

KESKI-SUOMEN

120 vuotta
TALOYHTIÖIDEN ASIALLA

KIINTEISTÖVIESTI

JÄSENLEHTI  KIINTEISTÖLIITTO
Keski-Suomi

4 • 2023



Uusissa taloissa saunoja
rakennetaan vain
suurimpiin asuntoihin

6

Toritalon monivaiheinen
menneisyys tarjosi
ainekset historiikkiin

16

Naapuruussovittelun
keskus antaa apua
asumisen konflikteihin

22

Huolehdimme puolestasi.



● Jyväskylässä, pyydä tarjous:

044 5020 911 / jani.mallinen@kiinteistotahkola.fi
050 5938 834 / jarkko.karkkainen@kiinteistotahkola.fi

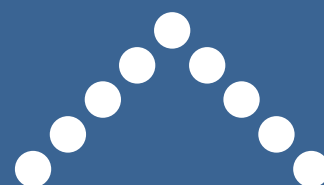
Isännöinti

- ◆ Digipalvelut 24/7
- ◆ Talotili-palvelu pienille taloyhtiöille
- ◆ Manageeraus

Välitys

- ◆ Vuokravälitys
- ◆ Asuntosijoittajien palvelut

10:llä paikkakunnalla Suomessa, kiinteistotahkola.fi



KIINTEISTÖTAHKOLA

Rakentavaa kunnossapitoa helpinghands.fi

- Rakennus- ja remonttipalvelut
- Tilamuutokset ja liiketilaremontit
- Vahinkosaneeraukset
- Kattohuolto- ja korjauspalvelut
- Kattohuoltosopimukset
- Pellitykset ja kattoturvatuotteet
- Vuotokorjaukset
- Kaikki kiinteistösi kunnossapitoon

Kaikki yhdeltä ovelta. Portilta
piipunhattuun – paikallisin
voimin, vuosien kokemuksella!

www.helpinghands.fi

☎ 010 299 8525



4 • 2023

Tässä lehdessä

- 4 Pääkirjoitus: Uusi järjestelmä tiukentaa isännöinnin valvontaa
- 4 Ajankohtaista
- 6 Talousaunojen suosio kasvaa jälleen
- 7 Asunto Oy Jyväskylän Tyynen pihasauna on kuin kirsikka kakussa
- 9 Gummeruksenkatu 5:n saunasta avautuu näkymä kaupungin yli
- 10 Paloturvallisuusriskit kasvavat taloyhtiöissä
- 12 Tuulimyllytie 23:ssa laitettiin piha ja salaojat kerralla kuntoon
- 16 Toritalon tarina on tallennettu kansien väliin
- 18 Näkökulmia 3 096 asukkaan Jyväskylään vuonna 1903
- 22 Naapuruussovittelukeskus tarjoaa apua asumisen konflikteihin
- 26 Millaiset äänet kuuluvat taloyhtiöön?
- 27 Taloyhtiöille on tarjolla energianeuvontaa Keski-Suomessa
- 28 Vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja ja vuoden taloyhtiöteko on julkistettu
- 30 Vinkit asukkaille: Muista lämmitystolpan turvallinen käyttö
- 32 Palveluhakemisto
- 34 Jäsenpalvelut käytössäsi



KESKI-SUOMEN

KIINTEISTÖVIESTI

Keski-Suomen Kiinteistöyhdistyksen
jäsenlehti, 22. vuosikerta

Keski-Suomen Kiinteistöviesti
jaetaan neljä kertaa vuodessa
kaikille jäsentaloyhtiöiden
hallituksen jäsenille,
isännöitsijöille ja muille
yhdistyksen sidosryhmille.



ISSN 1798-0763

Julkaisija Kiinteistöliitto Keski-Suomi, Yliopistonkatu 11, 40100 Jyväskylä

Kustantaja KKY-Palvelu Oy

Päätoimittaja Hannu Mähönen, 045 110 6333, hannu.mahonen@kiinteistoliitto.fi

Toimitus Viestintä-Paprico Oy ja Kiinteistöliitto Keski-Suomi, kiinteistoviesti@paprico.fi

Ulkoasu Viestintä-Paprico Oy

Ilmoitusmyynti Mediatoimisto Dorimedia Oy, 040 717 8614, inkeri.valtonen@dorimedia.fi

Painopaikka Kirjapaino Kari, Jyväskylä

Painosmäärä 6600 kpl

Osoitelähde Kiinteistöliiton jäsenrekisteri

Osoitteenmuutokset kiinteistoliitto.fi/osoitteenmuutos, 045 208 6560, keski-suomi@kiinteistoliitto.fi

Suuraava numero 1/2024 ilmestyy viikolla 9, aineistopäivä 29.1.2024

Pääkirjoitus

Hannu Mähönen

Päätoimittaja, toiminnanjohtaja



Uusi järjestelmä tiukentaa isännöinnin valvontaa

Aiemmin tänä vuonna tulivat voimaan uudistetut isännöinnin eettiset ohjeet. Ne sitovat Isännöintiliiton jäseniä, mutta on tarkoitettu eettiseksi ohjeistukseksi koko isännöintialalle. Tiukentuneet eettiset ohjeet tarvitsevat valvontajärjestelmän, jotta voimme tietää, noudatetaanko ohjeita. Nyt sellainen järjestelmä syntyy. Uudistuksesta kertoi Isännöintiliiton toimitusjohtaja Mia Koro-Kanerva Keski-Suomen Taloyhtiöpäivässä 2.11.

Isännöintiliiton ja Isännöinnin auktorisointi ISA:n valvontamenettelyt ovat olleet tehottomia. Ratkaisuja ei ole julkaistettu ja sanktiot ovat olleet muutenkin vähäisiä. Myös valvonnan luotettavuus on koettu heikoksi.

Vuoden 2024 alusta lukien on enää yksi isännöinnin valvontajärjestelmä. Keskuskauppakamarin alaisuuteen perustetaan uusi lautakunta, Isännöinnin eettinen neuvosto. Keskuskauppakamari nimittää lautakuntaan ulkopuolisen puheenjohtajan ja kaksi jäsentä. Isännöintiliitto ja Kiinteistöliitto nimittävät kumpikin kaksi jäsentä.

Uudistuksen tarkoituksena on rakentaa julkisesti luotettava, riippumaton ja uskottava alan omavalvontajärjestelmä, ja siten parantaa asiakkaiden luottamusta isännöintialaan. Lausuntopyynnön eettiselle neuvostolle voi tehdä isännöintisijän asiakastaloyhtiö, mutta myös Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto tai sen jäsenyhdistys, vaikkapa oma yhdistyksemme.

Lausuntopyynnön vakavin seuraus isännöintiyritykselle on varoitus, erottaminen tai auktorisoinnin menetys. Nämä ratkaisut julkaistaan aina yrityksen nimellä. Julkisuus toimii pelotteena ja vie ajan kanssa happea niiltä toimijoilta, jotka jatkuvasti syyllistyvät epäeettiseen toimintaan. Vihdoin saadaan toimiva väline puuttua piittaamattomien ja huonojen isännöintiyritysten toimintaan.

Isännöinnin eettisen neuvoston vastaukset lausuntopyyntöihin toimivat ohjauksena hyvin toimintatapoihin. Siten saadaan kehitettyä isännöintiyritysten toimintaa ja koko toimialaa taloyhtiöiden eduksi.

Ajankohtaista

Kustannusten ja korkojen nousu aiheuttanut vaikeuksia taloyhtiöille ja osakkaille

Kiinteistöliiton taloyhtiöille tekemän Talous- ja rahoituskyselyn tuloksissa näkyy kotitalouksien talouden tiukentuminen, mutta tois-taiseksi valtaosa taloyhtiöistä on selviytynyt varsin pienin ongelmin.

Kyselyn perusteella noin 65 prosenttia taloyhtiöistä on joutunut nostamaan hoitovastiketta vuoden 2023 aikana. Korotuksissa on suuria kiinteistö- ja paikkakuntaeroja, mutta keskimäärin korotus on ollut rivitaloissa 6,4 ja kerrostaloissa 9,3 prosenttia.

Vastikerästit ovat pysyneet melko maltillisina taloyhtiöissä, mutta 8,5 prosenttia vastaajista kertoi maksuvaikkeuksien lisääntyneen viime aikoina. Eniten maksuvaikkeudet ovat lisääntyneet uusissa taloyhtiöissä sekä 1970-luvulla rakennetuissa yhtiöissä.

Taloyhtiöiden kustannuspaineet jatkuvat vuonna 2024

Kiinteistöliitto kehottaa taloyhtiöitä varautumaan kustannusten kasvuun myös ensi vuonna. Vuoden 2024 talousarviossa on syytä huomioida esimerkiksi kaukolämpömenojen kasvu ja valtion avustusten väheneminen. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn taloyhtiöille myöntämät avustukset vähenevät ensi vuonna selvästi.

► **Kiinteistöliiton talousarvio-ohje löytyy jäsensivuilta kohdasta Taloyhtiön talous ja Kiinteistöliitto Keski-Suomen talousarvio-ohje kohdasta Työkaluja taloyhtiöille.**

Kunnat päättäneet kiinteistöveronsa vuodelle 2024

Vakituisen asunnon kiinteistöveroprosentti nousee Keski-Suomen kunnista Joutsassa, Jämsässä, Kinnulassa, Toivakassa ja Äänekoskella. Muissa kunnissa veroprosentti pysyy ennallaan.

Kuntien yleinen kiinteistöveroprosentti määrätään vuodesta 2024 alkaen erikseen maapohjille ja rakennuksille. Yleinen maapohjan kiinteistöveroprosentti on ensi vuonna kaikissa Keski-Suomen kunnissa uuden alarajan mukainen 1,30 prosenttia. Rakennusten yleinen kiinteistöveroprosentin alaraja säilyy 0,93 prosentissa, mutta monet kunnat ovat asettaneet ensi vuodeksi myös sen 1,30 prosenttiin.

► **Kuntakohtaiset veroprosentit Kuntaliiton sivuilla www.kuntaliitto.fi/elinvoima-ja-talous/verotus/kuntien-veroprosentit**

Kannessa

Jyväskylän ensimmäinen joulukatu avattiin joulukuun alkupäivinä vuonna 1954. Järjestelyistä vastasi Jyväskylän Väinönkatu ry, jonka puheenjohtajana toimi tuolloin kauppias Artturi Syvänoro. Väinönkadun joulukadulla eli Kauppakadun ja silloisen Jyväskylänkadun (nykyinen Yliopistonkatu) välisellä osuudella toimi 37 liikettä, jotka osallistuivat käytännön järjestelyihin. Kuva: Keski-Suomen museo, kuvaaja ei tiedossa.

Joissakin kunnissa jo yli puolet kerrostaloasunnoista tyhjillään

Tilastokeskuksen mukaan Keski-Suomesa on suhteellisesti eniten asuntoja tyhjillään Kivijärvellä (29 prosenttia), Multialla (28 prosenttia) sekä Kyyjärvellä ja Karstulassa (24 prosenttia). Vähiten asuntoja on tyhjillään Muuramessa (8 prosenttia) sekä Jyväskylässä ja Laukaassa (10 prosenttia).

Multialla, Hankasalmella ja Kyyjärvellä yli puolet kerrostaloasunnoista on ilman asukkaita. Kivijärven kerrostaloasunnoista yli 40 prosenttia ja Joutsan, Konneveden ja Karstulan asunnoista yli 30 prosenttia on tyhjillään.

Tyhjiä rivitaloasuntoja on suhteellisesti eniten Kivijärvellä, noin 44 prosenttia, mutta myös Karstulassa ja Kyyjärvellä yli kolmannes.

Multian omakoti- ja paritaloasunnoista liki 28 prosenttia on ilman asukkaita, Kannonkoskella ja Kivijärvellä yli 20 prosenttia.

► **Voit katsoa Ylen koneesta, kuinka paljon kunnassa on tyhjiä asuntoja eri talotyypeissä ja miten luvut ovat muuttuneet vuosina 2012–2022.**
yle.fi/a/74-20056571

Keski-Suomi teki hurjan kirin osakeluetteloiden siirrossa

Kaikkien ennen vuotta 2019 perustettujen asunto-osakeyhtiöiden pitää siirtää osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään tämän vuoden loppuun mennessä.

Keski-Suomen yhtiöistä siirron oli tehnyt lokakuun loppuun mennessä noin 73 prosenttia, kun vielä kuukautta aikaisemmin luku oli 53 prosenttia. Maakuntien välisessä vertailussa Keski-Suomi nousi sijalta 13 peräti neljänneksi edellään enää vain Pohjois-Karjala, Etelä-Savo ja Etelä-Karjala.

Keski-Suomen kuntien välillä on isoja eroja. Konneveden ja Pihtiputaan taloyhtiöistä on siirretty jo yli 90 prosenttia ja suuressa osassa alueemme kuntia ainakin 70 prosenttia taloyhtiöistä.

Sen sijaan Kivijärvellä on siirretty vasta 7, Kinnulassa 16, Toivakassa 35 ja Kyyjärvellä 44 prosenttia taloyhtiöistä.

► **MML:n kuntakohtainen tilasto osoitteessa osakehuoneistorekisteri.fi/-/siirretyt-osakeluettelot**

KIINTEISTÖLIITTO

Vastuu palovaroittimista siirtyy taloyhtiöille vuoden 2026 alusta lähtien

Laki astuu voimaan vuoden 2024 alusta kahden vuoden siirtymäajalla, jotta rakennusten omistajat voivat suunnitella, miten asia käytännössä järjestetään. Marianne Falck-Hvilstafeldt Isännöintiliitosta kertoo muutoksesta sivulla 10.



65 %

taloyhtiöistä on joutunut nostamaan hoitovastiketta vuoden 2023 aikana.

10 %

kerrostaloyhtiöistä kertoi osakkaiden maksuvaikeuksien lisääntyneen viime aikoina.

32 %

taloyhtiöistä on kerännyt varoja etukäteen tulevia korjaushankkeita varten.

LÄHDE: KIINTEISTÖLIITON TALOUS- JA RAHOITUSKYSELY, SYYSKUU 2023

Sanottua

” Lainansaanti ei ole taloyhtiölle enää itsestäänselvyys. Sen takia on tärkeää, että kiinteistöä pidetään kunnossa ja korjauksiin varaudutaan etukäteen.

Kiinteistöliiton talous- ja veroasiantuntija
Juho Järvinen

ITÄ-SAVO 5.11.2023



Talosaunojen suosio kasvaa jälleen

Suomen noin kahdesta miljoonasta tilastoidusta saunasta 1,6 miljoonaa on taloyhtiöissä asuinhuoneistojen yhteydessä.

■ TEKSTI: HANNU MÄHÖNEN

Asunto-osakeyhtiöiden huoneistoissa saunoja on ollut käytössä 1950-luvulta alkaen, mutta pienet sähkökiukaalla lämmitetyt huoneistosaunat yleistyivät kerrostaloissa varsinaisesti 1980-luvulla. Monet rakensivat saunan myös vanhaan asuntoon, esimerkiksi vaatehuoneeseen. Samalla saunominen arkipäiväistyi, kun kotona pääsi saunaan milloin tahansa. Se oli isku yleisten saunojen suosiolle ja kannattavuudelle.

Vielä 1990-luvulla ja 2000-luvun alussa sauna rakennettiin lähes jokaiseen uuteen kerrostaloasuntoon, jopa pienimpiin yksiköihin. Nykyään enää joka toiseen uuteen asuntoon rakennetaan sauna.

YIT:n syksyllä 2022 teettämän Kestävät kaupunkiympäristöt -barometrin mukaan huoneistosaunojen suosio on selvästi laskenut. Kyselytutkimuksen mukaan alle 40 prosenttia vastaajista halusi asuntoonsa oman saunan, kun vielä edellisenä vuonna yli puolet vastaajista kaipasi omaa saunaa.

Neliöllä muutakin käyttöä

Aiemmin oman saunan suosio on ollut tasaisessa kasvussa ja koronapandemia muutti elämän entistä kotikeskeisemmäksi. Nyt suunta on kuitenkin vaihtunut.

– Nyt on selkeästi nähtävissä, että asuntojen neliöt halutaan jokapäiväiseen käyttöön. Myös energian kallistuminen voi osaltaan vaikuttaa asiaan. Hintojen nousu on saanut kuluttajat taas miettimään asumisen valintoja yhä tarkemmin, sanoo YIT:n asiakkuuksista ja asumisen palveluista vastaava johtaja **Pekka Helin**.

Nykyisin uudistaloissa huoneistosauna rakennetaankin enää lähinnä vain suurimpiin asuntoihin.

– Mitä isompaan asuntoon mennään, sitä enemmän saunaa kysytään, vahvistaa Peabin Jyväskylän yksikönjohtaja **Timo Riikonen**.

Uusissa asunnoissa osakkaalla on usein mahdollisuus rakennusvaiheessa pois-

taa sauna ja saada tilalle vaikkapa isompi kylpyhuone, kodinhoitohuone tai vaatehuone. Asunnon jälleenmyymistä kuitenkin helpottaa, jos tila on mahdollista joskus tulevaisuudessa palauttaa saunaksi pienellä vaivalla, eli viemäröinnit ja sähköistykset olisi hyvä jättää rakenteisiin.

Yksi Suomessakin viime vuosina yleistyntynyt vaihtoehto asunnon saunaksi on kylpyhuonesauna, saunamoduuli tai elementtisauna. Se on kylpyhuoneen kulmaan helposti sijoitettava lasikoppi, jossa on pieni laude ja kiuas ja vastaa periaatteeltaan suihkukaappia tai höyrysuihkua.

Taloyhtiöiden saunaosastot

Eriyisesti 1960- ja 1970-luvuilla rakennetuissa kerrostaloissa on tavallisesti asukkaiden käytössä yhteinen talosauna. Joissakin ennen 1970-luvun energiakriisiä rakennetuissa taloissa saattaa olla myös uimaallas.

Samalla kun huoneistosaunat yleistyivät, uudiskohteisiin yhä harvemmin rakennettiin yhteistä talosaunaa.

Viime aikoina yhteissaunojen käyttö on

taas lisääntynyt samalla kun asuntojen neliöhintojen kohotessa halu oman asunnon saunoihin on hiipunut.

Oma huoneistosauna ei ole enää välttämättömyys asukkaille, mutta usein asukkaat toivovat, että taloyhtiössä olisi mahdollisuus saunaa. Kun YIT:n barometrissä vuonna 2018 alle 40 prosenttia vastaajista suosi taloyhtiön yhteissaunoja, vuonna 2022 jo liki puolet vastaajista sanoi, että käyttää mieluummin taloyhtiön yhteissaunaa ja hyödyntää oman asuntonsa tilat johonkin muuhun.

Joissakin uusissa taloyhtiössä onkin taas ryhdytty rakentamaan talosaunoja etenkin

”
Taloyhtiön yhteiset ja ylelliset saunatilat ovat tapa erottautua kovenevassa asuntomyyntin ja -vuokrauksen kilpailussa.

Huoneistosaunan kunnossapitovastuu

Taloyhtiön osakehuoneistojen perusjärjestelmät kuten sähköjärjestelmä sekä sen erilaiset osat, kuten pistorasiat, valokytkimet, huoneiston sisäiset sähköjohdot ja sulaketaulu, kuuluvat taloyhtiön kunnossapitovastuulle.

Huoneiston sisäpuoliset laitteet, kuten jääkaappi, astianpesukone ja saunan kiuas, kuuluvat yleensä kuitenkin osakkaan kunnossapitovastuulle. Taloyhtiö on vastuussa kiukaan seinärasiaasta, joka on osa yhtiön sähköjärjestelmää.

Kiukaan vaihdosta tulee tehdä kirjallinen muutostyöilmoitus taloyhtiölle, ja kiukaan asennuksen edellyttämät sähkötyöt tulee teettää ammattilaisella. Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti yhtiöllä on oikeus asettaa työlle valvoja.

Vastuunjakotaulukko, Kiinteistömedia Oy



Survontie 15:n pihasaunan ja Jyväsjärven välissä kulkee Rantaraitti. Innokkaimmat vesipedot käväisevät saunavuorollaan uimassa Jyväsjärvessä.

ylimpiin kerroksiin hienoin näköaloin ja varustettu saunatilat ylellisesti. Joskus taloyhtiölle voidaan rakentaa vaikkapa oma rantasauna.

Taloyhtiön yhteiset ja ylelliset saunatilat ovat tapa erottautua kovenevassa asuntomyyntin ja -vuokrauksen kilpailussa.

Vanhoiden talojen saunaosastot

Vanhoiden talojen saunaosastot uudistetaan yleensä kiinteistön putkiremontin yhteydessä. Samalla on hyvä tilaisuus selvittää mahdollisuudet siirtää sauna ahtaista kellaritai maantasokerroksista esimerkiksi rakennuksen ullakolle tai vaikkapa erilliseen piharakennukseen.

Turvallisuus, käytettävyys ja esteettömyys ovat tämän päivän vaatimuksia, ja vanhoissa saunoissa niihin ei helposti pystytä vastaamaan.

Materiaaleilta halutaan pitkää käyttöikää ja tunnelmaa luodaan esimerkiksi uusilla valaistusratkaisuilla.

Hyvä taloyhtiön sauna onkin viihtyisä ja sellainen, että sinne kehtaa kutsua vieraita. Yhteisöllisyys näkyy nyt asukkaiden yhteisessä käytössä olevien tilojen, kuten kuntosalien ja saunatilojen, suosion kasvamisena, ja sen myötä varsinkin vuokra- ja asumisoikeusasuntojen, mutta myös omistusasuntojen, tuotannossa.

Pihasauna on kuin kirsikka kakun päällä

Survontie 15:een valmistui kolme asuinkerrostaloa vuonna 2019. Asunto Oy Jyväskylän Tyynen erikoisuus on pihasauna lähellä Jyväsjärven rantaa.

■ TEKSTI: TIMO SILLANPÄÄ ■ KUVAT: ANNUKKA HELANTERÄ, TIMO SILLANPÄÄ

Kun rakennusliike Skanska markkinoi Jyväskylän Survontie 15:n kolmen kerrostalon kohdetta, pihasaunan havainnekuvat olivat näyttävästi esillä myyntimateriaaleissa. Moni asuntoihin tutustunut pitikin pihasaunaa myönteisenä lisänä ja halusi käydä tutustumassa siihen asuntojen esittelyvaiheessa.

Asunto Oy Jyväskylän Tyynen hallituksen puheenjohtaja **Olavi Liukkonen** sekä hallituksen jäsenet **Annuikka Helanterä** ja **Johanna Kernen** kertovat, että talojen sijainti Ainolassa lähellä Jyväsjärveä ja erillinen pihasauna ovat vauhdittaneet monen asukkaan ostopäätöstä.

– Innokkaimmat vesipedot käväisevät saunavuorollaan uimassa Jyväsjärvessä. Saunan ja järven välissä on vilkas ulkoilu-reitti, Rantaraitti, mutta se ei saunomista

häiritse. On pikemminkin mukava katsella raitin kulkijoita, Helanterä kertoo.

Sauna lämmitetään tiistaisin, keskiviikkoisin, perjantaisin ja lauantaisin. Myös sunnuntaista on esitetty toiveita. Silloinkin sauna voidaan jatkossa lämmittää, jos halukkaita saunavuoron varaajia löytyy vähintään kolme.

– Aikataulu on järjestelty energiansäästön vuoksi uudelleen niin, ettei lämmitysjäällä ole tyhjiä vuoroja, kertoo Liukkonen.

Tiistaisin lämmitetään lenkkisauna, ”yleinen saunavuoro”. Sekä miehille että naisille on tarjolla oma puolentoista tunnin saunavuoro.

– Ilmainen lenkkisauna asukkaille on perusteltua jo sen vuoksi, että jokainen on asunto-osakkeen hankkiessaan maksanut ▶▶

►► myös pihasaunasta. Lenkkisaunassa on aina sen verran kävijöitä, että sauna kannattaa lämmittää, Helanterä sanoo

Huoltoyhtiö käy saunapäivien aamuina siivoamassa tilat. Saunojilla ei ole siivousvelvollisuutta – riittää, että vie lähtiessään omat tavaramansa pois.

– Saunajat ovat pääasiassa siistiä porukkaa. Vain kerran jouduimme puuttumaan tilanteeseen, kun asukas oli pyytänyt vuorolaan liian monta kaveria mukaan, Liukkonen naurahtaa.

Osassa asunnoista on oma sauna

Asunto Oy Jyväskylän Tyynen kolmessa 4–5-kerroksisessa talossa on yhteensä 72 asuntoa. Tyynen asunnoista pienin on 31 neliön yksiö, suurin on 72,5 neliön kokoinen kolmio. Noin puolet on sijoitusasuntoja.

Noin 40 neliön saunarakennuksessa on minikeittiöllä varustettu saunatupa sekä pukuhuonetilat, pesuhuone, sauna ja wc. Suuren pääterassin lisäksi saunan takaa löytyy pie-

ni vilvoitteluterassi. Lauteille mahtuu kerrallaan noin kuusi saunojaa. Saunan lauteilta avautuu näkymä Jyväsjärvelle ja Harjun tornikin näkyy.

– Yksittäisiä vuoroja ei voi varata, vaan saunonjan pitää ottaa viikkovuoro vähintään kuukaudeksi. Sen sijaan saunatupaa voi varata erilaisiin tilaisuuksiin, esimerkiksi kokouksiin. Pari kertaa vuodessa pihatalkoiden aikaan saunatupa toimii tukikohtana, Helanterä kertoo.

Maksullisia vuoroja on listalla tällä hetkellä 18. Liukkonen uskoo, että halukkuuteen varata vuoro rantasaunasta vaikuttaa myös se, että 26 asunnossa on oma sauna.

– Saunamaksu on 27 euroa kuukaudessa ja se sisältää vuoron kerran viikossa. Paineita saunamaksun nostamiseen toki on, mutta toisaalta liian suuria korotuksia emme halua tehdä. Saunassa ei ole tällä hetkellä ole omaa sähkö- ja vesimittausta, mikä auttaisi todellisten käyttökustannusten selvittämisessä, Liukkonen pohtii.



▲ Timo Oikarinen esittelee Gummeruksenkatu 5:n saunaa.

► Seinien paneloinnissa ja lauteissa on käytetty lämpökäsiteltyä haapaa.

▼ Hallituksen jäsen Tomi Autere (vas.) ja isännöitsijä Lari Kortelainen esittelevät saunan terassilta avautuvaa kaupunkinäköä. Terassi avautuu suoraan Kirkkopuiston suuntaan, mutta sieltä näkyy hyvin Ainolanrantaan ja Suuruspään saakka.



Asunto Oy Jyväskylän Tyynen hallituksen puheenjohtaja Olavi Liukkonen sekä hallituksen jäsenet Johanna Kernen ja Annukka Helanterä pihasaunan terassilla. He uskovat, että oma pihasauna ja asuintalojen sijainti lähellä Jyväsjärven rantaa ovat vaikuttaneet monen osakkaan ostopäätökseen.





Saunaosastolta avautuu näkymä kaupungin yli

Toisin kuin uudiskohteissa, vanhemmissa taloissa on harvemmin mahdollisuus rakentaa talosaunaa ylimpään kerrokseen. Gummeruksenkatu 5:n asuinkerrostalossa Jyväskylässä sopiva tila saunalle löytyi ullakolta.

■ TEKSTI: TIMO SILLANPÄÄ ■ KUVAT: TIMO SILLANPÄÄ, HANNU MÄHÖNEN



Asunto Oy Jyvä-Sampsassa oli pitkään pohdittu, voisiko saunaosasto olla kellarin sijasta talon ylimmässä kerroksessa. Asia oli jäänyt keskustelun tasolle. Vuonna 2019 taloon muutti sähköurakoitsija **Timo Oikarinen** ja seuraavana vuonna hänestä tuli taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja. Oikarinen päätti vauhdittaa suunniteltuja peruskorjauksia.

Kiinteistössä tehtiin vuonna 2021 parin miljoonan euron lvi-saneeraus, jonka yhteydessä ylimpään kerrokseen rakennettiin saunaosasto ja asuntojen kylpyhuoneet remontoitiin. Toisena aktiivisena puuhamiehenä hankkeessa oli hallituksen jäsen **Tomi Autere**.

– Hallituksen puheenjohtajalla pitää olla langat käsissä ja myös kaikkien hallitusten jäsenten on osallistuttava aktiivisesti päätöksentekoon suurissa hankkeissa. Kyse on yhteisten varojen käytöstä ja omaisuuden hoidosta. Hallituksen on myös kyettävä perustelevaan muille osakkaille, miksi tietyt remontit ovat kiinteistön tulevaisuuden kannalta välttämättömiä, Oikarinen sanoo.

Edessä leveän terassin lasitus

Saunaosasto rakennettiin Kirkkopuiston suuntaiselle sivulle, jossa on koko talon levyinen terassi. Aikaisemmin tila oli ollut osa ullakkoa ja toiminut lähinnä pyykinkuivauspaikkana.

– Saunan pukuhuoneesta rakennettiin kulku terassille, mikä ei ollut rakenteellisesti ai-

van yksinkertaista. Lopulta rakennesuunnittelija ratkaisi pulmat ja lattiaa vahvistettiin terassin oven kohdalla, Oikarinen kertoo.

Leveällä terassilla osa julkisivua ovat valkoiset betonikaaret, ”kalanruodot”. Saunan terassi erotettiin maitolasilla muista osista. Seuraavaksi vuorossa on terassin lasitus.

– Lumi, jää ja vesi olivat vuosikymmenten aikana rapauttaneet terassin lattiaa, ja esimerkiksi saunan kohdalla lattia oli uusittava. Meillä on jo rakennusvalvonnan lupa lasitukseen, joka toteutetaan siten, että ”ruodot” jäävät osaksi julkisivua. Lasitus suojaa terassin rakenteita, mutta sen toteutus siirtynee ensi kevääseen, Oikarinen toteaa.

Pienillä muutoksilla viihtyisyyttä

Gummeruksenkadun ja Vapaudenkadun kulmassa sijaitseva asuinkerrostalo on valmistunut vuonna 1959 ja siinä on 78 asuntoa.

Uusi saunaosasto on runsaan 18 neliön kokoinen. Seinien paneloinnissa ja lauteissa on käytetty lämpökäsiteltyä haapaa. Lauteille mahtuu noin kuusi saunojaa. Oikarinen sanoo olevansa tyytyväinen lopputulokseen.

– Noin kolmasosalla asunnoista on saunassa viikkovuoro. Lisäksi kerran viikossa on yleinen lenkkisaunavuoro erikseen miehille ja naisille. Yksittäisiäkin vuoroja voi isännöitsijältä tiedustella.

Oikarinen sanoo olevansa innokas ideoidaan myös muita Jyvä-Sampsan viihtyisyyttä parantavia uudistuksia.

– Terassin kaiteeseen olemme jo ripustaneet led-valot, onhan talo keskeisellä paikalla Kirkkopuiston vieressä. Myös muita ulkovalaistukseen liittyviä ratkaisuja on ideoitu.

Kellarikerroksessa sijaitsevan vanhan saunaosaston tulevaisuus on vielä auki. Oikarinen miettii, että pienillä muutoksilla siitä saisi hyvän harraste- ja kerhotilan.



”

Lasitus suojaa terassin rakenteita, mutta sen toteutus siirtynee ensi kevääseen.

Asiantuntijalta

Marianne Falck-Hvilstafeldt

Johtaja, Isännöintiiliitto



Paloturvallisuusriskit kasvavat taloyhtiöissä

Kodeissa asutaan ikäihmisinä yhä pidempään, hyvä niin. Ikääntyminen heikentää havainnointi- ja toimintakykyä sekä voi tuoda muistisairautta ja muuta vai-vaa, jotka lisäävät paloturvallisuusriskiä. Varautumis- ja reagointikyky erilaisissa vaaratilanteissa voi heikentyä myös siksi, että asukkaat ovat aikaisempaa moni-naisempi joukko erilaisista kulttuuritaustoista, jolloin taustatiedot turvalliseen asumiseen vaihtelevat.

Lisäksi sähköautojen latauspisteet, aurinkopaneelit ja akkukäyttöisten laitteiden käytön kasvu lisäävät paloturvallisuusriskiä. Myös erityisesti nuorten suosi-mat sähkötupakat syttyvät helposti, mikä kasvattaa paloriskiä kodeissa varsinkin, jos tupakoita on piiloteltu sinne tänne pois vanhempien katseilta.

Onneksi alkuvuonna voimaan tuleva pelastuslain uudistus tuo palovaroittimet kahden vuoden siirtymäajalla, vuoden 2026 alusta lähtien, taloyhtiön vastuulle. Ta-loyhtiöiden kannattaisi ottaa etunoja palovaroittimien hankinnassa ja niiden kun-nossapidossa turvallisuussyistä, sillä toimiva palovaroitin on kaikkien taloyhtiön asukkaiden turvallisuutta lisäävä pieni laite.

Hankinta- ja kunnossapitokulut voi huomioida taloyhtiön seuraavan vuoden bud-jetin teossa. Kun on hyvissä ajoin liikkeellä palovaroitinhankinnoissa ennen lain siirtymäajan päättymistä, voi niiden hankinnan ja asennuksen ajoittaa sujuvasti muun huolto- ja kunnossapitotoiminnan yhteyteen.

Toivottavasti vastuunsiirrolla asuntopalot vähentyvät ja ihmishenkiä säästyy. Vii-me vuonna oli taloyhtiöissä eli rivi- ja kerrostaloissa oli 1 517 paloa (Pelastustoimen taskutilasto 2018–2022). Toimivalla palovaroittimella voitaisiin ehkäistä etenkin vakavampia asuntopaloja, sillä Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö SPEKin mu-kaan asunnosta puuttui palovaroitin, siinä ei ollut paristoa tai se ei toiminut jopa puolessa taloyhtiöiden asuntopaloista, 70 prosentissa vuokratuloasuntojen paloista ja 63 prosentissa kuolemaan johtaneista tulipaloista.

Jatkossa asukas vastaa palovaroittimen testaamisesta ja ilmoittaa sen vioista ja pariston loppumisesta taloyhtiölle. Vuonna 2010 ja sen jälkeen rakennetuissa ta-loyhtiöissä on sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet, joiden kunnossapidosta vastaa nykyiselläänkin taloyhtiö. Muutoksen myötä vastuu on laitteesta riippu-matta taloyhtiöllä.

” **Onneksi alkuvuonna voimaan tuleva pelastuslain uudistus tuo palovaroittimet kahden vuoden siirtymä-ajalla, vuoden 2026 alusta lähtien, taloyhtiön vastuulle.**



**MAARAKENNUSTA
KESKI-SUOMESSA**

Erikoisalaamme ovat piha- ja salaoja-saneeraukset. Toteutamme kaikki projektit asiakaslähtöisesti, "laatu edellä" -asenteella ja ympäristöasiat huomioiden.

**MAARAKENNUS
HUUSKONEN**

Maarakennus Huuskonen Oy
www.maarakennushuuskonen.fi
teemu@maarakennushuuskonen.fi
puh. 0400 748 594

AA luotettava kumppani

T:mi Jani Ylönen

- Puiden kaadot ja pilkonta,
- Kantojen jyrskintä,
- Oksien haketus
- Konelumityöt

www.pihapalveluylonen.fi
pihapalveluylonen@gmail.com
P. 0400 627 799



JANTUNEN KAARTINEN SILTALA
ASIANAJOTOIMISTO

Väinönkatu 36 bB 2. krs
40100 Jyväskylä
020 754 5130
toimisto@janlex.fi

www.janlex.fi

Hallituksen jäsen tai isännöitsijä!

Jos et ole vielä rekisteröitynyt Kiinteistöliiton jäsen-sivuille, tee se tällä QR-koodilla. Nappaa jäsennumero takakannen osoitekentästä.




Lindström

SUOMALAISTA PALVELUA

Vastuullisuus on myös kustannus-tehokasta.

Lindströmin vaihtomattopalvelu on vaivaton ja edullinen palvelu, joka vähentää siivouksen tarvetta. Vaihtomatot pitävät hiekan, kuran ja irtolian poissa tiloistasi ja samalla luovat siistin yleisilmeen. Kumipohjansa ansiosta matot pysyvät hyvin paikoillaan, mikä lisää askelurvallisuutta. Palvelumme ansiosta tilasi pysyvät edustuskunnossa. Vähennät samalla myös siivouskustannuksia. Mattojen vaihtoväli yhdestä neljään viikkoon.

Mattovuokraus – vastuullinen ratkaisu
Lindströmin vaihtomattopalvelu toimii asiakkaan lähellä. Otamme ympäristön huomioon niin tuotteidemme valmistuksessa kuin palveluprosesseissammekin. Helpota arkeasi ja keskity olennaiseen. Toimi hyvän sään aikana.

www.lindstrom.fi

Piha ja salaojat uusiksi kertarysäyksellä



1.



2.



3.

Maakellarin betoniholvi kaivettiin esille ja sen kosteuseristykset uusittiin. Kuvassa 1 taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Tuija Pajunen (vas.), työnjohtaja Janne Sepponen Jari Hintikka Oy:stä ja projektipäällikkö Keijo Pekkarinen Raxsystems Insinööritoimisto Oy:stä. Kuvissa 2 ja 3 maakellarin sisäänkäynti ja sen yläpuolella oleva leikkipaikka remontin valmistumisen jälkeen. Myös sisäänkäynnin ja leikkialueen aidat uusittiin.

Kolmen rivitalon taloyhtiössä Jyväskylän Myllyjärvellä tehtiin perusteellinen piharemontti. Vaikka salaojat eivät oireilleet, saneeraus paljasti sen, ettei 1970-luvulla vielä mietitty kovin syvällisesti kosteuden poistumista tontilta.



■ TEKSTI: TIMO SILLANPÄÄ ■ KUVAT: TIMO SILLANPÄÄ, TUIJA PAJUNEN, KEIJO PEKKARINEN

Asunto Oy Tuulimyllyntie 23:ssa Jyväskylän Myllyjärvellä tehtiin kolmisen vuotta sitten kuntoarvio, jossa suositeltiin salaojien kuvaamista. Vaikka pihassa ja sokkelissa ei ollut näkyviä ongelmia, kuvaus tilattiin. Sen tulokset saivat yhtiön valmistelemaan perusteellista pihasaneerausta.

– Salaojat olivat vuosien varrella osittain sortuneet ja joiltakin osin tukossa. Selvää oli, että ne olivat teknisen käyttöikänsä päässä. Yhtiökokous päätti syksyllä 2021 valita esitetyistä korjausvaihtoehdoista laajimman, koska sen ajateltiin takaavan terveet ja turvalliset piha-alueet sekä niiden kosteudenhallinnan pitkälle tulevaisuuteen, kertoo Asunto Oy Tuulimyllyntie 23:n hallituksen puheenjohtaja **Tuija Pajunen**.

Yhtiön kolmessa vuonna 1979 valmistuneessa rivitalossa on 31 huoneistoa runsaan 7 000 neliömetrin tontilla. Pajusen mukaan asuintaloissa korjauksia on tehty säännöllisesti. Esimerkiksi käyttövesiputket, julkisivut, ikkunat ja ovet on uusittu.

Pihasaneeraus kilpailutettiin syksyllä 2022, ja työt aloitettiin huhtikuussa 2023. Urakka jatkui syyskuulle saakka.

– Koska piha-alueella on suhteellisen vähän tilaa, vaiheistimme työt niin, ettei kenenkään tarvinnut lähteä evakkoon ja omalle autolle löytyi piha-alueelta tila, kertoo projektipäällikkö **Keijo Pekkarinen** Raksystems Insinööri- ja Rakennus Oy:stä.

Rivitalot sijaitsevat rinnetontilla, jonka korkeuserot ovat suuret. A- ja C-talot sijaitsevat lähellä Tuulimyllyntien katu- tasoa, mutta B-talo alempana rinteessä, kaupungin viemäriverkoston alapuolella. Remontin yhteydessä päätettiin uusita myös talojen välissä oleva pumppuase- ma, joka huolehtii alimman talon jätevesien siirrosta viemäriverkoston.

Hiekoitus muuttaa vähitellen sadevesikallistuksia

Remontin alkuvaiheessa huomattiin, että 1970-luvulla pihan täytöissä oli käytetty

B-talo sijaitsee rinnetontilla alimpana. Sen takapiha oli vuosien varrella kasvanut täyteen pensaita (viereinen kuva ennen saneerausta). Kasvillisuus raivattiin pois uusien istutusten tieltä. Maan pintaa laskettiin ja rakennettiin uudet terassit. Elokuussa otetussa pääkuvassa työt ovat vielä kesken.

paikoin vääränlaista maa-ainesta, mikä osaltaan oli heikentänyt salaojien toimivuutta. Salaojiin oli levinnyt kasvien juuria ja niissä oli muodonmuutoksia ja sortumia.

Valesokkelirakenteesta ja puutteellisesta kosteudenhallinnasta huolimatta vain yhden talon sokkelissa oli korjausta vaativaa rapautumista. Sisäilmaongelmia oli havaittu ainoastaan muutamassa asunnossa.

– Aikojen kuluessa talvihiekoitukset oli jätetty pihaan, mikä oli vääristänyt sadevesikallistuksia. Pihojen kasvillisuus ulottui ulkoseiniin saakka eli moni asia jo maan pinnalla vaati korjaamista, Pekkarinen sanoo.

Taloyhtiössä on erillinen betoniholviin rakennettu maakellari, jonne oli tullut vuosien varrella kosteutta seinärakenteesta sekä tuuletusputkien juuresta. Kellarinholvin vesi- ja lämpöeristys uusittiin ja holvin katolle asennettiin salaojamatto.

– Pihaa auki kaivettaessa ilmeni, että salaojitukseen oli käytetty putkia, joista osa ei sovellu lainkaan tarkoitukseen. Ojituksessa oli käytetty esimerkiksi viemäriputkea, johon oli tehty viiltoja. Salaojaputkia oli liitetty toisiinsa muovipusseilla. Salaojien ympärillä ja rakennusten vierustoilla oli maa-aineista, joka ei läpäise vettä, kertoo työnjohtaja **Janne Sepponen** Jari Hintikka Oy:stä.

Täyttöjen seasta löytyi myös vanhoja betonikaivoja ja rakennusjätettä, jonka jättäminen pihan täyttöjen sekaan oli yleis- tä vielä 1970-luvulla.

”Vanhoja kiinteistöjä on pakko korjata”

Perusteellisessa piharemontissa uusittiin salaojat, tarkastuskaivot, sadevesiohjaus, perustusten vierusten maa-ainekset, hu- levesikaivot, pihan pintarakenteet muo- toiluineen, istutukset, pumppuase- ma sekä terassit ja niiden väliaidat.

Seinien vierustojen kasvillisuus poistettiin. Nyt rakennusten ympärillä on kosteutta läpäisevää sepeliä, ja sadevedet ohjautuvat hallitusti.

– Rakennusten perustukset ovat noin metrin syvyydellä. Täytöt vaihdettiin perustusten kohdalla metrin etäisyydeltä rakennuksesta. Lisäksi vaakaeristys uusittiin, sillä vanhat eristeet eivät enää täytäneet tehtävänsä. Vanhat valetut porrassa- laatat poistettiin ulko-ovien edestä ja korvattiin betonilaatoilla, Sepponen kertoo. ▶▶



”Vanhoja kiinteistöjä on pakko korjata ennen kuin piilossa muhivat ongelmat alkavat tulla näkyviin”, kertoo Tuija Pajunen.



Tuulimyllyntie 23:n rivitalot sijaitsevat jyrkässä rinteessä. Ylempien talojen sisäpiha on pengerretty kivillä.



”Asukkaita pidettiin ajan tasalla muun muassa roskakatoksen seinään kiinnitetyillä viikkotiedotteilla”, kertovat Keijo Pekkarinen (vas.) ja Janne Sepponen.



Tuulimyllyntien ja piha-alueen ja välistä poistettiin terijoensalavat, koska niiden juurilla on taipumus tunkeutua salaojaputkiin.

► Tontin ja Tuulimyllyntien välissä kasvaneet terijoensalavat saivat lähtöpassin, koska niiden juurilla on taipumus tunkeutua salaojiin.

Sokkeli suojattiin maan pinnan alapuolelta patolevyllä, koska alkujaan sokkelissa ei ollut lainkaan kosteuseristystä. Maanpinnan korkeusasemaa laskettiin siten, että se on vähintään 30 senttiä lattiapinnan alapuolella.

– Hankkeen aikana asukkaiden silmät ovat avautuneet. Vanhoja kiinteistöjä on pakko korjata ennen kuin piilossa muhivat ongelmat alkavat tulla näkyviin, jotta asuminen ja asunnon omistaminen olisi turvallista, miettii Tuija Pajunen.

Pajunen pitää hyvänä myös sitä, että teknisten uudistuksen lisäksi piha päivitettiin visuaalisesti vastaamaan tämän päivän vaatimuksia.

Puolen miljoonan euron urakka

Työnjohtaja **Janne Sepponen** kertoo, että tänä päivänä tonttien kosteudenhallinta ja siihen liittyvät määräykset ovat paljon tarkemmat kuin vielä 40–50 vuotta sitten.

– Nyt osataan huomioida kaikki tekijät, jotka tuovat pihaan ja perustuksiin kosteutta – sade- ja sulamisvesistä lähtien. Tärkeää on, että seinän vieressä olevat maa-ainekset eivät pidätä kosteutta, pintamaan kallistukset ovat talosta pois ja maan alla olevat salaojaputkistot ohjaavat pohjavedet tontilta pois.

Piharemontin yhteydessä tarkastuskaivot asennettiin siten, että jatkossa niiden kautta salaojaputket on helppo kuvata ja puhdistaa.

Taloyhtiön lainavaraus urakkaan oli noin puoli miljoonaa euroa. Laina-aika on 24 vuotta. Hallituksen puheenjohtaja **Tuija Pajunen**

on laskenut, että 80-neliöisessä asunnossa remontista aiheutuvat lisäkustannukset ovat noin 120 euroa kuukaudessa.

Asukastiedotukseen kiinnitettiin erityistä huomiota, jotta asukkaat pysyivät ajan tasalla keväästä syksyyn jatkuneen pihamylläyksen ajan.

– Urakoitsija laittoi taloyhtiön ilmoitustaululle viikoittain tiedotteen hankkeen etenemisestä, ja lisäksi tietoa jaettiin sähköisten kanavien välityksellä. Tärkeää näissä hankkeissa on, että kaikki tietävät, mitä ollaan tekemässä ja milloin, projektipäällikkö **Keijo Pekkarinen** kertoo.

Asukkaille järjestettiin pari kertaa myös infotilaisuus, jossa he pääsivät esittämään kysymyksiä mieltä painavista asioista.



Sulun Kiinteistöhoito Oy tarjoaa monipuolisia kiinteistönhoidon palveluja asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille.

Betonitie 4, 40340 Jyväskylä, puh. 010 820 9300

www.sulunkh.fi

Energiatodistusten päivitykset ja uusinnat Lamit Oy:stä koko Suomeen



ENERGIAPROJEKTIEEN ERIKOISOSA AJA JYVÄSKYLÄSTÄ

www.lamit.fi, 0290 303 000, info@lamit.fi



2024
TYÖMAAT VARATAAN
KOVAA VAUHTIA!
MIKÄLI TARVITSET MEITÄ
TULEVANA VUONNA NIIN
OLETHAN PIKAISESTI
YHTEYDESSÄ.
www.jarihintikkaoy.fi

YHTEYS
www.jarihintikkaoy.fi
info@jarihintikkaoy.fi

Olemme Somessal

[instagram @jarihintikkaoy](https://www.instagram.com/jarihintikkaoy)

[facebook @jarihintikkaoy](https://www.facebook.com/jarihintikkaoy)

**Haluamme toivottaa
asiakkaillemme ja
yhteistyökumppaneillemme
rauhallista Joulua ja
menestystä vuoteen 2024!**

JARI HINTIKKA OY
MAANRAKENNUS JA LOUHINTA

Toritalon tarina on tallennettu kansien väliin

Monet jyväskyläläiset tuntevat vuonna 1930 valmistuneen Toritalon myös Gummeruksen talona. Jussi Jäppisen toimittama historiikki *Toritalo – Keskellä kaupunkia* avaa portin Jyväskylän kaupunkikuvan muutokseen.

■ TEKSTI: TIMO SILLANPÄÄ
■ KUVAT: HANNU MÄHÖNEN, JUSSI JÄPPINEN (KIRJAN KANSI), VALOKUVAAMO PÄIJÄNNE/KESKI-SUOMEN MUSEON KUVA-ARKISTO (HISTORIAKUVA)

Oman asuintalon historia kiinnosti sen verran paljon Gummeruksenkadun ja Kauppakadun kulmassa sijaitsevan Toritalon asukkaita, että taloyhtiö päätti teettää oman historiikin. Tekijäksi valittiin Jyväskylän kaupunkikuvan muutoksen perusteellisesti tunteva FT, tietokirjailija ja graafinen suunnittelija **Jussi Jäppinen**.

– Aloitimme historiikkiprojektin Jussin kanssa pari vuotta sitten. Tiedossamme oli, että hänellä on valtava määrä tietoa ja kuvia Jyväskylän keskustan historiasta. Ensin tavoitteenamme oli saada historiikki valmiiksi vuonna 2030, kun Toritalo täyttää sata vuotta. Sitten aineistoa kerätyinkin nopeasti ja kirja on nyt käsissämme 100-vuotisjuhla odotellessa, kertoo Asunto-osakeyhtiö Toritalon hallituksen puheenjohtaja **Timo Luoma-aho**.

Historiikki julkaistiin lokakuun loppupuolella asiaankuuluvassa miljöössä, Luoma-ahon asunnossa Toritalon neljännessä kerroksessa. Kovakantinen historiikki jaetaan taloyhtiön osakkaille ja kirjoja jää taloyhtiön hallitukselle sen verran, että myös tulevat osakkaat ja asukkaat pääsevät tutustumaan rakennuksen vaiheisiin.

– Tämä on meille arvokas teos. Uskon, että historiikki lujittaa asukkaiden suhdetta kotitaloonsa ja lisää yleisestikin kiinnostusta rakennusta kohtaan, Luoma-aho mieltii.

”Aineistoa olisi ollut vaikka kuinka paljon”

Asunto-osakeyhtiö Toritalo perustettiin joulukuussa 1929. Toritalon on rakennuttanut K. J. Gummerus Osakeyhtiö ja sen on suunnitellut arkkitehti **Urho Åberg**. Varsinkin iäkkäämmät jyväskyläläiset muistavat rakennuksen Gummeruksen talon nimellä, sillä Toritalossa toimi yli 50 vuotta Gummeruksen kirjakauppa. Tori-

talo-nimi puolestaan viittaa, että nykyisen Kirkkopuiston alueella sijaitsi tori vuoteen 1931 asti.

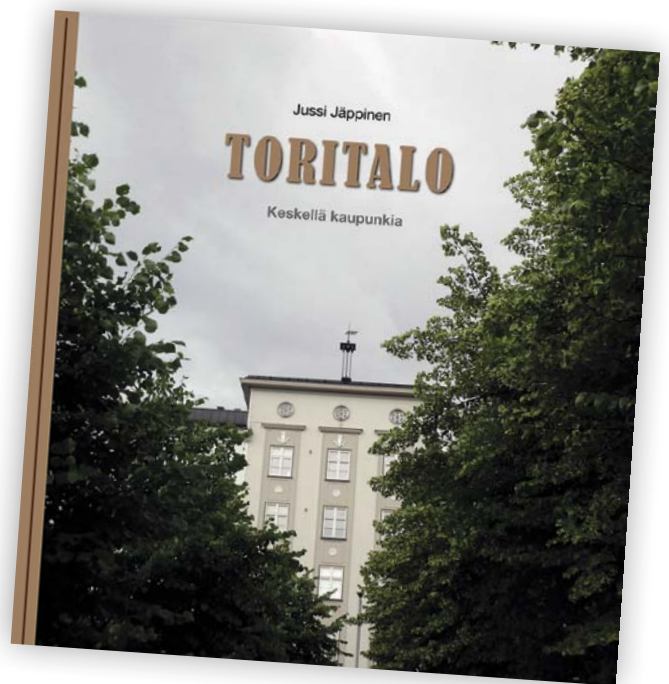
Jussi Jäppinen luonnehtii myös rakennuspaikkaa mielenkiintoiseksi. Ennen Gummeruksen aikaa tontti oli puurakennusten valloittama. Viimeksi ennen Toritalon rakentamista paikalla oli 18 vuoden ajan **Yrjö Blomstedtin** suunnittelema elokuvateatteri, Opiksi ja Huviksi.

Jäppiselle Toritalon historiikki oli mieluinen projekti. Toritalo oli tuttu monista kirja- ja näyttelyprojekteista, joihin hän oli valokuvannut taloa 1970-luvulta lähtien. Jäppisen vuonna 2005 tarkastettu väitöskirja *Oletko koskaan nähnyt kauniin kaupungin* käsittelee Jyväskylän ruutukaava-alueen kaupunkikuvan kehitystä, johon myös Toritalon historia nivoutuu.

– Toritalo on Jyväskylässä yksi harvoista asuin- ja liikerakennuksista, jolla voi sanoa olevan historiaa. Monet talot rakennetaan ja niissä vain asutaan, mutta tällä tontilla ja tässä talossa on tapahtunut paljon lähes sadan vuoden aikana.

Rakennus liittyy myös Jäppisen henkilökohtaiseen historiaan. Hänen ensimmäinen kuvateoksensa *Jyväskylä Albumi* ilmestyi vuonna 1977. Se julkaistiin Gummeruksen kirjakaupassa, joka toimi vuoteen 1983 saakka Toritalon suurimmassa liiketilassa.

– Historiikki on tiivistetty, visuaalinen ja helposti lähestyttävä. Aineistoa olisi toki löytynyt vaikka miten laajaan teokseen, jos aihetta olisi lähtenyt penkomaan syvällisemmin. Tarinoita olisi voinut tuoda



Historiikista tulee pieni erä myytäväksi Toritalossa Gummeruksenkadun varrella sijaitsevaan taidetarvikeliikkeeseen joulukuun puolivälin jälkeen. Kirjaa voi myös lainata Keski-kirjastoista.

esille esimerkiksi asukkaiden kautta. Toritalossa on asunut monia aikanaan tunnettuja henkilöitä, kuten kaupunginjohtaja **Arvo Haapasalo** ja toimittaja **Lassi Utsjoki**.

Taloyhtiöt ovat tuottaneet historiikkeja erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa on paljon yli 100-vuotiaita asuinkerrostaloja. Jäppinen ei lähtisi tekemään historiikkia kovin kevyin perustein.

”
Aineistoa olisi toki löytynyt vaikka miten laajaan teokseen, jos aihetta olisi lähtenyt penkomaan syvällisemmin.

Jussi Jäppinen



– Historiaa voi nostaa esille myös kevyemmällä keinoilla, esimerkiksi porraskäytävien kuvatauluilla tai historialuennoilla.

Puutalokaupungin aika päättyi 1920-luvulla

Toritalo on yksi Jyväskylän ensimmäisistä suurista asuinkerrostaloista. Tyyliltään se edustaa 1920-luvun klassismia ja oli aikanaan yksi suurimpia rakennushankkeita Jyväskylässä. Toritalon rakentaminen alkoi kevättalvella 1928, kun niin sanottu Vanha Tiilitalo oli valmistunut Kauppakadun alapäässä.

Syksyllä 1928 Toritalo ylitti valtakunnallisen uutiskynnyksen, kun rakennustyömaan tiilimuraus sortui osittain. Onnettomuuden vuoksi rakennesuunnitelmia päivitettiin.

– Jyväskylä oli leimallisesti puutalokaupunki 1920-luvulle asti. Sitten alkoi kivi-

talojen rakentaminen, Jäppinen kertoo.

Kirkkopuiston ympärille valmistui 1920- ja 1930-vaihteessa rakennuksia, jotka ovat katukuvassa tänäkin päivänä. Toritalon lisäksi valmistuivat Suojeluskuntatalo (1929), Keskisuomalaisen talo (1930) ja Jyväskylän Säästöpankin talo (1930). Kansallis-Osake-Pankin kivirakennus oli valmistunut jo 1915.

– Toritalon 1920-luvun klassismi on harvinaista Jyväskylässä. Talo on muisto ajalta, jolloin arkkitehtuurissa oli vielä koristeellisuutta. Aikakausi jäi lyhyeksi, sillä 1930-luvulla alkoi pula-aika ja rakentaminen tyrehtyi. Uudisrakentaminen lähti vauhdilla liikkeelle vasta sotien jälkeen, Jäppinen toteaa.

1930-luvun pula-aika hidasti myös Toritalon osakkeiden myyntiä. Vasta 1936 kaikki asuin- ja liikehuoneistot oli myyty tai vuokrattu.



▲ Jussi Jäppinen (oik.) signeerasi historiikkeja Toritalossa järjestetyssä pienimuotoisessa tilaisuudessa. Vasemmalla isännöitsijä Kari Kallio ja taloyhtiön puheenjohtaja Timo Luoma-aho.

◀ Toritalon julkisivua hallitsee korotettu tornimainen kulmaosa. Tyyliltään rakennus edustaa 1920-luvun klassismia. 1930-luvulla otetussa kuvassa näkyy jo Gummeruksen kirjakauppa, joka toimi talon suurimmassa liiketilassa vuoteen 1983 saakka.

Nykyiseen muotoonsa Toritalon tontti rakentui 1980-luvun loppupuolella, kun viereinen puurakennus purettiin pois ja tilalle rakennettiin 4-kerroksinen laajennusosa.

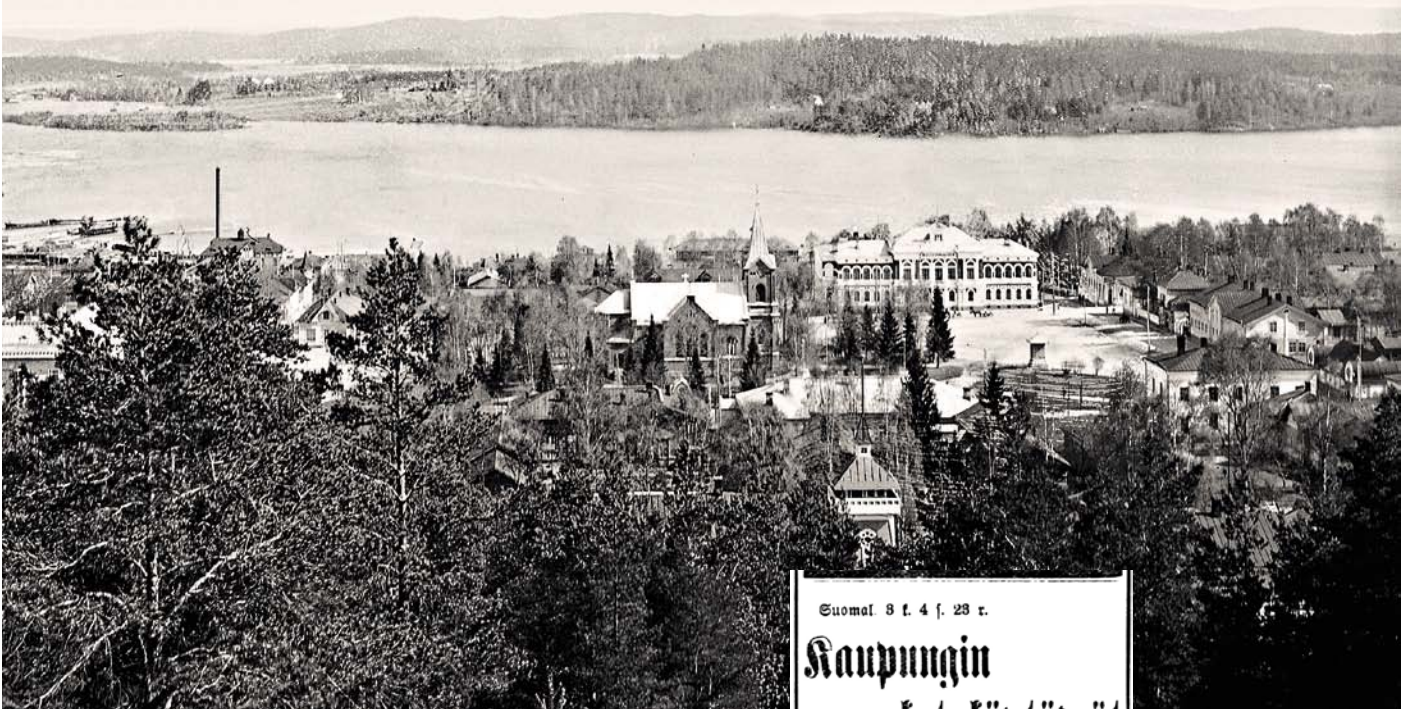
Historiatietojen lähde:

Jussi Jäppinen: Toritalo – keskellä kaupunkia. Asunto-osakeyhtiö Toritalo 2023.

TIESITKÖ?

- As Oy Toritalo oli vuonna 1937 ensimmäinen asunto-osakeyhtiö, joka liittyi Jyväskylän talonmistajain yhdistykseen. Asunto-osakeyhtiölaki oli tullut voimaan 1926 ja yksityisten talonmistajien tilalle yhdistykseen alkoi tulla yhä enemmän asunto-osakeyhtiöitä. Tänä päivänä 120-vuotias yhdistys tunnetaan Kiinteistöliitto Keski-Suomen nimellä.

Näkökulmia 3 096 asukkaan Jyväskylään vuonna 1903



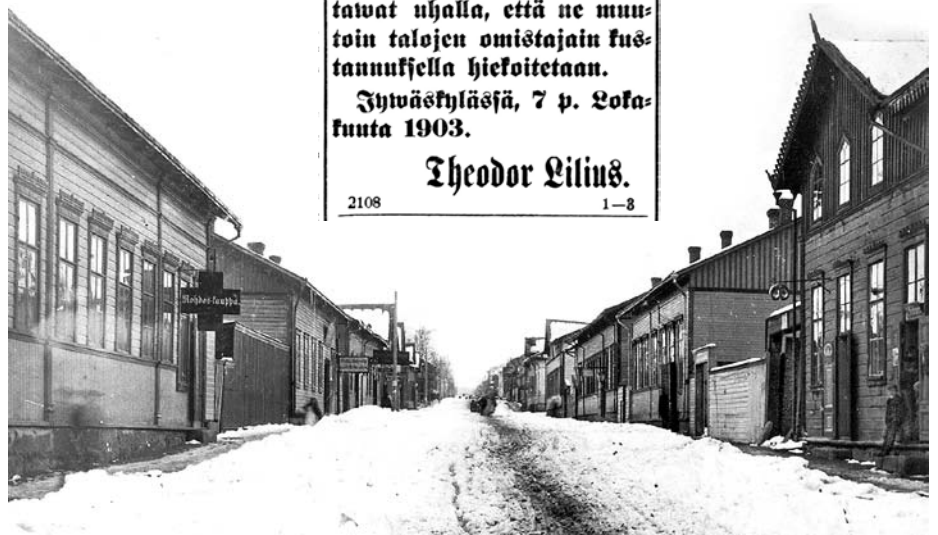
Yllä näkymä Harjun näkötorjista kaupungille kesällä 1903. Torin reunalla hohtaa kolme ja puoli vuotta aikaisemmin valmistunut kunnallistalo, jossa kuvanoton aikoihin 19. kesäkuuta järjestettiin Jyväskylän Talonomistajain Yhdistyksen perustava kokous. Vasemmalla rannassa näkyy edellisenä vuonna valmistunut sähkölaitos.

Oikealla näkymä Wäinökadun kulmasta Kauppakadulle.

Vuosi 1903 oli monessa mielessä merkittävä Jyväskylän tulevalle kehitykselle. Kaupungissa asunut arkkitehti **Yrjö Blomstedt** kiinnitti sanomalehti Keski-Suomen pitkissä lehtikirjoituksissaan huomiota muun muassa neljä vuotta aikaisemmin hyväksytyyn ruutukaava-alueen monotonisen laajennuksen muuttamiseksi elävämmäksi. Ajatus toteutuikin Puistokadun molemmin puoli vuonna 1910. Lisäksi sataman ja ranta-alueen kehittäminen sekä katujen hoito olivat jatkuvasti esillä.

Myös ensimmäistä, nykyisin Beckerin talona tunnettua Seminaarinrinteen huvilakorttelin taloa alettiin rakentaa apteekkari **Frans Kiljanderille** vuonna 1903. Niin, ja viisivuotias **Alvar Aalto** muutti kaupunkiin.

Mutta oli vuoden 1903 lehdissä kaupunkilaistenkin tulkintoja asuinympäristöstään. Ohessa nimimerkkien Tähestyjä, Sampsa ja Jaska näkemykset.



”Kaupunkimme katukäytävät ovat useista paikoista aivan sietämättömässä kunnossa. Ne, joille käytävien kunnossapito kuuluu, eivät näytä paljoakaan niistä välittävän. Senpä tähden ovatkin useat henkilöt kehoittaneet minua muistuttamaan niitä, joille sellainen työ kuuluu; mutta koska tulisi minulle vaikeaksi yksityisesti käydä huomauttamassa, niin katsen sopivammaksi tehdä sen tämän lehden palstoilla. Olisi ehkä paikallaan, että luettelisin tässä kaikki ne talot, joiden käytävät, näin vähälumisena talvena, sallitaan tasoittamatta

ja hiekoittamatta harjannetta kasvaa, mutta jääköön tällä kertaa anteeksi, vaan toiste, jos tästä huomautuksesta ei apua ole, tahdon sen tehdä. Nyt vaan nöyrimmästi pyytäisin, että arv. asianomaiset tasoittaisivat ja hiekoittaisivat käytävänsä; ei ainoastaan kerran, vaan niin usein, kuin tarvis vaatii. Täten tulisi estetyksi ne vammat, jotka ovat seurauksena moisen iljaneröyökköön päällä kävelemisestä, ja olisipa siitä yleisöllekin aineellista hyötyä, kun ei tarvitseisi ruveta maksamaan tapaturmavakuutusrahoja.”



Kuulutuksia.

Kuulutus.

Tämän kaupungin talojen omistajia ja isännöitsijöitä kehoitetaan täten viimeistäänkin tämän kuun 14 päivästä puhdistuttamaan talojen istutus- ja pihamaat, palokadut sekä lanta- ja likavesijäilijät kuin myöskin siivottamaan kalkkia tahti muuta sopivaa desinfioimisainetta edellämäinnittuihin ja muihinkin sellaisiin paikkoihin, joista ympäristöön leviää hajua. Tyvästylässä Toukokuun 4 p:nä 1903.

Maistraatin puolesta:

Joh. Castrén.

890

8-8

Markkinoiden aikana kaupungin kadut, aukiot ja pihat täyttyivät tuhansista markkinavieraista ja myyjistä hevosineen ja tavarakärryineen. Nykyisen kauppatorin paikalla sijainneella kuvan hevostorilla meno oli erinäköistä kuin torilla kirkon vieressä. Markkinat lakkautettiin Jyväskylässä kokonaan vuonna 1906.

— Kaupunkien fatufilwet. Se-naatti on päättänyt lähettää kuvernööreille tiedonannon siitä, että kaupunkien fatufilpiin wastedes fatujen nimet on merkittävä wendjän, suomen- ja ruot-sinfielillä.

”Tätä kirjoittaessani on luoja osoittautunut armeliaaksi meille täällä kaupungissa oleskelevillekin. Ulkona sataa näet sievästi ja lämpimästi. Tomu kaduilla ei pääse toistaiseksi lentemään ja ilma käy raittiiksi. Tästä huolimatta olen pakoitettu sulkemaan akkunani, sillä sietämätön, voimakas, iljettävä haju tunkeutuu ulkoa huoneeseeni. Akkunani ohitse katua pitkin kuletetaan näet tynnöreitä, laatikoita y.m., jotka ovat täytetyt – ties ´ millä. Niistä nouseva haju voi kumminkin saada tavallisen kuolevaisen miltei tainnoksiin vaipumaan ja ainakin pahoinvoimaan. Tämä tapahtuu niin aikaiseen, kuin klo 7 j. pp. Muistaakseni kaupungissa on asetus, joka määrää, moisia aineksia on kesällä kuletettava öiseen aikaan. Toivottavaa olisi, ettei asetuksesta poikettaisi eikä sitä unholaan jätettäisi, vaan, että sitä tarkasti noudatettaisiin. Mielestäni edellämäinnittuja pahalle haiskahtavia ja terveydelle vahingollisia aineita voitaisiin kulettaa parhaiten klo 10–5 välillä yöllä.”

”Tämä hyvä kaupunki on toimeenpannut näyttelyn joka lienee laatuaan ainoa maailmassa. Sitä enemmän ihmettelen, ett ´ ei siitä ole julkisuudessa näkynyt mitään selontekoa. Omasta puolestani koetan nyt heikon kykyni mukaan antaa kunnian sille, jolle kunnia tulee.

Puheena oleva näyttely tekee epäilemättä voimakkaimman vaikutuksen Haapamäeltä käsin junalla matkustaviin, Sitä tietä minullekin valkeni sen suuremmin kauneus ja väririkkauden runsaus sekä muotojen vaihtelevuus, joka etsii vertojaan. Tarkoitan sitä kaikenlaisten rikkatunkoiden näyttelyä, jonka Jyväskylä aikaa ja vaivoja säästämättä on ”järjestänyt” rantaseudulleen.

Se on monessakin suhteessa ”maailmannäyttely”. – Ensiksikin on näyttelyala melkoisen laaja – arviolta noin 200 metriä pitkä ja 60:tä leveä. Toisekseen on näyttelyesineiden runsaus niin huomattava, että tulee epäilleeksi, onko kaikki saatu keräytyksi omalta paikkakunnalta. Ja kolmanneksi ilmaisee näyttely-

ajan huikea pituus, että tuo puheena-oleva kauneus on aijottu niin suurilukuisen yleisön ihailtavaksi kuin suinkin.

Pyydän vilpittömästi onnitella kaupunkia tästä edesottamisestaan. Varmaa näet on, että joll ´ ei sen mahti maailmalle muulla keinoin leviä, niin ainakin täällä. Olen nähnyt monen ensikertalaisen matkamiehen silmien kuopistaan pullistuvan, havaittuaan kaupunkiin junalla saapuessaan kaiken tuon koreuden, joka siihen radan varrelle hänen nähtäväkseen on ajettu. Mikä väriloisto varsinkin poutaisina päivinä, jolloin auringon säteet lukematomina väriwahduksina taittuvat tuhansista lasi- ja posliinipalasta! Mikä vallattoman viehkeä taiteellisuus sommittelusta ja järjestelystä! Kaikessa huomaa nerokkaan mestarin käden jälkeä.

Et ole, sinä Jyväskylä, vähäpätöinen Suomen kaupunkien joukossa!”



P & K
- 1980 -

Asianajopalveluita ihmisläheisellä otteella
jo yli neljäkymmenen vuoden ajan

www.puranen-kiviluoto.fi
p. 014 411 0600
asianajotoimisto@puranen-kiviluoto.fi
Kauppakatu 41 A 4, Jyväskylän Vanha Tiilitalo

PURANEN & KIVILUOTO
ASIANAJOTOIMISTO



CAMINI

Entinen
Nuohous ja
puhdistus
Soikkeli Oy

Vältä taloyhtiön sisäilmaongelmat
ja säästä energiaa ilmanvaihdon
huoltamisella

Pyydä tarjous ilmanvaihdon puhdistuksesta

p. 050 369 0945, teemu.peltonen@nuohousjapuhdistus.fi
p. 020 749 5050

camini.fi

PESUMESTARIT
www.pesumestarit.fi



Pasi



Juha



Sirpa

Rappukäytävään laadukkaat
Iron Horse kuramatot

- Nitriilikumipohja, pysyy hyvin paikoillaan ja on kevyt käsitellä.
- Konepestävä, paras pesutulos edullisemmin
- Myös omalla painatuksella
- Myynti, pesu ja kuljetus.

Ilmainen kartoituskäynti!

Kuljetuspalvelu • Avoinna ma-pe 8-17



Antennimies

KIINTEISTÖJEN TIETOVERKOT
KAMERAVALVONTA

”Jos netti pätkee,
ja kuva on tiessä,
soita paikalle
Antennimies”

0400 641 928, Ari Flyktman
www.antennimies.fi

TRR Keski-Suomen
Rakennus Oy

**Pienistä korjauksista,
suurempiin remontteihin**

- kylpyhuoneet • kalusteasennukset
- lattia-asennukset • maalaukset

Teemu Paavolainen
teemu.paavolainen@trtrakennus.fi
puh. 040 839 3132
www.trtrakennus.fi

GraCon.fi

Graffitien poistot • Julkisivupesut

puh. 0400 973 423
jouni.saajamaa@gracon.fi
www.gracon.fi

Asiantuntijalta

Minni Yli-Olli

Kiinteistöliiton juristi



Kuka laatii tilinpäätöksen isännöitsijän vaihtuessa?

Kun taloyhtiö vaihtaa isännöitsijää, joutuu sen hallitus pohtimaan monenlaisia kysymyksiä. Yksi näistä on, kuka vastaa seuraavan tilinpäätöksen laatimisesta. Tilanne voi nousta esille esimerkiksi silloin, kun isännöintisopimus on päättymässä vuodenvaihteeseen, jolloin useissa yhtiöissä myös tilikausi päättyy. Mikäli isännöintiä ollaan vaihtamassa, kannattaa asiaan kiinnittää huomiota hyvissä ajoin ja tarkistaa, mitä isännöintisopimuksessa on asiasta sovittu.

Kirjanpitolain mukaan tilinpäätös on laadittava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Asunto-osakeyhtiölain mukaan isännöitsijä vastaa puolestaan siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Isännöintisopimuksen päättyessä päättyvät samalla myös isännöitsijän työvelvoitteet. Edellisen isännöitsijän työvelvoitteiden päättyminen johtaa usein käytännössä siihen, että uusi isännöitsijä laatii tilinpäätöksen edelliseltä tilikaudelta, vaikkei ole tuolloin toiminut yhtiön isännöitsijänä.

Isännöintisopimuksissa noudatetaan usein isännöintipalvelujen yleisiä sopimusehtoja eli ISE 2007 -ehtoja. Ehtojen 15.2 §:n mukaan: ”Sopimussuhteen päättyessä toimeksisaaja on velvollinen luovuttamaan toimeksiantajalle ajantasaisen kirjanpidon suoriteperusteisesti laadittuna ja tätä vastaavan talousarviovertailun, ellei asiasta sopimuksen päättymisen yhteydessä muuta erikseen sovita.” On huomattava, että ISE 2007 -ehtoja noudatetaan sopimussuhteissa vain silloin, kun siitä on nimenomaisesti sovittu. Isännöintisopimuksessa on voitu sopia myös ISE 2007 -ehdoista poikkeavasti siitä, että edellinen isännöitsijä laatii tilinpäätöksen isännöitsijän vaihtuessa.

Isännöitsijän vaihtuessa voidaan myös varsinaisen sopimusehdon puuttuessa sopia erikseen siitä, että aiempi isännöitsijä laatii tilinpäätöksen, vaikka kyseinen isännöitsijä ei enää toimisikaan yhtiön isännöitsijänä sopimuksen päättymisen johdosta. Aiemmalla isännöitsijällä ei ole kuitenkaan velvollisuutta suostua tilinpäätöksen laatimiseen, joten asia jää neuvotteluiden varaan.

Mikäli isännöintiä ollaan vaihtamassa, kannattaa hallituksen siis varautua asiaan hyvissä ajoin ja kiinnittää huomiota isännöintisopimuksen päättymisajankohtaan sekä isännöintisopimuksen ehtoihin.

” Mikäli taloyhtiö on vaihtamassa isännöitsijää, kannattaa kiinnittää hyvissä ajoin huomiota siihen, kuka vastaa seuraavan tilinpäätöksen laatimisesta.

Naapuruussovittelu voi auttaa, kun sopu on hukassa

Naapuruussovittelun avulla voidaan käsitellä erilaisia häiriöitä ja hankalaksi koettuja tilanteita asuinyhteisöissä erityisesti silloin, kun perinteiset tavat puuttua tilanteisiin eivät ole toimineet tai naapureiden välinen konflikti on pitkittynyt.

■ TEKSTI: ISMO MYLLYLÄ ■ KUVAT: STUDIO VARJO, PASI HAKALA

Kovääninen musiikki, autojen pyssäköinti, sotkeminen, pesutuvan käyttö, tupakointi, koiran haukunta, epäasiallinen käytös – naapuruussopu voi joutua taloyhtiössä koetukselle hyvin erilaisista syistä. Useimmiten ongelmat pystytään ratkaisemaan asumisyhteisön sisällä, mutta välillä ajaututaan tilanteisiin, joissa tarvitaan ulkopuolista apua.

– Joskus asukkaiden väliset konfliktit pitkittyvät ja pahentuvat hallitsemattomiksi. Vaikeasti ratkaistavia ongelmia voi aiheuttaa myös koko asumisyhteisöä vaivaava huono ilmapiiri, joka ilmenee esimerkiksi niin, ettei kukaan oikein tervehti toisiaan eikä yhteisistä asioista saada sovittua, mutta ei tiedetä, mistä oikein kiikastaa. Tällaisiin tilanteisiin me voimme tarjota apua, kertoo Naapuruussovittelun keskuksen sovittelija **Päivi Yli-Koski**.

Vuodesta 2015 toiminut Naapuruussovittelun keskus tarjoaa yksityisille ihmi-

sille ja asumisen toimijoille maksutonta naapuruussovittelua ja neuvontaa asumiseen ja naapuruuteen liittyviin konflikteihin sekä maksullista koulutusta asumistoimijoiden tarpeisiin. Palvelut ovat käytettävissä kaikkialla Suomessa, tosin lähisovitteluja järjestetään pääasiassa pääkaupunkiseudulla, Kanta-Hämeessä, Päijät-Hämeessä, Pirkanmaalla ja Varsinais-Suomessa.

– Muualla Suomessa teemme sovittelua ja yleensä etäyhteyksien avulla, mutta tietyissä tapauksissa olemme tehneet lähisovittelua näiden alueiden ulkopuolellakin, jolloin laskutamme matkakulut.

Naapuruussovittelun keskuksen tarjoamien koulutusten tavoitteena on kouluttaa isännöitsijöitä, asumisneuvoja ja taloyhtiöiden hallituksia sovitteluun työtteeseen ja lisätä tietoisuutta sovitteluprosessin mahdollisuuksista.

– Jos esimerkiksi taloyhtiö on kiinnostunut koulutuksesta, kannattaa olla meihin yhteydessä ja kertoa, mitä koulutukselta toivotaan. Räättälöimme koulutuksia vastaamaan tarpeita joustavasti, Yli-Koski sanoo.

Yhteyttä kannattaa ottaa matalalla kynnyksellä

Yhteydenottoja Naapuruussovittelun keskuksen tulee niin tavallisilta asukkailta, taloyhtiöiden hallitusten jäseniltä kuin isännöitsijöiltä ja asumisneuvojilta. ►►



Sovittelija Päivi Yli-Koski vieraili Keski-Suomen Taloyhtiöpäivässä kertomassa Naapuruussovittelun keskukselta ja asumisen riitojen sovittelusta. Hänestä käynti oli onnistunut: aihe kiinnosti taloyhtiöpäivän osallistujia, uutta haluttiin oppia, hyviä kysymyksiä esitettiin ja käyntikortit kävivät kaupaksi.



Kahdenvälisen

1 Toimeksianto

Naapurisovittelun keskuksen tulee naapuruussovitteluun johtava yhteydenotto. Keskuksen verkkosivulla on lomake tätä varten tai yhteydessä voi olla puhelimitse tai sähköpostitse. Toimeksianto voi tulla esimerkiksi asukkaalta itseltään, isännöitsijältä tai taloyhtiön hallitukselta.

NAAPURUSSOVITTELUN KESKUS

- Tarjoaa sovittelupalveluita, neuvontaa ja koulutuksia asukkaille ja asumisen toimijoille.
- Taustayhteisönä toimii Suomen Sovittelufoorumi ry SSF.
- Toiminut vuodesta 2015 lähtien.
- 5 sovittelijaa, joista 4 osa-aikaisia.
- Noin 250–270 sovittelutapausta vuodessa.
- Palvelut käytettävissä koko maassa.
- Sovittelupalvelut ovat maksuttomia, mutta matkakulut peritään.



naapurussovittelun eteneminen

2 Yhteydenotto osapuoliin

Sovittelija on yhteydessä riitatilanteen kumpaankin osapuoleen ja sopii heidän kanssaan erillistapaamiset. Yleensä tässä vaiheessa keskustellaan jonkin verran puhelimesta ja motivoidaan osapuolia sitoutumaan sovitteluprosessiin.

3 Erillistapaamiset

Sovittelija tapaa molemmat osapuolet erikseen ja käy heidän kanssaan läpi, mitä osapuoli kokee tilanteessa tapahtuneen. Tapaamisissa on hyvä olla mukana myös muut saman talouden asukkaat. Tässä vaiheessa sovitaan yhteistapaamisesta, jos molemmat osapuolet suostuvat siihen. Yleensä yhteistapaamista ei sovita heti erillistapaamisten perään vaan pidetään tuumaustauko. Se antaa osapuolille mahdollisuuden miettiä rauhassa, mitä haluaa toiselle sanoa, mitä haluaa kysyä ja ennen kaikkea mitä toivoo yhteiseltä tulevaisuudelta.

4 Yhteistapaaminen

Yhteistapaamisessa ovat mukana kaikki konfliktin osapuolet ja sovittelija. Tapaamisessa osapuolet saavat kertoa oman näkökulmansa ja toiveensa tulevaisuudelta. Osapuolet tekevät halutessaan konkreettisen, kirjallisen sopimuksen tulevaisuuteen liittyvistä asioista. Tapaaminen järjestetään aina neutraalissa paikassa.

5 Seuranta

Yhteistapaamisessa sovitaan jälkiseuranta 1–3 kuukauden päähän. Sovitun ajan päästä sovittelija on yhteydessä osapuoliin ja kyselee, mitä kuuluu, millainen tilanne on ja mitä osapuolet ajattelevat nykyhetkestä. Tarvittaessa osapuolet voivat ottaa yhteyttä sovittelijaan ja saada häneltä tukea yhteistapaamisen ja jälkiseurannan välisenä aikana.





Naapureiden väliset ristiriidat eivät rajoitu pelkästään kerrostaloihin, vaan samalla tavalla naapurussovittelua tarvitaan omakoti- ja rivitaloissa. Päivi Yli-Kosken mielestä kerrostaloissa kiistojen mahdollisuuksia lisää se, että vaikka jokaisella on oma asunto, seinät, katto ja ulko-ovi ovat kaikille yhteisiä.

►► Yli-Kosken mukaan apua tarjotaan kaikille tahoille, jotka joutuvat tekemisiin naapurussovun ongelmien kanssa.

– Yhteydenottokynnys kannattaa pitää matalalla. Yhteydenotot eivät johda aina varsinaiseen sovittelumenettelyyn, vaan keskustelun perusteella syntyy näkemys, miten kyseisen tapauksen kanssa kannattaa edetä. Etenkin isännöitsijät, asumisneuvojat ja taloyhtiöiden hallitusten jäsenet haluavat meiltä yleensä ennen kaikkea neuvoja. Niissä tapauksissa käydään rauhassa lävitse, mikä on tarve ja käydään asiaa läpi yleensä vähintään tunti ja usein pidempäänkin.

– Sovitteluun johtavat yhteydenotot tulevat usein asukkaalta, joka on kokenut häiriötä. Tyypillistä on, että tilanne naapurin kanssa on ollut hankala jo pitkään ja sitten on tapahtunut jotain, mikä on saanut tuntumaan, että nyt tarvitaan apua ja

neuvoa. Niissä tilanteissa käymme rauhallisesti keskustellen läpi sen, mitä on tapahtunut, mikä on tilanne nyt ja mitä henkilö toivoo tulevaisuudessa tapahtuvan. Sen pohjalta syntyy yleensä näkemys ja suunnitelma.

Mikäli tapaus etenee sovitteluun, käytännön toteutus riippuu siitä, onko kyseessä kahdenvälinen sovittelu vai yhteisösovittelu. Kahdenvälisessä sovittelussa osapuolet, joita voi olla useampiakin kuin kaksi, ovat selkeästi tiedossa ja heidän väljään hiertää jokin tietty asia. Yhteisösovitteluun turvaututaan tilanteessa, jossa konflikti ei ole selkeästi määriteltävissä tai osapuolet eivät ole tiedossa.

Kahdenvälinen sovittelu etsii suuntaa yhteiseen tulevaisuuteen

Kahdenvälistä sovittelua Yli-Koski linjaa niin, että tarkoitus ei ole löytää syyllistä

”

Sovittelun onnistumisen kannalta on tärkeää, että liikkeellä ollaan avoimin mielin sekä annetaan tilaa muutokselle ja ajattelun kehittymiselle.

tai absoluuttista totuutta, vaan kummankin osapuolen tarpeita ja toiveita palveleva ratkaisu. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että sovittelussa mietitään yhteistä tulevaisuutta, suuntaa mihin molemmat osapuolet haluavat pyrkiä omassa arjessaan ja asumisessaan ja millainen on se ratkaisu, jolla saadaan asumisrauha saavutettua.

– Sovittelun onnistumisen kannalta on tärkeää, että liikkeellä ollaan avoimin mielin sekä annetaan tilaa muutokselle ja ajattelun kehittymiselle. Lähtötilanteessa henkilöllä voi olla tiukat oletukset, ennakkoluulot ja tulkinnat käsiteltävästä tilanteesta ja naapurista, mutta jos sovittelutilanteessa kykenee päästämään niistä irti, keskittymään keskusteluun ja tuomaan esille omia toiveita ja tarpeita avoimin mielin, onnistumisen avaimet ovat lähellä, Yli-Koski arvioi

Hän muistuttaa vielä, että sovittelu on prosessi, jossa on useita vaiheita. Vaikka yhteistapaamisessa ei päästäisi selvään sovintoon, sovittelu voi olla hyvin onnistunut, koska sovitteluprosessin aikana osapuolten ymmärrys toisen osapuolen elämästä ja tarpeista on saattanut lisääntyä ja avartua.

Yhteisösovittelu auttaa, kun osapuolia ei tiedetä

Yhteisösovittelu soveltuu tilanteeseen, jossa ei tiedetä osapuolia. Kyseessä voi olla esimerkiksi kerrostalo, jossa asukkaat eivät tervehdi toisiaan, kaikki nälvivät toisiaan, kokouksissa tulee kiinaa eikä yhteisistä asioista saada sovittua. Tällaiset konfliktit ovat usein monisyisiä ja niiden ratkaisu vaatii yleensä ammattisovittelijan osaamista.

– Tilannetta lähdetään usein purkamaan teettämällä anonyymi kysely. Siinä esitetään avoimia isoja kysymyksiä, joihin saa vapaasti vastata ja tuoda esiin omaa näkemystään siitä, mikä on rikkonut asumisyhteisön rauhan. Sen jälkeen, kun kaikkia on kuultu, järjestetään asukastilaisuus, jos-

Naapurussovittelun tietopaketti



Naapurussovittelun keskus on julkaissut Naapurussovittelun käsikirjan, joka on ladattavissa pdf:nä keskuksen verkkosivuilta. Käsikirjassa kerrotaan sovittelusta mutta myös konflikteista selkeästi ja helpollukuisesti.

– Suosittelemme käsikirjan tutustumista periaatteessa kaikille, mutta etenkin taloyhtiöiden hallitusten jäsenille, isännöitsijöille ja muille asumisalan parissa toimiville. Se on minusta erittäin hyödyllinen teos, Päivi Yli-Koski suosittelee.

► www.naapurussovittelu.fi/naapurussovittelun-kasikirja/

sa jutellaan, mitä kyselyssä on tullut esille ja haetaan sitä kautta ratkaisua, Yli-Koski tiivistää.

Mitä sovittelija tekee?

Yli-Koski painottaa vielä, ettei sovittelija ole sovittelutilanteessa ratkaisijan roolissa, vaikka hänet siihen usein haluttaisiin. Sovittelija on viemässä prosessia eteenpäin ja luomassa ilmapiirin, ajan ja paikan, jossa asiaa voidaan käsitellä puolueettomasti ja luotettavasti jokaista osapuolta kuullen ja heidän tarpeensa huomioon ottaen.

– Sovittelijan rooli on olla läsnä, kuunnella ja esittää sellaisia kysymyksiä, että osapuolet kokevat tullessaan kuulluiksi ja nähdyiksi. Ratkaisut konfliktiin ovat sen osapuolilla.

Yksi tärkeimmistä asioista sovittelijan roolissa on pysyä puolueettomana. Aina tämä ei ole Yli-Kosken mukaan itsestään selvää tai helppoa.

– Välillä eteen tulee tilanteita, joissa puolueettomana pysyminen on vaikeaa, mutta tällaiset tilanteet pitää tiedostaa ja ymmärtää, että itselläkin voi olla oletuksia ja tuntemuksia, jotka ovat sovittelun aikana turhia. Kokemus tuo käytännön siihen, että puolueettomuus tällaisessakin tilanteessa säilyy.

Sovittelijalle tärkeitä ominaisuuksia ovat myös rauhallisuus ja luottamus sovitteluprosessiin ja siihen, että sen avulla saadaan kiperiäkin tilanteita selvitettyä. Tärkeää Yli-Kosken mielestä on myös näkemys siitä, että ihmiset ovat velvollisia selvittämään oman tilanteensa.

– En näe sovittelijana kantavaksi ratkaisuksi, että joku toinen sanelee, mitä ihmisen tulisi tehdä. Sen sijaan oivallus ja ymmärrys löytyy konfliktin osapuolen itsensä sisästä, hän sanoo.

Tervehtiminen on tärkeää

Parasta on tietenkin, jos ristiriidat saadaan selvitettyä ennen kuin ne etenevät liian pitkälle. Tälle pohjaa tarjoaa Yli-Kosken mielestä hyvin yksinkertainen keino: tervehtiminen.

– Se on tärkeä kommunikaatioväline, jolla luodaan yhteenkuuluvuutta omaan asuinyhteisöön. Tervehtimiseen ja kuulumisten vaihtamiseen liittyy ymmärrys siitä, että talossa on monenlaisia asujia, joista jokainen on yhtä tervetullut asumaan siellä ja liikkumaan yhteisissä tiloissa.

– Muiden tervehtimisellä on suora yhteys turvallisuuden tunteeseen. Kun tervehditään ja jutellaan, se lisää turvallisuuden tunnetta asuinalueella.

► Lue lisää: www.naapuruussovittelu.fi



Kun hissien ovi kolahtaa

Päivi Yli-Kosken kohdalle on vuosien varrella sattunut hyvin erilaisia sovittelutapauksia. Hänen mukaansa yleisimmin tapaukset liittyvät ääniin, jotka koetaan häiritseviksi. Hän nostaa esiin yhden esimerkin, joka avaa sovittelun kulkua ja problematiikkaa.

Tapauksessa hissien vieressä sijaitsevan asunnon asukas koki, että hissien ovi kolahtaa sulkeutuessaan hirveän voimakkaasti ja ääni kuuluu häiritsevästi makuuhuoneeseen. Hän oli sitä mieltä, että hissiä ei saisi käyttää yöllä ja oli yhteydessä kerroksen muihin asukkaisiin.

Muut asukkaat olivat sitä mieltä, että kyseessä oli ikävä juttu, mutta eivät luvanneet välttää hissien käyttöä. Kaikille se ei ollut edes mahdollista, koska kerroksessa asui lapsiperhe, joka tarvitsi hissiä vaunujen kuljettamiseen ja rollaattoria käyttävä vanhus, joka ei pystynyt kulkemaan portaissa.

Niinpä vastakkain oli yhden henkilön kokemus häiritsevä ääni ja vaatimus, ettei hissiä saisi käyttää yöaikaan ja muiden kerroksen asukkaiden näkemys, että hissiä pitää pystyä käyttämään. Sopua asiasta ei syntynyt ja lopulta turvaututtiin naapuruuksosvitteluun.

Sovittelijana tärkeä tehtäväni oli kuulla kerroksen jokaista asukasta erikseen ja kuunnella heidän näkemyksensä tilanteesta. Jokaisellehan tilanne oli hänen näkökulmastaan täyttä totta.

Sen jälkeen tavattiin porukalla yhdessä, keskusteltiin tilanteesta ja osa muista asuk-

kaista kävi tutustumassa ja kuuntelemassa ääniä häiriötä kokeneen henkilön asunnossa. Sovittelijana lähdin etsimään pienintä yhdistävää tekijä osapuolten välille. Sellainen oli näkemys, että on tilanteita, jossa hissiä pitää pystyä käyttämään. Myös häiriötä kokenut henkilö oli tätä mieltä.

Tältä pohjalta lähdettiin keskustelemaan, onko eri tapoja käyttää hissien ovea ja voiko äänelle tehdä teknisesti jotain. Mietittiin kehen pitäisi olla yhteydessä mahdollisista teknisistä ratkaisuista ja kuka olisi yhteydessä. Tärkeää oli se, että kerroksen asukkaat alkoivat laatia yhdessä suunnitelmaa siitä, mikä on yhteinen suunta hissien käytön suhteen ja miten ääniasian kanssa edetään, kun hissiä pitää pystyä joka tapauksessa käyttämään.

Ääniongelmaan saatiin lopulta helpotusta siitä, että taloyhtiön toimesta asiaa tutkittiin ja ääntä pystyttiin vaimentamaan oveen kiinnitettävillä vaimentimilla ja tekemällä muutoksia pumppusysteemiin, vaikka äänestä ei kokonaan eroon päästyäkään. Tärkein asia lopputuloksessa oli kuitenkin se, että kaikkiin osapuoliin suhtauduttiin vakavasti ja äänihaittaa kokenutta haluttiin kuulla sekä ymmärrettiin se, että jotkut meistä ovat äänille herkempiä kuin toiset. Tähän sisältyi myös se, että hissiäänistä kärsinyt asukas teki töitä itsensä kanssa hyväksyäkseen sen, että hänen asuntonsa on hissien vieressä eikä hissiä saada koskaan aivan äänettömäksi.

Asiantuntijalta

Tiina Räsänen

Kiinteistöliiton juristi



Normaalia vai häiritsevää elämää – millaiset äänet kuuluvat taloyhtiöön?

Koira haukkuu. Lapset juoksevat yläkerrassa ja välillä joku itkee. Musiikkia ja naurua kuuluu seinän läpi; naapurilla taitaa olla juhlat. Naapuri käyttää aamulla keittiössä tehosekoitinta. Toinen puolestaan imuroi sekä pesee pyykkiä koko ajan. Onko tämä normaalia vai häiritsevää elämää?

Taloyhtiössä asuvien käsitykset normaaliin elämään kuuluvista äänistä voivat vaihdella. Naapurin elämä voi kuulostaa kovin erilaiselta kuin omasta asumisesta kantautuvat äänet. Monenlaiset äänet ovat kuitenkin osa normaalia elämää ja asumista, joita täytyy vain sietää. Yhteisöasumisessa ei voida vaatia täyttä hiljaisuutta edes yöaikaan, eikä taloyhtiö voi järjestyssäännöissään kieltää normaalia elämää. Vaikka naapurin lasten leikistä kantautuvan tömistelyn, naapurin yöllisen suihkussa käynnin tai kanta-askelluksen kokisi häiriöksi, kyse on kuitenkin normaalin elämisen äänistä. Lisäksi syntymäpäiväjuhlien, tupaantuliaisten tai muiden satunnaisten juhlien järjestäminen on normaalia elämää. Juhlien järjestäjän on kuitenkin hyvä ottaa naapurit huomioon juhlien aikataulussa, ja on myös kohteliasta ilmoittaa asiasta etukäteen naapureille.

Häiritsevistä elämästä voidaan sen sijaan puhua, mikäli kyse on jatkuvasta ja toistuvasta häiriöstä, jolla on vähäistä suurempi merkitys yhtiölle ja muille asukkaille. Selkeimmillään tämä tarkoittaa toistuvaa yöaikaista metelöintiä, esimerkiksi kovaäänistä juhlimista tai musiikin kuuntelua.

Äänten aiheuttaessa häiriötä kannattaa asiasta käydä keskustelemassa häiriötä aiheuttavan naapurin kanssa. Usein pelkkä keskustelu riittää, sillä naapuri ei välttämättä ymmärrä olevansa häiriöksi. Mikäli keskustelu naapurin kanssa ei auta ja häiriö on toistuvaa, kannattaa asiasta tehdä kirjallinen häiriöilmoitus isännöitsijälle ja hallitukselle. Taloyhtiön hallitus joutuu häiriöilmoituksen saatuaan arvioimaan, ovatko kyseessä normaalin elämisen äänet, joita naapureiden täytyy sietää vai häiritsevä elämä, johon taloyhtiöllä on mahdollista puuttua asunto-osakeyhtiölain keinoin. Asunto-osakeyhtiölain mukainen taloyhtiön puuttumiskeino häiritsevään elämään on huoneiston hallintaanotto, joka edellyttää hallituksen antamaa varoitusta ja häiriön jatkuessa yhtiökokouksen päätöstä.

On hyvä huomioda, että taloyhtiön yhtiökokouksen hallintaanottopäätöksestä voidaan nostaa moitekanne kärjäoikeuteen, ja tuomioistuin ottaa kantaa siihen, onko hallintaanotto ollut aiheellinen. Näyttötaakka häiritsevistä elämästä on taloyhtiöllä, joten on tärkeää, että häiritsevä elämä voidaan näyttää toteen. Taloyhtiön kannattaa kerätä näyttöä ensimmäisestä ilmoituskerrasta lähtien sekä pyytää asukailta selvitystä häiriön laadusta ja ajankohdasta. Häiritsevän elämän toennäyttäminen on myös helpompaa, jos useampi asukas on valittanut asiasta.

” Mikäli keskustelu naapurin kanssa ei auta ja häiriö on toistuvaa, kannattaa asiasta tehdä kirjallinen häiriöilmoitus isännöitsijälle ja hallitukselle.



Neuvonta-apua taloyhtiöille energia-asioissa

Taloyhtiöille on tarjolla Energiaviraston rahoittamaa energianeuvontaa Keski-Suomessa. Neuvontatyön tavoitteena on edistää energiatehokkuutta taloyhtiöissä antamalla apua toimenpiteiden toteuttamiseen. Neuvonnan antamisesta vastaa Sweco.

■ TEKSTI: JUHO RINTA-RAHKO, ASiantuntija, ENERGIA JA ELINKAARI, SWECO FINLAND OY ■ KUVAT: SWECO FINLAND OY

Neuvonnan painopisteenä on taloyhtiöiden auttaminen rakennusten energiatehokkaan toiminnan varmistamisessa. Ennen kuin isompia energiaremontteja aletaan suunnitella taloyhtiön kannattaisi varmistua siitä, että rakennuksessa kaikki toimii säätötekniisesti oikein. Esimerkiksi seuraavat asiat tulisi tarkistaa: sisälämpötilat ovat oikeat, ilmä määrät eri tiloissa ovat suunnitelmien mukaiset ja lämmitysjärjestelmä toimii oikein. Usein jo näillä tarkastuksilla saavutetaan

hyvin säästöjä – täysin ilman investointeja.

Vasta kun perusasiat ovat kunnossa, kannattaa taloyhtiön miettiä isompia toimenpiteitä. Niiden kannattavuus on hyvä arvioida huolellisesti ja tehdä hankinta ammattimaisesti. Lisäksi pitäisi huomioida tulevat peruskorjaukset ja arvioida, miten energiatehokkuustoimenpiteet kannattaa yhdistää niihin. Energiaremonttien toteuttaminen on kaikkineen haastava tehtävä, mutta energianeuvonnassa voidaan auttaa oikeaan suuntaan.

Yhtenä osana toteutettavaa energianeuvontaa järjestetään webinarisarja taloyhtiöille. Ensimmäinen tilaisuus on 13.12.2023. Webinarisarjassa annetaan käytännönläheistä tietoa ja työkaluja taloyhtiöiden energiatehokkuuden parantamiseen. Webinaareissa käsitellään eri aiheita teknisten järjestelmien toiminnan varmistamisesta älykkäisiin energiaratkaisuihin ja energiaremonttiprosessin toteuttamisesta energiatehokkuuden parantamiseen peruskorjausten yhteydessä.

WEBINAARISARJA ENERGIA-ASIOISTA

- **13.12. Taloyhtiön energiatehokkuuden varmistaminen:** Miten kannattaa varmistaa, että rakennus toimii tällä hetkellä energiatehokkaasti?
- **10.1. Älykkäät energiaratkaisut:** Mitä uusia, älykkäisiin energiaratkaisuihin pohjautuvia, ratkaisuja on tarjolla taloyhtiöille?
- **24.1. Energiaremonttiprosessi:** Miten taloyhtiön energiaremontti kannattaa toteuttaa?
- **7.2. Energiaremontit peruskorjausten yhteydessä:** Miten tulevat peruskorjaukset kannattaa huomioida energiatehokkuustoimenpiteiden teossa?
- **21.2. Energiatehokkuusdirektiivin vaikutukset taloyhtiöihin:** Mikä on tällä hetkellä tilanne energiatehokkuusdirektiivin valmistelussa, ja mikä niiden vaikutus tulee olemaan taloyhtiöille?
- **6.3. Aurinkopaneelien hankinta:** Miten aurinkopaneelien hankinta kannattaa tehdä?

Ilmoittaudu maksuttomiin webinaareihin: www.sweco.fi/energiatehokkuus-taloyhtiöissa.
Samasta osoitteesta löydät energianeuvonnan yhteystiedot

Asiantuntija Juhon Rinta-Rahko Swecolta antaa energianeuvontaa taloyhtiöille.



”Puheenjohtajan pitää olla asukkaiden tavoitettavissa”

■ TEKSTI JA KUVA: TIMO SILLANPÄÄ



Asunto Oy Jyväskylän Aino sijaitsee Ainolassa Iltarannantie 1:ssä.

Vuoden taloyhtiöpuheenjohtaja Keski-Suomessa on Asunto Oy Jyväskylän Ainon hallituksen puheenjohtaja **Antero Kotilainen**. Hän on tarkka, mutta samalla keskustelevalta ja osallistava puheenjohtaja, mikä nousi esille perusteluissa:

”Tarkka taloudenpito on hänellä hanskassa, sopimukset on kilpailutettu ja saatu sitä kautta säästöjä. Yhtiötä hoidetaan Anteron johdolla tehdyn strategian mukaisesti tulevaa ennakoiden ja asumisviihtyisyyttä kohottaen. Investoinnit ja hankinnat tehdään kuitenkin harkiten. Kustannusten hallinta on auttanut pitämään vastikkeen vakaana.”

”Antero pitää huolta myös siitä, että pihatalkoot ja ’pihaparlamentti’ kokoontuvat pari kertaa vuodessa. Tällöin vaihdetaan kuulumiset, tutustutaan uusiin naapureihin ja kuullaan yhtiön ajankohtaiset asiat. Asukkaat voivat muulloinkin ottaa häneen yhteyttä matalalla kynnyksellä, jos jokin talon asia mietityttää. Hänen johdolla on tehty asukaskyselyitä mm. turvallisuuden ja asumisviihtyvyyteen liittyen ja informoitu asukkaita ajankohtaisista asioista. Keskustelu ja erilaisten mielipitei-

den kuuntelu on Anterolle tärkeää ennen päätöksentekoa. Yhteisenä tavoitteena viihtyisä ja arvostettu taloyhtiö!”

Kotilainen ei tunnustusta osannut odottaa, mutta sanoo sen viestivän, että asioita on hoidettu jokseenkin oikealla tavalla.

– Tietenkin myös päivittäisissä keskusteluissa asukkaiden kanssa aistii, ovatko talon asiat kunnossa. Hallituksessa ovat lisäksi **Anu Surakka** ja **Kalevi Hänninen**. Yhteistyötä tämä on, hän painottaa.

Vuonna 2007 valmistuneessa asuinkerrostalossa on 24 huoneistoa. Kotilainen itse muutti Iltarannantielle seitsemän vuotta sitten. Hallituksen puheenjohtajana hän on toiminut vuodesta 2017 lähtien.

– Pysäköintialuetta ja yhteistä viheraluetta pitää yllä kolmen taloyhtiön yhteinen parkkiyhtiö. Sen myötä olen oppinut tuntemaan myös naapuritalojen asukkaita.

Elämäkokemukset auttavat tehtävässä

Taloyhtiöiden hallitustehtäviin ei Kotilaisen mukaan ole tungosta.

– Joitakin ihmisiä hallituksen jäsenyyden myötä tuleva vastuu ilmeisesti arve-

luttaa. Vastuuvakuutus onkin tarpeen, kun hoidetaan toisten omaisuutta, hän tuumaa.

Kotilainen luonnehti Asunto Oy Jyväskylän Ainoa mukavaksi taloyhtiöksi. Viime vuosina taloon on muuttanut myös lapsiperheitä, mitä hän pitää myönteisenä kehityskulkuna.

– Hallituksen puheenjohtajan pitää olla aloitteellinen, helposti lähestyttävä ja valmis kehittämään taloyhtiön toimintaa ja asumisviihtyvyyttä. Puheenjohtajan pitää olla asukkaiden ja osakkaiden käytävissä taloyhtiön asioissa. Ripaus systemaattisuutta auttaa tehtävässä.

Kotilaisen mukaan asukkaat uskaltavat kysellä puheenjohtajalta asioista, kun tämä on helposti lähestyttävissä.

– Yhteydenottoja tulee toki lakisääteisten tehtävien ulkopuoleltakin. Talossamme on runsaasti ikäihmisiä, jotka välillä tarvitsevat apua puhelinten ja muiden laitteiden kanssa. Samalla syntyy uusia tuttavuuksia, hän kertoo.

Kehittämistoimenpiteistä Kotilainen mainitsee asukaskyselyyn pohjautuvan taloyhtiön oman strategian. Talon tavat-huoneentaulussa puolestaan keskitytään siihen, mitä talossa saa ja on lupa tehdä. Myös turvallisuuden parantamiseksi on tehty systemaattista työtä.

– Olemme teettäneet turvallisuuskartoituksen, jossa käytiin perusteellisesti läpi asuntojen ja yleisten tilojen turvallisuuden liittyviä tekijöitä. Havaitut puutteet, kuten epäkuntoon menneet vikavirtasuojat ja pesukoneliitännät, korjattiin. Palohälyttimet uusittiin jo pari vuotta sitten taloyhtiön kustannuksella.

Kotilaisen mukaan puheenjohtajan tehtävässä on hyötyä myös elämäkokemuksesta. Hän itse on tehnyt työuransa teollisuudessa ja sanoo työssään oppineensa vahvan painotuksen turvallisuuden liittyviin asioihin.

– Jokin aika sitten kutsuimme asukkaat tutustumaan kellarin väestönsuojaan. Monille asukkaille oli yllätys se, että väestönsuojassa on paljon laitteita ja tarvikkeita, jotka on määrääjain tarkastettava. Jokaisen asukkaan olisi hyvä olla perillä väestönsuojan varusteista. Siinä vinkkiä muillekin taloyhtiöille, Kotilainen naurahtaa.

Kyky kohdata ihmisiä auttaa työssä

■ TEKSTI JA KUVA: TIMO SILLANPÄÄ

Kiinteistöliitto Keski-Suomi on myöntänyt Vuoden taloyhtiöteko-palkinnon Jari Hintikka Oy:n palveluksessa työskentelevälle **Janne Sepposelle**. Esityksen perusteluissa todettiin seuraavaa koskien Tuulimylyntie 23:n piha- ja salaojasaneerausta:

”Hän on toiminut ja tiedottanut kiitettävästi taloyhtiömme salaoja- ja piharemonttiasioissa. Auttava, ystävällinen ja ymmärtäväinen vaikeissakin asioissa.”

Sepponen toimi Tuulimylyntie 23:n pihasaneerauksessa työnjohtajana. Hän sanoo palkinnon tulleen täytenä yllätyksenä.

- Se tuli aivan puskista. Tietenkin on mahtavaa, että onnistuneesta työstä saa myönteistä palautetta. Suomessa on maan tapa, että kielteinen palaute kerrotaan nopeasti. Yleensä hiljaisuus on merkki siitä, että kaikki on hyvin, Sepponen naurahtaa.

Sepponen on työskennellyt rakennusalalla kuusi vuotta myynti- ja työnjohtotehtävissä. Kolme viime vuotta hän on ollut maansiirtoon, louhintaan ja salaojasaneerauksiin erikoistuneen hankasalmelaisen Jari Hintikka Oy:n palveluksessa.

- Yritys on koko toimintansa ajan tehnyt taloyhtiöille piha-, pysäköintialue- ja salaojasaneerauksia. Lähtökohtana on aina vastata asiakkaan tarpeisiin ja toteuttaa urakat niin hyvin kuin mahdollista, koska hyvä maine auttaa uusien urakoiden saamisessa. Puskaradiolla on suuri merkitys.

Täytyy muistaa, kuka on maksaja

Jari Hintikka Oy palvelee taloyhtiöitä pääasiassa Jyväskylän seudulla sekä sen lähi-kunnissa.

- Tuulimylyntie 23:n piharemontti oli poikkeuksellisen laaja kokonaisuus.



Janne Sepponen työskentelee Jari Hintikka Oy:ssä työnjohtotehtävissä.

Yleensä taloyhtiöt pilkkovat urakat pienempiin osiin.

Sepposen mukaan urakoitsijan on taloyhtiöille töitä tehdessään huolehdittava riittävästä viestinnästä.

- Jokaiselle asukkaalle on kerrottava ymmärrettävästi, mitä remontin aikana on tehty ja mitä tehdään seuraavaksi. Täytyy muistaa, että osakkaat ja asukkaat maksavat korjaukset ja joutuvat usein myös joustamaan saneeraustöiden vuoksi. Taloyhtiön hallituksen on tiedettävä detalleja myöten, miten työt etenevät.

- Itse koen, että vaikeistakin asioista on puhuttava avoimesti. Jos urakan aikana tulee eteen ongelmia, on meidän kyettävä etsimään ratkaisuja taloyhtiön edustajien kanssa. Tilaaja päättää lopulta, miten edetään, mutta meidän tehtävämme

on esittää päätöksenteon tueksi erilaisia vaihtoehtoja.

Sepponen tietää, että pitkään kestävä saneeraustyömaat taloyhtiöissä ovat haasteellisia. Ne vaikuttavat asukkaiden arkeen joskus kuukausien ajan ja loppuvaiheessa moni asukas väsähtää, kun työt tuntuvat jatkuvan loputtomiin.

- Työmailla tarvitaan kykyä kohdata ihmisiä. Vaikka asia tuntuisi pieneltä, meiltä pitää löytyä aikaa ja taitoa keskustella asukkaiden kanssa. Ymmärrystä tarvitaan myös silloin, kun aihe ei suoraan liity meillä olevaan urakkaan. Yksikään asukkaalle esittämä kysymys ei ole niin vähäpätöinen, että siihen voisi jättää vastaamatta. Lopulta muutaman minuutin keskusteluokio voi olla yllättävän tärkeä asukkaalle, Sepponen korostaa.

POSITIIVISET ILMIÖT ESIIN

Olemme halunneet tuoda esiin tekoja ja henkilöitä, jotka ovat toiminnallaan vaikuttaneet positiivisesti taloyhtiöiden kehittämiseen.

Palkinnot jaettiin Keski-Suomen Taloyhtiöpäivässä 2.11.





Muista lämmitystolpan turvallinen käyttö

Autojen lämmitystolpista voi syntyä talviaikaan turvallisuusriskejä. Riskien välttämiseksi asukkaan on hyvä muistaa auton lämmittämisen pelisäännöt.

- 1** Irrota lämmitysjohto heti käytön jälkeen ja säilytä se huolellisesti.
- 2** Sulje lämmitystolpan kansi käytön jälkeen ja lukitse se, jos mahdollista.
- 3** Älä käytä milloinkaan vioittunutta lämmitysjohtoa.
- 4** Älä käytä jatkojohtoa, sillä se on paloturvallisuusriski.
- 5** Älä lataa sähköautoa lämmitystolpasta ilman taloyhtiön lupaa.
- 6** Taloyhtiö vastaa kiinteistön turvallisuudesta ja sillä on oikeus poistaa turvallisuusriskejä.





Hallituksen ei katsottu olevan korvausvastuussa suhteessa yhtiöön

6.7.2023 Helsingin hovioikeus, nro 1090, dnro S 21/2211 (vailla lainvoimaa 6.7.2023)

Asiassa oli kyse siitä, olivatko asunto-osa-
keyhtiön hallituksen jäsenet vahingonkor-
vausvastuussa suhteessa yhtiöön, kun ra-
kennusten alapohjassa ja märkätiloissa oli
havaittu vaurioita ja väitetyksi korjaustöi-
den aloittamisessa oli viivytelty, urakkaan
liittyvät reklamaatiot olivat olleet puut-
teellisia ja yhtiö oli maksanut korjaustöi-
hin liittyen aiheettomia laskuja.

Hovioikeus korosti ratkaisussaan, et-
tä johdon jäsenille asetetun huolellisuus-
vaatimuksen arviointiin vahingonkorva-
usvastuun syntymisen osalta vaikuttaa yhtiön
tyyppi. Asunto-osakeyhtiössä on tavanomaista,
että kaikki hallintopalvelut ostetaan ulkopuolisilta
tahoilta eikä yhtiö voi taloudellisten rajoitteidensa
takia edellyttää johtoon kuuluvilta suurta ajankäy-
ttölistä panosta tai nimenomaista amma-

tillista osaamista. Vastuuta ei synny, jos
johtoon kuuluva on toiminut normaaliin
asunto-osakeyhtiöiden hallinnointitapaan
verrattuna huolellisesti, huomioiden kuitenkin
yksittäisten johdon jäsenten henkilökohtaisen
osaamisen taso.

Hovioikeuden mukaan hallituksen jäsenet
eivät olleet menettelleet huolimattomasti ja
olleet siten korvausvastuussa väitetyistä
vahingoista. Hallituksen jäsenten huolellista
toimintaa oli hovioikeuden mukaan osoittanut
muun muassa se, että hallitus oli palkannut
ammatti-isännöitsijän sekä valvojan ja hankkinut
lakimiespalveluita. Hovioikeus totesi, että
hallituksen jäsenet voivat luottaa asiantuntijoiden
näkemysiin, eivätkä he ole lähtökohtaisesti
korvausvastuussa mahdollisista asiantuntijoiden
tekemistä virheistä. Johdon huo-

TIESITKÖ?

- Kiinteistöalan ajankohtaisia oikeustapauksia voit lukea Kiinteistöliiton jäsensivuilla kohdassa Laki ja vastuunjako, Oikeustapaukset.

lollisuusveloitteeseen ei myöskään sisälly
veloitetta optimoida korjaushankkeiden
toteutusta korjauskustannusten kehityksen
näkökulmasta.

Aikaisempaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeuden päätökseen muutosta hakenut osakkeenomistaja hävisi ja hänet veloitettiin korvaamaan hallituksen jäsenten kohtuulliset oikeudenkäyntikulut myös hovioikeudessa.

Lähde: Kiinteistöliiton jäsensivut

Kiinteistöt kuntoon!



ME MATOTAMME

- tuulikaapit
- käytävät
- saunatilat
- terassit

VSS-VARUSTEET

AB + S + M



- VSS-varustepaketit
- Tarviketäydennykset



NYKYAIKAISET PESULAKONEET JA -VARUSTEET

Tuotannosta n. 70% valmistetaan Suomessa.

LIKAA KERÄÄVÄT MATOT MITTOJEN MUKAAN.
HUOLTOSOPIMUS TAI PESUT VAIN TARVITTAESSA.



www.rkohdemynti.fi

Ahjokatu 12, Jyväskylä
puh. 010 439 5200



RAKENNUSLIIKE
P.HÄMÄLÄINEN

RAKENNUSPELTI
TURPEINEN

Laadukasta ja asiakaslähtöistä rakentamista Keski-Suomessa yli 35 vuoden kokemuksella

www.phamalainen.net, puh. 0400 294 975

PALVELUHAKEMISTO

ILMASTOINTIHUOLTOA

KESKI-SUOMEN NUOHOUK- JA ILMASTOINTIHUOLTO OY



Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus- ja tarkistustyöt • Ilmamäärien mittaus- ja säätötyöt • Lakisääteiset tulisijanuohoukset • Savupiippujen sadesuojat • Ilmanvaihtosennustyt • Hormien korjausmassaukset

TILAUKSET 044 350 8830

www.nuohousjailmastointihuolto.fi



Luotettavaa paikallista palvelua! Nuohous- ja ilmastointipalvelu Rätty

Ilmastointikanavien puhdistus, hormien tiiviyskokeet, suodatinkuollot, säädöt, tulisijojen ja hormien nuohoukset palvelun jo 40 vuoden ajan

Ota yhteyttä puh. 0500 548 882

Muista varaukset
ennen ruuhkia!

e-mail: harriyraty2@luukku.com • www.nuohousjailmastointipalveluratty.fi

TekuFix

Luotettava paikallinen!



- Ilmanvaihtokanavien puhdistukset
- Ilmanvaihtokoneiden huollot. Ilmamäärien mittaukset.
- Perinteiset piipunnuohoukset.



P. 050 555 7848 • www.tekufix.fi

ISÄNNÖINTIÄ

APV Isännöintipalvelu Ky tuottaa ammatti-isännöitsijä palveluja pienille asunto-osakeyhtiöille Jyväskylän alueella.

APV

ISÄNNÖINTIPALVELU

Ari Vaskelainen

ari.vaskelainen@apv-isannointi.fi

p. 040 565 9461

www.apv-isannointi.fi

isännöinti ITS • kirjanpito • vuokrakirjanpito



ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO

HEIKKI VALKONEN KY

Puh. 040 777 0161

heikki.valkonen@isannointivalkonen.fi

Vihtiäläntie 159, Leppävesi



ISÄNNÖINTIPALVELU

Asiakaslähtöinen palvelumme tuottaa ja välittää laadukkaita asumisen ja omistamisen palveluita. Pyydä tarjous isännöinnistä. Myös pienet yhtiöt!

Jyväskylän Kiinteistömestarit Ky • Kauppakatu 6, 40100 Jyväskylä
Puh. 0403 400 113 (klo 9–17) • isannointi@kiinteistomestarit.com

oiva

ISÄNNÖINTI

JYVÄSKYLÄ

OI.FI

NOSTE ISÄNNÖINTI ON NYT OIVA ISÄNNÖINTI NOSTE.

Tuttu henkilökuntamme palvelee teitä jatkossakin.

Puhelinnumeromme säilyvät ennallaan. Sähköpostiosoitteet muuttuvat oi.fi-loppuiseksi.

oiva
ISÄNNÖINTI

Alasinkatu 1–3
40320 Jyväskylä
nosteisannointi.fi



Laadukasta ISÄNNÖINTIÄ

kiinteistöjen arvoa turvaten
jo vuodesta 1983.



Jyväseudun
KIINTEISTÖPALETTI

Länsiväylä 4 A,
40630 Jyväskylä
puh. 020 740 1760
www.jskipa.fi

www.reim.fi

REIM
ISÄNNÖINTI

Reim Jyväskylä Oy

Ahjokatu 18, 40320 Jyväskylä
Puh. 0207 438 540

asiakaspalvelu.jyvaskyla@reim.fi

Meiltä löytyy kokeneita isännöinnin ammattilaisia taloyhtiösi käyttöön. Pyydä tarjous!

RETTA
Isännöinti

Lyseonkatu 4, 40100 Jyväskylä
Antti Kutvonen, puh. 040 671 5533
antti.kutvonen@retta.fi

rettaisannointi.fi | omarettai.fi

TALOHALLINTO JA ISÄNNÖINTI

Taloyhtiönne parhaaksi

+ Pitkä kokemus + Tyytyväiset osakkaat

0400 580 153 | toimisto@disponentti.fi | www.disponentti.fi



Jyväskylän
Kiinteistöpalvelu



ISA-auktorisoitu
isännöintiyritys

Vapaudenkatu 40-42, 40100 Jyväskylä. Puh. **010 778 6700**
www.isannointijyvaskyla.fi, asiakaspalvelu@jklkp.fi

KIINTEISTÖHUOLTOA

SULUN
KIINTEISTÖNHOITO OY

Betonitie 4, 40340 Jyväskylä,
puh. 010 820 9300

Isännöinti-
siivous- ja
kiinteistön-
hoitopalveluja
vuodesta 1973.

www.sulunkh.fi

LVI-ASENNUSLIIKKEITÄ

LVI MAK-TEK OY

LVI-asennus, -huolto ja korjaustyöt, linjasaneeraukset

Lekatie 1, 40320 Jyväskylä • puh. 010 322 3300
asiakaspalvelu@lvi-maktek.fi • www.lvi-maktek.fi

PESULAKONEITA JA HUOLTOA

pestek Oy

pesulakoneiden myynti, asennus ja huolto

Puh. 0400 646 317 • 0400 641 635 • www.pestek.fi • toimisto@pestek.fi

RAKENNESUUNNITTELUA, SISÄILMA- JA KUNTOTUTKIMUKSIA

Satpa

Suomen Asiantuntijapalvelut Oy
040 411 6317, INFO@SATPA.FI
WWW.SATPA.FI

- PUTKISTOJEN KUNTOTUTKIMUKSET
- LVISR-PERUSKUNTOARVIOT
- HANKESUUNNITTELUT, VALVONTA
- MUUT TEKNISET TARKASTUKSET

Kiinteistösi puolueeton asiantuntija

TILINTARKASTUKSIA



tilintarkastus
veroneuvonta
erityistarkastukset
yritysjärjestelyt

**SYS
AUDIT**

TILINTARKASTUSYHTEISÖ

KHT Lauri Heinonen..... 045 671 6767
KHT Tanja Pajulampi..... 040 543 9024
HT Anni Kilpinen..... 040 064 8281
HT Sami Kiviluoma..... 045 678 4633
HT Tapani Kärkkäinen..... 050 355 6620
HT Maria Taavila..... 044 585 8713
HT Samu Kallioinen..... 040 670 5735
HT Tuomas Rantanen..... 050 492 9005
HT Lauri Lehtonen..... 045 124 1462
HT Alina Mustapirtti..... 050 064 6573
HT Iida Tuuri..... 040 510 1461

SYS Audit Oy
Aholaidantie 3
40320 JYVÄSKYLÄ

Puh. 010 420 2250
etunimi.sukunimi@sysaudit.fi

www.sysaudit.fi

KESKI-SUOMEN

KIINTEISTÖVIESTI

Vuosi 2024 myynnissä nyt!

- Tavoita kohdennetusti taloyhtiöiden hallitukset ja isännöitsijät Keski-Suomessa.
- Painos min. 6 500 kpl.
- Lisänäkyvyys kaupan päälle: lehti julkaistaan myös verkossa!

Nro Ilmestyy Aineistopvm

1	vko 9	29.1.2024
2	vko 19	8.4.2024
3	vko 40	26.8.2024
Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä messunumero		
4	vko 50	11.11.2024

Ilmoitusmyynti: Mediatoimisto Dorimedia Oy
Timo Hyvönen p. 050 468 2290, Erja Joentausta p. 050 374 9444
etunimi.sukunimi@dorimedia.fi

Ehdotukset yhdistyksen hallituksen jäseniksi 2024

Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry:n lakimääräisenä hallintoelimenä, edustajana ja asioiden hoitajana toimii yhdistyksen hallitus. Se valitaan yhdistyksen varsinaisessa kokouksessa.

Hallitukseen kuuluu 8–16 jäsentä sekä 2–4 varajäsentä. Varsinainen yhdistyksen kokous 2023 päätti jäsenten määräksi 10 ja varajäsenten määräksi 2.

Jäsenet valitaan kahdeksi kalenterivuodeksi kerrallaan ja erovuorossa on kulloinkin puolet jäsenistä. Hallitukseen ei voi valita henkilöä, joka valintahetkellä on jo täyttänyt 67 vuotta.

Vuonna 2024 hallituksen jäsenistä erovuorossa ovat **Antti Kivenniemi, Tuure Kolehmainen, Raimo Lahtinen, Arto Maijala** ja **Te-ro Tilus** sekä varajäsenistä **Mikko Hildén**.

Hallituksen jäseninä jatkavat vuoteen 2025 saakka **Maria Kiviaho, Vesa Lensu, Virpi Ruotsalainen, Jaakko Selin** ja **Aki Vesin** sekä varajäsenistä **Minna Pusa**.

Esitykset hallituksen jäsenistä voi lähettää yhdistykselle sähköpostilla keski-suomi@kiinteistoliitto.fi tai postitse osoitteeseen Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry, Yliopistonkatu 11 C, 40100 Jyväskylä.

Esityksiä voi toimittaa yhdistyksen varsinaiseen kokoukseen saakka. Esitetyt henkilöt esitellään yhdistyksen sivuilla.

Tehtävään voi esittää vain henkilöä, joka on antanut suostumuksensa siihen. Asettamalla ehdolle henkilö antaa suostumuksensa siihen, että hänet esitellään yhdistyksen sivuilla.

► Tietoa hallituksesta: keski-suomi.kiinteistoliitto.fi/yhdistys/hallitus/

TERVETULOA TAPAHTUMIIN 2024

Tapahtumakalenteri ja ilmoittautuminen:

► keski-suomi.kiinteistoliitto.fi/tapahtumat

Tallenteet ja aineistot jäsensivuilla!



VAIN JÄSENIILLE

WEBINAARIT

- 10.1. Taloyhtiön tilinpäätös
- 24.1. Taloyhtiön talousarvio
- 29.1. Huoneistotietojärjestelmään siirretyn taloyhtiön yhtiökokous

LÄHITAPAHTUMAT

Talousarvion laatiminen ja talousarvio-ohje

- 25.1. Jyväskylä

Ajankohtaista sivutoimisille isännöitsijöille

- 21.2. Jyväskylä

Taloyhtiölle omat kotisivut -työpaja

- 26.3. Jyväskylä

KAIKILLE AVOIMET

LÄHITAPAHTUMAT

Mikä on asunto-osakeyhtiö ja miten se toimii?

- 16.1. Jyväskylä

Osakkaan oikeudet ja velvollisuudet

- 23.1. Jyväskylä

Turvallinen asuinyhteisö ja varautuminen

- 24.1. Webinaari
- 6.3. Tikkakoski



Toivotamme jäsenillemme ja yhteistyökumppaneillemme lämmintä joulumieltä sekä hyvää uutta vuotta!

Tänä jouluna jaamme jouluiloa kukkatervehdyksin Äänesedun kotihoidon palvelun välityksellä.

 **KIINTEISTÖLIITTO**
Keski-Suomi **120 v**

MAKSUTTOMAT JÄSENPALVELUT HALLITUKSELLE JA ISÄNNÖINNILLE

OTA MEIHIN YHTEYTTÄ

Voit lähettää meille kysymyksiä, neuvontapyyntöjä tai palautetta milloin tahansa. Olemme sinuun yhteydessä kahden arkipäivän kuluessa toimiston aukioloaikoina. Huomaa, että annamme neuvontaa puhelimitse tai ajanvarauksella toimistolla.

JÄSENSIVUT

Jäsensivut on todellinen taloyhtiön tietopankki verkossa. Rekisteröidy jäsensivujen käyttäjäksi taloyhtiösi jäsennumerolla ja sähköpostiosoitteellasi.

Tarkista jäsensivuilta, että taloyhtiön tiedot ovat jäsenrekisterissämme oikein. Siten varmistat, että yhtiössäsi oikeat henkilöt saavat jäsenpalvelut käyttöönsä.

JÄSENTAPAHTUMAT

Järjestämme jäsenille koulutusta, myös webinaareina, sekä kohdevierailuja ja muita paikallisia tapahtumia. Seuraa tapahtumakalenteriamme!

Jäsensivuilta löydät koulutusten materiaalit ja tallenteet, koulutusvideoita ja verkkokursseja.

JÄSENLEHDET

Keski-Suomen Kiinteistöviesti ilmestyy neljä kertaa vuodessa ja postitetaan jäsenrekisterissämme oleville henkilöille.

Suomen Kiinteistölehti ilmestyy kymmenen kertaa vuodessa ja postitetaan jäsenyhtiöiden puheenjohtajille.

Lehtien verkkoversiot voit lukea jäsensivuilta.

JÄSENKIRJE

Jäsenkirje lähetetään kuukausittain sähköpostilla jäsenrekisterissämme oleville henkilöille.

Jäsenkirjeestä saat tiedon kiinteistöalan ajankohtaisista asioista Keski-Suomessa sekä tulevista tapahtumista ja muista jäsenpalveluista ja -eduista.

JÄSENKORTTI

Puhelimen sovellus helpottaa jäsenpalveluiden ja -etujen käyttöä. Sen avulla voit soittaa suoraan neuvontaamme, ilmoittautua tapahtumiin, päivittää omat tietosi ja käyttää jäsensivuja.

Asenna Kiinteistöliiton jäsenkortti -sovellus puhelimesi omasta sovelluskaupasta (App Store tai Google Play).

► keski-suomi.kiinteistoliitto.fi/jasenpalvelut

ME NEUVOMME SINUA



Paikallinen neuvonta

Hannu Mähönen, toiminnanjohtaja
045 110 6333 (ma-pe 9-16)
Yliopistonkatu 11 C, Jyväskylä
hannu.mahonen@kiinteistoliitto.fi



Jäsenyysasiat

Tarja Båga, järjestöassistentti
045 208 6560 (ma-pe 9-16)
tarja.baga@kiinteistoliitto.fi



Lakineuvonta

10 asiantuntijaa
09 1667 6300 (ma-to 9-15, pe 10-15)
ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/lakineuvonta



Korjaus- ja tekninen neuvonta

3 asiantuntijaa
09 1667 6311 (ti-to 9-12)



Talous- ja veroneuvonta

2 asiantuntijaa
09 1667 6369 (ma-to 9-12)



Energianeuvonta

1 asiantuntija
ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/energianeuvonta

TAVOITTEENA TOIMIVAMPI KIINTEISTÖ

KYSY TARJOUS!
010 384 4305



KORJAUSRAKENTAMINEN PIDENTÄÄ KIINTEISTÖSI ELINIKÄÄ.

Korjausrakentamisella pidät kiinteistösi kunnossa pidempään tai muutat sen käyttötarkoitusta tarpeidesi muuttuessa. Me toteutamme kaikenkokoiset korjausrakentamisen projektit aina pienistä pintaremonteista suuriin rakenteellisiin korjauksiin saakka. Olipa kyseessä kylpyhuone- tai keittiötilojen uudistus kerrostalokiinteistössä, toimitilamuutos tai kokonainen LVISA-saneeraus, me hoidamme projektisi ammattitaidolla ja lähes vuosikymmenen kokemuksella.



LVISA-SANEERAUKSET // TOIMITILAMUUTOKSET // PINTAREMONTIT // PIENKORJAUKSET

RALA
PÄTEVYYS



REMONTTI SUUNNITTEILLA?

Pyydä tarjous soittamalla 010 384 4305 tai sähköpostitse rakentaminen@360palvelut.fi

360 Palvelut
Laukaantie 4
40320 Jyväskylä
360palvelut.fi