

Kiinteistölehti **LOUNAIS-SUOMI**

4/2025

AS OY RAISION EMILIAN MERI TUOMARMÄKI JA ANTTI AHOKAS

Vuoden korjaushanke ja muut **POSITIIVISET PALKITTIIN**

Runosmäen pilottihanke
hyödyntää VRF-
teknologiaa

Uusi rakentamislaki
- mitä saa tehdä
omin luvin?

Korjausrakentamisessa
on nyt ostajan
markkinat

DNA:n asiakkaille koittaa vauhdikkaat ajat

Valokuitu jokaiseen taloyhtiöön

DNA pistää tuulemaan ja rakentaa supernopean valokuituverkon kaikkiin asiakastaloyhtiöihinsä seuraavan kolmen vuoden aikana. Nykyiset kuitu- ja kaapeliverkkotaloudet voivat siis luottaa siihen, että DNA:lta saa varmat ja nopeat yhteydet joka kodin tarpeisiin tänään ja tulevaisuudessa.

”Kun vedämme valokuidun asuinalue kerrallaan, vältämme turhaa kaivamista ja häiriöitä asukkaille. Kokonaisuus on taloyhtiöille vaivaton ja ekologisesti kestävä – siis kaikki puolin mutkaton. DNA hoitaa yhteydet kiinteistöihin taloyhtiöasiakkaidensa puolesta”, kertoo DNA:n laajakaista- ja taloyhtiöliiketoiminnan johtaja **Mikko Kannisto**.

Asumisen avulias kumppani

Nopea ja palveleva DNA on taloyhtiöiden luottokumppani. Kyselyssä 88 % asiakaina olevista taloyhtiöpäättäjäistä suosittelisi DNA:ta muillekin taloyhtiöille*.

”Avulias kumppanuus tarkoittaa paikallista yhteistyötä taloyhtiöiden päättäjien kanssa, sekä tietenkin sujuvaa palvelua kautta linjan. Nykyaikainen ja toimintavarma netti kasvattaa asuntojen arvoa ja parantaa jokaisen arkea.”

Nyt on hyvä hetki uudistaa taloyhtiönetin sopimus

Mietikö, miten valokuituasiasia alueellasi etenee? Lue lisää dna.fi/taloyhtiöt ja ota yhteyttä paikalliseen yhteyshenkilöön. Lounais-Suomessa asiasta kertoo mielellään enemmän:



Pasi Lehtinen
myyntipäällikkö
puh. 044 731 3733
pasi.lehtinen@dna.fi



Jonne Ranki
myyntipäällikkö
puh. 044 523 4567
jonne.ranki@dna.fi

Katse ensi vuoteen

Mikä on taloyhtiöiden hoitokulujen näkymä vuodelle 2026? Kiinteistöliiton pääekonomisti **Jukka Keron** mukaan perusnäkökulma ensi vuoteen vaikuttaa maltilliselta. Isoja, koko Suomea koskevia suoria veromuutoksia ei ole näköpiirissä. Välillisiä vaikutuksia tuovat työttömyysvakuutusmaksujen sekä TES-palkkaratkaisujen korotukset. Nämä lisäävät taloyhtiöille palveluita myyville yrityksille lisää kustannuspainetta.

Taloyhtiöiden kustannuksista runsas puolet tulee paikallisen tason taksoittelun ja kiinteistöveron päätöksistä. Lähes kautta linjan näyttää siltä, että veden kustannukset ovat paikoin jopa kymmenen prosentin nousussa. Poikkeuksiakin hinnannousuille löytyy esimerkiksi Raisiosta ja Kaarinasta, joissa hinta on toki ollut ennestään keskitasoa korkeammalla.

Energiapuun keskihinnat ovat olleet laskussa vuoden takaiseen verrattuna. Moni alueemme pienempi energiayhtiö on hinnastollaan joutunut reagoimaan energiapuun hinnan nousuun. Kovimmin tämä on näkynyt Liedossa. Odotamme, että kaukolämmön hinta reagoisi jollain aikavälillä myös energiapuun hintaan. Turku Energian osalta näyttää, että kaukolämmön hinta pysyisi entisellä tasollaan. Porissa kerrotaan olevan kaukolämmön kustannusten nousupaineita. Löytyykö syy kustannusnousuun yhtäkkiä omistajien tuottotavoitteesta vai muuttuneista olosuhteista?

Kiinteistövero on kasvanut kerrostaloyhtiöissä keskimäärin 44 prosenttia viimeisten kymmenen vuoden aikana. Jo nykytilanteessa se oli kerrostalojen nopeimmin kasvava kuluera vuonna 2024. Epävarma kiinteistöverouudistus lienee yksi syy miksi kunnat ovat pitäneet kiinteistöveroprosentit pääsääntöisesti ennallaan. Fiksu päätös. Poikkeuksiakin on, sillä Uudessakaupungissa veroprosenttia hinataan jälleen ylöspäin.

Kaikesta huolimatta taloyhtiöillä on hyvät mahdollisuudet jatkaa hoitotaloutensa kestävyden vaalimista ja varautua samalla tuleviin ylläpito- ja korjaushankkeisiin. Taloyhtiöiden korjausten suunnittelun ja urakoinnin markkinoilla näyttää olevan ostajan markkina. Tämä tarjoaa monille taloyhtiöille oivan hetken korjaushankkeisiin ryhtymiselle.

Kiinteistöliitto seuraa taloyhtiöiden kustannuskehitystä useilla toisiaan täydentävillä prosesseilla. Päivitämme taloyhtiöiden budjetoinnin apuna käytettävän valtakunnallisen ja alueellisen Talousarvio-ohjeen tulevalle tilivuodelle tammi-kuun alkupuolella. Aineistoihin pääsee tutustumaan Kiinteistöliiton jäsensivujen kautta.

Juuso Kallio
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi ry



Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
6. vuosikerta

Painopaikka: Printall AS

Aikauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi palkitsi Vuoden korjaushankkeena As Oy Raision Emilian valesokkelikorjauksen. Kuvassa isännöitsijä Meri Tuomarmäki ja hallituksen puheenjohtaja Antti Ahokas taloyhtiön etupihalla. Kuva: Pekka Rousi



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

Kustantaja Kiinteistömedia Oy, kiinteistömedia.fi

Päätöimittaja Juuso Kallio

Tuottaja Mikko Kalajoki, mikko.kalajoki@kiinteistolehti.fi

Taitto Samuli Lahtinen

Ilmoitusmyynti Mediatoimisto Dorimedia, Timo Hyvönen, 050 468 2290, timo.hyvonen@dorimedia.fi ja Erja Joentausta, 050 374 9444, erja.joentausta@dorimedia.fi

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

Ilmoitusaineistot aineistot.aluelehdet@kiinteistömedia.fi

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

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

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



Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

SISÄLLYSLUETTELO 4/2025

PÄÄKIRJOITUS

3 Katse ensi vuoteen

AJASSA

4 Ajankohtaista alueelta

ARTIKKELIT



8

8 Varsinais-Suomen positiiviset henkilöt ja hankkeet palkittiin

11 Kiinteistöliitto Satakunta palkitsi As Oy Otavankulman



11

12 Rauman Kiinteistöyhdistyksen vuoden 2025 huomion-osoitukset

14 Runosmäen pilottihanke näyttää mallia VRF-tekno-
logian käyttöön

16 Taloyhtiöt ja uusi rakentamislaki: Mihin tarvitaan lupa -
ja mihin ei?

18 Mistä apua asumisen haasteisiin taloyhtiössä?

KOLUMNI

20 Onko hallitus isännöitsijän yläpuolella vai päinvastoin?

TERVEISET SATAKUNNASTA

22 Tarkan taloudenpidon ajat jatkuvat

LAKI JA OIKEUS

24 Korkein oikeus linjasi rajaa täydennysrakentamiselle

TEKNIikka

26 Nyt on hyvä aika korjata

SANNA-MARIN LAKINURKKA

28 Vastaanottotarkastuksen merkitys

30 Yhdistys tiedottaa

Ajassa



📍 Nauvon keskustassa sijaitseva rivitaloyhtiö on rakennettu vuonna 1974. Kuva: Klockaräng Bost Ab

Kolmastuhannes jäsen Kiinteistöliitto Varsinais-Suomelle

Klockaräng Bost Ab on Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen 3 000. jäsen. Paraisten Nauvossa sijaitseva 12 asunnon rivitaloyhtiö haki jäsenyyttä lokakuun lopussa. Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio** kertoo, että komean tasaluvun kunniaksi taloyhtiölle lahjoitetaan omenapuu, joka istutetaan kevään tullen.

- Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen jäseneksi on kulu-
lueen vuoden aikana liittynyt lähes sata uutta jäsen-
taloyhtiötä. Olemme kiitollisia tästä luottamuksesta ja
jatkamme työskentelyä alueen taloyhtiöiden parhaaksi
suurella innolla, kommentoi Kallio.



Uusia kerrostalo-asuntoja valmistuu Kirstinpuiston alueelle Turun Iso-Heikkilässä. Kuva: Pekka Rousi

Asuntokaupassa selvää nousua edellisvuodesta

Syyskuun 2025 asuntokauppakatsaus kertoo, että asuntokaupamäärät nousivat vuoden ennätyslukemiin.

- Asuntomarkkinoiden kehityksen näkökulmasta on huomionarvoista, että kauppoja tehtiin nyt enemmän kuin esimerkiksi vuoden 2019 syyskuussa, kertoo Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton toimitusjohtaja **Tuomas Viljamaa**.

Kaupparamäärät kasvoivat pääkaupunkiseudun ulkopuolella erityisesti Lahdessa, Oulussa ja Turussa.

Myyntiajat pitenevät edelleen, mikä Viljamaan mukaan kertoo osittain siitä, että pitkään myynnissä olleita asuntoja meni kaupaksi syyskuussa.

- Todennäköisesti syyskuussa yksiöitä hankittiin myös opiskelija-asunnoiksi hieman edullisemmilta alueilta, kun opiskelijat siirtyivät elokuussa yleisen asumistuen piiristä takaisin opiskelijoiden asumislisän piiriin.

Omistusasuminen nousee aina edelleen kärkeen kaikissa selvityksissä suomalaisten asumishaaveista.



Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivä pidettiin ensimmäistä kertaa Logomossa. Kuva: Juuso Kallio

Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivä keräsi ennätysyleisön

Lokakuun lopussa järjestetyn Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivän paikkana oli ensimmäistä kertaa Turun Logomo. Tapahtuma keräsi yli 700 hengen yleisön, ja myös näytteilleasettajia oli ennätysmäärä.

Kävijöiden palautteen perusteella tapahtuma oli onnistunut. Osallistujat pitivät tärkeimpänä luentona taloyhtiöiden kunnossapitovastuita. Myös verkostoituminen on tärkeää, mikä on tässä tapahtumassa koko ajan läsnä. Ensi vuonna tapahtuma järjestetään 29.10.2026.

Turun seudun kunnille yhteinen kaupunkiseutus suunnitelma

Turun seudulle luodaan 13 kunnan suunnitelma tulevaisuuden maankäytön kehittämispolkujen ymmärtämiseksi ja kestävä kasvun turvaamiseksi. Mukana ovat Aura, Kaarina, Lieto, Masku, Mynämäki, Naantali, Nousiainen, Paimio, Parainen, Raisio, Rusko, Sauvo ja Turku.



Maantiiliikenne Kaarinan ja Paraisten välillä kulkee Kirjalansalmen yli. Kuvan riippusillan korvaava uusi silta avautui marraskuussa 2025. Kuva: Bigstock

Kunnat tekevät yhteistyötä maankäytön (M), asumisen (A) ja liikenteen (L) asioissa valtion kanssa solmittavan MAL-sopimuksen pohjalta. Yhteistyöllä edistetään muun muassa kestävä yhdyskuntarakennetta ja liikennejärjestelmää ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi, elinkeinoelämän elinvoimaisuutta, liikenneturvallisuutta, liikennejärjestelmän digitalisaatiota sekä tarpeita vastaavaa asuntokaavoitusta ja -tuotantoa. Kaupunkiseutus suunnitelman laatiminen on yksi MAL-sopimuksen toimenpiteistä.

Valmistuttuaan kuntien yhteinen suunnitelma antaa suuntaviivoja maakunta- ja kuntakaavoitukseen. Tavoitteena on viedä suunnitelma kuntien päätöksentekoon loppuvuodesta 2026, niin että se on valmis ja hyväksytty vuoden 2027 alussa.

Rankkasadetulviin varautuminen tärkeää tulevaisuudessa

Suomessa sataa tulevaisuudessa yhä enemmän. Eritoten lisääntyvää sadetta nähdään talviaikaan, ja toisaalta kesäkaudella rankkasateiden arvioidaan voimistuvan, selviää Ilmatieteen laitoksen ja ELY-keskusten sateisuusraportista.

Hulevesihaasteet keskittyvät rakennettuun kaupunkiympäristöön. Rankkasateet voivat aiheuttaa tulvia, jotka erityisesti kaupunkialueilla voivat vaurioittaa rakennuksia, infrastruktuuria ja irtaimistoa.

- Vettä läpäisemätön pinta lisää vedenvirtaamaa eli kertyvä vesi on nopeampaa samassa paikassa, toteaa ilmastoasiantuntija **Tuukka Rautio** ELY-keskusten valtakunnallisesta ilmastoyksiköstä. - Kiinteistönomistaja, eli yritys tai yksityinen, vastaa oman tontin hulevesien hallinnasta ja siitä, ettei hulevesistä aiheudu kosteusvaurioita tai haittaa naapureille.

Taloyhtiöissä kannattaakin varmistaa hulevesijärjestelmien toimivuus tontilla. Hulevesien hallinnassa pitää noudattaa kunnan antamia ohjeita ja määräyksiä. Esimerkiksi sadevesiviemäreiden, kattokaivojen, salaojien ja pihamaan kallistusten tulee olla kunnossa ja riittäväksi mitoitettuja.



Ilmastonmuutos panee rakennukset koetukselle. Myös vesikourut joutuvat rankkasateella lujille. Kuva: Pekka Rousi



Valitse kotimaista isännöintiä

Valitsemalla kotimaisen isännöitsijän tuet suomalaista työtä ja taloyhtiösi hyvinvointia.

Pyydä tarjous tai tule käymään toimistolla.

Oiva Isännöinti Oy
Yrjönkatu 15, 28100 Pori
pori@oi.fi, 0107556270
Toimisto auki:
ma-to klo 9–16, pe klo 9–13

oiva
ISÄNNÖINTI

oi.fi

Palveluhakemisto

Isännöintiä



Yhdessä kohti parempaa asumista - www.isannointitalo.fi

Liity kiinteistöalan
edelläkävijöihin
– pyydä meiltä
isännöintitarjous



Nortamonkatu 6,
26100 Rauma
p. 044 782 2801
ari.kuula@talokeskus.com

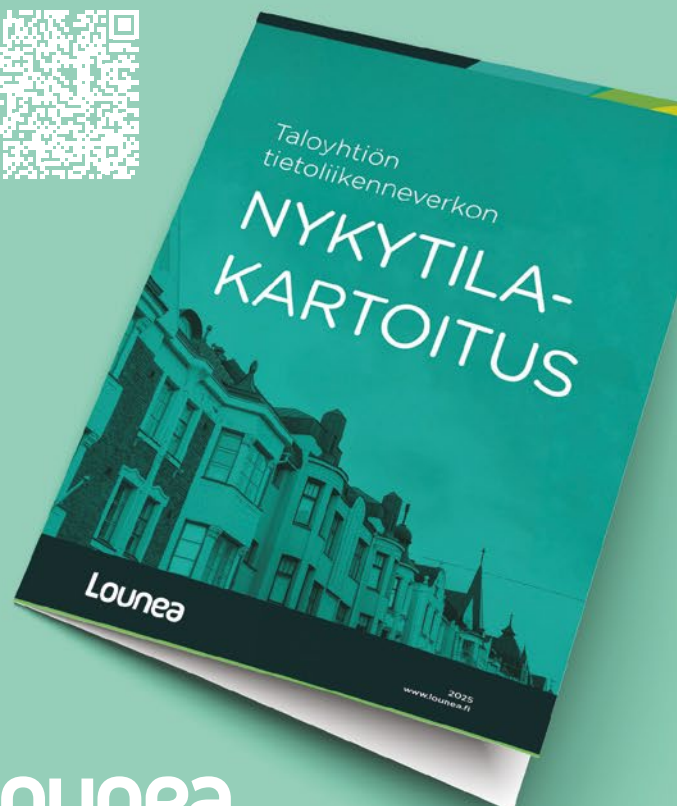
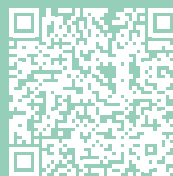
TILAA HETI

Asiantuntijan arvio 0 €

Tilaa taloyhtiön tietoliikenneverkon kuntokartoitus

Tietoliikenneverkon nykytilakartoitus tarjoaa asiantuntevan katsauksen verkon rakenteeseen, käytettyihin teknologioihin, niiden toimivuuteen ja mahdollisiin kehitystarpeisiin.

Lue lisää ja varaa osoitteessa:
LOUNEA.FI/KARTOITUS



Lounea

Varsinais-Suomen positiiviset henkilöt ja hankkeet huomioitiin



Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi toi jo seitsemännen kerran esiin tekoja, hankkeita ja henkilöitä, jotka ovat toiminnallaan vaikuttaneet positiivisesti kiinteistöalan ja asumisen toimintaympäristön kehittämiseen.

Yhteinen toiminta on lisännyt viihtyisyyttä ja turvallisuuden tunnetta, sanoo Kössintornin hallituksen jäsen Kerttu Puhakka-Lappalainen.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio** muistuttaa, että hyvän taloyhtiön taustalla on monia erilaisia ihmisiä ja toimijoita. Näitä halutaan nostaa esiin vuosittaisilla valinnoilla.

– Talouden epävarmat näkymät koskevat välillisesti myös taloyhtiöitä ja kiinteistönomistajia. Kun asiat ovat taloyhtiössä kunnossa, näkyy tämä yhä suuremmin taloyhtiön asuntojen ja tilojen kysynnässä, ja sitä kautta omaisuuden arvossa, Kallio korostaa.

Kössintornissa on panostettu esteettömyyteen

Vuonna 1965 rakennetussa As Oy Salon Kössintornissa on kahdeksan asuinkerrosta sekä kellaritiloissa väestönsuojatilat, mankelihuone ja kuivaushuone. Talon 32 huoneiston asukkaista yli puolet on ikäihmisiä. Kiinteistöä on pidetty hyvässä kunnossa. Vuosien varrella valaistusta on parannettu ja yhteisten tilojen esteettömyyttä helpotettu kulkuluiskalla sekä ullakkotilojen kaidehissillä.

Taloyhtiö palkittiin ikä- ja muistiystävällisyyden huomi-

oivasta teosta. Talon asukkaat kokoontuvat kerran viikossa eri aktiviteettien pariin yhteisiin kellaritiloihin. Yhteiseen tekemiseen on tarjolla esimerkiksi tuolijumppaa, karaokeiltoja, kuntopyörän polkemista sekä aivojumppaa. Lisäksi on järjestetty korttipeli-iltoja ja asiantuntijaluentoja eri aiheista. Taloyhtiön hallitus on aktiivinen ja ottaa uusia ideoita vastaan omaan postilaatikkoonsa.

– Yhteinen toiminta on lisännyt viihtyisyyttä, tiedon kulkua ja turvallisuuden tunnetta. Tämä taas on parantanut asuntojen haluttavuutta ja arvon säilymistä. Taloyhtiön hallitus on hienosti innostunut ja sitoutunut toimintaan, kertoo taloyhtiön hallituksen jäsen **Kerttu Puhakka-Lappalainen**.

Palkittavan tahon valitsi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen Kiinteistön Palvelut -toimikunta.

Raision Emiliassa pantiin valesokkelirakenne kuntoon

Vuoden korjaushankkeena palkittiin As Oy Raision Emilian valesokkelikorjaus. Vuonna 1982 valmistunut kymmenen asunon rivitaloyhtiö korjautti valesokkelirakenteen kaikkiin huoneistoihin poistamalla riskirakenteen ja vaurioituneet materiaalit. Samalla poistettiin ilmapuodot ja parannettiin lämmöneristystä. Suunnittelusta vastasi Insinööri-toimisto Levolan Oy:n **Tommi Levola** ja urakoitsijana oli Kumoni Oy.

Valinnan tehnyt Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen Kiinteistökehitystoimikunta arvosti taloyhtiön vastuuhenkilöiden rohkeutta ja määrätietoisuutta korjaushankkeen läpiviennissä. Lopputulos on yhtiön kokoon nähden laajassa hankkeessa hyvä, ja asumishaitta ja kustannukset saatiin pidettyä kohtuullisina. Pölynhallintaan ja irtaimiston suojaamiseen kiinnitettiin erityistä huomiota, joten asukkaiden ei tarvinnut siirtää huonekaluja pois huoneistoista.

– Valesokkelirakenne on yleinen, mutta siihen liittyvien ongelmien korjauksesta on vähän esimerkkejä, sanoo isännöitsijä **Meri Tuomarmäki**. – Raision Emiliassa korjaus toteutettiin pieteetillä suunnittelusta loppusiivoukseen. Jokainen huoneisto dokumentoitiin ja korjauksen onnistuminen varmistettiin merkkiainekokeilla. Korjauksen kustannus saatiin kuitenkin pidettyä samalla kohtuullisena eli noin 19 000 eurossa huoneistoa kohti. Suuret kiitokset kuuluvat suunnittelijalle, urakoitsijalle, taloyhtiön hallitukselle sekä osakkaille.

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Antti Ahokas** toimi hankkeen edetessä myös valvojana. Yhteistyö ensin valitun valvojan kanssa ei sujunut toivotulla tavalla, joten rakennusosalalla itsekkin työskentelevä Ahokas otti valvojan tehtävät hoidettavakseen.

– Hankkeen suunnittelu ja toteutus onnistuivat todella hyvin. Suunnittelija oli käytettävissä koko hankkeen ajan ja etsi ratkaisut työmaalla heränneisiin kysymyksiin. Hän kävi myös tekemässä tiiveysmittaukset ennen sisäseinien tekemistä. Jos sisäilman laatu taloyhtiössä epäilyttää, kannattaa rakenteen kunto rohkeasti selvittää ja tarvittaessa laittaa kuntoon, kannustaa Ahokas.



Meri Tuomarmäki ja Antti Ahokas ovat tyytyväisiä Raision Emilian korjaushankkeeseen.

Juha Kuitto vie puheenjohtajana uudistuksia eteenpäin

Vuoden taloyhtiöpuheenjohtajaksi valittiin Suikkilassa sijaitsevan As Oy Hiidenvuoren **Juha Kuitto**. Kuitto on ollut taloyhtiön osakkaana vuodesta 1987 lähtien, ja puheenjohtajaksi hänet valittiin 2022.

Kuitto on puheenjohtajana kehittänyt hallitustyöskentelyä määrätietoisella otteella ja jakanut erilaisia vastuuta hallituksen jäsenille. Kokoukset sovitaan vuoden alussa koko vuotta silmällä pitäen ja pöytäkirjat allekirjoitetaan sähköisesti. Kokouksissa vallitsee rakentava ja asioita eteenpäin vievä ilmapiiri. Tiedottamiseen taloyhtiössä on panostettu julkaisemalla 4–6 kertaa vuodessa omaa tiedotusjulkaisua sähköisenä ja paperisena versiona.

Puheenjohtaja ja isännöitsijä ovat yhdessä käyneet läpi kaikki yhtiön merkittävien yhteistyökumppanien sopimukset ja päivittäneet ne ajantasaisiksi sähköiseen muotoon. Tällä on ollut positiivinen vaikutus taloyhtiön taloudelliseen tilanteeseen.

– Taloyhtiön hallinnossa kolme tärkeintä asiaa ovat avoimuus, yhdenvertaisuus ja yhteisöllisyys. Niihin olemme yhdessä panostaneet, ja niitä noudattamalla pääsee mielestäni aika pitkälle, linjaa Kuitto. – Olemme tehneet parhaamme asukkaiden viihtyvyyden ja talon kunnan puolesta. Pyrimme ennakoimaan asioita ja olemaan avoimia. Järjestimme





🔗 Juha Kuittoa arvostetaan hänen kyvystään toimia rakentavasti kaikkien taloyhtiön yhteistyökumppaneiden kanssa.

esimerkiksi infotilaisuuden jo aivan heti linjasaneerauksen suunnittelun alkaessa.

Palkittavan puheenjohtajan valitsi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen As Oy toimikunta, joka korosti arvioinnissaan, että puheenjohtaja on toiminnallaan edistänyt osakkaiden osallisuutta ja toiminut tavoitteellisesti.

Jaakko Nurmi palkittiin kiinteistöjen palvelusta

Vuoden palvelumyönteisimmän taloyhtiöteon tittelin sai tänä vuonna Tekno-Innovaatio Oy:n **Jaakko Nurmi**. Tekno-Innovaatio aloitti patteriverkoston perussäädön kehittämiseen liittyvän tutkimustyön yhdessä Valtion Tutkimuskeskuksen ja Teknillisen korkeakoulun kanssa jo 1980-luvulla. Lämmönjakojärjestelmät ovat vuosikymmenien aikana kehittyneet ja myös erilaiset jäähdytysratkaisut ovat tulleet ajankohtaisiksi kiinteistöissä.

Nykyisin yrityksen päätuote on nestekiertoverkostojen energiaoptimointi, joka sisältää kiinteistöjen lämmitys- ja jäähdytysverkostojen perussäätösuunnittelun, täyttö- ja huuhteluprosessin Arisepex-tekniikalla sekä verkoston toimintaan liittyvät säätö- ja mittaukset.



🔗 Jaakko Nurmella on pitkä kokemus kiinteistöjen lämmitys- ja jäähdytysverkostoista.

Erityistä kiitosta palkintoraadilta sai palkittavan tahon hyvä palvelukokemus. Jaakko Nurmea arvostetaan pitkän linjan palveluvalttiina ammattilaisena ja alansa edelläkävijänä. Palvelun takuulupauksen täyttäminen on herättänyt asiakkaisissa luottamusta. Kun taloyhtiössä on ollut haastava tilanne päällä, on voinut luottaa siihen, että apua saa.

– Olen otettu kunnianosoituksesta, Nurmi toteaa. – On ilo saada tehdä töitä eri alojen ammattilaisten kanssa sekä tuottaa ihmisille lämpimiä asumiskokemuksia ja kiinteistöille pitkäikäisiä ja toimivia järjestelmiä.

Arvioinnissa painotettiin positiivista palvelukokemusta sekä taloyhtiöiden hallinnon ja tarpeiden ymmärrystä. Palkittavan tahon valitsi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen Kiinteistön Palvelut -toimikunta. Keväällä 2026 valitaan Suomen vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja sekä vuoden taloyhtiöteko Helsingissä Taloyhtiö2026-tapahtuman yhteydessä. Varsinais-Suomen vuonna 2025 palkitut tahot ovat ehdokkaina valtakunnallisia huomionsoituksia myönnettäessä.

TEKSTI: Juuso Kallio, Matts Almgrén

KUVAT: Pekka Rousi

Otavankulma palkittiin uudistuksista

Modernisoitu piha on tunnelmallinen, ja valaistus pääsee oikeuksiinsa pimeään aikaan. Timo Tarvainen kädenjälki näkyy valaistuksen suunnittelussa.

Kiinteistöliitto Satakunta palkitsi Vuoden taloyhtiöteko -huomionosoituksella As Oy Otavankulman. Valinnassa painoivat ikä- ja muistiystävällisyyden, esteettömyyden ja yhteisöllisyyden edistämiseksi tehdyt toimenpiteet.

Porilaisessa As Oy Otavankulmassa toteutettiin julkisivuremontti vuosina 2024–25. Samaan aikaan päätettiin kunnostaa ja modernisoida piha-alue. Taloyhtiön puheenjohtaja **Timo Tarvainen** on erityisen innostunut valaistuksesta ja sen suunnittelusta. Pihan suunnittelussa näkykin hänen kädenjälkensä.

– Piha on ahkerassa käytössä kesäisin ja kokoaa talon väkeä iästä riippumatta, iloitsee Tarvainen.

Piha-alue on haluttu tehdä väljäksi ja helppokulkuiseksi. Pihan sydän on patio, johon pääsee ulko-ovelta laatoitettua käytävää pitkin vaikkapa rollaattorilla.

Otavankulman asukkaista kolmasosa on seniori-ikäisiä, mutta talossa asuu tällä hetkellä myös pikkuväkeä, ja lisää odotetaan syntyväksi. Piha-alueen remontissa otettiin myös lapset huomioon. Pihassa on lasten keinut, ja hiekkalaatikko on suunnitteilla.

Luvassa dartsia ja tuolijumppaa

Moni talon ikääntyneemmistä asukkaista käyttää apuvälineitä liikkessaan. Esteettömyys onkin pyritty ottamaan talossa niin hyvin huomioon kuin se vuonna 1968 valmistuneessa talossa on ollut mahdollista. Katutasossa sijaitsevat tilava pukuhuone, inva-wc ja sauna, jonka lämpöön pääsee myös pyörätuolilla. Rappujen ala-auloista löytyy sähköiset



Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Timo Tarvainen on tyytyväinen uudistetun pihan saamasta vastaanotosta.

infotaulut, joiden kautta voidaan viestintää hoitaa reaaliaikaisesti. Taulut ovat saaneet kiitosta varsinkin vanhemmilta asukkailta.

Hissillä pääsee kellarikerrokseen, jossa oleva askartelutila oli vuosien saatossa muuttunut melkein pä varastotilaksi. Tila tyhjennettiin, ehostettiin ja nimettiin taloyhtiön pitkäikäisen isännöitsijän mukaan Yhteistila Väiskiksi. Ison pöytäryhmän äärellä onkin jo pidetty taloyhtiön kokouksia ja asukkaiden pienimuotoisia juhlia. Yhteistilassa voi myös harrastaa kuntoilua.

– Kuluvaan syksyn aikana kartoitetaan ideoita asukkailta tilan monipuoliseksi hyödyntämiseksi. Suunnitteilla on ainakin darts ja tuolijumppaa, kertoo puheenjohtaja Tarvainen.

Taloyhtiön parkkipaikan puoleisella pihalla huomioitiin myös talon asukkaiden ikärakenne. Parkkipaikkaa laajennettiin kahdella asiointiparkkiruudulla, joihin voivat esimerkiksi talossa käyvät kotihoidon työntekijät pysäköidä käydessään hoitokäynnillä asukkaiden luona.

TEKSTI: Salla Kopo

KUVAT: Hannu Ikonen, Salla Kopo





Iltatuuli tarjoaa vuokra-asumista vanhemmille asukkaille. Rakennus on esteetön ja siinä on huomioitu monin tavoin ikääntymisen haasteet.

Rauman Kiinteistöyhdistyksen valinnat

Kokenut puheenjohtaja ja yhteisöllinen asuinympäristö palkittiin

Rauman Kiinteistöyhdistys valitsi Vuoden taloyhtiöpuheenjohtajaksi kokeneen Arto Uusitorpan. Vuoden taloyhtiöteko -huomionosoituksella palkittiin Rauman Veljessäatiö sr:n ylläpitämä senioritalo Iltatuuli.

Arto Uusitorppa on ehtinyt toimia hallituksen puheenjohtajana Raumalla useassa taloyhtiössä – parhaimmillaan pestejä on ollut viidessä yhtiössä. Tällä hetkellä Uusitorppa toimii puheenjohtajana kahdessa: As Oy Rauman Mirkkulanpuistossa sekä As Oy Rauman Prikissä, jossa hän myös itse asuu.

Pitkä työura pankki- ja rahoitusallalla sekä kiinteistönvälityksen parissa on perehdyttänyt Uusitorpan taloyhtiöiden asioihin kattavasti. Isännöitsijänkin tehtävät tulivat hänelle tutuksi työuran alkuvaiheessa.

Hyvä taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja on kiinnos-

tunut taloyhtiön asioiden hoitamisesta suunnitellusti ja pitkällä tähtäimellä, selkeällä johtamistavalla ja osakkaita yhdenvertaisesti kohdellen. Arto Uusitorppaa ehdottaneet kuvailevat häntä juuri tällaiseksi. Hän kuuntelee osakkaita, muita hallituksen jäseniä ja isännöitsijää. Pitkä kokemus näkyy ammattimaisuutena ja osaamisena, hallinnassa ovat niin lait kuin vastuunjaotkin.

Uusitorpan tärkeislistan ykkösenä talousasiat

Arto Uusitorppa nostaa hallituksen puheenjohtajan ja jäsenten tärkeimmäksi tehtäväksi taloyhtiön talousasioiden



☛ Arto Uusitorpan mukaan puheenjohtajan on hyvä olla tietoinen uusista laeista ja muista vastuisiin liittyvistä muutoksista.



☛ Yhteiset oleskelutilat ja aktiviteetit edesauttavat yhteisöllisyyden syntymistä Iltatuudessa.

pitämisen hyvällä mallilla.

– Tätä helpottavat hyvä isännöitsijä sekä sujuva yhteistyö ja vuorovaikutus kaikkien taloyhtiön hallinnossa mukana olevien sekä muiden sidosryhmien kanssa, Uusitorppa sanoo. – Ongelmatilanteisiin pitää puuttua ripeästi. Nopea puuttuminen esimerkiksi vastikerästeihin on kaikkien etu, pitkä viive yleensä ainoastaan lisää ongelmia kaikille osapuolille.

– Ututta opeteltavaa taloyhtiön hallinnossa riittää koko ajan. Tulee lakimuutoksia, kuten nyt palovaroittimien siirtyminen taloyhtiöiden vastuulle. Taloyhtiön osakeluettelot muuttuivat sähköiseen muotoon ja lisää taloyhtiön tietoja ollaan taas lähi-aikoina siirtämässä Maanmittauslaitokselle. Puheenjohtajankin on hyvä olla tietoinen näistä muutoksista, toteaa Uusitorppa.

Hän pitää harmillisena näiden muutosten kustannusvai-
kutusta ja niistä aiheutuvaa painetta vastikkeisiin.

– Hallituksen pitää myös tunnistaa osaamisensa rajat. Isot remontit ovat erittäin haasteellisia. Toimijoita on paljon, valinta ja vertailu on vaikeaa. Konsultteja on hyvä käyttää apuna, vaikka päätökset tekeekin aina hallitus, Uusitorppa tiivistää.

Ikääntyvät asukkaat viihtyvät Iltatuudessa

Rauman Veljessäätiö sr:n ylläpitämä Iltatuuli on 1990-luvulla Rauman kaupungin ja Rauman Sotainvalidien toimesta rakennettu vuokra-asuntoja tarjoava senioritalo. Talossa on 41 asuntoa kahdessa rapussa. Asukkaina on ollut sotainvalideja ja heidän leskiään. Nyt kun heitä ei ole enää kovinkaan paljon jäljellä, toimii Iltatuuli avustavana asuinpaikkana vuokra-asuntojen muodossa lähinnä ikääntyville asukkaille.

– Kiinnostusta senioritaloasumista kohtaan on runsaasti, jonoa on täälläkin hetkellä, kertoo Rauman Veljessäätiön

”Hallituksen pitää tunnistaa osaamisensa rajat.”

hallituksen puheenjohtaja **Samu Vahteristo**.

Asukkaat tulevat omatoimisesti toimeen ja saavat tarpeensa mukaan kotihoitopalveluja joko hyvinvointialueelta tai yksityisiltä palveluntarjoajilta. Talo on rakennettu huomioon ottaen ikääntymisen haasteet. Rakennus on esteetön, ulko-ovet ovat sähköiset ja kaikki oviaukot riittävän isoja myös pyörätuolilla liikkuville.

Turvallisuutta ja virikkeellistä toimintaa

Yhteisöllisyyden syntymistä ja säilymistä luovat yhteiset oleskelutilat ja mahdollisuus ruokailla talossa olevassa lounasravintolassa. Turvallisuuden tunnetta lisäävät arkipäivisin saatavat aulapalvelut sekä vartiointiliikkeen palvelut hätätilanteissa, kuten mahdollisissa palohälytystilanteissa.

Talosta löytyvät tilat, joissa yritykset voivat tarjota hyvinvointipalvelujaan asukkaille. Ja yhteisissä tiloissa asukkaat järjestävät omaa viriketoimintaa, ja myös järjestöjen ja seurakunnan toimesta järjestetään erilaisia tapahtumia ja kerhoja.

Iltatuulta hoidetaan suunnitelmallisesti, PTS:n mukaisesti. Viimeisimpänä remonttina on tehty ikkunaremontti ja asennettu parvekelasit.

– Seuraavaksi on vuorossa pihalaatoitusten korjaus, mikä parantaa esteettömyyttä myös pihassa. Huoneistoja remontoitetaan asukkaiden vaihtuessa, toteaa Vahteristo.

Näistä ikä- ja muististävällisyyden, esteettömyyden, turvallisuuden ja yhteisöllisyyden edistämisestä Rauman Kiinteistöyhdistys ry palkitsi Rauman Veljessäätiö sr:n ylläpitämän Iltatuulen Vuoden taloyhtiöteko-huomionosoituksella.

TEKSTI: Salla Kopo

KUVAT: Mikko Vapanen, Arto Uusitorppa, Rauman Veljessäätiö sr



Turun VRF-pilottihanke näyttää tietä

Ratkaisu vanhojen kerrostalojen jäähdytykseen



Kun tavallisessa ilmalämpöpumpussa jokaisella sisäyksiköllä on oma ulkoyksikkönsä, VRF:ssä useat sisäyksiköt kytkeytyvät yhteen ulkoyksikköön.

VRF-teknologia mahdollistaa tarkan lämpötilansäädön eri tiloissa sekä huomattavat säästöt energiankulutuksessa. Ensimmäisiin VRF-järjestelmiä hyödyntäviin asuinkehteisiin kuuluu Turun Runosmäessä toteutettu hanke, jossa useampi taloyhtiö lähti yhteisvoimin uudistamaan rakennuksiaan.

Rakennusten energiatehokkuuden ja käytömukavuuden merkitys kasvaa jatkuvasti, kun ilmastonmuutoksen torjunta ja kestävä rakentaminen nousevat keskiöön. Yksi ilmastointiratkaisu on VRF (Variable Refrigerant Flow) -järjestelmä, joka tunnetaan myös nimellä muuttuvavirtausjärjestelmä.

Ilmaston lämmitessä ja hellejaksojen pidentyessä jäähdytyksestä on tulossa arkipäiväinen mukavuus, ei enää ylleysyttää. VRF-järjestelmät tarjoavat siihen teknisesti verraten yksinkertaisen ratkaisun.

Vanha idea, uusi mahdollisuus

– Tekniikka on ollut olemassa jo pitkään. VRF on periaatteessa sama kuin ilmalämpöpumppu, mutta keskitettyinä, selittää Suomen Kiinteistöliiton tekninen asiantuntija **Janne Laksola**. – Siinä missä tavallisessa ilmalämpöpumpussa jokaisella sisäyksiköllä on oma ulkoyksikkönsä, VRF:ssä useat sisäyksiköt kytkeytyvät yhteen ulkoyksikköön. Tekniikka ei ole uusi, mutta sitä ei ole aiemmin juuri hyödynnetty Suomessa asumiskäytössä.

– Nyt tarvitaan vain, että jäähdytys opitaan näkemään mahdollisuutena, ei kustannuksena. Kun kesähelteellä

sisällä on viileää, sen arvon ymmärtää jokainen. Pitkään ilmalämpöpumppuja jopa vastustettiin, eikä niiden asentaminen esimerkiksi parvekkeille ollut sallittua. Nyt tilanne on toinen, ja yhä useampi taloyhtiö pohtii jäähdytysratkaisuja kesien lämmitessä.

– Kesäaikaisten sisälämpötilojen hallinta ei ole enää vain mukavuustekijä, se on terveysasia. Vanhemmat ihmiset kärsivät kuumuudesta, ja jäähdytysratkaisuista on tullut arjen turvallisuutta parantava tekijä, Laksola sanoo.

Turun hanke näyttää mallia

Ensimmäisiin VRF-järjestelmiä hyödyntäviin asuinkehteisiin kuuluu Turun Runosmäessä toteutettu alueellinen korjaushanke, jossa useampi taloyhtiö lähti yhteisvoimin uudistamaan rakennuksiaan. Projektiin kuului julkisivusaneeraus, poistoilmalämpöpumppujen asennus ja aurinkosähköjärjestelmien käyttöönotto. Samalla päätettiin toteuttaa myös jäähdytysratkaisu VRF-teknologialla.

– Kyseessä on tyypillinen 1970-lukujen lähiökerrostalokokonaisuus, kertoo Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen neuvontainsinööri **Matts Almgrén**. – Jäähdytyksen puute oli pitkään vaivannut erityisesti keskellä rakennuksia sijaitsevia yksioita, joihin ei ollut mahdollista asentaa ilmalämpö-

Vanhoissa kerrostaloissa VRF voi olla ainoa tapa toteuttaa jäähdytys kustannustehokkaasti.

pumppua parvekkeelle. Nyt jäähdytys saatiin kaikille.

Almgrénin mukaan VRF-järjestelmä oli luonnollinen valinta, kun samaan aikaan tehtiin julkisivuremontti. Kylmäaineputket ja kondenssiveden poistot saatiin kulkemaan julkisivulevyjen alla, jolloin ratkaisu on sekä teknisesti toimiva että ulkonäöltään huomaamaton.

Keskitetty huolto ja parempi asumisviihtyvyys

Yksi VRF-järjestelmän suurimmista eduista on sen keskitetty hallinta ja huolto.

– Kun jäähdytysratkaisu on yhteinen, poistuvat monet yksittäisiin ilmalämpöpumppeihin liittyvät ongelmat, kuten kondenssiveden hallinta ja parvekkeiden ahtaus, Almgrén toteaa. – Huolto- ja kunnossapitovastuu siirtyy yhtiölle, jolloin osakkaiden ei tarvitse itse miettiä, koska suodatin on vaihdettava tai kuka käy tarkistamassa laitteen kunnon.

Laksolan mukaan tämä tuo merkittäviä etuja etenkin taloyhtiöissä, joissa kaikki asunnot eivät ole samanlaisia.

– Jos osalla on parvekkeet ja osalla ei, VRF-järjestelmä mahdollistaa tasavertaisen ratkaisun kaikille. Järjestelmä voidaan asentaa myös kohteisiin, joissa perinteinen ilmalämpöpumppu ei olisi mahdollinen.

Kustannukset ja takaisinmaksu

Hinta on usein ensimmäinen kysymys korjaushankkeita harkittaessa.

– Tällainen järjestelmä maksaa arviolta kolmesta viiteen tuhanteen euroon per asunto, Almgrén kertoo. – Se on noin kaksinkertainen kustannus verrattuna yksittäiseen ilmalämpöpumppuun, mutta ero ei ole lopulta suuri, kun huomioidaan laitteiden huollon keskittäminen ja yhteinen ylläpito.

VRF-järjestelmällä ei yleensä pyritä korvaamaan lämmitystä – kaukolämpö säilyy useimmissa taloyhtiöissä pääasiallisena lämmönlähteenä. Jäähdytyksen ohella järjestelmä kuitenkin nostaa asumisviihtyvyyttä ja saattaa myös vaikuttaa positiivisesti huoneistojen arvoon.

– En insinöörinä voi lupata, että arvo nousee, mutta ainakaan se ei laske, Laksola naurahtaa. – Jos vertaa kahta samanlaista asuntoa, joista toisessa on jäähdytys ja toisessa ei, on aika selvää, kumman vuokralainen valitsee.

Vaikka VRF-teknologia ei ole uusi, sen soveltaminen asuinrakennuksissa on Suomessa vielä harvinaista. Laksola ja Almgrén uskovat kuitenkin, että kiinnostus kasvaa nopeasti.

– Kun ihmiset näkevät, että ratkaisu toimii ja näyttää hyvältä, kiinnostus leviää, Laksola arvioi. – Erityisesti vanhoissa kerrostaloissa, joissa ei ole parvekkeita eikä varauksia



📍 Kylmäaineputket ja kondenssiveden poistot kulkevat julkisivulevyjen alla, jolloin ratkaisu on myös ulkonäöltään huomaamaton.



📍 Runosmäen hankkeessa 1970-luvulla rakennettuihin kerrostaloihin tehtiin samaan aikaan julkisivuremontti.

kaukokylmälle, VRF voi olla ainoa järkevä tapa toteuttaa jäähdytys kustannustehokkaasti.

Almgrén lisää, että järjestelmä sopii erinomaisesti myös ryhmäkorjaushankkeisiin, joissa useampi taloyhtiö toimii yhdessä.

TEKSTI: Otto Aalto

KUVAT: Matts Almgrén



Taloyhtiöt ja uusi rakentamislaki Mihin tarvitaan lupa – ja mihin ei?

Kuntien rakennusvalvontatyö on muuttunut uuden rakentamislain myötä. Jokainen kunta voi tulkita lupakynnystä hieman eri tavoin, joten kuntakohtaista vaihtelua on.

Rakentamislupa tarvitaan aina, kun rakennuksen lämmitysjärjestelmää muutetaan energiatehokkaammaksi. Kuvassa As Oy Veikkolan Männistönmäkeen asennettuja ilma-vesilämpöpumppuja.

Vuoden 2025 alussa voimaan astunut rakentamislaki on tuonut rakentamiseen ja remontoimiseen monia muutoksia. Yksi uuden lain tavoitteista on keventää lupabyrokratiaa. Julkisuudessa kenties eniten huomiota on saanut muutos, jonka mukaan alle 30 neliön piharakennukselle tai saunalle ei tarvitse hakea rakentamislupaa. Mutta mitä muuta kannattaa ottaa huomioon?

Tämä juttu on tiivistelmä Turun kaupungin rakennusvalvontapäällikkö **Annika Alpin** Tietoisu taloyhtiöille -esityksestä, johon oli koottu käytännön esimerkkejä korjaus- ja muutostöihin tarvittavista luvista. Kyseiset esimerkit ovat Turun tulkintoja, ja isot kaupungit usein linjaavat käytäntöjä. Jokainen kunta voi kuitenkin tulkita lupakynnystä hieman eri tavoin, joten kuntakohtaista vaihtelua on.

Nämä saa toteuttaa ilman lupaa

Rakentamislupaa ei yleensä tarvita, kun tehdään uusia tai muutetaan olemassa olevia märkätiloja. Samoin linjasaneeraukset yhden tai kahden asunnon rakennuksissa saa toteuttaa ilman lupaa. Myöskään vesikalusteiden uusimiselle tai linjasaneerausten yhteydessä tehtäville viemäreiden

sukituksille ja pinnoituksille ei vaadita lupaa.

Lupaa ei edellytetä ikkunoiden uusimiselle alkuperäisten mukaisiksi ulkonäöltään ja materiaaleiltaan eikä olemassa olevan parvekkeen lasittamiselle liuku- tai taittolasein. Huomioitavaa on, että lasituksen tulee kuitenkin olla avattavissa.

Myös ilmalämpöpumpun ulkoyksiköiden sijoittamisen parvekkeille saa tehdä ilman lupaa.

Näihin edellytetään lupa

Rakentamislupa tarvitaan esimerkiksi, kun aiemmin käyttämättömään kellariin tai ullakolle tehdään uusia asuintiloja, tai kun asuinrakennusten yhteistilojen käyttötarkoitusta muutetaan. Myös silloin, kun esimerkiksi liiketilasta tulee asunto, lupa tarvitaan.

Luvanvaraisia ovat myös sisätiloiltaan suojellun rakennuksen märkätilamuutokset ja uusien märkätilojen rakentaminen. Rivi- ja kerrostaloissa linjasaneeraus vaatii aina luvan.

Huoneistojen yhdistäminen ja jakaminen

Lähtökohtaisesti asuntojen yhdistäminen ei enää edellytä rakentamislupaa, mutta edellyttää rekisterikorjauksen, jota haetaan rakennusvalvonnasta. Kun yhdistämiseen liittyy



🗣️ Rakennusvalvontapäällikkö Annika Alppi kertoi lupa-asioista loka-kuun lopussa Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivässä.

merkittäviä rakenteellisia muutoksia, saattaa yhdistäminen vaatia myös rakentamislupaa.

Huoneistojen jakaminen edellyttää lähtökohtaisesti rakentamislupaa. Uudella asunnolla on aina oltava myös lain edellyttämät vähimmäistilat, kuten irtaimistotilat.

Kun jakamiseen tehtävät muutokset ovat vähäisiä, voidaan edetä rekisterikorjauksella. Esimerkkeinä tästä ovat oviaukon umpeen muuraus sekä olemassa olevan sivuasunnon erottaminen tai uudelleen jakaminen.

Energiakorjaukset

Pääsääntö on, että energiatehokkuutta ei saa muutostöillä huonontaa. Lupa tarvitaan aina, kun rakennuksen lämmitysjärjestelmää muutetaan energiatehokkaammaksi.

Tällaisia muutoksia ovat esimerkiksi maalämpökaivojen poraaminen kaikilla alueilla, ilmanvaihtojärjestelmän muuttaminen sekä lämmöntalteenotto-, VILP- tai PILP-laitteiston asentaminen.

Neuvontaa ja ohjausta rakennusvalvonnasta

On hyvä muistaa, että vastuu on hankkeeseen ryhtyvällä ja hänen hankkeeseen valitsemillaan ammattilaisilla. Epäselvissä tapauksissa luvantarve kannattaa selvittää oman

Osakkaan ja taloyhtiön oikeudet

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistossaan. Nämä muutostyöt ovat kuitenkin osakkaan ilmoitusvelvollisuuden piirissä.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistossaan, ja osakas voi myös päättää itse huoneistonsa laatutasosta. Muutosten on kuitenkin oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukaisia ja osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että muutostyö suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti.

Aikaisemmin tietyt osakkaan muutostyöt, kuten esimerkiksi uuden saunan rakentaminen tai huoneiston sisäiset muutokset (esim. keittiön tai vesipisteen siirto toiseen huoneeseen) ovat edellyttäneet rakennuslupaa. Uuden rakentamislain myötä edellä mainitut muutokset eivät lähtökohtaisesti ole rakentamisluvan varaisia. Näitä muutostöitä koskevat edelleen kuitenkin samat rakentamista koskevat määräykset ja ne ovat osakkaan ilmoitusvelvollisuuden piirissä.

Osakkaan on aina ilmoitettava huoneistossa suoritettavista muutostöistä asunto-osakeyhtiölle, jos muutostyö voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan vastuulla olevaan osaan kiinteistöstä, rakennuksesta tai huoneistosta. Osakkaan ilmoitus ja taloyhtiön oma sisäinen käsittely vastaa käytännössä aikaisempaa rakennuslupamenettelyä. Taloyhtiön on varmistuttava osakkaan esittämistä suunnitelmista, että työ toteutetaan hyvän rakennustavan mukaisesti määräyksiä noudattaen. Taloyhtiö voi edellyttää lisäselvityksiä, esimerkiksi ääniselvityksiä tai selvityksiä rakenteiden kantavuudesta, mikäli sellaisille on perusteita ja tarve.

Taloyhtiön kannattaa konsultoida rakennusvalvontaa siitä, minkälaiset suunnitelmat ja selvitykset kussakin tilanteessa ovat riittävät. Kynnys osakkaan muutostyön hylkäämiseen on korkea. Taloyhtiön pitäisi pystyä osoittamaan, että muutostyön toteuttaminen on kohtuutonta, kun otetaan huomioon aiheutuvan haitan määrä ja osakkaalle aiheutuva hyöty. Lisäksi on muistettava, että taloyhtiöllä on oikeus muutostyön tekijän kustannuksella myös valvoa toteutusta.

TEKSTI: Sanna-Mari Mannila

kunnan rakennusvalvonnasta, josta saa yleistä rakentamisen neuvontaa ja ohjausta.

Esimerkiksi Turussa luvan tarpeen arvioimiseksi voi laatia sähköiseen asiointipalveluun ennakkokyselyn, johon voi liittää lisätietoa suunnitteilla olevasta hankkeesta sekä luonnossuunnitelmia ja valokuvia.

TEKSTI: Annika Alppi, Mikko Kalajoki

KUVAT: Pekka Rousi, Juuso Kallio



Kun asukkaat tuntevat toisensa, huomataan ajoissa, jos joku tarvitsee apua. Avun tarpeesta ilmoittaminen ei ole syytös, vaan pyyntö ammattilaisille arvioida tilanne ja tarjota tukea.



Mistä apua asumisen haasteisiin?

Monessa taloyhtiössä kohdataan tilanteita, joissa saatetaan tarvita ulkopuolista apua joko asukkaalle tai koko yhteisölle. Huolenaiheisiin saattaa tuntua vaikealta puuttua, mutta avun antamista ei kannata lykätä.

Asumisen haasteet voivat liittyä esimerkiksi asukkaan terveyteen ja toimintakykyyn tai erilaisiin sosiaalisiin ristiriitoihin. Jos naapurustossa ilmenee huolta asukkaan hyvinvoinnista, ongelma kannattaa ottaa rohkeasti esiin. Lue miten asiat ratkaistaan kuvitteellisessa As Oy Riitalanpuistossa.

Huoli asukkaasta

80-vuotias Pirkko on vetäytynyt kotiinsa, suhtautuu vihamielisesti naapureihin ja huutaa öisin jollekin, vaikka asuu yksin. Naapurit yrittävät keskustella, mutta Pirkko kieltäytyy avusta.

Lopulta he tekevät hyvinvointialueelle huoli-ilmoituksen ja isännöitsijälle häiriöilmoituksen yöllisestä metelistä.

Huolen ilmetessä asukkaalta tiedustellaan, onko hänellä joku läheinen tai tuttava, jolle voitaisiin soittaa, tai ehdotetaan yhteydenottoa hyvinvointialueen iäkkäiden neuvontaan. Jos keskustelu ei auta ja henkilö on selvästi kykenemälön vastaamaan terveydestään tai turvallisuudestaan, tehdään huoli-ilmoitus sosiaalipalveluihin.

Ilmoituksen voi tehdä kuka tahansa, myös nimettömänä ja ilman asukkaan suostumusta. Ilmoituksen jälkeen sosiaaliviranomaiset arvioivat tilanteen ja auttavat sopivien palveluiden hankkimisessa. Jos tilanne pahenee tai ei

muutu, tehdään uusi ilmoitus. Kun asukas on välittömän huolenpidon tarpeessa, soitetaan sosiaalipäivystykseen ja hätätilanteessa numeroon 112.

Häiriöilmoituksen jälkeen isännöitsijä ja hallitus arvioivat häiriön vakavuutta, ja päättävät, onko asukkaalle aihetta antaa varoitus huoneiston hallintaan-otosta. Varoitus on myös merkki hoitaville tahoille tilanteen vakavuudesta ja auttaa arvioimaan henkilön kotona pärjäämistä.

Huoli asunnon kunnosta

75-vuotiaan Sepon koti on kuin varasto. Hän on vaimonsa kuoltua alkanut keräillä kaikenlaista tavaraa. Myös roskia ja likaisia astioita lojuu joka puolella. Haju kantautuu rap- puun asti. Huoltomies ja isännöitsijä käyvät tarkistamassa asunnon. Seppo saa varoituksen asunnon huonosta hoidosta ja isännöitsijä tekee paloriski-ilmoituksen pelastuslaitokselle.

Suuri tavaramäärä aiheuttaa tulipalon syttyessä palon nopean leviämisen, estää asukkaan poistumisen ja vaikeuttaa pelastushenkilökunnan toimintaa. Palotarkastaja kartoittaa asunnon turvallisuustason, ohjaa asukasta riskien vähentä- misessä ja on tarvittaessa yhteydessä muihin viranomaisiin, kuten terveystarkastajaan.

Tukea järjestöiltä

85-vuotias Kaisa ei selviä tulevasta linjasaneerauksesta yksin, sillä nivelrikko vaikeuttaa liikkumista. Hän ei käytä nettiä eikä tiedä, mistä pyytäisi apua. Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja ohjaa Kaisan Löytävään vanhustyöhön, josta hän saa nopeasti tukea asioiden järjestelyyn.

Järjestöt tarjoavat matalan kynnyksen apua silloin, kun viranomaispalvelut eivät vielä ole tarpeen tai asukas epärovi hakea apua. Järjestöjen maksutonta tukea ja neuvontaa voi tiedustella hyvinvointialueen Ikääntyneiden palveluista.

Naapuririidat

As Oy Riitalanpuistossa erilaiset elämäntilanteet ja kulttuuritaustat aiheuttavat jännitteitä. Vanhuksia ärsyttävät

lasten äänet ja osakkaita harmittava vuokralaisten välinpitämättömyys. Isännöitsijä kuormittuu jatkuvista valituksista ja ottaa yhteyttä Asumisrauhan keskukseseen.

Yhteisökonflikteissa ongelmat johtuvat usein vuoropuhelun puutteesta. Asumisrauhan keskuksen sovitteluprosessissa toteutetaan asukaskysely, laaditaan yhteenveto ja järjestetään asukasilta, jossa sovittelija ohjaa keskustelua ja auttaa löytämään ratkaisuja yhdessä.

Riitalanpuistossa on siis paljon ongelmia, mutta onneksi asukkailla, hallituksella ja isännöitsijällä on tietoa, mistä saa apua. Pikkuhiljaa taloyhtiön yhteishenki paranee ja apua tarvitsevat saadaan palveluiden piiriin.

Mistä tukea?

- Varhan tai Satakunnan hyvinvointialueiden verkkosivut: Asiakasohjauksen sekä sosiaali- ja kriisipäivystyksen numerot, huoli-ilmoituslomake
- Pelastustoimen verkkosivut: paloriski-ilmoitus pelastustoimi.fi/asiointi
- Oman kaupungin asumisterveys: toimenpiteenpyyntö asunnon siivottomuudesta
- **Suomi.fi:** Ikääntyneiden asuminen, tietoa järjestöjen palveluista
- Sovittelua ja neuvontaa naapuririitoihin: asumisrauha.fi

Kirjoittaja Maura Tiuraniemi on Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeen hanketyöntekijä. Hän on ammanteiltaan sosionomi, isännöitsijä ja asumisneuvoja, ja hänellä on runsaasti kokemusta ikääntymisen tuomista haasteista asumisessa. Tiuraniemi on myös taloyhtiön hallituksen jäsen.

TEKSTI: Maura Tiuraniemi

KUVA: Bigstock

KIINTEISTÖJUKKA

KIINTEISTÖHUOLLON AMMATTILAINEN

Täyden palvelun kiinteistöhuollon ammattilaisena huolehdimme pihojen kunnossapidosta sekä kiinteistöjen huoltotöistä. Autamme asukkaita saavuttamaan viihtyisän sekä turvallisen ympäristön ja saamaan parasta mahdollista apua muuttoilmoituksista muihin asumiseen liittyviin tarpeisiin.

KiinteistöJukka/Juhan Kiinteistö Oy • Sitomokuja 6, 21200 Raisio • 040 969 6056
huolto@kiinteistojukka.fi • www.kiinteistojukka.fi





Tarmo Rantalankila
Hallituksen puheenjohtaja
As Oy Tapulikatu 6

Hallitus isännöitsijän yläpuolella?

Lain mukaan hallituksen ja isännöitsijän on hoidettava yhtiön asioita huolellisesti. Isännöitsijälle kuuluu päivittäinen toiminta, hallitus puolestaan valvoo ja antaa tarvittaessa ohjeita.

Onko isännöitsijällä jokin itsenäinen tehtävä taloyhtiössä? Kuulostaa hullulta kysymykseltä, mutta jopa tällaisen kysymyksen voi esittää, kun keskustelelee isännöinnistä. Yleisesti sanotaan, että taloyhtiön hallitus vastaa toiminnasta ja antaa ohjeet isännöinnille. ”Hallitus on isännöitsijän yläpuolella.”

Edellä kuvatut ajatukset eivät kuitenkaan kuvastita vastuunjakoja, joka asunto-osakeyhtiölaissa on asetettu hallituksen ja isännöitsijän välille. Isännöitsijä on osa asunto-osakeyhtiön johtoa ja vastaa omalta osaltaan kaikesta siitä toiminnasta, johon hän tässä ominaisuudessa osallistuu.

Lain mukaan hallituksen ja isännöitsijän on hoidettava yhtiön asioita huolellisesti. Jotta tämä olisi mahdollista, on laissa asetettu isännöitsijälle velvollisuus antaa hallitukselle ne tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien suorittamiseksi. Isännöitsijän on oma-aloitteisesti annettava tällaiset tiedot hallitukselle. Mikäli siis hallitus ei suorita tehtäviään asianmukaisesti, ensimmäiseksi tulisi kysyä, onko isännöitsijä hoitanut tehtävänsä hallituksen informoimiseksi. Oikeusministeriön julkaisussa *Asunto-osakeyhtiölakkiopas (2010)* todetaan muun muassa seuraavaa: ”Jos hallituksen jäsenet ovat tavanomaiseen tapaan maallikoita ja isännöitsijä asunto-osakeyhtiöiden asioihin perehtynyt ammattilainen, kykenee isännöitsijä arvioimaan esimerkiksi jatkuvaa kunnossapitotarvetta hallituksen maallikkajäseniä paremmin, mikä luonnollisesti vaikuttaa eri tahojen vahingonkorvausvastuuseen.”

Erityisesti talon kunnossapidon osalta esitetään usein, että hallitus seuraa ja ohjaa kunnossapitoa. Asiasta sanotaan oppaassa: ”Lisäksi on selvää, että yhtiön kunnossapitotarpeen jatkuva seuranta on lähtökohtaisesti sellaista päivittäistä toimintaa, josta isännöitsijä vastaa hallituksen ja isännöitsijän välistä toimivallanjakoa koskevien yleissäännösten perusteella. Yksi uuden lain tärkeimmistä tavoitteista on kiin-

nittää kaikkien yhtiössä toimivien huomiota kiinteistönpidon tasoon ja riittävän ammattitaitoisen isännöinnin merkitykseen.”

Tällä toimivallanjaolla tarkoitetaan sitä, että yhtiön päivittäinen operatiivinen toiminta kuuluu isännöitsijälle.

Isännöitsijän tulee omatoimisesti seurata talon kunnossapitotarvetta ja esittää seurannan tulokset hallitukselle. Hallituksen tehtävänä on vain valvoa toimintaa ja tarvittaessa antaa ohjeita asiassa, mutta yleisesti ottaen hallitus ei tämän operatiivisen toiminnan osalta ole isännöitsijän yläpuolella, sillä laissa asetetaan päivittäinen toiminta isännöitsijän tehtäväksi.

Isännöinnin kilpailuttamisen yhteydessä puhutaan usein siitä, että pitäisi tarkistaa että taloyhtiö saa tarvitsemansa palvelut. Tarjouksissa on useimmiten täysin kattava luettelo isännöintitehtävistä. Se ei ole ongelma, vaan se, että isännöinti ei useinkaan käytännössä ole lain tarkoittamaa aktiivista ammattitaitoista isännöintiä. Tilanteeseen tyydytään osittain koska ajatellaan, että hallituksen kuuluu olla se aktiivinen osapuoli eikä odoteta lain edellyttämää palvelutasoa.

”Isännöitsijä on osa asunto-osakeyhtiön johtoa.”



Kerrostalot uhkaavat jäädä digitaalisen kehityksen jalkoihin – ratkaisu on viedä valokuitu huoneistoon asti

Euroopan unionin gigabittiasetus on asettanut tavoitteeksi, että vuoteen 2030 mennessä kaikilla kotitalouksilla on mahdollisuus vähintään gigabitin laajakaistanopeuteen. Tavoite on kunnianhimoinen, mutta erityisesti kerrostalojen osalta sen saavuttaminen on haastavaa – vaarana on, että suuri osa kaupunkien asukkaista jää pientaloalueiden vauhdista jälkeen.

Vanhat sisäverkot jarruttavat kehitystä

Kerrostaloissa suurin este modernille tietoliikenteelle on vanha sisäverkko. Valokuitu saadaan yleensä talon kellariin asti, mutta siitä eteenpäin yhteys kulkee asuntoihin vanhoja puhelin- tai antennikaapeleita pitkin. Tekniikka, joka on aikanaan riittänyt lankapuhelimille ja televisiolle, ei enää vastaa nykyisen digiarjen vaatimuksiin. Nopeus heikkenee etäisyyden kasvaessa ja yhteys on altis häiriöille.

Modernin tietoliikenteen todellisenä pullonkaulana ovat siis nousukaapeloinnit, jotka yhdistävät talojakamon ja asunnot. Kaapelireitit ovat usein ahtaita, ja uusien kaapelien vetäminen on monessa kohteessa iso urakka. Nykyiset määräykset tekevät työstä entistä raskaamman, sillä niiden noudattaminen edellyttää usein laajoja remontteja ja kalliita ratkaisuja.

Kustannukset kasvavat monimutkaisista vaatimuksista

Kerrostalojen valokuiturakentamisen kiihdyttämisen haasteena on myös Traficomien M65-määräys, joka säätelee talokohtaisten tietoliikenneverkkojen rakentamista. M65-määräyksen ylimitotetut toteutusmallit, kuten suuret kuitumäärät, ylimääräiset sisäverkon kaapeloinnit, huoneistojakamot jne. uhkaavat tehdä kerrostalojen valokuiturakentamisesta taloudellisesti kannattamatonta.

Maailmalla nähdään huomattavasti ketterämpiä toteutusmalleja, joilla valokuitu saadaan asukkaalle ilman mittavia ja kalliita remontteja.

Suomessakin on alettu keskustella joustavammista ratkaisuista, esimerkiksi niin sanotusta rivitalopoikkeamasta, joka mahdollistaa kevyemmät toteutukset rivitalokohteissa. Vastaavia malleja tarvittaisiin kipeästi myös kerrostalojen kohdalla, jotta digitaalinen kehitys ei pysähtyisi kaupunkien keskustoihin.

Kotimainen teknologian edelläkävijä pilotoi uutta saneeraustapaa kerrostaloissa

Valokuituyhtiö Lounea etsii aktiivisesti ratkaisuja, joilla taloyhtiöiden sisäverkkosaneeraus voidaan toteuttaa kevyemmin ja kustannustehokkaammin – tinkimättä laadusta, tulevaisuuden tarpeista tai voimassa olevista säädöksistä. Uusi Kuitu huoneistoon™ -ratkaisu tuo valokuidun jokaisen asunnon huoneistojakamoon asti, mahdollistaen tasaisen ja toimintavarman yhteyden – jopa 10 Gbit/s ja enemmän.

Ratkaisulla taloyhtiön sisäverkko päivittyy nykystandardien ja vaatimusten mukaiseksi valokuitusisäverkoksi helposti ja vaivattomasti.

Uuden sukupolven ratkaisu ei ole vain teknisesti kestävä, vaan rakentuu myös pitkälle tulevaisuuteen kestävästi investoinnin pohjalle. Lounean Kuitu huoneistoon™ -ratkaisu on osa yrityksen täyden palvelun kokonaisuutta, mutta sisäverkkosaneeraus on tarjolla myös omana palvelunaan taloyhtiökohteisiin ympäri Suomen – oli käytössä Lounean valokuitu tai ei.

Lisätietoa löydät osoitteesta

www.lounea.fi/kuituhuoneistoon



SALLA KOPO
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Satakunta ja
Rauman Kiinteistöyhdistys

Tarkan taloudenpidon ajat jatkuvat

Isännöitsijöiden työpöydillä ja hallitusten kokouksissa aletaan vähitellen laatia taloyhtiöille talousarvioehdotuksia vuodelle 2026.

Puolet taloyhtiöiden kustannuksista syntyy kuntaomisteisten yhtiöiden taksoista ja kuntien päättämistä veroista. Syksyn kuluessa kunnissa tehdään päätöksiä, joilla on vaikutusta taloyhtiöiden kustannuksiin. Marraskuun puolivälissä tätä kirjoittaessani monia lopullisia päätöksiä puuttuu vielä.

Porissa odotetaan erityisesti ratkaisua kaukolämmön hinnoittelusta. Maailmanpolitiikka ja sen mukanaan tuomat raaka-aineiden hinnankorotukset ovat jo tuntuneet kaukolämpöasiakkaiden lompakossa. Nyt seurataan hieman jännittyneinäkin, onko omistuspohjan laajenemisella vaikutusta hinnoitteluun.

Porissa vesimaksut nousivat reippaasti tänä vuonna, mutta nyt on lupailtu, ettei korotuksia olisi tulossa. Porin seudun jätehuolto- ja jätteen kierrätyksen mukaan jätteiden taksoja tarkistettaisiin biojätteen tyhjennushintojen osalta, ja luvassa olisi seitsemän prosentin huojennus.

Satakunnan suurimmissa kunnissa Raumalla ja Porissa näytävät kiinteistöveroprosentit säilyvän entisellään. Muutoksia ei myöskään ole tulossa Kankaanpäässä eikä Kokemäellä. Huittisissa sen sijaan ehdotetaan rakennusten yleisen kiinteistöveron korottamista.

Syyskuussa julkaistussa Kiinteistöliiton Indeksitalo 2025 -selvityksessä Porissa kiinteistökustannusten nousua oli vuoteen 2024 verrattuna 4,6 prosenttia ja Raumalla 3,4 prosenttia. Keskimääräinen nousu vertailukunnissa oli 3,7

prosenttia. Viiden vuoden ajanjaksolla 2020–2025 kustannusnousu on ollut Porissa 23,4 ja Raumalla 18,3 prosenttia. Koko maan keskiarvon ollessa 27,7 prosenttia. Eniten Porissa vuonna 2025 nousivat vesi- ja kaukolämpökustannukset ja Raumalla kaukolämpö.

Nämä kustannusnousut mainitulta viiden vuoden jaksolta ovat luoneet hoitovastikkeen nousupaineen. Porissa nousu on kuukaudessa neliötä kohti 0,62 euroa ja Raumalla 0,45 euroa. Indeksitalon kustannusvertailu

perustuu julkisesti saatavilla oleviin tietoihin, eikä siinä huomioida markkinoilta ostettavia palveluita, kuten esimerkiksi kiinteistöhuoltoa ja isännöintiä.

Keväällä 2025 Kiinteistöliiton toteuttaman Hoitovastikekyselyn mukaan keskimääräinen hoitovastike porilaisissa taloyhtiöissä

vuonna 2025 on 4,72 euroa neliöltä kuukaudessa. Vuodelle 2025 hoitovastiketta nosti yli puolet kyselyyn vastanneista jäsentaloyhtiöistä. Vastanneiden taloyhtiöiden tilillä olevat varat olivat keskiarvoltaan 3,8 kuukauden vastikkeita vastaavat varat. Niiden taloyhtiöiden osuus, joilla ei ollut ollenkaan tai korkeintaan yhden kuukauden vastikkeita vastaavat varat, oli 15 prosenttia.

Kannattaa olla realisti ja budjetoida taloyhtiön kustannukset sen mukaisesti, etteivät ne ainakaan ole alenemassa. Kannattaa myös varautua niin taloyhtiön ylläpitäviin kustannuksiin kuin palveluntarjoajien hinnankorotuksiin kesken vuoden.

”Kuntien päätöksillä on vaikutusta taloyhtiöiden kustannuksiin.”

A-KATTOHUOLTO.FI

A-KATTOHUOLTO

Luotettava, kokenut ja kotimainen kumppani kattoasioissa

SÄÄSTÄ RAHAA – HUOLLATA KATTO

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

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

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



TURKU ENERGIA

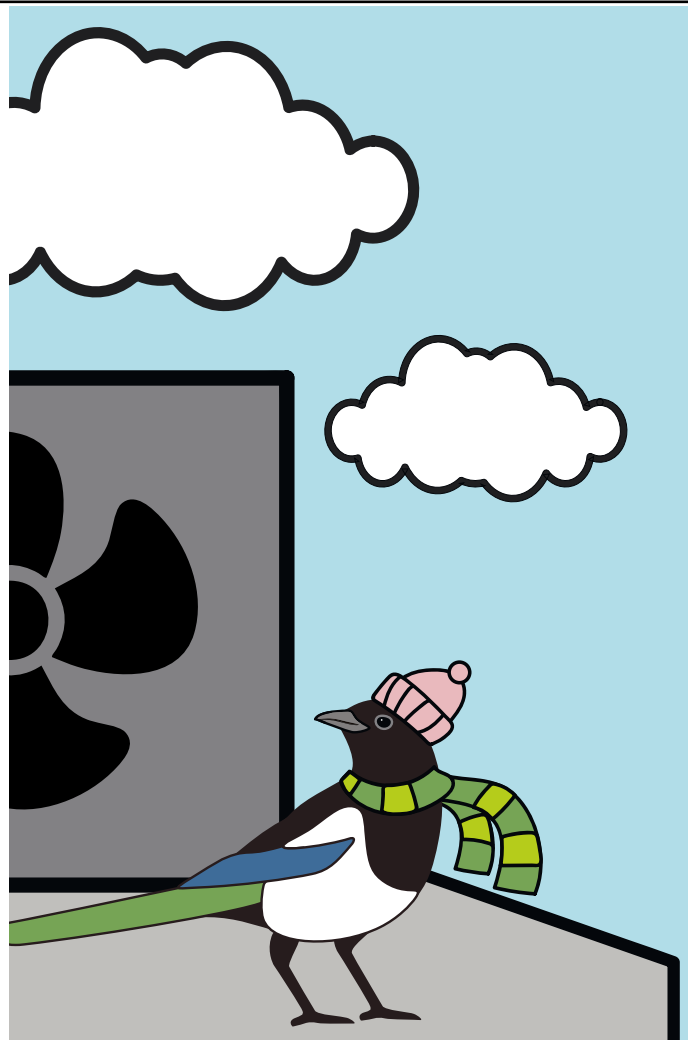
Älä päästä lämpöä taivaan tuuliin, vaan ota se talteen Turku Energian poistoilmalämpöpumpulla!

LämpöPlus Talteenotto on tehokas, vaivaton ja vastuullinen energiaratkaisu taloyhtiöille. Turku Energia vastaa koko sopimuskauden ajan laitteiston toimivuudesta – suunnittelusta asennukseen ja käytönaikaiseen huoltoon.

LämpöPlus Talteenotto säästää jopa 52 % kaukolämmön kulutuksesta ja vielä ilman suurta kertainvestointia.

Lue lisää:

turkuenergia.fi/pilp





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

Korkein oikeus linjasi rajaa täydennysrakentamiselle

Korkeimman oikeuden lokakuussa antama ratkaisu rivitaloyhtiön päätöksentekoon täydennysrakentamishankkeessa on merkittävä linjaus hankkeiden suunnittelussa.

Korkein oikeus antoi 14.10.2025 ratkaisun, joka koskee asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa täydennysrakentamishankkeessa. Tapauksessa rivitaloyhtiö päätti luovuttaa käyttämättömän rakennusoikeuden ja sallia uuden asuinrakennuksen rakentamisen päätyhuoneiston viereen.

Tontille rakennetussa rivitalossa oli yhteensä viisi huoneistoa. Taloudellinen hyöty asunto-osakeyhtiölle olisi ollut 1,43 miljoonaa euroa, mutta hankkeen toteutuminen olisi aiheuttanut merkittävänä haittana päätyasunnon osakkaalle huoneiston arvon alenemista. Osapuolten käsitys arvon alenemisesta vaihteli 95 000–500 000 euron välillä. Osakas nosti moitekan- teen vedoten yhdenvertaisuusperiaatteeseen. Korkein oikeus katsoi, että päätökset olivat pätemättömiä, koska ne loukkasivat osakkaiden yhdenvertaisuutta. Ratkaisu korostaa, että taloudellinen hyöty yhtiölle ei oikeuta yksittäisen osakkaan aseman olennaista heikentämistä.

Mitä korkein oikeus linjasi?

Asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 10 §:n mukaan kaikki osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet, eikä osakkeenomistajalle saa antaa epäoikeutettua etua toisen kustannuksella. KKO painotti, että arviointi tehdään taloudellisten seurausten perusteella – erityisesti osakkeiden arvon muutoksen näkökulmasta. Tässä tapauksessa hyöty jakautui epäsuhtaisesti: muille osakkaille lisärakentaminen toi merkittävää etua, kun taas kantajalle aiheutui haittaa, jonka arvo oli vähintään 95 000 euroa. Myöhemmin pidetyn erillisen yhtiökokouksen

päätös maksaa 125 000 euron korvaus ei muuttanut tilannetta, koska se tehtiin erillisenä ja vasta moitekan- teen jälkeen. Yhdenvertaisuusloukkauksen arviointi tapahtui alkuperäisen päätöksen perusteella.

Entä mitkä olivat vaikutukset taloyhtiöille ja osak- kaille?

Ratkaisu on merkittävä linjaus täydennysrakenta- mishankkeiden suunnittelussa. Se osoittaa, että pelkkä yhtiön taloudellinen hyöty ei riitä, jos yksittäisen osak- kaan asema heikkenee olennaisesti. Erillinen korvaus olennaisesta haitasta voi olla osa ratkaisua, mutta sen on oltava osa päätöstä, jälkikäteen kompensatio ei lähtökohtaisesti poista yhdenvertaisuusperiaatteen loukkausta.

Taloyhtiöiden on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdenvertaisuusperiaatteeseen jo hankkeen suunnit- telu- ja neuvotteluvaiheessa. Täydennysrakentaminen on usein erinomainen ja suositeltava tapa rahoittaa korjauksia ja parantaa yhtiön sekä sitä kautta myös kaikkien osakkeenomistajien taloutta. Hankkeen vai- kutukset osakkaiden huoneistojen arvoon on kuitenkin arvioitava etukäteen. Tarvittaessa on neuvoteltava suostumuksista ja korvauksista ennen päätöksente- koa. Usein taloudellinen hyöty on niin merkittävä, että sopimukseen on mahdollista päästä. Syystä tai toisesta tässä tapauksessa näin ei ollut asian laita. Ratkaisu sinällään on selkeä ja siinäkin mielessä yksiselitteinen, että lopputulos oli kaikissa oikeusasteissa sama.



PAIKALLISTA KIINTEISTÖPALVELUA PAIKALLISELTA YRITYKSELTÄ



050 566 7431 • www.knloy.fi

Ammattitaitoista tuholaistorjuntaa jo vuodesta 1986

Kattavat tuholaistorjunnan palvelut

Kun etsit osaavaa tuholaistorjunnan ammattilaista, käänny rohkeasti puoleemme. Palvelemme pääsääntöisesti yrityksiä ja elintarviketeollisuuden toimijoita, mutta myös yksityishenkilöt voivat tilata meiltä palvelut.

Tuholais- ja hyönteistorjunnan lisäksi palveluihimme kuuluu hyönteistunnistuspalvelu. Meille voit lähettää esimerkiksi kuvan hyönteisestä, ja me tunnistamme sen. Teemme myös tilojen desinfiointia. Lue lisää palveluistamme ja ota yhteyttä!



Tuholaistorjunta Destructor Oy Ab

040 074 0262 • Mäkikuja 18, 21380 AURA
pertti.leinonen@tuholaistorjuntadestructor.fi
www.tuholaisentorjunta.fi

Jätepisteen talvikunnossapito

LSJH.fi
taloyhtiot@lsjh.fi

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

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

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



LOUNAIS-SUOMEN
JÄTEHUOLTO

[f](https://www.facebook.com/lounaissuomenjatehuolto) [i](https://www.instagram.com/lounaissuomenjatehuolto) [in](https://www.linkedin.com/company/lounaissuomenjatehuolto)
lounaissuomenjatehuolto

Satpa

LAADUKAS KUNTOTUTKIJA

Putkistojen kuntotutkimukset



Puolueettomia ja luotettavia kuntotutkimuksia vuodesta 2005. Yli 100 kohteen tutkimukset vuosittain, omin tutkimuslaittein.



Kokeneita ja koulutettuja tutkijoita. Yritys kehittää toimintaansa ja tutkimusmenetelmiä asiakasnäkökulmasta



Vuosien asiakkuuksia ja asiakkaiden laaja luottamus. Laadukas lopputuote asiakkaalle, joka takaa jatkuvuuden.

info@satpa.fi

045 133 3328

www.satpa.fi

SUOMEN ASiantuntijapalvelut Oy

Nyt on hyvä aika korjata

Korjausrakentamisessa on markkinoilla tarjontaa ja taloyhtiöissä paljon korjaustarpeita odottamassa. Nyt on hyvä hetki viedä hankkeita eteenpäin ennen uutta nousukautta.

Kiinteistöliiton tuoreimman Korjausrakentamisbarometrin mukaan taloyhtiöiden korjausrakentaminen on jatkanut hienoista laskuaan jo kolmatta vuotta putkeen. Kyselyn tuloksista voidaan kuitenkin tulkita, että lasku olisi pysähtymässä. Yhä useampi yhtiö suunnittelee korjaushankkeita ensi vuodelle, ja se on hyvä merkki. Nyt on nimittäin erinomainen hetki valmistella ja käynnistää korjaushankkeita. Kun uudisrakentaminen ennen pitkää jälleen vilkastuu, on kilpailu kovempaa ja kustannukset nousevat.

Barometrin perusteella kolmanneksella taloyhtiöistä oli syksyllä korjaushanke käynnissä tai juuri päättynyt. Vaikka tämä on hieinan vähemmän kuin viime vuonna, suunnittelu- ja hankesuunnitteluvaiheissa olevien hankkeiden määrä on pienessä kasvussa. Urakoitsijoita ja suunnittelupalveluita on nyt hyvin saatavilla, mutta tilanne vaihtelee toki alueittain.

Putkiremontit ja julkisivut kärjessä

Kerrostalojen yleisimmät korjaushankkeet ovat tuttuja: vesi- ja viemärijärjestelmät, julkisivut ja vesikatot. Putkistokorjauksia tekee noin kymmenesosa vastaajista, ja niiden määrän ennakoidaan pysyvän korkealla tulevalla vuosikymmenellä, kun 1970-luvun talokanta saavuttaa saneerausikänsä.

Rivitaloissa sähköautojen latauspisteet pitävät kärki-paikkaa, mutta peruskorjaushankkeet tulevat hyvin perässä. Yleisimpiä hankkeita ovat vesikatot, putkistot ja julkisivut. Myös piharakenteet ja salaojat korostuvat rivitalohankkeisissa.

Barometrin erikoisteemana tarkasteltiin putkistokor-

jausten kustannuksia. Perinteisen viemärisaneerauksen mediaanikustannus on noussut kahdessa vuodessa 900 eurosta lähes tuhanteen euroon huoneistoneliöltä. Sisäpuolisen viemärisaneerauksen mediaanihinta oli 240 €/m² ja käyttövesiputkien uusimisen mediaanihinta oli 200 €/m². Jos urakkahintojen nousua verrataan rakennuskustannusindeksiin, voidaan kustannusnousun tulkita siirtyneen urakkahintoihin pienellä viiveellä.

Miksi juuri nyt kannattaa toimia?

Korjaushankkeiden lykkääminen ei useinkaan tuo säästöjä – päinvastoin. Korjausvelan kerääminen taloyhtiöön näkyy rahoituksen saatavuudessa ja pankin tarjoamissa marginaaleissa. Lisäksi hiljaisempina aikoina urakoitsijoiden ja suunnittelijoiden saatavuus on parempi. Jos korjausvelkaa on paljon, joudutaan usein tinkimään korjausten sisällöstä ja laatuosasta, sillä pankit laskevat tarkkaan myös tulevien korjaushankkeiden kustannusvaikutukset.

Taloyhtiön kannattaa toki edetä suunnitelmallisesti ja miettiä tarkkaan, mitkä toimenpiteet ovat pakollisia ja missä voidaan säästää.

Tarpeellisia korjauksia ei kuitenkaan kannata lykätä enää pidemmälle, sillä korjausrakentamisessa on ostajan markkinat. Taloyhtiöille tämä tarjoaa mahdollisuuden toteuttaa tarpeelliset hankkeet ennen seuraavaa noususykliä – rauhassa, kilpailukykyisin hinnoin ja hyvillä tekijöillä.

Matts Almgrén
neuvontainsinööri
Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi



KUVA: Pekka Rousi

Elisa tarjoaa asuinkiinteistöille paljon muutakin kuin nopeat nettiyhteydet

Teleoperaattori Elisa on kevään aikana lanseerannut uudenlaisen palvelukokonaisuuden talo- ja kiinteistöyhtiöasiakkailleen. Nettiyhteyksien lisäksi tarjolla on kiinteistönhoitoon, turvallisuuteen ja energiatehokkuuteen liittyviä kustannustehokkaita palveluja, jotka on suunniteltu helpottamaan taloyhtiöiden ja isännöitsijöiden arkea asukkaita unohtamatta.

Teksti: Kati Halonen



Kotimaisuudesta hyötyy koko Suomi

Useat kiinteistönhoitoon liittyvät palvelut ovat pirstaloituneet eri palveluntarjoajille hankalasti tilattavaksi ja hallittavaksi, jolloin selkeä ja kustannustehokas prosessin sekä kulujen johtaminen on haastavaa.

– Tähän mahdollisuuteen tartuimme, kertoo Elisan kehitysjohtaja **Ari Myllymäki**. Elisan uudet palvelut kiinteistöyhtiöille on tuotteistettu helposti tilattaviksi kokonaisuuksiksi, joita voi hyödyntää myös yksittäisinä ratkaisuin. Ne vastaavat asuinkiinteistöjen ja isännöitsijöiden keskeisimpiin arjen haasteisiin: ajankäyttöön, kustannuksiin, turvallisuuteen ja asumismukavuuteen. Palvelut ovat räätälöityissä sekä pienille taloyhtiöille että suurille kiinteistösalkuille.

– Haluan painottaa, että nämä edut olemme neuvotelleet Elisan kiinteistöliittymäasiakkaidemme eduksi ja niillä on kaksi päätavoitetta, Myllymäki sanoo.

1) Palveluille on oltava kysyntää ja meidän kyettävä neuvottelemaan asiakkaillemme selkeitä kustannusetuja ja helpotusta arkeen, oli kyseessä iso kiinteistösijoittaja, isännöitsijä tai pieni taloyhtiö.

2) Uusien palveluidemme avulla tavoitellaan korkeaa asiakastyytyvyyttä. Haluamme tarjo-

ta niin hyvää palvelua ja etuja, että asiakkaamme haluavat olla meidän kumppaneitamme.

Elisan kiinteistöasiakkaana taloyhtiö saa kaikki edut käyttöönsä heti.

Kolme esimerkkiä siitä, mitä kiinteistöasiakkuus tuo mukanaan

1. Paloturvallisuus on kiinteistönomistajan vastuulla

Elisa tarjoaa palvelukokonaisuuden, jonka avulla lakisääteiset paloturvallisuusvelvoitteet hoituvat helposti ja luotettavasti.

- Asiantuntijan tekemät riskikartoitukset, ylläpito ja huoltopalvelut
- Modernit huoneistokohtaiset palovaroittimet asennettuna ja ylläpidettynä
- Parkkihallien ja julkisten kiinteistöjen hälytysensiirtopalvelut

2. Asukasportaali helpottaa arkea ja vähentää hallinnon kustannuksia

Hyvin toimiva viestintä asukkaiden ja isännöinnin välillä vähentää yhteydenottoja ja paperipostikuluja. Elisan Asukasportaali tarjoaa myös varuskalenterit ja ajastukset pesutupiin, saunoihin ja muihin yhteisiin tiloihin. Maksujen automaattil- la aineisto siirtyy suoraan kirjanpitoon.

3. Lämmityskulujen kannattavuuslaskelma kannattaa tehdä

Lämmitys on kiinteistön suurin kuluerä. Elisan energiakartoitus tuottaa analyysin energiankäytöstä ja ehdotukset kulujen ja päästöjen pienentämiseksi. Selvityksessä esitetään myös selkeä kannattavuuslaskelma, kiinteistön optimaalinen lämmitysmuoto sekä vaikutukset yhtiövastikkeeseen asti.

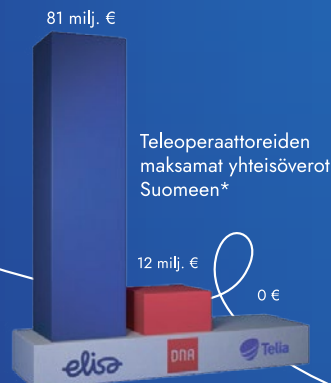
4. Kiinteistöveropalvelu

Haluatko että kiinteisveron asiantuntija tarkistaa kiinteistöveronne, tekee tarvittaessa verottajalle oikaisuvaatimukset ja hakee mahdolliset veronpalautukset takautuvasti avaimet käteen palveluna?

Hinnoittelu on tässäkin tapauksessa asiakasystävällinen: jos säästöjä ei löydy, palvelusta ei veloiteta mitään. Toteutuneista säästöistä asiantuntija laskuttaa asiakkaalta puolet (50%), ja tulevat vuosittaiset säästöt kiinteistöveron osalta jäävät kokonaan kiinteistönomistajalle.

Lue lisää: elisa.fi/taloyhtiot

Kansainvälisissä arvioinneissa Elisa on listattu yhdeksi maailman vastuullisimmista yrityksistä. Vastuullisuutta se on tämäkin.



*Yhteisöjen tuloverotus Suomessa (2023, Verohallinto). Vertailussa Elisa Oyj, DNA Oyj ja Telia Finland Oyj.

Elisa tarjoaa kiinteistöille paljon muutakin kuin nopeat nettiyhteydet ja kaapeli-tv palvelu:

- ✓ ASUMISEN PALVELUALUSTA JA VARUSKALENTERIT
- ✓ LÄMMITYSKULUJEN KANNATTAVUUSLASKELMAT
- ✓ KIINTEISTÖN PALOTURVALLISUUSPALVELUT
- ✓ TÄYDEN PALVELUN PALOVAROITTIMET
- ✓ SISÄVERKON MITTAUS JA MODERNISOINTI
- ✓ KIINTEISTÖVEROPALVELUT
- ✓ ...JA PALJON MUUTA!

Sanna-Marin lakinurkka

Vastaanotto- tarkastus

Ehken ei voi liikaa korostaa YSE-ehtoisen urakan, jolla taloyhtiöidenkin urakat useimmiten tehdään, vastaanottotarkastuksen merkitystä. YSE 71 §:ssä todetaan muun muassa: ”Kummankin sopijapuolen on esitettävä toisiinsa kohdistuvat vaatimuksensa perusteiltaan yksilöityinä viimeistään vastaanottotarkastuksessa sillä uhalta, että oikeus näiden vaatimusten tekemiseen on muutoin menetetty.” Vastaanottotarkastuksen pöytäkirjaan tulee siis merkitä esimerkiksi kaikki virheet sekä niihin liittyvät vaatimukset. Sen lisäksi on merkittävät virheet, joiden osalta urakoitsijaan ei kohdistu vaatimuksia ja sekin, miksi ei.

Useinkaan vastaanottotarkastus ei enää tarkoita varsinaista kierrosta urakkakohteessa, vaan puutelista tehdään etukäteen ja taloyhtiön puolesta sen laatii esimerkiksi yhtiön valvoja. Etukäteisvalmistautuminen on tärkeää, ja kaikki havaittavissa olevat virheet tulee reklamoida. Rakenteiden avaamista ei edellytetä, mutta syytä on kurkistaa esimerkiksi tarkistusluukkuihin ja varmistaa ovien ja ikkunoiden avautuminen. Joskus kuitenkin virhe tai virheeksi epäilty seikka tulee esille vastaanottotarkastuksessa. Tällöin on tärkeää, ettei yhtiön johto hyväksy työsuoritusta, ellei ole täysin varma, että suoritus on hyväksyttävä. Ei siis ole syytä hyväksyä sopimuksen vastaista ovea, ikkunaa, porrasetenemää, kynnykskorkeutta, ruuvia – kyllä, nekin ovat joskus kriittisiä – ellei ole varmuutta siitä, että esimerkiksi rakentamismääräykset ja turvallisuusmääräykset täyttyvät. Jos urakoitsija esittää, että ratkaisu on OK, voidaan kirjata, että ei voida ottaa kantaa ja vastataan tiettyyn päivään mennessä. Tai että asiasta ollaan eri mieltä ja varataan mahdollisuus palata vastineella myöhemmin.

Jos johto on myöntynyt urakoitsijan esittämään toteutustapaan vastaanottotarkastuksessa ja myöhemmin todetaan, että suoritus joudutaan korjaamaan yhtiön kustannuksella, voi yhtiön johto joutua pahimmillaan vahingonkorvausvastuuseen.



SANNA-MARI MANNILA
juristi
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi

ASiantuntevaa isännöintiä Turussa ja lähikunnissa

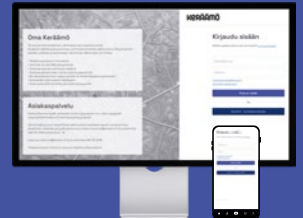


Taika Isännöinti

www.taikaisannointi.fi

p. 050 577 3788 / Olivia Rouvali
p. 045 783 22882 / Krista Oförsagd

OmaKeräämö asiointi- palvelu



Keräämön sähköisessä asiointissa voit hoitaa taloyhtiön jätehuoltoon liittyviä asioita. Asiointipalvelussa voi:

- muuttaa jäteastioiden tyhjennysvälejä ja astiamääriä
- tarkistaa jäteastian seuraavan tyhjennyspäivän
- tilata kiinteistöille lisätyhjennyksiä
- muuttaa laskutus- ja asiakastietoja
- tarkastella jätehuoltolaskuja

Oletko isännöitsijä?

Palvelun käyttö edellyttää rekisteröitymistä. Pyydä käyttäjätunnukset asiakaspalvelustamme neuvonta@keraamo.fi, p. 044 701 2500

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

KERÄÄMÖ *Sinä* lajittelet, me *keräämme*



ABLOY® EASY

Tuttu, turvallinen ja kustannustehokas.

Nyt

on paras hetki
uusien taloyhtiön
lukitus



Hyödynnä
kampanja ja pyydä
tarjous lukko-
liikkeeltäsi!

ABLOY

Jos vanhan ABLOY-lukituksen uusiminen on ollut taloyhtiössänne suunnittelupöydällä, mutta hetki ei ole vielä tuntunut oikealta tai kustannukset ovat mietityttäneet, nyt on täydellinen tilaisuus viedä suunnitelmat maaliin.

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



OLO

EDULLINEN JA HUOLETON

Pori Energia Olo saatavilla kaukolämmitteisiin taloyhtiöihin ja liikekiinteistöihin

RÄÄTÄLÖITYÄ MUKAVUUTTA ENERGIAA SÄÄSTÄEN

- ✓ Säästää lämmityskuluissa
- ✓ Tasaisemmat asumisolosuhteet
- ✓ Etävalvonta
- ✓ Älykkäämpi lämmityksen säätö
- ✓ Pienemmät CO₂ -päästöt
- ✓ Tyytyväisemmät asukkaat

Kiinnostuitko?

Ole yhteydessä

myynti.energiapalvelut@porienergia.fi



**PORI
ENERGIA**



PYSÄKÖINTITURVA

**Paikallinen kumppanisi
tehokkaassa
pysäköinninvalvonnassa!**

www.pysakointiturva.fi
toimisto@pysakointiturva.fi

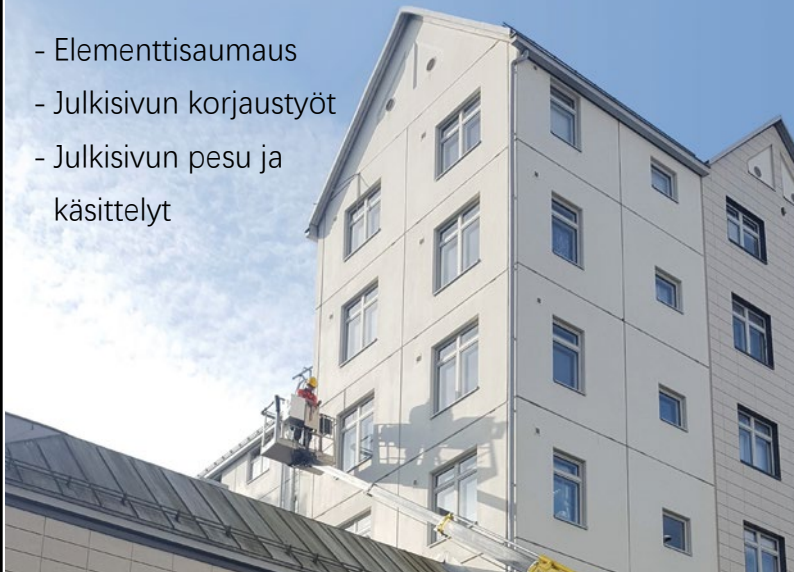


Rakennus ja Saumaus

Aaltonen Oy

Elementtisaumauksen
ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Julkisivun korjaustyöt
- Julkisivun pesu ja käsittelyt



Ville Aaltonen

0400 644 098 • ville@rsaaltonen.fi • rsaaltonen.fi

Yhdistys

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

Jäsenrekisteristä kysyttyä: Tulevatko tiedot rekisteriin 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.



Webinaarien tallenteet

Kiinteistöliiton webinaarien tallenteet ovat katsottavissa liiton YouTube-videokanavalta, jossa ne ovat koottuina omaksi soittolistaksi. Osa webinaareista on ollut vain jäsenille ja osa kaikille avoimia. Jäsenwebinaarien tallenteet ovat jäsensivuilta katsottavissa koulutusta seuraavasta päivästä alkaen. Nämä tallenteet avataan kaikkien katsottaviksi YouTube-videokanavalle vajaan puolen vuoden viiveellä.

Raku-sovellus avuksi taloyhtiöille ja isännöitsijöille

Rakennuksen kuntosovellus Raku on taloyhtiöille suunnattu verkkosovellus, jolla voidaan laatia asunto-osakeyhtiölain mukainen kunnossapitotarveselvitys sekä myös asuinkiinteistön kunnossapitosuunnitelma. Raku on Kiinteistöliiton jäsentalojen käytettävissä maksutta jäsensivuilta kohdasta Laskurit ja sovellukset.

Sovellus koostuu neljästä kokonaisuudesta, joita ovat kiinteistön perustiedot, teknisen kunnan arviointi, kunnossapitotarveselvitys ja kunnossapitosuunnitelma. Taloyhtiön teknisen kunnan arviointi on jaettu kolmeen osaan, joita ovat rakennustekniikka, talotekniikka sekä sähkö- ja tietotekniset järjestelmät. Sovellus laskee valittujen rakennusosien ja järjestelmien teoreettisen jäljellä olevan käyttöiän pääosin Rakennustietosäätiön ohjekortin perusteella.

Kalenteri

21.4.2026 Retki Taloyhtiö2026-tapahtumaan
9.5.2026 Hallitusten piknik-koulutusristeily



**Kiitämme kaikkia jäseniä kuluneesta
vuodesta ja toivotamme hyvää uutta
vuotta 2026!**



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. Yhdistyksen jäsenet voivat käyttää sekä paikallisia että valtakunnallisia jäsenpalveluita.

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

etunimi.sukunimi@kiinteistoliitto.fi

Kiinteistöliitto Satakunnan

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

02 277 5154 Salla Kopo

satakunta@kiinteistoliitto.fi

Rauman Kiinteistöyhdistyksen

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

02 277 5154 Salla Kopo

rauma@kiinteistoliitto.fi

Tiedotus

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

Lisätietoa alueellisista palveluista:

kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi

kiinteistoliitto.fi/satakunta

kiinteistoliitto.fi/rauma

Suomen Kiinteistöliiton neuvonnat

Kiinteistöliiton lakineuvonta

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

09 1667 6300

Talous- ja veroneuvonta

ma-to klo 10-12

09 1667 6369

Korjaus- ja tekninen neuvonta

ma-to klo 10-12

09 1667 6311

Energianeuvonta

ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/energianeuvonta

Ikä- ja muistiystävällinen hanke (2024-2025)

Ikääntyvien asumiseen liittyvä neuvonta

02 724 9203 Maura Tiuraniemi

Kirjalliset lausunnot ja toimeksiannot

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

Tukea työnantajatahoille

Tarvittaessa taloyhtiön edustajalla on mahdollisuus kysyä apua myös kiinteistöalan työnantajajärjetöstä:

Kiinteistötyönantajat ry (09) 3158 6200

tyosuhdeneuvonta@kiinteistotyönantajat.fi

Jäsensivut

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

**Paperikalenteri
toimii aina!**



Kiinteistökalendareri 2026 on ilmestynyt. Tilaa omaksi tai lahjaksi!

Kiinteistökalendareri 2026 on kiinteistöalan toimijoiden oma taskukalendareri. Mukana tietoiskuja taloyhtiön hallinnosta, taloudesta ja vastuunjaosta!

Tilaa osoitteessa kiinteistomedia.fi

Kiinteistökalendareri

sh. **15⁰⁰ €**

(Kiinteistöliiton jäsenille **12,00 €**)

Yli 5 kpl tilauksissa **10,00 €/kpl**