

Kiinteistölehti **LOUNAIS-SUOMI**

4/2023



Palvelu-
hakemisto
s.30

Lämmitys ja vesimaksut nousussa

TALOYHTIÖIHIN KOHDISTUU KOVIA KUSTANNUSPAINEITA

Uusi tekniikka
hillitsee kaukolämmön
hinnan nousua

Suojelupoliisi varoittaa
kodin langattoman verkon
kotireitittimien tietoturvasta

Palkitsimme
asumisen saralla
ansioituneita

TURKU ENERGIA

Onko kiinteistönne lämmönjako- keskus tullut uusintaikään?

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

Lue lisää:

turkuenergia.fi/lammonjakokeskus

Huoletona ja helppoa lämpöä.



APUNASI SIIVOUKSESSA TALOYHTIÖILLE JA KOTITALOUKSILLE

Milloin viimeksi taloyhtiössänne on suoritettu perusteellinen suursiivous? Mitä töitä ylipäättänsä taloyhtiössä olisi hyvä tehdä? Soita 045 136 4052 ja sovitaan ilmainen kartoitus siitä miten teidänkin taloyhtiö pysyy siistissä kunnossa läpi vuoden.

SIIVOUKSEN AMMATTILAISET
WWW.KARLSSONIT.FI

SIIVOUSPALVELU
KARLSSONIT

TILIKESKUS VASTAA YLI 600 TALOYHTIÖN TALOUSHALLINNOSTA!



ISÄNNÖITSIJÄNÄ

Vapauta aikaasi taloushallinnon rutiinitöistä muihin isännöintitöihin.

Valitse itse palvelun laajuus ja ole kustannustehokas.

Maksa vain tehdystä työtunnista, et joutoajasta!

Vapaudu sairaus- ja kesälomasijaisten hankinnan huolista!

Ulkoista taloyhtiöiden taloushallinto ammattilaiselle.



KAUPPATORIN
TILIKESKUS

VAIVATONTA TALOUDENHOITOA KAUPPATORIN LAIDALLA.

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

VAIVATONTA TALOUDENHOITOA ISÄNNÖITSIJÄLLE.
PYYDÄ TARJOUS JA HUOMAA HYÖTY!

Hybridiuhkia taloyhtiössä?

Lokakuussa Suojelupoliisi varoitti kotireitittimien tietoturvauhasta. Reititin on laite, joka yhdistää muut laitteet kuten tietokoneet, mobiililaitteet tai kodin-koneet internetiin. Nämä laitteet ovat useimmiten yhteydessä internetiin joko suoraan reitittimen tai sen mahdollistaman langattoman verkon avulla.

Taloyhtiössä voi olla yhtiön hankkima valokuituverkko, jonka kunnossapidosta yhtiö vastaa, jos rakennuttaja tai yhtiö on asentanut valokuituverkon. Valokuituverkko tarvitaan internetyhteyden muodostamiseen. Nettiin pääsee nykyisin muillakin välineillä, joita osakkaat voivat hankkia matalalla kynnyksellä.

Reititin ja modeemi ovat osakkaan hankintoja ja osakkaan vastuulla. Samaan tapaan huoneistossa toimiva langaton verkko on osakkaan vastuulla. Suojelupoliisi varoitti, että kuka tahansa meistä, joka on kytkenyt verkkoon kiinteästi suojaamattoman laitteen eli esimerkiksi kotireitittimen tai modeemin voi olla ulkomaisen vakoilun mahdollistaja.

Supo on asiasta huolissaan, koska yhä useammassa kodin laitteessa on internetyhteys, joka sallii laitteen etäohjauksen julkisesta verkosta. Tämä voi tarjota mahdollisuuden valtiollisten toimijoiden oikeudettomalle etäkäytölle, jolla pyritään tunkeutumaan Suomen tai Suomen kumppanimaiden tietojärjestelmiin.

Reititin on tärkeä osa langattomaan verkkoon yhdistettyjen laitteiden suojaamista ulkoisilta uhkilta, kuten hakkereilta ja palvelunestohyökkäyksiltä. Erityisesti suojaamattomat ja päivittämättömät kotireitittimet muodostavat supon mukaan tällä hetkellä merkittävän riskin kansalliselle turvallisuudelle. Kaapattuja kotireitittimiä voidaan käyttää esimerkiksi osana laajaa palvelunestohyökkäystä, jolla pyritään kaatamaan yritysten tai viranomaisten verkkopalveluja tai kotisi-

vuja. Operaattorien tai laitevalmistajien sivuilta löytyy ohjeita tietoturvan parantamiseen.

Suojelupoliisi ei helpolla puhu merkittävästä riskistä kohdistuen viestinsä suoraan kuluttajille. Samaan hengenvetoon on lisättävä, että tavallinen suomalainen tai tavallinen taloyhtiö tuskin on vieraan valtion kybervakoilun kohteena. Varautuminen on viisautta. Myös taloyhtiössä kannattaa olla hereillä asian suhteen. Palveluntarjoajat teleoperaattoreista sähkö- ja lämpöinfraan tai avainturvallisuuteen ovat myös olleet varautumisviestinnässä aktiivisia. Taloyhtiössä on järkevä riittävällä tavalla varmistaa omien järjestelmiensä tietoturvallisuuteen liittyvät näkökulmat kultakin palveluntarjoajalta. ❖



Juuso Kallio

toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi ry

Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.

Painopaikka: Printall AS

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Lämmityskustannukset tulevat olemaan tänäkin talvena taloyhtiöiden huolena.

Kuva: Vastavalo/Kaj Skön



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

Kustantaja Kiinteistömedia Oy, kiinteistömedia.fi

Päätoimittaja Juuso Kallio

Toimituspäällikkö Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi

Taitto Kari Längsjö

Ilmoitusmyynti Mediatuomisto Dorimedia, Timo Hyvönen, 050 468 2290, timo.hyvonen@dorimedia.fi

Lehden suurin mahdollinen vastuu ilmoituksen julkaisemisessa sattuneesta virheestä tai ilmoituksen pois jäämisestä rajoittuu ilmoituksen hintaan.

Ilmoitusaineistot aineistot.aluelehdet@kiinteistömedia.fi

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

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

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

Tietosuojaseloste www.kiinteistöliitto.fi/lounais-suomi



PÄÄKIRJOITUS

3 Hybridiuhkia taloyhtiössä?

AJASSA

4 Ajankohtaista alueelta

ARTIKKELIT

10 Asumisen saralla ansioituneita palkittiin



10

14 Kaukolämmön hintojen odotetaan tasaantuvan



14

18 Taloyhtiöihin kohdistuu kovia kustannuspaineita
HENKILÖ

22 Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen uusi lakimies
Sanna-Mari Mannila



22

EDUNVALVONTA

24 Kanasanedustajat asumisen asiain äärelle
KOLUMN

25 Asumisen osaaminen ei ole itsestäänselvyys
KYSY HELILTÄ

26 Vesiasioista kysely paljon vuosien varrella
TERVEISET SATAKUNNASTA

27 Mitä eroa on asunnolla ja kodilla?

TEKNIikka

28 Moni voi vieläkin hakea avustusta sähkölaskuihin

LAKI JA OIKEUS

29 Isännöitsijäntodistuksen sisällöstä

30 YHDISTYS TIEDOTTAA

Ajassa

Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivässä yli 500 kävijää

Alueen suurin taloyhtiöpäättäjien tapahtuma järjestettiin Turun Messukeskuksessa 1. marraskuuta. Tapahtumaan osallistujat pitivät hyödyllisimpänä antina tilaisuuden seminaariluentoja. Suosituimmat aiheet käsittelivät käytännön vinkkejä hyvään hallitustyöskentelyyn, sekä sähköautoja koskevaa päätöksentekoa ja kustannusten jyvitystä taloyhtiöissä. Mukana oli yhteensä 46 eri organisaation näyttelyosastot. Tilaisuuden esitysaineistot löytyvät tapahtuman sivuilta ja luentojen tallenteen Kiinteistöliiton YouTube-kanavalta.



📍 Ensi vuonna Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivä järjestetään 30.10.2024 Turussa. Kuva: Juuso Kallio

Iso työryhmä selvittämään jätelain uudistuksen kulurakennetta

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi otti kantaa valmisteilla olevaan jätetaksaan Lounais-Suomen jätehuoltolautakunnan alueella. Perusmaksuun esitettiin merkittävää korotusta. Kiinteistöliitto pitää kulusperusteista taksarakennetta parempana tapana rahoittaa jätehuollon palvelut kuin perusmaksun kasvattaminen.

Jätelain uudistuksen toimeenpano Lounais-Suomessa on ollut valitettava esimerkki puutteellisesta ja liian kiireellä tehdystä valmistelusta, jossa kärsijöinä ovat olleet alueen asukkaat.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi on kutsumassa koolle sidosryhmäkokouksen. Kokoukseen kutsutaan osallistujia jätehuoltolautakunnasta, LSJH:n toimivasta johdosta ja omistajista, Ely-keskuksesta, kuljetusyrityksistä, lukkoliikkeistä, kiinteistönomistajista sekä isännöintialta.

- Muutoksen ongelmakohdat on syytä käydä laajalla kokoonpanolla läpi, jotta vältetään virheellinen informaatio ja löydetään tarpeelliset kehityskohdat jatkoa ajatellen, toteaa toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**.



📍 Lounais-Suomen taloyhtiöt ovat olleet tyytymättömiä uuden jätelain toimeenpanoon. Kuva: Pekka Virolainen



📍 - Sijoittuminen A-listalle jo viidettä kertaa peräkkäin on saavutus, joka kertoo Turun pitkäjänteisistä ja jatkuvaan parantamiseen tähtäävästä työstä, kertoo pormestari **Minna Arve**. Kuva: Turun kaupunki/Minna Elo

Turku maailman johtavien ilmastokaupunkien joukossa

Turun kaupunki on saanut tunnustusta maailmanlaajuiselta ympäristövaikutusten arviointijärjestöltä CDP:ltä jo viidentenä vuotena peräkkäin. Turku on listattuna niiden 119 kaupungin joukossa, jotka jatkavat kunnianhimoista ilmastotyötään globaalista tilanteesta ja haasteista huolimatta.

Ns. A-listan kaupungit toteuttavat neljä kertaa enemmän hillitsemis- ja sopeutumistoimenpiteitä kuin listan ulkopuoliset kaupungit.

Turun kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali kaupunkialue vuoteen 2029 mennessä, jolloin kaupunki täyttää 800 vuotta. Vuoteen 2022 mennessä Turun alueen päästöt olivat jo vähentyneet yli 56 prosenttia vertailuvuodesta 1990.

Viidesosa Suomen auktorisoiduista isännöitsijöistä työskentele Turussa



Varsinais-Suomen Isännöintitaloon tuli lokakuussa 22 uutta auktorisointia. Kuva: Varsinais-Suomen Isännöintitalo

Suomen 150 auktorisoidusta isännöitsijästä 32 työskentelee Turussa. Turusta tuli auktorisoidun isännöinnin keskittymä, kun Varsinais-Suomen Isännöintitalo päätti, että kaikki

Isännöintitalon isännöitsijät, joilla pätevyysvaatimukset riittävät, suorittavat ISA ry:n isännöitsijöiden auktorisointitentin.

Lokakuussa 22 yrityksen isännöitsijää suoritti ISA-tutkinnon.

Auktorisointi on Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:n myöntämä osoitus isännöitsijän ammattitaidosta ja pitkästä kokemuksesta.

ISA-asiamies **Antti Kumpulainen** lupaa, että taloyhtiöissä, joissa auktorisoidut isännöitsijät toimivat isännöitsijöinä, on lupa odottaa laadukasta isännöintiä.

- Auktorisoidut isännöitsijät ovat myös sitoutuneet noudattamaan isännöinnin uusia eettisiä ohjeita, Kumpulainen toteaa.

ISA ry. on perustettu vuonna 1987, ja Varsinais-Suomen Isännöintitalo on ollut auktorisoitu isännöintitoimisto vuodesta 1999 asti. Auktorisoitu isännöintitoimisto täyttää muun muassa vaaditut laatukriteerit, ja yritys auditoidaan kolmen vuoden välein.

Sähköpyörän akku turvalliseen latauskaappiin

Pyörän akku on herkkä kolhuille ja akun ikääntyessä tulipalojen riski kasvaa. Autojen akuissa on monia turvallisuutta lisääviä ominaisuuksia, joita ei pystytä mahdollistamaan pieniin polkupyörän akkuihin. Siksi polkupyörien ja skoottereiden akkupalot ovat yleisempiä kuin sähköautojen palot.

Suomalainen Latauspolku-yhtiö on ratkaissut ongelman kehittämällä paloturvallisen latauskaapin, jossa pyörän akkua voi ladata turvallisesti julkisissa tiloissa tai taloyhtiön parkkihallissa. Latauskaapit toimivat asiakkaan omien latureiden kanssa ja avaus tapahtuu Latauspolun applikaation avulla. Kokeilussa Latauspolku tarjoaa kolme latauskaappia, jotka sijoitetaan Turun pääkirjaston uutistorille, Hansakorttelin Yliopistonkadun puoleisen sisäänkäynnin tuulikaappiin ja linja-autotaseman aulaan. Kaapit ovat asiakkaiden käytössä ilmaiseksi.

Kokeilu on osa Euroopan aluekehitysrahaston rahoittamaa 6Aika: Vähähiilinen liikkuminen liikennehubeissa hanketta.



🔌 Latauskaapissa voi olla samanaikaisesti useita polkupyörän akkuja latautumassa. Kuva: Latauspolku Oy.



Parasta laatua

Saumalaakso tarjoaa parasta julkisivu-urakointia yli kolmenkymmenen vuoden kokemuksella!

Elementtitalojen uusintasaumaus — vahva erikoisalamme

Hoidamme koko uusintasaumauksen alusta loppuun: suunnittelun, materiaalitoimitukset ja urakoinnin. Saumalaakson edustaja arvioi kunnostettavan kohteen ja tekee yksityiskohtaisen tarjouksen koko saumaustyön läpiviennistä sekä vastaa siitä, että työ etenee laaditun aikataulun ja budjetin mukaisesti onnistuneeseen lopputulokseen saakka.

Kysy tarjous!



Saumalaakso Oy Länsi-Suomi

Harmokatu 7
20380 Turku
puh: * 010 209 7500
turku@saumalaakso.fi
www.saumalaakso.fi

*Hinta soittaessa 0102 – alkuisen numeroon on 8,35 snt/puhelu + 16,69 snt/min

Rauman Vanhan Raatihuoneen kaivaukset valmiita

Rauman Vanhan Raatihuoneen pihassa suoritettiin yli kaksi kuukautta kestäneet arkeologiset kaivaukset osana restaurointi- ja uudisrakennushanketta. Samalla tutkittiin pihaan tulevan uudisrakennuksen pohjarakenteita sekä mitattiin tontin orsi- ja pohjavesiä.

Arkeologit kaivoivat keskimäärin noin metrin syvyyteen viimeisimmästä pihan tasosta – paikoitellen käytiin jopa kahdessa metrissä. Vanhimmat kerrostumat alueella ovat keskiaikaisia, 1400-luvun peltoa ja ojia.

Löydetyt tuhannet esineet kertovat muinaisten raumalaisten elämästä. Esineistöä on ikkunalasin paloista ja rautanauiloista erilaisiin astioihin ja pieniin metallisiin käyttöesineisiin 1500-luvulta 1800-luvulle. Harvinaisempaa esineenä pihalta löytyi sinettisormus, jonka arvioidaan olevan peräisin 1600–1700-luvulta.

Raatihuoneen restaurointihankkeen toteutukseen tähtäävien suunnitelmien ja piirustusten laatiminen on samalla käynnistynyt.



📍 Muinaismuistolain edellyttämät tutkimukset Rauman Vanhan Raatihuoneen pihapiirissä toteutti kaupunkiarkeologiaan erikoistunut Muuritutkimus Oy. Kuva: Rauman kaupunki

OLISIKO AIKA KILPAILUTTAA ISÄNNÖINTI?

- ✓ VAHVAA PAIKALLISTA ISÄNNÖINTIOSAAMISTA
- ✓ OMA ASUMISEN SOVELLUS
- ✓ HOIDAMME ASIAT KERRALLA KUNTOON
- ✓ SELKEÄ JA REILU HINNOITTELU

eTALO

eTalo Isännöinti Oy | Tykistökatu 4, 20520 Turku
Puh. 044 9898085 | info@etalo.fi

www.etalo.fi



UUSI LAINSÄÄDÄNTÖ 1.1.2024

Uudistunut pelastuslaki tulee velvoittamaan taloyhtiöitä huolehtimaan asuntojen palovaroittimista.



tuotteillamme on 10
vuoden käyttöikä

Optinen palvaroitin

Pebble10; 10v paristonkesto,
EI paristonvaihtoja!

230V verkkovirtavaroitin

v. 2009 jälkeen rakennettuihin
taloyhtiöihin.

**Palovaroittimet taloyhtiölle: Pyydä tarjousta myös suositusta
"Avaimet käteen"-palvelustamme**



Kiinteistöyhdistykset palkitsivat asumisen saralla ansioituneita

Kiinteistöyhdistykset haluavat nostaa esiin tekoja, hankkeita ja henkilöitä, jotka ovat toiminnallaan vaikuttaneet positiivisesti kiinteistöalan ja asumisen kehittämiseen. Lounais-Suomessa palkinnot jaettiin nyt viidettä kertaa.



🔗 Kivenhakkaajankadun korjaushankkeessa saneerattiin julkisivu, uusittiin katto ja hankittiin lämmön talteenottojärjestelmä.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio** toteaa, että koti on monelle suurin yksittäinen varallisuuserä, ja tämän omaisuuden hoitamisen parissa toimii paljon ihmisiä, jotka ansaitsevat tulla huomioduiksi. Siksi hyvien käytäntö-

jen ja kokemusten jakaminen taloyhtiöiden piiristä on tärkeää.

Varsinais-Suomessa palkittiin taloyhtiöpuheenjohtaja, korjaushanke ja palvelumyönteisin taho. Rauman ja Satunkunnan yhdistyksissä palkittiin vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja ja taloyhtiöteko.

Vuoden taloyhtiö-puheenjohtaja

Varsinais-Suomen vuoden taloyhtiöpuheenjohtajaksi valittiin turkulainen **Sami Korhonen** As Oy Maistraatinpuistosta. Hän on toiminut taloyhtiön puheenjohtajana hieman yli neljä vuotta ja jo sitä ennen hallituksen jäsenenä.

Häntä kiitetään sitoutumisesta taloyhtiön asioiden hoitamiseen ja tinkimättömästä työskentelystä asukkaiden etujen edistämisessä.

Raadin mukaan hän valmistautuu huolella kokouksiin, varmistaa, että ne sujuvat asiallisessa ja rakentavassa hengessä ja että jokainen tulee kuulluksi. Hän on myös uudistanut taloyhtiön viestintää avoimemmaksi ja nopeammaksi. Viestintä on nyt selkeää, aktiivista ja asiallista ja siinä on otettu huomioon myös suomea taitamattomat.

Korhonen on tehnyt merkittävää työtä taloyhtiön teknisten ja ympäristöön liittyvien asioiden parissa. Hän on aktiivisesti tutkinut ja ehdottanut kestäviä ratkaisuja ja osoittanut omistautumista ja vastuullisuutta taloyhtiön talousasioissa.

Korhonen kannustaakin hallituksen jäseniä verkostoitumaan ja benchmarkkaamaan muiden taloyhtiöiden tekemisiä.

– Taloyhtiöt eivät kilpaile keskenään eikä kontakteja ole ikinä liikaa, ja on hyvä kuulla, mihin päin ala on kehittymässä.

– Kun kaikkia osakkaita arvostetaan ja kohdellaan yhdenvertaisesti, myös taloyhtiöiden hallitusten arvostus nousee. Siten saamme jatkossa helpommin uusia jäseniä hallitukseen, Korhonen lisää.

Palkittavan puheenjohtajan valitsi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen As Oy toimikunta.

Heli Launto on Vuoden palvelumyönteisin

Vuoden palvelumyönteisin -kunniamaininnan sai Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen lakimies **Heli Launto**. Hän oli yhdistyksen ensimmäinen oma lakimies ja ollut rakentamassa paikallista lakineuvontaa osaamisellaan. Vuosittain Launto on vastannut 800–1 000 neuvontapuheluun ja hoitanut tehtävänsä jäsentaloyhtiön edustajan tarpeita kuunnellen.

– Olen iloinen, että olen voinut auttaa taloyhtiöitä ja niissä asuvia ihmisiä asioiden järjestämisessä, Launto toteaa.

Arvioinnissa painotettiin erityisesti positiivista palvelukokemusta sekä taloyhtiöiden hallinnon ymmärrystä. Palkittavan tahon valitsi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen Kiinteistön Palvelut -toimikunta.

Vuoden korjaushanke

Vuoden korjaushanke on Asunto Oy Kivenhakkaajankatu 1:n toteuttama mittava projekti, johon kuului julkisivun saneeraus, katon uusiminen sekä lämmön talteenottojärjestelmän hankinta. Sen päälle käynnistettiin vielä pihan kunnostus.

Vuonna 1965 rakennettua taloyhtiötä on viimeisten vuosien aikana saneerattu säännöllisesti huomioiden niin ra-



☑ Sami Korhonen kertoo, että puheenjohtajan tehtävissä menestyy olemalla avoin ja yhteistyökykyinen sekä pyrkimällä jatkuvasti parantamaan tekemistä.



☑ Lakimies Heli Launto palkittiin vuoden palvelumyönteisempänä henkilönä.

kenteiden kunnossapito, asumisen mukavuus ja turvallisuus, asuntojen arvon kehitys, pihaluonnon monimuotoisuus sekä energiatehokkuus.

Vuoden korjaushankkeen valinnee Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen Kiinteistökehitystoimikunnan mukaan hankkeessa on viestitty esimerkillisesti sen vaiheista osakkaille ja asukkaille. Hankkeet on perusteltu hyvin yhtiökokouksissa, ja töiden etenemisestä on tiedotettu myös yhtiökokousten välillä.

Uuden järjestelmän käyttöönoton jälkeen on myös yhdessä katsottu sähkön kulutuksen ja tuotannon tilastoja.

– Onnistunut korjaushanke parantaa talon rakenteita ja antaa lisävuosia hyvään asumiseen, kertoo taloyhtiön puheenjohtaja **Kirsi Siivonen**.

– Korjaushankkeet ovat kalliita, joten taloudellisen panoksen tulisi näkyä myös asuntojen arvon nousuna. Hankkeessa ei pidä keskittyä ainoastaan rakenteisiin, talon pitää näyttää myös kauniilta ja ympäristön viihtyisältä. Tässä olemme mielestäni onnistuneet, Siivonen sanoo.

Valtakunnalliset huomiot vuonna 2024

Keväällä 2024 valitaan Suomen vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja sekä vuoden taloyhtiöteko Helsingin Taloyhtiö2024-tapahtuman yhteydessä. Varsinais-Suomessa vuonna 2023 palkitut tahot ovat ehdokkaina valtakunnallisia huomionosoituksia myönnettäessä. Tunnustuksen lisäksi Suomen vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja saa noin 2 000 euron arvoisen palkinnon. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen KUVAT: Juuso Kallio



Raumalla paljon hyviä ehdokkaita

Rauman Kiinteistöyhdistys sai paljon hyviä ehdotuksia Vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja ja Vuoden taloyhtiöteko -kilpailuun.

Vuoden taloyhtiöpuheenjohtajaksi valittiin lopulta As Oy Euran Kotipihan **Tuomo Lassi**. Hän toimii taloyhtiön hallituksen puheenjohtajana neljän rivitalon yhtiössä, jossa on yhteensä 18 asuntoa.

Tuomo Lassia luonnehditaan vanhan ajan talonmieheksi, jolle kertyy talkootunteja monista talon hyväksi tehdyistä töistä.

Hän tarttuu lapioon, kun pitää löytää vuotava vesiputki tai kiipeää välikatolle selvittämään korjaustarpeita. Muutenkin hän vie taloyhtiön asioita eteenpäin ja varmistaa, että ne tulevat hoidetuiksi. Hän on myös aktiivinen isännöitsijän suuntaan, tarttuu epäkohtiin ja vie loppuun aloittamansa asian.

Lassin valintaa perusteellaan myös sillä, että hänellä on tietoa ja taitoa taloyhtiön asioista, on se sitten kiinteistöhuoltoon tai hallintoon liittyvää. Hän osaa myös kertoa asioista ja mitä hän ei tiedä, hän ottaa selvää.

Tuomo Lassi on helposti asukkaiden lähestyttävissä ja hänen ovikellonsa soi usein, aina kun asukkailla on hänelle asiaa.

Taloyhtiössä on vahvistettu yhteisöllisyyttä talkoilla, joissa on aina oheishjelmaa ja puheenjohtajan katsaus ajankohdaisiin asioihin.

Taloyhtiöteoksi Kalliokadun Kulman energiaremontti

Rauman Kiinteistöyhdistys palkitsi Vuoden taloyhtiötekona As Oy Kalliokadun Kulman energiaremontin. Vuonna 1961 rakennetun ja 37 asuntoa ja 4 liikehuoneistoa käsittävän taloyhtiön remontin yhteydessä vaihdettiin parvekeseinän ovet ja ikkunat sekä tehtiin lisälämmöneristys 32 parvekeseinään ja tuuletusparvekkeiden yhteyteen.

Taloyhtiön puheenjohtajana 20 vuotta toimineen **Kai**

Gustafssonin mukaan remonttia oli suunniteltu jo ennen koronaepidemiaa. Aloitusta lykättiin ja kustannukset karkasivat, mutta lopulta oli pakko tarttua toimeen, koska lämmönhukka väljien parvekeovien takia oli ilmeinen.

Taloyhtiötä on hoidettu muutenkin hyvin. Hallitus on pitänyt mielessä, etteivät asumiskustannukset saa nousta niin, etteivät osakkaat niistä kohtuudella selviäisi.

Yhdistyksen puheenjohtaja **Mikko Vapanen** kannustaa muitakin taloyhtiötä energiaremontteihin. – Tämä huomionosoitus olkoon palkinto ja kannustus kaikille energiaremontin tehneille tai sitä suunnitteleville taloyhtiöille.

Kunniamaininta Erkki Keskivälille

Rauman Kiinteistöyhdistys halusi muistaa kunniamaininnalla As Oy Saaristokatu 3–17 pitkäaikaista puheenjohtajaa **Erkki Keskiväliä**. Häntä luonnehdittiin puutaloyhteisön kantavaksi voimaksi vuosikymmenien ajan niin kunnossapitäjänä kuin päätöksentekijänäkin.

Kahdeksan puutalon yhtiö rakennettiin alun perin Rauman telakan omistajien ja työntekijöiden asunoloiksi. Taloyhtiöksi rakennus muutettiin vuonna 1984. Keskivälit muuttivat taloon vuonna 1981, ja sähkösuunnittelijana työskennellyt Erkki Keskiväli on perustamisesta asti toiminut puheenjohtajana.

Taloissa tehtiin putkiremontti noin 20 vuotta sitten ja samaan aikaan liitettiin kaukolämpöön.

Pienenä erikoisuutena Keskiväli mainitsee yhtiön puulämmitteiset saunat, jotka ovat todennäköisesti ainoat laatuun Raumalla. Puutaloyhteisön yhteisöllisyydestä kertoo se, että saunavuoroja ei erikseen ole. Saunaa voi lämmittää tarpeen mukaan ja huikata sitten naapureillekin, että sauna on nyt lämmin. ♦

TEKSTI JA KUVAT: Salla Kopo



🕒 Tuomo Lassi ei epäröi tarttua lapioon, kun pitää löytää vaikkapa taloyhtiön vuotava vesiputki.



🕒 Pekka Leino ja Kai Gustafssonin mukaan remontit on suunniteltava hyvissä ajoin niin, etteivät asukkaiden kustannukset saa nousta yllättäen.



🕒 Erkki Keskiväli sai kunniamaininnan toiminnastaan puutaloyhteisön kantavana voimana.

Aktiivisuus ja ennakkosäästäminen palkittiin

Kiinteistöliitto Satakunta ry palkitsee Vuoden taloyhtiöpuheenjohtajan ja Vuoden taloyhtiöteon tänä vuonna ensimmäisen kerran. Huomionosoituksilla halutaan tehdä näkyväksi taloyhtiöiden hallituksissa tehtävää työtä ja vastuunkantoa.

Vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja on As Oy Liinaharjantie 80–86:n puheenjohtaja Karoliina Tala. Hän on toiminut 1970-luvulla rakennetun, 86 asunnon yhtiön puheenjohtajana vuoden 2022 alusta. Aikaisempaa hallituskokemusta on kertynyt toisesta taloyhtiöstä.

Talaa ehdottaneet ovat kiitelleet hänen parantaneen taloyhtiön tiedottamista ja osakkaiden osallistumista taloyhtiön asioiden ja piha-alueiden hoitoon, luoden näin taloyhtiöön yhteisöllisyyttä. Häntä luonnehditaan henkilöksi, joka kuuntelee osakkaita ”herkällä korvalla” ja vie asioita hallituksen keskusteltavaksi ja käsiteltäväksi, ja näin osakkaille syntyy kokemus, että voivat vaikuttaa asioihin. Tala puuttuu rohkeasti epäkohtiin ja hoitaa vaikeatkin asiat mallikkaasti.

Tala itse korostaa taloyhtiön puheenjohtajana luottamuksen vahvistamista sekä viestinnän ja tiedottamisen tärkeyttä.

Taloyhtiön pihaa hoitaa huoltoyhtiö, mutta hän on itsekin innokas pihatöiden tekijä. Hän nauttii puutarhatöistä

ja kokee samalla olevansa helposti osakkaiden saatavilla. Taloyhtiössä onkin viritelty kesäjuhlia ja juotu juotu yhteisiä jouluglögejä.

Tala korostaa monipuolisen osaamisen hyödyntämistä hallitustyöskentelyssä ja sitä, että kukin saa loistaa omalla osaamisellaan. Asioita oppii koulutustaustasta huolimatta.

– Kodin hankinta ja sen maksaminen on useimmille elämäntyö ja sen arvon säilyttämien on taloyhtiön hallinnon tärkeä tehtävä, Tala sanoo.

Vuoden taloyhtiöteoksi valittiin As Oy Kiertokatu 11

Vuoden taloyhtiöksi valitussa yhtiössä on pitkäjänteisesti ja suunnitelmallisesti hoidettu korjauksia, kuten linjasaneeraus, uudet ovet, katto ja ikkunat.

Pitkäjänteinen korjausvarojen kerääminen on saanut osakkailta positiivista palautetta. Nyt suunnitelmissa on uusia koko sähköjärjestelmä. Koska yhtiölle on vuosien varrella säästetty varoja, ei siihen tarvitse pyytää osakkailta lisävastiketta. ❖

TEKSTI JA KUVAT: Salla Kopo



❖ Marjo Mäkinen on puheenjohtajana uusi, mutta hallituksessa hän on ollut 20 vuotta.



❖ Karoliina Tala on muun muassa parantanut taloyhtiön tiedottamista ja luonut yhteisöllisyyttä.



Kaukolämmön hintakehityksen odotetaan tasaantuvan

Kaukolämmön hinta on ollut kovassa nousussa, mutta jääkö tuotantokustannusten nousu tilapäiseksi epätasapainotilaksi, vai pystytäänkö sitä kamppittamaan tehokkuutta parantamalla? Kysyimme alueen suurilta kaukolämpöyhtiöiltä näkemyksiä hintakehityksestä ja saimme vinkkejä taloyhtiökohtaisiin säästömahdollisuuksiin.



Kaukolämmön keskekustannus nousi vuoden 2023 indeksitalovertailussa 9,4 prosenttia viime vuodesta. Nousun laajuutta ja jyrkkyyttä kuvaa se, että peräti 42 kaupungissa 59:stä kaukolämmön vertailukustannus nousi viisi prosenttia tai enemmän. Joka toisessa kaupungissa nousu oli kaksinumeroinen. Vain neljässä kaupungissa hinnat laskivat.

Turku Energian lämpöliiketoiminnan johtaja **Jari Kuivanen** pitää erittäin valitettavana sitä, että Venäjän hyökkäys Ukrainaan vuonna 2022 vaikeutti puupolttoaineen saatavuutta ja nosti siten kaukolämmön hintoja.

– Varautuminen vielä pahempaan – huoltovarmuuden takia – aiheutti meille isoja kustannuksia. Nyt kuitenkin näyttää siltä, että kaukolämmön talvihinta tulee laskemaan 1–2 prosenttia ja kevätkauden 2024 hintaennuste näyttää jonkin verran suurempaa laskua.

Kuivanen lisää, että ennusteissa on aina epävarmuuksia. Kaukolämmön hintaan vaikuttaa moni tekijä: muun muassa biomassan ja muiden tuotannossa käytettävien polttoaineiden hinnat, sähkön ja päästöoikeuksien hinta. Toisaalta säästöjä voidaan saada tuotannon ja jakelun optimaalisella käytöllä sekä oikea-aikaisilla kannattavilla investoinneilla tuotantoon ja verkostoon.

– Pidemmällä aikajänteellä Turku Energian investoinnit sähköiseen tuotantoon tulevat edelleen laskemaan tuotantokustannuksia, ja tätä tullaan jakamaan asiakkaiden kanssa, Kuivanen lupaa.

Raumalla hintataso vakaa Porissa nousua

Rauma Energian kaukolämpöjohtaja **Jouni Kartano** arvioi hintojen säilyvän ensi vuonna vakaina. Markkinat kuumenivat, kun puun tuonti loppui Venäjältä, mutta tilanne alkaa rauhoittua.

– Epävakaassa maailmantilanteessa on aina uuden konfliktin mahdollisuus, joka voi sekoittaa markkinoita, Kartano varoittaa.

Pidemmällä aikavälillä kilpailu bio- ja kierrätyspolttoaineiden saatavuudesta kasvaa, mikä nostaa markkinahintoja.

– Kaukolämmön hinta voi silti pysyä vakana, kun uudet lämmöntuotantomuodot, kuten lämpöpumput, sähkökattilat sekä hukkalämpöjen hyödyntäminen, yleistyvät. Jatkossa lämmöntuotannossakin voidaan paremmin hyödyntää edullisempia sähkön spottihintoja sähkökattiloiden ansiosta.

Porissa kaukolämmön hintaa korotetaan ensi vuonna noin 11 prosenttia. Hintaa nostaa yleisen kustannustason ohella puupolttoaineiden hinnan nousu.

⚙️ Energiayhtiöt vastaavat raaka-ainekustannusten nousuun tuotantoprosesseja kehittämällä. Myös taloyhtiössä säätötoimilla voidaan tehostaa lämmitysjärjestelmän toimintaa. Kuva: Turku Energia



➡ Raumalla kaukolämmön hinta pysyy ensi vuonna ennallaan, lupaa Rauma Energian Jouni Kartano.

➡ Teollisuusprosessien ylijäämälämpöä voidaan käyttää myös asuntojen lämmitykseen, kertoo Pori Energian Eero Niemitalo.

– Vaikka Pori Energia ei ole käyttänyt venäläistä puuta, on venäläisen puun poistuminen Itämeren alueen markkinalta vaikuttanut välillisesti, eli vähentänyt tarjontaa ja nostanut hintaa, Pori Energian Energiapalveluiden johtaja **Eero Niemitalo** selvittää.

Hän arvioi, että puumarkkinan väliaikainen häiriötila poistuu aikanaan ja kysyntä ja tarjonta palaavat tasapainoon. Siten kaukolämmön hinta voi jopa laskea, kun muun muassa teollisuuden prosesseista saatavaa ylijäämälämpöä hyödynnetään jatkossa enemmän.

– Se luo edellytyksiä kaukolämmön hinnan pienentymiselle pitkällä aikavälillä, Niemitalo arvioi.

Lämpöyhtiöltä osaamista taloyhtiön laitteistonkäyttöön

Miten taloyhtiöt sitten voisivat itse parantaa energiatehokkuutta kustannuksia säästääkseen? Keinoja on, ja kaukolämpöyhtiöt tarjoavat siihen tietotaitoaan.

– Energiatehokkuustoimia suunniteltaessa kannattaa olla rohkeasti yhteydessä paikalliseen energiayhtiöön, kannustaa Pori Energian Eero Niemitalo. – Voimme yhdessä löytää ratkaisuja, jotka tuovat säästöä taloyhtiöille ja tukevat kaukolämmön kustannustehokkuutta.

Myös Rauma Energian Jouni Kartano lupaa yhtiön osaamista taloyhtiöiden käyttöön. – Arvioimme esimerkiksi järjestelmien toimivuutta ja laitteiden uusimistarvetta. Lämmitysjärjestelmien kuntoa on syytä valvoa ja hoitaa säännöllisesti.

– Säästöventtiilien -ja automatiikan sekä itse lämmitysverkoston toiminnan seuranta on tehokas tapa varmistaa lämmityksen optimointi, Kartano neuvoo.

Lisäksi huonelämpötilat kannattaa asettaa oikealle ja halutulle tasolle. – Tähän hyvin suunniteltu ja toteutettu lämmitysverkoston tasapainotus on tehokas toimenpide.

Rauma Energialla on etävalvontapalvelu kiinteistön lämmityksen kunnonvalvontaan. – Sen avulla taloyhtiö voi varmistaa lämmitysjärjestelmän energiatehokkaan toiminnan, Kartano kertoo.

Investointeja oikeilla lähtötiedoilla

Turku Energian Jari Kuivanen neuvoo taloyhtiöitä aloit-



➡ Investoinnit tehokkaampaan tuotantoon tuovat säästöjä myös taloyhtiöille, lupaa Turku Energian Jari Kuivanen.

tamaan pienistä asioista ennen kuin aletaan miettiä isoja investointeja. – Arvioikaa lämmitysjärjestelmän tehokkuutta ja harkitkaa mahdollisia parannuksia, kuten lämmityksen säätöjärjestelmän, tasapainotuksen tai patteriventtiilien termostaattien asetusten laittaminen kohdilleen.

Kuivanen suosittelee tutustumaan Kiinteistöliiton ja Palveleva Kaukolämpö FinDHC ry:n VTT:llä teettämään selvitykseen eri lämmitystavoilla saavutetuista säästöistä sekä oman energiayhtiön uusiin energialla säästäviin tuotteisiin ja palveluihin, kuten Turku Energian elinkaarimallilla toimitettavaan poistoilman lämmöntalteenottoratkaisuun.

Hän suosittelee myös tutustumaan sähkömarkkinoiden kokonaiskuvaan, huomioimaan sähkömarkkinoiden kehitystrendit ja tekemään investoinnit oikeilla lähtötiedoilla.

– Investoinnit esimerkiksi tuulivoimaan ovat nyt suurenuslasin alla, sillä pitkän ajan ennusteet tulevista sähkön hinnoista saattavat olla liian optimistisia.

– Puolueettomilta konsulteilta ja myös Kiinteistöliitolta saa asiantuntevaa palvelua energian säästöön liittyen, Kuivanen muistuttaa. ✧

TEKSTI: Juuso Kallio, ja Pekka Virolainen



PAIKALLISTA KIINTEISTÖPALVELUA PAIKALLISELTA YRITYKSELTÄ



040 631 4705 • www.knloy.fi

Taloyhtiön muistilista 2024

Muistilista vähintään 5 asunnon taloyhtiöille

- ✗ Astiat seitsemälle eri jätejakeelle
- ✗ Paperille ja kartonkipakkauksille on omat astiansa
- ✗ Lukittujen jätetilojen muutokset huomioitu
- ✗ Ajantasainen lajitteluohjeistus asukkaille

Keräämöltä lajitteluneuvontaa taloyhtiöille!
Lue lisää www.keraamo.fi/taloyhtiöille

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

KERÄÄMÖ

Sinä lajittelet, me keräämme



A-KATTOHUOLTO

Luotettava, kokenut ja kotimainen kumppani kattoasioissa

SÄÄSTÄ RAHAA – HUOLLATA KATTO

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

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

Hannu Rintamäki p. 040 767 8828, hannu.rintamaki@a-kattohuolto.fi
Pasi Rintamäki p. 040 135 6079, pasi.rintamaki@a-kattohuolto.fi



Taloyhtiöihin kohdistuu kovia kustannuspaineita



Energian hinnan kallistuminen lisää taloyhtiöiden kuluja ensi vuonna. Lisää kustannuspaineita voivat tuoda myös maapohjan kiinteistöveron alarajan korotus sekä kiinteistöpalvelualan työehtosopimuksen umpeutuminen ensi keväänä.



Pääministeri **Petteri Orpon** hallitusohjelman mukaan yleisen kiinteistöveroprosentin sijaan ensi vuoden alusta lähtien määriteltäisiin erilliset kiinteistöveroprosentit maapohjille ja rakennuksille. Maapohjan yleisen kiinteistöveroprosentin alarajak-

si tulisi 1,30 prosenttia. Rakennusten yleisen kiinteistöveroprosentin alarajana säilyisi 0,93 prosenttia.

Kiinteistöliitto pitää maapohjan veroprosentin eriyttämistä rakennusten yleisestä veroprosentista kannatettavana, mutta ei kannata maapohjan veroprosentin alarajan korotusta.

Maapohjan kiinteistöveron alarajaa ollaan korottamassa 0,93 prosentista 1,30 prosenttiin vuodesta 2024 alkaen. Esitetty toimenpide edellyttää maapohjan veroprosentin eriyttämistä yleisestä kiinteistöveroprosentista. Jatkossa maapohjan kiinteistöveron vaihteluväli olisi siten 1,30–2,00 prosenttia.

Alarajan korotuksen takia 245 kuntaa joutuisi asettamaan maapohjan kiinteistöveroprosentin nykyistä korkeammaksi. Korotus nostaisi maapohjan kiinteistöveron määrää eniten niissä 42 kunnassa, joissa yleinen kiinteistöveroprosentti vuonna 2023 on nykyisen alarajan mukainen.

Kiinteistöliitto ei kannattanut maapohjan veroprosentin alarajan korotusta. Alarajan korotuksen tuominen päätöksentekoon erillään arvostusmuutoksista tekee kiinteistöveron uudistamisen kokonaisvaikutuksen arvioinnin mahdolliseksi tässä vaiheessa. Kiinteistöveron korottaminen on entisestään nostamassa asumiskustannuksia.

Kaukolämmön kustannukset uhkaavassa nousussa

Kaukolämmön hintoihin on tullut ja on tulossa runsaasti korotuksia, jotka nekin on syytä huomioida valmisteltaessa taloyhtiön talousarviota ensi vuodelle. Jos hinnat nousevat heti alkuvuoden kylmimpään aikaan, kannattaa seurata tarkoin taloyhtiön likviditeetin kehitystä ennen kevään yhtiökokousta.

Taloyhtiön budjettia laadittaessa on lähtökohtana tavanomaisen vuoden lämmitystarpeen mukainen kulutus. Vuosi 2023 on lämmitystarpeen mielessä lämmin, joten vuoden 2024 budjetissa pitää varautua edellisvuotta suurempaan energiatarpeeseen.

Porissa kaukolämmön hinta nousi vuonna 2023 edelliseen vuoteen verrattuna 7,4 prosenttia ja nousu jatkuu joulukuussa voimaan tulevilla hinnankorotuksilla. Porin Energia korottaa kaukolämmön kokonaishintaa 16 prosenttia energiamaksuissa ja 3 prosenttia tehomaksuissa.

Turku Energian hintakehitys näyttää tällä hetkellä vaakaalta.

Lämmityspolttoaineista kotimaasta tulevan metsähakkeen ja jyrshinturpeen hinnat ovat nousussa. Sen sijaan maakaasun hinta on laskenut vuoden 2022 korkealta tasolta. Maakaasun ja kivihiilen osuus lämmityksen lähteenä on



kuitenkin kutistunut. Polton sijaan uusia lämmönlähteitä kehitetään kaupungeissa, muiden muassa lämpöpumpputekniikan ja lämmönvarastoinnin puolelle.

Kiinteistöpalvelualan työehtosopimus katkolla

Kolmas tekijä, joka kannattaa huomioida budjettia laadittaessa on kiinteistöpalvelualan työehtosopimuksen päättymisen maaliskuussa. Kiinteistöyönantajat ry:n ja Palvelualojen ammattiliitto PAM ry:n sopima kiinteistöpalvelualan työehtosopimus on voimassa 31.3.2025 asti.

Talonmiesten ja pistepalkkaisten siivoojien henkilökohtaisia palkkoja korotettiin 1.5.2023 lukien 95 eurolla kuukaudessa (0,59 euroa tunnilta). Lisäksi palkkoja korotetaan 1.8.2024 lukien 1,8 prosenttia. Toimihenkilöiden työehtosopimus Kiinteistöyönantajat ry:n ja Ammattiliitto Pro:n kanssa on voimassa 28.2.2025 asti. Sopimus korotti palkkoja 1.6.2023 alkaen 4,0 prosenttia. Lisäksi palkkoja korotetaan 1.4.2024 alkaen 2,0 prosentilla. ❖

TEKSTI: Juuso Kallio

Veden hintaennusteet vuodelle 2024 Varsinais-Suomessa ja Satakunnassa

31.10.2023 saatavilla olevien alustavien tietojen mukaan.

| Kunta | Vesi 2024 | Jätevesi |
|--------------|-----------|----------|
| Turku | 1,86 | 1,75 |
| Raisio | 2,67 | 2,42 |
| Naantali | 2,67 | 2,48 |
| Parainen | 3,28 | 2,96 |
| Kaarina | 2,44 | 3,14 |
| Lieto | 3,15 | 3,30 |
| Loimaa | 1,61 | 3,32 |
| Salo | 1,72 | 3,00 |
| Uusikaupunki | 1,92 | 3,48 |
| Laitila | 2,13 | 3,26 |
| Pori | 1,51 | 2,26 |
| Rauma | 2,63 | 2,63 |
| Huittinen | 1,54 | 3,30 |
| Kankaanpää | 1,35 | 2,55 |
| Kokemäki | 1,50 | 3,03 |
| Ulvila | 1,60 | 2,94 |
| Eura | 1,80 | 3,10 |
| Eurajoki | 2,05 | 2,73 |

(sis. alv 24 %) € / m³)

Kaukolämmön hintaennusteet vuodelle 2024 Varsinais-Suomessa ja Satakunnassa

31.10.2023 saatavilla olevien alustavien tietojen mukaan.

| Kunta | Kaukolämpömaksu 2024 | Kaukolämpömaksu 2023 |
|-----------------|-----------------------|---------------------------|
| Parainen | 72,55 | 67,80 |
| Lieto | 100,44 | 88,04 |
| Loimaa | 69,44 | 69,44 |
| Alastaro | 81,84 | 81,84 |
| Salo | 65,00 | 60,76 |
| Perniö/Pertteli | 60,76 | 60,76 |
| Uusikaupunki | 86,80 (95,50 6/ 2024) | 69,44 |
| Laitila | 86,80 (1.2.2024 alk) | 77,50 |
| Turku* | 92,82 | 92,36 |
| Pori | 58,55 | 50,47 |
| Rauma | 61,85 | 61,85 |
| Huittinen | 89,28 | 76,88 |
| Kankaanpää | 67,32 | 67,32 |
| Niinisalo | 67,32 | 67,32 |
| Kokemäki | 88,66 | 80,60 |
| Ulvila | 66,55 | 66,55 |
| Eura | 95,15 | 95,15 (82,66 9/2023 asti) |

* Turku Energian toimitusalueita ovat Turku, Kaarina, Naantali ja Raisio (sis. alv 24 %) € / MWh, ennuste

Väestönsuojat kuntoon asiantuntemuksella.

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



TVSH

Turun Väestönsuojahuolto Oy

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

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



Lindström

Vastuullisuus on myös kustannus- tehokasta.

Mattovuokraus on kätevä ratkaisu

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

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

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

Kiinnostuitko? Ota yhteyttä!
myynti@lindstromgroup.com

www.lindstrom.com/fi



Uusi juristimme on jo monelle tuttu

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen uusi lakimies, VT Sanna-Mari Mannila neuvoo jäsenkiinteistöjen edustajia juridiikkaan liittyvissä kysymyksissä. Hän kannustaa ottamaan yhteyttä matalalla kynnyksellä, mikä asumisen asia nyt askarruttaakin. – Aina voi kysyä, vaikka kaikkeen ei löydy juridista ratkaisua.

Uusi tehtävä on Sanna-Mari Mannilalle tuttu, sillä hän toimi **Heli Launton** äitiysloman sijaisena vuosina 2017–2019. Hänellä on muutenkin monipuolinen kokemus erilaisista tehtävistä juridiikan parissa. Hän on työskennellyt muun muassa asianajotoimistossa ja viimeksi vakuutusyhtiön uuden palvelun kiinteistöjuridiikasta vastaavana juristina.

– Asiat osaavan hyvän asiakaspalvelijan puoleen kannattaa kääntyä missä tahansa kiinteistöjuridiikkaan liittyvässä asiassa, kehuu Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**. – Usein kysymykset koskevat asunto-osakeyhtiölain tulkintaa ja soveltamista käytännössä.



📍 – Aina voi kysyä, vaikka kaikkiin asioihin ei ole olemassa juridista puuttumiskeinoa, Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen uusi lakimies, VT Sanna-Mari Mannila rohkaisee. Kuva: Juuso Kallio

Paljon kysytään myös taloyhtiön kunnossapitovastuusta, rakentamisen vastuista, vuokrien ja vastikkeiden perinnästä sekä sopimuserimielisyyksistä.

Jurismia jo suvussa

Sanna-Mari Mannila kertoo, että joku sisäsyntyinen oikeudenmukaisuuden palo sai hänet hakeutumaan lukemaan lakia. – Jostain yhteiskuntaopin tunneilta vahvistui se ajatus. Toki silläkin oli vaikutusta, että isä on lakimies, hän naurahtaa.

Mannila aloitti lakiopinnot Rovaniemellä ja päätti ne Turun yliopistossa. Työskenneltyään valmistumisensa ja aukultoinnin jälkeen Lindorffilla (nyk. Lowell) hän huomasi, että juuri kiinteistöjuridiikka alkoi erityisesti kiinnostaa. Mannilan mukaan taloyhtiöiden asiat ovat kansalaisille tärkeitä ja läheisiä asioita, ja siksi hänkin on halunnut erikoistua juuri kiinteistöjuridiikkaan.

– Siinä on monella isot omaisuudet kiinni ja olisi tärkeää, että asiat taloyhtiöissä tehtäisiin hyvin ja oikein. Näkisinkin, että on arvokasta, jos niissä asioissa pystyy olemaan ihmisille avuksi. Juuri Lindorffilla tuli vastaan tapauksia, jotka liittyivät esimerkiksi vesivahinkoihin ja siihen, kuka korvaa kulut missäkin tapauksessa. Syy niihin voi olla niin kunnossapidossa kuin asukkaiden omassa tekemisessä, hän kertoo.

Nykyisin puhutaan paljon siitä, että ihmiset eivät osaa asua yhteisöllisyyttä ja yhteisvastuuta edellyttävässä kerrostaloasunnossa, vaan oletetaan, että kaikki asiat ovat vain taloyhtiön vastuulla. Mannila ei allekirjoita tätä ajatusta, vaan muistuttaa, että asumisen uudet haasteet ovat myös uuden talotekniikan mukanaan tuomia asioita, joihin kaikki eivät vain ole pystyneet perehtymään. – Harva tietää, miten esimerkiksi koneellinen ilmastointi toimii ja miten siihen saa tai ei saa puuttua omassa kodissaan, Mannila sanoo.

Rahoitustilanne kiristymässä

Työskennellessään käräjäoikeudessa Mannila joutui tekemisiin konkurssien kanssa. Tuo tilanne on tullut nyt taloyhtiömaailmaankin, kun eri puolilta maata uutisoidaan



📍 Sanna-Mari Mannila ei pelkää hypätä pyörän selkään sateella-kaan. – Mitä kamalampi keli, sitä parempi se on pyöräilyyn. Kuva: Sanna-Mari Mannilan kotiarvisto

kokonaisten taloyhtiöiden rahoitusvaikeuksista. Hän arvioi, että kyse on vielä lähinnä pienten, taantuvien muuttotappiopaikkakuntien ongelmasta.

Toki kaupunkien hyvilläänkin keskusta-alueilla voi syntyä ongelmia, jos liiketilojen vuokraajilla tai omistajilla ei riitä rahkeita osallistua esimerkiksi mittavien korjaushankkeiden rahoitukseen.

– On totta, että liiketilojen kysyntä näyttää vähenävän keskustoista. Siksi taloyhtiöiden on hyvä seurata vuokralaisen tai liiketilan omistajan

menestystä ja herätä toimenpiteisiin, jos esimerkiksi maksu- ja alkaa jäädä rästiin.

Mitä taloyhtiömaailmassa pitäisi juuri nyt kehittää juristin näkökulmasta? – Tässä kohtaa heittäisin ilmaan toiveen siitä, että kehityksessä yritettäisiin pysyä mukana. Taloyhtiötä voi kehittää asukkaiden tarpeisiin ja olisi hienoa, että osakkaat ja asukkaat katsoisivat asiaa myös tältä kannalta, eivätkä pelkäs- tään velvollisuuskulmasta, Mannila sanoo.

Uusioperheessä pysyy liikkeessä

Mannila on naimisissa, hänellä on jo aikuinen poika ja uusioperheessä 2,5-vuotias tytär sekä miehen kaksi tyttä- rää ja koiraa.

Harrastuksista hän luettelee räntäpyöräilyn ja huone- kalujen kunnostuksen. Hän asuu paritalossa, taloyhtiössä, mutta ei ole juuri nyt taloyhtiön hallituksessa. Siinä tehtä- vässä hän on ollut jo useamman kerran.

– Ihan omasta mielenkiinnosta menin ja toki tunsin, että on jotain annettavaakin. Ja antaahan se perspektiiviä myös tähän työhön, joskaan kun on pieni lapsi kotona, iltatöitä ei juuri nyt kaipaa. Monet aikaisemmat harrastuksetkin ovat tässä elämäntilanteessa jääneet jonnekin villasukkakotijum- pan tasolle, hän myöntää.

Mannila korostaa, että häneen voi ihan matalalla kyn- nyksellä ottaa yhteyttä ja kysyä mitä mieltä painaa. – Yritän auttaa kysymyksissä ja tarkoitus on tehdä myös pienimuo- toisia toimeksiantoja ja lausuntoja, jos taloyhtiössä tarvitaan kirjallista materiaalia.

Hänellä on monen vuoden kokemusta kiinteistöjuridi- kasta monesta eri näkökulmasta. – Yritän hyödyntää sitä kokonaisuudessaan. Jos ei heti löydy vastausta, niin ainakin pyrin selvittämään, mistä löytyy. ♦

TEKSTI: Pekka Virolainen



EKP KIINTEISTÖTEKNIikka



Oikeilla energiaratkaisuilla taloyhtiö säästää rahaa



PUTKITYÖT



LATAUSPISTE



AURINKOSÄHKÖ



AMMATTILAISET PALVELUKSESSANNE!



040 733 7513



Kansanedustajat energia- ja kiinteistöasioiden äärellä

Kansanedustajat saivat marraskuussa kattavan tietopaketin kaupunkienergian tulevaisuudesta ja viimeisimmät kuulumiset kiinteistöalalta sekä asumisen asioista.



📍 Maakunnan päättäjiä asumisen asioiden äärellä. Vasemmalta maakuntajohtaja **Kari Häkämies**, kansanedustaja **Aki Lindén**, toimitusjohtaja **Timo Honkanen**, yhteiskuntasuhdepäällikkö **Janne Salakka**, kansanedustaja **Ville Valkonen**, kansanedustaja **Saara-Sofia Siren**, Kansanedustaja **Eeva-Johanna Eloranta**, Kansanedustaja **Sofia Virta**, toiminnanjohtaja **Aku Aarva**, toimitusjohtaja **Toni Toivonen**, vt. edunvalvontajohtaja **Malla Rannikko-Laine** sekä myyntijohtaja **Harri Salo**.

Turku Energia, Energiakaupungit ry ja Kiinteistöliitto yhteistyössä Varsinais-Suomen Liiton kanssa olivat kutsuneen Varsinais-Suomen kansanedustajat vai-

kuttajatapaamiseen Turku Energian toimitiloihin. Isäntien katsauksessa käytiin läpi tehtyjä ja tulevia investointeja uusituttuun ja päästöttömään energiaan.

Esillä oli myös asiakkaiden energiankulutuksen muutos ja sähköverkon tehontarpeen kasvu. Kun puheeksi tuli energiayhtiöiden energiakriisin myötä korostunut rooli huoltovarmuuskriittisenä toimijana, pohdittiin myös tulevan talven näkymiä.

Turku Energian toimitusjohtaja **Timo Honkanen** totesi, että yleistilanne näyttää paremmalta kuin viime talvena nyt kun Olkiluoto 3:n on saatu käyttöön ja tuulivoimakapasiteetti on enemmän.

– Toki kaikkeen täytyy varautua ja kaikkeen mahdolliseen, jopa mahdottomalta tuntuvaan on varauduttu. Jos mitään teknisiä häiriöitä tai muita ennalta-arvattavia asioita ei energiainfraan kohdistu, meillä ei pitäisi olla hätäpäivää. Olemme harjoitelleet eri viranomaisten kanssa erilaisia skenaarioita, esim. sitä, että Olkiluodon sähköasema poistuisi käytöstä, Honkanen kertoo.

Sitten oltiin energiamurroksen ytimessä, kun puheenvuoron sai Energiakaupungit ry:n toiminnanjohtaja **Aku Aarva**. Energiakaupunkien tavoitteena on edistää moderneja, skaalattavia ja kestäviä energiaratkaisuja. Yhdistyksen tavoitteena on mm. parantaa kaupunkienergiayhtiöiden toimintaedellytyksiä ja edistää lämpö- ja sähköverkkoliiketoimintaa. Aarva avasi selvitystä kaukolämpöjärjestelmän tulevaisuuden haasteista.

Aarvan mukaan suomalainen kaukolämpöjärjestelmä osoittautuu selvityksen mukaan yhteiskunnan kannalta halvimmaksi ja tehokkaimmaksi keinoksi yhdistää erilaisia energiavirtoja ja edistää kaupunkien lämmityksessä siirtymistä kohti hiilineutraalia yhteiskuntaa.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio** ja Suomen Kiinteistöliiton yhteiskuntasuhdepäällikkö **Janne Salakka** kertoivat asumismenojen kehityksestä, taloyhtiöiden taloudellisista vaikeuksista ja taloyhtiöiden haasteista Varsinais-Suomessa. He nostivat esiin myös huomiota taloyhtiöiden kannalta positiivisista ja negatiivisista hallitusohjelman tavoitteista.

Taloyhtiöiden energia- ja latausinfrastruktuurin avustusten päättyminen todettiin ikäväksi yllätykseksi hallitusohjelmassa. Hallitusohjelmaneuvotteluihin osallistunut Kansanedustaja **Saara-Sofia Siren** (kok) kertoi, että asia kuitenkin oli esillä neuvotteluissa, mutta julkisen talouden tilanne oli päässyt siihen, miksi se vedettiin punakynällä yli.

– Tämän tyyppiset avustukset eivät tutkimusten valossa aina kohdennu vaikuttavimmalla mahdollisella tavalla, vaan ne kohdentuvat liian usein sellaisiin hankkeisiin, jotka toteutuisivat muutenkin. Herää siis kysymys, että onko se sellaista julkisten varojen käyttöä, mitä me haluamme tässä tilanteessa?

– Näitä pieniä leikkauksia on koitettu tehdä niin, että niistä olisi kaikille mahdollisimman vähän haittaa, Siren lisäsi. ♦

TEKSTI JA KUVA: Nanna Loiske



PEKKA VIROLAINEN
toimituspäällikkö
Kiinteistölehti
Lounais-Suomi

Asumisen osaaminen ei ole itsestäänselvyys

Kiinteistölehti Lounais Suomi -lehteä on nyt tehty neljä vuotta, ja kun siirryn kokoojan paikalta muihin tehtäviin, voisin kertoa pari sanaa matkan varrelta.

Kiinteistöala on tullut minulle tutuksi aiemmin makrotasolla toimittuani kiinteistö- ja rakennusalan ammattilehti Locuksen päätoimittajana. Kiinteistölehti Lounais-Suomi avasi ikkunan mikrotasolle, taloyhtiömaailmaan.

Keskivertokerrostaloasukkaan tavoin en ollut juuri perehtynyt oman taloyhtiöni toimintaan. Asenne on ollut vähän semmoinen, että joku varmaan hoitaa, mutta tehdessäni tätä lehteä olen oppinut paljon uutta taloyhtiön toiminnasta.

Etenkin väestönsuoja-asiat yllättivät. En ollut tietoinen, että se tavaraa pullollaan oleva ”kanakoppi” kerrostalomme kellarissa on perheemme väestönsuoja. Jos oikein huonosti kävisi, sinne menisi varmaan mieluummin heti, eikä vasta 72 tunnin sisällä, niin kuin laki määrää, mutta tavaroiden siirtämiseen menisi tuntikaupalla aikaa. Tavaramäärän karsiminen onkin nyt tehtävälisillä.

Toinen iso yllätys tuli vastaan, kun teimme juttua, kuinka paljon vain vähän tihkuva hana tai wc lisää vesimaksua pidemmällä ajalla. Summa on niin suuri, että toivoisi naapurienkin tajuavan sen. Asumisen osaaminen kun ei tunnu olevan yleisestikään kovin korkealla tasolla.

Eräs kiinteistöalan vaikuttaja onkin todennut, että ”jotkut luulevat muuttaessaan uuteen asuntoon, että he muuttavat hotelliin”. Ymmärrän taloyhtiökonkarin lievästi turhautuneen ironian. Varsinkaan vuokralla asuvat eivät tunnu osaavan edes kodinhoidon perusasioita.

Mitä tulee itse lehteen, saamani palautteen mukaan tammisella paperilehdellä on vielä kysyntää. Se näkyy myös ilmoittajien kiinnostuksena. Varsinkin pienimpiä paikallisia kiinteistöalan palveluyrityksiä tukee hyvin sellainen tiedotusväline, jossa omaa ilmoitusta jaetaan

vain omalle toimialueelle.

Hallitusten puheenjohtajilta olen kuullut, että lehdessä on asioita, joista soisi kaikkien, ei vain hänen, saavan tietoa. Lehti kannattaakin pistää kiertoon koko hallitukselle ja miksei muullekin talon väelle.

Aikanaan esimieheni Kauppalehdessä tuli toimittukseen Amerikan seminaarista ja kertoi oppineensa ihan uuden tavan arvostaa lehteä. Sen parasta antia ei olekaan uutisvoitot, vaan hyötytieto. Uusi komento olikin sitten: ”Tehkää juttuja, jotka repäistään lehdestä ja laitetaan magneetilla jääkaapin oveen!”.

Tämä lehti pyrkii muistuttamaan taloyhtiön hallitusta vuoden eri vaiheissa esiin tulevista tarkistettavista asioista ja samalla antamaan tietoa parhaista ratkaisuista. Tietoahan on maailmassa internetti pullollaan, mutta postiluukusta aika ajoin kotiin kolahdava oikea aikakauslehti on lehden tekijän mielestä se mukavin tapa tarjoilla se. Lukija saa tutustua rauhassa taloyhtiömaailman asioihin, ja jos joku aihe pistää ajatukset liikkeelle, siitä on sitten helppo hakea lisätietoa, etenkin oman kiinteistöyhdistyksen sivuilta – ja jakaa tietoa taloyhtiön ilmoitustaulun tai muiden kanavien kautta.

Kiinteistöyhdistyksen viestintä lehtineen on mielestäni kuin palovakuutus, mutta toisinpäin. Palovakuutuksessa kerätään yli ajan potti rahaa, ja jos jollekin sattuu vahinko, se korvataan yhteisestä potista. Kiinteistöyhdistykseen on taas kerätty yli ajan valtava määrä tietoa ja osaamista. Siinä missä tulipalon kohde saa vakuutusmaksuun nähden valtavan korvauksen, voi taloyhtiö tehdä merkittäviä säästöjä löytäessään lehdestä parhaan ratkaisumallin vaikkapa sähköautojen latausjärjestelmän hankintaan tai johonkin muuhun isoon hankkeeseen. ♦





HELI LAUNTO
lakimies
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi

Kysy Heliltä

Mitä kaikkea Heliltä on kysytty vuosien varrella?

Pitkä työurani Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen lakimiehenä on tulossa päätökseen. Tässä vaiheessa onkin mielenkiintoista muistella, minkälaisia asioita työpöydälleni on näiden 15 vuoden aikana mahtunut.

Jos työtäni pitäisi kuvailla yhdellä sanalla, niin sanoisin sen olevan ELÄMÄ. Päälimmäisenä mieleeni nousee ehdottomasti ajatus käytännönläheisyydestä ja elämänmakuisuudesta. Asuminen ja siihen liittyvät asiat kun ovat elämää aidoimmillaan. Asuminen koskettaa meitä kaikkia ja yhteisöasuminenkin varsin monia.

Yleisimmät kysymykset lakineuvonnassa ovat vuosien saatossa liittyneet tavalla tai toisella veteen. Ja nimenomaan siihen, että vettä tai kosteutta on ollut väärässä paikassa väärään aikaan. Kuka korjaa ja kuka maksaa? Ylipäättään kunnossapitovastuu on varmasti ollut yleisimmin kysyttävien asioiden joukossa, kuten myös osakkaiden muutostyöt, vastikkeet, hallituksen toiminta ja yhtiökokoukseen liittyvät asiat. Nämä vain muutamia esimerkkejä mainitakseni.

Monet kysymykset ovat liittyneet eri tavoin yhteisöasumiseen. Siihen, että erilaiset ja eri elämäntilanteissa olevat ihmiset asuvat samassa yhteisössä ja yrittävät tulla toimeen toistensa kanssa. Yksi käy töissä päivällä, toinen yöllä. Yhdellä on koira ja toisella lapsilauma. Jokainen haluaa autopaikan, joita kuitenkin riittää vain muutamille. Joku rakastaa rauhaa ja joku ääntä. Joku haluaa aurinkoisen pihan ja toinen varjoisan. Yhteistä on vain se, että kaikkien mielestä naapuri on ärsyttävä.

Lakimiehen työssä tuntuu välillä, että maailma on täynnä ongelmia ja erimielisyyksiä. Kysymys on tietysti vain ammatinvalinnan aiheuttamasta vääristyneestä kuvasta. Lakimiehelle kun yleensä soitetaan vasta kun jotain on mennyt pieleen. Harva on minulle soittanut vain kertoakseen, että taloyhtiössä on kaikki asiat hyvin ja naapurit keskenään sovussa, vaikka valtaosassa taloyhtiöitä näin onkin.

Suurinta iloa työssäni olen kokenut voidessani ratkaista jonkun käsillä olevan ongelman tai saatuaani sovun aikaan ristiriitaisessa tilanteessa. Asiat voivat riidellä, mutta ihmisten ei kannata. ❖

Jätepisteen talvikunnossapito

LSJH.fi
taloyhtiot@lsjh.fi



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

- Puhdista kulkuväylät ja mahdolliset jäteastiasuojat lumesta.
- Hiekoita liukkailla keleillä ajotiet, piha-alueet ja jäteastian ympäristö hyvin. Poista hiekoitushiekka, kun sille ei kelin puolesta ole enää tarvetta.
- Varmista jätepisteen riittävä valaistus myös pimeään vuorokaudenaikaan.
- Sulata lukittujen jätepisteiden lukot tarvittaessa.

Muista lisäksi:

- Tarkkaile jäteastioiden täyttymistä, ja tee tarvittaessa tyhjennysvälimuutoksia.
- Älä säilytä jätepisteellä sinne kuulumatonta tavaraa, jota ei ole tarkoitettu poiskuljettavaksi.

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



**LOUNAISSUOMEN
JÄTEHUOLTO**



[lounaissuomenjatehuolto](https://www.lounaissuomenjatehuolto.fi)



Rakennus ja Saumaus

Aaltonen Oy

Elementtisaumauksen ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Elementtien korjaus
- Silikonisaumaus
- Tiivistystyöt



Kari Aaltonen

0400 220 881 • kari@rsaaltonen.fi • [rsaaltonen.fi](https://www.rsaaltonen.fi)



SALLA KOPO

Toiminnanjohtaja

Kiinteistöliitto Satakunta ja

Rauman Kiinteistöyhdistys

Asunnossa vai kotona

Opiskeluaikoina opettaja kysyi, mitä eroa on asunnolla ja kodilla? Muistan vastanneeni jokseenkin näin: "Asunto on enemmän tai vähemmän väliaikainen, mutta jos jossakin asuu pitkään, se voi muuttua kodiksi. Kotiin liittyy tunnetta ja usein myös ihmissuhteita". Opettaja hymähti hyväksyvästi.

Maailma ympärillämme velloo ja sotaa käydään Euroopassa ja Euroopan portilla. Tiedotusvälineet vyöryttävät tietoisuuteemme kuvia ihmisistä, jotka surevat menetettyjen rakkaidensa lisäksi menetettyjä kotejaan. Osa heistä lähtee hakemaan turvaa muualta, mutta osalle ne rauniotkin ovat turvasatama, jota ei haluta jättää. Me suomalaiset emme onneksi ole vuosikymmeniin joutuneet tällaisen todellisuuden kohteeksi, mutta muistijalkia meilläkin suvuistamme löytyy.

Mistä rakentuu suomalaisten turvallisuuden tunne kodeissaan? Uskoakseni sekä fyysisestä että henkisestä ja taloudellisesta turvallisuudesta.

Taloyhtiöissä asuu tai omistaa huoneiston noin puolet suomalaisista. Mistä muodostuu turvallisuuden tunne taloyhtiössä?

Taloyhtiöissä fyysisen turvallisuuden tunnetta lisää muun muassa ajantasainen lukitus ja avainhallinta sekä puuttuminen häiriötekijöihin. Myös hyvä piha- ja yleisten tilojen valaistus ja opasteet tukevat turvallisuuden tunnetta.

Henkinen turvallisuus onkin vaikeammin määriteltävä. Se on tunne, joka on jokaisen oma ja jota ulkopuolisen on vaikea määritellä. Naapureiden tunteminen, taloyhtiön talkoot tai porukalla pihakeinussa istuminen

tuo mukavaa yhteenkuuluvaisuuden tunnetta ja yhteisöllisyyttä ja lisää näin turvallisuudentunnetta. Joku taas mieluummin elää omissa oloissaan ja naapurin tapaaminen rappukäytävässä tai hississä tuntuu epämuksulta. Molemmat tavat elää ovat onneksi taloyhtiössäkin mahdollista.

Henkinen ja taloudellinen turvallisuuden tunne limittyvät usein toisiinsa. Taloyhtiöiden taloudellisten asioiden hoito vaikuttaa suoraan sen osakkaisiin. Pitkäjänteinen, suunnitelmallinen ja ajoissa asioihin tarttuva

taloyhtiön ylläpito ja hoito ovat paras tapa välttää yllättäviä asioita, jotka useinkin aiheuttavat taloudellista huolta osakkaissa.

Taloyhtiöille jäsenyys paikallisessa Kiinteistöliiton yhdistyksessä tarjoaa paljon mahdollisuuksia saada neuvoja, kartuttaa ja ylläpitää osaamistaan taloyhtiöiden asioiden hoidossa. Tarjotaan kannattaa tutustua niin yhdistysten nettisivuilla kuin ottaa Facebook-sivutkin seurantaan.

Omalta osaltani uutena Kiinteistöliitto Satakunta ry:n ja Rauman Kiinteistöyhdistys ry:n toiminnanjohtajana haluan olla luomassa hyviä edellytyksiä jäsentä taloyhtiöiden hallitusten osaamisen kartuttamiseen. Jotta vastaisuudessakin asunnot tuntuisivat asuttavilta ja järkeviltä sijoituskohteilta ja kodit tuntuisivat kodeilta. ♦

Taloyhtiöiden taloudellisten asioiden hoito vaikuttaa suoraan sen osakkaisiin.



Onko taloyhtiösi oikeutettu sähköavustukseen?

Taloyhtiöt, joissa taloyhtiö maksaa lämmitykseen menevän sähkön, voivat vieläkin hakea Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAlta avustusta viime talven sähkölaskuihin.

Sähkön hinta ja riittävyys oli yksi edellisen talven suurista puheenaiheista. Äkillisesti nousseita kustannuksia päätettiin kompensoida sähköavustuksella – ensin yksityishenkilöille ja myöhemmin taloyhtiöille, joissa taloyhtiö maksaa lämmitykseen menevän sähkön. Avustuksen myöntää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Avustukseen ovat oikeutettuja sellaiset taloyhtiöt, joissa on sähkölämmitys ja avustusehdot täyttävä sähkösopimus.

Sähkölämmitteisiä taloyhtiöitä ovat kaikki suorasähkölämmitteiset ja lämpöpumpuilla varustetut kiinteistöt. Taloyhtiön on vastattava huoneistojen lämmityksestä ja sähkölaskujen on oltava taloyhtiölle osoitettuja. Jos huoneistojen lämmitys on osakkaiden vastuulla, sovelletaan yksityishenkilöiden sähköavustusta.

Marraskuun lopulla avustusehdot oli jäljellä vielä puoli miljoonaa euroa. Avustusta voi hakea sähkölaskuihin, jotka koskevat aikaväliä 1.11.2022–31.1.2023. Tammi-kuun kulutustiedot kerrotaan kahdella, joten avustusta voi saada kokonaisuudessaan neljän kuukauden ajalta.

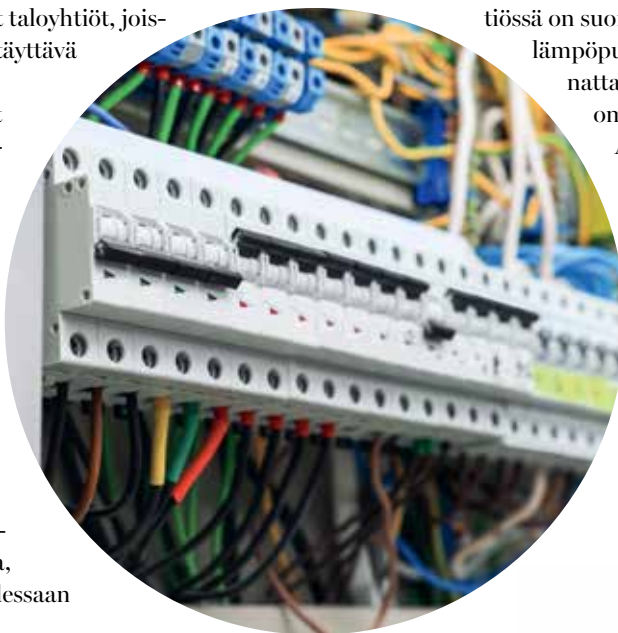
Avustuksen saadakseen taloyhtiöllä on pitänyt olla avustuskauden aikana ehdot täyttävä sähkösopimus. Pörssisähkösopimus tai kiinteähintainen sähkösopimus, jonka sähköenergian verollinen hinta ylittää 10 snt/kWh edellä mainitulla ajanjaksolla, ovat avustuskelpoisia. Jos sopimus on ollut muuttuvahintainen tai sopimus on vaihtunut kesken avustuskauden, käytetään laskennassa voimassaoloajalla painotettua keskihintaa. Sähkölaskusta huomioidaan ainoastaan arvonlisäverollinen sähköenergian osuus. Esimerkiksi sähkövero tai sähkön siirtoa ei huomioida.

Avustusta maksetaan 50 prosenttia omavastuun ylittävältä osalta. Omavastuuosuus asuinhuoneistoa kohden on 90 euroa kuukaudessa. Enimmillään avustusta voi saada 700 e / asuinhuoneisto. Aran nettisivuilta löytyy hyvät ohjeet ja laskukaavat avustuksen laskemiseksi. Hakemiseen saa apua ARAn asiakaspalvelusta sähköpostin ja puhelimen

välityksellä. ARAn verkkosivuilta löytyy myös laskuri, jolla voi laskea sähkön keskihinnan sellaisessa tapauksessa, kun sähkösopimus on vaihtunut tai käytössä on kaksitariffisopimus eli yö- ja päivä sähkö eri hinnoilla.

Mikäli oman taloyhtiön sähkösopimuksen hinta ylittää avustusehdoissa määritellyt rajat, ja taloyhtiössä on suora sähkölämmitys tai lämpöpumpputaloyhtiö, kannattaa avustuksen soveltuvuus omalle taloyhtiölle tarkistaa.

Avustusta haetaan ARAn verkkopalvelussa. Liitteeksi tarvitset kopion taloyhtiön yhtiöjärjestyksestä ja sähkölaskut avustuskaudelta. Sähköavustusta voi hakea vuoden 2025 loppuun saakka, mutta avustuskauti koskee vain viime talvea. ♦



*Matts Almgrén
neuvontainsinööri
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi*



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

Kuka päättää isännöitsijäntodistuksen sisällöstä?

Asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 27 §:n mukaan isännöitsijän on pyynnöstä annettava osakehuoneistoa koskeva isännöitsijäntodistus taikka tehtävä huoneistotietojärjestelmästä annetun lain mukainen tietojen päivitys.

Jollei yhtiöllä ole isännöitsijää tai tämä on esteellinen, velvollisuus antaa todistus taikka tehdä päivitys on hallituksen puheenjohtajalla.

Tuomioistuimien ei voi tehdä muutoksia isännöitsijäntodistuksen sisältöön.

Isännöitsijäntodistuksesta on käytävä ilmi laissa ja valtioneuvoston asetuksessa erikseen mainitut tiedot, jotka ovat hyvinkin moninaiset. Isännöitsijäntodistuksen sisältö on olennainen sekä osakkeenomistajan että taloyhtiön kannalta. Taloyhtiön vastuulla oleva virheellinen tai puuttuva merkintä aiheuttaa helposti vahingonkorvausvastuun, joten merkintöjen oikeellisuuteen on taloyhtiössä kiinnitettävä erityistä huomiota.

Turun hovioikeus on 20.9.2023 antanut ratkaisun, jossa ydinkysymyksenä oli, voiko osakkeenomistaja vaatia tuomioistuinta muuttamaan isännöitsijäntodistuksen sisältöä. Kysymys oli tilanteesta, jossa osakkeenomistaja oli suorittanut kylpyhuoneen kunnossapitotyön. Taloyhtiön näkemyksen mukaan osakkeenomistaja ei ollut noudattanut osakkeenomistajan kunnossapitotyölle asetettua asunto-osakeyhtiölain mukaista ilmoitusvelvollisuutta eikä taloyhtiö näin ollen ollut myöskään valvonut kunnossapitotyön toteutusta. Taloyhtiö oli tehnyt isännöitsijäntodistukseen seuraavan merkinnän: ”Yhtiö ei ole päässyt toteamaan korjaustyön aikana vesieristeen aine vahvuutta ja tiiveyttä. Ilmastoinnista ei ole suunnitelmaa eikä lupaa.”

Osakkeenomistaja vaati tuomioistuimessa uhkasakkoa taloyhtiölle, jotta taloyhtiö poistaisi ko. merkin-

nän ja jättäisi jatkossa kirjoittamatta ko. merkintää isännöitsijäntodistukseen. Hovioikeudessa kysymys oli siitä, onko tuomioistuimella toimivaltaa mainitun vaatimuksen osalta. Ratkaisussa katsottiin, että toimivalta ja myös velvollisuus isännöitsijäntodistuksen antamiseen on isännöitsijällä tai hallituksen puheenjohtajalla. Koska toimivalta on laissa annettu mainituille tahoille, tuomioistuimella ei ole toimivaltaa määrätä todistukseen merkittävän tiedon sisällöstä, vaan se kuuluu yksinomaan todistuksen antajalle. Näin ollen osakkeenomistajan vaatimus jätettiin tutkimatta.

Ratkaisusta on otettu kanta siihen, kenellä on toimivalta isännöitsijäntodistuksen merkinnöistä. Se, että tuomioistuimien ei voi antaa velvoittavia määräyksiä yksittäisestä merkinnästä ei tarkoita sitä, etteikö taloyhtiöllä olisi vastuuta merkintöjen oikeellisuudesta. Ratkaisun perusteluissa on nimenomaisesti todettu, että mikäli tiedon sisältö osoittautuu virheelliseksi tai puutteelliseksi, siitä voi aiheutua vahingonkorvausvastuu taloyhtiölle tai sen toimielimille. Tiedon virheellisyydestä tai puutteellisuudesta vahinkoa kärsineellä on siten mahdollisuus vahingonkorvauskanteen nostamiseen tuomioistuimessa.

Ratkaisulla ei siis miltään osin ole kevennetty taloyhtiön ja sen toimielinten vastuuta isännöitsijäntodistuksen sisällöstä. Ratkaisussa on ainoastaan todettu se seikka, että tuomioistuimien ei voi määrätä yksittäisen isännöitsijäntodistuksen merkinnän sisällöstä. Ratkaisu on hovioikeustasolta, joten asian käsittely saattaa jatkua korkeimmassa oikeudessa. ♦



Palveluhakemisto

Asianajotoimistoja

EVERSHEDS SUTHERLAND

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

Isännöintiä



Balanssi
Isännöinti ja Tilipalvelu

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



Tilitoimistopalvelut

oiva
ISÄNNÖINTI

➤ PORI

➤ OI.FI

Liity kiinteistöalan
edelläkävijöihin
– pyydä meiltä
isännöintitarjous

Talokeskus
RAUMA

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



isännöintitalo

Yhdessä kohti parempaa asumista - www.isannointitalo.fi

Yhdistys

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

Jäsenrekisteristä kysyttyä:

Tulevatko tiedot jäsenrekisteriin automaattisesti?

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

Isännöinnin ostaminen -verkkokurssi

Isännöinnin ostaminen -verkkokurssi antaa hallituksen jäsenille ja puheenjohtajalle kattavan käsityksen siitä, mitkä seikat ovat taloyhtiön kannalta olennaisia, kun hankitaan isännöintiä. Verkkokurssi avaa huolellisesti tehdyn tarjouspyynnön merkitystä, kertoo mitä seikkoja on syytä huomioida ja kuinka isännöinnin ostaminen etenee hallitusti.

Verkkokurssi sisältää tekstiä, graafeja, videon sekä tehtäviä. Kurssi on tarkoitettu taloyhtiöiden hallituksille, jotta isännöinnin ostaminen onnistuisi ja taloyhtiö saisi tarpeitaan vastaavan isännöinnin valittua. Isännöinnin ostaminen -verkkokurssin pääsevät maksutta omaan tahtiin suorittamaan kaikki Kiinteistöliiton jäsentalojen hallitusten jäsenet ja puheenjohtajat.

Jäsensivuilla valitsemalla **Videot ja verkkokurssit** sinipohjaisesta valikosta ja klikkaamalla sen sivun **Siirry verkkokurssisiin** -painiketta, pääset Kiinteistöliiton verkko-oppimisympäristöön, josta pääset suorittamaan Isännöinnin ostaminen -verkkokurssia.

Kalenteri

10.1.2024 Webinaari
Taloyhtiön tilinpäätös

24.1.2024 Webinaari
Taloyhtiön talousarvio

29.1.2024 Webinaari
Huoneistotietojärjestelmään
siirretyn yhtiön yhtiökokous

10.2.2024 Turku
Kiinteistöpäivä Rakenna ja
Sisusta -messuilla

20.3.2024 Webinaari
Taloyhtiön tilin- ja toiminnantarkastus

4.4.2024 Webinaari
Yhtiökokous haltuun

15.4.2024 Webinaari
Tuhoeläimet taloyhtiössä

23.4.2024
Retket Taloyhtiötapahamaan
Helsinkiin

29.4.2024 Webinaari
Vastuu palvaroitimista

4.5.2024 Turku
Hallitusten piknik -koulutusristeily

28.5.2024 Webinaari
Rakennustyön tarkkailija

Tarkemmat aikataulut ja kaikki kevään koulutukset löydät yhdistyksen sivuilta:
kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi
kiinteistoliitto.fi/satakunta
kiinteistoliitto.fi/rauma

iLOQ

ÄLYLUKITUS ILMAN PARISTOJA

iLOQin luotettava
järjestelmä maksimoi
turvallisuuden ja
minimoi hallinta-
kustannukset.

Kerromme mielellämme lisää:

Varsinais-Suomi

Eero-Antti Virta

040 317 0289

Satakunta

Teijo Solio

040 317 0242



ABLOY® EASY

Tuttu, turvallinen ja kustannustehokas.



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

Hallussa – tänään ja huomenna.

OTA YHTEYTTÄ – TEEMME TARJOUKSEN TALOYHTIÖLLENNE



LUKKOTALO

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

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

posti@lukkotalo.fi | www.lukkotalo.fi

• Suunnittelu • Myynti • Asennus • Huolto



Läänin Kuljetus

SORAT, HIEKAT

KULJETUKSET

VAIHTOLAVAT

NOSTOTYÖT

www.laaninkuljetus.fi

0400 931 065



PYSÄKÖINTITURVA

**Paikallinen kumppanisi
tehokkaassa
pysäköinninvalvonnassa!**

www.pysakointiturva.fi
toimisto@pysakointiturva.fi

Mobiilipysäköintiratkaisut tarjoaa:

PARKKIPISTE



KIINTEISTÖLIITTO
Lounais-Suomi

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 Sanna-Mari Mannila

Korjaus-, tekninen ja energianeuvonta

02 277 5153 Matts Almgrén

Edunvalvonta, paikallisneuvonta, viestintä

02 277 5152 Juuso Kallio

Jäsenrekisteri ja jäsenasiat

02 277 5155 Nanna Loiske

Toimisto

02 277 5150

varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi

Satakunnan (Pori)

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

02 277 5154 Salla Kopo

satakunta@kiinteistoliitto.fi

Rauman Kiinteistöyhdistyksen

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

02 277 5154 Salla Kopo

rauma@kiinteistoliitto.fi

henkilösähköpostit: etunimi.sukunimi@kiinteistoliitto.fi

Tiedotus

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

Suomen Kiinteistöliiton neuvonnat

Yhdistysten jäsenet voivat käyttää Kiinteistöliiton jäsenpalveluja.

Kiinteistöliiton lakineuvonta

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

09 1667 6300

Talous- ja veroneuvonta

ma-to klo 9-12

09 1667 6369

Korjaus- ja tekninen neuvonta

ti-to klo 9-12

09 1667 6311

Energianeuvonta

ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/energianeuvonta

Kirjalliset lausunnot ja toimeksiannot

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

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

Jäsensivut

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

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

