

Kiinteistölehti **LOUNAIS-SUOMI**

4/2020



**Palvelu-
hakemisto**
s.29

VESIASIANTUNTIJA ANTTI RYYNÄNEN

Hulevesijärjestelyt suojaavat

KIINTEISTÖJÄ TULVAVAHINGOILTA

Mitä on hyvä
isännöinti

Asumisen saralla
ansioituneet

Vesimaksu muuttuu
kulutuksen mukaiseksi

Carpe

APUNASI. ENNEN JA JÄLKEEN.

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

Auktorisoitu vahinkoalan
urakoitsija (AVU).

Vahinkopäivystys 24/7 | 050 4334 004 | www.carpe.fi

ILMANVAIHTO- JÄRJESTELMIEN PUHDISTUKSET JA HUOLLOT

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

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

topi.riivari@topiriivari.fi

Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

SISÄLLYSLUETTELO 4/2020

PÄÄKIRJOITUS

3 Joulua saa tulla

AJASSA

4 Ajankohtaista alueelta

ARTIKKELIT



8

- 8 Hulevesien hallinta suojaa kiinteistöjä
10 Pori hakee luontopohjaisia hulevesiratkaisuja



11, 14

- 11 Asumisen saralla ansioituneita huomioitiin
14 Vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja Turusta



16

- 16 Isännöinnin laatu 2020 - näkemyksiä
19 Isännöinnin lyhenteet
20 Terveiset Satakunnasta
22 KOLUMNI Vihertehokkuudesta
27 KYSY HELILTÄ
25 TEKNIikka JA TALOUS Vesimaksu kulutuksen mukaan
26 LAKI JA OIKEUS Urakoitsijan vastuu
28 Putkiremontti alusta loppuun, osa 9
29 PALVELUHAKEMISTO
30 JÄSENINFO

Kiitos vastaajille – joulua saa tulla

Olen monta kertaa syksyn aikana ajatellut, että tulisi ensi vuosi ja normaalit olot. Monta tavallista asiaa on tullut ikävä.

Olemme perinteisesti itse järjestäneet vuoden aikana muutaman seminaariristeilyn. Risteilyt ovat olleet suosittuja ja lämmenhensiksi tapahtumia, joissa on ollut mainio mahdollisuus tutustua toisiin taloyhtiöiden parissa aktiivisesti toimiviin ihmisiin. Esimerkiksi risteilyjä ja ihmisiä on ikävä, toki montaa muutakin asiaa.

Taloyhtiöissä asuvat ihmiset ovat pärjänneet poikkeusoloissa kohtalaisen hyvin. Nähtävissä on toki ollut, että kotona vietetyn ajan lisääminen on paikoin lisännyt häiriöitä. Turnauskestävyyttä tarvitaan vielä. Koronan takia siirtyneen korjaushankkeen valmistelu voi vielä jatkua. Onneksi kokonaisvaikutukset taloyhtiöiden näkökulmasta ovat ainakin kyselyjemme perusteella vielä kohtalaisen lieviä.

Kiinteistöliitto ja alueelliset jäsenyhdistykset teettävät vuosittain useita kyselyjä. Osa kyselyistä koskee säännöllisesti seurannassa olevia ilmiöitä ja osa taas on vaihtuvia ajankohtaistutkimuksia. Kyselyiden aiheita, hyödyllisyyttä ja määrää arvioidaan hyvin harkitusti.

Tänä vuonna kyselytutkimuksia on tehty mm. koronaepidemian vaikutuksista taloyhtiöiden toimintaan, korjausrakentamisen kehittymisestä ja isännöintipalveluiden laadusta. Säännöllisin väliajoin kysely kohdistuu myös järjestön omiin ydinpalveluihin, joista halutaan jäsenistön palautetta. Seuraava jäsenyytyväisyyskysely on luvassa ensi kevään päätteeksi.

Kiinteistöliitto-järjestön kyselyihin ei liity markkinointia tai kaupallisuutta. Saatua tutkimustietoa analysoidaan ja muokataan sellaiseen muotoon, että se on mahdollisimman helposti jäsenistön hyödynnettävissä. Tutkittua tietoa käytetään myös vaikuttamiseen ja edunvalvontaan.

Kyselytutkimusten tekeminen ja tulosten jakaminen on tärkeä osa Kiinteistöliitto-järjestön jäsenpalvelua. Vastaamalla järjestön kyselytutkimukseen vastaaja antaa samalla oman panoksensa järjestötoimintaan ja alan ke-

hittämiseen. Ilman vastaajien kenttätietoa ja mielipiteitä ei tutkimustuloksia synny. Suuret kiitokset kaikille kyselyihin vastanneille avustanne!

Sähköautojen latauspisteiden toteutukset taloyhtiöissä näyttävät kasvavan kysynnän lisääntyessä. Tuoreimman korjausrakentamisbarometrin mukaan seuraavan viiden vuoden aikana sähköautojen latauspisteitä arvioidaan toteutettavan jo joka kolmanteen kyselyyn vastanneen yhtiössä. Sähköautojen latauspisteiden toteuttamisen arvioidaan olevan alkaneen viisivuotiskauden aikana yleisin hanke sekä kerros- että rivitaloissa. Asiasta kysyttiin ensimmäisen kerran syksyllä 2017, jolloin 19 prosenttia vastaajista arveli toteuttavansa lataushankkeen seuraavan viisivuotisjakson kuluessa.

Taloyhtiöissä, joissa toteutetaan korjaushanke vuonna 2020, seitsemän prosenttia kertoo toteutettavan myös yhden tai useamman latauspisteen.

Vuonna 2019 toteutetuissa hankkeissa osuus oli noin viisi prosenttia.

Uusi laki velvoittaa taloyhtiöitä varautumaan putkituksen tai kaapelireitityksen puitteissa latauspaikkojen toteutukseen. Tämä velvoite koskee vain laajaa korjaushanketta, joka ulottuu koskemaan myös pysäköintipaikkoja tai niiden sähköjärjestelmää. Varsin markkinaehtoisesti siis edetään myös taloyhtiön näkökulmasta.

Juuso Kallio
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi ry



Kiinteistölehti LOUNAIS-SUOMI

Lehti ilmestyy 4 kertaa vuodessa.

Painopaikka:  punamusta

Aikakauslehtien Liiton Jäsen
Kannen kuva: Tuomas Selänne



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

Kustantaja Kiinteistömedia Oy, kiinteistömedia.fi

Päätoimittaja Juuso Kallio

Toimituspäällikkö Pekka Virolainen, pekka.virolainen@kiinteistolehti.fi

Taitto Graafinen palvelu Lippo

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

Ilmoitusaineistot aineistot@kiinteistömedia.fi

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

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

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

Tietosuojaseloste www.kiinteistöliitto.fi/lounais-suomi



#Kynät pois!

Sähköinen allekirjoitus ja etä-äänestys tehostavat päätöksentekoa

Taloyhtiöiden yhtiökokouksia varten markkinoille on tullut koronavuoden aikana uusia palveluja, jotka helpottavat etäosallistujien osallistumista äänestyksiin sekä siirtymistä sähköiseen allekirjoittamiseen.

SignSpace-palvelussa hoituvat niin sähköiset allekirjoitukset kuin etä-äänestykset. Palvelun tuottaa entisen Suomen Tilaaajavastuu Oy:n Vastuu Groupin tytäryhtiö Platform of Trust.



Allekirjoitukset sähköisesti

Kiinteistö- ja rakentamisala on laajasti mukana #KynätPois-kampanjassa, jolla edistetään digitalisaatiota sekä sähköisten allekirjoitusten yleistymistä taloyhtiöissä, isännöinnissä ja asumisessa. Myös Kiinteistöliittoyhteisö on ottanut omaan käyttöönsä sähköisen allekirjoittamisen SignSpace-palvelun.

Sähköinen allekirjoitus tehostaa toimintaa ja nopeuttaa asiakirjojen käsittelyä. Aikaa sekä rahaa säästyy, kun paperi- ja postituskulut pienentyvät. Kukin allekirjoittaja voi perehtyä asiakirjaan ja allekirjoittaa sen itselleen sopivana aikana.

Kun allekirjoitukset hoidetaan sähköistä palvelua käyttäen, saadaan asiakirjat samalla arkistoitua kätevästi. Sähköisen allekirjoituksen myötä pöytäkirjat, sopimukset sekä muut asiakirjat ovat tallessa SignSpace-palvelussa siten, että myös niiden tietoturvasuus on huomioitu.

Äänestäminen etänä

Koronakevään kokemukset osoittivat, että mahdollisuus etäosallistumiseen toi yhtiökokouksiin uusia, ensi kertaa kokouksiin osallistuvia osakkaita.

SignSpace-palvelun äänestystoiminto mahdollistaa sekä avoimen että suljettujen äänestysten järjestämisen. Palvelussa voidaan toteuttaa valtakirjojen kerääminen ja edustajan valtuuttaminen yhtiökokoukseen.

Kiinteistöliiton jäsentaloille on räätälöity valmiiksi palvelupaketti, joka sisältää 60 allekirjoitusta vuodessa sekä mahdollisuuden etä-äänestyksiin. Sen jäsenetuhinta on 48 euroa/vuosi + alv eli kuukausihinta on 33 prosenttia edullisempi kuin palvelun normaalihintana. Jos allekirjoituksia tulee taloyhtiössä enemmän kuin 60 vuodessa, ylimenevien hinta on 80 senttiä/kpl + alv.

Lue lisää, tutustu palveluun ja ota SignSpace käyttöösi osoitteesta www.signspace.com/kiinteistoliitto

Käytä koodia KIINTEISTOLIITTO tiliä rekisteröidessä, niin saat jäsenetuhinnan hyödynnettyä.



ⓘ Energia- ja ympäristötekniikan opiskelijoita SAMK:n katolla Porissa.
KUVA: SAMK/Veera Korhonen

Satakunta päivittää ilmasto- ja energiastrategiansa

Satakunnan ilmasto- ja energiastrategiaa päivitetään Satakunnan ammattikorkeakoulun SAMK:n toteuttamassa CANEMURE - kohti hiilineutraaleja kuntia ja maakuntia -hankkeessa. Strategian päivistytyö on edennyt ensimmäisille kommenttikierroksille ja laajempi kommentointi käynnistetään vielä vuoden 2020 puolella. Strategian visioksi on asetettu: Satakunta on vuonna 2030 ilmastoystävällinen, kestävien energiaratkaisuiden maakunta. Visiota lähdetään tavoittelemaan kolmen strategisen teeman kautta. Teemat ovat Kestävien energiaratkaisujen Satakunta, Hiilineutraali Satakunta sekä Ilmasto- ja energiastrategian laadinnasta sekä CANEMURE-hankkeen toteuttamisesta Satakunnassa: meri.olenius@samk.fi

Lisätietoja Satakunnan ilmasto- ja energiastrategian laadinnasta sekä CANEMURE-hankkeen toteuttamisesta Satakunnassa: meri.olenius@samk.fi

Turun ylioppilaskylästä energiapositiivinen asuinalue



📍 Turku pyrkii olemaan hiilineutraali vuoteen 2029 mennessä. Saku Koivu on kutsuttu Turun ilmastotyön ”kapteeniksi”. KUVA: Turku.fi

Turku on mukana kansainvälisessä hankkeessa, jossa kaupungit siirtyvät energiankäytössä kohti ilmastoneutraaliutta.

Viisivuotisessa EU:n rahoittamassa lähes seitsemän miljoonan euron hankkeessa rakennetaan suunnitelmaa kohti ilmastoystävällistä ja kestäväää kaupunkia kehittämällä älykkäitä ja hiilineutraaleja energiantuotannon, talotekniikan ja liikku-

misen ratkaisuja. Hankkeessa mukana ovat Turun kaupunki, Turun Ylioppilaskyläsäätiö, Turku Energia, Turku City Data ja Turun ammattikorkeakoulu sekä joukko teknologiyrityksiä. Hankkeessa on kaikkiaan kahdeksan kaupunkia, joista Turun ohella toinen pilottikaupunki on Ranskan Dijon.

Energiapositiivisella asuinalueella tai kaupunginosalla tarkoitetaan aluetta, joka tuottaa vuositasonla enemmän energiaa kuin se kuluttaa. Turku pyrkii olemaan hiilineutraali vuoteen 2029 mennessä ja ilmastoposiitivinen siitä eteenpäin. Siksi RESPONSE-hankkeessa mukana oleminen on tärkeää, toteaa esimerkiksi kaupunginjohtaja **Minna Arve**.

Turku Energia on mukana hankkeessa kehittämällä mm. uuden sukupolven ratkaisuja kiinteistöjen lämmitykseen ja jäähdytykseen hyödyntäen esimerkiksi kaukojäähdytyksen paluulämpöä lämpöpumpun lämmönlähteenä sekä uusiutuvaa kaukolämpöä.

– Olemme myös selvittämässä ratkaisuja uusiutuvan energian kytkemiseksi kiinteistö- ja yleiseen sähkönjakeluverkkoon, kertoo kehityspäällikkö **Antto Kulla** Turku Energiasta.

Uudet ratkaisut toteutetaan ensin Turun Ylioppilaskylässä.

Kaarina luopui TSE:stä, valta Fortumille

Kaarinan kaupunki luopuu osakkuudestaan Turun Seudun Energiatuotanto Oy:stä (TSE) ja myy pois 3 prosentin omistuksensa yhtiöstä. Ostajina olivat Fortum ja Turku Energia.

Kaupungin myötä Fortumin omistusosuus Naantalissa lämpöä, sähköä ja höyryä tuottavasta yhtiöstä nousee 51 prosenttiin ja kunta-omistajat, Turku, Raisio ja Naantali jäävät vähemmistöön.

Turun kaupungin omistama Turku Energia on kuitenkin kiinnostunut kasvattamaan osuuttaan yhtiöstä, mikäli Fortum luopuu omistuksestaan, kuten se on tehnyt muualla Suomessa. Fortum jatkaa kaukolämpötuotantoa enää vain Turussa ja Espoossa.

Osakkuudesta luopuminen ei vaikuta kaukolämpöverkon vuokrasopimuksiin Kaarinassa.

Turun Sanomien haastattelussa Turku Energian toimitusjohtaja Timo Honkanen on sanonut, että kunta-omistajien jäämisen vähemmistöön ei vaikuta kaukolämmön hintakehitykseen.

TSE on hyvin kannattava yhtiö ja se on jaka-



📍 TSE:n laitokset Naantalissa. KUVA: Turku Energia.

nut hyvää osinkoa omistajilleen.

Turku Energia operoi TSE:n laitoksia ja myy sen kaukolämpöä. Kaukolämmön siirrosta vastaa Turun Seudun Kaukolämpö.

Myös Raisiossa mietitään TSE:n omistuksen myymistä. Osakassopimuksen mukaan osakkuudesta irtaantuminen on mahdollista vuoden 2020 loppuun mennessä.

Poliisille pääsy Porin kameravalvontaan

Porin kaupunki siirtyy keskitettyyn kameravalvontajärjestelmään yhteistyössä Lounais-Suomen poliisilaitoksen kanssa. Viranomaisapua pyritään saamaan nopeammin oikeaan paikkaan, kun jatkossa poliisi voi tarkkailla ulkoalueiden kameroita. Sisäkameroihin avataan yhteys vain, jos poliisilla on tehtävä kyseisessä rakennuksessa tai sen läheisyydessä.

Kameravalvontajärjestelmän tarkoituksena on yleisen järjestyksen ja turvallisuuden ylläpitäminen, liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden varmistaminen, omaisuuden suojaaminen, rikosten ennaltaehkäisy ja tarvittaessa selvittäminen sekä ihmisten turvallisuudentunteen lisääminen.

Järjestelmässä on noin 800 kameraa, ne on sijoitettu kaupungin ydinkeskustaan ja esimerkiksi Kirjurinluodolle ja Yyteriin. Sisätiloissa kameroita on kouluissa, päiväkodeissa, liikuntapaikoilla ja kirjastoissa.

– Erityisesti koulukiinteistöihin kohdistuu paljon ilkivaltaa, ja kameravalvonnalla pyritään rauhoittamaan tilannetta vaikeimmissa kohteissa, toteaa Porin kaupungin ICT-yksikön vt. päällikkö **Juha Seppänen**.



Salon teknologiakeskus laajentaa akkutehtaan tarpeisiin

Nokian entisissä tiloissa toimiva Salo IoT Campus aloittaa laajennushankkeen, jonka tarkoituksena on vastata Salon akkutehtaan kasvun mukanaan tuomaan kasvavaan toimitilojen tilakysyntään.

Vuodesta 2017 lähtien toimineen teknologian innovaatiokeskittymän kaikki tuotantotilat ovat tällä hetkellä vuokrattuina.

Nyt se rakennuttaa uutta, huippumodernia tuotantotilaa noin 4 000 neliötä. Kokonaisinvestointi on noin 7 miljoonaa euroa ilman käyttäjän hankintoja, ja se rahoitetaan omalla pääomalla ja lainarahalla.

Laajennushankkeen käyttäjäksi tulee Valmet Automotiven Salon akkutehdas.

Tällä hetkellä kampus on koti noin sadalle yritykselle sekä parille tuhannelle työntekijälle, opiskelijalle ja tutkijalle.



Salo IoT Campus toimii Nokian entisissä tiloissa. Toimistojen ohella kampuksella on tuotantotiloja ja siellä toimii myös ammattikorkeakoulu. Kuva: Salo IoT Campus



Taloyhtiöt siirtyvät valtakunnalliseen huoneistotieto- järjestelmään

Vanhoin, ennen vuotta 2019 perustettujen taloyhtiöiden pitää siirtää osakeluettelonsa Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään. Osakeluettelo tulee siirtää vuoden 2022 loppuun mennessä, joskin määräaika on juuri pidennetty vuodella.

Huoneistotietojärjestelmään siirtyminen on edessä kaikilla vanhoilla taloyhtiöillä, joita on Suomessa noin 90 000. Uudistus vaikuttaa lisäksi 1,5 miljoonaan osakehuoneistoon ja niiden yli 2 miljoonaan omistajaan.

Tietojen siirtäminen on taloyhtiön hallituksen vastuulla ja vaatii hallituksen päätöksen. Siirrosta on ilmoitettava osakkeenomistajille.

Osakeluettelo siirretään huoneistotietojärjestelmään Maanmittauslaitoksen sähköisen osakeluettelon siirtopalvelun avulla.

Osakeluettelon siirtopalvelu on tarkoitettu tässä vaiheessa ensisijaisesti niille taloyhtiöille, joilla ei ole käytössään isännöintijärjestelmää.

Kiertotaloutta rakennusallalle

Mitä mahdollisuuksia rakennusallalla on kehittää ja hyödyntää kiertotalouden mukaisia ratkaisuja?

Asialla on suuri merkitys, sillä rakennusala tuottaa noin 35 % maailman kasvihuonekaasupäästöistä ja vastaa 50 % maapallon raaka-aineiden kulutuksesta.

Varsinais-Suomen liiton ja AFRY Finland Oy:n selvityksessä tarkastellaan kiertotalouden mukaisen rakentamisen potentiaalia Lounais-Suomessa.

Ratkaisuja ovat mm. olemassa olevan säilyttäminen, kierrätysmateriaalien ja uusiutuvien materiaalien käyttäminen, energiatehokkuuden parantaminen sekä korjattavaksi, purettavaksi tai muuntojoustavaksi suunnitteleminen. Raportti löytyy sivuilta www.valonia.fi.



JULKISIVUKONSULTOINTI JK OY

Kärsämäentie 35, 20360 Turku,
Puh. 02 2330840

Puuvillankatu 4 A, 30100 Forssa,
Puh. 040 7568827

www.julkisivukonsultointi.fi

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



LITE-ISÄNNÖINTI

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

Alkaen 55 € / kk

KS Tilipalvelu | 050 4677 893 | posti@ks-tilipalvelu.fi
Logomo Byrå | Köydenpunojankatu 14 | 20100 Turku
www.ks-tilipalvelu.fi



Viherkatot ja siniviherkertoimet arveluttavat, mutta

HULEVESIEN HALLINTA SUOJAA KIINTEISTÖJÄ

Suunnitelmat hulevesimääräysten uusista linjauksista huolestuttavat taloyhtiöitä Lounais-Suomessa. Toisaalta hulevesien hallinta vähentää tulvariskejä, joihin verrattuna hulevesimaksut ja määräykset ovat edullista varautumista.

📍 Swecon uuden BREEAM-sertifioidun toimistotalon tontilla Turun Kupittaalla on maan alle asennettu hulevesikasetti, joka viivyttaa hulevesiä. Purkautuvan veden virtausmäärää hallitaan säätökaivolla.

Kiinteistönomistajat ovat pääosin sitä mieltä, että jos täydennysrakentamista säädellään velvoittamalla rakentamaan viherkattoja ja viherseiniä tiukkenevilla uusilla vihertehokkuusarvoilla, joudutaan tilanteeseen, jossa täydennysrakentamisen kustannukset voivat nousta kohtuuttomaksi. Samalla vesivahinkojen riskit kasvavat. Kunnilta toivotaan siksi laajempaa vuoropuhelua kiinteistönomistajien kanssa uusien siniviherkertoimien määrittelyssä.

Toisaalta hulevesijärjestelmien kehittämisen taustalla on kaksi isoa maailmanlaajuista trendiä, joi-

den huomioiminen on tärkeää Suomessakin, kertoo kaupunkisuunnittelun konsulttitoimisto Swecon vesihuollon yksikön johtaja **Antti Rynänen**. Sweco on ruotsalainen, kansainvälisesti toimiva rakennus-, energia- ja ympäristöalan asiantuntijayritys.

– Kun kaupunki tiivistyy, tulee enemmän rakennettuja kovia pintoja, kuten asfalttia, betonia ja rakennusten kattoja, jotka eivät läpäise vettä. Se kasvattaa hulevesien määrää ja muodostumisnopeutta.

Toinen globaali trendi on ilmastonmuutos.

– Säätilan ääri-ilmiöt tulevat lisääntymään eli rankkasateita tulee enemmän. Se tulee lisäämään tulvavaurioita rakennetussa ympäristössä ja muun

muassa kuormittamaan vesihuoltoa.

– Vuotavat jätevesiverkostot ovat ongelma. Kun jätevesiverkostoon menee paljon hulevesiä, jätevedenpuhdistamoiden rakentamisessa joudutaan varautumaan suurempaan kapasiteettiin ja käsittelemään enemmän vesiä, kuin olisi tarpeellista. Se tietysti maksaa. Keväällä hulevedet ovat lumien sulamisvesien takia kylmiä, mikä laskee puhdistamoilla käsiteltävän jäteveden lämpötilaa. Kylmä vesi heikentää biologisen puhdistusprosessin toimintaa. Pahin tilanne syntyy rankkasateella, jolloin hulevettä voi päätyä paljon jätevesiviemäriin. Tällöin myös puhdistamaton jätevesi tulvii sieltä kiinteistöihin, pihoille ja vesistöön, mikä saastuttaa paikkoja ja aiheuttaa terveys- ja ympäristöriskejä. Pelkän hulevesiverkoston tulviminen aiheuttaa vesivahinkoja ja heikentää vesistöjen laatua, mutta ei ole niin suuri ongelma koska se on pääosin sadevettä.

Viheralueiden kautta viivästetystä sadevedestä lopulta vain osa päätyy huleviemäriverkostoon. Kasvit käyttävät vettä kasvuun ja osa vedestä haihtuu.

Vastaavasti kuivina kausina hulevesien johdatusella saadaan vähäisetkin sateet kasvillisuuden avuksi.

Kiinteistöala on enemmän huolissaan viherkattojen riskeistä liittyen kosteudenhallinnan ongelmiin sekä ylläpidon kustannuksiin. Käyttökokemuksia tai tutkimustuloksia viherkatoista Suomen oloissa on vain vähän ja rakentamisen ohjeita niukasti.

Ryynänen korostaa, että hulevesienhallinnalla, viivytysvaatimuksilla, hulevesirakenteilla kuin myös viherkatoilla ja viheralueilla pyritään siihen, että meillä olisi turvallista asua kaupunkiympäristössä.

Ryynäsen mielestä myös kiinteistöjen omistajien on syytä olla huolissaan niistä tulvariskeistä, joita säädöksillä pyritään ehkäisemään.

Täydennysrakentamisessa syntyy haasteita

Kaupunkisuunnittelussa ja kaavoituksessa hulevesien hallinta huomioidaan jo uusilla alueilla. Uusien alueiden kaavamääräyksissä on jo pitkään vaadittu tonttikohtaista hulevesien viivytystä. Lisäksi joissain kaupungeissa on hyödynnetty siniviherkerrointa, joka määrittelee kasvillisuuden ja pintojen määrää ja laatua tonteilla ja sitä, miten paljon tontilla pidetään hulevettä.

Nyt myös täydennysrakentamisessa pyritään huolehtimaan siitä, että hulevedet pysyvät hallinnassa. Niinpä uudet linjaukset ja ohjeistukset koskevat myös vanhojen kiinteistöjen muutostöitä, saneerauksia ja täydennysrakentamista.

Suomessa on vielä paljon kiinteistöjä, joissa sadevesi johdetaan katolta suoraan huleviemäriin, koska lähtökohta on, että sadevesi pyritään johtamaan mahdollisimman nopeasti pois kiinteistöjen tunteumasta. Ryynäsen mukaan vesi halutaan edelleen

pois kiinteistöjen viereltä, mutta niin, että mahdollisimman suuri osa siitä mahdollisuuksien mukaan imeytettäisiin tai viivytettäisiin tontilla ja että se etenisi hitaammin ja pienemmissä määrin kohti huleviemäriverkostoa.

– On toki ymmärrettävää, että jos vanhalle tontille ei mahdu lisää viheraluetta tai sadevesialtaita, tilanne pitää ratkaista teknisillä järjestelmillä, ja kaivojen tai säiliöiden rakentaminen aiheuttaa tietysti kustannuksia.

– Uusilla alueilla, varsinkin jos on mahdollisuus suunnitella väljemmin, on helpompi huomioda tämä ja jättää tilaa viivytysrakenteille, kuten viheralueille, lammikoille tai hulevesialtaille.

– Toisaalta tonttimaa on kallista, ja tiivis asuminen on muutenkin energiatehokasta ja ympäristöystävällistä, niin näille viheralueille ei aina meinaa riittää tilaa. Silloin tarvitaan myös uusilla alueilla tonteille teknistä viivytyskapasiteettia.

Maaperällä on merkitystä

Jo maaperän laatu tekee asiasta paikoin haastavamman kuin muualla.

– Länsirannikolla on paljon savimaata tai kalliota, jotka eivät läpäise vettä. Esimerkiksi Lahdessa, joka sijaitsee osin Salpausselän harjun päällä, maaperä on vettä läpäisevää, jolloin hulevesien imeyttäminen tonteilla on mahdollista. Tosin pohjavesialueiden suojelu tulee ottaa huomioon.

– Toisaalta jos hiekkamaan päällä on asfalttia ja muita kovia pintoja, vesi on johdettava sieltä jollain tavoin, mikä vaatii aina joitain viivytysrakenteita. Myös reititettyä asfalttia käytetään, jotta vesi pääsee valumaan esimerkiksi parkkialueiden läpi – kunhan maaperä on siihen sopivaa. Savipohjan päällä reititetystä asfaltista ei ole apua.

Ryynäsen mukaan Tampereella ja Vantaalla ollaan Suomessa pisimmällä hulevesivaatimuksissa.

– Siellä on jo pitkään uusien alueiden suunnittelussa otettu hulevesien luontaiset virtausreitit ja hulevesien hallinta huomioon jo kaavoitusvaiheessa sekä vaadittu uusissa asemakaavamääräyksissä kiinteistökohtaista viivytystä.

Toisaalta jos kiinteistö investoi hulevesiä viivytävään tekniikkaan, se ei vaikuta hulevesimaksun määrään.

Ryynäsen mukaan se olisi tietenkin reilua huomioida.

– Hulevesimaksujen keräämisessä olisi hyvä, jos olisi joku insentiivikin, eikä vain pakko. Toisaalta tiedon kerääminen on monimutkaista ja sellaisen järjestelmän kehittäminen ja ylläpito, joka huomioisi tarkasti kaikki kiinteistön erityispiirteet, tulisi kalliiksi. Nykyiset rekisterit eivät ole sillä tasolla.

TEKSTI: Pekka Virolainen **KUVA:** Tuomas Selänne



Hulevesimaksu

Vuonna 2014 voimaan tullut lakimuutos oikeutti kunnat perimään hulevesimaksun sade- ja sulamisvesien poistokustannuksista kiinteistöjen omistajilta. Uusi maksu on ärsyttänyt erityisesti omakotiasujia.

Tähän asti hulevesikulut on katettu vesilaitosten perimällä jätevesilaskutuloilla. Nyt hulevesienhallinta on siirtynyt vesilaitoksilta kunnalle ja siksi hulevesikulut laskutetaan erikseen. Joissain kunnissa vesilasku jätevesilaskuineen on samalla pienentynyt.

Hulevesimaksun suuruus vaihtelee kunnittain. Turun kaupunginvaltuusto päätti marraskuun 2020 kokouksessa luopua hulevesimaksusta vuonna 2021 ja rahoittaa tarpeen kiinteistöveroä korottamalla.

Siniviherkerroin

Uusien alueiden kaavamääräyksissä kiinteistöille asetetaan hulevesien viivytysvaatimuksia sini-viherkerroin avulla. Se on työkalu, jolla arvioidaan tontin kasvillisuuden ja pintojen määrää ja laatua tontilla sekä sitä, miten paljon tontin kasvillisuus, pinnat ja mahdolliset tekniset hulevesirakenteet pitävät hulevettä.

Alun perin Berliinissä kehitetty malli on saavuttanut suosiota maailmanlaajuisesti, ja se on otettu käyttöön myös useissa suomalaisissa kaupungeissa.

Porissa haetaan myös luontopohjaisia hulevesien käsittelyratkaisuja

Porissa ollaan laatimassa hulevesiohjelmaa, jonka tarkoituksena on laajentaa hulevesitietämystä läpi koko kaupunkiorganisaation.

Kaupungin asiantuntijoista muodostetun työryhmän ja konsulttitoimiston Rambollin tavoitteena on löytää ratkaisuja, joilla voidaan sekä hidastaa hulevesien kulkua viemäreihin ja vesistöihin että parantaa sinne ohjautuvan veden laatua. Siihen haetaan myös luontopohjaisia hulevesien käsittelyratkaisuja jo käytössä olevien teknisten ratkaisujen rinnalle.

Uusia hulevesikokeiluja Porissa on toteutettu muun muassa asuontomessualueena toimineessa Karjarannan kaupunginosassa. Sinne sijoitetut sadevesien viivytysrakenteet ohjaavat sadeveden osittain monilajisen kasvillisuuden lomitse esikervuallaksi. Altaista vesi imeytyy kivikorien läpi kasvillisuuteen ja maaperään. Veden mukana kulkeutuvat roskat jäävät altaisiin poiskerättäviksi.

Tähän asti haitallisia aineita ja raskasmetalleja on kulkeutu-



nut veden mukana pysäköinti- ja liikennealueilta suoraan vesistöihin. Nyt ne johdetaan kasvillisuudesta koostuvien suodatusrakenteiden läpi.

– Sadevettä ei kuulu juoksuttaa reunakiviä pitkin sadevesikaivoihin, varsinkaan jos helteillä reunakiven taakse istutettu kasvillisuus näantyy janoon, kertoo Porin kaupungin rakennuttaja ja hulevesiasiantuntija Aleks Siirtola.

– Hyvinvoiva kasvillisuus viilentää kaupungin pienilmastoa, lisää viihtyisyyden tunnetta,

ylläpitää kaupunkiluonnon monimuotoisuutta ja parantaa huleveden laatua, Siirtola lisää.

Kaupungin läpi virtaava vuolas Kokemäenjoki tuo lisää haasteita myös hulevesien hallinnalle.

– Kun Kokemäenjoen pinta on talvella korkeimmillaan, joudutaan sulkemaan hulevesien virtausluukkuja, ja hulevesiä pitää pumpata tulvapatojen eli jokipenkereiden jokeen. ❖

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi

PALKITSI ASUMISEN SARALLA ANSIOITUNEITA

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi haluaa tuoda esiin tekoja, hankkeita ja henkilöitä, jotka ovat toiminnallaan vaikuttaneet positiivisesti kiinteistöalan ja asumisen toimintaympäristön kehittämiseen.

Asunto-osakeyhtiöiden merkitys asuntojen hallintamuotona on jatkanut kasvuaan. Varsinais-Suomessa yli puolet asunnoista ja kodeista sijaitsee asunto-osakeyhtiöissä.

– Taloyhtiöiden parissa toimii ihmisiä, jotka käyttävät paljon aikaa yhteisen omaisuuden arvon ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi, toteaa Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen toiminnanjohtaja **Juuso Kallio**.

– On myös paljon hyviä kokemuksia ja käytäntöjä, jotka ansaitsevat tulla huomioituksi, Kallio lisää.

Vuoden korjaushanke: Asunto Oy Syväkallio

As Oy Syväkalliossa on tehty pitkäjänteistä työtä taloyhtiön kunnossapidossa ja korjausrakentamisessa. Toimenpiteiden suunnittelussa ja toteutuksessa on nähtävissä vahva yhteisöllisyys ja asukaslähtöisyys. Kiinteistönpito on ollut esimerkillisen suunnitelmallista, ja yhtiön suuret korjaushankkeet on toteutettu huolellisen valmistelun perusteella.

Vuonna 2020 on kilpailutettu ja tilattu hybridurakka, jossa taloyhtiö siirtyy maalämpöön ja katolle asennetaan aurinkopaneelit.

Samalla varaudutaan sähköautojen lataustarpeisiin. Turun kaupunki uusii ja asentaa tontilla olevan muuntamon vastaamaan tilattua hybridikonaisuutta.

– Talojen 1 ja 2 katot päätettiin maalata kuntoon aurinkopaneelien varten. Samalla pyydettiin tarjoukset kahden pelastustien kokonaisuuden parantamisesta, missä aktiivisia olivat taloyhtiön pihatyöryhmä ja turvallisuuspäällikkö, kertoo yhtiön puheenjohtaja **Juha Jäppinen**.

– Olemme myös kilpailuttaneet upporoskasäiliöt, jotka tilataan ja asennetaan vuoden 2020 aikana,



📍 As Oy Syväkallion korjaushankkeet on tehty suunnitelmallisesti ja pitkäjänteisesti.

Jäppinen jatkaa.

Taloyhtiön hallitus on myös asettanut vaatimukset ilmalämpöpumpun asennuksille ja pyytänyt keskitetyt tarjoukset niiden asennuksista.

Jo aiemmin yhtiössä on vaihdettu ikkunat ja ovet sekä tehty linjasaneeraus, jonka yhteydessä asennettiin poistoilmalämpöpumput ja saneerattiin kylpyhuoneet.

Märkätiloihin asennettiin vesikiertoinen lattialämmitys, jotta lämpöpumpuista saadaan mahdollisimman suuri hyöty. Ilmanvaihdon ja lämmityksen säädöt varmistettiin korjaushankkeiden yhteydessä. Näiden hankkeiden myötä yhtiön lämmityskustannukset ovat pudonneet rakennuksen ikä huomioiden poikkeuksellisen alas. Samalla on silti onnistuttu parantamaan sisäilmaolosuhteita.

Voittajan valitsi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen Kiinteistökehitystoimikunta. Sen mukaan As Oy Syväkallion korjaushanke nousi esiin suunnitelmallisuutensa ja pitkäjänteisyytensä ansiosista. Kiinteistökehitystoimikunta piti tärkeänä asukaslähtöisyyttä. Osakkaiden maksurasitus on pyritty pitämään kohtuullisena, ja korjaushankkeet on toteutettu järkevässä aikataulussa. Taloyhtiön toteuttamat energiakorjaukset on tehty huolellisesti ja tulokset ovat erittäin hyviä. ❖





Vuoden turvallisuusteko: Vaisaaren alue

Vaisaari on noin 1 000 asukkaan asuinalue Raision keskustan tuntumassa Nesteentien varrella. Alue on rakennettu vuosien 1973–1984 aikana ja sisältää 18 kerrostaloyhtiötä ja yhden liikerakennuksen. Alueen isännöinnistä ja huollosta vastaa asunto-osakeyhtiöiden omistama Vaisaaren Huolto Oy.

Vaisaaren turvallisuushanke lähti liikkeelle kesällä 2018.

– Aluehuoltoyhtiön hallitus aloitti keskustelun alueen nykytilasta sekä tulevaisuudesta ja päätti ryhtyä toimeen, kertoo Vaisaaren Huolto Oy:n hallituksen puheenjohtaja **Paula Rytkölä**.

Vuoden 2018 asukastytyväisyyskyselyn perusteella

📌 Tulevaisuudessa kiinnitämme huomiota avainturvallisuuden parantamiseen sekä talotekniikan suojaukseen erilaisilta kyberuhkilta, Paula Rytkölä kertoo.

kärkihankkeiksi valittiin asumisviihtyisyys sekä turvallisuus.

– Konkreettisina turvahankkeina on kaikissa alueen taloyhtiöissä suoritettu turvakävelyt, joiden perusteella puutteen on kartoitettu ja korjattu. Asukkaille myös pidettiin erilaisia käytännönläheisiä infotilaisuuksia sammutusharjoituksista alkaen, Rytkölä kertoo.

Alueen valaistus on uusittu led-valaisimiin, hissit on peruskorjattu ja niiden ovet automatisoitu. Samalla on parannettu piha-alueiden esteettömyyttä ja uusittu talojen ulko-ovet automaattisiksi.

Kiinteistökehitystoimikunnan arvioinnissa arvostettiin sitä, että Vaisaassa on aidosti huomioitu asukkaiden tarpeet ja otettu heidät mukaan suunnitteluun. Koska alueella asuu paljon ihmisiä, turvallisuuden parantaminen palvelee laajaa joukkoa, ja suunnitelmia on viety eteenpäin konkretiaan asti. ❖



AKOMIT
Esa Raitanen

www.akomit.fi
Anttilankulmantie 339, 31490 Terttilä
Puh. 0500 180 671

Asbestinpurku
Timanttiporaus/sahaus
Kuntoarviointi
Kosteusmittaus/kuivaus
Otsonointi
Radonmittaus

Vuoden palvelumyönteisin: **Varsinais-Suomen Muistiyhdistys**

Vuoden palvelumyönteisin -palkinnon valitsi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen Kiinteistön Palvelut -toimikunta, ja sen sai Varsinais-Suomen Muistiyhdistys. Raadin mukaan Varsinais-Suomen Muistiyhdistys on tehnyt tiivistä yhteistyötä kiinteistöalan eri toimijoiden välillä. Arvioinnissa painotettiin erityisesti positiivista palvelukokemusta sekä taloyhtiöiden hallinnon ymmärrystä.

Varsinais-Suomen Muistiyhdistyksen Turvallisesti kotona -hankkeessa on keskitytty muistisairautta sairastavan ihmisen arjen turvallisuuden ja turvallisuuden tunteen vahvistumiseen lähiympäristön muististävällisten tekojen avulla. Lähiympäristönä hankkeessa on nähty naapurit, taloyhtiöiden päättäjät sekä isännöinti ja kiinteistönhuolto. Yhteistyötä on tehty eri tahojen kanssa auttaen suoraan muistisairaita asukkaita, heidän omaisiaan, isännöitsijöitä, taloyhtiöiden hallituksia, viranomaisia, asumisneuvoja, sekä monia muita.

Tänä vuonna se on kehittänyt Muististävällinen taloyhtiö -valmennusmallia, jossa taloyhtiöitä lähestytään monesta eri näkökulmasta.

– Olemme koonneet myös Muististävällisen taloyhtiön materiaalipankkia, mistä voi poimia tietoa muistisairauksista ja muistiltaan heikentyneiden asukkaiden asumisturvallisuuden edistämisestä, kertoo hanketyöntekijä **Kaisa Karvonen** Varsinais-Suomen Muistiyhdistyksen Turvallisesti Kotona -hankkeesta.

Hankkeen voi vielä ensi kevään ajan kutsua kertomaan lisää materiaalipankin aiheista joko etäyhteydellä tai lähitapaamisena.

– Tiedon tarvetta muistisairaana asukaankaan kohtaamisessa ja avun hankkimisessa on paljon, kertoo Varsinais-Suomen Muistiyhdistyksen Turvallisesti kotona -hankkeen asiantuntija **Outi Korpelainen**. ❖

TEKSTI: Pekka Virolainen **KUVAT:** Juuso Kallio



➡ Varsinais-Suomen Muistiyhdistys valittiin vuoden palvelumyönteisimmäksi. Huomionosoituksen vastaanottivat asiantuntija Outi Korpelainen, järjestöjohtaja **Hanne Mansala** ja hanketyöntekijä Kaisa Karvonen.

Vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja: **Hilkka Kettinen**

Vuoden taloyhtiöpuheenjohtajan valitsi Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen Kiinteistön As Oy toimikunta. Arvioinnissa korostettiin, että Kiinteistö Oy Uudenmaanrinteen hallituksen puheenjohtaja Hilkka Kettinen on omalla toiminnallaan edistänyt suunnitelmallista ja kokonaisvaltaista kiinteistöpittoa sekä osakkaiden yhdenvertaisuutta.

Hän on myös toiminut aktiivisesti yhteyshenkilönä isännöitsijän, suunnittelijoiden sekä urakoitsijoiden kanssa isoissa peruskorjaushankkeissa, kuten linjasaneerauksessa ja julkisivusaneerauksessa.

– Yhteys osakkaisiin ja asukkaisiin on tärkeää. Olen osaltani pyrkinyt hoitamaan tätä tiedottamista osakkeenomistajille ja asukkaille, Kettinen kertoo. ❖

*Hilkka Kettisen ajatuksia hallitustyöskentelystä
lisää seuraavalla sivulla.*





➔ Kun taloyhtiössä on peräti 16 koiraa, kohtaavat asukkaat usein pihalla, ja moni taloyhtiön asia tai palaute hallituksen päätöksestä tulee samalla käsiteltyä, kertoo palkittu puheenjohtaja Hilka Kettinen.

Hilka Kettinen on vuoden **TALOYHTIÖPUHEENJOHTAJA**

– Taloyhtiön päätöksenteossa suuret ja pienet huoneistot ovat samanarvoisia. Hallituksissa ajetaan kaikkien osakkaiden ja ennen kaikkea yhtiön etua, sanoo palkittu Kiinteistö Oy Uudenmaanrinteen hallituksen puheenjohtaja Hilka Kettinen.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen As-Oy-toimikunta valitsi Kiinteistö Oy Uudenmaanrinteen pitkäaikaisen hallituksen puheenjohtajan Hilka Kettisen vuoden taloyhtiöpuheenjohtajaksi. Toimikunnan mukaan Kettinen on hoitanut aktiivisesti yhtiön kehittämistä ja edistänyt toiminnallaan suunnitelmallista ja kokonaisvaltaista kiinteistöpitoa, sekä osakkaiden yhdenvertaisuutta.

Kiinteistö Oy Uudenmaanrinne sijaitsee Uudenmaankadulla Vartiovuoren kupeessa. 38 huoneiston talo on arkkitehti **Albert Richardtsonin** piirtämä ja rakennettu vuonna 1932. Taloon rakennettiin 1960-luvulla lisäkerros, ja Sammon silloiselle toimitusjohtajalle rakennettiin ylimpään kerrokseen edustushuoneisto. Samalla harjakatto vaihtui funkistyylliseksi laatikkokatoksi.

Kettinen tuli hallitukseen hankalassa tilanteessa viitisentoista vuotta sitten, kun ylimmän kerroksen uima-altaasta oli aiheutunut melkoiset vesivahingot, ja niiden vastuita saatiin selvittää useamman juristin voimin, varsinkin kun yhtiötä käsiteltiin yhtiöjärjestyksen mukaisesti kiinteistöosakeyhtiönä. Sittemmin yhtiöjärjestyksestä onkin muutettu.

– Erikoiset, aikansa rakennustavan mukaiset ratkaisut huoneistoissa saattavat tuottaa yllätyksiä, kuten tässäkin tapauksessa, Kettinen toteaa.

Lopulta ratkaisu vesivahinkoon löytyi, ja sittemmin Kettinen on saanut toimia keskeisessä roolissa asukkaiden yhteyshenkilönä isännöitsijän, suunnittelijoiden sekä urakoitsijoiden kanssa isoissa linjasaneerauksissa ja julkisivusaneerauksissa.

Kotoa opittua

Kettisellä ei ole ammattinsa puolesta erityisvalmiuksia toimia hallituksen puheenjohtajana.

– Edesmennyt isäni toimi työssään myös kiinteistömaailmassa, ja olen saanut häneltä neuvoja ja oppeja. Kuten sen, että jos kaikilta tulee kehuja, niin silloin on epäonnistunut tehtävässään – sillä tosielämässä on turha odottaa, että kaikki ovat päätöksiin aina tyytyväisiä. Päätöksiä pitää kuitenkin tehdä, ja yleensä riittää, jos suurin osa on onnistuneita.

Kettinen tosin lisää, että Uudenmaanrinteessä hallitustyö on sujunut poikkeuksellisen hyvin ja yhteistyö isännöitsijän, V-S Isännöintitalon **Ari Halmetin** kanssa on myös ollut erinomaista.



↑ Hilka Kettinen ja Velmu.

– Hänen kanssaan olemme hoitaneet useita vaativampia hallinnollisia asioita, esimerkiksi pitkäaikaisesta vastikesaatavien oikeudellista perintää.

– Myöskään häiriötapauksia, joihin taloyhtiö olisi joutunut puuttumaan, ei ole ollut yli kymmeneen vuoteen, hän lisää.

Helppoa hallitustyöskentely ei ole, etenkin suhteissa rahalliseen korvaukseen.

– Asiat muuttuvat monimutkaisiksi, kun säädöksiä tulee koko ajan lisää, ja esimerkiksi nuorempi polvi olettaa saavansa ihan eri tavalla tiedottamista ja palveluja kuin mihin me vanhemmat olemme tottuneet.

Muutenkin vastuu joskus painaa ja asioihin perehtyminen vie aikaa.

– Siinä on hallitus viime kädessä itse vastuussa, jos hankkeita ei ole valmisteltu hyvin ja kuunneltu oikeita asiantuntijoita.

Kettinen kuitenkin kertoo olevansa jatkossakin taloyhtiön käytettävissä. Jos pyydetään.

– Pieni vaihtuvuus tekisi toki hyvää, mutta vapaaehtoisia on yleensä aika vaikea löytää. Minulla on motivaatio säilynyt. Jopa kasvanut, Hilka Kettinen lisää.

Koira on hyvä kommunikaattori

Asukkaiden viihtyvyydestä kertoo se, että noin neljännes Uudenmaanrinteen asukkaista on asunut rakennuksessa yli 30 vuotta. Kettisen mukaan taloyhtiö onkin parhaimmillaan kuin laajennettu perhe.

– Koronan aikaan tämä on korostunut, kun käydään vaikka kaupassa toisen puolesta. Talon pitkäaikaisin asukas onkin todennut, että ihmisen paras turva on valpas naapuri!

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan paras ystävä voisi sen sijaan olla koira. Vaikkapa afgaanivinttikoiria.

– Se kyllä helpottaa tätä hommaa! Koiran kanssa pääsee ihmisten kanssa helpommin puheisiin, ja jos joku on pahalla päällä ja tulee mieltänsä purkamaan, niin kyllä sen koiran rapsuttelu vähitellen keventää tunnelmaa. ♦

TEKSTI: Pekka Virolainen **KUVAT:** Tuomas Selänne

**VS:n RAPPAPUS JA
MAALAUUS OY**
vs-rappaus.fi



KAIKKI MAALAUSTYÖT TALOYHTIÖILLE

PORRASKÄYTÄVÄT

JULKISIVUT

KATOT

SOITA

09 42410 4261

tai jätä

tarjouspyyntö

www.sorcolor.fi

**SOR
COLOR**

MEILTÄ OSTAMINEN ON AINA VAPAAEHTOISTA!

Maalattu yli
3000 kohdetta

Maalattu yli 270
As Oy kohdetta

Yli 200 suomalaista
työntekijää

Asiakastyytyväisyys
4,7/5

😊 Isännöitsijän olisi hyvä näyttäytyä asukkaille muulloinkin kuin kerran vuodessa yhtiökokouksessa, jotta isännöitsijän työ tulisi enemmän tutuksi, arvioi asuintalossaan hallituksen puheenjohtajana toimiva porilainen Tero Ylikylä.

Isännöinnin laatu 2020

TYTYTYVÄISYYS ISÄNNÖINNIN LAATUUN PARANTUNUT

Taloyhtiöiden tyytyväisyyttä isännöintiin ja isännöintipalvelujen laatuun tutkittiin viimeksi lokakuussa 2020. Selvityksen mukaan isännöinnin laatuun ollaan kaikin puolin tyytyväisempiä kuin edellisessä selvityksessä, joka tehtiin viisi vuotta sitten. Erityisesti isännöitsijöiden kokoustoimintaan, luotettavuuteen ja tavoitettavuuteenkin oltiin tyytyväisiä.



Viestintään ja näkyvyyteen kannattaisi silti edelleen kiinnittää paljon enemmän huomiota, arvioi usean taloyhtiön hallituksessa ja asuintalossa hallituksen puheenjohtajana toimiva porilainen **Tero Ylikylä**. Hän on myös Kiinteistöliitto Satakunnan hallituksen jäsen.

Osakas ei tunne isännöitsijää

Kiinteistöliiton ja Isännöintiliiton teettämään *Isännöinnin laatu 2020* -tutkimukseen vastasi 6 010 taloyhtiön puheenjohtajaa, hallitusten jäsentä, osakasta sekä toiminnantarkastajaa syyskuussa 2020.

Tyytyväisimpiä isännöintiin ovat ne, jotka seuraavat isännöintiä läheltä: taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajat antoivat isännöitsijälleen kouluarvosanan 8+. Hallituksilta isännöitsijät saivat hieman heikomman arvosanan 8- ja osakkailta 7+.

Ylikylä arvioi, että osakkaiden antama heikoin arvosana johtuu sitä, etteivät he juuri tiedä isännöitsijän työstä, koska isännöitsijän osaaminen ja ammattitaito välittyy asukkaalle tai osakkaalle lähinnä vain yhtiökokouksen yhteydessä. Siksi osakkaitten mielipiteet isännöitsijästä näyttäytyivät tutkimuksessa erilaisina, kuin hallituksen jäsenten tai sen puheenjohtajan.

– Osakas ei näe isännöitsijää kuin juuri sen kaksi tuntia vuodessa. Paitsi jos tulee joku erikoistilanne – vaikka tarve remontoida – ja ei tiedetä, mitkä ovat osakkaan ja mitkä taloyhtiön vastuut. Silloin se muutenkin vähemmän tuttu isännöitsijä saattaa vaikuttaa vaikealta henkilöltä.

Remonteissa ja muissa isommissa projekteissa osaaminen tulee sitten esiin, samoin johdonmukaisuus ja kyky ratkaista asioita.

– Isoissa parveke- tai hissiprojekteissa punnitaan myös koko isännöintitoimiston osaaminen, Ylikylä lisää.

Sen sijaan luotettavuus, sosiaalisuus ja vuorovaikutustaidot tulevat esiin kaikissa kohtaamistilanteissa.

– Toki se, mikä kellekin on kulloinkin tärkeintä, vaihtelee sen mukaan, ollaanko seesteisessä vaiheessa vai keskellä remonttia.

Esille vaikka talkoissa?

– Vuorovaikutuksen parantamisesta ei varmaankaan olisi haittaa, Ylikylä toteaa.

– Hallitus ja isännöitsijätoimisto voisivat keskenään miettiä, pitäisikö olla joku muu tapahtuma, jossa tavata osakkaita. Lopulta hyvin harva heistä osallistuu yhtiökokouksiin.

Voisiko isännöitsijä näyttäytyä vaikka taloyhtiön talkoissa? Niissähän hallituksen puheenjohtajaa pommitetaan usein kaikenlaisilla asumiseen liittyvillä kysymyksillä.

– Sitä kannattaisi miettiä. Nykyisellään tuskin koskaan isännöitsijä tulee talkoopaikalle, vaikka siinä olisi tosiaan hyvä tilaisuus jutella ja vastata kysymyksiin.

Yhteistyöllä eteenpäin

Ylikylällä on itsellään vuosien kokemus hallitustyöstä, ja siksi hän pitää selvänä, että mitä enemmän isännöintiä tuntee, sitä enemmän isännöitsijän ammattitaitoa oppii myös arvostamaan.

– Aika hyvin se kommunikointi yleensä pelaa hallitusten ja isännöitsijän kesken.

Siviliämmissään hän toimii kalatalousneuvonantajana, ja on sitä kautta oppinut toimimaan julkisoikeudellisten asioiden parissa.

Kun asunto-osakeyhtiöön tehdään sadevesiviemärintiä tai uusitaan kattoja tai käyttövesiputkistoa, on hyvä, että myös hallitus osallistuu urakkatarjousten hakemiseen, ettei kaikkea osteta isännöitsijän luottotoimittajilta.

– Niissä on hyvä toimia yhteistyössä ja hakea aktiivisesti eri vaihtoehtoja, erilaisia tapoja ja myös urakoitsijoita.

Taloutta ja tiedottamista

Isännöitsijän ominaisuuksista tärkeimmiksi nousi esiin aikaansaavuus, talousosaaminen, viestintä ja tiedottaminen.

– Kun yhtiökokouksessa jotain päätetään, niin toki kaikki sitten olettavat, että asia sitten myös etenee, Ylimäki toteaa.

Talousosaamisen suhteen voi tulla väärinkäsityksiä sen suhteen, että osakkaasta kulut tuntuvat vain noussevan, vaikka nousun takana ovatkin juuri kauaskantoiset, taloutta parantavat investoinnit.

Viestintä ja tiedottaminen ovat puolestaan asioita, joita harvoin tehdään liikaa missään organisaatiossa.

– Isännöitsijöissä on harvoin sen alan osaajia, ainakaan sitä ei ole aikaisemmin valinnoissa juuri painotettu, mutta siihen toki kannattaisi jatkossa panostaa, Ylimäki pohtii.

– Isännöitsijän persoona on varmasti se, mitä arvioidaan, kun arvioidaan vaikka viestintätaitoja. Ei niinkään esimerkiksi se, miten isännöintitoimisto viestintää hoitaa. Se helpottuu, kun isännöitsijä tulee paremmin tunnetuksi asukkaiden keskuudessa.

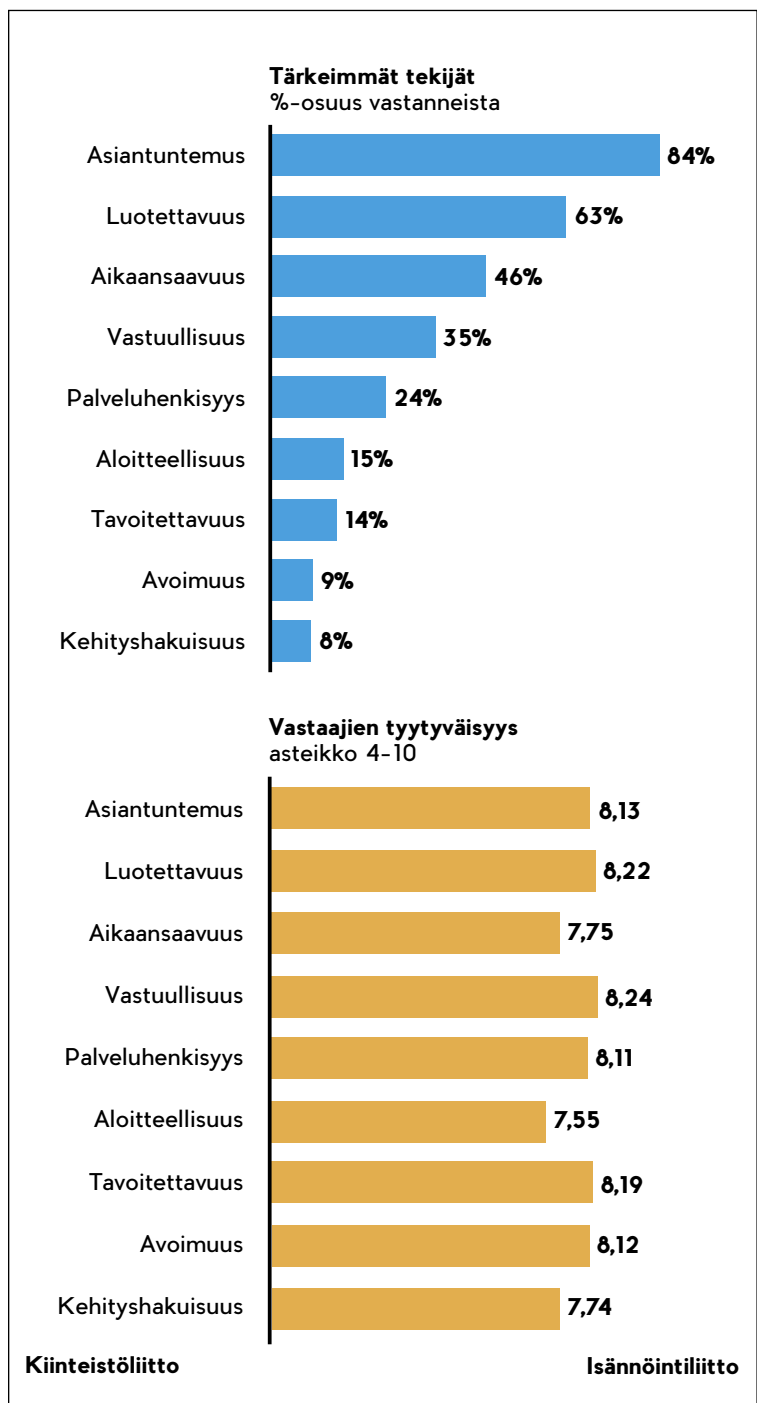
Kehityksessä mukana

Isännöintiä voi arvioida myös sen perusteella, kuinka hyvin isännöitsijä on selvillä siinä, missä mennään; mitä uutta on tulossa liittyen lämmitykseen, lämmön talteenottoon, maalämpöön tai kattopintojen hyödyntämiseen.

– Ala elää jatkuvassa muutoksessa, ja hyödyntämällä uusia mahdollisuuksia voi yrittää pitää kustannusten kehityksen kurissa, sanoo Ylimäki.

Siksi halu kehittyä ja pysyä ajan tasalla olisi eduksi, että olisi jo jotain näkemystä, kun yhtiössä aletaan kysellä uusien asioiden perään.

– Isännöitsijä voisi toki itsekkin olla näissä aloitteellinen, Ylimäki lisää. ♦



AIHEESTA LISÄÄ:

Tutkimuksen keskeiset tulokset löytyvät Kiinteistöliiton ja Isännöintiliiton verkkosivuilta hakusanoilla Isännöinnin laatu 2020.

TEKSTI: Pekka Virolainen **KUVA:** Tuomas Selänne

Lyhenne kertoo isännöitsijän koulutuksesta



KATJA HAARMA
liiketoimintajohtaja
Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy
Kiinteistöalan Koulutussäätiö

Monissa taloyhtiöissä ja hallituksissa keskusteluttavat isännöintialan lyhenteet ja niiden merkitys. Seuraavassa on avattu joitakin asunto-osakeyhtiöiden kannalta keskeisimpiä lyhenteitä.

IK on osoitus siitä, että henkilö on käynyt puolitoista vuotta kestävästä Asunto-osakeyhtiön isännöintikoulutuksen (IK)TM. Tämä koulutus antaa perusvalmiudet normaalien asunto-osakeyhtiöiden isännöintitehtävien hoitamiseen niin hallinnon, talouden kuin teknisen ylläpidonkin osalta. Suurin osa tämän koulutuksen käyneistä on suorittanut IAT:n.

IAT on lyhenne Isännöinnin ammattitutkinnosta, joka on virallinen ammattitutkinto isännöintitehtävissä toimiville. IAT lyhenne on syntynyt alalla tutkinnon suorittaneiden toimesta. Monet käyttävät sitä nimensä perässä, vaikka se ei ole virallinen lyhenne.

ITS[®] eli Isännöitsijän koulutus ja tutkinto on jatkotutkinto ammatissa toimiville isännöitsijöille, jotka syventävät tietoaan ja taitojaan isännöinnin laajassa osaamisvaatimuskentässä ja laativat myös kirjallisen opinnäytetyön. Koulutuksen pääsyvaatimuksina on vähintään vuoden päätoiminen isännöintikokemus ja sopivaksi luettava aiempi koulutus. Koulutus kestää puolitoista vuotta.

AIT[®] eli Johtavan ammatti-isännöitsijän koulutus ja tutkinto on toinen, ja alan korkein, jatkotutkinto ammatti-isännöitsijöille. Koulutukseen osallistuvilla on taustalla vahva osaaminen isännöintialalta ja usein isännöintitoimen ohella esimies- tai johtamisvastuu edustamassaan yrityksessä. Osallistujilta vaaditaan vähintään kaksi vuotta päätoimista isännöintikokemusta tai viisi vuotta vastaavaa kokemusta kiinteistöalalta ja sen lisäksi joko ITS[®]-tutkinto

tai opisto- tai ammattikorkeakoulutasoinen alalle soveltuva tutkinto. Koulutus kestää kaksi vuotta.

IEAT on isännöinnin erikoisammattitutkinto, joka on tarkoitettu kokeneille isännöintialan ammattilaisille. ITS[®]- tai AIT[®]-tutkinnon suorittanut, ammatissa aktiivisesti toiminut ja ammattitaitoaan ylläpitänyt ammatti-isännöitsijä voi yleensä hakeutua suoraan tutkinnon suorittajaksi ja näyttää osaamisensa vaativissa isännöinnin tehtävissä. Mikäli osaaminen vaatii täydentämistä, niin henkilökohtainen koulutuspolku tutkintoon on mahdollinen.

ITS[®] ja **AIT[®]** tutkinnoista valmistuneiden nimet löytyvät osoitteesta www.kiinko.fi/koulutus/osaamisalat-kiinkossa/isannointi-ja-asuminen

Isännöinnin ammattitutkintoa järjestävät useat oppilaitokset. Muut tässä mainitut koulutukset ja tutkinnot ovat Kiinteistöalan koulutussäätiön järjestämiä.

ISA on lyhenne auktorisoidusta isännöintitoimistosta ja tunnusta saavat käyttää vain ISA ry:n auktorisoimat isännöintiyritykset. Myös henkilöauktorisoiuja isännöitsijöitä on, mutta henkilöauktorisointiin ei liity mitään lyhennettä. Lisätietoa auktorisoinnin edellytyksistä ja luettelo auktorisoiduista isännöintiyrityksistä löytyy osoitteesta www.isayhdistys.fi. ♦

Lisätietoa artikkeliin liittyvistä koulutuksista ja tutkinnoista löytyy osoitteesta www.kiinko.fi.



Monipuolista kiinteistönhuoltoa!

KODILLES.FI

Kiinteistöhuolto



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

Tunnetko käytössäsi olevat jäsenpalvelut?

On ilo olla tekemässä työtä, jolla on merkitystä ja jossa saa antaa apuja ja neuvoja taloyhtiöiden vastuuhenkilöille. Asiat menevät oikein ja sovussa eteenpäin, kun päättäjillä on osaava tukiverkosto käytössään.

Aloitin työssäni reilu vuosi sitten Kiinteistöliitto Satakunta ry:n ja Rauman Kiinteistöyhdistys ry:n toiminnanjohtajana, ja matka on ollut mielenkiintoinen. Olen saanut tutustua loistaviin kollegoihin ympäri Suomen. On ollut ilo todeta, että työssämme on hyvä Me-henki, ja tuemme, sekä autamme toisiamme. Elämä – ja työelämä – on yhteispeliä. Samoin toivon asian olevan myös taloyhtiöissä.

Kiinteistöliitto on olemassa taloyhtiöissä asuvien ihmisten hyväksi. Tarjoamme neuvontapalveluja jäsentaloyhtiöiden hallitusten jäsenille, isännöitsijöille, sekä tilin- ja toiminnantarkastajille. Autamme kiperissäkin tilanteissa kertomalla menettelyohjeita lain ja taloyhtiön oman lain, eli yhtiöjärjestyksen tulkintaan. Tarjoamme taloyhtiölle talous- ja veroneuvontaa, sekä korjaus-, teknistä- ja energia-neuvontaa. Alan huippuosaajat ovat apunanne.

Järjestämme koulutuksia eri kaupungeissa perinteisesti ”paikan päällä” -hengessä, kuin korona-aikana webinaareina. Olethan jäsentaloyhtiön edustajana jo hyödyntänyt näitä mahdollisuuksia?

Kiinteistölehti ja alueemme oma Kiinteistölehti Lounais-Suomi tuovat paljon tietoutta taloyhtiömaailmasta ja ajankohtaisista ilmiöistä. Paikalliset jäsentiedotteet ja sähköpostitse lähetettävät uutiskirjeet tuovat myös ajankohtaista tietoa päätöksenteon tueksi.

Haluamme kehittyä ja palvella jäseniämme

mahdollisimman hyvin. Näin toimimme tarjoamalla nykyaikaiset palvelukanavat käyttöönne. Tästä yksi osoitus on lakitiimimme uudet podcast-kuunnelmat. Käyhän kuuntelemassa, minkälaista asiaa tätä kautta on tarjolla. Järjestimme myös toista kertaa Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivä-messutapahtuman, tällä kertaa olosuhteiden vuoksi pelkästään verkossa. Tapahtuman seminaariaineisto on edelleen kaikkien katsottavissa tapahtuman sivuilla.

Palaute on aina tervetullutta, ja otamme vinkkejä vastaan toimintamme kehittämiseksi ja

Palaute on aina tervetullutta, ja otamme vinkkejä vastaan toimintamme kehittämiseksi ja palvelutason parantamiseksi.

palvelutason parantamiseksi. Syksyllä aloitimme uutena palveluna osakkaille suunnatut webinaarit. Uutiskirje kaikille osakkaille onkin jo jonkin aikaa lähetetty kaikille sen tilanneille.

Olemme jäseniämme varten, ja uudet jäsenet ovat tervetulleita palvelujemme ja toimintamme

piiriin. Jäseneksi voi liittyä helpoiten nettisivujemme kautta. Tervetuloa nauttimaan Suomen Kiinteistöliiton, Kiinteistöliitto Satakunnan, Rauman Kiinteistöyhdistyksen ja Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen tarjoamista avuista ja palveluista! Kaikilla yhdistyksillämme on omat nettisivut mistä löytyvät koulutuskalenteri, yhteystietojen muutoslomakkeet, yhteystiedot, jäsenhakemus jne. Ja suoraan meihin kaikkiin saa myös olla yhteydessä.

Pidän omalta osaltani huolen siitä, että taloyhtiöiden asioita hoidetaan hyvällä osaamisella ja hyvillä mielin. ❖

Halikon kouru ja tikas Oy

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

Tikaskauppa.fi

Kattoturvaluotteet verkkokaupasta

ORIMA®

KATTOTURVA JA
SAUMATON KOURU

WECKMAN

TERÄSKATTEET



www.halikonkourujatikas.fi

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



Palveluumme kuuluvat mm.

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

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



www.pelicat.fi
janne@pelicat.fi / 040 732 6527



STOP!

PIHALLE JA TALKOISIIN
KAIKKI TARVITTAVA
MULLOKSEN
VERKKOKAUPASTA

Lahti • Lappeenranta • Pori • Tampere • Turku

**HIEKOITUS-
SEPELIT
VAIHTOLAVAT
MULLAT
HIEKAT
MURSKEET**

www.mullos.fi

PUH. 0201 224 280

Jätteiden ABC auttaa
lajittelupulmissa:
www.lsjh.fi/abc

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

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

Tutustu materiaaleihin ja tee
tilaus osoitteessa:

www.lsjh.fi/tilaamo



**LOUNAISSUOMEN
JÄTEHUOLTO**

www.lsjh.fi • 0200 47470



Pienempi kuorma huomiselle.



JYRKI LAPPI
maankäyttöjohtaja
Turun Kaupunki

Vihertehokkuus osana ilmastonmuutokseen sopeutumista

Turun kaupungin strategiassa ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen on hyvin keskeistä. Kaupunki on asettanut tavoitteeksi hiilineutraaliuden vuoteen 2029 mennessä.

Tavoite edellyttää kaupungin eri toiminoissa sekä päästöjä vähentäviä että hiilinieluja kasvattavia toimenpiteitä – samoin kuin sopeutumista ilmastonmuutoksen tuomiin muutoksiin ympäristössämme.

Osana tätä kokonaisuutta valmistellaan kaupungissa vihertehokkuuden velvoitteiden käyttöönottoa niin uusien asemakaavahankkeiden kuin myös vanhoihin kaavoihin liittyvien täydennys- ja laajojen korjaushankkeiden yhteydessä.

Vihertehokkuus kuvaa kasvillisuuden määrää suhteessa rakennetun alueen pinta-alan. Sen avulla pystytään arvioimaan rakennetun ympäristön kykyä vastata hulevesien hallintaa ja parantamaan asukasviihtyisyyttä. Tavoitteena on korkea eli vihreä, laadukas ja kestävä kaupunkitila, joka käsittää niin kiinteistöjen pihat kuin yleisetkin alueet.

Korkealla vihertehokkuudella tavoitellaan laaja-alaisia hyötyjä ilmastonmuutokseen sopeutumisessa ja sen hillitsemisessä. Näitä ovat mm. hulevesien hajautettu hallinta luontopohjaisiin ratkaisuihin, purkuvesistöjen suojelu, pienilmastojen tasaaminen kasvillisuuden avulla (lämpö, tuuli, kosteus, ilmanlaatu), lajien monimuotoisuuden ja vihervestoston kytkeytymisen edistäminen sekä hiilensidonta etenkin isojen puiden ja niitä ympäröivän maaperän osalta.

Vihertehokkuuden velvoitteilla pyritään ehkäisemään kiinteistöjen läpäisemättömien pintojen kasvua, koska ne aiheuttavat pintavaluntaa eli hulevettä. Yhä useammin toistuvat voimakkaat sateet

ylittävät hulevesiverkoston välityskyvyn.

Vihertehokkuutta arvioidaan siniviherkertoimen avulla uudis- tai täydennysrakentamisen yhteydessä. Se huomioi tontin kasvillisuuden, pintojen ja mahdollisten hulevesirakenteiden määrää ja laatua sekä sitä, miten ne viivyttävät hulevettä. Siniviherkertoimelle on tarkoitus asettaa velvoitetasot, jotka rakentamisessa vähintään pitäisi saavuttaa.

Velvoitetasot on asetettu siten, että normaalissa rakentamisessa niiden pitäisi olla kohtuullisen helposti saavutettavissa. Tiiviin kaupunkirakenteen

alueella niiden saavuttaminen vaatii joissakin tapauksissa tarkempaa suunnittelua.

Velvoitteita esitetään sovellettaviksi kaikissa asemakaavoissa asumisen, keskustatoiminto-

jen, palvelujen, hallinnon, kaupan ja teollisuuden korttelialueilla, lukuun ottamatta erillispientalojen alueita.

Velvoitteiden täyttyminen todennetaan siniviherkertoimen avulla lupia haettaessa. Määräyksenä vihertehokkuus on joustava. Se ilmaisee tonttien vehreyden velvoitetason, mutta antaa joustavat mahdollisuudet siihen, miten velvoite käytännössä toteutetaan.

Me kaupungissa näemme, että vihertehokkuuden huomioiminen kiinteistöjen suunnittelussa on yksi keskeinen tapa tehdä meille kaikille parempaa kaupunkiympäristöä ja kestävää hiilineutraalia kaupunkia. Tavoitteen mukainen vihreä, laadukas ja kestävä kaupunkitila takaa toivottavasti meille entistä paremman kaupunkiympäristön sekä pihat, joissa on tilaa kaikille myös hengittää ja olla. ❖

Velvoitetasot on asetettu siten, että normaalissa rakentamisessa niiden pitäisi olla kohtuullisen helposti saavutettavissa.



HELI LAUNTO-KOHO
lakimies
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi

Kysy Heliltä

Toimin isännöitsijänä taloyhtiössä, jossa asuu mahdollisesti muistisairas henkilö. Hänen omaisensa ilmoitti minulle yhteystietonsa. Mitä asioita pitää ottaa huomioon tietosuojan näkökulmasta?

Omaisten yhteystietojen kerääminen tuntuu ensi ajatuksella toimivalta ratkaisulta tilanteessa, jossa asukkaan epäillään sairastavan muistisairautta. Kuinka kätevää onkaan, kun isännöitsijä voi ilmoittaa omaiselle, että asukasta ei ole näkynyt hetkeen, asukas on käyttäytynyt oudosti tai että tällä on vastikkeet rästissä. Tarkoitus on auttaa ja tukea muistisairasta asukasta mutta myös suojella muita asukkaita mahdollisilta vaaratilanteilta.

Mutta hetkinen – asia ei olekaan juridisesti aivan näin yksinkertainen tietosuojasäännösten näkökulmasta. Ensinnäkin henkilön itsensä ja hänen lähipiirinsä käsitykset voivat poiketa sen suhteen, onko henkilöllä ylipäätään muistisairautta vai ei. Taloyhtiö ei voi tällaista tulkintaa tehdä muutoin kuin asukkaan omasta pyynnöstä. Omaisten yhteystietojen vastaanottamisen ja asukasta koskevien tietojen antamisen täytyy siis lähteä asukkaan omasta halusta ja ilmoituksesta, ei kenenkään ulkopuolisen ilmoituksesta. Poikkeuksena toki tilanne, jossa asukkaalle on määrätty edunvalvoja.

Henkilötietojen käsittelyssä on muutoinkin kaikilta osin noudatettava huolellisuutta. Taloyhtiö joutuu väistämättä käsittelemään osakkaiden ja asukkaiden henkilötietoja ja on sidottu tietosuojalainsäädännön velvoitteisiin. Niistä voidaan tiivistäen todeta, että henkilötietojen käsittely edellyttää aina hyväksyttävän perusteen ja että tietosuojan keskeisiä periaatteita ovat käyttötarkoitussidonnaisuus, tietojen minimointi, turhien tietojen poistaminen ja tietoturvallisuuden varmistaminen.

Yllä esitettyyn kysymykseen vastaisinkin, että taloyhtiö ei voi vastaanottaa kenenkään ulkopuolisen henkilön yhteystietoja eikä kertoa heille mitään tietoja asukkaasta ilman tämän lupaa. Mikäli iäkäs/muistisairas henkilö itse kokee, että hänen etunsa ja turvallisuutensa kannalta olisi hyvä, että taloyhtiöllä olisi hänen omaisensa yhteystiedot, hän voi tällaiset itse/yhdessä omaisen kanssa taloyhtiölle ilmoittaa. ❖



Rakennus ja Saumaus

Aaltonen Oy

Elementtisaumauksen ammattilaiset

- Elementtisaumaus
- Elementtien korjaus
- Silikonisaumaus
- Tiivistystyöt



Kari Aaltonen

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

24h



SÄHKÖHUOLTO Ari Tuomi Oy

Soita meille, se on turvallista!

SÄHKÖASENNUKSET

Kaikki työt tehokkaasti ja ammattitaidolla
taloyhtiöille, yrityksille ja yksityisille asiakkaille

KORJAUKSET, HUOLLOT

Tähtäämme nopeaan palveluun

SUUNNITTELU

Kauttamme turvalliset ja oikeat ratkaisut

AURINKOENERGIA

Kokemuksen tuomalla varmuudella

ILMALÄMPÖPUMPPUASENNUKSET

Kotiin tai mökille



0400 527971

Salvelanlaaksontie 1, 21500 Piikkiö | www.arituomi.fi

DNA Netti taloyhtiöille

DNA on taloyhtiösi luotettava kumppani Lounais-Suomessa

Laitetaan taloyhtiösi netti- ja TV-asiat kerralla kuntoon. Meiltä saat käyttöösi paikallisen, alueesi tuntevan yhteyshenkilön sekä erityisesti isännöitsijän apuna olevan **Taloyhtiöpalvelun**, joka tarjoaa yksilöllistä ja nopeaa apua kaikissa DNA:n netti- ja TV-palveluista koskeissa asioissa.

Taloyhtiöpalvelu tekee liittymisestä ja käyttöönotosta helppoa. Ennen palveluiden käyttöönottoa tehdään ennakkotestaus ja varmistetaan, että kaikki sovitut asiat var-

masti toimivat ja laskutus sekä osoitetiedot ovat oikein. Lisäksi varmistetaan palveluiden kytkentäajat. Taloyhtiöpalvelu toimittaa asukkaalle tervetulokirjeen ja palveluiden käyttöönotossa tarvittavat ohjeet. Voit tilata ohjeet Taloyhtiöpalvelusta myös kytkennän jälkeen muuttaville asukkaille.

Tehokas ja toimintavarma DNA Netti viihdyttää asukkaita ja mahdollistaa kaikkien viimeisimpien taloteknisten ratkaisujen käyttöönoton.

Taloyhtiösopimuksella asukkaat saavat monipuoliset TV-palvelut ja nopean netin, reilusti normaalihintoja edullisemmin.

Lue lisää: dna.fi/taloyhtiöt

Ota yhteyttä oman alueesi osaaviin DNA Taloyhtiömyynnin ammattilaisiin.



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



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



EI TEHDÄ TÄSTÄ NUMEROA, MUTTA MEIDÄN SADOILLA IHMISILLÄ ON HIIHAT KÄÄRITTYINÄ TEITÄ VARTEN.

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

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

TEKOJEMME SUMMA:

- Kiinteistön arvo säilyy
- Asumismukavuus paranee
- Kiertotalous toteutuu

Ota yhteyttä tai lue lisää palveluistamme:

lt.fi / 010 636 7000

KIERTOTALOUDEN KÄYTÄNNÖN TEKIJÄ





MATTS ALMGRÉN
neuvontainsinööri
Kiinteistöliitto
Varsinais-Suomi

Jatkossa vedestä maksetaan kulutuksen mukaan

TaloOsakkaiden taloyhtiölle maksamat vesimaksut määräytyvät uuden lakimuutoksen myötä vastaisuudessa asennettavien vesimittareiden perusteella. Eduskunta hyväksyi EU:n energiatehokkuusdirektiivin pohjautuvan lain 3.11.2020.

Taloyhtiöitä ei velvoiteta muuttamaan jo aiemmin asennettuja vesimittareita etäluettaviksi vain pelkän etäluettavuuden vuoksi. Vanhan mittarin saa uusia sen rikkoutuessa samanlaisella.

Laki ohittaa yhtiöjärjestyksen

Muutokset koskevat niitä taloyhtiöitä, joissa lain voimaantulon jälkeen haetaan rakennuslupaa käyttö-vesiputkistojen uusimiselle tai uudisrakentamiselle. Näihin kohteisiin on asennettava kylmän ja lämpimän veden kulutusta mittaavat etäluettavat vesimittarit, joita on käytettävä taloyhtiön vesikustannusten jakamiseen. Näissä taloyhtiöissä laki menee yhtiöjärjestyksen ohi, eli etäluettavat vesimittarit toimivat kustannusten jakamisen perusteena, vaikka yhtiöjärjestykseen olisi aiemmin kirjattu muuta.

Yhtiöjärjestyksiä ei tarvitse päivittää pelkän vesimittariasian takia. Jos vesimittareita ei ole, tai ne on asennettu ennen uuden lainsäädännön voimaantuloa, määrää yhtiöjärjestys edelleen sen, kuinka vedestä aiheutuvat kustannukset taloyhtiössä jaetaan.

Taloyhtiöiden kannalta muutos ei ole dramaattinen, sillä monessa asutokohtaisilla vesimittareilla varustetussa taloyhtiössä vesimaksut määräytyvät jo nyt mittarin lukemien perusteella. Asutokohtaiset vesimittarit tulivat pakollisiksi uudiskohteissa jo vuonna 2011 ja käyttövesiputkistojen uusimisen yhteydessä vuonna 2013. Motivan ja Työtehoseuran kesällä 2020 julkaisemassa selvityksessä arvioitiin, että kotitalouksen vedenkulutus vähenee noin kahdeksan prosenttia, kun vedestä laskutetaan todellisen kulutuksen mukaan.

Asennettava oikein

Mittareita valitessa on taloyhtiössä syytä olla tarkkana. Eri mittareilla voi olla erilaisia vaatimuksia asennustilan tai asennon suhteen. Valmistajan ohjeita mittarin

asennon, mittaria ympäröivien putkistojen suorien osuuksien pituudesta ja mahdollisten takaisinvirtausta estävien venttiilien asennuksesta on ehdottomasti noudatettava. Muutoin ei voida katsoa, että mittari on asennettu oikein ja että se siltä osin täyttäisi mittauslaitelain vaatimukset. Tällöin mittaustuloksia ei voida käyttää laskutusperusteena.

Jo suunnittelupöydällä on varmistettava, että vesimittari on helposti luettavissa, huollettavissa ja vaihdettavissa. Mittarit ovat kuluvia laitteita ja niitä on huollettava valmistajan ohjeiden mukaisesti. Nykyaikaisten ultraäänimittareiden käyttöikä on 15–30 vuotta. Lisäksi niiden huoltotarve on vähäinen, koska liikkuvia osia ei ole. Mekaaniset mittarit ovat edullisempia, mutta niiden käyttöikä ja huoltoväli on vastaavasti lyhyempi.



Etäluenta säästää

Etäluettavien mittareiden investointikustannukset ovat noin 400–700 euroa asuntoa kohden. Etäluettavan mittarin kustannus asennuksineen manuaalisesti luettavaan mittariin nähden on noin kaksinkertainen. Jos mittarien luennan hoitaa huoltoyhtiö, säästetään etäluentaan investoitu rahamäärä melko nopeasti luentakustannuksissa. Etäluettavat vesimittarit mahdollistavat myös esimerkiksi vuotohälytykset ja siten vesivuotojen havaitsemisen nopeasti.

Taloyhtiöissä, joita uudistukset koskevat, vedenkulutustiedot on annettava osakkaalle kuukausittain. Kun tiedot ovat jatkuvasti saatavilla asuntoon asennetun vesimittarin tai etäluentaan perustuvan verkkopalvelun kautta, pidetään sitä riittävänä tietojen toimittamisena. ♦





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

Urakoitsijan vastuu rakennusurakassa

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998

Tilaja ja urakoitsija tulee aina olla kirjallinen sopimus. Sopimusehtojen lisäksi yleensä sovitaan siitä, että sopimukseen sovelletaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja. Sopimusehdot sisältävät yksityiskohtaiset määräykset tarkastuksista, takuuajoista ja virhevastuista.

Taloyhtiöiden kannalta yleiset sopimusehdot tulevat käytännössä arvioitavaksi korjaushankkeiden yhteydessä. Uudiskohteiden osalta asiaa arvioidaan sen sijaan ns. rakennuttajavastuuna, josta puolestaan säädetään asuntokauppalaissa. Tässä yhteydessä ei käsitellä lainkaan näitä uudiskohteiden rakennuttajavastuukysymyksiä.

Urakoitsijalla on vastuu työn tuloksesta. Sopimusehdoissa vastuuta on säädelty yksityiskohtaisesti. Olennaiset käsitteet ovat takuuajan vastuu ja takuuajan jälkeinen eli ns. kymmenen vuoden vastuu. Vastuuperusteet eroavat toisistaan, ja urakan tilaajan tulee tiedostaa erojen merkitys.

Takuuajan vastuu

Sopimusehtojen mukaan urakoitsija vastaa suorituksesta takuuajan, jonka pituus on kaksi vuotta. Takuuajana ilmenneet virheet urakoitsija on velvollinen korjaamaan. Urakoitsija voi takuuajana ilmenneiden virheiden osalta välttää vastuunsa vain osoittamalla virheiden aiheutuneen jostakin muusta syystä kuin urakoitsijan vastuulla olleesta toiminnasta.

Takuuaika alkaa kulua, kun urakka vastaanottotarkastuksessa hyväksytään vastaanotetuksi. Aikarajat ovat ehdottomia eli jos taloyhtiö haluaa vedota urakoitsijan takuuajaiseen vastuuseen, reklamaatio tulee tehdä mahdollisimman pikaisesti ongelmien ilmettyä ja viimeistään takuutarkastuksen yhteydessä. Takuutarkastus on sopimusehtojen mukaan toimi-

tettava aikaisintaan kuukautta ennen vastaanottotarkastuksessa ilmoitettua takuuajan päättymispäivää ja viimeistään sanottuna päättymispäivänä. Mikäli takuutarkastuksen pitäminen laiminlyödään, takuu-aika jatkuu yhden kuukauden pidempään. Olennaista on huomata, että takuu aika loppuu joka tapauksessa määräajan umpeuduttua.

Sopimusehtojen mukaan tarkastuksista on laadittava pöytäkirjat, joissa käsitellään sopimusehdoissa todetut seikat. Olennaisimpia asioita ovat havaitut

virheet ja niihin liittyvät vaatimukset. Tilajan kannalta dokumentaation merkitys on olennainen. Mikäli virhettä ja siihen liittyviä vaatimuksia ei ole takuutarkastuksen pöytäkirjaan merkitty, tulkinta on

lähes poikkeuksetta se, että vaatimusta ei ole asianmukaisesti esitetty. Reklamaatioiden sisältöön on kiinnitettävä huomiota. Kirjallinen muoto on poikkeukseton sääntö.

Vastuu takuuajan jälkeen

Sopimusehtojen mukaan urakoitsija vapautuu virhevastuusta, kun 10 vuotta on kulunut kohteen vastaanottamisesta. Tämän ns. kymmenen vuoden vastuun edellytykset määräytyvät sopimusehtojen mukaisesti. Urakoitsija vastaa virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai olevan seurausta sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä. Kyseessä on lisäksi oltava virhe, jota taloyhtiö ei ole voinut havaita vastaanottotarkastuksessa tai takuuajana. Näyttövelvollisuus sopimusehtojen mukaisesta virheestä on taloyhtiöllä. Reklamaatiovelvollisuus tulee tässäkin vastuumuodossa täyttää oikea-aikaisesti sekä riittävästi yksilöitynä. ♦

**Reklamaatioiden
sisältöön on
kiinnitettävä huomiota.**

J|Ä|S|P|I®**J|Ä|S|P|I® LTO****JAMA**

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



LA-KATTOHUOLTO.FI

LA-KATTOHUOLTO

Luotettava, valtakunnallinen ja kotimainen kumppani kattoasioissa

SÄÄSTÄ RAHAA – HUOLLATA KATTO

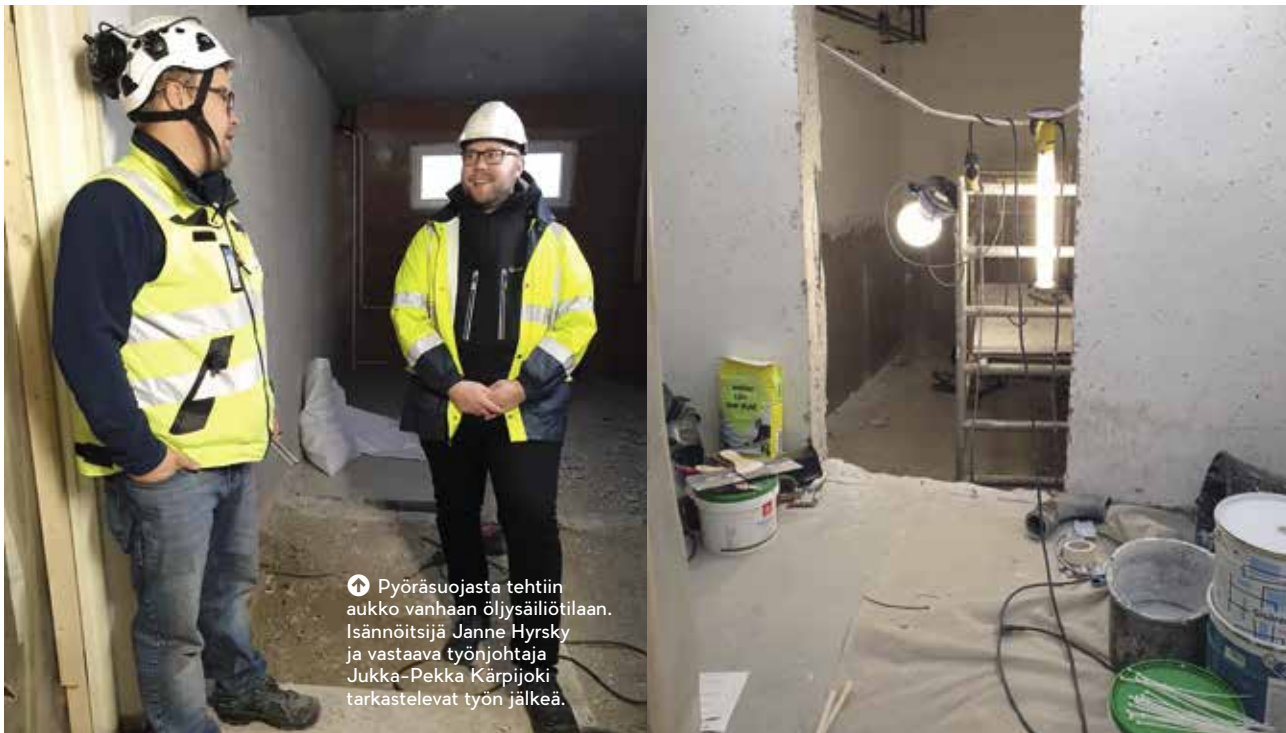
- KATTOJEN VUOSIHUOLLOT
- TIILI/MINERIITTI/HUOPAKATTOJEN PUHDISTUKSET JA PINNOITUKSET
- PELTIKATTOJEN PUHDISTUKSET JA MAALAUKSET
- VUOTO- JA MUUT KORJAUKSET

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

Varsinais-Suomi: Hannu Rintamäki p. 040 767 8828, hannu.rintamaki@la-kattohuolto.fi

Satakunta: Kalle Järviö 040 164 9195, kalle.jarvio@la-kattohuolto.fi





Pyöräsuojasta tehtiin aukko vanhaan öljysäiliötilaan. Isännöitsijä Janne Hyrsky ja vastaava työnjohtaja Jukka-Pekka Kärpijoki tarkastelevat työn jälkeä.

SAUNAOSASTOSTA LIIKKEELLE

Seuraamamme putkiremonttihanke lähti käyntiin purkutöillä saunaosastossa ja pyöräsuojassa.

Asunto Oy Sampanpolun saneeraus lähti käyntiin lokakuun aikana yleisten tilojen purku- ja asennustöillä.

Marraskuun alkuun mennessä oli tehty asbestipurkutyt yleisissä tiloissa. Käynnissä on uuden talotekniikan asennustyöt. Saunaosasto, lämmönjakohuoneessa ollut vanha savusola sekä öljysäiliö on purettu pois.

– Öljysäiliötilaan on tehty oviaukko, ja tilan lattia nostetaan samalle tasolle viereisen pyöräsuojan kanssa. Kun tila saadaan valmiiksi, mietitään sille sopiva käyttötarkoitus, kertoo yhtiön puheenjohtaja **Esa Soini**.

Saunaosastoon saadaan myös paljon lisää tilaa, kun vanhat sokkeloiset seinärakenteet on purettu pois. Seuraavaksi sukitetaan pohjaviemärit, minkä jälkeen saunatilaa päästään rakentamaan uusiksi.

Vaikka viemärit muuten uusitaan, olisi pohjaviemärien uusiminen rakennuksen alle todella haastavaa ja kallista. Tämä oli todettu jo hankesuunnitteluvaiheessa.

– Kohde on lähtenyt käyntiin normaalisti eikä yllättäviä seikkoja ole tullut vastaan toteaa vastaava työnjohtaja **Jukka-Pekka Kärpijoki** pääurakoitsija Samuli Laine Oy:stä.

Rappukäytäviin on päästy asentamaan talotekniikkakoteloita. Niihin tulevat uudet käyttövesiputket, sähkö- ja tietoliikennekaapeloinnit sekä lämmöntalteenoton putket. Asennustöiden alussa selvisi, että elementtejä ei pystyttykään kiinnittämään toisiinsa kuten valmistaja oli luvannut, mutta muutos ei onneksi vaikuttanut toteutukseen merkittävästi.

Rappukäytävässä läpiviennit huoneistoihin on jo tehty, ja tekniikkaa aletaan asentamaan kouruihin piakkoin.

– Asuntokohtainen työaikataulu on jo tiedotettu asukkaille, ja työt ensimmäisissä asunnoissa alkavat helmikuussa. Teemme tässä vaiheessa työt rappukäytävässä mahdollisimman pitkälle, jotta haitta-aika asunnoissa pysyy mahdollisimman pienenä, Kärpijoki kertoo.

Osakkailla on vuoden loppuun asti aikaa ilmoittaa korjaushankkeen yhteydessä tehtävistä omista muutostöistä. Esimerkiksi keittiöremontin voi teettää samassa yhteydessä pääurakoitsijan hyväksymällä aliurakoitsijalla.

– Tammikuusta alkaen taloyhtiössä on sitten muutostyökielto korjaushankkeen valmistumiseen saakka, kertoo isännöitsijä **Janne Hyrsky**. ♦

TEKSTI JA KUVA: Matts Almgrén

Palveluhakemisto

Asianajotoimistoja

EVERSHEDS SUTHERLAND

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

Energiakonsultointia

Suunnittelu ja kilpailutus

www.uleh.fi

Maalämpösaneeraukset

Urpo Lehtimäki

LTO-saneeraukset

044-5555 010

E-todistukset

U. Lehtimäki Oy

Valvonta

Isännöitsijätoimistoja

Isännöinti-Saarto

Uudenmaankatu 6 a I, 20500 Turku
puhelin 02 – 511 8500
saartooy@isannointi-saarto.fi • www.isannointi-saarto.fi

Liity kiinteistöalan
edelläkävijöihin
– pyydä meiltä
isännöintitarjous

Talokeskus
RAUMA

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

ISA

Ison isännöintiyrityksen palvelut,
kodikas tunnelma!

Yliopistonkatu 37B, Turku
puh. (02) 6517 2150
toimisto@turunisannointikeskus.fi

Turun
ISÄNNÖINTI-
KESKUS

www.turunisannointikeskus.fi

Isännöinti- ja tilipalvelu
Balanssi

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

www.balanssi.name

Tilitoimistopalvelut

Saumaustöitä

RUSKON SAUMAUUS OY

Saumausta vuodesta 1977 alkaen

0400 788 959

Saloon rakentuva UUSI EKOVOIMALA lämmittää kotisi entistä puhtaammin

TALOYHTIÖPÄÄTTÄJÄ, ennen kuin vaihdat muuhun lämmitysmuotoon, pyydäthän tarjouksen kaukolämmöstä!

Kaukolämmityksen etuja

- Helppo ja edullinen liittyä
- Vaivaton käyttää
- Toimintavarma - lämpö ei loppu kesken

Lämmitysjärjestelmän muutokseen saatavissa tukea

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

Muutos
öljylämmityksestä
kaukolämpöön on
EKOTEKO

"Uusi ekovoimala puolittaa kaukolämmön hiilidioksidipäästöt."

KATSO LISÄÄ www.kaukolampo.fi

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

kaukolampo@salonkaukolampo.fi
www.salonkaukolampo.fi

Salon
Kaukolämpö Oy

Yhdistys

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

Rekisteröidy jäsensivuille

Oletko jo rekisteröitynyt jäsensivuille? Kiinteistöliiton jäsenivut palvelevat jäsentaloyhtiöiden hallitusten jäseniä ja isännöitsijöitä. Jäsensivuille on koottu taloyhtiöiden kannalta hyödyllistä tietoa, jäsentiedotteita, oppaita, lomakkeita ja koulutusaineistoja. Jäsensivuilla voit päivittää myös omat jäsentietosi. Jäsensivuille rekisteröityminen ja kirjautuminen tapahtuvat

Kiinteistöliiton ja jäsenyhdistysten verkkosivuilta. Rekisteröityminen edellyttää, että sähköpostiosoitteesi on merkitty Kiinteistöliiton jäsenrekisteriin kyseisen jäsentalon yhteystietoihin. Jos sähköpostiosoitteesi ei ole vielä jäsenyhdistyksesi tiedossa, ilmoita se yhdistyksellesi tai osoitteeseen jasentiedot@kiinteistoliitto.fi Jäsensivuille rekisteröityessäsi tarvitset myös taloyhtiösi jäsennumeron. Tämä 6-numeroinen luku löytyy Kiinteistöllehden osoitekentästä



KALENTERI

Webinaari:

Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta, katsaus isännöinnille
ti 12.1. klo 17.30

Webinaari:

Onnistu etäyhtiökokouksissa – juridiikka haltuun
to 21.1. klo 17.30

Webinaari:

Taloyhtiön tilinpäätös tutuksi
ti 26.1. klo 17.30

Webinaari:

Yhtiökokous haltuun (yhteinen laki, talous, tekniikka)
to 4.2. klo 17.30

Webinaari:

Hallitus ja asumisen arki – 2 lakimiestä
ti 9.2. klo 17.30

Webinaari:

Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta, katsaus hallituksille
ma 15.2. klo 17.30

Webinaari:

Suunnitelmallinen taloudenpito taloyhtiössä
to 18.2. klo 17.30

Webinaari:

Taloyhtiöiden lämmitysratkaisuja
ke 24.2. klo 17.30

Tarkemmat tiedot ja ilmoittautumiset:

www.kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi
www.kiinteistoliitto.fi/satakunta
www.kiinteistoliitto.fi/rauma

Kunniamerkki on palkinto ansiotuneille henkilöille



Suomen Kiinteistöliitto myöntää tunnustuksia ansiokkaasta työstä kiinteistöalalla. Kiinteistöliiton kunniamerkki on tunnustus kiinteistöalan pitkäaikaisesta ja ansiokkaasta työstä. Kunniamerkkejä voivat hakea kaikki kiinteistöalan toimijat. Kunniamerkki valaa itseluottamusta, lisää työn arvostusta ja on osoitus siitä, ettei pitkäaikainen työ ole ollut turhaa.

Kunniamerkki voidaan jakaa juhlatilaisuuksien yhteydessä, kuten työntekijän täytessä vuosia tai huoltoyrityksen, isännöitsijätoimiston, taloyhtiön tai muiden vastaavien viettäessä merkkipäiviään. Kunniamerkki sopii

annettavaksi myös eläkkeelle siirtymisen yhteydessä.

Onko työyhteisössäsi tai taloyhtiössäsi henkilöitä, joita haluatte arvostaa ja kiittää kiinteistöalan kunniamerkillä? Katso lisää: www.kiinteistoliitto.fi/kunniamerkit.

Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivä

Varsinais-Suomen Taloyhtiöpäivä verkkotapahtuma pidettiin 28.10.2020. Tapahtuma keräsi linjoille yli 300 osallistujaa. Suosituimmat puheenvuorot olivat lakimies **Heli Launto-Kohon** Kunnossapitovastuun ABC, sekä OP Ryhmän pääekonomisti **Reijo Heiskasen** Talous- ja asuminen koronan kourissa. Tapahtuman luennot on katsottavissa www.kiinteistoliitto.fi/vstaloxyhtiopaiva.

Jäsentaloyhtiön neuvontapalvelut

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

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen

Lakineuvonta

02 277 5151 Heli Launto-Koho

Korjaus-, tekninen ja energianeuvonta

02 277 5153 Matts Almgrén

Eduvalvonta, paikallisneuvonta, viestintä

02 277 5150 Juuso Kallio

Jäsenrekisteri ja jäsenasiat

02 277 5154 Mari Häyhtiö-Viikilä

varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi

Satakunnan (Pori)

Paikallisneuvonta ja eduvalvonta

Mari Häyhtiö-Viikilä 040 586 7123

satakunta@kiinteistoliitto.fi

Rauman Kiinteistöyhdistyksen

Paikallisneuvonta ja eduvalvonta

Mari Häyhtiö-Viikilä 040 586 7123

rauma@kiinteistoliitto.fi

sähköpostit: etunimi.sukunimi@kiinteistoliitto.fi

Tiedotus

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

Jäsensivut

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

Suomen Kiinteistöliiton neuvonnat

Yhdistysten jäsenet voivat käyttää Kiinteistöliiton jäsenpalveluja.

Kiinteistöliiton lakineuvonta

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

09 1667 6300

Talous- ja veroneuvonta

ma-to klo 9-12

09 1667 6369

Korjaus- ja tekninen neuvonta

tiistaisin ja torstaisin klo 9-13

09 1667 6311

Energianeuvonta

ma-pe klo 9-15

09 1667 6761

Kirjalliset lausunnot ja toimeksiannot

Jäsentalot voivat epäselvissä tai kiistanalaisissa kysymyksissä pyytää kirjallista lausuntoa Kiinteistöliitolta.

Lausunnon avulla tulkinnanvarainen asia saadaan varsin usein ratkaistua taloyhtiössä ilman oikeudenkäyntiä.

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



Onko sinulla **PORILAINEN OLO?**

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

SÄÄSTÖÄ LÄMMITYSKULUISSA

EI KUUKAUSIMAKSUJA

EI INVESTOINTIKULUJA

VAKAAT ASUMISOLOSUHTEET



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



PÄIVITÄ KAUKOLÄMPÖSOPIMUKSESI
VELOITUKSETTA, OTA YHTEYTTÄ:
Antti Lehtonen
p. 044 701 2205 • antti.lehtonen@porienergia.fi

lhanteellista
energiaa
porienergia.fi



**PORI
ENERGIA**