

Kiinteistölehti **LOUNAIS-SUOMI**

1/2023

Kiinteistöliitolla pitkä lista tulevalle hallitukselle

ASUMISEN KULUT NOUSEVAT EDUSKUNTA- VAALIEN TEEMAKSI

Kuinka puheenjohtajan
kannattaa valmistautua
yhtiökokoukseen

Taloyhtiön tilinpäätös
- mihin kannattaa
kiinnittää huomiota

Tulipalo on
kallein tapa
lämmittää

Huoletonna
ja helppoa
lämpöä.



**TURKU
ENERGIA**

Onko kiinteistönne lämmönjakokeskus tullut uusintaikään?

Älykäs lämmönjakokeskus on nyt saatavilla avaimet käteen -palveluna. Pitkällä takuulla ja kätevällä kuukausirahoituksella!

Lämmönjakolaitteiston vaihtoon on nyt saatavilla myös ARA-avustus, joka kannattaa hyödyntää.

Huolehdimme jatkossa laitteistosta ja sen huolloista, jotta yhtiössänne olisi aina toimintavarma lämmitysratkaisu. Nykyaikainen lämmönjakokeskus pitää energiakulut hallinnassa. Ei riskejä, ei yllättäviä kuluja.

Lue lisää:

turkuenergia.fi/lammonjakokeskus

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



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



Tarkkaa taloudenpitoa tarvitaan

Taloyhtiöiden taloutta kuormittavat poikkeuksellisen isot kustannusten nousut. Kunkin taloyhtiön omasta kulurakenteesta ja sen kehityksestä riippuu tarkka vuotuinen kustannuskehitys. Kulujen kokonaisnousu asettaa isot paineet taloyhtiöiden ja niiden omistajien taloudelle alkaen vuonna.

Lämmitys on taloyhtiön menoeristä suurin, jopa neljänneksen suuruinen. Kaukolämmön hinta on nousemassa Turussa, Kaarinassa, Raisiossa ja Naantalissa. Kiinteistöliiton Indeksitalo-mallilla laskien kustannuksen nousu on noin 15 prosenttia vuoteen 2022 verrattuna, ja 24 prosenttia vuoteen 2021 verrattuna. Iso korotus on tulossa myös Laitilan kaukolämpöön, 12 prosenttia. Raumalla kaukolämmön energiamaksuun vuodenvaihteessa tulleen korotuksen kokonaisvaikutus vuotuisen kaukolämpöläskuun on keskimäärin 7 prosenttia.

Maltillisempia 2-4 prosentin korotuksia on odotettavissa Porissa, Liedossa, Paraisilla ja Uudessakaupungissa. Merkittävästi Turun seutua edullisempaa kaukolämpöä saa edelleen Porissa ja Raumalla sekä Salossa. Salossa kaukolämmön hinta on laskemassa noin 7,5 prosenttia. Salon ekovoimalan käyttämä jättepolttoainetta lukuun ottamatta kaikkien poltettavien energianlähteiden hinnat ovat nousseet Venäjän aloittaman sodan jälkeen.

Taloyhtiöissä on varauduttava siihen, että sähkön markkinahinta voi säilyä korkeana talvikauden ajan. Taloyhtiöiden sähkönkulutus vaihtelee lämmitysmuodon mukaan ja jokaisella yhtiöllä on omat sähkösopimuksensa sekä siihen liittyvät sopimusehdot ja -hinnat. Oman yhtiön tilanne tulee tuntea ja sähkön säästäminen sekä asukkaiden aktiivointi säästöön on ollut kannattavaa.

Jätehuollon kustannuksiin vaikuttavat kuljetuskustannusten nousu, sekä jätelain uudistuksen tuomat lajittelovelvoitteet erityisesti 5-19 huoneiston taloyhtiöissä. Näitä yhtiöitä koskeva uusi pakkausjätteiden erilliskeräys tulisi jätelain mukaan olla kiinteistöissä hoidettuna viimeistään

1.7.2023. Uudet kuljetusvastuut ovat kuntien tai niiden jätehuolto-yhtiöiden vastuulla. Ympäristöministeriö on antanut kunnille siirtymäaikaa niin, että keräys tulee aloittaa vuoden 2023 loppuun mennessä. Esimerkiksi Porin seudulla keräys alkaa näillä näkymin lokakuussa, jolloin kunnallinen jätehuolto-yhtiö tuo keräysastiat kiinteistöille, mikäli niillä ei ole niitä ennestään. Taloyhtiöiden kannattaa odotella jätehuolto-yhtiön yhteydenottoa. Lisäksi kustannuksia tulee, kun jätteenkeräykseen tarkoitettuihin tiloihin joudutaan satsaamaan. Tilojen on täytettävä myös turvallisuus- ja terveysvelvoitteet.

Korkojen nousu rasittaa myös taloyhtiön ja osakkaiden taloutta. Korjaushankkeeseen otetun taloyhtiölainan korko on tyypillisimmin sidottu 12 kuukauden euriboriin. Kolmen prosenttiyksikön koron nousu voi tarkoittaa 2.000.000 euron putkiremonttilainassa 2,00 euroa/m² korkeampaa rahoitusvastiketta. Uudistaloissa korkojen nousun vaikutus voi olla suurempikin.

Taloyhtiön kassassa on hyvä olla noin kolmen kuukauden vastikekertymää vastaava rahasumma, jotta yhtiön maksuvalmius on turvattu muuttuvissa tilanteissa. Taloyhtiöiden vastikeseurannan on oltava näissä oloissa huolellista. Rästeihin pitää puuttua tavanomaisin keinoin viipymättä. Koven kustannusnousujen aikana piiloon jäävät vastikerästit voivat murentaa nopeasti taloyhtiön maksuvalmiutta ja talouden hallintaa, mikä ei olisi yhdenkään taloyhtiön osakkaan edun mukaista.

Juuso Kallio
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi ry



Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.

Painopaikka: Kroonpress

Aikakauslehtien Liiton Jäsen



Kannen kuva: Huhtikuun eduskuntavaalien jälkeen muodostettava uusi hallitus päättää monista asumisen kustannuksiin vaikuttavista asioista. Kiinteistöliitoilla on paljon sanottavaa tulevaan hallitusohjelmaan.
Kuva: Pekka Virolainen

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

Kustantaja Kiinteistömedia Oy, kiinteistömedia.fi

Päätoimittaja Juuso Kallio

Toimituspäällikkö Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi

Taitto Graafinen palvelu Lippo

Ilmoitusmyynti Mediatomisto 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

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

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

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

Tietosuojaseloste www.kiinteistoliitto.fi/lounais-suomi



PÄÄKIRJOITUS

3 Tarkkaa taloudenpitoa tarvitaan

AJASSA

4 Ajankohtaista alueelta

HENKILO

8 Porin vuokra-asuntojohtaja uskoo kaupungin kasvuun

ARTIKKELIT



10 Yhtiökokouskonkari: valmistaudu hyvin kokoukseen

12 Taloyhtiön tilinpäätös



14 Eduskuntavaaleissa puhutaan asumisesta



16 Suomen suurin taloyhtiöremontti valmistumassa ajallaan

18 Tulipalo on kallein tapa lämmittää

22 KOLUMNI

Mistä turvaa korkojen nousuun

23 KYSY HELILTÄ

Osakkaan vaatima asia yhtiökokoukseen

24 TERVEISET SATAKUNNASTA

Vuoden tärkein kokous edessä

25 TEKNIikka

Kunnossapitotarpeita selvittämässä

26 LAKI JA OIKEUS

Asuinhuoneen palovaroittimet

28 Energiatodistukset uusittava

29 PALVELUHAKEMISTO

30 JÄSENINFO

Ajassa

Ukipolis vauhdittaa sähkö- ja biokaasuautojen käyttöönottoa

Uudenkaupungin seudun elinkeinoyhtiö Ukipolis Oy:n kyselyn mukaan jo noin joka toisessa taloyhtiössä sähköautoista ja niiden latauksesta käydään nyt aktiivista keskustelua.

Osassa Uudenkaupungin taloyhtiöistä latauspisteiden hankinnat oli jo aloitettu, ja neljännes taloyhtiöistä on kartoittanut sähköverkon tilanteen latauspisteiden toteuttamista varten.

Kyselyyn vastanneista lähes kaikilla taloyhtiöillä on tarjota asukkailleen parkkipaikka sekä lämmitystolppa. Parkkipaikat olivat taloyhtiön hallinnassa 70 prosentilla taloyhtiöistä.

Kysely tehtiin syys-lokakuussa 2022 yhteistyössä Lounaisrannikon OP Isännöinti Oy:n sekä Isännöinti Warmo Oy:n kanssa. Uudessa-kaupungissa on noin 280 taloyhtiötä.



UKIPOLIS OY

3G-verkon laitteistoa uudistettava

3G-verkko poistuu Suomessa käytöstä ensi vuonna. Taloyhtiöissä voi olla vanhoja 3G-verkkoon kytkettyjä laitteita, kuten valvontakameroita, kiinteistöautomaatiota ja kulutusmitareita. Osa näistä laitteista pystyy jatkamaan toimintaansa 2G-verkossa. Muut 3G laitteet on uusittava 4G tai 5G yhteensopiviksi.

Sekä Telia, Elisa että DNA ovat ilmoittaneet, että niiden 3G-verkko ajetaan alas vuoden 2023 loppuun mennessä.



Isännöinnille uudet eettiset ohjeet

Isännöinnin uudistetut eettiset ohjeet astuivat voimaan helmikuun alussa. Niiden tavoitteena on parantaa isännöinnin laatua ja lisätä luottamusta isännöintiin. Ohjeet laadittiin Isännöintiliiton, Isännöinnin Auktorisointi ISA ry:n ja taloyhtiöiden etua valvovan Kiinteistöliiton yhteistyönä.

Isännöinnin eettiset ohjeet toimivat lainsäädäntöä täydentävänä, alan sisäisenä sääntelynä. Kaikki Isännöintiliiton jäsenet ja isännöintialan ISA-auktorisoinnin suorittaneet isännöintialan toimijat ovat sitoutuneet noudattamaan alan eettisiä ohjeita. Eettisten ohjeiden

uudistuksella on pyritty selventämään ja tarkentamaan ohjeita, jotta niiden noudattaminen ja valvonta olisi yksiselitteisempää.

– Uudistuksessa on myös pyritty ottamaan kantaa yleisimpiin ongelma-kohtiin, jotka ovat aiheuttaneet asiakkaiden kanssa ongelmia tai asiakkaiden tyytymättömyyttä. Esimerkiksi epäselvyys isännöintisopimuksen sisällöstä ja hinnoitteluperiaatteista aiheuttaa yllättävän usein ongelmia, toteaa Isännöintiliiton toimitusjohtaja **Mia Koro-Kanerva**.

Myös taloudellisten väärinkäytösten riskiä pyritään ohjeiden avulla pienentämään.

Kiinteistöliiton yhteysjohtaja **Timo Tossavainen** pitää uusia eettisiä ohjeita merkittävänä parannuksena taloyhtiöiden hallitusten kannalta, koska konkreettisia toimintatapoja ja menettelyjä on määritelty aiempaa tarkemmin. Tämä on avuksi tavallisille taloyhtiöiden hallituksille, joiden on aiempaa helpompaa ymmärtää, miten oman talon isännöinnin tulee toimia noudattaessaan näitä ohjeita.

– Sopimusten säännöllinen käsittely ja ajan tasalla pitäminen, selkeät hinnantarkastusmenettelyt sekä isännöinnin kokonaiskustannusten avaaminen lisäävät läpinäkyvyyttä, mikä on eduksi luottamuksen luomisessa, Tossavainen sanoo, korostaen kiinteän palkkion ja erillisveloitusten selkeyttämistä.



– Isännöinnin uudet eettiset ohjeet lisäävät läpinäkyvyyttä ja parantavat luottamusta, sanoo Kiinteistöliiton yhteysjohtaja Timo Tossavainen.

Apua ja aineistoa energiansäästöön

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen sivuille on koottu energiansäästöön kehottavia viestintämateriaaleja, jotka voi helposti ladata omalle koneelle ja tulostaa/kopioida jaettavaksi taloyhtiössä tai jakaa sähköisessä muodossa. Myös taloyhtiön ilmoitustaulu on hyvä paikka jakaa energiansäästövinkkejä.

Aineistosta löytyvät:

- Vinkit asukkaalle energiansäästöön
- Vinkit taloyhtiön hallitukselle energiansäästöön
- Älä lotraa – suihkun kestolla on väliä
- Varaudu sähkökatkoihin – muistilista asukkaille

Materiaalit löytyvät verkkosivulta:

varsinais-suomi.kiinteistoliitto.fi/palvelut/energia

Vinkit asukkaille energiansäästöön



Energiansäästövinkkejä omalle taloyhtiölle on saatavissa Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen sivuilta.

THL loi toimintamallin sisäilmaselvityksiin

Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) asiantuntijat ovat laatineet toimintamallin asunnon sisäilmaa heikentävien tilanteiden hoitamiseen. Toimintamalli on suunnattu asunto-osakeyhtiöille, omakotitalojen omistajille sekä vuokralla asuville.

THL:n viisiportainen toimintamalli kattaa sisäilmaan liittyvät tilanteet havainnoista selvityksiin ja mahdollisiin korjauksiin saakka. Mallissa otetaan huomioon myös eri toimijoiden roolit ja tehtävät sen mukaan, onko kyseessä omakotitalo, asunto-osake vai vuokra-asunto.

Asunto-osakeyhtiössä asukas ilmoittaa havainnoista isännöitsijälle ja taloyhtiön hallituksen edustajalle. Vuokralainen ilmoittaa havainnosta lisäksi osakkeen tai kiinteistön omistajalle.

Kiinteistön omistaja tai sen edustaja on vastuussa rakennuksen kunnan selvittämisen ja tarvittavien korjausten

Sisäilmatilanteen selvittämisen asunnoissa lähtee havainnosta ja kulkee kohti tarvittavia toimenpiteitä. Kuva: THL



tai muiden toimien järjestämisestä. Asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvat esimerkiksi vedeneristeet ja kosteus- ja höyrynsulut sekä ilmanvaihtojärjestelmä.

Rakennuksen kunto selvitetään sitten aina rakennusteknisiin tutkimuksiin.

- Suunnitelmallinen ja säännöllinen kiinteistönhoito ja kunnossapito kuuluvat kaikille kiinteistön omistajille, mutta myös asukkaahan on tärkeä opetella käyttämään kodin teknisiä järjestelmiä oikein hyvän sisäilman laadun ylläpitämiseksi, sanoo THL:n tutkija **Kaisa Jalkanen**.

- Kun toimintamalli on asunto-osakeyhtiön osakkaiden ja vuokralaisten tiedossa, päästään sisäilmatilanteita selvittämään ripeästi ja jopa ennaltaehkäisemään, hän lisää.



Puu vai kivi?

Vertailutietoa asumiskokemuksista

Kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja tuottava Turun kaupungin kiinteistöyhtiö TVT Asunnot Oy rakensi Hirvensalon Arolan alueelle vuosi sitten kaksi identtistä kerrostaloa, toisen puusta, toisen betonista. Nyt asukkaiden kokemuksista on saatavilla vertailutietoa ensimmäisen vuoden ajalta. Marraskuussa 2022 tehdystä asukaskyselyssä selvitettiin asukkaiden asumisviihtyvyyttä.

Yleisarvosanaksi tuli 3,8 asteikolla 1-5. Suurimmat erot syntyivät lämpötilakokemuksista. Puukerrostalo Kirsikan asukkaista vain 68 prosenttia vastaajista piti lämpötilaa sopivana. 21 prosentin mielestä asunto oli liian kylmä ja 12 prosentin mielestä liian kuuma.

Betonirakenteisen Kiteen asukkaista 94 prosenttia piti



Puukerrostalossa näyttäisi olevan isommat lämpötilavaihtelut kuin kivistalossa. Kuva: TVT Asunnot Oy

lämpötilaa sopivana.

Kyselyssä saadun muun palautteen perusteella taloissa on myös lisätty saunavuoroja ja pyritty hankkimaan uusia pysäköintipaikkoja.



Asuntopolitiikasta puhutaan
Porissa ennen vaaleja 2. maaliskuuta.
Kuva: Porin Suomalainen Klubi

Eduskuntavaalipaneelit Porissa ja Turussa:

Puhutaan asumisesta ja asuntopolitiikasta

Asumisen menot ovat nousseet jyrkästi. Menojen kasvun hillintä on kotitalouksien ja kansantalouden kannalta avainkysymys tulevalla hallituskaudella.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi, Kiinteistöliitto Satakunta ja Suomen Vuokranantajat järjestävät asumista ja asuntopolitiikkaa käsittelevät eduskuntavaalipaneelit.

Tilaisuudet järjestetään Porin Suomalaisen Klubin Juhlasalissa 2.3.2023 klo 17.00 alkaen ja Turun Hansakorttelin Hansatorilla 20.3.2023 klo 16.30 alkaen.

Molempiin tilaisuuksiin on vapaa pääsy. Porin tilaisuuteen tulee ilmoittautua ennakoon yhdistyksen kotisivujen kautta: satakunta.kiinteistoliitto.fi

Kankaanpään kaukolämpöä varastoidaan hiekkaan



Ranskalainen televisiokanava TF1 tutustumassa Vatajankosken hiekka-akkuun Kankaanpäässä. Kuva: Vatajankoski Oy

Kankaanpäälinen Vatajankoski Oy on saanut kansainvälistäkin huomiota rakentamalla lämpövaraston, jossa sähköenergiaa varastoidaan lämpönä hiekkaan. Edullisen sähköenergian varastointi lämpönä on tehokas tapa tasata energian tuotannon ja kysynnän epätasapainoa.

Hiekka-akun lämmitysteho on 100 kW ja varastoimiskyky 8 MWh, ja se tarjoaa lämpöä Kankaanpään kaukolämpöverkkoon.

Hiekka-akuissa ydin lämmitetään noin 500 asteeseen, ja reunallakin lämpötila on 150-200 astetta. Kyseessä on maailman ensimmäinen kaupallinen ratkaisu, jossa sähköä varastoidaan hiekkaan lämpönä kaukolämpöverkossa hyödynnettäväksi. Se perustuu Polar Night Energy -yhtiön patentoituun teknologiaan.

Kaupungin rahoitusjohtaja ottaa ohjat Porin YH-Asunnoissa

Porin YH-Asuntojen uusi toimitusjohtaja Jouni Lampinen uskoo, että Pori kääntyy uusien ja suunnitteilla olevien investointien myötä taas kasvuun.

– Vuokra-asuntotarjonnalla on keskeinen osa koko kaupungin elinvoimaisuuden kehittämisessä, yhdessä yritysten, kaupungin ja kaupungin muiden konserniyhtiöiden kanssa, Lampinen sanoo.

Kauppatieteiden maisteri Jouni Lampinen aloittaa Porin YH-Asuntojen toimitusjohtajana maaliskuun alussa.

Hän siirtyy lähes 2 500 asuntoa Porissa omistavan vuokra-asuntoyhtiökokonaisuuden toimitusjohtajaksi Porin kaupungin rahoitusjohtajan tehtävistä. Kaupungilla hän on vastannut kaupungin rahoituksesta, varainhallinnasta ja omistajaohjauksesta.

Jatkossakin suhteet kaupunkiin pysyvät tiiviinä, sillä Porin YH-Asunnot Oy kuuluu osana Porin kaupunkikonserniin ja

noudattaa kaupunginvaltuuston hyväksymiä toimintalinjauksia ja omistajapolitiikkaa.

– Työpaikan vaihto on tottakai iso askel. Toisaalta uudet haasteet motivoivat ja pitävät mielen virkeänä. Nyt vaihdan konsernissa emosta tytäryhtiöön. YH-Asunnot on yksi Porin kaupungin strategisista yhtiöistä ja siksi myös nykyisten työtehtävien kautta meikäläiselle tuttu. Tunnen sieltä jo etukäteen toimivaa johtoa ja henkilöitä.

Lampisen mukaan yhtiön taloudellinen tilanne on vakaa.

– Se on – kaupungin talousarvion kirjattujen tavoitteiden mukaisesti – onnistunut muun muassa lyhentämään pitkäaikaista lainamääräänsä, mikä on hyvä asia erityisesti nyt, kun korot nousevat – tai oikeastaan ovat palautumassa pitkän ajan normaaleille tasolle.

Porin YH-Asuntojen yhtiökokonaisuus omistaa noin 1 340 vuokra-asuntoa, noin 500 opiskelija-asuntoa ja noin 620 seniori- ja palveluasuntoa. Yhtiö isännöi noin 2 500 asuntoa sekä useita muita kiinteistöjä. Yhtiön pitkäaikainen toimitusjohtaja **Ilkka Träskelin** jää eläkkeelle huhtikuun lopussa 2023. Yhtiön tehtävänä on ylläpitää kaupungin alueella monipuolista ja kilpailukykyistä vuokra-asuntomarkkinaa.

Lampinen tuo osaltaan YH-Asuntoihin talouden, rahoituksen ja hallintoalan osaamista. Ennen rahoitusjohtajan tehtävää Porin kaupungilla hän toimi muun muassa Pretaxilla (nykyiseltä nimeltä Accountor) taloushallintotehtävissä.

– Jo koulutuksenkin kautta minulla on ollut vahvaa kiinnostusta talous- ja rahoitusasioihin. Toisaalta kuntakonsernin toimintatavat ovat tuttuja, mikä mahdollistaa hyvän yhteistyön jatkamisen kaupungin suuntaan, Lampinen arvioi.

– Tiedän, että yhtiössä itsessään on paljon osaamista vuokrauksen, isännöinnin, rakennuttamisen sekä kirjanpidon puolella, hän lisää.

Oma osaamistaan Lampinen aikoo kasvattaa muun muassa Kiinteistöliitto Satakunnan kursseilla.

– Meillä on kaksi paikkaa Kiinteistöliitto Satakunnan hallituksessa ja hyödynnämme jatkossakin esimerkiksi liiton koulutus- ja lakipalveluja, Lampinen kertoo.

Porilla mahdollisuuksia kääntyä kasvu-uralle

Vaikka Pori on hienosti saavuttanut viime vuosina muuttovoittoa, se ei ole kuitenkaan vielä johtanut väestön-

lisäykseen kuolleisuuden ylittäessä syntyvyyden. Osin tästäkin johtuen asuntomarkkinoiden ja vuokra-asuntojen kysyntä- ja tarjontatilanne Porissa eivät ole tasapainossa johtaen muun muassa siihen, ettei vuokralaisten löytäminen kaikkiin asuntoihin ole helppoa.

Toisaalta kaupunkiin on suunnitteilla useita satojen miljoonien arvoisia investointeja, teollisuuteen ja tuulivoimatuotantoon erityisesti Meri-Porissa, joten ainakin tilapäisesti kysyntää nimenomaan vuokra-asuntomarkkinoille näyttäisi olevan tulossa.

Lampinen uskookin, että kaupunkikonsernin hyvän yhteistyön avulla voidaan taklata asumisen haasteita ja edesauttaa kaupungin elinvoimaisuuden kehittämistä.

– Teemme jatkossakin vahvaa yhteistyötä esimerkiksi kaupungin koulutusyhtiöiden ja muiden konserniyhtiöiden kanssa. Energiahaasteisiin taas on mahdollista saada sparrausapua muun muassa Porin Energialta.

Lampinen uskoo, että isot investoinnit tuovat kysyntää rakennusvaiheessaan etenkin vuokra-asunnoille, mutta teollisuuslaitokset tuovat myös pysyviä työpaikkoja,

mikä kasvattaa myös omistusasuntojen kysyntää.

– Lyhyellä tähtäimellä korkotason noustessa ja kuluttajien luottamuksen heikentyessä voimakkaasti, vuokra-asuntojen kysynnän voi olettaa ainakin jonkin verran kasvavan.

Kävi energian hinnalle lähivuosina kuinka vain, Lampinen uskoo, että energiatehokkuus tulee olemaan keskiössä, kun YH-asunnot tekee uusia rakentamispäätöksiä.

– Se tulee painottamaan kaikessa tulevassa rakentamis- ja korjaustöinnässä, turvallisuuden ja terveellisyyden ohella. Kuten myös kestävä kehitys ja elinkaariajattelu. Kiinteistöjen arvo säilyy, kun nämä asiat pidetään kunnossa, Lampinen sanoo.

Lampinen on naimisissa ja aikuisen pojan isä. Hän on syntyperäinen porilainen ja piti kirjansa Porissa myös reissatessaan työn takia muun muassa pääkaupunkiseudulla.

Nuorempana hän pelasi jalkapalloa maalivahtina Toejoen Veikoissa. Jalkapallon sijaan nyt maistui vähemmän vaaralliset lajit, kuten retkeily esimerkiksi Yyterissä tai avantouinti Porin maauimalassa.

– Sitä kannattaa jokaisen käydä kokeilemassa – ja kaksi kertaa, koska vasta toisella kerralla se tuntuu hyvältä, Lampinen nauraa. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen



📍 Jouni Lampinen haaveili aikanaan lentäjän urasta Ilmavoimissa, mutta liian pitkät reidet muodostivat esteen Puolustusvoimien pääsykokeissa. Nyt harrastuksiin kuuluu mm. samoilu.

Jouni Lampinen, cv

Koulutus:

- Kauppatieteiden maisteri, Tampereen yliopisto
- Ylioppilas, Riihikeden lukio
- HHJ-tutkinto

Työkokemus:

- Rahoitusjohtaja, Porin kaupunki
- Accountor / Pretax Pori Oy
- Opiskelujen aikana töissä Merita Pankissa ja Kansallis-Osake-Pankissa sekä Pohjola-Yhtymässä



A man wearing a black quilted jacket, a black cap with a logo, and glasses stands in front of a wooden door with multiple glass panes. He is looking directly at the camera.

Esko Aholalla takana jo satoja kokouksia

Puheenjohtajan kannattaa valmistautua huolella kokouksiin

- Valmistaudu hyvin, mieti etukäteen vaihtoehtoja ja anna osakkaiden saada äänensä kuuluviin, neuvoo kokenut yhtiökokousten puheenjohtaja, porilainen Esko Ahola.

- Turhia äänestyksiä kannattaa välttää, muttei niitä pidä pelätä, Ahola sanoo.

Esko Ahola on vuosia johtanut puhetta useiden taloyhtiöiden yhtiökokouksissa, niin oman taloyhtiönsä hallituksen puheenjohtajan roolissa kuin myös porilaisen Salin-säätiön ja Porin työväenyhdistyksen tukiry:n omistamien asuntojen taloyhtiöissä.

Salin -säätiö omistaa vuokra-asuntoja Porissa. Se vaalii työväenliikkeen aktiivin, kansanedustajan ja Suomen sosialidemokraattisen puolueen perustajan **Eetu Salinin** elämäntyötä. Säätiön nykyinen toimitusjohtaja Ahola on itsekin tunnettu demari Porin seudulla ja kuuluu myös monen muun yhtiön ja yhteisön hallitukseen.

– Onhan tässä eläkeläiselle riittävästi puuhaa, Ahola kuittaa vaatimattomasti.

– Ei näitä tietoisesti ole haettu, olen saanut suuni auki ja sitä kautta näitä on johkaantunut, Ahola kuva.

Yhdistyksen, säätiön ja oman taloyhtiönsä asunnoissa Ahola toimii sekä hallituksen puheenjohtajana ja vetää myös yhtiökokoukset. Niitä tulee vuodessa useita.

Ahola kertoo, että kokoukset ovat sujuneet pääsääntöisesti hyvin.

– Suhteellisen helposti ne ovat menneet läpi, vaikka on välillä ollut isojaakin remonteja. Kyllä suurin osa porukasta ymmärtää, että pakkohan korjaukset on tehdä, muuten on katastrofi edessä.

– Jos jotain kriittisiä puheenvuoroja tulee, niin ne on yleensä ne samat tahot, jotka eivät halua, että mitään tehdään, jos se maksaa.

Valmistaudu huolella

Mitä enemmän tavallisesta poikkeavia projekteja taloyhtiössä on, sitä tärkeämpää Aholan mielestä on se, että kokouksen puheenjohtaja valmistautuu hyvin esillä oleviin asioihin ja osaa perustella eteen tulevat päätökset.

– Siinä ei saa olla epävarma, vaan pitää olla itsellä marssijärjestys selvillä, että miten kannattaa toimia.

Ilmapiiirin kiristyminen on Aholan mukaan harvinaista, vaikka on aina niitä, jotka huutelee, että ”turhaan tehrään”.

– Semmoisista ei pidä provosoitua, vaan vetää asiaa rauhallisesti ja käydä läpi myös vaihtoehdot. Pitää välttää sitä, ettei yhden huutelijan kireys tartu muuhun kokousväkeen.

Ahola arvioi, että äänestäminenkin on aika harvinaista taloyhtiöiden vuosikokouksissa.

– Minulla on se periaate, että äänestyksiä ei pidä pelätä. Ne kuuluvat kokouksiin. Kun on aikansa keskusteltu, niin se on siinä. Siinä tulee jo yleensä ilmi, ettei tarvitse alkaa ääniä laskemaan, kun vastachdotusta kannattaa vain se ehdottajan oma käsi.

Toisaalta Ahola on sitä mieltä, että jos joku on eri mieltä, niin silläkin on oikeus tulla merkityksi pöytäkirjaan, vaikka asiaa ei äänestykseen lopulta vietäisikään.

Ketään Ahola ei ole urallaan joutunut pyytämään poistumaan kokouksesta.

Koronan aikana Teams helpotti osallistumista kokouksiin, mutta yhdessäkään Aholan vetämässä kokouksessa ei jouduttu äänestämään.

– Meillä oli varauduttu kahteen malliin. Joko siihen, että osanottaja sanoo ääneen julkisesti mielipiteensä tai lähettää isännöitsijän puheliimeen viestin.

Noita järjestelyjä ei jouduttu käyttämään.

– Se meni aika kivasti kun sattui olemaan vain perusasioita esillä korona-ajan kokouksissa. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen

KUVA: Mari Häyhtiö



Käytännön vinkit yhtiökokouksen johtamiseen

1. Tutustu kokousaineistoon hyvin ja mieti, miten edetä haastavissa tilanteissa.
2. Erottele mielipiteet toimenpide-ehdotuksista.
3. Vältä aikaa vieviä äänestyksiä.
4. Käytä koeäänestyksiä.
5. Anna jokaiselle oikeus sanoa mielipiteensä ja ehdota eriävän mielipiteen kirjaamista pöytäkirjaan.





➊ Numeroita vieroksuvalle toimintakertomus on hyvä tapa perehtyä taloyhtiön talouteen. Kuva: HV

Taloyhtiön tilinpäätös tiedon lähteenä

Kaikkien taloyhtiöiden tulee koosta riippumatta laatia tilinpäätös ja toimintakertomus sekä talousarvio yhtiökokouksessa käsiteltäviksi.

Mitä taloyhtiön tilinpäätöksestä tulisi sitten katsoa? Mihin kiinnittää erityistä huomiota? Entä miten tulevaisuuteen varaudutaan suunnitelmallisesti?

Tilinpäätösasiakirjoista löytyy tietoa tilikauden tapahtumien lisäksi yhtiön taloudellisesta tilasta ja tulevaisuuden näkymistä. Hallituksen jäsen pääsee jo pitkälle sillä, että osaa katsoa tilinpäätöksen muutamat oleelliset asiat.

Suunnitelmallisuudessa katse tulee taas olla useamman vuoden päässä tulevaisuudessa ja päätösten seurauksissa.

Tuloslaskelma ja tase

Tilinpäätös koostuu tuloslaskelmasta, taseesta, toimintakertomuksesta sekä liitetiedoista. Tuloslaskelma on selkeä-

lukuinen yhteenveto siitä, miten taloyhtiön tilikauden tulos on muodostunut eli mitä tuloja ja menoja yhtiöllä on ollut. Lukujen vierellä on aina vertailutietona edellisen tilikauden vastaava luku, jolloin tilikausien väliset erot ovat helposti nähtävissä. Mikäli esimerkiksi hoitokulujen puolella on tapahtunut merkittäviä muutoksia, on muutosten taustat hyvä selvittää.

On hyvä muistaa, että tuloslaskelma on verotuksellinen laskelma eli sen laadinnassa on taloyhtiön tarkoituksenmukaista pyrkiä näyttämään nollatulosta, taloyhtiöiden tehtävänä ei ole tehdä voittoa. Tähän tavoitteeseen päästään käyttämällä tuloksentasauskeinoja, joita taloyhtiöillä ovat vanhat tappiot, poistot, asuintalovaraus, korjauskulujen

käsittely sekä vastiketulojen rahastointi. Vanhoja tappioita lukuun ottamatta valitut tuloksentasauskeinot näkyvät tilikauden tuloslaskelmassa, tulosta pienentävinä erinä.

Tase kertoo taloyhtiön taloudellisen tilanteen tilinpäätöspäivänä, eli yhtiön varat ja velat kyseisenä hetkenä. Tase koostuu kahdesta puolesta, joita kutsutaan nimillä Vastaavaa ja Vastattavaa. Vastaavaa-puolella näkyvät taloyhtiön varat. Vastattavaa-puolelta löytyvät puolestaan yhtiön oman ja vieraan pääoman rahoitus. Taseesta nähdään esimerkiksi rahastojen muutokset vertailutietoja apuna käyttäen sekä rakennuksien ja rakennelmien tasearvo. Rakennuksien ja rakennelmien tasearvo on oleellinen tieto, koska se määrittelee minkä suuruisen poiston yhtiö voi tulosta tasataksaan tehdä. Maksimipoisto on neljä prosenttia tuosta arvosta.

Taseesta on helppoa nähtävissä myös yhtiön velan määrä. On kuitenkin muistettava laskea lyhytaikainen ja pitkäaikainen velka yhteen, jotta kokonaissumma tulee huomioitua. Oleellista on kiinnittää huomiota myös saamisiin kiinteistön tuotoista, sillä siitä pystytään näkemään kyseisellä hetkellä rästissä olevien suoritusten määrä.

Tutki toimintakertomus ja vastikejälkilaskelmat

Numeroita vieroksuvalle toimintakertomus on hyvä tapa perehtyä yhtiön talouteen. Toimintakertomus on sanallinen selvitys yhtiön tilikaudesta ja taloudellisesta tilanteesta sekä asioista, jotka eivät suoraan käy ilmi tilinpäätöksestä. Se on monelle taloyhtiön osakkaille, ja monesti myös toiminnan tarkastajalle, tärkein informaation lähde taloyhtiön toiminnasta.

Vastikkeiden määrittelyn onnistuminen näkyy vastikejälkilaskelmasta. Laskelma kertoo, onko taloyhtiön hoitoon kerätty riittävästi, liikaa vai liian vähän rahaa. Laskelmalla varmistetaan, että raha käytetään oikeaan tarkoitukseensa.

Kustakin yhtiössä perittävästä vastikkeesta on laadittava oma jälkilaskelmansa. Laskelmien lopputuloksena muodostuu vastikekohtainen yli- tai alijäämä, joka tulee huomioida seuraavan tilikauden talousarviota laadittaessa. Hyvän taloudenpidon tunnusmerkki on, kun taloyhtiön tilillä on rahaa noin kolmen kuukauden vastikekertymän verran.

Suunnitelmallisuutta tarvitaan enemmän

Pelkkä muutaman kuukauden maksuvara ei kuitenkaan riitä suunnitelmalliseen toimintaan. Talousarvion huolellinen laadinta on kuitenkin taloyhtiön taloudenhoidon kannalta ehkäpä tärkein yksittäinen laskelma, ja se on mukana taloyhtiön toiminnassa alusta lähtien. Talousarvio on taloyhtiön euromääräinen toimintasuunnitelma kyseiselle tilikaudelle, joten siihen on syytä paneutua tarkasti. Sen perusteella yhtiön hallitus ja isännöitsijä arvioivat tilikaudelle kohdistuvien kustannusten määrän ja mitoittavat tarvittavan rahoituksen, ennen muuta vastikkeet, kattamaan nämä kulut. Talousarvion laadinnassa tehdään samalla päätöksiä kiinteistön ylläpidon ja kehittämisen suhteen, mihin varoja kohdistetaan.

Vuosittainen talousarvion laadinta ei kuitenkaan yksittäis-

senä toimenpiteenä ole taloudellista suunnitelmallisuutta. Kiinteistön tekninen elinkaari, tulevat korjaustarpeet on huomioitava myös pidemmällä aikavälillä. Teknisen käytön arviointiin on olemassa menetelmiä, joilla pystytään aikatauluttamaan tulevia korjaustarpeita. Kun tämä arvio on kerran olemassa, on sitä syytä myös hyödyntää tulevia rahoitustarpeita ja -keinoja mietittäessä.

Tulevia vastiketasoja määriteltäessä on huomioitava samalla sekä yhtiön maksukyvyyn riittävyys että osakkaille syntyvä maksutaakka. Toisaalta kasvavat asumiskustannukset ja mahdolliset suuret remontit voivat koetella osakkaiden maksukykyä. Olisikin tärkeää käydä keskusteluja, esimerkiksi yhtiökokouksissa, siitä, missä menee vastikkeen kipuraja juuri meidän taloyhtiössämme. Eli milloin vastiketaso (hoito- ja rahoitusvastike yhteensä) alkaa aiheuttamaan maksuvaikeuksia osakkaille. Näin voi käydä, jos monet hankkeet kasautuvat samanaikaisesti maksettaviksi.

Korjauksiin varauduttava

Ratkaisut kustannusten kasautumiseen löytyvät ennakko-varautumisesta ja hankkeiden aikatauluttamisesta. Yhtiössä voidaan kerätä vaikkapa erillistä korjausvastiketta, jolloin maksurasitus jakautuu useammalle vuodelle eikä kuukausittainen vastike pääse nousemaan yli kipurajan. Taloyhtiössä tulisi vähintään käydä keskusteluja tulevista hankkeista ja niiden kustannuksista, jotta osakkaat osaisivat varautua ainakin henkisesti tuleviin asumiskustannusten korotuksiin ja miettiä omaa maksukykyään. Toisaalta tulevia hankkeita olisi hyvä mahdollisuuksien mukaan aikatauluttaa niin, että suuria hankkeita ei kasaannu lyhyelle aikavälille. Varautumalla ja huolellisella suunnittelulla voidaan mahdollistaa tarpeellisten remonttien toteuttaminen ylikuormittamatta osakkaan ja yhtiön taloutta. ♦

*Juho Järvinen
talous- ja veroasiantuntija
Suomen Kiinteistöliitto*



Eduskuntavaaleissa puhutaan asumisesta



Kiinteistöliitto aikoo pitää huolen siitä, että asumisen asiat tulevat esille, kun eduskuntavaalien ehdokkaat nousevat Arkadianmäelle kehittämään lainsäädäntöä ja päättämään valtion menoista huhtikuun 2. päivään vaalien jälkeen. Erityisesti asuinrakennuskannan lähivuosina lähes kahdeksan miljardin euron korjaustarve vaatii päättäjien huomiota.

Noin 70 prosenttia suomalaisista asuu omistamassaan kodissa. Asunto-osakeyhtiöissä on noin puolet kaikista asunnoistamme ja niiden merkitys hallintamuotona on kasvanut. Samaan aikaan kun kaupungistumisen myötä paljon uusia taloyhtiöasuntoja on rakennettu keskuskaupunkeihin, on taajamien ulkopuolella olevissa asunto-osakeyhtiöissä kohdattu erilaisia haasteita. Kiinteistöliitto esittää, että seuraavan hallituksen tulisi tehdä

asunto-osakeyhtiölakiin uudistuksia.

Yle uutisoi tammikuussa Kotkan Sunilassa sijaitsevan taloyhtiön konkurssista. Konkurssit ovat taloyhtiöissä harvinaisia yksittäistapauksia, ja yleensä taloyhtiö ajautuu konkurssiin pitkän ajan kuluessa. Kotkan tapauksessa taustalla olivat tyhjät liikehuoneistot, korjaukset sekä maakaasun hinnan nousun myötä kallistunut energia. Vastikkeita edelleen maksanut osakasvähemmistö ei enää nähnyt muuta vaihtoehtoa kuin hakea taloyhtiö konkurssiin.



Kuva: Pekka Virolainen

Takausehtoja uudistettava

Tyhjien ja purkukuntoisten asunto-osakeyhtiöiden määrä saattaa lisääntyä, samoin asunto-osakeyhtiöiden ja niiden osakkaiden maksukyvyttömyystilanteet. Asialla on suuri yhteiskunnallinen painoarvo. Asunto-osakeyhtiöiden peruskorjauslainojen valtiontakausjärjestelmä pitääkin uudistaa, sanoo Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**.

– Takausehtojen tulee mahdollistaa takauksen saaminen niillä alueilla, joilla lainanottajien vakuudet eivät riitä.

Kallio lisää, että taloudellista ennakkovarautumista varten pitäisi päivittää asuntoyhteisöjen asuintalovarausjärjestelmä heijastamaan nykyisiä taloudellisia olosuhteita.

– Varauksen enimmäismäärää tulisi korottaa korjausrakentamisen kustannuskehitystä vastaavasti eli noin 70 prosenttiin.

Kallion mukaan isännöitsijäntodistuksen tietosisältöä pitäisi myös kehittää siten, että se antaa selkeän kuvan myös asunto-osakeyhtiön taloudellisesta asemasta ja taloudellisesta varautumisesta tuleviin korjauksiin.

Realismia on kuitenkin, että jokaista taloyhtiötä ei välttämättä korjata. Siksi on selvítettävä konkurssilainsäädännön toimivuutta asunto-osakeyhtiöiden osalta sekä tarkasteltava muita menettelyjä yhtiöiden purkamiseksi.

– Olemme saaneet taloyhtiöiltä kyselyjä, että miten taloyhtiö ajettaisiin hallitusti alas esimerkiksi vuoteen 2030, Kallio kertoo.

– Asiaan liittyy paljon erilaisia näkökulmia ja kysymyksiä. Miten mahdolliseen alasajoon suhtautuvat pankit vakuudenhaltijoina? Ja miten osakkeenomistajat ylipäättään tähän sitoutuisivat? On selvítettävä, tarvitaisiko valtion myöntämä rakennusten purkuavustus myös taloyhtiöille, Kallio pohtii.

Uudistutuotanto ajoittain villiä

Kiinteistöliitto esittää, että asuntokauppalakia päivitetään kehittämällä rakennusvirheiltä suojaavaa vakuus-sääntelyä sekä vahvistamalla rakennustyön tarkkailijan asemaa. Lisäksi lakiin tulisi säätää täsmällinen ajankohta perustajaosakkaan niin sanotulle 10-vuotisvastuulle.

– Nykyään on herännyt tiettyä keskustelua siitä, alkaako tuo vastuu taloyhtiön hallinnonluovutuskokouksesta, kuten esimerkiksi Kiinteistöliitto katsoo vai kenties vastaanottoon liittyvästä viranomaistarkastuksesta, toteaa Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen lakimies **Heli Launto**.

Epäselvyyttä aiheuttaa lisäksi laki velan vanhentumisesta ja siihen tehdyt muutokset.

– On selvää, että vastuunajan tarkka määrittely olisi kaikkien osapuolten edun mukaista, Launto lisää.❖

Aiheesta lisää: www.kiinteistoliitto.fi/kiinteistoliitto/edunvalvonta/kiinteistoliitonhallitusohjelmataavoitteet/



➔ Eduskuntavaalit järjestetään sunnuntaina 2. huhtikuuta 2023.
Kuva: Wikimedia

Vanhasta jää vain betoniseinät

Hepokullan jättiremontti valmistuu pääosin tänä vuonna



Turun Hepokullan 1970-luvun lähiön jättimäinen rakennusurakka etenee aikataulussaan. Ensimmäinen talo 26 kerrostalon, kahdeksan taloyhtiön ja yhden lämpöyhtiön yhteisessä jättimäisessä yhteiskorjaushankkeessa alkaa olla valmis, ja useimmat talot valmistuvat tämän vuoden aikana.

📍 Hepokullan lähiöalueen 60 miljoonan euron jättiremontti valmistuu pääosin tämän vuoden aikana. Kuva: Juuso Kallio

Kun uudet vastikelaput alkavat tipahdella postiluukusta, on hanke alkanut saada myös näkyvää kritiikkiä. Asumiskulut kun nousevat, ja erityisesti alueen vanhimmat asukkaat, jotka ovat jo eläkeiässä, ovat päivitelleet rahoitusvastikkeen suuruutta.

Suomen suurimman yhteiskorjaushankkeen taustahahmo, **Seppo Lehtinen**, on huomannut syksyllä lehdissä esillä olleen kritiikin, mutta toteaa, että tilanne on rauhoittunut.

– Nämä kustannukset on etukäteen selostettu kaikille. Siellä on ollut puheenjohtajat, pankinjohtajat, rakentajat ja suunnittelijat yhteisissä tilaisuuksissa käymässä näitä asioita läpi, mutta eivät ihmiset ole ajatelleet loppuun asti sitä mitä tämä omalla kohdalla merkitsee. Tässä kuitenkin tehdään koko rakennus kerralla kuntoon; tämä ei ole pelkkä putkiremontti, vaan talot uusitaan niin, ettei vanhaa jää kuin pelkät betoniseinät.

– Jos asut isossa asunnossa, johon tehdään mittava remontti, niin totta kai vastike nousee neliöiden mukaan, Lehtinen sanoo.

Hän kuitenkin lisää, ettei nykyinen iäkäs asukas maksa sitä koko remonttia, vaan huoneistokohtaista rahoitusvelkaa

maksetaan kuukausi kerrallaan vuosien ajan.

– Seuraavat omistajat maksavat siitä suurimman osan.

Kaikki remontit kerralla

Lehtinen muistuttaa, että kun Hepokullan lähiö rakennettiin 50 vuotta sitten, vallitsi mentaliteetti, että lähiörakennukset elävät vain 50 vuotta, ja catepillarit ajavat ne sitten maan tasalle.

– Nyt tehdään kaikki uusiksi uusilla materiaaleilla, joten lähtökohta on, että näiden pitää kestää sata vuotta.

Lehtinen myöntää, että vastikkeen nousu 200 eurosta 400 euroon, koosta riippuen, on pientä eläkettä nauttivalle yksinäiselle ihmiselle ilman muuta haastava tilanne, mutta se oli tiedossa jo ennen kuin aloitettiin.

– Kaikille kerrottiin, että meillä on kaksi vaihtoehtoa. Joko tehdään kahdessa vuodessa kerralla kaikki tai jaksotetaan tarvittavat remontit 8–10 vuoden ajalle. Ihmiset sanoivat, että eivät he halua asua remontin keskellä kymmentä vuotta, vaan että kaikki tehdään samanaikaisesti.

– Jokaisessa yhtiössä pidettiin nämä tiedotustilaisuudet.



👤 - Yhteishanke on osoittautunut hyväksi ratkaisuksi, vaikka yksi Hepokullan taloyhtiöistä jäi pois hankkeesta. Jokaisella yhtiöllä oli vapaus olla mukana koko hankkeessa tai jättää jotain osia pois, Seppo Lampinen kuitaa puheet alkuvaiheen painostuksesta. Kuva: Tuomas Selänne

Osassa jopa äänestettiin, mutta päädyttiin siihen, että tehdään kerralla.

Yhteisprojekti toi säästöjä

Hepokullan talojen kokonaiskustannus oli 7–11 miljoonaa euroa taloyhtiötä kohden ja noin 1 000–1 300 euroa per neliö. Kun kaikki taloyhtiöt saatiin mukaan, rakennusaikainen laina saatiin neuvoteltua edulliseksi, Lehtinen kertoo.

- Ilman yhteishanketta kaikilla eivät vakuusarvot olisi riittäneetkään, hän lisää.
- Lehtinen suosittelee yhteisprojektia muillekin.
- Rahoituksen kannalta se on ehdottomasti suositeltava. Toisaalta hän muistuttaa, että aina on niitä, jotka eivät kaikesta viestinnästä huolimatta pysy ajan tasalla, vaan reagoivat vasta vastikelappuihin.
- Sekin on huomioitava, että jollekin se on iso kustannus, että joutuu maksamaan asumisestaan huomattavasti enemmän, vaikka saakin sitten asua täysin uudenveroisessa asunnossa.
- Remontin käynnistyessä asuntoja tuli myyntiin ja hintataso alueella laski, mutta nyt se on kääntynyt nousuun.
- Ihmiset saavat nyt käytännössä täysin uudenveraisen, korjatun asunnon maksamalla ylimääräistä noin 1 200 euroa, kun neliöhinta on Turussa yli neljä tonnia. Ei ihme, että Hepokultaan on nyt muuttamassa paljon muun muassa lapsiperheitä, ihan niin kuin silloin kun Hepokulta aikanaan rakennettiin.❖

TEKSTI: Pekka Virolainen



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





ONNETTOMUUS ON KAIKKEIN KALLEIN LÄMMITYSMUOTO

Palotarkastaja Jarkko Jääskeläinen muistuttaa, että kaikkein kallein lämmitysmuoto on onnettomuus. Hän kehottaa pitämään turvallisuudesta huolta myös tiukkenevan pakkasen aikaan ja varomaan omatoimisia lämmitysratkaisuja.



Eletään vuoden kylmintä aikaa, ja lämmityksen hinta on kotitalouksissa kovassa mietinnässä. Sosiaalisessa mediassa ja lehtien palstoilla on näkynyt kaikenlaisia ideoita kodin lämmitykseen. Vaikka sähkölasku saattaakin innostaa tee-se-itse-henkisiä nikkaroimaan uudenlaisia lämmitysratkaisuja, on hyvä näissäkin asioissa pitää turvallisuus mielessä.

Lämpötilan laskiessa voi tilapäisen lämmittimen hyödyntäminen tuntua houkuttelevalta. Tässä kohtaa on hyvä huomata, että pienet asiat voivat johtaa suuriin ongelmiin.

Palotarkastajana näistä asioista puhuessa kohtaa hyvin usein vähättelyä ja ajatusmaailman, että nykyisin ei osata ”soveltaa” tai ollaan liian tarkkoja pikkuasioissa. On kuitenkin hyvin surullista huomata tulipalopaikalla nokisia raunioita ja mustia ja vettyneitä, asukkailla rakkaita esineitä katsellessa, että ero lämpöä huokuvan kotitalon ja savuavan jättekasan välillä on ollut vaikkapa euron maksava osa, joka puuttuu ulkokäyttöön tarkoitettusta lämmittimestä.

Tutustu turvaohjeisiin!

Mikäli hankit väliaikaisen lämmittimen, tutustu sen käyttöohjeisiin ja turvaetäisyyksiin ja noudata niitä. Olipa käyttövoima sitten kaasu, puu, sähkö tai mikä tahansa, on lämmitykseen käytettävä oikeanlaisia välineitä ja huolehdittava ratkaisun soveltuvuudesta kyseiseen käyttöön.

Ulkokäyttöön tai muuhun kuin lämmitykseen käytettävät tuotteet eivät siis tule kysymykseen. Myöskään terassilämmitin ei sovellu sisälle. Ulkokäyttöön tarkoitetuissa laitteissa ei välttämättä ole mekanisme, joka sulkee kaasun syötön liekin sammussa. Sisätilaan tarkoitetuissa laitteissa mekanismi on pakollinen. Voi myös olla, että ulkokäyttöön tarkoitettujen lämmittimen lämmöntuotto ei sovellu sisälle turvaetäisyyksien tai monien muiden ominaisuuksien takia, joita ei tule edes miettiä. Ulkokäyttöön tarkoitetuista ratkaisuista voi vapautua sisäilmaan ihmisille vaarallisia määriä häkää, joka valitettavasti nykyaikanakin vaatii kuolonuhreja.

Kaasuliesi taas ei sovellu lämmittämiseen, sillä se kuluttaa hapetta sisäilmasta. Väliaikaiseksi tarkoitettu lämmitin voi myös lämmitä huomattavasti pitkään käytettynä. On myös muistettava, ettei lämmittimiä ole tarkoitettu käytettäväksi ilman valvontaa ja että laitteiden toimintakunnosta ja huollosta pitää huolehtia. Tässä kohtaa on hyvä mainita, ettei rikkinaistä kaasulaitetta tule itse lähteä korjaamaan, vaan se tulee jättää ammattilaisille. Lisätietoa ja hyödylliset linkit löydät muun muassa Tukesin sivuilta.

Parempi varoa kuin katua

Sytä olla käyttämättä epätavallisia ratkaisuja on enemmän kuin lehteen mahtuu, ja lisää tulee koko ajan. Vaikka palotarkastajan rooliksi tuntuu jäävän sormen heristely ja etukäteen varoittelu, on mielestäni tiukkapipon rooli huomattavasti

mukavampi kuin palonsyyn pohtiminen asukkaan kanssa raunioiden äärellä.

Pidetään siis kuuluisa maalaisjärki voimissaan myös pakkasten ja hintojen kurittaessa. Ja mikäli törmäät ratkaisuun, joka mielestäsi aiheuttaa onnettomuusriskin, voit olla yhteydessä alueesi palotarkastajaan, joka alkaa tarvittaviin toimenpiteisiin tai neuvoo tarvittaessa. ❖

*Jarkko Jääskeläinen
palotarkastaja
jarkko.jaaskelainen@varha.fi*

*Aiheesta lisää:
www.vspelastus.fi/
palotarkastajat
www.vspelastus.fi/tuli
www.tukes.fi (hakusana
nestekaasulämmittimet)*

➡ - Maalaisjärkeä kannattaa käyttää aina, jos joutuu turvautumaan pakkasilla epätavallisiin lämmitysratkaisuihin, muistuttaa Varsinais-Suomen pelastuslaitoksessa turvallisuusviestinnästä vastaava palotarkastaja Jarkko Jääskeläinen. Kuva: Kristian Eloluoto



Tulisija on riskitekijä

Myös tulisijan käyttöön liittyy riskejä, jotka valitettavasti näkyvät myös pelastuslaitoksen tehtävinä vuoden kylmimpinä aikoina.

Ennen kuin lämmitellään tulen ääressä, on hyvä ottaa huomioon ainakin seuraavat seikat.

- Tulisijan asentaminen on lähtökohtaisesti luvanvaraista. Selvitä siis oman ratkaisusi luvanvaraisuus rakennusvalvonnasta.
- Huolehdi lämmittäessä turvaetäisyyksistä. Tulisijan ympäristö on hyvä varmistaa aina lämmittäessä.
- Nuohous on suoritettu lakisääteisesti. Vakituinen asunto kerran vuoteen ja vapaa-ajan asunto kolmen vuoden välein.
- Kolme vuotta käyttämättä ollut tulisija ja savuhormi on nuohottava ennen käyttöönottoa.
- Noudata valmistajan ohjeita! Turvaetäisyydet ja eri mallien ominaisuudet vaihtelevat suurestikin. Kannattaa siis tutustua valmistajan ohjeisiin. Esimerkiksi kiuas on tarkoitettu löylyhuoneeseen ei oleskelutiloihin. Tulisijoja ei tule asentaa tai käyttää vastoin valmistajan ohjeita.
- Polta tulisijassa vain siihen soveltuvaa materiaalia. Pellettien tai brikettien poltto ei välttämättä sovellu kaikkiin tulisijoihin. Varmista asia siis valmistajalta ennen toimiin ryhtymistä.
- Muista lämmittäessä myös häkä. Pidä huoli peltejä sulkiessa, että tulipesässä ei ole enää hiillosta. Myös häkävaroittimen hankinta on suositeltavaa tulisijan yhteyteen.



**Luotettava
Kumppani** ✓

Lisää aikaa katollesi?

050 300 2551
www.kodiltec.com

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 poiskuljetettavaksi.

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



LOUNAISSUOMEN
JÄTEHUOLTO



lounaissuomenjatehuolto



Rakennus ja Saumaus

Aaltonen Oy

Elementtisaumauksen ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Elementtien korjaus
- Silikonisaumaus
- Tiivistystyöt



Kari Aaltonen

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

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

Kiinnostuitko? Ota yhteyttä! myynti@lindstromgroup.com

www.lindstrom.com/fi



Läänin Kuljetus

SORAT, HIEKAT

KULJETUKSET

VAIHTOLAVAT

NOSTOTYÖT

www.laaninkuljetus.fi

0400 931 065





MINNA UUSITALO
asiakkuusjohtaja
OP Länsi-Suomen yritys pankki

Markkina on murroksessa ja korot jatkavat nousuaan

Mistä turvaa ja mielenrauhaa taloyhtiölle

Markkina on murroksessa ja korkojen nousu näyttää jatkuvan edelleen. Yleinen maailmantilanne voi kuitenkin muuttua hetkessä ja vaikutukset näkyä jokaisella elämän osa-alueella. Satakunnassa asuntomarkkinoiden hintakehitys on ollut verrattain maltillista viime vuodet, mutta markkinoilla vallitseva epävarmuus luo omat haasteensa. Se pistää miettimään, mitä tulevaisuus tuo tullessaan ja miten siihen voi varautua. Paikallisella asiantuntemuksella on tärkeä rooli, kun haetaan talouden kumppania.

Satakunnassa hintakehitys asuntomarkkinassa on ollut maltillista, mutta alueesta ja rakennuskannasta riippuen erot eri alueiden välillä voivat olla merkittäviä. Kerrostalojen hintakehitys reuna-alueilla on ollut laskeva, mutta keskustoissa arvot pääosin pysyvät tasaisena vuodesta toiseen. Taloyhtiöille tämä tarkoittaa, että – sijainnin mukaan – ei lainaa haettaessa vakuuksien arvo välttämättä riitä. Tällöin kunnossapidon ja korjaustoiminnan suunnitelmallisuudella ja omarahoituksella on iso merkitys.

Kannattaako taloyhtiölaina suojata koron nousulta?

Asunto on monelle osakkaalle suurin varallisuuserä ja lisäksi vielä paikka, jossa asua. Taloyhtiöissä omistus-pohjalla on myös merkitystä: asuntosijoittajien määrä tai asuntojen omistuksen keskittyminen esimerkiksi

vain muutamalle omistajalle vaikuttaa yhtiölainan saatavuuteen ja ehtoihin.

Rahoittajan näkökulmasta erittäin keskittynyt omistus ja saneerausvelka saattaa olla riski, jonka pankki hinnoittelee lainan hintaan. Taloyhtiölainan korkosuojauksella voi varmistaa, että koron nousu ei nosta rahoitusvastikkeita.

Korkosuojatussa taloyhtiölainassa korkotason muutokset eivät vaikuta vastikkeeseen.

Taloyhtiölaina on kätevä tapa rahoittaa taloyhtiön remontteja, mutta kuten kaikkeen rahoitukseen, myös taloyhtiölainaan liittyy riski koron noususta. Taloyhtiölainan korossa tapahtuvilla muutoksilla on rahoitusvastikkeen kautta suora vaikutus taloyhtiön yksittäisen osakkaan velkataakkaan. Puskuria on tästä syystä hyvä rakentaa ja

varautua koron nousuun. Korkosuojatussa luotossa koron muutokset eivät vaikuta vastikkeeseen ja taloyhtiön talouden ennakoitavuus paranee.

Korkojen nousulta suojautuminen on tärkeä osa taloyhtiön pitkäjänteistä ja vastuullista taloudenhoitoa. Myös olemassa olevia lainoja on mahdollista suojata. Pankin rooli on opastaa ja kertoa, mitä mahdollisuuksia taloyhtiöillä on rahoittaa remontteja ja turvata yhtiön taloutta ja toimintaa myös lainan saannin jälkeen.

Asioista on hyvä käydä keskustelua jo ennen yhtiölainan hakemista. Realistinen kuva taloyhtiön taloudesta ja remonttien rahoittamisesta auttaa päätöksenteossa ja riskienhallinnassa myös pidemmällä aikavälillä. ❖



HELI LAUNTO
lakimies
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi

Kysy Heliltä

Osakkaan vaatima asia yhtiökokoukseen

Taloyhtiömme osakas soitti isännöitsijälle ja kertoi, että haluaa yhtiökokouksen käsiteltäväksi katon kunnostamista koskevan asian. Pitääkö tämä asia nyt ottaa asialistalle?

Osakkaan vaikutusmahdollisuudet yhtiön asioissa toteutuvat juuri yhtiökokouksessa, ja asunto-osakeyhtiölaissa osakkaalle turvataan mahdollisuus myös itse esittää asioita yhtiökokouksen käsiteltäväksi. Yksittäinen osakas voi saada haluamansa asian seuraavan yhtiökokouksen asialistalle, kunhan esittää pyyntönsä niin hyvissä ajoin, että se ehtii kokoukseen. Vain kokouksessa mainituista asioista voidaan tehdä päätöksiä. Osakkaan tulee siis halutessaan aktivoitua jo ennen kuin yhtiökokoukseen kutsutaan hänen postilukustaan.

Lisäksi kymmenen prosentin osakasvähemmistöllä on oikeus vaatia ylimääräisen yhtiökokouksen koollekutsumista tietyn asian käsittelemistä varten. Sekä yksittäisen osakkaan että osakasvähemmistön vaatimus on tehtävä kirjallisesti yhtiön johdolle. Vaatimuksessa tulee selkeästi mainita, mitä asiaa halutaan käsiteltävän.

Osakkaan oikeuteen saada asioita käsiteltäväksi on kuitenkin tietyt poikkeukset. Käsiteltävän asian tulee ensinnäkin olla yhtiökokousasia eikä se voi kuulua hallituksen yksinomaiseen toimivaltaan. Yleisenä esimerkkinä tästä on isännöitsijän valinta, joka kuuluu hallituksen yksinomaiseen päätösvaltaan ja jota ei siis yhtiökokouksessa voida päättää. Myöskään juuri päätettyä asiaa ei tarvitse yhtiökokouksen asialistalle ottaa. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että osakasvähemmistö tai yksittäinen osakas ei voi esimerkiksi remonttiäänestyksen hävittyään saattaa täysin samaa asiaa välittömästi yhtiökokouksen käsiteltäväksi uudestaan ja uudestaan. Käsiteltäviltä asioilta voitaneen myös vaatia jonkinlaista olennaisuutta eikä ylimääräistä yhtiökokousta tarvitse kutsua kokoon vaikkapa käsittelemään pihalla olevien kukkaruukkujen väriä.

Vastauksena alkuperäiseen kysymykseen voidaan todeta, että esimerkiksi kattoremonttia koskeva asia on lähtökohtaisesti sellainen, joka yhtiökokouksessa voidaan ja tulee osakkaan vaatimuksesta käsitellä. Isännöitsijän on syytä ohjeistaa osakasta, että hänen tulee lähettää vaatimuksensa yhtiön johdolle kirjallisesti ja niin hyvissä ajoin, että se ehtii kokoukseen. Mikäli kokouskutsu on jo ehtinyt lähteä, jää asia odottamaan seuraavaa yhtiökokousta. ❖



Taloyhtiöiden tilintarkastaja **OSMO KALMARI HT**

**Vastikerahoituslaskelman ja
lainaosuuslaskelman sekä
talousarvion kehittäjä**

**Tunnen hyvin taloyhtiön nykyiset
haasteet sekä voin toimia hallituksen
ja yhtiökokouksen tukena**

Ota yhteyttä Osmo Kalmari

**Puh. 0400 215 219 tai sähköpostitse
osmo.kalmari@kalmariunion.com
Humalistonkatu 17 a A 4, 20100 Turku**



PYSÄKÖINTITURVA

**Paikallinen kumppanisi
tehokkaassa
pysäköinninvalvonnassa!**

**www.pysakointiturva.fi
toimisto@pysakointiturva.fi**

Mobiilipysäköintiratkaisut tarjoaa:





MARI HÄYHTIÖ
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Satakunta ja
Rauman Kiinteistöyhdistys

Vuoden tärkeimmät kokoukset tuloillaan

Kevätalvi ja kevät ovat yhtiökokousten aikaa. Ennen yhtiökokousta hallitus on kokoontunut ja valmistellut ja käsitellyt yhtiökokouksen asiat omassa kokouksessaan. Taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä vastaavat yhtiökokouksen valmisteltavista asioista. Suurimmassa osassa taloyhtiöitä on enää vain yksi yhtiökokous vuodessa, mikä onkin ihan järkevää jo kustannussäästökäkin ajatellen. Vuoden aikana voi aina pitää ylimääräisiä yhtiökokouksia, jos tarve vaatii.

Kannustan-kin hallituksia valmistelevaan yhtiökokouksen asiat huolellisesti sekä perehtymään asioihin ja materiaaleihin riittävän hyvin etukäteen jo ennen hallituksen kokousta. Taloyhtiön yhtiökokouksen kannattaa kaikkien osallistua, koska yhtiökokous on osakkaan tärkein vaikutuskanava. Siellä tehdään päätöksiä, joilla on merkitystä asuntojen arvon kehittymiseen ja säilymiseen. Lisäksi yhtiökokouksessa valitaan vuosittain taloyhtiön hallitus, vahvistetaan tilinpäätös ja talousarvio sekä päätetään yhtiövastikkeen suuruudesta. Kokouksessa päätetään ja tuodaan tiedoksi myös merkittävät remontit ja hankinnat. Osallistumalla yhtiökokoukseen pääsee vaikuttamaan asuminen kustannuksiin ja saa tietoa ja perusteluja siitä, miten taloyhtiön asioita hoidetaan.

Asunto-osakeyhtiölaissa on lueteltu hallituk-

sen tehtävät. Sen mukaisesti hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä, sekä vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Yleistoimivalta asunto-osakeyhtiössä on kuitenkin yhtiökokouksella.

Vinkkejä sujuvaan yhtiökokoukseen

- Asiat käsitellään hyväksytyssä työjärjestyksessä.
- Osallistujat tutustuvat kokouskutsuun etukäteen.
- Kerran jo käsiteltyihin asioihin ei palata.
- Puheenvuorot jakaa puheenjohtaja.
- Osallistujat miettivät ennen puheenvuoroa, kuuluuko asia yhtiökokoukselle, eli koskeeko se koko taloyhtiötä, vai voisiko asian selvittää suoraan isännöinnistä tai huoltoyhtiöstä.

👉 Kylmä patteri tai vuotava wc-pönttö ovat asioita, joista ei välttämättä kannata keskustella yhtiökokouksessa, vaan niistä ilmoitetaan suoraan huoltoyhtiöön.

Niinpä hallitus tarvitseekin yhtiökokouksen päätöksen toimiin, jotka yhtiön koko ja toiminta huomioiden ovat epätavallisia tai laajakantoisia, vaikuttavat olennaisesti osakkaiden hallinnassa olevan huoneiston käyttämiseen, taikka vaikuttavat

olennaisesti osakkaiden velvollisuuteen maksaa yhtiövastiketta tai muihin osakkaan hallinnassa olevan huoneiston käyttämisestä aiheutuviin kustannuksiin.

Hallitus voi tehdä päätöksiä varojen käytöstä yhtiökokouksen vahvistaman talousarvion puitteissa. Tästä seuraa, että suuremmissa yhtiöissä hallitus voi yleensä päättää laajemmista kokonaisuuksista kuin pienessä yhtiössä. Yleisesti voidaan todeta, että mitä merkittävämmän asia vaikuttaa osakkaiden asemaan, sitä todennäköisemmin oikea paikka päättää siitä on yhtiökokous.

Oikein mukavaa yhtiökokouskevättä kaikille - kustannuspaineista huolimatta! ❖

Kunnossapitotarpeita selvittämässä

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiön tilinpäätöskokouksessa on esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys sellaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä osakkeenomistajalle aiheutuviin kustannuksiin. Miten tällainen selvitys oikein pitäisi laatia?

Kunnossapitotarveselvityksen tarkoituksena on kiinnittää yhtiöiden hallinnossa toimivien ja osakkeenomistajien huomiota pitkäjänteisen kiinteistön hoidon tarpeeseen ja tulevien toimenpiteiden rahoituksen järjestämiseen. Kunnossapitotarveselvitys kertoo vain hallituksen näkemyksen tulevasta korjaustarpeista, se ei ole päätös johonkin hankkeeseen ryhtymisestä. Jokainen hanke, mukaan lukien selvitysten ja tutkimusten tilaaminen, käsitellään lähtökohtaisesti erikseen yhtiökokouksessa.

Millainen kunnossapitotarve sitten vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen? Varmuudella ainakin seuraavat toimenpiteet: putkistojen sekä ilmanvaihto-, sähkö- ja tietojärjestelmien peruskorjaukset ja uusinnat, ikkunoiden sekä parvekeovien peruskorjaukset ja uusinnat, useimmat julkisivu- ja parvekekorjaukset sekä huoneistojen märkätilojen vedeneristyskorjaukset. Jokaista aidan maalausta ja pihapensaiden leikkausta listaan ei siis tarvitse laittaa.

Jotta tulevaisuutta osattaisiin ennustaa, on kiinteistön nykykunnosta oltava jonkinlainen käsitys. Paras tapa päästä perille kiinteistön kunnosta on teettää kuntoarvio. Kuntoarvion pohjalta kiinteistölle laaditaan kunnossapitosuunnitelma vähintään kymmeneksi vuodeksi. Tällaisen suunnitelman pohjalta hallituksen on helppo poimia olennaiset toimenpiteet kunnossapitotarveselvitykseen.

Kuntoarviota kevyempiä tarkastuksia ja katselmuksia voidaan teettää rakennusosittain, jos esimerkiksi katon tai lämmitysjärjestelmän kuntoa halutaan selvittää. Tarkemmin eri rakennusosien kuntoon ja jäljellä olevaan käyttöikään päästään kiinni kuntotutkimuksien avulla. Tutkimuksia teh-

dään vain tarpeen mukaan. Usein tiettyjen rakennusosien kuntotutkimustarve nousee esiin kuntoarviossa.

Teknistä käyttöikää voi arvioida myös itse, esimerkiksi Rakennustietosäätiön julkaiseman ohjekortin Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot (KH 90-00403) avulla. Ohjekortissa esitetään kiinteistön rakenteiden, rakennusosien, järjestelmien ja laitteiden keskimääräiset tekniset käyttöiät, tarkastusvälit, huoltovälit ja kunnossapitajaksot. Keskimääräisten käyttöikien avulla päästään kartalle siitä, mihin taloyhtiössä pitäisi kiinnittää huomiota.

Kiinteistöliiton jäsensivuilla löytyy KH-korttiin perustuva excel-työkalu ja rakennuksen kuntosovellus Raku, joita voi käyttää apuna korjaus- ja selvitystarpeiden määrittämiseen. Näillä työkaluilla saa nopeasti hyvän yleiskäsityksen siitä, milloin yhtiön rakenteet ja tekniset järjestelmät alkavat olla käyttöikänsä päässä. Jos taulukkoon tulee vain keltaisia ja punaisia ruutuja, on ammattilaisen tekemä tarkempi selvitys hyvin todennäköisesti paikallaan. Jäsensivuilla löydät myös pohjan kunnossapitotarveselvitykselle, joka on vapaasti ladattavissa taloyhtiön käyttöön. ♦

*Matts Almgrén
neucontainsinööri
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi*





PETRI ARNAMO
asianajaja
Asianajotoimisto
Lukander Ruohola HTO Oy

Asuinhuoneistojen palovaroittimet

Jokaisella asunto-osakeyhtiön asukkaalla on velvollisuus huolehtia siitä, että asunnossa on riittävä määrä palovaroittimia ja että ne ovat toimintakuntoisia.

Huoneistoissa sijaitsevat palovaroittimet eivät ole vapaaehtoisia tai suosituksia, vaan niitä määrätään erikseen pelastuslain 17 §:ssä: ”Huoneiston haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, että asunto varustetaan riittävällä määrällä palovaroittimia tai muita laitteita, joka mahdollisimman aikaisin havaitsevat alkavan tulipalon ja varoittavat asunnossa olevia.”

Palovaroittimen hankinta- ja kunnossapitovelvoitetta on tarkoitus muuttaa eduskunnan käsittelyssä olevassa pelastuslain uudistuksessa. Velvoitteesta halutaan tehdä nykyistä tarkempi ja yksiselitteisempi. Palovaroittimiin liittyvä muutos koskee erityisesti asunto-osakeyhtiömuotoista asumista, mutta vaikuttaa myös omakotitaloihin, jotka ovat vuokralla.

Vastuuta siirtymässä asunnon omistajalle

Pelastuslain muutoksen yhteydessä asuntojen palovaroittimien hankinta- ja kunnossapitovastuu on tarkoitus jatkossa siirtää rakennuksen omistajan vastuulle. Huoneiston haltijan tai asukkaan velvollisuudeksi on uudessa laissa jäämässä palovaroittimen toiminnan testaaminen ja velvoite ilmoittaa omistajalle, jos palovaroittimen paristo loppuu tai palovaroitin vikaantuu. Rakennuksen omistajan kunnossapitovastuuseen sisältyy myös palovaroittimen toiminnan varmentavien paristojen vaihtamisen lisäksi palovaroittimen uusiminen sen mennessä rikki tai vanhennuttua. Palovaroittimessa on lain mukaan jo nyt oltava tieto valmistajan suosittelemasta uusimisajankohdasta, yleensä se on kymmenen vuotta valmistusajankohdasta.

Todettakoon, että suunniteltu lakimuutos on linjassa sen kanssa, että jo nykyisellään sähköverkkoon kytkettyjen palovaroittimien osalta pelastuslain rinnalla sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia. Sähköverkkoon kytkettyjen palovaroittimien katsotaan

sähköjärjestelmän osana olevan sellainen rakennuksen perusjärjestelmä, jonka kunnossapitovastuu on asunto-osakeyhtiöllä.

Pelastuslain muutosten tavoitteena on velvoitteiden nykyistä parempi toteutuminen ja sääntelyn selkeys. Ehdotuksen taustalla ovat tilastot, joiden mukaan useista suomalaisista kodeista puuttuu palovaroitin, tai se ei toimi. Tulipalo yhdessä asunnossa vaikuttaa useamman asunnon kuntoon ja aiheuttaa kustannuksia tai mahdollisesti jopa hengenvaaraa muille samassa kiinteistössä oleville. Tilastojen perusteella nykyään, kun vastuu palovaroittimesta on huoneiston asukkaalla, on palovaroittimissa puutteita häkellyttävän monilla. Vuosina 2009–2018 asuinrakennusten tulipaloista keskimäärin 32 prosentissa ei asunnossa ollut palovaroitinta. Toimimattomia palovaroittimia oli keskimäärin 16 prosentissa asunnoista. Kuolemaan johtaneissa tulipaloissa palovaroitin puuttui tai ei toiminut keskimäärin 39 prosentissa tulipaloista.

Huolto helpottuu

Asunto-osakeyhtiön kannalta muutos lisää jonkin verran työtä, mutta samalla on selkeämpää, jos kaikissa asunnoissa on jatkossa rakennuksen omistajan hankkimat ja asentamat palovaroittimet. Silloin ne ovat samanlaiset ja saman ikäiset kaikissa asunnoissa. Asunto-osakeyhtiö kykenisi myös vaihtamaan varoitimet ja niiden paristot kerralla, jolloin niiden huolto olisi helpompaa.

Uuden lain on suunniteltu tulevan voimaan jo vuoden 2024 alussa. Hankinta- ja kunnossapitovastuun muutosten voimaantulolle tullaan kuitenkin tarvitsemaan pitkä siirtymäaika, jotta asunto-osakeyhtiöt ja muut asuinrakennusten omistajat voivat suunnitella, miten asian käytännössä järjestävät. ♦

Kiinteistön ratkaisut energiansäästöön

Poistoilman lämmön
talteenotto



Ilma-vesilämpöpumput

Maalämpöpumput

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

Kaukora Oy: p. 02 4374600, www.jaspilto.fi ja jaspi.fi

DNA

Avaa ovi edullisempaan asumiseen

Kysy lisää ja pyydä tarjous
DNA:n taloyhtiömyynniltä:

Pasi Lehtinen
Myyntipäällikkö
pasi.lehtinen@dna.fi
044 731 3733

Jonne Ranki
Myyntipäällikkö
jonne.ranki@dna.fi
044 523 4567

Kaikki säästö on kotiinpäin.
Silti monessa taloyhtiössä maksetaan netistä enemmän kuin olisi pakko. DNA Netti taloyhtiösopimuksella on fiksu ratkaisu, joka järkevöittää asumiskustannuksia. Vuokraan tai vastikkeeseen kuuluvan perusnopeuden lisäksi asukas voi hankkia nettiin lisänopeutta rahanarvoiseen hintaan. Hintakin on kohdallaan ja aina tuntuvasti edullisempi kuin ilman taloyhtiösopimusta.

**Olisiko aika nostaa nettiasiat
tapetille taloyhtiössänne?**

Lue lisää osoitteessa dna.fi/hpj

95%

Taloyhtiöpäättäjistä suosittelee
DNA Nettiä taloyhtiöille.*

*DNA:n tekemä kysely isännöitsijöille
ja hallitusten puheenjohtajille 2022.

Energiatodistukset uusittava

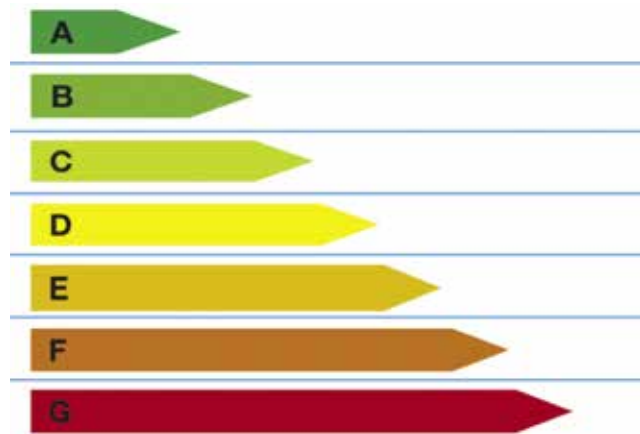
– tarkista taloyhtiösi tilanne!

Rakennuksen energiatodistus on voimassa kymmenen vuotta. Vuosina 2013–14 laadittiin paljon energiatodistuksia, joten monessa taloyhtiössä todistuksen uusiminen on pian edessä.

Energiakriisi on lisännyt kiinnostusta energian kulu-
tusta, kustannuksia ja tehokuutta kohtaan. Energian
osuus taloyhtiön menoista on ollut normaalisti noin
30–40 prosenttia, mutta se kasvaa nyt vauhdilla. Siksi nyt
on aika ottaa energiankäyttö taloyhtiöissä tarkkaan syyniin.
Samalla energiatodistuksen uusimistarve tulee huomioida
taloyhtiön hallituksessa sekä myös talousarviota laadittaes-
sa. Parhaimmillaan energiatodistus auttaa parantamaan ta-
loyhtiön energiatehokkuutta.

Energiatodistus on pakollinen

Energiatodistus tulee esittää aina asuntoa taloyhtiöstä myy-
tässä tai vuokratessa. Taloyhtiö on velvollinen teettämään
energiatodistuksen. Todistuksen laatii Asumisen rahoitus- ja



PAIKALLISTA KIINTEISTÖPALVELUA

PAIKALLISELTA YRITYKSELTÄ



040 631 4705 • www.knloy.fi

ENERGIATEHOKKAAT OVIRATKAISUT

taloyhtiölle!



ALUMIINIOVET



AUTOTALLINOVET



Erik Kukko
044 2614 648
erik.kukko@turner.fi

kehittämiskeskus ARAn ylläpitämässä energiatodistusrekisterissä oleva pätevytynyt energiatodistuksen laatija.

Rakennuksen energialuokka ilmaistaan asteikolla A–G, jossa A on paras ja G heikoin luokitus. Energialuokan alaviite (2013 tai 2018) ilmaisee myynti- ja vuokrausilmoituksessa minkä vuoden säännösten mukaisesti energiatodistus on laadittu.

Valvovana viranomaistahona ARA on tehostanut tänä vuonna valvontaansa ja asettanut ensimmäiset uhkasakot energiatodistusten puuttumisen takia. Uhkasakon suuruus voi olla kerrostalolle jopa 6 000 euroa.

Todistus edistää energiatehokkuutta

Energiatodistukset ovat väline rakennusten energiatehokkuuden vertailuun ja parantamiseen. Huolellisesti laadittu energiatodistus antaa taloyhtiölle ehdotuksia toimenpiteiksi, joilla voi parantaa energiatehokkuutta. Lisäksi todistus mahdollistaa asunnon ostajalle taloyhtiöiden vertailun energiankulutusten mukaan.

Hyödyllisintä tietoa energiatodistuksessa ovat nimenomaan asiantuntijan toimenpidesuositukset rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseksi sekä siihen liittyvät laskelmat. Todistuksen laatija tuo esille energiankäyttöä paran-

tavia ja kannattavia toimenpiteitä rakennukseen aiemmin tehtyjen tutkimusten ja selvitysten perusteella. Asiantuntija käyttää toimenpide-ehdotustensa pohjana myös pakollisen kohdekäynnin aikana tekemiään havaintoja sekä taloyhtiön asiakirjoista saatavia tietoja.

Hinnat maltillisia

Uudisrivialon energiatodistus maksoi vuonna 2021 keskimäärin 450 euroa ja olemassa olevan rivitalon keskimäärin 510 euroa. Hinnat eivät ole juuri nousseet vuodesta 2017. Uudiskerrostalon energiatodistus on keskimäärin 860 euroa ja vanhan noin 650 euroa.

ARA ylläpitää rekisteriä energiatodistuksen laatijoista. Sieltä voi hakea päteviä tekijöitä tekemään uutta energiatodistusta.

Kiinteistöliiton ja Motivan energianeuvontapalvelut, koulutukset ja nettisivut tarjoavat tietoa energiansäästön mahdollisuuksista sekä energiatodistuksista. Lisätietoa löydät Motivan sivuilta osoitteesta www.motiva.fi/energiatodistus.

*Timo Tossavainen
yhteysjohtaja
Suomen Kiinteistöliitto*



Rauman seudun jätehuoltolaitos tiedottaa Jätehuolto Raumalla ja Eurajoella

Isännöitsijäaamiainen to 9.3.2023 klo 9

Tervetuloa mukaan keskustelemaan jätehuollon ajankohtaisista aiheista. Ilmoittautumiset 28.2.2023 mennessä osoitteeseen jatehuollonlaskutus@rauma.fi

Jäteastoiden tyhjennykset

Jätelain muutoksen myötä kaikki asuinkiinteistöjen pakkausjäteastoiden tyhjennykset tulevat kunnan järjestettäväksi 1.7.2023 alkaen.

Jotta pystymme järjestämään jäteastoiden tyhjennykset, ilmoittatthän Raumalla tai Eurajoella vastaamienne taloyhtiöiden kartonki-, metalli-, lasi- ja muovipakkausten astiakoot ja tyhjennysvälit.

Ilmoitukset sähköpostilla jatehuollonlaskutus@rauma.fi

Jäteneuvontaa saatavilla esimerkiksi taloyhtiön kokoukseen, ota yhteyttä: jateneuvonta@rauma.fi, puh. 044 403 6116

Palveluhakemisto

Asianajotoimistoja

EVERSHEDS
SUTHERLAND

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

Isännöintiä



Liity kiinteistöalan
edelläkävijöihin
– pyydä meiltä
isännöintitarjous



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

Yhdistys

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



Kuva: Viking Line

Kiinteistöyhdistysten koulutusristeily taloyhtiön hallituksen jäsenille

Lähde mukaan taloyhtiöiden hallitusten koulutusristeilylle, joka järjestetään 6.5.2023 piknik-risteilynä Viking Line Glory & Grace -laivoilla. *Risteilyn teemana on turvallisuus taloyhtiössä.* Menomatkan seminaarin aikana kuullaan ajankohtaispuheenvuoroja. Tilaisuudessa on mahdollista verkostoitua toisten taloyhtiöaktiivien kanssa. Ohjelmaa täydentää paluumatkan neuvonta- ja tapaamisosasto, jossa järjestäjät ja tilaisuuden yhteistyökumppanit ovat tavattavissa. Lähde mukaan vaikka koko hallituksen kanssa!

Tilaisuus on maksullinen. Kiinteistöliiton jäsentalojen edustajat 40 €/hlö, muut 100 €/hlö. Hinta sisältää matkalipun, meriaamiaisen, seminaariohjelman, kahvit ja hedelmiä kokousosastolla, tavaransäilytyshytit sekä buffet-päivällisen ruokajuomineen paluumatkalla. Porista ja Raumalta järjestetään bussikuljetus.

Lisätietoja ja ilmoittautumiset yhdistysten kotisivuilla.

Edustaminen kiinteistöyhdistyksen kokouksessa

Kiinteistöyhdistysten vuosikokoukset pidetään kevätkauden aikana. Kukin yhdistys ilmoittaa kokouksesta sääntöjensä mukaisesti jäsenilleen. Jäsenenä olevaa asunto-osakeyhtiötä voi asemansa perusteella ilman erityistä valtuutusta edustaa hallituksen puheenjohtaja, isännöitsijä tai mikäli isännöitsijäksi on valittu yhteisö, jäsenen päävastuullinen isännöitsijä. Edellä mainituilla ei ole oikeutta siirtää tätä asemavaltuutusta toiselle henkilölle.

Mikäli jäsenenä olevassa asunto-osakeyhtiössä halutaan antaa jollekin muulle henkilölle oikeus edustaa sitä yhdistyksen kokouksessa, tulee hallituksen antaa hänelle haluamansa tyyppinen valtakirja (yksilöllinen valtakirja, siirtovaltakirja tai avoin valtakirja) sen mukaan, halutaanko valtuutetulle antaa oikeus siirtää saamansa valtuutus hänen halutessaan eteenpäin. Taloyhtiön hyvä hallintotapa -suosituksen mukaan taloyhtiön hallituksen olisi hyvä käsitellä ja päättää yhtiön edustuksesta, kun kysymys on omistajuuteen tai jäsenyyteen liittyvästä edunvalvonnasta.

Tervetuloa kokouksiin!



Kuva: Pekka Virolainen

Kalenteri

27.02.2023 Webinaari

Taloyhtiöiden edunvalvonta - kuinka Kiinteistöliitto vaikuttaa

02.03.2023 Pori

Eduskuntavaalipaneeli: Puhutaan asumisesta ja asuntopolitiikasta Porissa

07.03.2023 Webinaari

Latauspisteistä päättäminen taloyhtiössä

08.03.2023 Turku

Ilmastoviisas taloyhtiö ammattilaisiltapäivä - Turku

08.03.2023 Turku

Ilmastoviisas taloyhtiö koulutusilta - Turku

15.03.2023 Turku

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry:n vuosikokous

20.03.2023 Turku

Eduskuntavaalipaneeli: Puhutaan asumisesta ja asuntopolitiikasta

21.03.2023 Pori

Hyvä hallintotapa taloyhtiössä

22.03.2023 Rauma

Hyvä hallintotapa taloyhtiössä

18.04.2023 Turku/etäyhteys

Isännöinnin ostaminen - käytännön vinkit ja osto-osaaminen taloyhtiöiden hallituksille

20.04.2023 Turku

Bussimatka Taloyhtiö 2023-tapahtumaan

20.04.2023 Pori

Bussimatka Taloyhtiö 2023-tapahtumaan

25.04.2023 Pori

Korjaushanke kirjanpidossa ja verotuksessa isännöitsijöille

25.04.2023 Pori

Kiinteistöliitto Satakunta ry vuosikokous

25.04.2023 Pori

Hallituksen jäsenen talouskurssi

06.05.2023 Turku - Viking Line

Koulutusristeily taloyhtiön hallituksen jäsenille - Turvallisuus taloyhtiössä



Jäsentaloyhtiön neuvontapalvelut

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

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen

Lakineuvonta

02 277 5151 Heli Launto

Korjaus-, tekninen ja energianeuvonta

02 277 5153 Matts Almgrén

Edunvalvonta, paikallisneuvonta, viestintä

02 277 5152 Juuso Kallio

Jäsenrekisteri ja jäsenasiat

02 277 5155 Laura Jukkala

Toimisto

02 277 5150

varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi

Satakunnan (Pori)

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

Mari Häyhtiö 040 586 7123

satakunta@kiinteistoliitto.fi

Rauman Kiinteistöyhdistyksen

Paikallisneuvonta ja edunvalvonta

Mari Häyhtiö 040 586 7123

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, Raku-sovellus, sekä erilaisia ohjeita ja oppaita. Rekisteröidy osoitteessa: www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut

Lisätietoa alueellisista palveluista:

kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi

kiinteistoliitto.fi/satakunta

kiinteistoliitto.fi/rauma





Tyhmästä päätöksestä kärsii koko talo.

Kiinteistömedia on kiinteistöalan johtava sisältötalo jo vuodesta 1923. Tuottamiemme tietopalveluiden, tieto- ja ammattikirjojen, oppimateriaalien, lehtien ja tapahtumien avulla käytettävissäsi on aina ajantasaisin ja luotettavin tieto.

WWW.KIINTEISTOMEDIA.FI