

Kiinteistölehti **LOUNAIS-SUOMI**

1/2026



OPETTAJIEN JA RAUTATIEVIRKAMIESTEN TALO

SATAVUOTIAS AS OY TUUREPORI

Tiia Niemi navigoi
energia-alan muutoksissa

Turvallisuushenkilöstöä
koulutettiin Turussa

Miten vesimaksut
taloyhtiössä lasketaan?

KUSTANNUSTEHOKASTA SIIVOUSTA
TALOYHTIÖLLE

SIIVOUSPALVELU KARLSSONIT

SIIVOUKSEN AMMATTILAISET

Rappusiivoukset

Ikkunoidenpesut

Peruspesut ja vahaukset

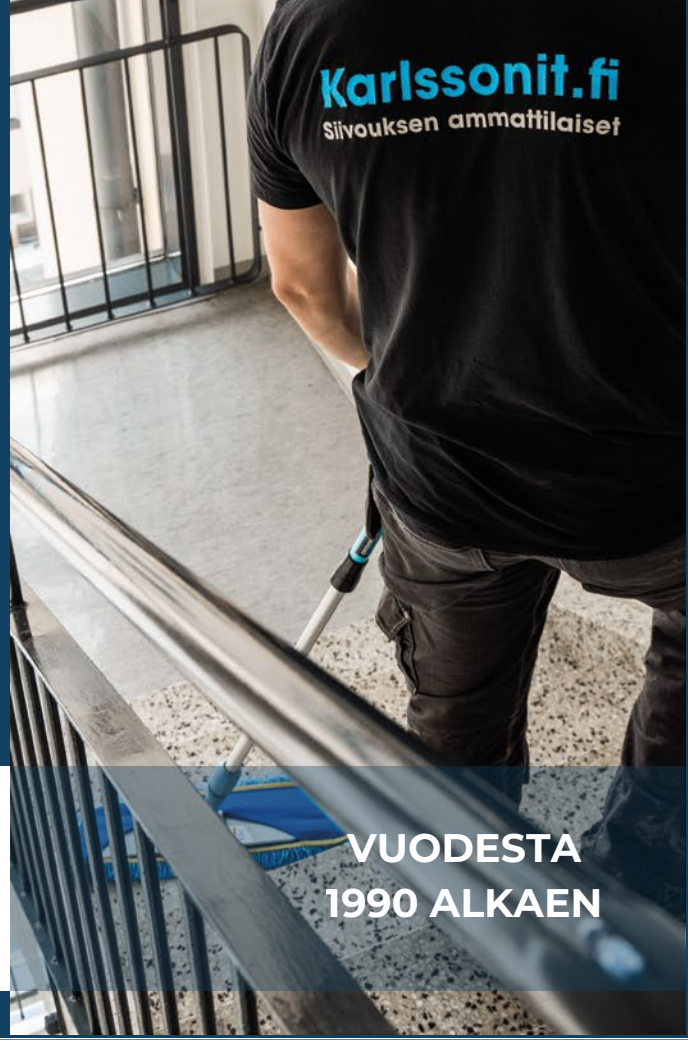
Vahanpoistot ja vahaukset

OTA YHTEYTTÄ

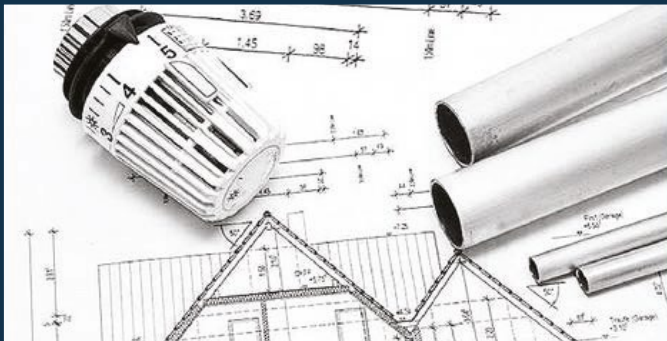
010 2121 590

SIIVOUSPALVELU@KARLSSONIT.FI

WWW.KARLSSONIT.FI



VUODESTA
1990 ALKAEN



 **TEKNO-INNOVAATIO**
LÄMMITYSJÄRJESTELMIEN PARHAAKSI.

 **0400 365 330**
www.ti.fi

 **AURACLEAN**
PAINESSA PARHAIMMILLAAN

Viemärihuuhtelut ja kuvaukset

Kuivajääpuhdistukset

Suurtehoimuroinnit

Varsinais-Suomi
Auraclean Oy
Jättänväljantie 11
21500 Piikkiö

Uusimaa
Auraclean Helsinki Oy
Ristikiventie 6
04300 Tuusula

0400 717 700
toimisto@auraclean.fi

Taloyhtiön hallituksen työpöydällä

Vuoden 2026 alusta taloyhtiö vastaa palovaroittimien hankinnasta ja kunnossapidosta, ei enää asukas. Jotkut taloyhtiöt ovat joutuneet tekemään kiireellisen palovaroitinprojektin siirtymäajan päättyessä. Toivottavasti ei kovinkaan moni. Käytännöt palovaroittinten vikatilanteista sekä mahdollisista tarkastuksista kannattaa käydä hallituksessa läpi ja tiedottaa toimintatavoista osakkaille.

Asunto-osakeyhtiölaki on uudistumassa. Uudistusta pohjittanut työryhmä on ehdottanut helpotuksia asumishäiriöihin puuttumiseen, hiukan tarkempia keinoja lyhytvuokrauksen rajoittamiseen sekä kevennyksiä taloyhtiön hallittuun alasajoon. Lakiuudistusta pohjittanut työryhmä ehdottaa, että muutettaessa tilojen käyttötarkoitusta esimerkiksi liiketiloista asunnoiksi vastikeperustetta voitaisiin alentaa 4/5 määräenemmistöllä ilman vaatimusta yksimielisyydestä. Ikkunoiden kunnossapitovastuuta ehdotetaan siirrettäväksi kokonaisuudessaan taloyhtiölle. Säädöksiä, määräyksiä tai siirtymäaikoja ei ole käsitelty, eli toistaiseksi mennään entisen mallin mukaan. Hallituksen esitys odotetaan annettavaksi keväällä 2026. Taloyhtiön hallituksen kannattaa seurata, kun laki lopulta vahvistetaan.

Lyhytvuokrausta koskevat muutokset etenevät asunto-osakeyhtiölain ja rakentamislain uudistuksissa. Lakiuudistuksissa odotetaan kansallisia täsmennyksiä asumisen ja majoittamisen rajanvedosta. Taloyhtiöt tarvitsevat uusia keinoja puuttua lyhytvuokrauksen aiheuttamiin häiriöihin. Uusimaalaisista taloyhtiöpäättäjäistä 80 prosenttia on sitä mieltä,

että taloyhtiön osakkeenomistajien tulisi voida päättää yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistöllä, salliiko yhtiöjärjestys Airbnb-tyyppisen vuokrauksen vai ei.

Väestön ikääntyminen näkyy yhä vahvemmin taloyhtiöiden päätöksenteossa. Yhä useampi asuu elämänsä loppuvaiheen omassa kodissaan. Lähes 90 prosenttia yli 75-vuotiaista asuu kotona, usein 1960–1990-luvuilla rakennetuissa taloissa, joissa on edessä korjaushankkeita ja esteettömyyden parantamistarpeita. Ikääntymisen myötä asumisen haasteet lisääntyvät. Erityisesti yksinäisyys, muistisairaudet, liikkumisvaikeudet sekä taloudellinen epävarmuus vaikuttavat arjesta selviytymiseen. Taloyhtiöillä on yhä keskeisempi rooli turvallisen ja toimintakykyä tukevan asumisen mahdollistajina. Esteettömyysratkaisut aina kaiteista, luiskista ja automaattiovista jälkiasennushissiin on hyvä pitää mielessä.

Yksinäisyys koskettaa joka kolmatta iästä ja heikentää toimintakykyä, mielialaa sekä arjen hallintaa. Taloyhtiö ei voi poistaa yksinäisyyttä, mutta se voi edistää arjen kohtaamisia. Taloyhtiön hallitus on keskeisessä asemassa yhteisöllisyyden rakentumisessa ja mahdollistamisessa. Hallitus voi tukea yhteisöllisyyttä järjestämällä asukastilaisuuksia, mahdollistamalla yhteistilojen joustavan käytön tai nimitämällä yhteisöllisyysvastaavan, joka kokoaa ideoita ja innostaa asukkaita mukaan.

Juuso Kallio
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry



Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.
7. vuosikerta

Painopaikka: Printall AS

Aikakauslehtien Liiton Jäsen

Kannen kuva: Vuonna 1925 valmistunut As Oy Tuurepori Turun Brahenkadun ja Tuureporinkadun kulmassa.

Kuva: Juhani Kostet



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

Kustantaja Kiinteistömedia Oy, kiinteistomedia.fi

Päätoimittaja 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@kiinteistomedia.fi

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

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

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



Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

SISÄLLYSLUETTELO 1/2026

PÄÄKIRJOITUS

3 Taloyhtiön hallituksen työpöydällä

AJASSA

4 Ajankohtaista alueelta

ARTIKKELIT

8 Opettajien ja rautatievirkamiesten As Oy Tuurepori 100 vuotta



12 Turvallisuushenkilöstöä koulutettiin Turussa

14 Henkilö: Tiia Niemi saa energiaa mereltä

16 Vähemmän haitallisia kemikaaleja, enemmän hyvinvointia taloyhtiössä

KOLUMNI

20 Löytyykö isännöinnin ISA-järjestelmän todellinen arvo?

TERVEISET SATAKUNNASTA

22 Iloa ja eloa keskustaan

LAKI JA OIKEUS

24 Työnaikainen vai takuuaikainen virhe?

TEKNIikka

26 Vähän asiaa vesimaksuista



SANNA-MARIN LAKINURKKA

28 Kustannusten tasajako remontissa

30 Yhdistys tiedottaa

Ajassa



📍 Porilaiset ovat tyytyväisinä vastaanottaneet uudelleen avatun kauppahallin, ja asiakkaita on ensimmäisinä viikkoina riittänyt. Kuva: Salla Kopo

Porin Kauppa- ja Ravintola Halli heräsi eloon

Porin kävelykadulla sijaitseva lähes satavuotias kauppahalli heräsi eloon joulun alla, kun kaupankäynti hallissa taas alkoi parin vuoden tauon jälkeen. Kiinteistöosakeyhtiö Porin Hallilla on takanaan varsin vaiheikas lähihistoria tulipaloihin, remonteihin ja mutkikkaine omistusjärjestelyineen. Kiinteistökokonaisuuteen on kuulunut muun muassa vuoden 2016 tulipalossa tuhoutunut isohko kerrostalo, jossa palon aikaan toimi Omenahotelli. Vuonna 2024 Kiinteistöosakeyhtiö Porin Halli jakaantui kahteen osaan. Toinen hallinnoi Omenahotellin tilalle rakennettua uudisrakennusta ja toinen eli Kiinteistöosakeyhtiö Yrjönkatu 12 hallinnoi muuta kiinteistömassaa, johon kauppahallikin kuuluu.

Kauppahallissa on moneen makuun sopivaa ravintola- ja kahvilatoimintaa, erikoismyymälöitä sekä perinteisempiä kauppahallimyymälöitä. Lihakauppa hallista jo löytyy, toiveena on saada vielä kalakauppa. Kauppahallin yhteydessä aikoinaan toimineen bingohallin tila on löytänyt uutta käyttöä, kun Satasirkus ry muutti siihen.

Kiinteistön tonttijohtojen ikä lisää vuotoriskiä

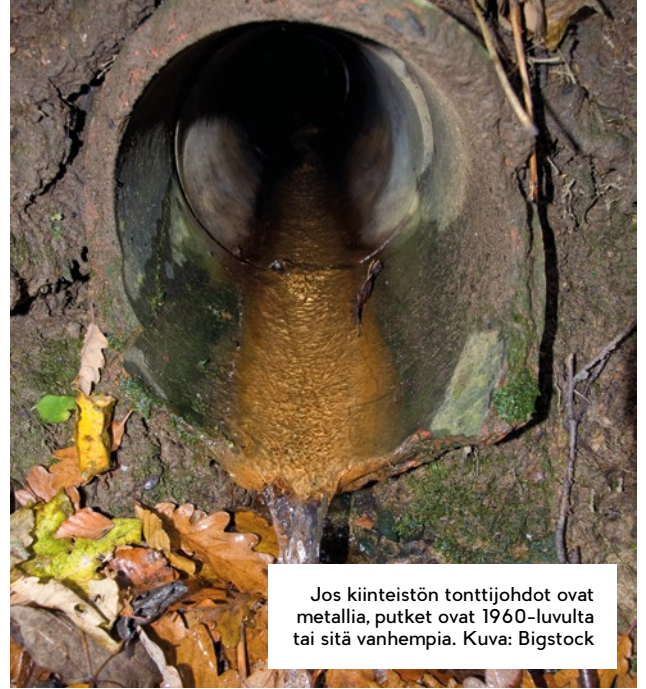
Turun Vesihuolto muistuttaa, että tonttijohtojen vuotoriski kohoaa yli 40 vuotta vanhoissa putkissa. Vuosikymmeniä vanhat tonttijohdot voivat huonontaa myös juomaveden laatua.

Tonttijohtojen saneeraustyön voi saada tehtyä edullisemmin, kun sen toteuttaa samaan aikaan runkolinjan saneerauksen kanssa. Suunnittelu pitää kuitenkin aloittaa hyvissä ajoin ennen runkolinjan saneerauksen alkua. Jos korjaus täytyy tehdä akuutisti, se tulee usein kalliimmaksi.

Turun Vesihuolto ilmoittaa runkolinjan saneerauksesta kiinteistöjen omistajille muutamaa kuukautta aiemmin. Tällöin kannattaa tarkistaa, milloin omat tonttijohdot on rakennettu tai saneerattu.

Vesijohto ja viemärit runkojohtoliitoksesta kiinteistöön asti ovat tonttijohtoja, joiden kunto on kiinteistönomistajan vastuulla.

Turun Vesihuollon runkolinjan saneerausaikatauluista voi kysyä lisää teknisestä neuvonnasta numerosta 02 2633 2293.



Jos kiinteistön tonttijohtot ovat metallia, putket ovat 1960-luvulta tai sitä vanhempia. Kuva: Bigstock

Turun ratapihan alue uudistuu

LogoHub Oy on aloittanut Turun uuden asema- ja pysäköintirakennuksen rakentamisen Ratapihankadun varrelle. Uuteen rakennukseen Logomon sillan kupeeseen kootaan jatkossa Turun päärautatieaseman asemapalvelut.

Rakennustöiden vuoksi Ratapihankadulta on suljettu yksi ajokaista. Poikkeusjärjestelyt ovat voimassa vuoden 2027 alkuun. Työn arvioidaan aiheuttavan merkittävää liikennehaittaa Ratapihankadulla. Paikalla on liikenneopasteet ja työkoneita liikkuu liikenteen seassa.

Rakennuksen arvioidaan valmistuvan keväällä 2027, ja jatkossa LogoHub parantaa erityisesti raideliikenteen ja Logomon asiakkaiden pysäköintiä sekä kulkemista Logomoon.

Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivä järjestetään syksyllä 2026 Logomossa, joten poikkeusjärjestelyt kannattaa huomioida tapahtumaan saapumista suunnitellessa.



Logomon alueen uudistukset parantavat tulevaisuudessa pysäköintimahdollisuuksia ja sujuvoittavat liikennettä. Kuva: Logomo

Ehkäise biojäteastian jäätyminen pakkasella

Talven pakkaset tuovat haasteita biojäteastioiden tyhjennyksiin, sillä kostea biojäte jäätyy talvikeleillä helposti kiinni astiaan. Jos biojäte jäätyy kiinni, astian tyhjennys voi epäonnistua ja pahimmillaan astia voi rikkoutua.

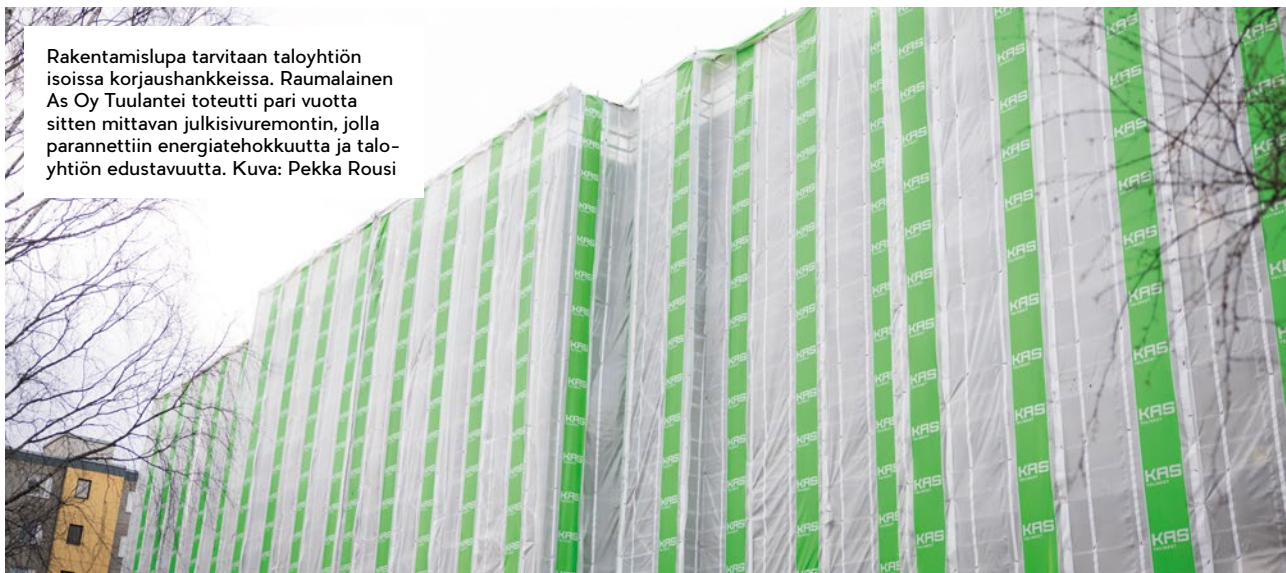
Lounais-Suomen Jätehuollosta muistutetaan, että biojäte pysyy irtonaisena, kun se laitetaan keräykseen mahdollisimman kuivana ja pakataan huolellisesti jo keittiössä. Kahvin- ja teenporojen suodatinpusseineen kannattaa antaa kuivua ennen kuin ne laitetaan biojätepussiin. Pussin pohjalle on hyvä laittaa sanomalehteä imemään kosteutta. Jäätymistä voi ehkäistä myös jäädyttämällä biojäte esimerkiksi parvekkeella tai kuistilla hetken, ennen kuin se viedään ulkona jäteastiaan.

Jos taloyhtiön biojäteastia on jäänyt, sen voi mahdollisuuksien mukaan siirtää lämpimään sulaan ennen seuraavaa tyhjennystä. Mikäli taloyhtiö tarvitsee ylimääräisen tyhjennyskäynnin ennen seuraavaa rytmin mukaista tyhjennystä, voi laittaa viestiä osoitteeseen taloyhtiot@lsjh.fi. Tarkempia ohjeita löytyy nettisivuilta lsjh.fi



👉 Biojätteitä voi jäädyttää esimerkiksi parvekkeella ennen jäteastiaan viemistä. Kannellinen ämpäri estää eläimiä pääsemästä pussiin käsiksi. Kuva: Bigstock

Rakentamislupa tarvitaan taloyhtiön isoissa korjaushankkeissa. Raumalainen As Oy Tuulantei toteutti pari vuotta sitten mittavan julkisivuremontin, jolla parannettiin energiatehokkuutta ja taloyhtiön edustavuutta. Kuva: Pekka Rousi



Rakentamisluvulle käsittelyaikatakuu

Osana rakentamislain uudistusta on tullut voimaan rakentamisluvan käsittelyaikatakuu. Rakentamislupa on käsiteltävä 1.1.2026 alkaen kolmessa kuukaudessa siitä, kun hakemus pääpiirustustasoisine liitteineen on toimitettu rakennusvalvontaan. Käsittelyaika on kuusi kuukautta, jos hanke on suunnittelutehtävän vaativuudeltaan erityisen tai poikke-

uksellisen vaativa tai kysymys on puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta.

Ennakkoneuvottelu on suositeltava, mutta ei pakollinen menettelytapa. Neuvotteluissa määritetään hankkeen vaativuustaso ja lupahakemuksen tarvittavat liitteet, joilla on oltava myös perusteltu syy. Neuvotte- luista on myös hyvä laatia muistio.

Asuntojen myyntiajat ovat pidentyneet trendinomaisesti. Esimerkiksi Turun Hepokullassa oli tammikuun puolivälissä myynnissä 24 asuntoa. Kuva: Pekka Rousi



Joulukuun 2025 asuntokauppakatsaus

Asuntojen hintojen lasku on jatkunut yhtäjaksoisesti yli kolme ja puoli vuotta. Myyntiajat ovat myös pidentyneet edelleen trendinomaisesti. Vuosi 2025 päättyi kuitenkin asuntokaupan kasvulukuihin.

- Käytettyjen asuntojen kauppvoja solmittiin joulukuussa yli 11 prosenttia enemmän kuin vuosi sitten, kertoo Kiinteistöväälitys-alan Keskusliiton toimitusjohtaja **Tuomas Viljamaa**.

Vaikka käytettyjen asuntojen kauppa on kasvanut merkittävästi vuoden 2023 pohjista, asuntoja on myynnissä edelleen erittäin paljon, eikä voimakasta asuntojen hintojen nousua ole näköpiirissä.

- Hinnoittelun merkitys on onnistuneiden asuntokauppojen edellytys. Tälläkin hetkellä myynnissä on runsaasti markkinatilanteeseen nähden selvästi ylihinnoiteltuja kohteita, Viljamaa huomioi.

Käytettyjen kerrostaloasuntojen keskimääräiset neliöhinnat perustuen KVKL hintaindeksiin nousivat pääkaupunkiseudulla 0,3 % sekä laskivat muissa isoissa kaupungeissa -4,6 % marraskuuhun verrattuna.

Oikaisu lehden 3/2025 juttuun

Kiinteistölehti Lounais-Suomen numeron 3/2025 sivulla 14 Porin kaupungin maankäyttöinsinööri **Hannu Lammi** kommentoi kerrostalotonttien hinnoittelua. Jutussa todettiin: ”Talohtiön halutessa lunastaa tontin esimerkiksi vuokrasopimuksen päättyessä voi lunastushinnan laskea jakamalla vuosivuokran luvulla 0,05 eli kaupungin päättämällä pääoma-arvolla.”

Tämä ei kuitenkaan pidä paikkaansa, jos peritty vuokra on perustunut vanhempaan vuokrasopimukseen, jossa hinnoittelu on alempi kuin nykyinen vuonna 2020 vahvistettu hinnoittelu, tai mikäli sopimus on uusittu vuoden 2020 jälkeen, mutta uutta vuokraa ei ole vielä täysimääräisesti peritty perustuen vuokrasopimusten uusimisessa noudatettavaan siirtymäsäännökseen. Siirtymäsäännöksen mukaan sopimuksen koko päättymisvuodelta peritään nykyisen sopimuksen perusteella laskettavaa vuokraa ja uusi vuokra otetaan käyttöön seuraavasta vuodesta lähtien viiden vuoden aikana 20 prosentin porrastuksin.

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

Tuureporin- ja Brahenkadun kulmauksessa sijaitseva hyväkuntoinen satavuotias kuuluu kiinteästi Turun kaupunkikuvaan.

Opettajien ja rautatievirkamiesten asuintalo

Asunto Oy Tuurepori 100 vuotta

Turun keskustassa sijaitseva As Oy Tuurepori on nähnyt sadan vuoden aikana lähiympäristön muutoksen. Osakkaat ovat vaihtuneet ja talon teknisiä järjestelmiä on nykyaikaistettu vuosien varrella. Juhani Kostet kirjoitti talteen talon historiikin.

A

kulmauksesta.

Jo ennen perustamiskokousta oli tapahtunut paljon. Vuoden 1924 alussa oli perustettu Rakennusosakeyhtiö Tuurepori valmistelemaan asuintalon rakentamista. Yhtiön omistajia kukin kymmenellä osakkeella olivat lehtorit **R. Ceder** ja **I. A. Kiviluoto** sekä insinööri **K. J. Hjerpe** ja rautatievirkamies **J. A. Karelius**. Myöhemmin hankkeeseen tulivat mukaan lehtorit **H. Almark** ja **A. L. Öhberg**.

Suunnitelmissa 30 huoneiston talo

”Puuhamiehet” lähestyivät keväällä 1924 kaupunkia, esittelivät tulevan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen ja ehdottivat VI kaupunginosan 23. korttelin tontin 3 ostamista rakennuspaikaksi. Samalla aloitettiin rahoituksen etsiminen. Sen osalta jouduttiin vaikeuksiin, ja alunperin 30 huoneiston taloa jouduttiin pienentämään. Lopulta taloon tuli 20 huoneistoa, yhteensä 14 kolmen huoneen ja keittiön (95 m²) ja kuusi kahden huoneen, keittiön ja palvelijan huoneen huoneistoa (75 m²). Viimeksi mainituissa huoneistoissa on myös keittiön sisäänkäynti.

Rakennustoimikunnan kokouksessa 23.10.1924 suunnitelmat päätettiin tilata arkkitehti **Alex Nyströmiltä**. Hän esitteli As Oy Tuureporin johtokunnalle suunnitelmat ja työselityksen joulukuussa 1924. Saman tien käynnistettiin maastotyöt ja perustustöiden valmistelu poikkeusluvalla.

Talon nimen juuret 1700-luvulla

As Oy Tuureporin perustamiskokouksessa allekirjoitettiin osakassopimus, hyväksyttiin yhtiöjärjestys ja valittiin johtokunta. Lehtori **Hannes Almark** oli johtokunnan jäsenenä vuoteen 1955 saakka, suurimman osan ajasta puheenjohtajana ja isännöitsijänä. Muita jäseniä olivat lehtori **Into A. Kiviluoto** ja kansakouluntarkastaja **Otto Viitanen** sekä varajäsen rakennusmestari **Jalmari Huhtala**.

Yhtiö merkittiin kaupparekisteriin 9.12.1924, ja tonttikauppa kaupungin kanssa solmittiin 20.12.1924. Kun rakennussuunnitelma oli valmis ja rakennuslupa saatu, johtokunta kilpailutti rakennusurakan joulukuussa 1924 ja valitsi urakoitsijaksi tammikuun alussa 1925 rakennusmestari **Jalmari Huhtalan**, joka oli myös perustajaosakas.

Miksi nimeksi valittiin As Oy Tuurepori? Mikään lähde



☛ Talon rakennussuunnitelman laati arkkitehti Alex Nyström (1869-1926).



☛ Osakekirja oli 1920-luvulla osakkaan tärkein dokumentti, joka oikeutti kirjassa mainitun huoneiston hallintaan. As Oy Tuureporin osakekirjat painettiin Turun Kivipainon turvapainossa.

ei kerro, kuinka hyvin perustajaosakkaat tunsivat Turun historiaa. Tuureporinkatu oli olemassa, ja se oli varmasti nimen taustalla. Nimen juuret yltävät kuitenkin 1760-luvulle, jolloin oikeuspormestari **Ture Hagert** rakensi ”huvilansa” Tuureporinkadun päähän Puolalanmäen rinteeseen ja antoi talolle nimeksi Thureborg. Pian ympäristöä alettiin kutsua Tuureporiksi ja siitä nimi on säilynyt meidän päivimme kadun ja yhtiön nimessä.

Asukkaita vuosien varrelta

Talo valmistui nopeasti ja osakkaat pääsivät uusiin koteihinsa loka-marraskuussa 1925. Tuossa vaiheessa



Taloon ei asennettu rakennusvaiheessa hissejä, mutta suunnitelmiin varattiin paikat hissikuiluille myöhempää asennusta varten. Schinderin hissit hankittiin vuonna 1932, ja korit ovat säilyneet alkuperäisinä koneistojen uusimisen jälkeenkin.

osakkaista oli opettajia 14 ja rautatievirkamiehiä yksi. Muut olivat rakennusmestareita ja kauppiaita. Talossa oli ensimmäisinä vuosikymmeninä noin 80 asukasta, joista lapsia 30. Asukasluku on vaihdellut, ja viime vuosikymmeninä asukkaita on ollut noin 40 ja lapsia vain muutamia. Asukasluettelot kertovat, että ensimmäisten vuosikymmenien aikana useissa perheissä oli myös kotiapulainen.

Asukasluetteloista käy ilmi, että talossa asui myös ”kuuluisuuksia”. Ensimmäisten osakkaiden joukossa oli tunnettu vakuutusmatemaatikko **Hjalmar Eklund** ja hänen puolisonsa **Signe Maria Eklund**, joka toimi Heurlinska Skolanin rehtorina. Näyttelijät **Eino** ja **Emmi Jurkka** lapsineen asuivat vuokralaisina 1920–1930-luvuilla. Yksi talon kasvatteja oli **Nils Wetterstein**, josta tuli Bore-varustamon apulaisjohtaja ja varatoimitusjohtaja sekä Silja-varustamon johtaja. Nykyisin talossa on vain muutama opettaja, mutta ei yhtään rautatievirkamiestä.

As Oy Tuureporin erikoisuuksia

Kun As Oy Tuurepori perustettiin, taloon päätettiin tehdä keskuskeittiö. Se palveli asukkaita tarjoamalla päivittäiset ateriapalvelut eli aamiaisen, lounaan ja päivällisen. Ateriat

Keskuskeittiö tarjosi asukkaille aamiaisen, lounaan ja päivällisen.

toimitettiin huoneistoihin käsikäyttöisillä ruokahisseillä. Keskuskeittiö oli toiminnassa vuodesta 1926 vuoteen 1959 saakka.

Keskuskeittiö sijaitsi talon alimmassa kerroksessa. Keittiössä oli puilla lämmitettävä hella, sen yläpuolella höyrykupu, yhdeksän leivän leivinuuni, tiskaus- ja kuorimishuone sekä jauholaarit. Keittiön vieressä oli emännän ja keittiöapulaisten asunto, kaksi huonetta ja peseytymistilat sekä talonmiehen asunto.

Oma puistomainen piha on ollut osakkaiden silmäterä alusta alkaen. Sen hoidosta on aina pidetty huolta. Alapiha on ollut huoltopiha ja yläpiha osakkaiden olohuone, jonne sijoitettiin pyykinkuivaus ja lasten leikkialue. Puutarhaa on hoidettu yhteistyössä halukkaiden asukkaiden kesken.

Viime vuosina rakentamaton tontin osa on kiinnostanut myös rakennusliikkeitä. Toistaiseksi yhtiö on pitänyt tiukasti kiinni pihasta. Sitä ei ole luovutettu rakentamiselle, eikä varmasti luovutetakaan.

Hyvässä kunnossa toiselle vuosisadalle

Talo rakennettiin oman aikansa uusimmalla talotekniikalla. Sen aikaiseen LVIS-järjestelmään kuuluivat vesi- ja viemärijohdot. Sähköt asennettiin ajan tavan mukaan ja kaasujohdot tulivat kylpyhuoneisiin ja keittiöihin. Lämmitä vettä saatiin kaasulla toimineista varaajista. Kaasusta luovuttiin 1970-luvun alussa, ja varaajat ja kaasuliedet korvattiin sähkölaitteilla. Lämmitys on ollut edelleenkin toimiva keskuslämmitys, jossa on käytetty polttoaineena kivihiltä, puuta ja öljyä, kunnes 1980-luvulla siirryttiin kaukolämpöön. Ilmastointi on ollut alusta alkaen painovoimainen.

Talosta on pidetty hyvää huolta vuosien varrella ja korjauksia on tehty vaiheittain tarpeen mukaan ja kustannusten jakamiseksi useille vuosille. Hissit asennettiin 1930-luvun alussa ja peruskorjattiin 2022. Ikkunat uusittiin 1970-luvulla ja seuraavan kerran 2013. Putkistoa on korjattu aina tarpeen vaatiessa. Perusteellinen LVIS-saneeraus tehtiin vuonna 2024. Käytöstä poistunut pesutupa muutettiin saunaksi 1980-luvulla.

Ainutlaatuinen arkisto

As Oy Tuureporin arkisto on hyvin säilynyt. Ensimmäiset löydöt tehtiin jo 1980-luvulla, kun talonmies kertoi löytäneensä vintiltä puulaatikollisen ”vanhoja papereita”. Tutustuminen osoitti paperit yhtiön pöytäkirjoiksi vuosilta 1924–1947 sekä kirjeenvaihdoksi ja osakasrekisteriksi.



📍 As Oy Tuurepori oli yksi Turun seitsemästä keskuskeittiö-talosta, joista useimmat olivat Alex Nyströmin suunnittelema. Kuvassa emännöitsijä Lempi Laine apulaisineen. Takana näkyy ruokahissin ovi.

Asiakirjat vuodesta 1980 olivat tallessa ja hyvässä järjestyksessä, mutta vuodesta 1948 vuoteen 1979 oli aukko. Kun yhtiön aineistoja siirrettiin uudelle isännöitsijälle 2020-luvun alussa, löytyivät loputkin paperit. Arkisto järjestettiin historiankirjoitustyön yhteydessä ja siirrettiin Turun kaupunginarkistoon tutkijoiden käyttöön. Se on lähes täydellinen sadan vuoden ajalta. Muistitietoa ja valokuvia on kuitenkin vähän.

Juttu perustuu asunto-osakeyhtiön juhluvuoden kunniaksi julkaistuun historiikkiin, jonka ovat kirjoittaneet taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja, dosentti, FT Juhani Kostet sekä arkkitehti Anna Solin (sivut 72-93). 309-sivuinen teos Asunto-Osakeyhtiö Tuurepori - Tureborg Bostads-Aktiebolag 100 vuotta (2025) on tilattavissa kirjakaupoista.

As Oy Tuurepori

- Perustettu 5.11.1924 ja merkitty kaupparekisteriin 12.1924.
- Huoneistomäärä alun perin 20 huoneistoa sekä talonmiehen ja keittiöhenkilökunnan asunnot. Keskuskeittiö ja keittiöhenkilökunnan asunto on muutettu toimistotiloiksi ja talonmiehen asunto osakepohjaiseksi asunnoksi.
- Suunnittelija arkkitehti Alexander Nyström.

TEKSTI: Juhani Kostet

KUVAT: Suvi Elo, Juhani Kostet, Turun kaupunginmuseo



Euroopan unionin
osarahottama

Älä jätä taloyhtiötä säiden armoille

Seminaari: Huolla ja korjaa kiinteistösi ilmastokestäväksi



14.4. klo 16.30-19.00
Virastotalo, Turku

Tule mukaan keskustelemaan taloyhtiöiden sopeutumisesta muuttuvaan ilmastoon.

- Kuinka taloyhtiön korjaukset kestävät myös tulevaa ilmastoa?
- Miten sääriskejä voidaan torjua pihalla?
- Vaikuttavatko sääriskit lainoihin, vakuutuksiin ja kiinteistöjen arvoon?

Luvassa asiantuntijapuheenvuoroja, työkaluja taloyhtiöille ja paneelikeskustelu, jossa taloyhtiöt pääsevät ääneen.



Taloyhtiöt muuttuvassa ilmastossa on 3-osainen seminaarisarja taloyhtiöille

Ilmoittaudu tai katso tallenteet:
valonia.fi/talviseminaari



OAMK

OULUN AMMATTIKORKEAKOULU



Turun Seudun Väestösuojeluyhdistyksen toiminnanjohtaja, turvallisuuskskouluttaja Ismo Jalava esitteli yhdistyksen kevään kurssitarjontaa koulutustilaisuuden osallistujille.

Turvallisuushenkilöstöä koulutettiin Turussa

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi järjesti yhteistyössä Turun Seudun Väestösuojeluyhdistyksen kanssa tammikuussa 2026 Taloyhtiön turvallisuushenkilöstön kurssin. Kaksiosaisella kurssilla käytiin läpi väestösuojelujärjestelmää, asukasturvallisuutta sekä palo- ja pelastusturvallisuutta.

Kurssi keräsi 50 aktiivista kuulijaa Turun Vi-rastotalolle. Väestösuojat aiheuttivat tilai-suudessa runsaasti keskustelua.

Suomessa väestösuojien rakentaminen on kohdistettu suurimpiin rakennuksiin.

Pelastuslain mukaan väestösuoja tulee rakentaa, kun rakennuksen kerrosala on yli 1 200 m² ja rakennuksessa asutaan, työskennellään tai oleskellaan pysyvästi.

– Oman kiinteistökohtaisen tai lähimmän yleisen väestösuojan tiedot löytyvät usein kiinteistön pelastussuunnitelmasta. Kuitenkaan esimerkiksi Turun kaupungissa yleistä julkista väestösuojaa ei ole, kun taas Uudessakaupungissa on. Asiasta ei kannata hermoilla, sillä kriisitilanteessa viranomaiset osoittavat lähimmän väestösuojan, kertoi varautumiskouluttaja **Mikko Malmi**.

Käyttöönotto ja tarkastukset

Väestösuoja tulee pitää sellaisessa kunnossa, että se voidaan ottaa käyttöön 72 tunnin kuluessa. Normaalioloissa väestösuojia käytetään esimerkiksi harrastustiloina tai varastoina. Suojaa tulee normaalioloissa käyttää siten, että suoja säilyy toimintakuntoisena.

– Tämä on tärkeää pitää mielessä, kun mietitään kiinteiden rakennelmien tai varastojen asennuksia, Malmi korosti.

Pelastuslaitokset ohjeistavat, että taloyhtiössä on oltava väestösuojan käyttöönottoon perehtynyt henkilö. Lisäksi väestösuojan käyttöönottoon tulisi olla suunnitelma esimerkiksi osana pelastussuunnitelmaa. Väestösuojan kunnossapidosta vastaa kiinteistön omistaja eli taloyhtiö. Taloyhtiössä vastuu on hallituksella ja hallituksen tehtävänä on huolehtia suojan kunnossapidosta ja ehdottaa yhtiökokoukselle, jos suojaan tarvitaan isompi korjaus tai kunnossapitotyö.

Väestösuojan laitteet tulee tarkastaa ja huoltaa vähintään kymmenen vuoden välein. Tarkastuksesta ja huollosta tulee laatia tarkastuspöytäkirja, joka on pyydettyä esitettävä pelastusviranomaiselle. Lisäksi rakennuksen omistajalla tai haltijalla, virastoilla, laitoksilla, yrityksillä ja yhteisöillä on velvollisuus varautua häiriötilanteisiin ja poikkeusoloihin omatoimisilla varautumistoimenpiteillä. Pelastussuunnitelmassa on huomioitava vaaratilanteiden ennaltaehkäisy sekä määriteltävä selkeät toimintaohjeet.

Väestösuojan puhelinyhteys

Mikko Malmi kertoi, että väestösuojan puhelinyhteys on lakisääteinen vaatimus. Tämä on perinteisesti hoidettu kalliilla lankapuhelimella, mutta nykyään se kannattaa korvata passiivisella GSM-antennilla, joka mahdollistaa matkapuh-

Tiloja tulee käyttää siten, että väestönsuoja säilyy toimintakuntoisena.

limen käytön suojassa ja säästää kustannuksia.

– Järjestelmä sisältää ulkoisen antennin, sisäantennin ja kaapelit, jotka siirtävät matkapuhelinsignaalin rakennuksen sisätiloihin, vaati kuitenkin riittävän kentän ulkopuolella. Yhteyden on täytettävä säädökset, ja asennuksen tulee olla ammattimainen, muistutti Malmi.

Pitäkää pelastussuunnitelmat ajan tasalla

Lopuksi Malmi korosti pelastussuunnitelman merkitystä. Pelastussuunnitelma on laadittava asuinrakennuksiin, joissa on vähintään kolme asuinhuoneistoa. Vastuu pelastussuunnittelusta on taloyhtiön hallituksella.

– Pelastussuunnitelma sisältää tärkeitä kokonaisuudet vaarojen ja riskien arvioinnista rakennuksen ja toiminnassa käytettävien tilojen turvallisuusjärjestelyihin. Lisäksi se sisältää ohjeet, joita ihmisille annetaan onnettomuuksien ehkäisemiseksi sekä onnettomuus- ja vaaratilanteessa toimimiseksi.

Lähteinä on käytetty Talon turvallisuushenkilöstön kurssin koulutusaineistoa sekä Pelastustoimen verkkosivuja pelastustoimi.fi

Seuraavat kurssit

Pori to 26.2. klo 17.30–19.30

· Ravintola Liisanpuisto, Luvianpuistokatu 1

Säkylä ke 11.3. klo 17.30–19.30

· Valtuustosali, Rantatie 268

Huittinen to 26.3. klo 17.30–19.30

· Valtuustosali, Risto Rytin katu 36

· Satakunnan alueen koulutukset ovat maksuttomia eikä osallistuminen edellytä Kiinteistöliitto Satakunnan jäsenyyttä. Koulutushanketta rahoittaa Huittisten Säästöpankkisäätiö sr.

Lue lisää satakunta.kiinteistoliitto.fi

Turku ma 23.3.2026 klo 18.00–21.00

· Jyrkkälänkatu 2 Asukastupa, Turku

· Järjestäjä: Turun Seudun Väestönsuojeluyhdistys

· Kurssimaksu: 80 €/osallistuja

· Ilmoittautumiset 19.3.2026 mennessä

vss.yhdistys.turku@gmail.com tai puhelimitse 0400 440709

TEKSTI JA KUVA: Juuso Kallio

Kattoremonttien
ammattilainen jo
vuodesta 1997



VAIN PARASTA KATOLLESI

**Toteutamme kattoremontit
vankalla kokemuksella ja nopealla
aikataululla. Siksi sadat taloyhtiöt,
kunnat ja julkiset rakennuttajat ovat
valinneet meidät kumppanikseen.**


Skanna koodi ja
tutustu videolta
taloyhtiön
kattoremonttiin!



Pyydä tarjous kattoremontista:

> kattokeskus.fi ☎ 010 2290 190


Kattokeskus

 Riimukatu 1
20380 Turku



📍 Tiia Niemi on veneillyt pienestä asti Porin vesillä. Sittemmin tutuksi ovat tulleet myös Atlantin aallot.

Tiia Niemi saa energiaa mereltä

Pori Energian palvelutuotantopäällikkö Tiia Niemi on perheenäiti, puheenjohtaja ja purjehtija, joka navigoi sujuvasti energia-alan muutoksissa.

Vaikka Pori tunnetaan merenrantakaupunkina, harva porilainen silti purjehtii keskelä talvea. **Tiia Niemi** on poikkeus, sillä vuodenvaihteessa hän on vastikään palannut meriretkeltä. Eikä tällä kertaa pistäydytty Munakarissa, vaan seilattiin Atlantin yli Kanarialta Karibialle.

Moneen mukaan ehtivä Niemi on pesunkestävä porilainen. Hän opiskeli 2000-luvun alussa Tampereen teknisessä yliopistossa energiatekniikan diplomi-insinööriksi ja palasi sitten kotikaupunkiin tekemään diplomityötään Pori Energialle. Siitä alkoi pitkä ura yrityksen palveluksessa.

– Aloitin käyttötalousinsinööriä joulukuussa 2006, ja sen jälkeen olen toiminut kehitysinsinööriä, asiakkuuspäällikkönä ja nyt palvelutuotantopäällikkönä. Tänä vuonna tulee siis 20 vuotta täyteen Pori Energialla.

Työ energia-alalla on jatkuvaa muutosta

Kahdessa vuosikymmenessä on muuttunut Tiia Niemen työtehtävien ohella monin tavoin myös työnantajayritys – ja koko toimiala.

– Olen päässyt tekemään monenlaisia asioita. Aiemmin olin lähempänä tuotantoa, nyt työskentelen asiakasrajapinnassa. Pori Energian puolella on tehty aika montakin yrityskauppaa, sähkön myynti on siirtynyt Oomille, sähköurakointi on myyty pois ja esimerkiksi tuulivoimaosaamista on hankittu lisää, Niemi luettelee muutoksia.

Porilaisia on viime aikoina saattanut mietittyä paikallisen energiayhtiön omistus pohjan muuttuminen, kun Porin kaupunki myi Pori Energia Oy:stä 49 % omistusosuuden Polhelm Infralle. Niemi sanoo, ettei kauppa ole tuonut mukanaan isoja muutoksia.

– Pori Energian tavoitteena on edelleen tuottaa kilpailu-

kykyistä ja ympäristöystävällistä energiaa lähialueen kotitalouksille ja yrityksille, Niemi summaa. – Vaikka hallitus on uusi, strategiamme on sama ja tavoitteenamme on olla vuoteen 2035 hiilinegatiivisia omassa energiatuotannossamme. Työskentelemme edelleen aktiivisesti kehittääksemme uusia tuotantotapoja. Joulukuussa esimerkiksi tehtiin investointipäätös uuden kaukolämpöakun rakentamiseksi Aittaluotoon tukemaan tuotannon joustoa.

Energiatehokkuus kiinnostaa taloyhtiöissä

Niemen vastuualueeseen kuuluvat tällä haavaa kaikki vesipohjaiset tuotteet, mikä pitää sisällään kaukolämmön, kaukojäähdytyksen, teollisuushöyryn sekä teollisuuden vesi- tuotteet. Palvelutuotantopäällikkö tiimeineen huolehtii, että asiakkaat saavat tuotteita riittävästi ja oikea-aikaisesti.

– Taloyhtiöt ovat asiakkaitani, ja keskusteluja käydään pääasiassa isännöitsijöiden mutta myös hallitusten puheenjohtajien kanssa.

Tietoisuus ympäristöasioista ja energiatehokkuudesta on lisääntynyt Niemen parikymmenvuotisen uran aikana huomasti. Esimerkiksi lämmitystavan vaihtaminen ja aurinkopaneelien hankkiminen kiinnostaa monia.

– Se on yksi selkeä muutos, joka on tapahtunut oikeastaan viimeisen kymmenen vuoden aikana, Niemi kertoo. – Nykyisin teemme todella paljon energiatehokkuusselvityksiä taloyhtiöille. Ihmiset ovat hyvin kiinnostuneita siitä, miten puhtaasti energia tuotetaan.

Toisaalta Niemi muistuttaa, että myös eurot ratkaisevat. Etenkin tämän hetken taloustilanteessa investointeja energiaremontteihin joudutaan lykkäämään rahoituksen puutteen vuoksi.

– Toki on paljon vakavaraisiakin taloyhtiöitä, mutta monilla pienillä taloyhtiöillä on hankala tilanne, kun lainansaanti on entistä vaikeampaa. Oma taloyhtiöni on yksi niistä.

Taloyhtiöiden haasteet ovat tuttuja

Niemi toimii vuonna 1984 valmistuneessa Väinölässä sijaitsevan rivitalon taloyhtiön hallituksen puheenjohtajana. Osakkaat ovat toteuttaneet aiemmin muun muassa kattoremontin ja parantaneet välipohjan lämpöeristystä. Seuraavaksi olisi tarkoitus tehdä piharemontti. Yhtiölainan saaminen on Niemen mukaan kuitenkin osoittautunut käytännössä mahdottomaksi.

– Näen isona haasteena sen, jos vaaditaan että jokaisen osakkaan pitää hakea pankista oma laina taloyhtiön yhteistä hanketta varten. On ensinnäkin paljon hitaampaa, jos jokainen neuvottelee erikseen. Lisäksi osakkaat ovat eriarvoisessa asemassa keskenään.

Taloyhtiöiden haasteisiin Niemi on tutustunut myös Kiinteistöliitto Satakunnan hallituksessa. Hän näkee Kiinteistöliiton ja sen paikallisyhdistysten roolin monin tavoin tärkeänä.

– Olen ollut hallituksessa noin vuoden verran, mutta Kiinteistöliitto oli toki tuttu töiden kautta jo entuudestaan. Työn puolesta paikallisyhdistys on todella hyvä kanava käydä

”Kiinteistöliiton paikallisyhdistyksillä on paras näkemys oman alueen taloyhtiöiden tarpeista.”

keskustelua taloyhtiöiden asioista isommassa rintamassa aktiivisen taloyhtiöväen kanssa, Niemi sanoo.

– Kiinteistöliiton paikallisyhdistyksillä on paras näkemys oman alueen taloyhtiöiden tilanteesta ja tarpeista. Esimerkiksi meillä Satakunnassa pystytään tarjoamaan juuri tälle alueelle sopivaa koulutusta. Oman kokemukseni mukaan täällä keskustellaan tyypillisesti eri asioista kuin vaikkapa pääkaupunkiseudulla.

Aktiivinen diplomi-insinööri opettaa ja tanssii

Tiia Niemen perheeseen kuuluu puoliso, kaksi teini-ikäistä lasta ja kissa. Koko perhe harrastaa innokkaasti moottoriveneilyä, mihin Pori ympäristöineen tarjoaa mainiot edellytykset. Purjeveneily ja etenkin pidemmät avomeripurjehdukset ovat ainakin toistaiseksi Niemen oma harrastus.

– Olen meidän perheessä selkeästi aktiivisin veneilijä. Myös 15-vuotias tytär on viime aikoina innostunut purjeveneilystä, ja olemme mukana purjehdusseura BSF:n toiminnassa.

Veneilyyn liittyy myös Niemen toiminta Porin Navigaatioseuran kouluttajana. Hän on opettanut vapaa-ajallaan navigointia jo 16 vuoden ajan saaristo- ja rannikkomerenkulun kursseilla. Lisäksi aktiivinen diplomi-insinööri ehtii myös tanssin pyörteisiin. Niemi kertoo harrastaneensa tanssia josain muodossa koko ikänsä, ja tällä hetkellä hän harjoittelee kilpailevassa Latino Show -pienryhmässä.

Energiaa siis riittää – niin töissä kuin vapaa-ajallakin.

Tiia Niemi

- Diplomi-insinööri, Pori Energia Oy:n palvelutuotantopäällikkö
- Kiinteistöliitto Satakunnan hallituksen jäsen
- As Oy Lemminkäisentie 10:n hallituksen puheenjohtaja
- Perheeseen kuuluu puoliso, kaksi lasta ja kissa
- Harrastaa purjehdusta ja moottoriveneilyä sekä tanssia
- Osallistunut muun muassa Atlantin ylitykseen Ocean Ladies -naismiehistössä, joka ylitti ensimmäisenä maaliviivan ARC 2025 -purjehduksen omassa luokassaan, tasoitusten jälkeen sijoitus 2.

TEKSTI: Mikko Kalajoki

KUVAT: Pori Energia, Elina Ihamäki





Jokainen remonti, materiaalivalinta ja huolto-
toimenpide on mahdollisuus vähentää haitallisia kemikaaleja ja parantaa asumisen laatua.

Vähemmän haitallisia kemikaaleja

Enemmän hyvinvointia taloyhtiössä

Terveellinen ja hyvinvointia tukeva asuinympäristö vaatii aktiivista otetta taloyhtiöltä. Taloyhtiö voi toimia haitallisten kemikaalien vähentämisessä esimerkkinä ja kannustaa osakkaita ja asukkaita valitsemaan terveyden, hyvinvoinnin ja ympäristön kannalta parempia vaihtoehtoja.

Terveellinen asuminen ei synny pelkästään hyvän ilmanvaihdon avulla, vaan siihen kuuluu myös kemikaalikuorman hallinta. Jokainen remontti, materiaalivalinta ja huoltotoimenpide on mahdollisuus vähentää haitallisia kemikaaleja ja parantaa asumisen laatua.

Materiaali- ja tuotevalinnoilla on merkitystä, sillä niistä vapautuvat kemikaalit voivat aiheuttaa ihmisen kehossa erilaisia reaktioita. Mahdollisia reaktioita ovat esimerkiksi allergiset reaktiot, päänsärky, väsymys, mutta myös pitkäaikaiset vaikutukset, kuten syöpä ja aineenvaihdunnan häiriöt.

Kiinnitä huomiota materiaalivalintoihin

Kemikaaleja on joka puolella, ja ihminen ja ympäristö altistuvat jatkuvasti useille kemikaaleille useista eri lähteistä. Haitalliset kemikaalit ovat aineita tai seoksia, jotka voivat aiheuttaa haittaa ihmisen terveydelle ja ympäristölle tai aiheuttaa fyysikaalisen vaaran. Haitallisia kemikaaleja tunnistetaan ja arvioidaan esimerkiksi Euroopan Unionin kemikaaliviraston toimesta.

Kemikaaleista ei kuitenkaan ole tutkimustuloksia riittävän kattavasti ja pitkäaikaisesti, ja tutkittavaa tulee jatkuvasti lisää. EU:ssa on käytössä arviolta noin 100 000 kemikaalia, joista noin 500 on kattavasti arvioitu erilaisten vaikutusten osalta. Lainsäädäntö ja kemikaalien käytön rajoitus on pitkä taival. Siksi tarvitaan lisää tutkimusta, sääntelyä tiukempia vaatimuksia ja viisaita valintoja.

Remontoinnissa käytetyt materiaalit tai tuotteet täyttävät yleensä lainsäädännön vaatimukset, jos ne on ostettu EU-alueelta. Ne voivat siitä huolimatta sisältää tutkimuksilla todennettuja terveydelle ja ympäristölle haitallisia kemikaaleja. Jos asukkaisiin kuuluu herkkiä henkilöitä, kuten lapsia, nuoria ja raskaana olevia, tulisi materiaali- ja tuotevalintoihin kiinnittää erityistä huomiota.

Taloyhtiöt voivat lähteä liikkeelle määrittelemällä sen omiin rakennus-, remonti- ja korjaustöihin lainsäädäntöä tiukempia kriteereitä liittyen töissä käytettyihin materiaaleihin ja tuotteisiin sekä niistä vapautuviin haitallisiin kemikaaleihin.

Näytä esimerkkiä ja aseta tavoitteita

Kemikaalikuorman hallinta ei ole kertaluonteinen projekti, vaan jatkuva prosessi. Kun kemikaaliviisaat ratkaisut otetaan osaksi taloyhtiön toimintamallia, ne muodostavat kestävä perustan turvalliselle ja viihtyisälle asumiselle.

Taloyhtiö voi viestiä tehokkaasti kemikaalikuorman vähentämisestä ohjaamalla remonteja esimerkiksi valitsemalla yhteisiin tiloihin vähäpäästöisiä materiaaleja ja tuotteita ja asettamalla haitallisten kemikaalien käytön vähentämiselle ja välttämiseksi tavoitteet. Käytännössä tämä voi tarkoittaa, että

Esimerkiksi maalit ovat suoraan yhteydessä huoneilmaan.

esimerkiksi määritellään, miltä tuotteilta vaaditaan ympäristömerkki tai rakennusmateriaaleilta luokitus kuten M1.

Vaikuttavuutta saadaan erityisesti suurten pintojen, kuten seinien, lattioiden ja kattojen, materiaali- ja tuotevalintojen kautta. Esimerkiksi maalit ovat suoraan yhteydessä huoneilmaan, ja on suositeltavaa valita tyyppi 1 ympäristömerkityjä, kuten Joutsenmerkittyjä maaleja, joita on myös hyvin saatavilla.

Yhteisiä tiloja koskevat vaatimukset esimerkiksi ympäristömerkeistä tuodaan osaksi remontointi- ja kunnossapitotöiden kilpailutusta. Työn tuottajien kanssa sovitaan, että heidän tulee toimittaa kattavat tiedot kaikista materiaaleista ja tuotteista, joita työssä käytetään. Nämä tiedot dokumentoidaan, jotta käytetyistä materiaaleista ja tuotteista jää tieto taloyhtiölle. Tietojen avulla kyetään seuraamaan taloyhtiön kemikaalitason kehittymistä.

Turun AMK mukana vähentämässä haitallisia kemikaaleja

Turun ammattikorkeakoulu on ollut yhdessä Helsingin kaupungin kanssa mukana Itämerenlaajuudessa NonHazCity3-projektissa. Projektissa on kehitetty ja parannettu olemassa olevia strategisia ja käytännön ratkaisuja rakentamisesta ja rakennusmateriaaleista aiheutuvan haitta-ainekuormituksen vähentämiseksi kunnille, yrityksille ja yksityisille henkilöille Itämeren alueella. Ratkaisuja on testattu erilaisten pilottihankkeiden kautta.

Interreg
Baltic Sea Region



Co-funded by
the European Union

SUSTAINABLE WATERS
NonHazCity 3

Artikkeli on laadittu osana NonHazCity 3 -projektia (nro C014) Euroopan unionin Interreg Baltic Sea Region -ohjelman tuella. Sisältö edustaa yksinomaan kirjoittajien, ei Euroopan komission mielipidettä.

Lisätietoa: turkuamk.fi/nonhazcity3



Mitä taloyhtiö voi tehdä?

1. Tiedota ja opasta

Taloyhtiö voi olla aktiivinen tiedonvälittäjä ja jakaa osakkaille ja asukkaille selkeää tietoa terveydelle ja ympäristölle paremmista vaihtoehdoista ja työtavoista. Hyvä viestintä vähentää virheitä ja lisää vastuullisuutta.

2. Valvo remontteja

Taloyhtiö voi valvoa, että remontit tehdään oikein ja turvallisesti. Taloyhtiön velvollisuus on puuttua, jos työ voi aiheuttaa haittaa kiinteistölle tai naapureille. Valvonta tuo turvaa kaikille.

3. Kemikaaliviisaat valinnat

Taloyhtiö voi suosia vähäpäästöisiä materiaaleja ja tuotteita, joilla on esimerkiksi M1-luokitus, Joutsen-merkki tai EU:n ympäristömerkki.

4. Sisällytä kunnossapitosuunnitelmaan

Taloyhtiö voi kirjata haitallisten kemikaalien vähentämiseen ja välttämiseen tähtäävät toimintatavat osaksi kunnossapitosuunnitelmaa ja seurata niiden toteutumista. Näin varmistetaan, että tavoitteet saavutetaan.



Pohjoismaiden yhteisellä **Joutsen-merkillä** merkittyjen tuotteiden ja palvelujen on täytettävä tietyt kriteerit, jotka käsittävät tuotteen koko elinkaaren aikaiset ympäristövaikutukset.



EU:n ympäristömerkki kertoo tuotteen ja palvelun olevan ympäristön kannalta parempi vaihtoehto. Merkin vaatimukset perustuvat koko tuotteen elinkaaren aikana aiheuttamiin ympäristövaikutuksiin.



M1-luokituksessa asetetaan vaatimuksia materiaaleista huoneilmaan kulkeutuville kemiallisille päästöille ja hajuille.

Ympäristömerkit ja -luokitukset auttavat tekemään parempia valintoja terveyden, hyvinvoinnin ja ympäristön kannalta.

TEKSTI: Johanna Aaltonen, Anna Hallvar ja Riikka Vainio
KUVA: Bigstock

Me olemme Luotea

Rakennamme tulevaisuuden kiinteistöpalveluita ja luomme pintaa syvemmän vaikutuksen ihmisille, liiketoiminnalle ja yhteiskunnalle. Tarjoamme Lounais-Suomeen luotettavat ja kokonaisvaltaiset kiinteistöhuollon ja -tekniikan sekä siivouksen palvelut.

Lisätietoa palveluistamme löydät verkkosivuiltamme www.luotea.com

Luotea



ONKO TALOYHTIÖNNE VALMIS

EU:n GIA-asetukseen?

EU:n Gigabitti-infrastruktuurisäädöksen (GIA) tavoitteena on, että kaikilla eurooppalaisilla kotitalouksilla olisi gigabitin yhteydet saatavilla vuoteen 2030 mennessä. Taloyhtiön tietoliikenneverkon uudistamista gigavalmiuteen kannattaa alkaa suunnitella nyt.

Aloita varaamalla tietoliikenneverkon nykytilakartoitus
veloituksetta osoitteessa:

WWW.LOUNEA.FI/GIA-READY

Tutustu nyt
Lounea GIA-Ready
-taloyhtiönettiin

Hinta alkaen
9,95 €/kk
/huoneisto

GIA
READY

Täyttää EU:n
gigabittiasetuksen
tavoitteet

Lounea

Alueesi taloyhtiöratkaisujen asiantuntijat

SAMI MATTILA
sami.mattila@lounea.fi
050 5934 271

LAURI SIHVONEN
lauri.sihvonen@lounea.fi
040 0814 700

TANJA TAMMINEN
tanja.tamminen@lounea.fi
044 7733 595

JUSSI ÖRLING
jussi.orling@lounea.fi
040 0260 365



Juha Kangasniemi
Varsinais-Suomen
Isännöitsijät ry:n
puheenjohtaja
Isännöintiliiton
hallituksen jäsen

Löytyykö ISA-järjestelmän todellinen arvo?

Isännöinnin ISA-järjestelmä uudistuu. Keskeisenä haasteena on, saadaanko sertifiointista sellainen, joka aidosti auttaa taloyhtiötä pohtimaan, millaista isännöintiä ne tarvitsevat.

Isännöinnin auktorisoinnin ISA-järjestelmää on uudistettu vuosien varrella useampaan otteeseen. Silti siitä ei ole muodostunut niin laajasti tunnettua ja aidosti haluttua laatuleimaa kuin alun perin toivottiin. Nyt järjestelmä on jälleen uudistumassa. Kysymys kuuluukin: onnistutaanko tällä kertaa, vai olemmeko hiekkalaatikolla kaivamassa kuoppaa järjestelmälle, joka lopulta päätetään haudata? Toivotavasti ei, sillä toimiva ja uskottava järjestelmä on tarpeellinen niin isännöintialan toimijoille kuin heidän asiakkailleen eli taloyhtiöille.

On syytä kysyä, onko ISA-järjestelmällä tähän asti tähdäty liikaa tasapaksuun, yhdellä muotilla tuotettuun isännöintiin. Todellisuudessa taloyhtiöt ovat erilaisia, kuten ihmisetkin. Liisa ja Anna menevät kampaajalle eri toiveiden kanssa ja haluavat hiuksiinsa eri sävyt. Jos lopputulos ei vastaa odotuksia, pettymys ilmaistaan herkästi ja joskus äänekkäästikin. Mutta jos väri on juuri oikea, tai jopa parempi kuin osattiin odottaa, tyytyväisyys suorastaan säteilee. Sama pätee isännöintiin. Taloyhtiöt tarvitsevat heidän tarpeisiinsa sopivan toimijan.

Auktorisointiprosessi on jo nyt saanut monet isännöintiyritykset kiinnittämään huomiota oikeisiin asioihin: toimintamalleihin, prosesseihin ja laadunhallintaan. Tämä on tärkeää ja arvokasta. Mutta jotta järjestelmä olisi aidosti vaikuttava, tarvitaan näkyvää hyötyä myös asiakkaille.

Uudistuvan ISA-järjestelmän keskeinen kysymys onkin: saadaanko sertifiointista sellainen, joka aidosti auttaa taloyhtiötä pohtimaan, millaista isännöintiä ne tarvitsevat? Ja ennen kaikkea, tarjoaako järjestelmä tietoa, jonka avulla taloyhtiö pystyy valitsemaan juuri heidän tarpeisiinsa sopivan isännöintikumppanin?

”Tarvitaan näkyvää hyötyä myös asiakkaille.”

Parhaimmillaan sertifiointi voisi auttaa tunnistamaan isännöintiyritysten vahvuudet ja heikkoudet sekä tekemään erot ja laadun näkyväksi. Taloyhtiöille pitäisi syntyä todellisen lisäarvo: väline arvoida, onko kyseinen palveluntarjoaja heidän tilanteeseensa, kokoonsa ja tarpeisiinsa sopiva.

On myös syytä pohtia, miksi kaikki isännöintiyritykset eivät ole hakeneet auktorisointia ja miksi taloyhtiöt eivät systemaattisesti vaadi sitä omalta isännöintiltään. Jos järjestelmä koetaan raskaaksi, epäselväksi tai hyödyttömäksi, sen vetovoima jää väistämättä heikoksi.

Järjestelmän on palveltava kaikkia osapuolia – isännöintiyrityksiä, taloyhtiötä ja koko alaa. Muuten vaihtoehtona on kuopata se. Muistakaaamme, ettei mikään järjestelmä tai yritys ole koskaan aukoton. Toiminta henkilöityy edelleen, vaikka suunta onkin hitaasti muuttumassa.

Lopulta ihminen on aina järjestelmän keskiössä. Hän tuo mukanaan osaamisen, kokemuksen ja inhimilliset kyvyt, mutta myös virheet ja onohdukset. Hyvä järjestelmä ei poista inhimillisyyttä, vaan tukee sitä ja tekee laadusta näkyvää myös silloin, kun kaikki ei mene täydellisesti.

DNA:n asiakkaille koittaa vauhdikkaat ajat

DNA

Valokuitu taloyhtiöihin

DNA pistää tuulemaan ja rakentaa supernopean valokuituverkon kaikkiin nykyisiin kaapeliasiakastaloyhtiöihin seuraavan kolmen vuoden aikana. DNA päivittää omaa kaapeliverkkoaan ja korvaa sen valokuitutekniikalla. Taloyhtiöasukkaat voivat siis luottaa siihen, että DNA:lta saa varmat ja nopeat yhteydet joka kodin tarpeisiin tänään ja tulevaisuudessa.

Rakennamme valokuidun asualue kerrallaan ja näin vältämme turhaa kaivamista ja häiriötä asukkailla. Kokonaisuus on taloyhtiöille vaivaton ja ekologisesti kestävä – siis kaikin puolin mutkaton. Valokuidun rakentaminen on DNA:n tarjoama etu taloyhtiölle. Kiinteistölle ei aiheudu valokuidun asentamisesta kuluja.

Nyt on hyvä hetki uudistaa taloyhtiönetin sopimus

Mietikö, miten valokuituasiasia alueellasi etenee?

Lue lisää dna.fi/taloyhtiöt ja ota yhteyttä paikalliseen yhteyshenkilöön. Lounais-Suomen alueella asiasta kertoo mielellään enemmän:



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



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



PORRASSIIVOUKSET , PERUS PESUT, VAHAUKSET JA IKKUNOIDEN PESUT



www.kuurapalvelut.fi

Mika Rantala, 050 5992 603
mika.rantala@kuurapalvelut.fi

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





SALLA KOPO
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Satakunta ja
Rauman Kiinteistöyhdistys

Iloa ja eloa keskustaan

Kaupunkien keskustat kaipaavat tapahtumia ja iloa. Porissa Kauppahalli heräsi henkiin parin vuoden tauon jälkeen, ja loppiaisen jälkeen avasi ovensa myös Kulturhuset Fiini.

Vähittäiskauppa on ollut murroksessa jo useamman vuoden. Kauppa keskittyy kauppakeskuksiin, ja verkkokaupat vievät asiakkaita kivijalkamyymälöiltä. Korona rokotti niin kivijalkamyymälöitä kuin palveluidenkin tuottajia. Pitkään jatkunut maailmanpoliittinen epävarmuus luo varjoa tulevaisuudelle. Huoli julkisten palveluiden jatkuvuudesta on saanut kuluttajat vetämään kukkaron nyörejä tiukemmalle ja siirtymään säästölinjalle.

Kauppakeskukset houkuttelevat ihmisiä helpoudellaan ja olohuonemaisuuksillaan. Ostokset voi tehdä saman katon alla, ja jos ei ole tarvetta ostoksille voi vaikkapa vain kuluttaa aikaa fiilistelemällä.

Niin hieno kuin vanhaan tehdasrakennukseen rakennettu kauppakeskus Puuvilla Porissa onkin, on sen vetovoima tyhjentänyt ja ankeuttanut Porin keskustaa. Tyhjät liiketilat ovat muuttaneet keskustan ilmeen apaattiseksi ja joissakin tapauksissa alkaneet rasittaa taloyhtiöitä, joissa ovat vuokralla. Raumalla tällaista ei ole juurikaan havaittavissa. Kauppakeskushanke kaatui, ja ainakin omien havaintojeni perusteella keskustan ja Vanhan Rauman myymälät ovat voimissaan.

On ilo huomata, että ideat eivät ole loppuneet, vaan kaupunkien keskustoihin saadaan tapahtumia ja iloa kaupunkilaisille. Porissa keskustassa saatiin nauttia vuoden vaihteessa VALON Pori -tapahtumasta, Raumalla puolestaan vietettiin Pitsikaupungin joulua ja tammi-

kuun alkupuolella nähtiin useamman päivän kestänyt valotaidetapahtuma.

Porissa on herätetty parin vuoden tauon jälkeen kauppahalli taas henkiin. Satunnaisia tapahtumia kauppahallissa oli jo kesällä ja syksyllä, varsinaisia avajaisia vietettiin joulun alla. Tämän kirjoitushetkellä on Porissa käynnissä Kaupunkimessut pilottikokeiluna.

Messujen tavoitteena on tuoda yhteen julkinen sektori, yritykset ja kolmas sektori sekä keskustan tyhjiä toimitilojen omistajat. Messut pyrkivät omalta osaltaan elävöittämään Porin keskustaa ja edistämään – vaikka väliaikaisesti – tyhjiä tilojen käyttöä.

Loppiaisen jälkeen Porin keskustassa avasi ovensa Kultur-

huset Fiini. Sen on rakennuttanut Svenska Kulturfonden i Björneborg. Samalla Björneborgs svenska samskola sai uusia tiloja käyttöönsä, ja tämän vuoden syksyllä niissä aloittaa myös Satakunnan ensimmäinen IB-lukio. Porilaiset voivat olla iloisia ja ylpeitä, että kaupunkiin on yksityisellä rahoituksella saatu näin upea talo monipuolistamaan kaupungin kulttuuritarjontaa ja parantamaan opiskelumahdollisuuksia.

Toivottavasti nämä hienot mahdollisuudet saavat porilaiset ja naapurikuntienkin asukkaat liikkeelle ja osallistumaan tapahtumiin. Elävästä kaupunkikeskustasta hyötyvät kaikki keskustassa toimivat yritykset ja sitä kautta myös taloyhtiöt, joiden liiketiloissa yrittäjät toimivat niin osakkaina kuin vuokralaisinakin.

**”Elävästä kaupunki-
keskustasta
hyötyvät yritykset
ja taloyhtiöt.”**

HOIDAMME KIINTEISTÖSI
HUOLTO- JA
KORJAUSTYÖT
KATTAVASTI JA
VANKALLA
AMMATTITÄIDOLLÄ!

PALVELUMME

Päivystys 24/7
Rakennus-, remointi-, huolto- ja korjaustyöt
Pihatyöt, kasvien istutus, -hoito ja -leikkaus
Lumenaeraus ja hiekoitus
Porras- ja toimistosivous
Rännien ja sadevesikaivojen puhdistus
LVI- ja sähkötyöt
Sähköinen huoltokirja

OTA YHTEYTTÄ, NIIN RÄÄTÄLÖIMME
PALVELUT TARPEESI MUKAAN

Martti Koivunen
P. 044 2420 366
martti.koivunen@erksaar.fi
Latokarinkatu 3 B 10
20200 Turku

NYT ON AIKA LAITTA
KIINTEISTÖSI
ASIAKUNTOON,
PYYDÄ KIINTEISTÖHUOLTO-
TARJOUSTA JA
KARTOITETAAN TARPEET.

www.erksaar.fi

Seuraa meitä myös Facebookissa Erksaar



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



PYSÄKÖINTITURVA

Paikallinen kumppanisi
tehokkaassa
pysäköinninvalvonnassa!

www.pysakointiturva.fi
toimisto@pysakointiturva.fi



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





PETRI ARNAMO
Asianajaja, varatuomari
Asianajotoimisto Edelle Oy

Työnaikainen vai takuuajainen virhe?

Korkein oikeus on tuoreessa ratkaisussaan pohtinut mielenkiintoista rajanvetoa siitä, onko linjasaneerauksen yhteydessä havaittu virhe työnaikainen vai takuuajainen. Rajanvedolla oli huomattava merkitys sille, oliko asiassa saatavissa korvausta.

Käsitellyssä tapauksessa (KKO 2025:97) taloyhtiön linjasaneerauksen vastaanottotarkastuksessa oli tehty kirjaus, jonka mukaan yhden huoneiston kylpyhuoneen lattiakaivo tulvi pyykinpesukonetta käytettäessä. Vastaanottotarkastuksen yhteydessä urakoitsija oli lupautunut korjaamaan virheen ja oli myöhemmin takuuajana ilmoittanut taloyhtiölle tarkastaneensa, että viemäri on kunnossa. Myös taloyhtiön isännöitsijä oli tässä yhteydessä testannut kaivon vetävyyttä, eikä tulvimista tapahtunut.

Myöhemmin takuuajan aikana tulviminen kuitenkin uusiutui. Viemärikuvauksessa syyksi paljastui suunnitelmien ja hyvän asennustavan vastainen viemärintiasennus, jota urakoitsija ei ollut tosiasiallisesti korjannut. Taloyhtiö joutui korjauttamaan virheen omalla kustannuksellaan, koska urakoitsija kieltäytyi korjaustöiden tekemisestä.

Oikeudenkäyntiin johtanut riita syntyi siitä, kattoiko urakoitsijan takuuajan vakuus korjauskustannukset. Ulkopuolinen takuuajan takauksen antanut taho väitti, että koska tulviminen oli havaittu jo ennen vastaanottoa, kyse oli ”työnaikaisesta virheestä” (YSE 27 §), eikä takuuajaisesta takauksesta ole annettu sen turvaksi, että urakka-aikana havaittuja virheitä korjataan. Taloyhtiö taas katsoi, että varsinainen asennusvirhe olisi selvinnyt vasta takuuajana, jolloin kyse oli ”takuuajana ilmeneestä virheestä” (YSE 29 §), josta urakoitsijan lisäksi takaaja vastaa.

Oikeudellinen ydinkysymys oli siis se, milloin urakasuorituksen sopimuksenvastaisuus oli tosiasiallisesti todettu tai olisi kohtuudella pitänyt todeta. KKO korosti, että virhe voi ilmetä myös toiminnallisena puutteena

(kuten tulvimisena), mutta sama oire voi johtua monesta syystä (esimerkiksi tukoksesta). Siksi pelkkä oireen havaitseminen ei aina merkitse, että nimenomainen urakasuorituksen sopimuksenvastaisuus olisi tullut (tai olisi pitänyt tulla) todetuksi urakan aikana.

KKO päätyi harkinnassaan siihen, että vaikka tulviminen havaittiin jo urakka-aikana, ei asennusvirhettä tuolloin ollut todettu eikä taloyhtiön voitu kohtuudella edellyttää sitä tässä yhteydessä havainneen. Merkityksellinen seikka oli myös se, että urakoitsija oli ilmoittanut korjanneensa asian ja antanut jälkitarkastuksessa nimenomaisen (sittemmin totuudenvastaiseksi havaitun) tiedon viemäreiden suunnitelmien mukaisuudesta. Taloyhtiö oli lisäksi pyrkinyt varmistumaan toimivuudesta omalla testauksellaan.

Näissä oloissa asennusvirheen katsottiin ilmeneen YSE 29 §:n tarkoittamalla tavalla vasta takuuajana, kun viemärin kuvaus paljasti virheellisen asennuksen. KKO totesi, että takaaja oli taloyhtiön esittämän mukaisesti velvollinen vastaamaan huoneiston viemärikorjauksen kustannuksista antamansa takauksen nojalla.

Korkeimman oikeuden ratkaisun perusteella voidaan todeta, että jokin vastaanottotarkastuksessa havaittu oire ei automaattisesti lukitse asiaa ”työnaikaiseksi virheeksi”, jos varsinainen sopimuksenvastaisuuden syy selviää vasta myöhemmin. Edelleen ratkaisusta voidaan lukea, että taloyhtiölle voi muodostua oikeus luottaa urakoitsijan nimenomaisiin korjaus- ja ”suunnitelmien mukainen” -vahvistuksiin, eikä taloyhtiöltä (tai muulta tilaajalta) edellytetä urakoitsijan ammattitaidon vastaisen suorituksen ennakkointia.

PAREMPI TIETO TASKUSSA KUIN KATKO YLLÄTTÄEN

Tiedotepalvelumme avulla saat viestin kauko-
lämmön tai -jäähdytyksen keskeytyksistä
suoraan puhelimeesi tai sähköpostiisi helposti
ja nopeasti. Tiedotamme häiriöistä niille asiak-
kaille, joita tilanne koskee.

Jos puhelinnumerosi on salainen, prepaid tai
tarvitset työtäsi varten tiedon keskeytyksistä,
rekisteröidy palveluun, jotta saat ilmoitukset
toivomistasi kiinteistöistä.

Lue lisää:

[turkuenergia.fi/
hairiotiedotteet](https://turkuenergia.fi/hairiotiedotteet)



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
desinfointia. Lue lisää palveluistamme ja ota yhteyttä!



Tuholaistorjunta Destructor Oy Ab

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

ASiantuntevaa isännöintiä Turussa ja lähikunnissa



**Taika
Isännöinti**

www.taikaisannointi.fi

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

Vähän asiaa vesimaksuista

Vesimaksut puhuttavat monessa taloyhtiössä ennen yhtiökokouskauden alkua. Mitä kaikkea vesimaksuun tulisi sisällyttää ja miten maksu oikeastaan lasketaan? Oman lisämausteensa laskentaan tuo maalämpö.

Nykymääräyslain mukaan taloyhtiöön on käytövesijärjestelmän uudistamisen yhteydessä asennettava etälueuttavat vesimittarit. Mikäli vesimittarit ovat olemassa, mitattua kulutusta on myös käytettävä laskutuksessa. Lisäksi laskuttavan summan on vastattava todellisia aiheutuneita kustannuksia. Riittävän hyvään tarkkuuteen pääsee käyttämällä yleisimmin käytettyjä laskentakaavoja. Liian tarkkaa tiedettä laskennasta ei kannata tehdä.

Vedestä perittävän maksun laskeminen on periaatteessa hyvin yksinkertaista. Yleisimmin käytetyssä kaavassa oletetaan, että vettä lämmitetään 50 astetta, ja näin saatu energiamäärä kerrotaan taloyhtiön kaukolämmön hinnalla. Kausihinnonnoittelua käyttävien yhtiöiden alueella on helpointa käyttää vuoden keskihintaa, sillä vesimaksun muuttaminen kuukausittain tai vuosineljänneksittäin ei olisi tarkoituksenmukaista.

Jos taloyhtiössä ei vielä ole huoneistokohtaisia vesimittareita, on lämpimän käyttöveden osuus kokonaiskulutuksesta arvioitava. Nyrkkisääntönä on yleisesti käytetty 40 % veden kokonaiskulutuksesta. Käyttöveden lämmityksen osuutta voidaan arvioida myös kesäajan lämmityksestä, sillä muita lämmitystarpeita ei silloin yleensä ole. Poikkeuksena toki sellaiset taloyhtiöt, joissa märkätilojen lattialämmitys on toteutettu vesikiertoisena.

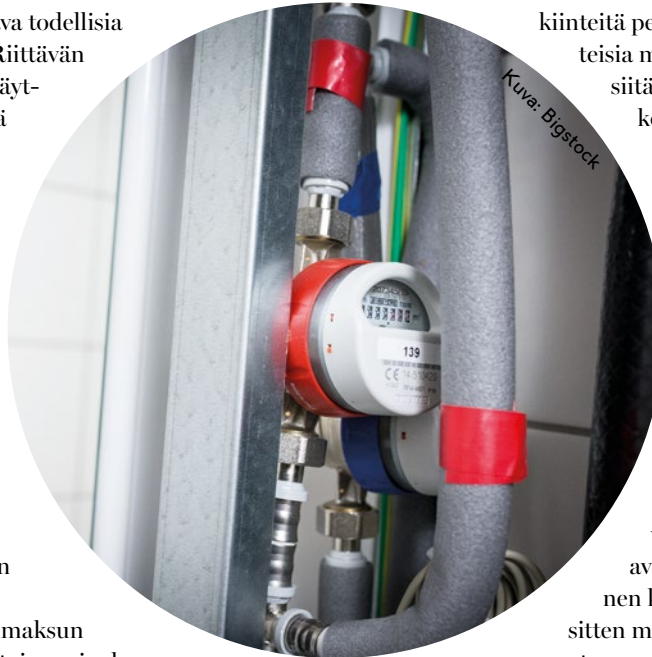
Kesäajan lämmitysenergia saattaa hieman aliarvioida veden lämmitykseen kuluvaa energiaa lämmityskaudella, sillä

kesäheleillä vesilaitokselta tuleva vesi voi olla 10–15 astetta lämpimämpää kuin kylmillä talvikeleillä. Kesäajan lämmönkulutuksen avulla laskettua lukua kannattaakin verrata 40 % nyrkkisääntöön, jos laskentaa haluaa tarkentaa.

Kaikkiin kulutushyödykkeisiin liittyy sekä kiinteitä perusmaksuja että kulutusperusteisia maksuja. Perusmaksu on maksu siitä, että taloyhtiöllä on vesi-, sähkö- tai lämpöliittymä käytössään. Sen suuruus ei ole sidoksissa käytettyyn volyymiin, vaan asiakkaalle varattuun kapasiteettiin. Koska vesimaksu on kulutukseen perustuva maksu, on luontevinta huomioida siinä vain kulutusperusteiset maksut. Perusmaksut on vastaavasti luontevinta kattaa hoitovastikkeesta.

Kiinteistöliiton jäsenyäviltä voit ladata excel-laskurin, jonka avulla vesimaksujen laskemisen käy helposti, oli taloyhtiössä sitten mittauksen tai henkilölukuun perustuva vesimaksu. Vesimaksulaskurista löytyy kaukolämmön lisäksi mahdollisuus laskea vesimaksun suuruus lämpöpumppujärjestelmille. Lämpöpumppujärjestelmissä on arvioitava käyttöveden lämmityksen lämpökerroin. Poistoilmalämpöpumppujärjestelmien yhteydessä voidaan laskenta tehdä pelkällä kaukolämmöllä, ellei lämpöpumpun kesäajan sähkönkulutuksesta ole saatavilla tietoja.

Matts Almgrén
neuvontainsinööri
Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi



Kuva: Bigstock

Ilmoita taloyhtiösi hallinnolliset tiedot huoneistotietojärjestelmään Maanmittauslaitoksen verkkopalvelussa

Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään ilmoitetaan nyt taloyhtiöiden hallinnollisia tietoja. Näitä tietoja ovat taloyhtiöiden ja osakkeenomistajien remontit, yhtiölainat ja -vastikkeet sekä kunnossapitotarveselvitys. Taloyhtiö voi ilmoittaa tietoja kahdella eri tavalla.

Ne taloyhtiöt, jotka käyttävät huoneistotietojärjestelmän kanssa yhteensopivaa isännöintijärjestelmää, voivat ilmoittaa tietoja huoneistotietojärjestelmään oman isännöintijärjestelmänsä kautta.

Jos taloyhtiöllä ei ole käytössään isännöintijärjestelmää, voi tiedot ilmoittaa Maanmittauslaitoksen maksuttoman verkkopalvelun kautta. Verkkopalvelua voi käyttää Patentti- ja rekisterihallitukselle ilmoitettu taloyhtiön edustaja tai taloyhtiön suomi.fi -palvelussa valtuuttama henkilö.

Taloyhtiön hallinnollisten tietojen pitää olla huoneistotietojärjestelmässä viimeistään 30.6.2026. Vastuu tietojen oikeellisuudesta on taloyhtiöllä. Huoneiston omistajan ei tarvitse ilmoittaa asuntonsa remonttietoja huoneistotietojärjestelmään, vaan tuttuun tapaan taloyhtiölle.

Jatkossa taloyhtiöiden tulee päivittää tiedot säännöllisesti huoneistotietojärjestelmään. Kunnossapito- ja muutostyöt täytyy päivittää aina kuukauden sisällä varsinaisesta yhtiökokouksesta tai vähintään kerran vuodessa. Tietojen ajantasaisuus täytyy tarkistaa lisäksi aina, kun taloyhtiö antaa isännöitsijäntodistuksen.

Mitä tietoja taloyhtiön täytyy ilmoittaa?

- kunnossapito- ja muutostyöt eli taloyhtiön hankkeet ja huoneiston omistajien ilmoittamat remontit
- kunnossapitotarveselvitys
- hoito-, tontti-, kunnossapito- ja pääomavastikkeet
- huoneistokohtaiset lainaosuudet

Kunnossapito- ja muutostyö tarkoittaa sellaista remonttia, muutosta tai korjausta, joka kirjataan isännöitsijäntodistukseen. Huoneiston omistajan tekemä remontti ilmoitetaan huoneistotietojärjestelmään, jos se koskee taloyhtiön rakenteita. Taloyhtiön rakenteita koskeva remontti on esimerkiksi keittiö- tai kylpyhuone-remontti.

Valmistaudu tietojen ilmoittamiseen

Tietojen ilmoittamiseen kannattaa valmistautua etukäteen. Sopikaa, kuka vastaa tietojen ilmoittamisesta ja ylläpidosta (esimerkiksi hallituksen puheenjohtaja tai isännöitsijä). Taloyhtiöt ja isännöitsijät vastaavat tietojen oikeellisuudesta. Maanmittauslaitos ei tarkista tai korjaa ilmoitettuja tietoja.

Kerää seuraavat tiedot valmiiksi:

- taloyhtiössä tehdyt hankkeet (samat kuin isännöitsijäntodistuksessa)
- viimeisin kunnossapitotarveselvitys
- huoneiston omistajien 1.6.2023 jälkeen tehdyt remontit
- huoneistojen lainaosuudet ja vastiketiedot

Alle 6 huoneiston taloyhtiöt

Jos taloyhtiössä on alle 6 huoneistoa, taloyhtiön hallinnolliset tiedot täytyy ilmoittaa vain, jos taloyhtiöllä on yhtiölainaa tai tiedot pyydetään päivittämään huoneistotietojärjestelmään. Tietojen päivittämistä voi pyytää huoneiston omistaja, luotonantaja tai kiinteistönvälittäjä. Huoneisto tarkoittaa asuntoa, autopaikkaa tai muuta osakeomisteista tilaa. Pienenkin taloyhtiön kannattaa ilmoittaa taloyhtiön hallinnolliset tiedot huoneistotietojärjestelmään. Tiedoista on hyötyä esimerkiksi asuntokauppatilanteissa, jolloin tiedot ovat saatavilla digitaalisessa muodossa kaupanteon eri osapuolille.

Lue lisää:

maanmittauslaitos.fi/omatoimi-isannoitsija

Mikä on huoneistotietojärjestelmä?

Huoneistotietojärjestelmästä rakentuu uusi yhteiskunnallinen tietorekisteri, jota hyödyntävät useat eri tahot. Kiinteistönvälittäjät, isännöitsijät, luotonantajat sekä tutkijat ja tilastojat saavat taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot yhdestä paikasta. Myös viranomaiset ja yritykset tulevat tarvitsemaan huoneistotietojärjestelmän tietoja. Huoneistotietojärjestelmä avaa myös mahdollisuuden täysin uusien asumisen palvelujen tuottamiseen.



KUVA: JULIA HAUTOJARVI

Sanna-Marin lakinurkka

Kustannusten tasajako remontissa

Yhtiöjärjestyksen vastikeperusteesta voidaan remonttien yhteydessä joskus poiketa. Tilanteet ovat kuitenkin rajallisia. AOYL:n 6 luvun 32 §:n 2 momentti määrää, että kunnossapidosta ja uudistuksesta aiheutuvien kulujen jakamisesta tasan osakkeenomistajien kesken voidaan päättää määräenemmistöllä (2/3), jos toimenpide kohdistuu osakehuoneistoihin ja kunnossapidosta tai uudistuksesta kullekin osakehuoneistolle tuleva etu ja kunkin huoneiston osalta aiheutuva kustannus ovat yhtä suuret.

Kyseessä oleva määräys tarkoittaa, että edellytysten täytyessä kukin osakas maksaa remontista yhtä suuren osan. Jos esimerkiksi päätetään vaihtaa kaikkien huoneistojen hana, WC-istuin tai ulko-ovi, jokainen maksaa käytännössä omansa. Edellytyksenä on, että toimenpide tehdään huoneiston sisällä. Tulkinnaiksi on muodostunut, että ulko-oveen voidaan vielä soveltaa tasajakoperiaatetta. Myös parveke kuuluu huoneistoon, joten siihenkin periaate vielä soveltuu. Kun kustannusten ja edun tulee olla kullekin huoneistolle yhtä suuri, tarkoittaa tämä käytännössä, että vaihdetaan kaikille samanlainen hana, WC-istuin tai ovi ja vielä sama määrä. Periaatetta ei voida soveltaa esimerkiksi ikkunaremontissa, jossa huoneistolla on eri määrä ja/tai erilaisia ikkunoita, eikä parvekeremontissa, jos kaikilla huoneistoilla ei ole parveketta tai jos ne ovat keskenään erilaisia. Jos kuitenkin jokaisella huoneistolla on ikkunoita sama määrä ja ne ovat samanlaisia, on tasajako mahdollista. Periaate ei myöskään sovellu perinteisiin isompiin remontteihin kuten linjasaneeraukseen, kattoremonttiin tai julkisivuremonttiin. Latauspisteitä haluttaisiin usein toteuttaa tasajakoperiaatteella. Koska edellytyksenä on toimenpiteen kohdistuminen huoneistoihin, ja latauspisteet toteutetaan huoneiston ulkopuolella, ei periaate sovellu myöskään niihin. Linjasaneerauksessa on kuitenkin mahdollista erottaa esimerkiksi jotkin kalustehankinnat, kuten WC-istuimet tai hanat, tasajaon piiriin.



SANNA-MARI MANNILA
juristi
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi

Ammattitaitoista kiinteistönhuoltoa ja siivousta - luotettavasti ja nopeasti

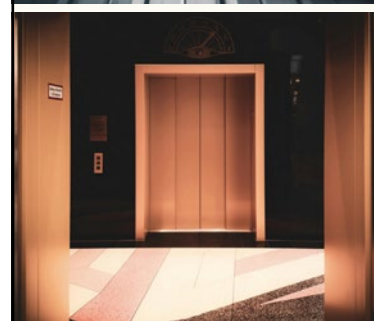
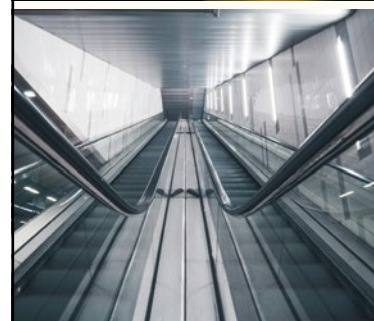
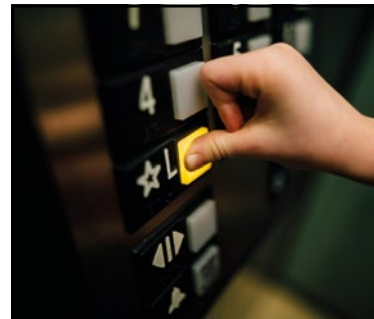
- » Kiinteistönhuolto
- » Konetyöt
- » Siivoustyöt
- » Vihertyöt
- » Remontit
- » Otsonointi

24 h päivystys
p. 02 6519 6600



DOMINO
KIINTEISTÖPALVELUT OY

Akselintie 14, 20200 Turku
info@dominopalvelut.com
www.dominopalvelut.com



Hissi- ja Liukuporrashuolto Pyykoski Oy

Tarjoamme laadukkaita hissi- ja liukuporrashuolto- palveluita.

Palveluihimme kuuluvat muun muassa hissien ja liukuportaiden huolto, modernisointi, korjaukset sekä laitteiden kunnossapitopalvelut.

luotettava kumppani



050 371 7310
www.pyykoski.fi

Vinkkejä biojätteen pakkaamiseen

Näillä vinkeillä biojätteen pakkaaminen sujuu taloyhtiösi asukkailta leikiten:



Pakkaa maatuvaan pussiin

Paperinen pussi on käsittelyn kannalta paras vaihtoehto, mutta myös muita biohajoavia pusseja voi käyttää.

Pidä kuivana ja säilytä ilmastavasti

Valuta nesteet. Imeytä juoksevat rasvat esim. talouspaperiin. Lajittele talouspaperit ja muut pehmpaperit biojätteeseen – ne sitovat kosteutta. Säilytä biojättepussia reiällisessä astiassa tai telineessä, jotta ilma pääsee kiertämään ja kosteus haihtumaan.

Sulje pussin suu huolellisesti

Kun jäte pysyy pussissa, pysyy astia puhtaampana eikä houkuta kärpäsiä.

Muista jäähdytys talviaikaan!

Jäähdytä biojättepussi ennen jäteastian viemistä. Lämmin pussi jäätyy pakkasilla herkemmin kiinni jäteastiaan.

Lataa/tulosta **Vinkkejä biojätteen pakkaamiseen -rappulappu** osoitteesta:

lsjh.fi/tilaamo

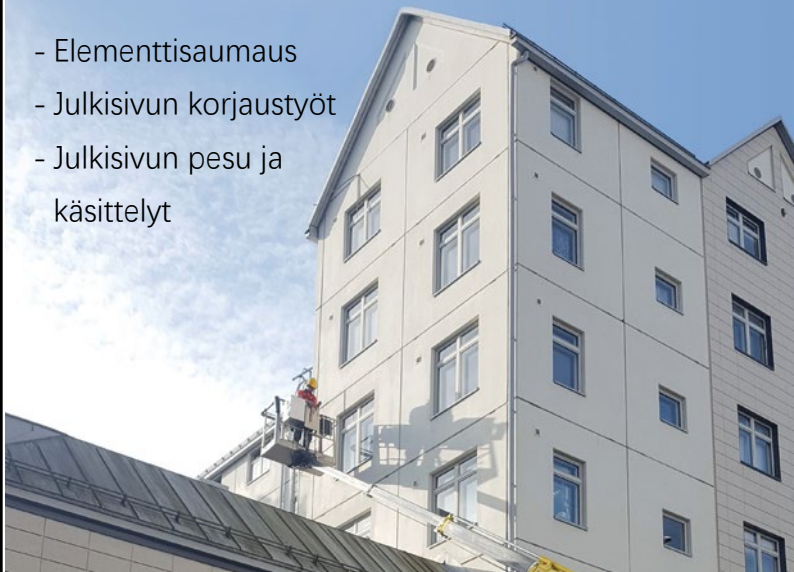


Rakennus ja Saumaus

Aaltonen Oy

Elementtisaumauksen ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Julkisivun korjaustyöt
- Julkisivun pesu ja käsittelyt



Ville Aaltonen

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

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



TALOTEKNIikka

sts-talotekniikka.fi



040 829 3723 • info@sts-talotekniikka.fi
Orikedonkatu 22, 20380 Turku



Viemäreiden avaukset ja pesut

Viemäreiden kuvaukset

Sade/jätevesi kaivojen kunnostukset ja saneeraukset

Sadevesikaivojen tyhjennykset ja pesut



SUOMEN KAIVOSANEERAUS

P. 044 0919 118

marko@suomenkaivosaneeraus.fi

www.suomenkaivosaneeraus.fi

Yhdistys

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

Taloyhtiön talous -koulustristeily

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi yhdessä Kiinteistöliitto Satakunnan ja Rauman Kiinteistöyhdistyksen kanssa järjestävät **9.5.2026** koulustristeilyn taloyhtiön hallituksen jäsenille. Risteilyn teemana on Taloyhtiön talous. Tilaisuudessa pääsee kuulemaan ajankohtaispuheenvuoroja sekä verkostoitumaan toisten taloyhtiöaktiivien kanssa. Ohjelmaa täydentää paluumatkan tapamisosasto ja minimessut. Kiinteistöliitto Satakunnan ja Rauman Kiinteistöyhdistysten jäsenille järjestetään bussikytyi Porista Rauman kautta Turun satamaan ja takaisin. Muista ilmoittautua myös bussimatkalle. Sitovat ilmoittautumiset viimeistään 12.4.2026 lyyti.in/kiinteistoristeily2026

Koulustristeily taloyhtiön hallituksen jäsenille

KIINTEISTÖLIITTO
Varsinais-Suomi



Edustaminen kiinteistöyhdistyksen kokouksessa

Kiinteistöyhdistysten sääntömääräisiä vuosikokouksia järjestetään kevään aikana. 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.

Kalenteri

23.2.2026 Turku

Puheenjohtajien klubi

24.2.2026 Salo

Korjaushankkeen valmistelu ja läpivienti

26.2.2026 Loimaa

Korjaushankkeen valmistelu ja läpivienti

26.2.2026 Pori

Varautuminen taloyhtiössä

3.3.2026 Webinaari

Reklamaation tarkoitus ja tekeminen

5.3.2026 Uusikaupunki

Korjaushankkeen valmistelu ja läpivienti

10.3.2026 Turku

Kunnossapitovastuun erityistilanteet

11.3.2026 Säkylä

Varautuminen taloyhtiössä

11.3. Webinaari

Hyvin valmisteltu ja sujuva yhtiökokous

16.3.2026 Turku

Puheenjohtajien klubi

17.3.2026 Webinaari

Sähköautojen latauspisteiden kartoitus ja suunnittelu

24.3.2026 Pori

Kiinteistöliitto Satakunta ry:n varsinainen vuosikokous

24.3.2026 Pori

Taloyhtiön kylpyhuonestrategia

25.3.2026 Turku

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry:n vuosikokous

25.3.2026 Webinaari

Energiaselvitys ja taloyhtiön energiaremontin hankesuunnitelma

26.3.2026 Huittinen

Varautuminen taloyhtiössä

1.4. Webinaari

Näkymiä tulevaan asunto-osakeyhtiölain muutokseen

8.4.2026 Turku

Näin puutut häiriötilanteisiin

13.4.2026 Turku

Puheenjohtajien klubi

13.4. Webinaari

Kylpyhuoneen kunnossapito- ja korjausvastuut

15.4.2026 Rauma

Taloyhtiön viestintä

23.4. Webinaari

HTJ2 - kohti jatkuvaa tiedonsiirtoa



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, viestintä

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 Kiinteistölehden 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

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 työnantajajärjestöstä:

Kiinteistötyönantajat ry (09) 3158 6200

tyosuhdeneuvonta@kiinteistotyönantajat.fi

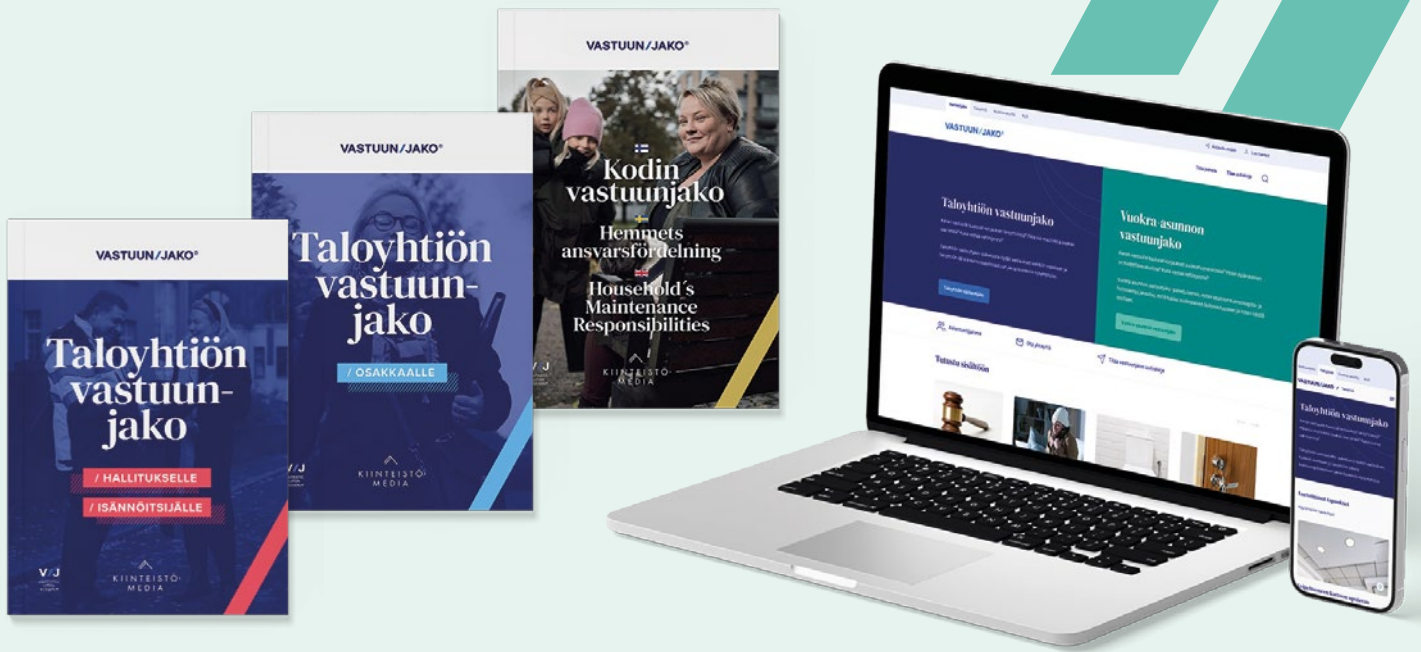
Jäsensivut

Voit rekisteröityä jäsensivujen käyttäjäksi taloyhtiösi jäsennumerolla, kun sähköpostiosoitteesi on merkitty jäsenrekisteriin kyseisen jäsentalon yhteystietoihin.

Jäsensivuilta löydät paljon hyödyllistä tietoa mm. koulutusaineistot, jäsenlehdet, webinaaritallenteet, Raku-sovellus sekä erilaisia ohjeita ja oppaita.

Rekisteröidy osoitteessa:

www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut



Kaikki vastuunjaosta

Kenelle kuuluu liesituulettimen uusiminen?
Mitä huoneistopihalle saa rakentaa?
Kuka vastaa osakkaan asentamasta hanasta?

Näihin ja muihin vastuunjaon kysymyksiin löydät
vastaukset VASTUUNJAKO®-tuotteistamme.

Omat tuotteet isännöitsijälle, taloyhtiön hallitukselle ja asukkaille.

Tutustu ja tilaa:

kiinteistomedia.fi/vastuunjako

VASTUUN/JAKO®

KIINTEISTÖ-
MEDIA