

Kiinteistölehti

# LOUNAIS-SUOMI

3/2020



Palvelu-  
hakemisto  
s.37

LÄMPÖ-YKSIKÖN JOHTAJA JARI KUIVANEN:

*Mittakaavaedut kehittävät*

# KAUKOLÄMMÖN KILPAILUKYKYÄ

Ikäntymisen tuo  
haasteita taloyhtiöihin

Energiatehokkuus  
on kaikkien etu

Indeksitalo 2020:  
Raumalla edullisinta



# Carpe

## APUNASI. ENNEN JA JÄLKEEN.

Ennaltaehkäisevää neuvontaa,  
jälkivahinko-, korjausrakennus-,  
sisäilma- ja desinfiointipalveluja.

Auktorisoitu vahinkoalan  
urakoitsija (AVU).

Vahinkopäivystys 24/7 | 050 4334 004 | [www.carpe.fi](http://www.carpe.fi)

## ILMANVAIHTO- JÄRJESTELMIEN PUHDISTUKSET JA HUOLLOT

- ilmanvaihtojärjestelmien koneelliset puhdistukset ja desinfioinnit
- säädöt, huollot ja korjaukset • sisäpuoliset videokuvaukset

 **TOPI RIIVARI OY**  
Kuusiston Kirkkotie 31 • 21620 Kuusisto  
Puh. 0400 538 281, 0207 95 90 50

[topi.riivari@topiriivari.fi](mailto:topi.riivari@topiriivari.fi)

## Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

SISÄLLYSLUETTELO 3/2020

### PÄÄKIRJOITUS

3 Pitkän tähtäimen suunnittelu tuo turvaa rahoitukselle

### AJASSA

4 Ajankohtaista alueelta

### ARTIKKELIT



8

8 Minne menet kaukolämpö – kallista vai lähienergiaa?

15 Mikko Vapasesta kiinteistöneuvos



18

18 Ikääntyminen tuo haasteita taloyhtiöille

22 Mielenrauhaa hallitustyöskentelyyn

24 Syysterveiset Satakunnasta: Mari Häyhtiö-Viikilä

25 Indeksitalo 2020 –selvitys vertaili kustannuksia

27 KYSY HELILTÄ



28

28 Uusi jätelaki huolestuttaa taloyhtiöitä

### 30 KOLUMNI

Kolumnistivieras: Antti Korte, Raisio

### 33 TALOUS

### 34 LAKI JA OIKEUS

36 Putkiremontti alusta loppuun, osa 8

### 37 PALVELUHAKEMISTO

### 38 JÄSENINFO

# Pitkän tähtäimen suunnittelu tuo turvaa rahoitukselle

Vaaniiko taloyhtiötäsi remonttipommi? Onko taloyhtiössäsi korjausvelkaa? Tällaisiin otsikoihin törmää säännöllisesti ainakin iltapäivälehtien sivuilla. Käytetty kieli on raflaavaa, mutta joskus osakkaiden herättely on ihan hyvä asia. Ainakin silloin herättely on hyödyllistä, jos yhteisen omaisuuden huolehtimisesta on viis veisattu.

Rakennukset ja niiden osat eivät ole ikuisia, vaan ne vaativat kunnossapitoa ja huoltoa. Korjaaminen maksaa. Mitä isompi korjaushanke, sitä isompi hintalappu. Remonttipäätökset herättävät nukkuvatkin osakkaat. Tunnelma yhtiökokouksessa voi olla sähköinen. Kiinteistönvälittäjät kertovat, että putkiremontin ilmestyessä taloyhtiön kunnossapitotarveselvitykseen, laskee osakkeiden arvo hitusen. Yleensä arvo nousee, kun remontti on valmis. Tilanne on hiukan hullunkurinen, sillä korjaustarve vanhassa rakennuksessa oli ennen sitäkin hetkeä, kun taloyhtiön hallitus tarpeesta päätti.

Taloyhtiöissä pitäisi osata katsoa riittävän kauas, kun korjauksia suunnitellaan ja niistä päätetään. Yhtiön osakkaat päättävät sitten itse suunnan mihin mennään, ja korjausten laajuus voi siten vaihdella. Suunnitelmallisen kiinteistönpidon tavoitteena on, että osakkaille tulisi mahdollisimman vähän yllätyksiä. Yllätyksiltäkään ei aina voi välttyä. Korona on siirtänyt monta yhtiökokousta ja remonttia hiukan eteenpäin. Oikea aloitusaika kullekin remontille on viime kädessä osakkaiden päätöksistä kiinni.

Kiinteistöliitto esitti valtion talousarvioneuvottelujen yhteydessä, että asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakausjärjestelmää uudistettaisiin. Järjestelmä on ollut ongelmallinen.

Valtion takaamaa perusparannuslainaa ei ole käytännössä saanut yksikään yhtiö, joka olisi sitä tarvinnut. Asukasluvultaan taantuvilla alueilla rahoituksen saaminen välttämättömiin korjaushankkeisiin on muuttunut vaikeammaksi, ja nyt olisi valtiovallan aika toimia asiassa.

Hallituksen on pikaisesti uudistettava takausjärjestelmä toimivaksi, jotta taloyhtiöiden tarpeelliset korjaukset saadaan rahoitettua ja liikkeelle. 100 miljoonan takausmäärä tulee arvioida uudelleen, koska takaustarve koskee vuosittain tuhansia taloyhtiöitä.

Järjestelmää tulee muuttaa niin, että taloyhtiöt, joiden kiinteistöomaisuuden arvo ei suoraan mahdollista hankerahoitusta, saavat jatkossa valtion takuuvastuun avulla kattavasti pankki- tai rahalaitos-rahoitusta hankkeilleen. Jotta asunto-osakeyhtiö voisi hyödyntää järjestelmää, sen tulisi saada rahoituslaitokselta takausjärjestelmän sallima maksimaalinen 20 vuoden laina-aika korjauslainalleen ja lisäksi alhainen korkomarginaali. Muuten takauksesta nyt perittävä kahden prosentin takausmaksu syö hyödyn kokonaan.



## Juuso Kallio

toiminnanjohtaja  
Kiinteistöliitto  
Varsinais-Suomi ry

## Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.

Painopaikka: punamusta

Aikakauslehtien Liiton Jäsen  
Kannen kuva: Turku Energia



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

**Kustantaja** Kiinteistömedia Oy, kiinteistömedia.fi

**Päätoimittaja** Juuso Kallio

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

**Taitto** Graafinen palvelu Lippo

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

**Ilmoitusaineistot** kiinteistolehti@kiinteistolehti.fi

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

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

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







🔗 Taloyhtiölainat heijastuvat myös uudehkojen asuntojen jälkimarkkinoilla tilanteissa, joissa lyhennysten alkaminen rasittaa liikaa maksukykyä, käy ilmi Henrik Rantasen tutkimuksesta. KUVAT: STT

## Taloyhtiölaina voi harhauttaa ostajaa

Taloyhtiölainat nostavat pienten asuntojen hintoja, käy ilmi Aalto-yliopiston kauppakorkeakoulun opiskelijan **Henrik Rantasen** lopputyöstä *Taloyhtiölainojen rooli asunto-osakkeiden hinnanmuodostuksessa – Empiirinen tutkimus Suomen suurimmista kaupungeista*.

Rantasen mukaan taloyhtiölainojen osuus korotti pienten yksiköiden ja kaksioiden hintoja tilastollisesti merkittävästi. Mitä suurempi asuntokaupan taloyhtiölainaosuus on, sitä pienemmällä pääomalla asunnon voi hankkia. Niinpä ostaja on valmis maksamaan asunnosta kovempaa hintaa, jos ostohinta vaikuttaa alhaiselta. Sijoittaja-ostajaa puolestaan houkuttaa se, että rahoitusvastikkeen voi useimmiten vähentää verotuksessa.

## Rakennuslupien määrä vähenemässä



Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2020 touko-heinäkuussa rakennuslupia myönnettiin 8,6 miljoonaa kuutiometriä, 35,4 prosenttia vähemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinrakentamiseen myönnetty kuutiomäärä väheni 28,6 prosenttia ja muuhun kuin asuinrakentamiseen myönnetty kuutiomäärä 37,9 prosenttia. Eniten väheni liike- ja toimistorakentamiseen myönnetty kuutiomäärä, jopa 52,6 prosenttia.

## Asunto-osakkeiden hinnat laskuun Turussa

Vanhon osakeasuntojen hinnat nousivat elokuussa useimmissa suurissa kaupungeissa, mutta Turussa hinnat laskivat.

Pääkaupunkiseudulla vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat vuoden 2019 elokuuhun verrattuna Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan 2,1 prosenttia ja laskivat muualla maassa 1,8 prosenttia. Koko maassa hinnat pysyivät ennallaan. Turussa indeksimuutos oli peräti -2,6 prosenttia.

# -2,6

# Vesivek turvaa Suomen ensimmäisen kattokävelyn

Tampereen ikonisista tehdasmaisemista on kesäkuun alusta päässyt ihailemaan aivan uudesta perspektiivistä. Turvavarusteiden tulee tällaisessa ympäristössä olla huippuluokkaa. Vesivek toimitti Finlaysonin kattokävelyn mahdollistavat kattosillat sekä turvavaijerijärjestelmän.



Meidän katon alla on hyvä olla.



Kattoluuri: 019 211 3800 / [vesivek.fi](http://vesivek.fi)

*Kiinteistöalan Kustannuksesta tuli*

## Kiinteistö-media Oy

Suomen Kiinteistöliiton omistaman Kiinteistöalan Kustannuksen nimi on muuttunut Kiinteistömedia Oy:ksi. Myös verkkosivujen osoite on nimenmuutoksen myötä nyt [www.kiinteistomedia.fi](http://www.kiinteistomedia.fi).

Uusi yrityslogo on nähnyt päivänvalon syyskuun puolella. Kiinteistömedia Oy:n päätuotteita ovat Suomen Kiinteistölehti sekä kiinteistöalan kirjat, verkkokirjat ja -kurssit.



KIINTEISTÖ-  
MEDIA

## Otto Mattsson valittiin johtamaan Kiinteistömediaa

Nimenmuutoksen ohessa myös Kiinteistömedia Oy:n toimitusjohtaja on vaihtunut. Yhtiön uutena toimitusjohtajana on aloittanut 1.8. MBA, FM Otto Mattsson. Hän seuraa tehtävässä eläkkeelle jäänyttä **Veli-Pekka Tihlmania**.

Mattsson on työskennellyt aiemmin mm. toimitusjohtajana Kotimaa Oy:ssä, liiketoimintajohtajana Kalliola Oy:ssä ja tietopalveluliiketoiminnan johtajana Alma Mediassa.

- Otto Mattssonin saaminen Kiinteistömedian Oy:n johtoon avaa uuden sivun yhtiön tarinassa, toteaa Kiinteistömedia Oy:n hallituksen puheenjohtaja **Pertti Satopää**.

- Mattssonilla on erittäin monipuolinen kokemus digitaalisten media- ja tietopalveluiden kehittämisestä ja kannattavan kasvun johtamisesta.

- Yhtiön taloudellinen tilanne on hyvä. Seuraavaksi on aika viedä asumiseen ja kiinteistöihin erikoistuneet sisältö- ja asiantuntijapalvelut uudelle tasolle, Satopää sanoo.



Otto Mattsson





## Maalämpö tuomassa sadan tonnin säästöt



🔧 Poraus kone tulee tontille 12-metrinen kuorma-auton kyydissä. KUVA: Rototec

Turun Pääskyvuorella sijaitseva As Oy Satakielenpuisto siirtyy linjasaneerauksen yhteydessä maalämpöön. Sen avulla saadaan alustavien laskelmien mukaan yli sadantuhannen euron vuotuisia säästöjä, kertoo isännöitsijä **Mika Varpula** Realia Isännöinti Oy:stä.

Hanke on kooltaan 12 miljoonaa euroa, ja projektin lainaa lyhennetään säästyvillä kaukolämmön maksuilla.

Lämmön tuottotavan muutos toteutetaan osana linjasaneerausta. Hankkeiden yhteenlaskettu budjetti on noin 13 miljoonaa euroa. Energiahankkeiden kooltaan 1,3 miljoonaa euroa ja projektin lainaa lyhennetään säästyvillä kaukolämmön maksuilla. Lisäksi hankkeeseen on myönnetty ARA:n energia-avustusta noin 460 000 euroa.

- Kun se on maksettu noin kahdeksassa vuodessa, päästään laskemaan hoitovastiketta, Varpula lisää.

As Oy Satakielenpuistoon kuuluu kymmenen pistetaloa, kaksi rivitaloa ja yksi liikerakennus. Asuntoja on yhteensä 241.

Alueelle porattiin 74 energiakaivoa ja sen lämpöenergian kulutus on 2,4 GWh vuodessa.

Taloyhtiön lämmityksen hiilidioksidipäästöjen odotetaan pienenevän noin 500 tonnilla eli 75 prosentilla entisestä vuoden 2019 luvuilla laskettuna.

- Se vastaa yli sadan henkilöauton vuotuisia päästöjä, kertoo Rototecin suunnittelupäällikkö **Niko Pihlanen**.

## Asumisneuvoja auttaa vuokranmaksuongelmassa

### Asumisneuvoja

Tukee vuokramaksu-ongelmassa ja kiinteistöhuoltotilanteissa

Eri elämäntilanteissa saattavat kohdata taloudellisia vaikeuksia tai vuokramaksu-ongelmia, joihin on mahdollista saada apua ja ohjeita asumisneuvojalta.

Voit kysyä asumisneuvojalta mm. asunon hakuun liittyviä asioita tai pyytää ohjetta vuokramaksuvelvoituksiin.

Asumisneuvoja on tulossa arjen hankalissa tilanteissa ja auttaa sinut oikeiden palveluiden piiriin.

Asumisneuvontapalvelut ovat maksuttomia.

Asumisneuvoja palvelee kaikkia turkulaisia vuokra-asukkaita (TVT asuntojen asukkaat kuuluvat TVT asumisneuvon piiriin, [www.tvt.fi](http://www.tvt.fi)).

Asumisneuvoja auttaa sinua palvelimitse ja tarvittaessa voimme sopia tapaamisajan.

#### Asumisneuvoja voi auttaa:

- Tukien hakemisessa
- Raha-asioiden selvittämisessä
- Asunon hakemisesta / vaihtamisesta
- Velkojen selvittämisessä
- Juuri sinulle oikeiden palveluiden löytämisessä
- Naapureiden välisissä isoissa riitatilanteissa

Voit ottaa yhteyttä jo yhdenkin vuokran jaksossa riittävän. Aina kannattaa ryhtyä selvittämään asiota ajoissa.

Asumisneuvoja saa parhaiten tavoittaa puhelimitse, ole rohkeasti yhteydessä!

#### Yhteystiedot

Mirka Järvisen  
Asumisneuvoja  
p. 040 668 9452  
Sivustollamme onkin video, josta näet miten Apu-toiminta toimii!

Jos vuokranmaksu aiheuttaa asukkaalle ongelmia, kannattaa asukasta neuvoa kääntymään mahdollisimman pian kaupungin asumisneuvojan puoleen. Heiltä saa neuvoja arjen hankaliin tilanteisiin ja he voivat ohjata asukasta oikeiden palvelujen piiriin.

Asumisneuvoja voi auttaa niin raha-asioiden ja velkojen selvittämisessä, tukien hakemisessa kuin myös naapureiden välisissä isoissa riitatilanteissa.

Esimerkiksi Turun kaupungin Perhe- ja sosiaalipalvelujen asumisneuvon ohjaajan

**Mirka Järvisen** tavoittaa parhaiten puhelimitse numerosta 040 668 9452.

Asumisneuvoja palvelee kaikkia turkulaisia vuokra-asukkaita (TVT asuntojen asukkaat kuuluvat TVT asumisneuvon piiriin, [www.tvt.fi](http://www.tvt.fi)).

Asumisneuvontapalvelut ovat maksuttomia.

## Porin hiilijalanjälki pienenee

Pori Energian Aittaluodon voimalaitoksen uusi 60 miljoonan euron biopolttoainekattilalaitos on otettu käyttöön. Uusi voimalaitososa vähentää Porin hiilidioksidipäästöjä tuhansia tonneja vuodessa.

- Piipun kautta ei enää karkaa taivaalle energiaa vesihöyryn mukana, vaan voimme kierrättää sen uudelleen energiantuotantomme. Polttoaineen käyttö vähenee yhteensä 600 rekkakuormaa vastaavan määrän. Biopolttoainneiden lisääntyvä käyttö ja energiatehokkuus pienentävät koko Porin hiilijalanjälkeä merkittävästi, kertoo Pori Energian toimitusjohtaja Petri Paajanen.

Yli puolet porilaisista asuu kaukolämmityksessä kiinteistöissä, ja lisäksi liikekiinteistöt ja teollisuus käyttävät Pori Energian tuottamaa energiaa.



JULKISIVUKONSULTOINTI JK OY

Kärsämäentie 35, 20360 Turku,  
Puh. 02 2330840

Puuvillankatu 4 A, 30100 Forssa,  
Puh. 040 7568827

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

**Korjausrakentamisen  
tutkimus-, suunnittelu- ja valvontapalvelut**



## Taloyhtiöiden- ja muiden suurkohteiden ikkuna- ja ovisaneeraukset Varsinais-Suomen alueella!

Meiltä saatte perinteisten puualumiini-ikkunoiden ja ovien lisäksi myös täysalumiinituotteet, esim. pääsisäänkäyntikokonaisuudet, porrastornit, liiketilojen ikkunat jne. asennettuna avaimet käteen periaatteella, jotka valmistetaan Loimaalla.

### PROJEKTIMYYNTI

**Karri Valkamo Sami Tallqvist**

+358 50 346 1499 +358 40 304 5343

[karri.valkamo@fenestra.fi](mailto:karri.valkamo@fenestra.fi) [sami.tallqvist@fenestra.fi](mailto:sami.tallqvist@fenestra.fi)

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



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



**SUOMEN  
KAIVOSANEERAUS**

P. 044 0919 118

[marko@suomenkaivosaneeraus.fi](mailto:marko@suomenkaivosaneeraus.fi)  
[www.suomenkaivosaneeraus.fi](http://www.suomenkaivosaneeraus.fi)

# Wattinen – kerrostalokotien älykäs lämmityksensäätäjä.

## Nyt saatavilla Turun seudulla!

Wattinen on moderni ja helppo ratkaisu kerrostalon lämmityksen tasapainotukseen. Se vähentää asuntojen lämmitysenergian kulutusta ja parantaa asumismukavuutta.

### Asiakastarina

As Oy Turuntie 110 otti Wattisen käyttöön keväällä 2020 ja ensimmäisten kuukausien tulokset olivat todella lupaavia. Taloyhtiössä on saatu parhaimmillaan yli **30% energiansäästöt** verrattuna aiempiin vuosiin. Asukkaat ovat ottaneet Wattisen hyvin vastaan ja lähes puolet on jo ladannut lämmityksen helpot ajastukset ja yöpudotukset tarjoavan älypuhelinsovelluksen käyttöönsä.



Wattinen on helppo ottaa käyttöön  
– ilman isoja investointeja!

30%

Kerrostalo voi saada  
lämmityskustannuksiinsa  
jopa **30% säästöt!**

## Mukavampaa asumista

Tekoälyyn kytketyt termostaatit ohjaavat lämmitystä automaattisesti asukkaiden tottumusten mukaan. Eri huoneiden lämpötilat on helppo asettaa ja ajastaa omaan elämänsä sopivaksi. Wattinen pitää toivotun lämmön tasaisen varmasti.

## Selvitä taloyhtiösi säästömahdollisuudet

Wattinen tarjoaa Turun seudun kerrostaloyhtiöille **maksuttoman  
kaukolämmön kulutustietoanalyysin.**

Lue lisää ja tilaa maksuton analyysi: [Wattinen.fi/analyysi](https://wattinen.fi/analyysi)

**Wattinen**  
DNA:Ita

CERVI

# Ilmanvaihto kuntoon.

Puhdas sisäilma on perusoikeus - ja aina myös jonkun vastuulla. Olit sitten isännöitsijä, kiinteistönhoitaja, -omistaja tai rakennuttaja, Cervi on kumppanisi kaikissa ilmanvaihdon asioissa. Asiakkaanamme käytössäsi ovat alan uusimmat energiansäästö- ja ilmanvaihdon modernisointiratkaisut. Ja asiantuntija-apua on luonnollisesti myös aina saatavilla.

Huolenpitosopimus kanssamme varmistaa terveellisen sisäilman, kiinteistön tehokkaan toiminnan ja pitkän elinkaaren.

Ota yhteyttä: Niko Atosuo, aluepäällikkö Varsinais-Suomi  
p. 040 197 8657, [niko.atosuo@cervi.fi](mailto:niko.atosuo@cervi.fi)

[cervi.fi](https://cervi.fi)





Mihin menet  
kaukolämpö?

# KAUKOLÄMPÖ ON LÄHELLÄ TUOTETTUA ENERGIAA

*Kilpailu lämmitysmarkkinoilla kiristyy. Uudet toimijat tuovat taloyhtiöille uusia vaihtoehtoja, usein houkuttelevilta kuulostavien säästötavoitteiden ja investointien takaisinmaksuaikojen säestyksellä. Kaupunkien omistamat kaukolämpöyhtiöt vastaavat kilpailuun tehostamalla toimintaansa ja uudistamalla lämmöntuotantoa. Kaukolämpö onkin itse asiassa lähilämpöä.*

🔗 Kaukolämpö mielletään hiilimustaksi ja kalliiksi, mutta Turun seudulla näistä kumpikaan ei pidä paikkaansa, Jari Kuivanen sanoo. KUVA: Turku Energia

**K**aukolämmön toimittajat – joiden varassa suuri osa Lounais-Suomen kerrostaloasukkaista nykyisin on – toivottavat kilpailun tervetulleeksi, kunhan omenoita verrataan omenoihin, eikä toissavuotisiin omenoihin.

– Kilpailu on hyvää, mutta sääntöjen pitäisi olla samat jokaiselle, sanoo Turku Energian Lämpö-yksikön johtaja **Jari Kuivanen**.

– Olen itse nähnyt näitä taloyhtiöille esiteltäviä laskelmia. Ymmärrän, että kilpailu on kovaa ja uudet toimijat joutuvat ottamaan hieman etunojaa, mutta pysyttäisiin nyt totuudessa. Kun mainostetaan joitain investointeja, lämpöpumppujen takaisinmaksuajat on laskettu usein niin, että kaukolämpö nousee viisi prosenttia vuodessa. Jos se sitten laskeekin, silloin porakaivot eivät maksa ikinä itseään takaisin.

Kuivasen mukaan muiden laskelmissa kaukolämmön hinta otetaan vanhoista tilastoista ja maan keskiarvoista, mihin vaikuttaa etenkin pk-seudulla paljolti hiilellä tuotettu lämpö.

– Helsingin seitsemästä terawattitunnista tuotetaan puolet hiilellä, mikä vaikuttaa lukujen ohella myös alan imagoon. Meillä Turussa ja Naantalissa enää noin kymmenen prosenttia tuotetaan hiilellä, ja sen käyttö loppuu kokonaan 2022.

– Tämä on paikallista toimintaa, ja siksi vertailuissa pitäisi käyttää paikallisia, ajantasaisia lukuja ja tietoja, Kuivanen sanoo.

## Ruuvi kiristyy, hinta nousee?

Kun hiilen käyttöä koetetaan ilmastosyistä rajoittaa tiukoilla päästömaksuilla ja energiaverolla, johtaa se helposti käsitykseen, että kaukolämpöyhtiöllä on edessään kallis siirtymä kohti uusiutuvien energialähteiden käyttöä.

Suuri osa noista investoinneista on jo tehty, sanoo TurkuEnergian Kuivanen.

– Se mahdollistaa hiilineutraalin kaukolämmön ja jäähdytyksen jo nyt, eli päästömaksut ja haittaverot pikemminkin laskevat kuin nousevat, Kuivanen lupaa.

– Laskin äskettäin *Tekniikan Maailman* juttua varten, että jos tuotantomme olisi tekniikaltaan samalla tasolla kuin vuonna 2010, joutuisimme maksamaan tänä vuonna 14 miljoonaa euroa enemmän päästömaksuja.

– Mutta emme joudu, koska olemme tiedostaneet hyvissä ajoin, että uusiutuva tuotanto on kilpailuetu. Toki koko kaukolämpöala tekee töitä, että päästöjä saadaan väheneeseen, mutta Turussa olemme tässä isompia kaupunkeja edellä, Kuivainen sanoo ja luettelee joukon investointeja savukaasulauhduttimiin, lämpöpumppuihin, lämpöakkuihin ja pellettilaitoksiin.

–Tuotantoyhtiömme TSE, jossa olemme omistajana, sulki juuri kaksi hiilipataa Naantalissa. Kun saamme teollisuuden lajiteltua puu- ja pahvipaperista jätettä hyödyntävän SRF-laitoksen käyttöön vuonna 2022, hiilen poltto loppuu meillä Turussa kokonaan, Kuivainen lupaa.

Erityisesti hukkalämmön ja teollisuuden sivuvirtojen ja savukaasujen hyödyntäminen tuo runsaasti säästöjä, mutta niitä ei voi tehdä aivan pienessä mittakaavassa.

– Lisäksi savukaasujen tai jäteveden lämmön talteenotto tapahtuu huomattavasti paremmalla hyötysuhteella, kuin maahan poratuista rei'istä nostettu lämpö.

Myös verkostohyötysuhde on parantunut viime vuosina neljä prosenttiyksikköä.

– Yksi prosenttiyksikkö vastaa noin miljoonan euron vuosisäästöä, joten tämäkin tulee satamaan asiakkaan laariin, eli kaukolämmön hinta tulee meillä laskemaan, Kuivainen lupaa.

Lisäksi kulutuksen optimointi vähentää öljyllä käytettävien varavaimaloiden tarvetta, ja osasta voidaan jopa kokonaan luopua.

Myös verkoston meno- ja paluulämpöjen optimoinnista saadaan huomattavia säästöjä, mutta se edellyttää mittakaavaetuja.

Nämä kaikki laskevat päästömaksuja ja haittavaroja.

## Kaupungin lypsylehmä?

Useat kaupungit ovat julistaneet kunnianhimoisia ilmastotavoitteita, minkä on pelätty johtavan siihen, että taloyhtiöt joutuvat kaupunkien omistamien monopoliasemassa toimivien kaukolämpöyhtiöiden vihreiden tavoitteiden maksumiehiksi.

Kuivainen myöntää, että aina alalla hinnoittelu ei ole perustunut siinä määrin todellisiin tuotantokustannuksiin kuin nyt, vaan jossain on voitu korottaa hintoja, jos kuntaan on tarvittu vaikkapa uusi kaupungintalo.



📍 Turku Energian Artukaisten laitos tuottaa Artukaisten alueella sijaitseville teollisuusyrityksille höyryä ja lämpöä ja sen ohella kaukolämpöä kaukolämpöverkkoon. KUVA: Turku Energia

– On tässä joillain peiliin katsomisen paikka, mutta nyt elämme aidossa kilpailutilanteessa muiden lämmitysvaihtoehtojen kanssa. Taloyhtiöillä on muitakin vaihtoehtoja, ja niiden kanssa haluamme kilpailla, mutta samoilla säännöillä!

Kaupungin sataprosenttisesti omistama yhtiö toimii kuitenkin kuin liikeyritys.

– Teemme bisnestä ja maksamme kaupungille julkisesti osinkoa. Se päättyy koko alueen hyödyksi – toisin, kuin jos omistajana olisi joku ulkomainen pääomasijoittaja.

## Säästövaraa jää kuluttajallekin

Jos kokonaisuuden optimointi vaatii isoa mittakaavaa, mitä kuluttaja sitten voi enää tehdä?

– No, kaukolämmön asiakkaana sen optimointi kuuluu jo tuotteen hintaan. Me teemme sitä koko ajan asiakkaan eduksi. Toisaalta taloyhtiöt voivat katsoa, että tekniikka on rakennuksissa kunnossa ja ilmastointi tasapainotettu, ovet ja ikkunat kunnossa, eikä pidetä ikkunoita auki ja käytetään vettä säästeliäästi.

Kuivainen muistuttaa myös ns. neljännen sukupolven kaukolämpökytkennästä, jossa yhtiö ohjaa etänä taloyhtiön lämmönkäyttöä.

– Otamme siinä samanlaisen kokonaisvastuun lämmöntuotannosta, kuin mitä maalämmön myyjät. Syytä on kuitenkin muistaa, että kun kilpailu on kovaa, me olemme mukana sadan vuoden päästäkin. Muualla toimijoita luultavasti tulee ja menee.

**TEKSTI:** Pekka Virolainen



# RAUMALLA HYÖDYNNETÄÄN TEOLLISUUDEN SIVUVIRTOJA

**A**skettäisessä indeksitalo-verailussa Rauman Energian asiakaskunta maksoi kaukolämmöstä neliöihin nähden edullisinta hintaa Lounais-Suomessa.

Syynä on etenkin se, että Rauman Energian kaukolämpö tulee lähes kokonaan Rauman Biovoiman yhteistuotantolaitoksesta, joka tuottaa lämmön lisäksi myös sähköä, jolloin saadaan polttoaineet käytettyä tehokkaammin hyödyksi.

Rauman Biovoima tuottaa uusiutuvilla, puuperäisillä polttoaineilla energiaa omistajilleen, UPM Rauman tehtaalle sekä Rauman Energialle. Se muuntaa energiaksi teollisuuden sivutuotteita, biolietettä ja metsäteollisuuden puu- ja hakkuutähteitä. Uusiutuvat polttoaineet, tarkka prosessin hallinta ja savukaasujen nykyaikainen puhdistus minimoivat tuotannon ympäristövaikutukset.

Rauman Energian kaukolämpöjohtaja **Jouni Kartano** arvioi, että tulevaisuudessa lämpöpumpputekniikan kehittymisen ansiosta teollisuuden hukkalämpöä pystytään hyödyntämään vieläkin paremmin ja varsinainen polttaminen tulee vähenemään, vaikkakin jatkojalostukseen kelpaamattomat teollisuuden sivuvirrat kannattaa hänen mukaansa edelleenkin polttaa.

Mittakaavaetujen vuoksi kaukolämpöyhtiöllä on myös mahdollisuus valita kustannustehokkaita tuotantovaihtoehtoja ja siirtää lämpöenergia valmiin kaukolämpöverkon avulla.

– Toimintojen tehostaminen ja asiakaskeisyys tulevat toimimaan edellytyksinä sille, että kaukolämpö on jatkossa-



➔ Rauman Energian kaukolämpöjohtaja Jouni Kartano esittelee jatkossakin edullisia kaukolämpöpalveluja asiakkaalle. KUVVA: Emil Elo

kin asiakkaidemme ensisijainen valinta, Kartano arvioi.

Kun mahdolliset häiriötilanteet vaativat myös varavoimaa, sitä varten on hyvä ylläpitää erilaisia vaihtoehtoja.

– Toivoisin, että valtakunnan päätöksentekijät ymmärtäisivät eri polttoaineiden merkityksen varaenergiana. Mielestäni esimerkiksi turpeen osuutta varapolttolaitteena ei ole järkevää korvata öljyllä, Kartano sanoo.

Hänen mukaansa kaukolämpöyhtiöt itse kantavat jatkossakin vastuuta siitä, että lämpöä riittää.

– Samoin tulemme panostamaan erilaisten energiapalveluiden kehittämisessä. Energiapalvelut ja -ratkaisut suunnitellaan ja toteutetaan asiakaskeisyydestä. PV

## SALO KOHTI PÄÄSTÖTÖNTÄ LÄMMÖN-TUOTANTOA

**S**alon Kaukolämmön asiakkaat tulevat ensi kesästä lähtien saamaan lämmitysenergiansa turpeen polton sijaan jätteistä, kun Lounavoima Oy:n uusi ekovoimalaitos valmistuu Salon Korvenmäelle. Jätteenpolttolaitosta voi kutsua ekovoimalaitokseksi, sillä se muuttaa Lounais-Suomen kierrätyskelvottomat yhdyskuntajätteet lähienergiaksi. Laitoksen omistavat Lounais-Suomen Jätehuolto Oy ja Salon Kaukolämpö Oy.

Ekovoimalaitoksen valmistumisen myötä kaukolämmöllä lämmittää entistä puhtaammin ja edullisemmin, kertoo Salon kaupungin kaupunkikehitysjohtaja **Mika Mannervesi**, joka toimii myös Salon Kaukolämpö Oy:n toimitusjohtajana.



– Kaukolämpöön on helppoa ja edullista liittyä, ja liittymisen voi hankkia avaimet käteen –palveluna. Kaukolämpö on myös vaivaton käyttää. Se on toimintavarma eikä lämpö ei lopu kesken, Mannervesi kertoo.

Korvenmäen voimalaitos on itse asiassa niin iso, että lämpöä voi syntyä kesällä liikaakin. Siksi yhtiö aikoo varastoida ylijäämälämpöä kahden kilometrin syvyyteen geotermiseen lämpövarastoon.

Raaka-ainetta se on jo kolme vuotta kerännyt varastoon, ja neuvottelut ovat käynnissä keräysalueen laajentamisesta.

– Käytämme vain kiinteistöjätettä. Teollisuuden jätettä olisi Suomessa vaikka kuinka, mutta sille ei toistaiseksi riitä polttokapasiteettia, kertoo Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:n toimitusjohtaja **Jukka Heikkilä**.

Korvenmäen jätekeskuksessa on myös kokeiltu jalostaa kaatopaikkakaaasusta biometaanua. Tavoitteena on myös jalostaa hiilidioksidista liikennepolttoainetta. PV



📍 – KUVATEKSTI: Ensi kesästä lähtien Lounais-Suomen kierrätys- ja energiatehdas muuttavat yhdyskuntajätteet muuttuvat lähien energiaksi Salon Korvenmäellä. KUVA: Lounavoima Oy

# UUSI TEHOMAKSU HÄMMENTÄÄ ASIAKKAITA PORISSA

**P**orissa valmistui tänä vuonna merkittävä investointi biopolttoaineiden käytön lisäämiseksi. Uuden 60 miljoonan euron biokattilalaitoksen myötä Aittaluodon voimalaitoksen hiilidioksidipäästöt laskevat tuhansia tonneja vuodessa. Samalla investoitiin myös sähköntuotantoon korvaamalla vanha turbiini uudella.

Sähkön erillistuotannosta vastaava Pori Energian johtaja **Eero Niemitalo** kertoo, että uusiutuvan energian osuus nousee näiden mitattavien investointien avulla kohti 90 prosenttia.

Investointi tulevaisuuteen on tärkeää, mutta asiakaskunnassa – etenkin taloyhtiöissä – on mietitty, joutuvatko ne maksumiehiksi, varsinkin kun hinnoittelurakenteen äskettäin muuttaminen on myös hämmäntänyt kaukolämpölaskun maksajia.

– Meillä kaukolämpö tuotetaan paikallisesti paikallisin energialähtein, joten tuemme jo sitäkin kautta alueen elinvoimaisuutta. Investoinnit myös takaavat sen, että kaukolämpö on tulevaisuudessakin helppo ja huoleton sekä edullinen lämmitystapa alueemme asukkailla.

Niemitalo muistuttaa, että kaukolämmön sivutuotteena syntyy myös sähköä.

– Sähköä syntyy eniten juuri silloin, kun erilaiset sähkölämmitysjärjestelmät, kuten lämpöpumput, sitä eniten käyttävät. Tämä on vähälle huomiolle jäänyt asia, jonka uskon pitkässä juoksussa tukevan kaukolämmön kilpailukykyä niin ympäristö- kuin myös kustannusmielessä, Niemitalo sanoo.



🗣️ – Asukas voi vaikuttaa myös kaukolämmön tehomaaksumuun, Pori Energian Eero Niemitalo muistuttaa. KUVA: Pori Energia.

## Tehomaksuun voi vaikuttaa

Niemitalo myöntää, että hinnoittelurakenteen muutoksen viestinnässä olisi ehkä voitu onnistua paremminkin.

Olennoista on, että nykyisin asiakas voi vaikuttaa energian kulutuksen ohella

myös tehomaaksumuun.

– Vanhassa tilanteessa kaukolämmön tehomaaksumu oli kiinteä perustuen LVI-suunnitelmien mukaiseen tehontarpeeseen. Uudessa mallissa tehomaaksumu riippuu siitä, mikä on kiinteistön todellinen tehontarve. Eli asiakas voi lämmönkulutustavallaan vaikuttaa tehomaaksumuun suuruuteen.

Tehomaaksumuun perusteena oleva tehon tarve tarkistetaan vuosittain, Niemitalo selventää.

Tehontarvetta voi pienentää vähentämällä kiinteistön energiankulutusta esimerkiksi huonelämpötiloja laskemalla.

– Suurin kustannushyöty syntyy, kun energiankäytön tehostamistoimet kohdistuvat lämmityskauden energiankulutukseen, Niemitalo kertoo.

– Lisäksi tehomaaksumuun suuruuteen voi vaikuttaa esimerkiksi ajoittamalla lämmönkulutusta niin, että ei synny suurta hetkellistä lämmöntarvetta, esimerkiksi hyödyntämällä kehittyntä kiinteistöautomaatiota. PV





# EI TEHDÄ TÄSTÄ NUMEROA, MUTTA MEIDÄN SADOILLA IHMISSILLÄ ON **HIHAT KÄÄRITTYINÄ** TEITÄ VARTEN.

Huolehdimme kanssasi, että asukkailla ja kiinteistöjen käyttäjillä on viihtyisät ja turvalliset puitteet asua. L&T on talojen vastuullinen kumppani. Hoidamme:

- Kierrätyspalvelut mm. muoville
- Sopivat keräysvälineet astiasuojista paalaimiin ja puristimiin
- Siivous- ja kiinteistöhuoltopalvelut
- Viemärijärjestelmien kuntokartoitukset, avaukset ja kaivojen tyhjennykset
- Kiinteistötekniikan palvelut

Ota yhteyttä tai lue lisää palveluistamme:

**lt.fi / 010 636 7000**

## TEKOJEMME SUMMA:

- Kiinteistön arvo säilyy
- Asumismukavuus paranee
- Kiertotalous toteutuu

KIERTOTALOUDEN KÄYTÄNNÖN TEKIJÄ



# 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)

Satakunta: Kalle Järviö 040 164 9195, [kalle.jarvio@la-kattohuolto.fi](mailto:kalle.jarvio@la-kattohuolto.fi)



# Taloyhtiön lämmityskulut kuriin maalämmöllä!

Yhä useampi taloyhtiö Suomessa on vaihtanut öljy- tai kaukolämmityksen  
maalämpöön ja säästää huomattavasti lämmityskuluissa.



Muista ARA:n  
energia-avustus  
taloyhtiöille –  
hoidamme haun  
puolestanne!

Me toimitamme Gebwell maalämpöpumput avaimet käteen -palveluna  
mukaan lukien järjestelmän suunnittelu, urakointi, valvomopalvelut ja huolto.

**Haemme myös energia-avustuksen puolestanne!**

**IVT TURKU**  
**MAALÄMPÖPUMPUT**

Pyydä tarjous ja säästölaskelma jo tänään!  
puh 050 358 2323  
info@ivtturku.fi | [www.ivtturku.fi](http://www.ivtturku.fi)



**GEBWELL**

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



➔ Tasavallan presidentti **Sauli Niinistö** myönsi kesäkuussa Rauman Kiinteistöyhdistyksen puheenjohtajalle ja Rauman Talokeskus Oy:n toimitusjohtaja Mikko Vapaselle kiinteistöneuvoksen nimen ja arvon.

# Kiinteistöneuvos Mikko Vapanen **ISÄNNÖITSIJÄ ON ESITTELIJÄ, EI PÄÄTÖKSENTEKIJÄ**

*"Ei tarvitt oll juur minkkä asja erikoisasjandundja, mutt melkken gaikest tarvitte tiättä jottai, kuvaa pitkän linjan isännöitsijä, järjestömies ja Rauman Talokeskuksen toimitusjohtaja Mikko Vapanen isännöitsijän työtä.*

**K**iinteistöneuvoksen arvonimen kesällä saanut Vapanen ihmettelee, kuinka Suomessa usein korostetaan isännöitsijöiden ja taloyhtiöiden hallitusten vastakkainasettelua.

– Tämä ei ole ongelma täällä Rauman seudulla, mutta kun valtakunnallista alan toimintaa seuraa, monin paikoin tuntuu olevan niin, että isännöitsijä ja hallitus istuvat eri puolilla pöytää.

– Minä en ole kyennyt käsittämään sitä, kun olen aina kokenut, että kummankin osapuolen tehtävänä on toimia taloyhtiön parhaaksi.

– Isännöitsijähän on taloyhtiön tärkein yhteistyökumppani, ei vastapuoli, niin kuin monin paikoin saa esimerkiksi järjestökentällä kuulla, Vapanen ihmettelee.

Oikeasti Vapanen ei sano noin, vaan ilmaisee asiansa vahvalla raumalaisella painotuksella, mutta koska Rauman giäl on omanlaisensa, jätetään sen harjoitteluun tässä jutussa vähemmälle. Vapanen kun on vielä Rauman murretta, tai Rauman giält, vaalivan Nortamo-seuran puheenjohtaja.

## Pitkä ura myös järjestötehtävissä

Kun Vapanen meni Talokeskukseen töihin, hänet vietiin ensimmäisillä työviikoilla Rauman kiinteistöyhdistyksen kokoukseen, ”koska Talokeskuksen toimitusjohtaja on perinteisesti toiminut myös yhdistyksen sihteerinä”. Joidenkin vuosien päästä Vapanen valittiin hallituksen jäseneksi ja myöhemmin hallituksen puheenjohtajaksi.

Niinpä hänellä on nyt takana yhä monta vuotta järjestötehtävissä kuin työvuosiakin.

Puheenjohtajalle kuului myös toiminnanjohtajan tehtävät viime vuoteen asti, kunnes yhdistyksen valittiin vuosi sitten ensimmäinen päätoiminen vetäjä, **Mari Häyhtiö-Viikilä**.

37 vuoden ansiosta työssä ja järjestötehtävissä Vapanen sai kesällä kiinteistöneuvoksen arvonimen.

Arvonimiä on muitakin, sillä valokuvauksen harrastajana Vapanen on eminenssikuvaja. Se on Suomen kameraseurojen liiton korkein arvonimi.

Lisäksi hänellä on FIAP:n (*Fédération Internationale de l'Art Photographique*) hopeisen tason arvonimi, jouluna ehkä jo kultainen.

Nortamo-seurassa arvonimi on *Kapteen*, eli puheenjohtaja, seura kun on järjestäytynyt purjelaivamiehistö mukaisesti.

Työtehtäviin liittyvät esimerkiksi läpikäydyt ITS- TEK- ja AIT-koulutukset.

Vapasen mukaan isännöitsijän tehtävissä on hyötyä siitä, että ymmärtää niin kiinteistö- kuin rakennustekniikkaa, joskin hän korostaa, että kun puhutaan isännöinnistä, silloin puhutaan hallinnollisesta isännöinnistä.

– Taloushallinnon organisointi on isännöitsijän keskeinen tehtävä. Siihen ei tarvitse etuliitettä laittaa, toisin kuin jos puhutaan teknisestä isännöinnistä.

– Olenkin jyrkästi kieltäytynyt vuosikymmenten ajan valvomasta yhtiään remonttia. Ei voi toimia valvojana, jos ei ole rakennusalan tutkintoa, Vapanen painottaa.

## Tietotekniikka päästi rutiineista

Isännöinti on 37 vuoden aikana muuttunut paljon. Rutiinit ovat väistyneet ja tietotekniikan murros on muuttanut työn kuvaa.

– Toimistotöihin meni ennen valtavasti aikaa. Pöytäkirjaa kun aloitti, kierrettiin valkoinen paperi kirjoituskoneen rullalle ja ruvettiin naputtamaan, samat fraasit kerta toisensa jälkeen.

Myös rahaliikenteen hoitaminen vei aikaa.

– Lajiteltiin paperilaskut mappeihin, kierrettiin salkun kanssa maksamassa pankkikonttorista toiseen, paluupostissa salkku täynnä stampattuja pankkisiirtoja, joita sitten lajiteltiin tiliotteiden kanssa mappeihin.

Nykyisin Vapanen kulkee yhtiökokouksissa kannettavan koneen ja tulostimen kanssa.

– Jos ei ole mutkikkaita pykälää kirjoitettavana, tulostan pöytäkirjan saman tien ja otan nimet alle.

Isännöitsijä pääseekin nyt keskittymään paremmin suunniteluun ja järjestelyyn. Vapanen luonnehtiikin työtään niin, että isännöitsijä ei tee itse juurikaan mitään, mutta huolehtii, että kaikki mitä tarvitsee tehdä, tulee tehtyä.

– Asiantuntijuus on siinä oleellista, ja kokonaisuuden ymmärtäminen. *”Ei tarvitt oll juur minkkä asja erikoi-sasjandundja, mutt melkken gaikest tarvitte tiättä jottai,* Vapanen raumalaisittain toteaa.

## Koulutusta hallituksiinkin

Jos Vapanen saisi jatkaa alan kehitystä, hän panostaisi myös toisen osapuolen, taloyhtiöiden hallitusten jäsenten, kouluttamiseen.

– Sitähän kiinteistöyhdistys juuri tekee. Kouluttaa hallitusten puheenjohtajia ja jäseniä. Mitä osaavampi hallitus taloyhtiössä on, sitä jouhevampaa on myös isännöitsijän työskentely.

Meillä on vielä liikaa semmoisia puolipakolla hallituksiin valittuja asukkaita. Sellaisen porukan kanssa isännöitsijä joutuu päätöksentekijän asemaan – vaikka isännöitsijän tulisi olla valmistelija, esittelijä ja toimeenpanija.

Korona toi tänä vuonna taloyhtiöihin melkoisia haasteita, mutta sen mukanaan tuomaa digiloikkaa, töiden hoitamista etänä ja virtuaalisten kokousten järjestämistä, Vapanen kiittelee.

– Olihan siinä haasteita, kun niissä kuulokemikrofonit ja web-kamerat loppuivat takäläisistä kaupoista, mutta lopulta tuli vedettyä kevään aikana pitkälti toistakymmentä yhtiökokousta etänä.

– Ei semmoiseen urakkaan ja opetteluun vapaaehtoisesti olis ryhtynyt, mutta niin vaan vanha äijäkin uusii systeemi omaksuu. ❖

**TEKSTI:** Pekka Virolainen **KUVA:** Mari Häyhtiö-Viikilä





## LITE-ISÄNNÖINTI

Uusi hallinnollisen isännöinnin palvelu pienille tai keskiuurille taloyhtiöille, jotka haluavat maksaa vain tehdystä työstä.

**Alkaen 55 € / kk**

KS Tilipalvelu | 050 4677 893 | [posti@ks-tilipalvelu.fi](mailto:posti@ks-tilipalvelu.fi)  
Logomo Byrå | Köydenpunojankatu 14 | 20100 Turku  
[www.ks-tilipalvelu.fi](http://www.ks-tilipalvelu.fi)



Rikkoutuneet asbestia sisältävät materiaalit yleisissä tiloissa (putkieristeet, lattialaatat, mineriittilevyt seinissä) saattaa aiheuttaa riskin altistua asbestille.

### "KUKA VASTAA KIINTEISTÖSSÄ OLEVASTA ASBESTISTA?"

Ensisijaisesti kiinteistössä olevista materiaaleista ja niiden turvallisuudesta vastaa kiinteistön omistaja, omistajia taloyhtiössä edustaa taloyhtiön hallitus."

Olemme tehneet **asbestiriskikartoituksia** vuodesta 2014 lähtien taloyhtiöihin. Mikäli rikkoutuneita asbestimateriaaleja löytyy annamme kustannusarvion niiden korjauksista.

**[www.asbestikymppi.fi](http://www.asbestikymppi.fi)**

[toimisto@asbestikymppi.fi](mailto:toimisto@asbestikymppi.fi)  
0400 720 991



**STOP!**  
PIHALLE JA TALKOISIIN  
KAIKKI TARVITTAVA  
**MULLOKSEN**  
VERKKOKAUPASTA

Lahti • Lappeenranta • Pori • Tampere • Turku

**HIEKOITUS-  
SEPELIT  
VAIHTOLAVAT  
MULLAT  
HIEKAT  
MURSKEET**

[www.mullos.fi](http://www.mullos.fi) PUH. 0201 224 280

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

## LSJH:N TILAAMOSTA OPPAAT JA TARRAT LAJITTELUN TUEKSI!

Lounais-Suomen Jätehuolto (LSJH) tarjoaa maksuttomia lajitteluoppaita sekä edullisia lajittelutauluja ja -tarroja taloyhtiön asukkaiden avuksi ja jätehuollon tueksi.

Tutustu materiaaleihin ja tee tilaus osoitteessa:

**[www.lsjh.fi/tilaamo](http://www.lsjh.fi/tilaamo)**



**LOUNAISSUOMEN  
JÄTEHUOLTO**

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



**Pienempi kuorma huomiselle.**

# KUN OSAKAS ETSII OMAA OVEAAN

*Muistisairaiden määrän kasvu  
taloyhtiöissä vaatii varautumista*

*Suomessa on lähes 200 000  
muistisairasta henkilöä.*

*Joka vuosi muistisairauteen  
sairastuu lähes  
15 000 henkilöä.*

*Siksi useissa taloyhtiöissä  
mietitään varautumista  
muistisairautta sairastavien  
asukkaiden määrän  
kasvuun.*

**M**uistamattoman asukkaan aiheuttamat tulipalon tai vesivahingon vaarat huolestuttavat monissa taloyhtiöissä. Tämä ilmenee Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen ja Turvallisesti kotona -hankkeen yhdessä toteuttamasta selvityksestä, jossa kysyttiin taloyhtiöiden hallitusten jäseniltä ja isännöitsijöiltä näkemyksiä muistisairaiden ja muistiltaan heikentyneiden asukkaiden asumisturvallisuudesta. Kysely tehtiin keväällä 2020.

## Tavanomaisia arjen haasteita

Yli puolet vastaajista totesi, että taloyhtiöissä on asukkaina henkilöitä, joilla on todettu muistisairaus tai heidän muistinsa on huomattu heikentyneen.

Lähes puolessa vastaajien taloyhtiöissä muistamaton asukas oli aiheuttanut toiminnallaan erilaisia turvallisuushaasteita. Yleisimmin haitta kohdistui ensisijaisesti asukkaalle itselleen: avaimet jäivät asuntoon, asukas ei löytänyt omaa asuntoaan, asukas ei reagoinut ovikelloon tai ovipuhelimeen, eikä avannut oveaan tai unohti asuntonsa oven auki.



– Välillisesti tämä voi häiritä myös muita taloyhtiön asukkaita, jos asukas soittelee naapurien ovikelloja etsiessään omaa asuntoaan. Lisäksi muistamattomalla asukkaalla saattaa esiintyä erilaista epäluuloisuutta muita asukkaita kohtaan, kertoo Varsinais-Suomen Muistiyhdistyksen asiantuntija **Outi Korpelainen**.

### Miten taloyhtiössä voisi varautua?

Taloyhtiöt voivat parantaa asumisturvallisuutta pienikin toimenpitein. Oviautomaatio on yksi erityisesti kerrostaloyhtiöiden asumisturvallisuutta lisäävä tekijä. Tällä tarkoitetaan esimerkiksi ovien automaattista avautumista ja sulkeutumista esteettömän kulun helpottamiseksi, sähköisen ovikoodin käyttöä, lukitusjärjestelmiin kohdennettujen lisälaitteiden käyttöä hoitohenkilökunnan käyntien mahdollistamiseksi ja oven avaamisen tilausta puhelimitse vartiointipalvelusta.

Yksilöllistenkin tarpeiden ratkaisuihin suhtaututaan taloyhtiöissä varsin myönteisesti, kunhan ne eivät koidu kohtuuttomasti muiden asukkaiden maksettavaksi.

– Muistamattoman asukkaan asumisturvallisuuden ratkaisusta löytyy paljon tietoa Varsinais-Suomen Muistiyhdistyksen kautta, kertoo Turvallisesti kotona -hankkeen hanketyöntekijä **Kaisa Karvonen**.

### Kuka vain voi tehdä huoli-ilmoituksen

Kyselyn tuloksista voi päätellä, että taloyhtiön hallituksen jäsenet ymmärtävät muistisairauden tuomat vaikutukset asumisen turvallisuuteen. Taloyhtiöissä ei kuitenkaan täysin tiedetä miten toimia, mikäli muistamattoman asukkaan asumisesta herää huolta.

Jos taloyhtiön hallinnossa tai asukkaan naapurustossa herää epäily asukkaan mahdollisesta muistisairaudesta ja avuntarpeesta, kuka tahansa voi tarttua toimeen tekemällä ns. huoli-ilmoituksen. Huoli-ilmoitus johtaa aina vähintäänkin arvioon palvelutarpeen arvioinnin tarpeellisuudesta.

– Ilmoituksen voi tehdä yhtä hyvin huolestunut isännöitsijä, ystävä kuin naapurikin, kertoo Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**.

– Huolen kohteena olevalle henkilölle olisi hyvä kertoa aiheesta etukäteen, jotta asia ei tule hänelle yllätyksenä.

Ilmoitus voidaan tehdä myös anonymisti, mutta ilmoittajan yhteystiedot otetaan kuitenkin talteen mahdollisten lisätietojen kysymistä varten.

– Ilmoituksen tarkoituksena on varmistaa, että esimerkiksi muistisairas ihminen saa tarvitsemansa avun ja palvelut silloinkin, kun hän ei itse osaa tai ymmärrä niitä hankkia, Kallio jatkaa. Viranomaisyhteistyön ohella taloyhtiöissä toivotaan

sujuvaa yhteistyötä muistisairaiden asukkaiden omaisiin. Omaisten yhteystietojen kerääminen nähtiin keinona parantaa yhteydenpitoa asukkaan omaisiin ja sitä kautta asumisturvallisuutta edistävänä tekijänä.

### Ikääntyminen ei tarkoita sairastumista muistisairauteen

Myös normaali ikääntyminen, ilman muistisairautta, tuo haasteita taloyhtiöille. Kallion mukaan väestön keskimääräinen ikääntyminen pitäisi sekin ottaa nykyistä paremmin huomioon talon kunnossapidon suunnittelussa.

– Se unohtuu liian usein. Kustannus on pieni, jos mahdolliset esimerkiksi esteettömyyteen liittyvät muutostarpeet otetaan ajoissa huomioon muiden korjaushankkeiden yhteydessä, Kallio muistuttaa. ❖

**TEKSTI JA KUVA: Pekka Virolainen**



👤 Ikäihmiset yleensä vieroksuvat teknologiaa, mutta se voi myös tuoda vireyttä arkeen, kuten Sanoste Oy:n tabletin kautta tuottamat jumppapalvelut. Kuva: Sanoste Oy

## Muistiystävällisen taloyhtiön askelmerkit

1. Taloyhtiöiden roolin selkeyttäminen ja tiedon jakaminen muistisairauden vaikutuksista asumis-turvallisuuteen.
2. Yleisen asumisturvallisuuden parantaminen sekä muistiltaan heikentyneiden asukkaiden turvallisuushaasteiden tunnistaminen.
3. Taloyhtiön hallinnon sekä omaisten ja viranomaisen välisen yhteistyön lisääminen.
4. Naapuriapuun kannustaminen ja muistisairaana kohtaamisen taitojen opetteleminen.
5. Huoli-ilmoituksen teko asukkaan auttamiseksi.



# NAAPURIAVULLA MERKITYS MUISTISAIRAALLE ASUKKAALLE

**T**aloyhtiöiden hallituksissa korostetaan naapuriavun suurta merkitystä muistisairaille asukkaille. Naapurit voisivat auttaa muistisairaasta asukasta, esimerkiksi ohjaamalla hänet takaisin omaan asuntoonsa, jos tämä oli lähdössä ulos esimerkiksi liian vähäpukoisena säätilaan nähden tai jos asukas unohtaa avaimensa. On myös tärkeää, että muut asukkaat ovat tarvittaessa yhteydessä taloyhtiön hallituksen puheenjohtajaan tai isännöitsijään, kun herää huoli naapurin pärjäämisestä. Naapurien suhtautumista muistisairaaseen henkilöön auttaisi, jos tämän muistisairaus kerrotaisiin avoimesti naapureille, mutta tiedonkulussa viranomaisten ja taloyhtiöiden välillä nähdään haasteita. ♦

TEKSTI: Juuso Kallio

## Jos sairastat muistisairautta tai muistisi on heikentynyt:

- Kerro avoimesti sairaudestasi lähinaapureille ja taloyhtiön hallituksen puheenjohtajalle tai isännöitsijälle.
- Anna kaiken valalta omaisen tai muun läheisen henkilön yhteyshenkilöksi esimerkiksi isännöitsijälle tai taloyhtiön hallitukselle ja naapureillesi tiedoksi.

## Jos naapureinasi on muistamattomia tai muistiltaan heikentyneitä henkilöitä:

- Voit opetella muistisairaahan henkilön kohtaamisen tapoja osallistumalla muistikummituokioon verkossa:
- [www.muistikummit.fi](http://www.muistikummit.fi)
- Lisää neuvoja ja tukea saat tarvittaessa Varsinais-Suomen Muistiyhdistyksestä [www.muistiturku.fi](http://www.muistiturku.fi)



☞ Hallituksen aktiivisuutta tarvitaan muistisairaudesta johtuvien tilanteiden hoitamisessa, Mika Artesola sanoo. KUVA: Juuso Kallio.

# MUUTTUNUT KÄYTÖS VOI OLLA MERKKI MUISTISAIRAUDESTA

**N**aapurin muistisairaus voi ilmetä taloyhtiön muille asukkaille aluksi pieninä, usein hiukan koomisina tai jopa ärsyttävinä sattumuksina, kuvaa **Mika Artesola** väestön ikääntymisen mukanaan tuoman muistisairauden yleistymisen ongelmaa.

Artesola on Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen Asunto-osakeyhtiötoimikunnan puheenjohtaja ja toimii useassa taloyhtiössä hallituksen puheenjohtajana, joten hän on kuullut paljon oudosta käyttäytymisestä rappukäytävissä.

– Muistisairas saattaa lähteä kesähelteillä ulos paksu talvipalttoo ja saapikkaat päällä tai pysäköi autonsa toistuvasti jonkun toisen parkkiruutuun, Artesola kertoo.

– Hän saattaa myös ottaa yhteyttä isännöitsijään tai taloyhtiön hallitukseen useita kertoja jostain samasta asiasta, vaikka se olisi jo hoidettukin – tai selittää naapurille olevansa matkalla pankkiin tai verovirastoon, vaikka on pyhäpäivä, Artesola jatkaa.

– Kerran palokunnan seitsemän yksikköä saapui pillit ulvoen kerrostalon edustalle. Sanomalehdenjakaja oli soittanut pelastuslaitokselle yöllä kuullessaan palovaroituksen soivan asunnossa. Pelastusmiesten rynnäyttä asuntoon on siellä tyytyväinen asukas unessa sohvalla ja pastat käpristyneinä kuivaksi kiehuneena kattilan pohjassa, Artesola kertoo. Hänellä on useita esimerkkejä näistä tapauksista.

– Eräessä toisessa rakennuksessa jättesäkkejä lenteli aina silloin tällöin kerrostalon pihalle. Lopulta huoltomies löysi roskien joukosta vihjeen asunnosta, mistä ne tulevat. Hiljalleen selvisi, että aina kohtelias ja miellyttävä asukas heittää jättesäkkejä pihalle parvekkeelta puolisonsa käydessä kaupassa. Koti on muuten siisti ja kaikki vaikuttaa olevan hyvin.

Eräessä toisessa asunnossa kotihoito meni päivittäiselle käynnille asuntoon.

– Asukkaalle oli tullut kylmä, ja kaikki vesihanat juoksevat täysillä kuumaa vettä ja hellan levyt hehkuvat punaisina.



## Naapureita ei enää tunneta

Vaikka yhteisöllisyydestä puhutaan paljon, ei se ole samaa kuin ennen, jolloin naapurit tunsivat toisensa ja talonmies piti paikat järjestyksessä.

Monissa sijoitusasunnoissa asukkaat vaihtuvat lähes vuosittain, puhumattakaan AirBnB-huoneistoista.

Lisää vieraantumista tuo se, että huoltoyhtiön henkilökunta ei juuri tunne hoitamiensa kohteiden asukkaita.

– Jos muistisairas hukkaa vaikka avaimensa, eikä muista missä huoneistossa hän asuu, on oikean kodin löytäminen haastavaa, varsinkin puhelinpäivystykseltä, joka saattaa virka-ajan ulkopuolella olla kokonaan toinen yritys, Artesola kuvaa.

– Porrassiivoojakaan tuskin tuntee muistisairaahan asuinpaikkaa, ja kohtaamisia voivat vaikeuttaa myös kielelliset haasteet.

Artesola lisää, ettei isännöitsijä ole virka-aikaanakaan aina tavoitettavissa, kun palaveriinhin ja kokouksiin osallistuminen vie oman aikansa.

## Hallituksen on puututtava asiaan

Nyky-yhteiskunta korostaa yksilöllisyyttä ja myös monesti aktiivista seniorielämää. Suhteessa siihen, muistisairaasta ja myös muut eri tavoin sairastuneita ja huonosti liikkuvia jäävät helposti paitsioon, Artesola pohtii.

– Tässä taloyhtiön hallinnon rooli kasvaa, ja siksi hallituksen jäsenten aktiivisuutta tarvitaan tilanteiden hoitamisessa.

Taloyhtiö voi esimerkiksi teettää asiantuntijalla esteettömyyskartoituksen ja ryhtyä sen pohjalta toimenpiteisiin.

– Isännöitsijän ja hallituksen tulisi pyrkiä luomaan mahdollisimman turvallinen asuinympäristö niin muistisairaalle kuin kaikille muille yhtiössä asuville ja työskenteleville, Artesola muistuttaa. ♦

TEKSTI: Pekka Virolainen

## Kuinka luoda turvallinen asuinympäristö

- Lieden automaattikello. Se sammuttaa liedet ja uunin, vaikka asukas olisikin unohtanut sen päälle tai vaikka nukahtanut.
- Avaimet mukaan -muistutus ulko-oven sisäpuolelle. Vara-avaimet naapurille, jos luotettava ja halukas löytyy.
- Selkeä ja erottuva värimaailma rappukäytäviin ja hyvin erottuvat porrastunnukset ulkona.
- Hissien ja kerrosten riittävän iso numerointi.
- Palvaroitimet asuntoihin ja myös yleisiin tiloihin.
- Ei radikaaleja muutoksia rakennuksiin.
- Riittävä valaistus. Tunnelmallinen valo voi olla muistisairaalle tai näkövammaiselle riittämätön.

Etelä-Suomen

Maalaus- ja Kiinteistötyö Oy



KATTOJEN PESUT,

MYRKYTYKSET,

PINNOITUKSET

JULKISIVUMAALAUKSET

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

Rami Virtanen, puh. 0400 533 611 info@maalausturku.fi

PYSÄKÖINTITURVA

Paikallinen kumppanisi  
tehokkaassa  
pysäköinninvalvonnassa!

Tarjoamme pysäköintialan  
kokonaisratkaisuja valtakunnallisesti.

Myös maksullisen mobiilipysäköintiratkaisun  
käyttöönotto kiinteistöille.

Vuokrataan pysäköintiin soveltuvia  
alueita ja kiinteistöjä Turun alueelta.

[turku@pysakointiturva.fi](mailto:turku@pysakointiturva.fi)  
Esa Vuori, p. 050 537 7377

PYSÄKÖINTITURVA

PL 14, 20501 Turku • [www.pysakointiturva.fi](http://www.pysakointiturva.fi)

# MIELENRAUHAA HALLITUSTYÖSKENTELYYN

*Kiinteistöliiton lakineuvonta säästi pitkän pennin Eurajoella sijaitsevan rivitaloyhtiön hoidossa ja lisäsi kiinnostusta osaamisen kehittämiseen.*

**A**sunto Oy Myllärin Toivekoti on vuonna 1990 Eurajoelle valmistunut rivitaloyhtiö. Asuinhuoneisto- ja kolmen rakennuksen rivitalosta muodostuvassa yhtiössä on 15. Taloyhtiö liittyi Kiinteistöliiton jäseneksi keväällä 2020, kun yhtiön hallinto tarvitsi tukea toimisaan.

**Tomi Nurmi** on toiminut yhtiön hallituksessa useamman vuoden ajan. Kiinteistöliittoon yhtiö liittyi viime keväällä sen vuoksi, että yhtiön hallitus tarvitsi asiantuntija-apua hallinnon järjestämiseen.

– Avuntarve oli suuri, emmekä olisi pärjänneet ilman Kiinteistöliiton tarjoamaa lakineuvontaa. Olemme käyttäneet neuvontapalveluita aktiivisesti, sillä yhtiömme hallinnossa oli paljon parannettavaa. Neuvojen avulla olemme saaneet vahvistusta hallitustyöskentelyymme, ja käytännössä jopa säästäneet pitkän pennin. Olemme sitten suunnitelmallisesti vieneet näitä uudistuksia ja korjauksia yhtiössämme läpi.

## Aineistopankista vastauksia moniin kysymyksiin

Kiinteistöliitto ja Rauman Kiinteistöyhdistys tarjoavat jäsentaloyhtiöilleen neuvontapalveluja, jotka kattavat niin kiinteistöalan juridiikan, tekniikan, kuin talouden osa-alueet. Nurmelle tutuksi on tullut myös jäsensivujen aineistopankki. – Jäsensivuilta on löytynyt paljon hyödyllistä materiaalia. Jossain vaiheessa minulla on tarkoitus käydä myös HTHJ eli *Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen* -verkkokurssi.

– Jäsenmaksu on pieni raha verrattuna palveluihin, jotka jäsenyyden myötä ovat hallituksen käytössä. Hallituksen jäsenillä,



📍 15 asunnon rivitaloyhtiö Asunto Oy Myllärin Toivekoti Eurajoella liittyi Kiinteistöliiton jäseneksi keväällä 2020.

isännöitsijällä ja sitä kautta myös asukkailla on ajankohtainen tieto saatavilla, Nurmi kertoo.

Isännöitsijän ja hallituksen välinen toimiva yhteistyö on hallinnon kulmakivi. Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tomi Nurmen mielestä taloyhtiön hallituksen tärkeimmät tehtävät ovat seurata ja pitää huolta yhtiön sopimuksista, sekä yhtiön isännöitsijän valinta.

– Taloyhtiön hallituksen kannattaa perehtyä yhtiön sopimuksiin säännöllisesti ja päivittää omia tietojaan. Tiedon päivitykseen saa onneksi apua Kiinteistöliitosta. ❖

**TEKSTI:** Juuso Kallio **KUVA:** Otadrone.fi

Isännöintiä  
eduksesi.

OP Koti







**SAARISTON  
KAIVONPORAUS**

JOPA **6000 €**  
ENERGIA-AVUSTUSTA  
PER HUONEISTO

MAALÄMPÖ | ILMA-VESIRATKAISUT | LTO-JÄRJESTELMÄT | HYBRIDIRATKAISUT | PORAUSTYÖT

## NYT ON AIKA AJATELLA OSAKKEENOMISTAJIEN ETUA

ENERGIAREMONTTEIHIN ON MAHDOLLISTA SAADA JOPA  
6000 € AVUSTUSTA PER HUONEISTO – KYSY LISÄÄ!



LÄMPÖPUMPUT



*Saariston Kaivonporaus on kokonaisvaltaisesti  
ja ainutlaatuisesti palveleva energiatalo,  
jo lähes 50 vuoden kokemuksella.*

**KAIVONPORAUS.COM**

info@kaivonporaus.com | 040 060 5113

**J|Ä|S|P|I®**

**J|Ä|S|P|I® LTO**

**JÄMÄ**

## Kiinteistön ratkaisut energiansäästöön

Poistoilman lämmön  
talteenotto



Ilma-vesilämpöpumput

Maalämpöpumput

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

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



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

# Tonttivuokrat puhuttavat

*Kesäkuussa Porin Kaupunginvaltuustossa tehty kerrostalotonttien uudelleenhinnoittelupäätös asettaa porilaiset asunto-osakeyhtiöt ja kerrostalot hyvin eriarvoiseen asemaan.*

**E**lämme monella tapaa historiallisia aikoja, ja myös kuntien ja kaupunkien taloudet ovat kovalla koetuksella. Näin myös Porissa. Kesäkuussa Porin Kaupunginvaltuustossa tehty kerrostalotonttien uudelleenhinnoittelupäätös asettaa porilaiset asunto-osakeyhtiöt ja kerrostalot hyvin eriarvoiseen asemaan. Uusi vyöhykehinnoittelumalli tuli voimaan heinäkuussa 2020 Porin kaupunginvaltuuston päätöksellä. Lähellä keskustaa sijaitsevien kerrostalojen osalta uusi päätös merkitsee moninkertaista tonttintahintaa aiempaan verrattuna. Tämäkin kustannus menee osakkaiden vastikkeisiin eli merkitsevät asumiskustannusten nousua näissä taloyhtiöissä.

Räikeimmillään tilanne konkretisoituu, kun tarkastellaan kahta vierekkäin sijaitsevaa samanlaista asunto-osakeyhtiötä. Uuden hinnoittelumallin johdosta toisen talon asumiskustannukset ovat kuukaudessa huomattavasti suuremmat kuin toisessa. Onko tämä yhdenvertaista kohtelua kaupungin taholta veronmaksajiaan kohtaan? Kunnallisessa päätöksenteossa tulisi noudattaa oikeudenmukaisuutta ja yhdenvertaisuutta, vaikka kaupungilla onkin kova paine löytää tulovirtoja taloutensa kohentamiseksi.

Harmillisesti tämä tonttivuokrien nousu on kansallinen ilmiö ja muun muassa Tampereella painitaan saman ongelman kanssa. Taloyhtiöiden

on ollut vaikea reagoida tähän Porin tekemään päätökseen. Jos taloyhtiö olisi halunnut valittaa tästä päätöksestä, sen olisi pitänyt päättää siitä yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä. Lisäksi taloyhtiön olisi ollut hyvä päättää asiamiehen käyttämisestä asiassa. Määräaika valituksen tekemiseen on äärimmäisen tiukka huomioiden asunto-osakeyhtiölain vaatimukset esimerkiksi yhtiökokouksen koollekutsumisajasta. Ryhmäkanne ei ole taloyhtiöiden käytössä. Eli jokaisen taloyhtiön olisi tullut lähtökohtaisesti käynnistää oma valitusprosessinsa. Vaikka tahtotilaa hallintovalituksen

tekemiseen olisikin ollut taloyhtiöiden hallinnossa, keskikesän ajankohta ja koronarajoitteet yhtiökokousten koollekutsumisen ja pidon suhteen saivat taloyhtiöt ymmärtääkseni luopumaan valitus-

## Asumiskustannusten nousu uhkaa työllisyyttä ja kilpailukykyä ja vaarantaa kaupungin elinvoimaisuuden ja vetovoiman.

ten teosta.

Asumiskustannusten hillitseminen on yksi tärkeimmistä edunvalvonnallisista tehtävistämme, ja myös jatkossa teemme parhaamme, jotta asumiskustannukset eivät nousisi. Kiinteistökustannuksiin ja taloyhtiöiden hoitovastikkeisiin vaikuttavien asumiskustannusten nousu uhkaa työllisyyttä ja kilpailukykyä ja vaarantaa kaupungin elinvoimaisuuden ja vetovoiman. Kiinteistökustannuksia eri kaupungeissa vertaileva tutkimus on jälleen tehty toimestamme ja *Indeksitalo 2020* -selvitys on nyt käytettävissä. Käykäähan tutustumassa! ❖





Indeksitalossa on neljä kerrosta, 40 asuntoa ja se sijaitsee omalla tontilla, ruutukaava-alueella.

*Indeksitalo 2020 vertaili kiinteistöjen kustannuksia:*

## **RAISIOSSA KALLEIMMAT, RAUMALLA EDULLISIMMAT**

**K**iinteistöliiton Indeksitalo-selvityksen mukaan kuntakohtaiset kiinteistökustannukset ovat nousseet tänä vuonna viime vuotta maltillisemmin.

Raisiossa kiinteistökustannukset laskivat 4 prosenttia, mutta olivat siitä huolimatta alueen korkeimmat 3,03 euroa. Kaarinassa kustannukset nousivat vesimaksujen siivittämänä 2,95 euroon.

Turussa kustannukset kääntyivät laskuun ja olivat 2,84 euroa. Salossa kiinteistökustannus oli 2,79 euroa, Uudessakaupungissa 2,67 euroa ja Porissa 2,66 euroa. Raumalla kiinteistökustannukset nousivat marginaalisesti ollen edelleen seudun alhaisimmat 2,47 euroa/neliö.

### **Kaukolämpö laski muualla paitsi Porissa**

Kaukolämmön kustannukset nousivat maltillisesti, keskimäärin alle prosentin viime vuodesta. Porissa

mallitalon kaukolämmön kustannus nousi peräti kuusi prosenttia. Pori Energian kaukolämmön uusi hinnoittelu nosti perusmaksua merkittävästi samalla kun energian hinta laski.

– Muutos voi olla energiayhtiön näkökulmasta kustannusneutraali, mutta ei aina yksittäisen taloyhtiön näkökulmasta. Osalle taloyhtiöistä muutos kokonaiskustannuksiin on huomattava. Vastaava kustannusnousu on nähtävissä myös energiateollisuuden tyyppitalossa, jossa Pori Energian hinnoittelu-uudistuksen jälkeen hinnannousu on noin neljä prosenttia, kertoo Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen neuvontainsinööri **Matts Almgrén**.

Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa trendi oli alaspäin, sillä kaukolämmön kustannus laski 1,3 prosenttia. Kaukolämpö maksoi näissä kaupungeissa edelleen merkittävästi keskitasoa enemmän 1,41 euroa neliöltä, kun vertailukuntien keskiarvo oli 1,28 euroa. Salossa, jossa hintakehitys on ollut poukkoilevaa, kaukolämmön kustannus laski miltei 9 prosent-

# Indeksitalovertailu: Lounais Suomi 2020

euroa/m<sup>2</sup>/kk

	Tontin kiint.vero	Rakennuksen kiint.vero	Kauko- lämpö	Vesi ja jätevesi	Kiint. sähkö	Jäte- huolto	Yhteensä
Raisio	0,07	0,23	1,41	0,84	0,26	0,22	3,03
Sastamala	0,06	0,23	1,27	0,85	0,26	0,27	2,94
Kaarina	0,05	0,21	1,41	0,82	0,26	0,19	2,94
Lieto	0,05	0,21	1,33	0,86	0,26	0,19	2,90
Naantali	0,05	0,23	1,41	0,76	0,21	0,21	2,87
Turku	0,28	0,21	1,41	0,56	0,17	0,22	2,84
Salo	0,07	0,28	1,29	0,70	0,26	0,19	2,79
Uusikaupunki	0,04	0,23	1,19	0,76	0,21	0,24	2,67
Pori	0,12	0,26	1,31	0,60	0,19	0,19	2,66
Rauma	0,04	0,21	1,05	0,78	0,19	0,20	2,47

📌 Turussa, Kaarinassa ja Raisiossa kaukolämmön hinta laski viime vuonna, joskin se on edelleen koko maan keskiarvoa, 1,28 euroa korkeampi.

tia. Uudessakaupungissa kaukolämmön kustannus pysyi ennallaan.

Veden ja jäteveden kustannus laski Raisiossa edelleen, peräti 11 prosenttia. Turussa vesimaksut laskivat 3,1 prosenttia. Salossa ja Kaarinassa vesimaksut nousivat. Keskimääräinen vesikustannus nousi puolestaan 1,8 prosenttia viime vuodesta.

Jätekustannukset ovat nousseet viime vuoteen verrattuna, keskimäärin kolme prosenttia. Jätekustannusten nousu painottui sekajätteen ja ekomaksuihin.

Myös kiinteistöveron osalta suunta on ylöspäin. Rakennuksen kiinteistövero nousi keskimäärin runsaan prosentin verran ja tontin kiinteistövero puolestaan vajaan prosentin vuoden 2019 kustannuksiin verrattuna.

Kiinteistösähkön vertailuhinnat puolestaan laskivat noin 1,5 prosenttia, pitkälti sähkön energiahinnan laskun seurauksena. Turussa laskua oli 5,6 prosenttia.

## Maltillista nousua

Viime vuoteen verrattuna kuntakohtaisten kustannusten nousu oli maltillisempaa. Vertailun kunnista viidessä kuntakohtaiset kustannukset nousivat yli 3 prosenttia, ja näiden lisäksi yhdeksässä kunnassa kustannusten nousu oli 2–3 prosenttia.

Alueen kunnista kustannukset nousivat vain

Kaarinassa ja Uudessakaupungissa, mutta näissäkin vähäisesti. Vertailussa mukana olleista kunnista kuntakohtaiset kiinteistökustannukset laskivat 9 kunnassa. Suurimmat kustannusten laskut olivat Raisiossa ja Salossa.

## Mikä indeksitalo?

Kiinteistöliitto on verrannut vuodesta 2001 lähtien vakimuotoisen tyyppitalon ns. Indeksitalon kiinteistöveroja ja muita kuntakohtaisesti määrittyviä kustannuksia maamme suurimmissa kaupungeissa.

- asuinkerrostalo
- 10 000 kuutiometriä
- 40 asuntoa
- ruutukaava-alueella
- omalla tontilla

Talon energian ja veden kulutukset ovat keskimääräisiä, samoin jäteastoiden määrät ja tyhjennysvälit.

Indeksitalo 2020 -tietoaaineistossa on mukana kaikkiaan 59 kaupunkia ja kuntaa. Indeksitalon vertailukustannukset kattavat keskimäärin runsaat puolet kaikista kerrostaloyhtiön hoitokuluista. Vertailun ulkopuolelle jäävät markkinoilta ostettavat yksityiset palvelut, kuten isännöinti ja kiinteistöpalvelut. ❖

**TEKSTI:** Pekka Virolainen **KUVA:** Juuso Kallio





**HELI LAUNTO-KOHO**  
lakimies  
Kiinteistöliitto  
Varsinais-Suomi

## Kysy Heliltä

**Taloyhtiössäni on ilmennyt, että yhtiöjärjestykseen merkityt huoneistojen pinta-alat eivät vastaa todellisia pinta-aloja. Osakkeenomistaja vaatii tarkistusmittausta ja sitä, että yhtiövastikkeet määrittäisiin uudelleen. Mitä tämä tarkoittaa?**

On hyvin tyypillistä, että vanhojen yhtiöjärjestyksen huoneistoneliöt eivät vastaa todellisuutta. Tähän voi olla useampiakin syitä. Rakennusvaiheessa on saatettu tehdä suunnitelman muutos tai puhdas mittavirhekin. 1900-luvun alussa ei edes ollut samanlaisia mittalaitteita kuin nykyään.

Vasta 1990-luvun alkupuolella on asunto-osakeyhtiölaikiin tullut vaatimus siitä, että yhtiöjärjestykseen merkittävät pinta-alat on mitattava rakennuslalla yleisesti hyväksytyjä mittaustapoja noudattaen. Käytännössä tämä tarkoittaa standardin SFS 5139 (rakennuksen pinta-ala) mukaista mittaustapaa.

Vanhoissa yhtiöissä voi lisäksi olla tarkoituksella tehty ns. piilojyvityksiä, eli pinta-aloja on tarkoituksellisesti muokattu vastikevelvoitteen kasvattamiseksi tai pienentämiseksi.

Vaikka yhtiössä päätettäisiin tarkistusmitata huoneistot nykystandardien mukaisesti, se ei automaattisesti johda yhtiöjärjestyksen muuttamiseen. Huoneistoneliöiden muuttaminen yhtiöjärjestyksessä edellyttää aina kyseisen osakkaan nimenomaista suostumusta. Mikäli asia vaikuttaa myös vastikkeenmaksuvelvollisuuteen, kuten tyypillistä on, tarvitaan lisäksi kaikkien niiden osakkaiden suostumukset, joiden maksuvelvollisuus muutoksen takia yhtiötä kohtaan lisääntyisi. Jos yhden osakkaan maksuosuutta pienennetään, kaikkien muiden maksuosuus nousee.

Ääritilanteissa yhtiöjärjestystä voidaan muuttaa ilman osakkaan suostumusta. Tuomioistuin voi muuttaa yhtiöjärjestystä, jos yhtiöjärjestyksen määräys johtaa kohtuuttomuuteen siten, että se tuottaa osakkaalle merkittävää etua tai huomattavaa rasisitusta verrattuna toisiin osakkaisiin.

Kohtuullistamiskynnys on oikeuskäytännössä asetettu melko korkealle, mutta merkittävät pinta-alavirheet saattavat ylittää tämän kynnyksen. Tilannetta arvioidaan kokonaisuutena ottaen huomioon muun muassa yhtiöjärjestyksen koko sisältö sekä yhtiöjärjestystä laadittaessa ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet. ❖

## Kannattaako taloyhtiölainan suojaaminen?

”Tällä hetkellä rahoituksen korkokustannukset ovat historiallisen alhaiset. Laina-ajat taloyhtiöissä ovat kuitenkin pääsääntöisesti erittäin pitkiä ja taloyhtiön osakkaiden kannattaakin miettiä, mitä mahdollinen korkotason nousu tarkoittaa rahoitusvastikkeessa. Usein taloyhtiölainaa ei mielletä henkilökohtaiseksi lainaksi, vaikka osakkaat siitä yhdessä kuitenkin vastaavat.

Myös asunto-osakeyhtiölainoista on mahdollista sulkea pois korkoriskiä. Eli asukkaiden on hyvä miettiä, halutaanko yhtiölainassa kantaa sellainen korkoriski, joka on aiemmin totuttu poistamaan henkilökohtaisistakin lainoista?

Korkoriskin poistaminen voidaan ottaa myös olemassa olevaan luottoon. Tämä asia on hyvä käydä läpi esimerkiksi yhtiökokouksessa ja tarpeen mukaan antaa hallitukselle valtuus selvittää lisää ja tehdä siitä päätös. Olen rohkeasti yhteydessä, keskustellaan asiasta yhdessä.”

### Babi Lyrintzis

Asiakkuus- ja myyntipäällikkö  
OP Turun Seutu  
p. 010 256 9330  
babi.lyrintzis@op.fi

OP Turun Seutu





⬇ Jos uusi jätelaki tulee sellaisenaan voimaan, taloyhtiöt eivät voisi enää valita ja kilpailuttaa jätteiden keruupalveluja.



# UUSI JÄTELAKI HUOLESTUTTAA TALOYHTIÖITÄ

*Ensi vuonna voimaan tulevaksi kaavailtu uusi jätelaki siirtäisi kiinteän jätteen kuljetukset kokonaan kuntien järjestettäväksi. Keskitetty kunnallinen jätehuolto rikkoisi nykyisin pääosin hyvin toimivan mallin, jossa taloyhtiöt ovat voineet kilpailuttaa jättekuljetuksensa. Kiinteistökohtaisen järjestelmän piirissä on noin 1,5 miljoonaa suomalaista.*

**K**iinteistöliitto on lausunnossaan kannattanut valinnan vapauden jatkumista, eikä riemuitse kunnallisen monopolin puolesta. Kiinteistönhaltijan järjestämä jätteenkuljetus on kannustanut taloyhtiöitä yhteistyöhön parhaan optimointituloksen saavuttamiseksi.

– Järjestämisvastuussa oleva kunnallinen yhtiö, jonka hinnoittelumekanismit eivät ole markkinaehtoisia vaan poliittisia päätöksiä, saadaan tuottamaan voittoa, kun jätteiden käsittelymaksut, perusmaksut ja jätteiden kuljetusmaksut määrätään riittävän suuriksi, toteaa Kiinteistöliiton pääekonomisti Jukka Kero.

– Kun hinnoittelumekanismit ovat edellä mainittuja, voi tämänkaltaista osinkoa kutsua aiheellisesti piiloveroksi.

## Valinnanvapaus vai monopoli

Kiinteistöliiton vuonna 2016 tekemän selvityksen mukaan keskitetty kunnallinen järjestelmä ei tuota taloyhtiöille parannuksia kierrätysasteeseen eikä kustannuksiin, vaan alueelliset erot ratkaisevat, mikä toimintamalli on missäkin kokonaisuuden kannalta edullisin.

Kuntakeskuksissa ja lähiöissä pelätäänkin nyt, että tiiviillä asuinalueella, missä jätehuolto toimii taloyhtiön näkökulmasta nykyisin hyvin, taloyhtiöt joutuisivat uudistuksen jälkeen haja-asutusalueiden jätteenkuljetusten maksumiehiksi, kun kuntien kilpailuttamissa ratkaisuissa hinnoitteluperusteet eivät huomioi todellisia kustannuksia erilaisilla alueilla.

Turussa erään asunto-osakeyhtiön puheenjohtaja

kertoo, että asia on herättänyt kuohuntaa ja keskustelua koko vuoden ajan.

Hän ei halua nimeään julkisuuteen, koska hän saa jo ennestään huolestuneita puheluita muista taloyhtiöistä.

Hän kuitenkin kertoo, että taloyhtiöissä halutaan pitää kiinni nyt hyvin toimiviksi saaduista, itse kilpailutetuista järjestelmistä, joiden mukana on valvuttu kierrätykseen ja keräykseen.

– Olen kysynyt niin Lounais-Suomen Jätehuoltoilta kuin eräiltä poliitikoilta perusteluja, miksi hyvä järjestelmä pitäisi romuttaa, mutta vastausta ei osata tai haluta antaa. Että tämä nyt on vaan näin, tuntuu olevan se selitys.

### Uuden jätelain hyvät aiheet

EU:n ja ympäristöministeriön tavoitteena jätelain avulla ovat jätteen määrän vähentäminen, uudelleenkäytön ja kierrätyksen lisääminen, tässä järjestyksessä.

Toinen iso muutos uudessa laissa on se, että jokaisen kaupunkialueella sijaitsevan kiinteistön, jossa on vähintään viisi huoneistoa, tulee järjestää kuitu-, lasi-, metalli-, ja muovipakkausjätteen keräys. Tällä hetkellä vaatimus koskee vain kiinteistöjä, joissa on enemmän kuin kaksikymmentä asuntoa.

Pienissä taloyhtiöissä jätekatoksia joudutaan laajentamaan, koska vanhoissa jätesuojissa ei ole tilaa kaikille astioille. Toisaalta pakkausmuovin lajittelu erikseen pienentää sekajätteen kalliimpaa kuljetustarvetta.

Uuden lain toimivuus tarkoituksenmukaisella tavalla riippuu lopulta siitä, miten hyvin ihmiset oppivat ja viitsivät lajitella jätteensä kotona ja keräyspisteissä.

Siihen vaikuttaa myös viranomaisviestinnän ja ohjeistuksen selkeys ja sävy, sekä poliittiset konnotaatiot. Koetaanko lisääntyvä työmäärä asumiskustannuksia nostavana EU-sääntelynä vai kiertotalouden ja ympäristönsuojelun kehittämisenä. ❖

**TEKSTI:** Pekka Virolainen **KUVA:** LSJH, Vesa-Matti Väärä

### Yhdyskuntajätteestä tulee kierrättää:

- 55 % vuonna 2025
- 60 % vuonna 2030
- 65 % vuonna 2035

### Kaikesta pakkausjätteestä tulee kierrättää:

- 65 % vuoteen 2025
- 70 % vuoteen 2035 mennessä

ilmair OY

www.ilmair.fi

- LVI-TYÖT JA -URAKOINTI
- PUTKISTOSANEERAUKSET
- MAALÄMPÖ- JA LÄMPÖPUMPUT
- ILMASTOINNIN PUHDISTUS JA HUOLTO
- ILMASTOINNIN MITTAUS JA SÄÄTÖ
- LVI-SUUNNITTELU



Kivenhakkaajankatu 4,  
24100 Salo  
www.ilmair.fi  
Joonas Jokiranta • 0400 573 437 • joonas@ilmair.fi



Rakennus ja Saumaus

Aaltonen Oy

Elementtisaumauksen ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Elementtien korjaus
- Silikonisaumaus
- Tiivistystyöt

Kari Aaltonen

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



**ANTTI KORTE**  
tekninen johtaja,  
Raision kaupunki

# Raision asuntorakentaminen tiivistää kuntarakennetta

*Raision asukasluku on kääntynyt pitkään jatkuneen tasaisen kauden jälkeen nousuun. Tämän vuoden osalta väkiluku näyttää jopa yli 300 hengen kasvua. Taustana kasvulle on vilkastunut asuntorakentaminen Varsinais-Suomessa ja Turun seudulla, jonka vaikutukset alkavat näkyä myös Raisiossa.*

**V**iimeisen kymmenen vuoden aikana Raisiossa on toteutettu lähinnä yksittäisiä kerrostaloja. Tällä hetkellä on rakenteilla viisi kerrostaloa ja kuudes on lähtökuopissa. Kaikki nämä kohteet sijaitsevat lähellä Raision keskustaa ja hyviä palveluita.

Uutena kerrostaloalueena Raisiossa asemakaavoitetaan Kuloisten niityn aluetta Turun ja Raision rajan läheisyydessä. Ensimmäinen neljän talon kokonaisuus käynnistyy ensi vuoden aikana. Tilaa on kaikkiaan liki 20 kerrostalolle. Näyttää vahvasti siltä, että Raision väkiluku jatkaa kasvuaan tämän ja tulevan vuoden jälkeenkin.

Valtion liikenteestä vastaavat virkamiehet ovat olleet pitkään huolissaan Turun kehätien ruuhkautumisesta. Tien parantaminen on jo aloitettu, ja remontti jatkunee muutaman vuoden kuluttua Raision keskustassa, jonka kohdalla E18-tie tullaan sijoittamaan tunneliin. Tunnelin rakentaminen antaa Raisiolle hyvän mahdollisuuden kehittää omaa keskustaansa. Painopiste tulee olemaan asuntorakentamisessa, liikerakentamista ja palveluita kuitenkin unohtamatta. Sillan kansi jää puistoksi ja asukkaiden alueeksi. Tiivistävä rakentaminen ei tarkoita sitä, että lähivirkistysalueita tai puistomaisesta ympäristöstä pitäisi luopua, vaan hyvällä suunnittelulla ne voidaan yhdistää.

Kaikki nämä edellä mainitut kohteet sijoittuvat lähelle ns. Turun seudun joukkoliikenneakse-

lia (Naantali–Raisio–Turku–Kaarina), jolla on erittäin hyvä joukkoliikenteen palvelutaso. Se luo mahdollisuuden tukeutua joukkoliikenteeseen, jolloin oman auton hankinta ei ole välttämättömyys. Samalla asumisen valinnoilla voi myös ottaa kantaa omaan hiilijalanjälkeensä.

Uudisrakentamisen ohella yhtenä tärkeänä kaupungin tehtävänä on mahdollistaa myös vanhempien asuntoalueiden uusiutuminen, kehittyminen ja muuntuminen. Aikoinaan kerrostaloja toteutettiin väljästi isoille tonteille. Raisio on kannustanut

jo pitkään asunto-osakeyhtiöitä täydennysrakentamaan omille tonteille uusia kerrostaloja. Alueita on asemakaavoitettu uudelleen siten, että täydennysrakentaminen on mahdollista.

Taloyhtiö voi joutua miettimään asiaa, esimerkiksi tilanteissa, joissa sen tulisi tehdä päätös taloa koskevasta laajasta linja- tai julkisivusanee-  
rauksesta. Yhtenä vaihtoehtona rahoittaa kallis saneeraus voisi olla täydentävän kerrostalon rakentaminen vanhan talon kanssa samalle tontille. Joissain tapauksissa asemakaavalla on mahdollistettu myös kerrostalon korottaminen.

Täydentävä ja tiivistävä rakentaminen tulee ohjaamaan Raision asuntorakentamista lähitulevaisuudessa. Tiivis kaupunkirakenne on kunnallistekniikan toteuttamisen ja ylläpidon kannalta tehokas ja järkevä. Tiivis ja tehokas asemakaava on vihreä asemakaava. ❖

**Kalliin saneerauksen voisi rahoittaa rakentamalla kerrostalon samalle tontille.**



# Hanki uusiutuvaa kaukolämpöä.

**TURKU  
ENERGIA**

## Siirry jo tänään ympäristö- ystävälliseen lämmitykseen!

**Ekotakuu Lämpö** -palvelullamme saat 100 % uusiutuvaa energiaa, jolla nollaat yrityksesi hiilidioksidipäästöt.

Uusiutuvaa kaukolämpöä tuotetaan esim. Naantalin monipolttoainevoimalaitoksessa, Orikedon biolämpölaitoksessa, Kakolan lämpöpumpuilla ja Luolavuoren pellettilämpölaitoksessa.

**Palvelulla siirryt vaivattomasti uusiutuvalla energialla tuotettuun lämmitykseen ilman investointeja.**

Lue lisää ja tilaa:

[www.turkuenergia.fi/ekotakuu-yrityksille](http://www.turkuenergia.fi/ekotakuu-yrityksille)

## AIKA NYKYAIKAISTAA TALOYHTIÖN LUKOT?

Hyödynnä nyt ABLOY PULSE -tarjouskampanja taloyhtiöille: Tarjoamme lukoston vaihdon yhteydessä yhden älykkään PULSE-avaimen huoneistoa kohden veloitusetta (arvo 30 €/ avain).

Lisäksi arvomme maistuvat pihajuhlat vuodelle 2021!

Lukitus- ja turvajärjestelmäsuunnittelu | Ovi- ja porttiautomaatiikka  
Lukitussaneeraukset ja uudelleen sarjoitukset | Avainhallinta  
Kameravalvonta, rikosilmoittimet | Oviympäristön huoltopalvelut 24/7/365

Kampanjan lisätiedot ja arvonnän säännöt  
löydät osoitteesta [abloy.fi/pulse2020](http://abloy.fi/pulse2020)

**Paikallinen turvallisuusalan asiantuntijasi:**

**CERTEGO Turku**  
Satakunnantie 102, 20320 Turku  
p. 010 700 708 | [turku@certego.fi](mailto:turku@certego.fi)

**CERTEGO Pori**  
Satakunnankatu 31, 28130 Pori  
p. 010 700 707 | [pori@certego.fi](mailto:pori@certego.fi)

**certego.fi**

**CERTEGO**





## Olemme lähellä hädän sattuessa.

Palo- ja vesivahinkosaneeraukset, erikoissiivoukset,  
kaikenlaiset remonttityöt ja rakennustyöt alusta loppuun.

Yrityksille ja yksityisille.

Vankalla kokemuksella vuodesta 1991.



## HATANPÄÄ & ERKKILÄ

Hatanpää & Erkkilä Oy, Pörstiläntie 14, Pori  
Kyösti Erkkilä 040 072 1969 • Juuso Erkkilä 040 072 1484

» [hatanpää-erkkilä.fi](http://hatanpää-erkkilä.fi)

## Halikon kouru ja tikas Oy

- Kattoturvaluotteet
- Sadevesijärjestelmät
- Peltikatot
- Rakennuspeltityöt
- Kattojen pesut ja käsittelyt
- Kattohuollot vuosisopimuksella



Kattoturvaluotteet verkkokaupasta

**ORIMA®**

KATTOTURVA JA  
SAUMATON KOURU

**WECKMAN**

TERÄSKATTEET



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

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)

**Luotettava konepalvelun ja  
maanrakennusurakoinnin ammattilainen  
Turun seudulla.**



Palveluumme kuuluvat mm.

Salaoja ja sadevesijärjestelmät  
Piha-alue rakentaminen  
Viemäri- ja vesijohtotyöt  
Rakennusten pohjatyöt  
Maanrakennus

Vastuullisena tekijänä laitamme tekemisen laadun, kiireen edelle.  
Ota siis rohkeasti yhteyttä.



[www.pelicat.fi](http://www.pelicat.fi)  
[janne@pelicat.fi](mailto:janne@pelicat.fi) / 040 732 6527





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

## Energiatehokkuus hyödyttää niin osakasta, taloyhtiötä kuin ympäristöäkin

*Taloyhtiöiden energiatehokkuutta parantamalla saadaan aikaan hyötyjä monella saralla. Parhaimmillaan yhdellä iskulla on mahdollista parantaa asumisviihtyvyyttä, pitää asumiskustannukset kurissa, huolehtia omaisuuden arvosta ja edesauttaa yhteiskunnan siirtymistä kohti hiilineutraaliutta.*

**E**nergiatehokkuus ei ole pimeyteen vievä mörkö, vaan mahdollisuus entistäkin terveellisempään ja viihtyisämpään asumiseen.

Taloyhtiön energiatehokkuudesta keskusteltaessa on hyvä muistaa muutamia perusasioita. Energiatehokkuus ei ole suora synonyymi energiansäästölle. Aina on huomioitava se, mitä käytetyllä energialla saadaan aikaan. Asuinrakennuksessa on oleellista viihtyisä, turvallinen ja terveellinen asuminen, eli esimerkiksi hyvä sisäilmasto. Näin ollen kaukolämpö- tai sähkölämmituksesta ei voi nähdä rakennuksen energiatehokkuutta – tai tehottomuutta. Alhainen ostoenergian kulutus ei suoraan tarkoita energiatehokasta rakennusta, vaan aina tulisi ottaa huomioon myös sisäilmaston laatutaso.

### Energiatehokkaassa talossa ei palella eikä hikoilla

Talvisaikaan suurin osa ihmisistä pitää 21–22 °C:een huoneilman lämpötilaa asuintiloissa sopivana. Monissa taloyhtiöissä asuntojen lämpötilat ovat kuitenkin korkeampia. Liian korkeat talviajan huoneilman lämpötilat muun muassa lisäävät hengitystieoireita ja väsymistä. Myöskään yhteisiä tiloja ei kannatta pitää liian lämpiminä.

Selättämällä talven yllilämpöongelmat saadaan samalla kertaa parannettua asumisviihtyvyyttä ja alennettua lämmityskustannuksia. Vanha muistisääntö toimii edelleen: yhden asteen alennus huoneilman lämpötilassa pienentää noin viidellä prosentilla lämmitysenergian kulutusta. Energiatunnuksen taloyhtiön yksi tunnusmerkki onkin läm-

tyskaudelle yhdessä asetettu tavoite huoneilman lämpötiloille ja lämmitysjärjestelmän toiminnan seuraaminen asumisen arjessa.

Oleellista on omaan taloyhtiöön sopivat lämmityksen asetusarvot, eli esimerkiksi lämmityksen säätökäyrä, ja kunnossa pidetty lämmitysjärjestelmä. Huolehtimalla

ikkunoiden ja parvekeovien tiivisteiden kunnosta ja oikeaoppisesta tiivistämisestä ehkäistään tarvetta kompensoida vedentunnetta korkealla huoneilman lämpötilalla.

### Hyvä sisäilma on osa energiatehokkuutta

Toimivalla ja hallitulla ilmanvaihdolla on keskeinen rooli ihmisten ja rakennusten hyvinvoinnissa. Taloyhtiö, jossa on

huonosti toimiva ilmanvaihto, ei voi olla energiatehokas. Energiatunnuksessa taloyhtiössä huolehditaan ilmanvaihtohormien/-kanavien puhdistamisesta vähintään 10 vuoden välein, säännöllisestä ilmanvaihtojärjestelmän toimivuuden varmistamisesta ja tarvittavien säätötoimenpiteiden suorittamisesta. Korvausilmaventtiilien tai ilmanvaihtokoneiden suodattimien vaihtaminen tai puhdistaminen on suositeltavaa tehdä vähintään keväällä ja syksyllä. Ilmanvaihdon energiankäyttöä voidaan tehostaa esimerkiksi poistoilman lämmön talteenoton, tarpeenmukaisen ilmanvaihdon ja sähköpihien puhaltimien avulla.

Taloyhtiön energiatehokkuuden parantaminen on osa suunnitelmallista kiinteistönpitoa. Yhtiössä kannattaa asettaa tavoitteet myös energiatehokkuudelle, sisällytettävä ne osaksi kunnossapitosuunnitelmaa ja taloussuunnittelua sekä mitattava tavoitteiden saavuttamista. ♦



Bigstock







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

# Tuomion antohetkellä eräntymättömät saatavat

**K**orkeimman oikeuden mukaan tuomiolla määrättävä vuokrasaatavan maksuvelvollisuus koskee vain tuomion antamishetkellä eräntyneitä vuokria.

Juridinen lähtökohta on, että eräntymättömiä saatavaa koskeva kanne on pääsääntöisesti hylättävä ennenaikaisena erikseen säädettyin poikkeuksin (mm. viivästyskorko). Tuomioistuinkäytännössä ei kuitenkaan ole ollut vakiintunutta kantaa siitä, voidaanko vuokralainen velvoittaa maksamaan tuomion antamishetkellä eräntymättömiä vuokria siihen saakka, kunnes huoneisto on luovutettu vuokranantajan hallintaan.

Ilmeisesti lähinnä prosessiekonomisista syistä joissakin käräjäoikeuksissa on noudatettu linjausta, jossa on hyväksytty kanteita, joissa vuokranantaja on vaatinut vuokraa myös häätötuomion jälkeiseltä ajalta aina muuttopäivään asti, jolloin ulosottoviranomaiset ovat vahvistaneet päivävuookraa koskevan maksuvelvollisuuden päättymispäivän. Tällä menettelyllä on käytännössä helpotettu kantajana toimivan vuokranantajan elämää, koska hänen ei ole tarvinnut nostaa enää uutta kannetta vuokrien perimiseksi, jos ja kun vuokralainen on pitänyt asuntoa hallinnassaan vielä vuokrasuhteen päättymisen jälkeenkin.

Korkein oikeus selvensi ratkaisulla KKO 2020:57 epäselvää ja vakiintumatonta oikeustilaa linjaamalla, että tuomiolla määrättävä vuokrasaatavan maksuvelvollisuus voi koskea vain tuomion antamishetkellä eräntyneitä vuokria.

Korkein oikeus ei antanut painoarvoa sille, mitä voidaan pitää prosessiekonomisesti järkevänä tai sille, kuinka vaikeuksista ulosottoviranomaiset kykenivät selvittämään huoneiston hallinta-ajan ja määrit-

tämään täytäntöönpanettavan vuokran määrän. Sen mukaan käytännölliset syyt eivät voi luoda pätevää perustetta ennakollisen maksutuomion saamiselle ilman, että siitä säädetään lailla.

Laissa ei ole tarkoitettu, että eräntymättömiä vuokria voisi oikeusteitse etukäteen vaatia. Vuokranantajalla ei katsottu olevan sellaista erityistä oikeussuojan tarvetta, johon perustuen tämän olisi tullut saada tuomio jo ennalta ja ennen veloitteiden tosiasiallista eräntymistä.

Mainittu korkeimman oikeuden ratkaisu koskee nimenomaisesti vuokrasaatavia, mutta annettua oikeusohjetta voidaan tulkita ja soveltaa laeamminkin myös muihin samankaltaisiin maksuihin, kuten taloyhtiöiden vastikkeisiin, vesimaksuihin ja muihin vastaaviin

eriin. Niidenkään osalta ei ole pätevää perustetta esittää vaatimuksia vielä eräntymättömien kustannusten osalta.

Päätös on juridisesti perusteltu, mutta vuokranantajan kannalta KKO:n ennakkopäätös lisää perintäkustannuksia, jotka saatta-

vät jäädä lopullisestikin vuokranantajan tappioksi. Vuokrasopimus puretaan ja häätö tuomitaan varsin tavallisesti nimenomaan maksamattomien vuokrien perusteella. Jos vuokralaisella on jo maksamattomia vuokrasaatavia (ja mahdollisesti muitakin saatavia) ulosotossa, vuokranantaja joutuu jatkossa todennäköisesti huomattavasti tarkemmin harkitsemaan, kannattaako vuokrasuhteen päättymisen jälkeisiä vuokria lähteä edes perimään erillisellä velkomuskanteella, vai aiheutuuko perinnästä enemmän kustannuksia kuin kanteella mahdollisesti olisi saatavissa hyötyä. Samaa jouduttaneen pohtimaan myös taloyhtiöissä, jos kyse on vaadittavista vastikkeista tms. maksuista. ♦

**KO:n ennakkopäätös  
lisää tulevaisuudessa  
vuokranantajan  
perintäkustannuksia.**



# Huollata taloyhtiön parvekelasitukset ajoissa, säässä kuin säässä.

Lumon tarjoaa taloyhtiöille vaivattoman tavan turvata parvekelasituksien pitkä käyttöikä. Tarjoamamme huoltopalvelun avulla tuote voidaan säilyttää turvallisena ja toimintakuntoisena koko sen elinkaaren ajan. Huollon yhteydessä koko lasitusjärjestelmä saa viiden vuoden käyttöturvan koskien huollon yhteydessä vaihdettuja ja alkuperäisiä komponentteja ja järjestelmän toimivuutta.

Lupauksemme mukaan säännöllisesti huollettuna lasituksemme kestävät vähintään 25-30 vuotta. Koko kiinteistön lasituksen huoltamisessa yhdellä kertaa on monia etuja. Kustannussäästöjen lisäksi huolto suunnitellaan taloyhtiön erityispiirteet huomioon ottaen. Koko kiinteistö hyötyy siitä, kun parvekelasit suojaavat rakenteita pitkään ja tuovat energiansäästöä koko taloyhtiölle.

## Ota yhteyttä:

Lumon Suomi Oy  
info@lumon.fi  
020 7403 200

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





*As Oy Sampanpolun putkiremonttihanke etenee tasaisen varmasti kohti toteutusta.*

**K**esän korvalla kilpailutettiin urakoitsijat ja käytiin urakkaneuvottelut. Tarjouksia saatiin hyvin, ja varsinaiset urakkaneuvottelut käytiin neljän urakoitsijan kanssa. Hallitukselle muodostui lopulta selkeä kuva parhaasta urakoitsijasta, jota ehdotettiin yhtiökokoukselle.

Rahoituksen osalta yhtiö sai neljä tarjousta. Yhtiössä on suhteellisen paljon sijoittajaosakkaita, mutta tämä ei vaikuttanut saatuihin rahoitustarjouksiin.

Ennen yhtiökokousta pidettiin infotilaisuus, johon osallistui reilut 20 osakasta ja asukasta. Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin syyskuun puolivälissä. Yhtiökokouksessa isännöitsijä esitteli ensin hankkeen kulun tähän asti. Tämän jälkeen siirryttiin päättämään hankkeen toteutuksesta, aikataulusta ja urakoitsijasta. Yhtiökokous hyväksyi hallituksen esityksen yksimielisesti. Tämän jälkeen päätettiin vielä erikseen hankkeen rahoituksesta ja annettiin hallitukselle valtuudet lainan nostamiseen.

### **Ehkä suurin hanke koskaan**

Viimeisenä kohtana yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään lämmön talteenoton toteutuksesta sen mukaan, myöntääkö ARA energia-avustusta tähän hankkeeseen.

– Kokous oli sujuva ja eteni reippaasti esityslistan mukaan, isännöitsijä **Janne Hyrsky** kertoo.

Puheenjohtaja **Esa Soini** piti avauspuheenvuoron, jossa hän painotti peruskorjauksen merkitystä taloyhtiölle.

– Kyseessä on taloyhtiön suurin hanke tähän mennessä ja mahdollisesti koskaan, Soini muistutti yhtiökokoukselle.

Hankkeen huolellisesta valmistelusta ja käsittelystä yhtiössä kertoo se, että yhtiökokouksessa esitetyt kysymykset koskivat lähinnä tulevaa työmaa-aikaa ja käytännön järjestelyjä. Suurin kysymys tässä kohtaa oli, koska hanke alkaa ja milloin minun huoneistooni tullaan.

### **Kohta mennään**

Korjaushankkeen on tarkoitus käynnistyä jo lokakuussa valmistelevilla töillä. Huoneistojen osalta hanke käynnistyy vuodenvaihteen jälkeen. Valmistaa pitäisi olla elokuussa 2021.

Hanke on mittava. Linjastosaneerauksen ja yhtiön yleiset tilat käsittävän perusermontin kokonaiskustannus kohoaa noin 1,5 miljoonaan euroon. Koska jakavia neliöitä on vähän, tekee se huoneistoa kohden n. 900 €/m<sup>2</sup>. Yhtiö hakee energia-avustusta lämmöntalteenottoon ja linjasaneeraukseen sekä esteettömyysavustusta pääsisäänkäynnin muuttamiseksi esteettömäksi. ♦

**TEKSTI JA KUVA:** Matts Almgrén



# Palveluhakemisto

## Asianajotoimistoja

### EVERSHEDS SUTHERLAND

Eversheds Asianajotoimisto Oy | [eversheds.fi](http://eversheds.fi)  
Veistämönaukio 1-3, 20100 Turku | Puh. 010 684 1550

## Energiakonsultointia

### Suunnittelu ja kilpailutus

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

### Maalämpösaneeraukset

Urpo Lehtimäki

### LTO-saneeraukset

044-5555 010

### E-todistukset

U. Lehtimäki Oy

### Valvonta

## Isännöitsijätoimistoja

### Isännöinti-Saarto

Uudenmaankatu 6 a I, 20500 Turku  
puhelin 02 – 511 8500  
[saartooy@isannointi-saarto.fi](mailto:saartooy@isannointi-saarto.fi) • [www.isannointi-saarto.fi](http://www.isannointi-saarto.fi)

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)



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)

Isännöinti- ja tilipalvelu

**Balanssi**

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

[www.balanssi.name](http://www.balanssi.name)

Tilitoimistopalvelut

## Saumaustöitä

### RUSKON SAUMAUUS OY

Saumausta vuodesta 1977 alkaen

**0400 788 959**

## Viemäreiden huoltoa

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

VIEMÄREIDEN avaukset • kuvaukset • sulatukset  
IMUAUTOPALVELUT • SUURTEHOIMURIT • PAINEPESUT

## Saloon rakentuva UUSI EKOVOIMALA lämmittää kotisi entistä puhtaammin

### Kaukolämmityksen etuja

- Helppo ja edullinen liittyä
- Vaivaton käyttöä
- Toimintavarma - lämpö ei lopu kesken

### Lämmitysjärjestelmän muutokseen saatavissa tukea

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)  
myöntää energia-avustuksia taloyhtiön  
asuinrakennusten energiatehokkuutta  
parantaviin korjaushankkeisiin

Muutos  
öljylämmityksestä  
kaukolämpöön on  
**EKOTEKO**

*"Uusi ekovoimala puolittaa  
kaukolämmön hiilidioksidipäästöt."*

**KATSO LISÄÄ [www.kaukolampo.fi](http://www.kaukolampo.fi)**

Joensuunkatu 7, 24100 Salo  
puh. 02 778 5601 tai 02 778 5603

[kaukolampo@salonkaukolampo.fi](mailto:kaukolampo@salonkaukolampo.fi)  
[www.salonkaukolampo.fi](http://www.salonkaukolampo.fi)

Salon  
Kaukolämpö Oy

# Yhdistys

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



## KALENTERI

Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivä,  
verkkotapahtuma  
28.10.2020 klo 15.30-20.00

Webinaari: Tietosuoja, avainturvallisuus  
ja kameravalvonta  
2.11.2020 klo 17.30

Kiinteistöilta  
- Vahingonkorvausvastuut taloyhtiössä  
11.11.2020 klo 17.30 Salo

Suunnitelmallinen kiinteistönpiito  
- Kiinteistöliitto kouluttaa  
17.11.2020 klo 17.00 Pori

Kiinteistöilta - Julkisivun ja  
putkiston korjausvaihtoehdot  
18.11.2020 klo 17.30 Turku + webinaari

Webinaari: Osakeluettelon siirto  
huoneistotietojärjestelmään -webinaari  
19.11.2020 klo 17.30

Kiinteistöilta - Korjaushanke haltuun  
24.11.2020 klo 17.30 Uusikaupunki

Webinaari: Taloyhtiöiden  
lämmitysratkaisu  
26.11.2020 klo 17.30

Kiinteistöilta - Korjaushanke haltuun  
26.11.2020 klo 17.30 Loimaa

Webinaari: Taloyhtiöiden  
lämmitysratkaisu  
26.11.2020 klo 17.30

Taloyhtiön energiatehokas arki,  
isännöitsijöille  
01.12.2020 klo 12.00 Rauma

Kiinteistöilta  
- Taloyhtiön energiatehokas arki  
01.12.2020 klo 17.30 Rauma

Kiinteistöilta - Hallitus ja asumisen arki  
09.12.2020 klo 17.30 Turku + webinaari

Tarkemmat tiedot ja ilmoittautumiset:  
[www.kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi](http://www.kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi)  
[www.kiinteistoliitto.fi/satakunta](http://www.kiinteistoliitto.fi/satakunta)  
[www.kiinteistoliitto.fi/rauma](http://www.kiinteistoliitto.fi/rauma)

## Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivä

Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivä järjestetään maksuttomana verkkotapahtumana taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajille, jäsenille ja taloyhtiöiden hallinnosta kiinnostuneille keskiviikkona 28.10.2020 15.30-20.00.

Taloyhtiöpäivään osallistuva saa tietoa asiantuntijoiden luennoilta mm. hallituksen tehtävistä ja vastuista, palvelujen hankkimisesta, korjausrakentamisesta, kiinteistönpidosta ja hankkeiden rahoituksesta.

Lisäksi osallistujia palvelee eri yritysten edustajat, joita on mahdollisuus tavata suoraan verkkotapahtumassa. Mukana on myös Kiinteistöliiton lakiklinikka, jossa pääset keskustelemaan Kiinteistöliiton lakimiehen kanssa.

Osallistujien kesken arvotaan kaksi iPadia.

Tule mukaan tilaisuuteen [www.kiinteistoliitto.fi/vstaloyhtiopaiva](http://www.kiinteistoliitto.fi/vstaloyhtiopaiva)

## Lakihelppi palvelee 24/7

Kiinteistöliiton Lakihelppi-palvelu on käytettävissä arkipäivien lisäksi myös iltaisin ja viikonloppuisin.

Lakihelppi antaa vastaukset yleisiin taloyhtiössä ilmeneviin lakikysymyksiin nopeasti ja selkeästi.

Palvelu on maksuton ja vain Kiinteistöliiton jäsentalojen käytettävissä.

Lakihelppi toimii Kiinteistöliiton jäsensivuilta. Mikäli et vielä ole rekisteröitynyt jäsensivujen käyttäjäksi, kannattaa se tehdä osoitteessa [www.kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen/](http://www.kiinteistoliitto.fi/kirjautuminen/) rekisteröityminen.



## Tunnetko Rakun?

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

Se on Kiinteistöliiton jäsentalojen käytettävissä maksutta jäsensivuilta kohdasta **Laskurit ja sovellukset**.

Rakennuksen kunto- ja kunnossapito-ohjelmien helpottaa taloyhtiön hallituksen velvollisuuksien hoitamista kiinteistönpidon järjestämisessä [www.kiinteistoliitto.fi/raku](http://www.kiinteistoliitto.fi/raku)

## Jäsentaloyhtiön neuvontapalvelut

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

### Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen

Lakineuvonta

**02 277 5151 Heli Launto-Koho**

Korjaus-, tekninen ja energianeuvonta

**02 277 5153 Matts Almgrén**

Eduvalvonta, paikallisneuvonta, viestintä

**02 277 5150 Juuso Kallio**

Jäsenrekisteri ja jäsenasiat

**02 277 5154 Mari Häyhtiö-Viikilä**

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

### Satakunnan (Pori)

Paikallisneuvonta ja eduvalvonta

**Mari Häyhtiö-Viikilä 040 586 7123**

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

### Rauman Kiinteistöyhdistyksen

Paikallisneuvonta ja eduvalvonta

**Mari Häyhtiö-Viikilä 040 586 7123**

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

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

### Tiedotus

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

### 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: [kiinteistoliitto.fi/jasensivut](http://kiinteistoliitto.fi/jasensivut)

### 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

tiistaisin ja torstaisin klo 9-13

09 1667 6311

#### Energianeuvonta

ma-pe klo 9-15

09 1667 6761

### 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** puh. 020 795 9480.





# Onko sinulla **PORILAINEN OLO?**

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

**SÄÄSTÖÄ LÄMMITYSKULUISSA**

**EI KUUKAUSIMAKSUJA**

**EI INVESTOINTIKULUJA**

**VAKAAT ASUMISOLOSUHTEET**



**P**orin Riihikedossa sijaitseva Keskuspuistikko on neljän seitsenkerroksisen kerrostalon ja 146 asunnon taloyhtiö. Taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan **Matti Mäkelän** mukaan Pori Energia Olo ratkaisee yhden ongelman, mikä liittyy korkeiden kerrostalojen lämpötasapainoon, lue lisää [porienergia.fi/olo](https://porienergia.fi/olo)



PÄIVITÄ KAUKOLÄMPÖSOPIMUKSESI  
**VELOITUKSETTA**, OTA YHTEYTTÄ:  
**Antti Lehtonen**  
p. 044 701 2205 • [antti.lehtonen@porienergia.fi](mailto:antti.lehtonen@porienergia.fi)

lhanteellista  
energiaa  
[porienergia.fi](https://porienergia.fi)



**PORI  
ENERGIA**