikeuksia käytetään. Tällöin etäosallistujaksi ilmoittautumista harkitsevalle on etukäteen tieto etäosallistumisen edellytyksistä. Hänellä tulee olla samat mahdollisuudet puheoikeutensa avulla saada päätöksenteon kannalta tarpeellisia tietoja ja vaikuttaa muiden osakkeenomistajien kantoihin kuin kokouspaikalla osallistuvilla. Tämä voi olla tarpeen esimerkiksi olosuhteiden muutoksen tai uuden tiedon vuoksi.

Tuore lakimuutos tarjoaa myös mahdollisuuden käyttää täydentäviä osallistumiskeinoja, kuten äänestys-, kysymys- ja vastaehdotustentekomahdollisuus, ennen kokousta. Näiden keinojen on kuitenkin tarkoitus vain täydentää mahdollisuutta osallistua kokoukseen täysimääräisin oikeuksin paikan päällä tai etänä. On esimerkiksi hyvä muistaa, että ennakkoäänestyksen kohteena oleva päätösehdotus on aina esitettävä muuttumattomana yhtiökokouksessa. Lisäksi jos hybridikokouksessa päätetään järjestää esimerkiksi suljettu lippuäänestys, on syytä pohtia, onko se mahdollista toteuttaa myös etäosallistujille? Mikäli ei, olisi kutsussa hyvä mainita, että mahdollinen suljettu lippuäänestys toteutetaan etäosallistujille avoimena äänestyksenä. ♦



# Palveluhakemisto

## Asianajotoimistoja

### EVERSHEDS SUTHERLAND

Eversheds Asianajotoimisto Oy | [eversheds.fi](http://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](http://www.balanssi.name)

Tilitoimistopalvelut



Ison isännöintiyrityksen palvelut,  
kodikas tunnelma!

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

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

Turun  
ISÄNNÖINTI-  
KESKUS

Liity kiinteistöalan  
edelläkävijöihin  
– pyydä meiltä  
isännöintitarjous

**Talokeskus**  
RAUMA

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

## Turvallinen koti – Varautuminen ja väestönsuojelu



Selkeät neuvot poikkeustilanteisiin varautumiseen. Opit, miten varmistat turvallisuutesi ja mukavuutesi erilaisissa häiriötilanteissa. Kirjan avulla tiedät, mitä pitää tehdä suojautumistilanteessa ja mistä saat tietoa taloyhtiösi turvallisuusasioista.

35,00 €

(Kiinteistöliiton jäsenet: 28,00 €)

## PAREMPAA PYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ? NÄIN PÄÄSET LIIKKEELLE



### KIINTEISTÖN OMISTAJA | TYÖNANTAJA | KUNTA

Hyvin hoidettu pyöräpysäköinti on vetovoimatekijä ja kannustaa terveelliseen arkiliikkumiseen – järjestä pyöräpysäköinti kiinteistölläsi toimivasti ja turvallisesti. Katso helpot vinkit ja esimerkit:

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

VALONIA

KIINTEISTÖ-  
MEDIA

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

# Yhdistys

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



*Kiinteistöliitto  
Satakunta ja  
Rauman  
Kiinteistö-  
yhdistys  
järjestävät  
kuljetuksen  
Porista ja  
Rauman kautta  
Turkuun.*

## Monipuolista oppia tarjolla Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivässä 26.10.2022

Jätelaki uudistuu – mitä se tarkoittaa taloyhtiöille? Taloyhtiöiden sähköautoilu ja aurinkoenergia puhuttavat. Isoja säästöjä voi saada aikaan pienellä rahalla ilman-vaihdon avulla. Virtuaalikokoukset tulevat, mitä se tarkoittaa? Näihin kysymyksiin saadaan vastaus Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivässä, joka kerää suuren joukon taloyhtiöväkeä, asiantuntijoita ja palveluntarjoajia Turun Messukeskuksen keskiviikkona 26.10.2022 klo 15.30-20.00. Tapahtuma on osallistujille maksuton.

Taloyhtiöpäivän ohjelmassa on klo 16-20 asiantuntijoiden luentoja, joissa käsitellään ajankohtaisista aiheista mm. asunto-osakeyhtiölain uudistusta, energiatehokkaan korjaushankkeen valmistelua, sekä huoneistotietojärjestelmää. Tapahtumassa on myös näyttelyosasto, jossa noin 40 näytteilleasettajaa esittelevät tuotteitaan ja palveluitaan sekä vastaavat kysymyksiin. Lisäksi mukana on kaikille avoin lakiklinikka.

Tapahtumaa ovat järjestämässä Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi, Varsinais-Suomen Isännöitsijät, Turun ammattikorkeakoulu sekä Kiinteistömedia. Kiinteistömedia Oy lahjoittaa 100 ensimmäiselle kirjalahjan.

*Lisätietoja ja ilmoittautuminen tapahtumaan löytyy osoitteesta:  
[www.kiinteistoliitto.fi/vsttaloyhtiopaiva](http://www.kiinteistoliitto.fi/vsttaloyhtiopaiva)*

## Sovelluksia taloyhtiön apuna



**Mobiiliäsenkortti-sovellus**  
Mobiiliäsenkortti-sovelluksella voit soittaa Kiin-

teistöliiton ja alueesi jäsenyhdistyksen neuvontapalveluihin, ilmoittautua koulutuksiin ja tapahtumiin, päivittää omia tietojasi jäsenrekisteriin sekä hyödyntää jäsenetuja.



**Lakihelppi**  
Lakihelppi-verkko-palvelu on avattu Kiinteistöliiton jäsentalojen hallitus-

ten ja isännöitsijöiden käytettäväksi. Lakihelppi antaa vastaukset yleisimpiin taloyhtiössä ilmeneviin lakikysymyksiin nopeasti ja selkeästi kerrottuna. Palvelu on käytettävissä 24/7.



### Vastuunjako 3D -palvelu

Taloyhtiön vastuunjako 3D -palvelu näyttää nopeasti tärkeimmät osakkaan ja taloyhtiön kunnossapitovastuut huoneistossa. Palvelu noudattaa asunto-osakeyhtiölain ja Kiinteistöliiton suositusten mukaista kunnossapito-vastuun jakoa. Palvelu on maksuton kaikille jäsenille ja se löytyy jäsenivuilta Laki ja vastuunjako -kohdasta.

### Rakennuksen kuntosovellus Raku

Raku on taloyhtiöille suunnattu verkkosovellus, jolla voidaan laatia asunto-osakeyhtiölain mukainen kunnossapitotarveselvitys sekä myös asuinkiinteistön kunnossapitosuunnitelma.

## Koulutuskalenteri:

26.10.2022 Turku  
**Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivä**

27.10.2022 Webinaari  
**Webinaari taloyhtiöiden osakkaille**

01.11.2022 Webinaari  
**Palvelusopimusten hinnantarkastukset taloyhtiössä - tupailta**

08.11.2022 Loimaa  
**Kiinteistöilta Loimaa**  
- Vastikkeet ja vastikerästit

17.11.2022 Salo  
**Kiinteistöilta Salo - Vastikkeet ja vastikerästit**

22.11.2022 Turku + webinaari  
**Hallituksen jäsenen talouskurssi**

29.11.2022 Webinaari  
**Rahoitus taloyhtiössä**

02.12.2022 Pori  
**Kiinteistöliitto Satakunnan 100-vuotisjuhla**

22.11.2022 Pori  
**Ilmastoviisas taloyhtiö**  
- ammattilaisiltapäivä

22.11.2022 Pori  
**Ilmastoviisas taloyhtiö**  
- hallitusjäsenet, bussikuljetus Raumalta

08.12.2022 Webinaari  
**Osakaswebinaari asumisesta ja asumisrauhasta**

13.12.2022 Pori  
**Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta**  
- katsaus ammatti-isännöitsijöille

13.12.2022 Pori  
**Johdatus hallitustyöskentelyyn**  
- Kiinteistöliitto kouluttaa

14.12.2022 Webinaari  
**Energiawebinaari**

15.12.2022 Turku  
**Varsinais-Suomen Kiinteistögaala**

15.12.2022 Rauma + webinaari  
**Kunnossapitovastuun jakautuminen**





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

### Satakunnan (Pori)

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

**Mari Häyhtiö 040 586 7123**

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

### Rauman Kiinteistöyhdistyksen

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

**Mari Häyhtiö 040 586 7123**

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

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

### Tiedotus

Jäsenmaksuun sisältyy kaksi lehteä: Suomen 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](http://ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/energianeuvonta)

### Kirjalliset lausunnot ja toimeksiannot

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

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

### Jäsensivut

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

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



# ROCKIA JA REMPPAHOMMIA.



*"Halusimme katolle parhaan mahdollisen tekijän, joka huomioi asukkaat sekä kunnioittaa kiinteistön alkuperää ja historiaa. Arvostamme Vesivekin asennetta tehdä työ aina huolella, oli kyseessä sitten iso tai pienempi remontti." \**

*Sipe Santapukki, Apulanta Oy*

Lahden Harjukadulla sijaitsee yksi Apulannan omistamista, kulttuuri-historiallisesti arvokkaista asuinrakennuksista. Vesivek asensi Museo-viraston suojelukohteena olevaan kiinteistöön Luja-Lauri-katteen, raidoittumattomat Arvo-kourut sekä Pyry- ja Varma-lumiesteet.

**02-3619 7961** | Saa soitella, takuulla vastataan!

\* Lue koko juttu: [vesivek.fi/kokemuksia/apulanta-harjukatu](https://vesivek.fi/kokemuksia/apulanta-harjukatu)

