

Kotivaso

VARSINAIS-SUOMEN ASUMISOIKEUS OY:n TIEDOTUSLEHTI • KEVÄT 2005



Vason toimintakertomus ja tilinpäätös vuodelta 2004

Huoneistokohtaiseen vedenkulutuksen seurantaan siirtyminen tuotti tulosta

Talosuojelu on omatoimista varautumista vaaratilanteisiin

Vason asuntoneuvottelija pankkikierröksellä

Kilpailutettu kotitaloussähkön hinta keväällä 2005

Vaso-isännöinti on asukaslähtöistä

Turku 27.4.2005

Positiiviset asumisoikeusasumisen ilmiöt periytyivät menneeltä vuodelta

Vuoden 2003 lopussa edulliseksi muuttuneet valtion asuntolainojen korot ja voimakkaasti lisääntynyt lainapääomien lyhentymisen lisäksi tuntuvasti asumisoikeusasuntojen kysyntää Turun seudulla viime vuoden aikana. Vuoden aikana oli havaittavissa monia myönteisiä ilmiöitä. Vason toiminta-alueen kaikissa kunnissa asumisoikeushakijanumeroiden kasvu lisääntyi, asukkaidemme vaihtuvuus aleni ja käyttöaste nousi vuoden aikana. Tarkempia lukuja näistä on saatavissa oheisesta yhtiömme toimintakertomuksesta ja tilinpäätöksestä vuodelta 2004.

Olemme päässeet tilanteeseen, jossa asukkaiden maksettavaksi tulevien käyttövastikkeiden kehitykseen vaikuttaa tällä hetkellä yleiset kiinteistöjen hoitokuluihin vaikuttavat tekijät. Pääomarakenteen johdosta ei korotuspaineita ole.

Myös yhtiön omilla päätöksillä on merkitystä käytöstä vastikkeisiin. Viime vuoden keväällä päätettiin hankkia jokaiseen Vaso-kotiin laajakaistayhteys ja ettua kaistayhteyttä ja HomePNA-tekniikkaa hyödyntäen. Hallituksemme päätöksen johdosta vastikkeita korotettiin lokakuun alussa niin, että pystyttiin rahoittamaan laajakaistahankinnasta syntyneet kulut. Kuten odotettua, päätös osoittautui onnistuneeksi ja sen johdosta saimme vauhditettua viime vuoden aikana käynnistyneitä myönteisiä kehitysvirtauksia. Laajakaistahankintamme on myös tuonut runsaasti lisää työtä henkilökunnallemme ja isännöitsijöillemme. Kun ollaan tekemisissä uusien tuotteiden ja teknisten laitteiden sekä kehittämättömien palvelurakenteiden kanssa, on järjestelmän käyttöönottoon ja ylläpitoon liittynyt myös ongelmia.

Myös ympäristöasiat etenivät Vasossa viime vuoden aikana. Olemme aktiivisesti asukkaiden kanssa keskittyneet veden kulutuksen pienentämiseen ottamalla käyttöön huoneistokohtaiset vesimittarit niissä kiinteistöissä, joissa ne rakennusvaiheessa on asennettu. Valitettavasti kaikissa kiinteistöissämme ei vesimittareita ole. Vuosi 2004 oli vesimittareiden tehostetun käyttöön oton sisäänajovuosi, jolloin vuorokautisessa asukaskohtaisessa kulutuksessa säästöä tuli lähes 7 %. Vaso liittyi vuoden aikana myös kauppa- ja teollisuusministeriön, ympäristöministeriön ja kiinteistöalan järjestöjen yhteiseen kiinteistöalan energiansäästöohjelmaan. Tämän ohjelman myötä syntyvät positiiviset viestit kuullaan toivottavasti tulevina vuosina.

Turun seudun työpaikat lisääntyvät ja asuntoja tarvitaan

Vason asuntojen kysyntä on pysynyt hyvänä myös kuluvan vuoden ensimmäisen neljänneksen. Omistusasuntojen kauppa tuki käy menneiden vuosien tapaan vilkkaana ja asuntolainojen korkotasoa pysy-

nee tämänkin vuoden ajan alhaisella tasolla. Tämä ylläpitää voimakasta vaihtuvuutta asunnoissamme, mutta viime vuoden lailla on nähtävissä kuitenkin pientä vaihtuvuuden alenemista.

Viime viikkojen uutiset Turun seudulla telakkateollisuuden uusista laivatilauksista ja Nokian voimakkaasta työvoimatarpeesta ainakin Salossa, ovat vaikuttaneet myös Vason markkinatilanteeseen niin, että esimerkiksi Pernossa on asuntojen kysyntä lisääntynyt merkittävästi.

Oletamme markkinatilanteemme paranevan tänä vuonna niin, että koko vuoden 2005 käyttöasteemme nousisi viime vuotta runsaamminkin, eli noin kaksi prosenttiyksikköä.

Kiitokset menneestä vuodesta!

Yhtiön hallitus hyväksyi 15.2.2005 toimintasuunnitelman vuodelta 2004 ja tilinpäätöksen 1.1.–31.12.2004. Yhtiökokous vahvisti 17.3.2005 toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen sekä päätti tilikauden tuloksesta hallituksen esityksen mukaisesti. Vastaavat asiakirjat ja asukkaiden valitseman valvojan valvontakertomus vuodelta 2005 on esitelty asukkaiden edustajille Vaso-kokouksessa 5.4.2005.

Vuosi 2004 oli työntäyteinen kaikille Vason asumisoikeusasumisen parissa toimineille. Saimme yhteistyössä hyviä tuloksia aikaan. Lausumme suuret kiitokset viime vuoden saavutuksista yhtiön henkilökunnalle ja hallitukselle, kaikille asukashallinnossa toimineille, isännöinti- ja kiinteistöhoito-organisaatioiden henkilökunnille ja ennen kaikkea uskollisille asukkaillemme!



Aila Harjanne
hallituksen puheenjohtaja



Pekka Peltomäki
toimitusjohtaja

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2004

1. YLEISTÄ

1.1 Muutokset valtion lainaehtoihin ja laajakaistahankinta paransivat asumisoikeuden markkinatilannetta

Valtion aravalainajärjestelmä johti vuosittuhannen alussa korkeisiin asumiskustannuksiin, kun markkinaehtoisten asuntolainojen hoitokulut olivat laskusuunnassa ja valtion myöntämien yhtenäislainajärjestelmän mukaisten lainojen kulut olivat jatkuvassa nousussa. Valtio teki vuoden 2003 aikana päätöksiä, jotka alensivat aravalainojen korkoja ja hidastivat lainoista perittävien vuosimaksujen korotuksia. Päätökset pysäyttivät pääomakulujen nousun ja paransivat asumisoikeusasuntojen haluttavuutta asuntomarkkinoilla. Se näkyi kunnissa lisääntyneinä hakeuksina ja käyttöasteen parantumisena vuoden 2004 loppua kohden.

Vallitsevat ilmiöt asuntomarkkinoilla olivat kuitenkin aikaisempien vuosien kaltaiset niin valtakunnallisesti kuin Turun seudullakin. Rahalaitosten tarjoamien asuntolainojen korko- ja muu kustannustaso pysyi alhaisena, pankkien kilpailu asiakkaita jopa kiihtyi ja asuntojen hintataso nousi vain kohtuullisesti. Nämä tekijät aiheuttivat sen, että asukkaiden vaihtuvuus asumisoikeusasunnoissa oli myös vuonna 2004 huomattavaa.

Asuntomarkkinatilanteesta johtuen valtion lainoittaman asuntotuotannon määrä aleni myös viime vuonna. Uusia valtion rahoittamia vuokra- tai asumisoikeusasuntoja aloitettiin rakentaa koko maassa 5.134, joista 524 oli aso-asuntoja. Tuotantoluvut olivat alle tavoitemäärien. Vasolla ei ollut uudistuotantoa. Yhtiön asuntokanta kasvoi vuoden aikana kuudella asunnolla, kun tammikuussa ostettiin Lounais-Suomen Asumisoikeusyhdistys ry:ltä Raisiossa sijaitseva vuonna 1997 valmistunut pienkerrostalo.

Yhtiön hallitus päätti huhtikuussa hankkia jokaiseen Vaso-kotiin HomePNA-tekniikalla toteutetun jaetun laajakaistayhteyden. Järjestelmän hankinta- ja ylläpitosopimus tehtiin Auria/Turun Puhelin Oy:n kanssa. Samalla hankittiin Vason toimistolle SparkNet-tukiasema osaksi Turun seudulle nopeasti laajentuvaa langatonta verkkoa. Väestönsuojelujärjestelmän uudistuksen ja uuden pelastuslain mukaisen talokohtaisten pelastussuunnitelmien laadinta ja turvallisuuspäälliköiden valinta ja koulutus saatiin hyvään vaiheeseen ennen säännösten voimaan astumista vuoden vaihteessa.

Tasavallan hallitus sitoutui vuoden 2004 alussa hallituskaudelleen hyväksymässään asuntopoliittisessa ohjelmassa muuttamaan asumisoikeusjärjestelmää niin, että yli 50-vuotiaille ei sovelleta varallisuusrajoja ja heikosti kaupaksi käyviin asumisoikeuskiinteistöjen aravalainaehtojen luovutusrajoituksia lievennetään. Tarvittavia lakimuutoksia valmisteltiin vuoden lopulla. Niiden voimaan astuminen siirtyi vuoden 2005 puolelle.

Vuoden aikana tapahtunut markkinatilanteen paranemisen johdosta yhtiön talous kehittyi vuoden aikana vähintäänkin ennakkoidusti. Uusia asumisoikeussopimuksia tehtiin aikaisempiin vuosiin rinnastettava määrä. Ongelmana oli korkealla tasolla pysynyt vaihtuvuus, jonka seurauksena erityisesti lähiöiden kerrostaloasuntojen tyhjääkäyttöä jouduttiin torjumaan myös määräaikaisia vuokrasopi-

muksia tekemällä.

Varsinais-Suomen Asumisoikeus (Vaso) Oy:n, Egentliga-Finlands Bostadsträtter AB:s toiminta-alueena on Turun seutukunnasta: Kaarina, Lieto, Naantali, Piikkiö, Raisio ja Turku.

1.2 Yhtiön omistusrakenne

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy on perustettu 17.1.1990 ja merkitty kaupparekisteriin 14.3.1990. Yhtiön osakepääoma on 343.103 €. Yhtiön osakkeiden omistus on jakautunut vuodesta 1994 alkaen seuraavasti:

56,67 %	Turun kaupunki
10,00 %	Kaarinan kaupunki
10,00 %	Raision kaupunki
6,67 %	Liedon kunta
6,67 %	Naantalin kaupunki
5,33 %	YH-Asumisoikeus Oy (Helsinki)
4,66 %	Sato-Taso Oy (Turku)
100,00 %	

Vaso kuuluu Turun kaupungin muodostamaan konserniin ja kaupungin liiketoimintastrategian asuntoliiketoimintalohkoon. Turun asuntostrategian mukaisesti Vaso vastaa osaltaan perheiden, nuorten ja elinkeinoelämän asumistarpeiden toteutumisesta.

2. ASUNTOKANNAN KEHITYS JA RAKENTAMINEN

2.1 Uudisrakentaminen ja hankinnat vuonna 2004

Muuttuneesta markkinatilanteesta johtuen ei vuoden aikana ollut käynnissä rakennustyömaita, eikä valmistunut uusia asuntoja. Vuoden aikana ei myöskään jätetty yhtään asuntolaina- tai korkotukilaina-anomusta kuntiin. Vaso osti 21.1.2004 allekirjoitetulla kauppakirjalla Lounais-Suomen Asumisoikeusyhdistys ry:ltä Raision Kaanaan alueella, kaupungin vuokratontilla sijaitsevan vuonna 1997 valmistuneen pienkerrostalon, Jerenpiha 7. Kauppahintana Vaso otti vastatakseen kiinteistöön liittyvät valtion asuntolainat. Kauppa liittyi vuoden 2003 lopulla tehtyyn Vason ja Valtiokonttorin väliseen laina- ja vuokraehtojen järjestelyyn.



Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy kuuluu Turun kaupunkikonserniin asuntoliiketoimintaa harjoittavaan yritysryhmään.

3. KIINTEISTÖT JA ASUKKAAT

3.1 Vason kiinteistökanta

Mennessä vuodenvaihteessa oli valmiina yhteensä 2.392 huoneistoa 99 kiinteistössä.

Vuosittain valmistuneet tai hankitut Vason asumisoikeusasunnot

	kiinteistöjä	asunto m ²	huoneistoja
1991	1	1.640,0	20
1992	8	17.380,0	286
1993	10	18.752,5	279
1994	15	26.713,5	395
1995	9	17.562,0	232
1996	12	19.286,5	227
1997	11	15.537,0	202
1998	12	17.862,5	246
1999	1	1.259,0	16
2000	10	14.060,0	201
2001	6	11.731,5	176
2002	3	6.146,5	106
2003	0	0,0	0
2004	1	481,5	6
yhteensä	99	168.412,5	2.392

Valmiiden asuntojen kuntajakauma 31.12.2004

	kiinteistöjä	asunto m ²	huoneistoja
Turku	56	113.683,5	1.592
Raisio	15	18.713,5	263
Kaarina	12	18.630,5	285
Naantali	10	10.340,5	161
Lieto	5	5.765,5	74
Piikkiö	1	1.279,0	17

Kiinteistöjen käyttämän sähkön hinta on kilpailutettu. Vaso on kilpailuttanut edullisen puitesopimuksen mukaisen hinnan myös asukkaiden kotitaloussähkölle. Edellinen sopimuskausi päättyi vuoden 2004 lopussa, joten kilpailutus uudistettiin ennen vuoden vaihdetta.

Vaso omistaa As Oy Puolalanpuistosta (Rauhankatu 4) katutasossa olevan kerroksen 333 m². Vaso käyttää toimitalanaan osaa tästä ja loppuosa 154,5 m² on vuokrattu.

3.2 Asuntojen käyttöaste

Asuntojen käyttöasteen kehitys kääntyi kevään aikana positiiviseen suuntaan ja parani koko vuoden tasolla runsaan prosenttiyksikön. Vuoden 2004 käyttöaste oli 94,46 % (93,38 % v. 2003).

Tyhjäkäytön ja luottotappioiden aiheuttamien vastiketappioiden jaossa on käytäntö, jonka mukaan yksittäisen asumisoikeuskiinteistön vastuulle tulee 3 %:n tyhjäkäyttöriski. Mikäli koko vuoden tyhjäkäyttö on tilinpäätösvaiheessa tätä korkeampi, siirretään keskushallinnosta yli menevä osa kohteelle tappioiden kattamiseen.

Päätyneet asumisoikeussopimukset

	Päätyneet sopimukset	joista vaihtoja toiseen Vaso-asuntoon
1991-92	0	0
1993	41	7
1994	110	31
1995	178	56
1996	238	65
1997	235	63
1998	361	95
1999	329	63
2000	386	86
2001	388	74
2002	448	105
2003	500	84
2004	460	71

Asukkaiden vaihtuvuus aleni edelliseen vuoteen verrattuna ja oli 19,2 % (21,0 % v. 2003). Vuoden lopussa oli voimassa 167 määräaikaista korkeintaan kaksi vuotta kestävää vuokrasopimusta käyttöasteen parantamiseksi.

Asukkaiden määrä vuoden lopussa

	yhteensä	naisia	miehiä	lapsia (alle 18 v.)
1994	2.104	838	715	551
1995	2.564	1.017	843	704
1996	3.261	1.219	1.035	1.007
1997	3.694	1.383	1.164	1.147
1998	4.288	1.611	1.329	1.348
1999	4.490	1.741	1.396	1.353
2000	4.705	1.821	1.506	1.378
2001	4.958	1.897	1.532	1.529
2002	4.934	1.930	1.587	1.417
2003	5.038	1.991	1.618	1.429
2004	5.157	2.046	1.724	1.387

3.3 Kiinteistöjen isännöinti ja hoito

Vason asumisoikeuskiinteistöjen isännöinti ja kiinteistöhoito on järjestetty ostopalveluna. Käytössä on kolme isännöintiyhtiötä: Isännöitsijätoimisto Mikko Aro Oy, Kiinteistövastuu Oy ja Turun Talokeskus Oy. Yhteistyö isännöitsijöiden kanssa perustuu ns. partnership-periaatteelle yhtenäisten toimintatapojen ja toiminnan tehokkuuden turvaamiseksi mm. kiinteistönpidossa ja koko yhtiön talouden seurannassa. Kilpailuttamalla aika-ajoin kiinteistöjen isännöintiä, varmistetaan isännöintipalvelujen oikea laatu ja hintataso. Viimeksi tällainen kilpailu pidettiin vuonna 2000.

Isännöitsijä järjestää kiinteistöhoitoon yhdessä kiinteistön asukkaiden kanssa. Useimmiten kohteeseen on palkattu kiinteistöhoitoyritys. Joissakin kohteissa asukkaat ovat ottaneet hoitaakseen suurenkin osan kiinteistöhoitotoista. Kiinteistöhoitoon laadun parantamiseen on haettu keinoja järjestelmällisesti usean vuoden ajan.

3.4 Ympäristöasiat vuonna 2004

Vaso oli mukana yhteensä seitsemän kiinteistönomistajan projektiryhmässä, joka laati hyvän toimintatavan ohjeistusta asuinkiinteistöihin liittyvissä ympäristöasioissa. Kaksi vuotta kestänyttä projektia "Ympäristöasioiden hallinta asutokiinteistöissä - Ympäristö-ASKI" veti Suomen Kuntaliiton alaisuudessa toimiva Efektia Oy. Projektin taustalla olivat myös Ympäristöministeriö, Kuntaliitto ja ASRA ry. Projekti päättyi vuonna 2003. Projektin lopputuloksena valmistui opaskirja, jonka käyttöönotto on käynnissä. Vasossa keskityttiin vedenkulutuksen vähentämiseen ja asuntojen vesimittareiden käyttöönottoon vuoden 2004 aikana. Vesimittarien tehostettu käyttöönotto vaikutti veden kulutukseen odotetusti eli kulutusta vähentäen. Koko kiinteistökannassa keskimääräisesti laskien kulutus aleni 7 %. Yksittäiset kiinteistökohtaiset säästöluvut olivat tätä huomattavastikin suuremman.

Vaso liittyi lokakuussa ympäristöministeriön, kauppa- ja teollisuusministeriön ja ASRA ry:n vuonna 2002 solmimaan asuinkiinteistöalan energiansäästösovitukseen.

Vuoden 2004 aikana käytettiin Vason kiinteistöissä lämpöä keskimäärin 43,09 kWh/rm³ (47,53 kWh/rm³ v. 2003) vettä 125 l/as/vrk (134 l/as/vrk) ja kiinteistösähköä 3,21 kWh/rm³ (3,30 kWh/rm³).

4. HALLINTO JA HENKILÖSTÖ

4.1 Yhtiökokous ja hallitus

Yhtiökokous kutsuttiin koolle vuoden aikana yhden kerran. Yhtiöjärjestyksen mukainen varsinaisen yhtiökokous pidettiin 25.3.2004.

Yhtiön hallitus kokoontui vuoden aikana 7 kertaa. Kokouksissa käsiteltiin yhteensä 56 asiaa. Hallituksen työvaliokunta kokoontui 7 kertaa.

Vason hallituksella on kolmivuotinen toimikausi. Nykyisen hallituksen toimikausi päättyi vuoden 2006 lopussa. Hallituksen työvaliokuntaan ovat vuoden aikana kuuluneet puheenjohtajana Aila Harjanne, varapuheenjohtajana Tuomas Mikkola sekä jäseninä Heimo Kukkonen ja Keijo Tapper.

Hallituksen jäsenet vuonna 2004

		taustayhteisö
Aila Harjanne	puheenjohtaja	Turun kaupunki
Tuomas Mikkola	varapuheenjohtaja	Turun kaupunki
Kari Aholainen	jäsen	Turun kaupunki
Kirsti Paasio	jäsen	Turun kaupunki
Tiina-Riitta Prusila	jäsen	Turun kaupunki
Kauko Kujanpää	jäsen	Raision kaupunki
Heimo Kukkonen	jäsen	Kaarinan kaupunki
Raimo Kurki	jäsen	asukkaiden edustaja
Keijo Tapper	jäsen	asukkaiden edustaja
Lea Kuusisto	varajäsen	Liedon kunta
Markku Tuuna	varajäsen	Naantalin kaupunki
Tuire Kähkönen	varajäsen	asukkaiden edustaja

tuksen työvaliokuntaan ovat vuoden aikana kuuluneet puheenjohtajana Aila Harjanne, varapuheenjohtajana Tuomas Mikkola sekä jäseninä Heimo Kukkonen ja Keijo Tapper.

4.2 Henkilöstö ja tilintarkastus

Toimitusjohtaja
FM, LKV Pekka Peltomäki

Hallintopäällikkö
HN Teija Lamminen

Asuntoneuvottelija
yo.merkon. Tiina Arnivaara

Asuntoneuvottelija
yo.merkon. Heidi Jyrkinen

Asuntoneuvottelija
tradenomi Kirsi Lönnmark
11.10.2004 alkaen

Kirsi Lönnmark (31.8.2004 asti) ja oik.yo Hanna Liippo ovat avustaneet vakituisen henkilökunnan loma-aikoina. Kirsi Lönnmark on myös tehnyt asuntojen viikonloppuesittelyjä. Henkilökunnan määrä on ollut vuoden aikana keskimäärin viisi henkilöä. Henkilökunnan keski-ikä oli 37 vuotta.

Tilintarkastajat
KHT Pekka Sipilä
KHT Tapani Kulmala

Varatilintarkastaja
KHT-yhteisö Ernst & Young Oy/
KHT Minna Toivonen.

4.3 Asukasdemokratia

Vason asunnoissa noudatetaan lakia yhteishallinnosta vuokratuloissa. Asukaskokoukset pidetään kiinteistökohtaisesti ja niissä valitaan asukastoimikunta ja kiinteistökohtainen valvoja, sekä edustaja koko Vason käsittävään Vaso-kokoukseen.

Kevään Vaso-kokous pidettiin 6.4.2004. Kokoukselle esiteltiin vuoden 2003 toimintakertomus ja tilinpäätös sekä asukkaiden nimeämän valvojan kertomus. Muina asioina oli esillä laajakaistayhteyden hankinta Vaso-asuntoihin sekä ympäristöasiat. Syksyn Vaso-kokous pidettiin 10.11.2004. Kokouksessa oli esillä yhtiön toimintasuunnitelma ja talousarvio vuodelle 2005. Vuoden 2005 talousarviota valmisteltiin yhteistyössä asukasedustajien kanssa sekä kiinteistöissä että Yten kanssa ennen Vaso-kokousta.

Yhteistyöelimeen ovat vuonna 2004 kuuluneet:

Varsinaiset jäsenet

Pekka Paatonen, puheenjohtaja
Hannu Heikkilä, varapuheenjohtaja 6.4. asti
Raimo Kurki, varapuheenjohtaja 6.4. alkaen
Mikko Hirvonen, Päivi Jouste, Esa Jäntti, Sari Koskinen, Tero Koskinen, Tuire Kähkönen, Airi Mattsson, Pekka Mikkilä, Juha Näkkilä, Ari Pikkarainen, Anneli Raulos, Helena Strandén-Mustikkamaa, Tiina Täng

Varajäsenet

Tuire Kähkönen, Kari Rahkala, Virpi Laine, Ismo Vidberg.

Lain yhteishallinnosta vuokratuloissa mukaisen asukaskokouksen eli Vaso-kokouksen nimeämänä valvojana toimi vuonna 2004 Osmo Valovirta Ernst & Young -tilintarkastustoimistosta.

Syksyn Vaso-kokouksessa tehtiin myös henkilövalintoja. Valittiin yhteistyöelin Yten jäsenet ja puheenjohtajisto sekä tilintarkastajan valtuuksilla toimiva asukkaiden nimeämä valvoja. Koko asuntokantaa koskevissa asioissa neuvotellaan yhteistyöelimen kanssa.

4.4 Markkinointi ja tiedotus

Turun, Raision, Kaarinan ja Naantalin kaupunkien sekä Liedon ja Piikkiön kuntien asuntotoimistot ylläpitävät asumisoikeusasuntoa tavoittelevien henkilöiden hakijajonoja. Asunto myönnetään hakijanumeröjärjestyksessä voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Kuntien asumisoikeusasuntojen hakijajonojen viimeinen numero oli vuoden 2004 päättyessä:

	vuoden viimeinen hakijanumero	kasvua vuoden aikana
Turku	9.012	688
Kaarina	2.382	270
Raisio	1.793	218
Naantali	1.226	156
Lieto	659	101
Piikkiö	250	62
Yhteensä	15.322	1.495

Hakijamäärä lisääntyi 10,8 %. Kasvua oli jonkin verran enemmän kuin vuonna 2003, jolloin uusia hakijoita oli 1.126 (8,9 %). Vason toimistossa ylläpidetään tietoja asunnonvaihtoa Vason asuntokannassa haluvista. Asunnon irtisanomiseen ja



Viime vuoden syyskampanjaamme liittyi myös nettikilpailu, jonka pääpalkintona oli seinäkiipeilykurssi.

asunnonvaihtoihin liittyvät sopimusasiat tehdään Vasossa.

Vaso julkaisi vuoden mittaan yhden lehdistötiedotteen; huhtikuussa kerroimme tiedotusvälineille laajakaistahankinnasta kaikkiin asuntoihimme. Syyskuussa toteutettiin jo kymmenennen kerran markkinointihenkinen tiedotuskampanja, jolla iskostettiin "Katso tarkkaan millaisiin seiniin takerrut" -lauseella asumisoikeusasumista ihmisten mieliin. Kampanjaan liittyi yleisökilpailu, jonka palkintona oli seinäkiipeilykurssi kahdelle. Kilpailuun saatiin 1.126 sähköpostivastusta. Kampanjan välineinä olivat mm. kaupunkilehden välissä toiminta-alueemme jokaiseen kotiin toimitettu Kotivaso-lehden erikoisnumero ja isot julisteet Turun keskustan jalkakäytävien mainostauluissa. Vapautuvista asumisoikeusasunnoista ilmoitettiin ilmaisjakelu- ja päivälehdissä viikoittain.

Internetin kautta tapahtuvan markkinoinnin merkitys lisääntyy voimakkaasti. Vason myynnissä oleva asuntokanta on tarjolla omien kotisivujen lisäksi Oikotie.fi ja Etuovi.com -markkinointikanavilla.

Kotivaso-lehti ilmestyi yhdeksättä vuotta tiedotusvälineenä yhtiön ja asukkaiden välillä. Kotivaso ilmestyi marraskuun ja huhtikuun lopussa. Lehti on avoin myös yhteistyöelin Yten ja yksittäisten asukkaiden viesteille. Lehti jaettiin jokaiseen Vaso-kotiin ja postitettiin läheisimmille sidosryhmille.

Www.vaso.fi -sivuja ylläpidettiin. Sivut palvelevat käyttäjiään sekä asumisoikeusasunnon hankinnassa että Vaso koskevan yleistiedon etsinnässä. Myös asukkaai-

demme käytössä olevaa kotisivujen osaa päivitetiin.

4.5 Järjestöt ja asumisoikeus-yhteisöjen yhteistyö

Vaso kuuluu jäsenenä yhdistykseen Asuntokiinteistö- ja Rakennuttajayhdistys ASRA ry. Siihen kuuluvat merkittävimmät rakennuttajaorganisaatiot kiinteistökantoiheen ja huomattava osa kuntien vuokralayhtiöistä. Yhdistys on Suomen Kiinteistöliiton jäsenjärjestö.

Vaso on Turun Kauppakamarin ja Varsinais-Suomen Kiinteistöyhdistys ry:n jäsen.

5. TALOUSARVION TOTEUTUMISESTA JA TALOUS VUONNA 2004

Asumisoikeuskohteiden isännöitsijät ovat tehneet kiinteistöjen tilinpäätökset. Yhtiön keskushallinnosta on vastaavasti laadittu tilinpäätös.

Yhdistämällä kohteiden ja keskushallinnon tuloslaskelmat ja taseet on saatu Vason tuloslaskelma ja tase. Koko yhtiöstä laadittiin välitilinpäätös ajalta 1.1.-30.6.2004. Yhtiön talous kehittyi vuoden aikana ennakkoidusti ja pääosin laaditun talousarvion mukaisesti.

Myös kiinteistöjen taloudet kehittyivät vuoden aikana pääasiassa kullekin kiinteistölle laadittujen talousarvioiden mukaisesti. Valtion asuntolainojen vuosimaksujen nousuun ja korkoihin saadut helpotukset johtivat siihen, että käyttövastikkeiden pääomaosuutta ei tarvinnut korottaa. Kiinteistökohtaisten hoitokulujen noususta johtuen tarkistettiin 1.3.2004 asukkaiden käyttövastiketta. Keskimääräinen ko-

rotus koko asuntokannassa oli 0,04 €/m²/kk. Korotuksen taustalla oli mm. energiakulujen nousu ja varautuminen jätekustannusten sekä vesi- ja jätevesikustannusten nousuun. Muutosten jälkeen Vason asuntojen keskivastike oli maaliskuun alussa 7,35 €/m²/kk. Käyttövastikkeet olivat välillä 6,70-8,31 €/m²/kk.

Huhtikuussa yhtiön hallitus päätti hankkia kaikkiin Vaso-asuntoihin laajakaistayhteyden toteutettuna kiinteistökohtaisesti jaetulla HomePNA-tekniikalla. Päätöstä ennen käytiin tarjouskilpailu, jonka perusteella valittiin järjestelmän toimittajaksi Auria/Turun Puhelin Oy. Aurian kanssa tehtiin sopimus myös kiinteistöihin asennettavien laitteiden ja laajakaistayhteyksien ylläpidosta. Asennustyöt alkoivat heti vapun jälkeen ja saatiin päätökseen syyskuun alussa. Asuntojen käyttövastikkeita korotettiin 0,15 €/m²/kk lokakuun alusta alkaen, jolloin laajakaistayhteyden kuukausihinnaksi keskikokoisessa 71 m² asunnossa tuli 10,65 €.

Vuoden 2004 kiinteistöjen tuotot olivat 14.258.764,73 €. Kasvua edellisestä vuodesta oli 3,15 %.

Asumisoikeusasuntojen hallinnossa on varauduttu kiinteistöjen jaksottaisen kunnossapidon tulevaisuudessa aiheuttamiin kustannuksiin keräämällä korjauksiin tarvittavaa omarahoitusosuutta. Kahden aikaisempana vuonna tapahtuneesta käyttöasteen alenemisesta johtuen ei talousarviossa vuodelle 2004 pystytty varautumaan asuintalovaraukseen. Tilinpäätöksessä vapaaehtoiset varaukset pienivät 20.606,64 €.

Yhtiölle perustettiin asumisoikeuslain

mukainen asumisoikeuksien lunastusraha, jolloin yhtiökokous päättää varojen siirtämisestä rahastoon tai rahaston varojen käyttöä.

Poistosuunnitelmana Vasossa noudatetaan poistoja lainojen lyhennysten mukaisina. Vuoden 2004 tilinpäätöksessä poistot on tehty jaksotettujen lyhennysten suuruisena. Poistoja on tilinpäätöksen yhteydessä tehty rakennuksista, koneista ja kalustosta sekä muista pitkävaikutteisista menoista yhteensä 5.135.299,14 €. Toteutuneen aravalainajärjestelmän muutokset tekivät mahdolliseksi aikaisempia vuosia tuntuvasti isommat poistot.

Varausten ja poistojen jälkeen vuoden 2004 tulos oli 0 €. Vason taseen loppusumma on 192.589.880,30 €. Velkojen pienentymisen johdosta taseen loppusumma aleni 1,88 % eli 3.682.747,03 €.

6. VUODEN 2005 TOIMINNAN NÄKYMÄT

Laadittaessa talousarviota vuodelle 2005 otettiin lähtökohdaksi mahdollisimman tiukka vastikkeiden korotuslinja. Käyttövastikkeiden pääomaosuuteen ei ollut tuloslaskelmissa korotuksia. Valtion aravalainajärjestelmän kevennys vaikuttaa toista vuotta peräkkäin. Kiinteistöhoitokustannusten korotustarpeet pidettiin myös kurissa. Kustannusten nousua ennakoitiin valtakunnallisestikin, ja erityisesti Turun seudulla tutuissa jätteen- ja jätevedenkäsittelykustannuksissa sekä reagoitiin viime vuoden aikana tapahtuneeseen kevyen polttoöljyn hinnan nousuun. Kiinteistöjen kunnossapittoa varattiin myös aiempaa enemmän kasvaneen asukkaiden vaihtu-

vuoden takia.

Huomioituna kaikki 99 kiinteistöä, oli käyttövastikekorotus 1.3.2005 keskimäärin 0,07 €/m²/kk. Kokonaisvastikkeesta korotus oli keskimäärin 0,9 %. Koska korotus kohdistui pelkästään hoitokuluihin, oli hoitokulujen keskimääräinen korotus 2,2 %. Vastike ei korottunut ollenkaan 25 kohteessa. Korotusten jälkeen on keskimääräinen vastike maaliskuussa 2005 7,57 €/m²/kk, käyttövastikkeiden vaihteluväli on silloin 6,91-8,51 €/m²/kk.

Asumisoikeusasuntojen markkinatilanteen kehitys kääntyi myönteiseen suuntaan vuoden 2004 kevään aikana. Se näkyi perheasuntojen kysynnän lisääntymisenä. Vuoden 2005 alussa ei ole tapahtunut oleellisia muutoksia, joten voidaan olettaa myönteisen kehityksen jatkuvan. Tämän puolesta puhuu asumiskustannusten nousun hidastuminen, Vaso-laajakaistan tuoma lisäarvo ja myös se, että uusia kanssamme kilpailevia arava-asuntoja on Turun seudulla rakenteilla vähän. Uusia asumisoikeussopimuksia tehdään runsas 40 kuukaudessa, mutta vaihtuvuus on myös korkealla tasolla. Siirtymistä omistusasuntoihin tapahtuu yhä. Asuntolainojen korot ovat olleet vakaalla alhaisella tasolla yli vuodenvaihteen ja käytettyjen omistusasuntojen kauppahinnat ovat pysyneet vakaalla tasolla. Asumisoikeusmaksunsa lainalla rahoittaneet ovat myös hyötynneet alhaisista koroista.

Markkinoinnissa jatketaan tehokkaiksi todetuilla keinoilla ja etsien myös uusia keinoja asiakkaiden tavoittamiseksi. Markkinointi internetin kautta lisääntyy hyvää vauhtia.

Vuoden 2005 aikana ei tulla aloittamaan uusia Vaso-kohteita. Laajemminkin arvioiden, ei arava-asuntojen määrä lisääny tänä vuonna toiminta-alueellamme kuin noin 100 asunnolla. Vielä vuosituhannen vaihteen aikaan valtion rahoittaman tuotannon määrä oli yli 1.000 asuntoa vuodessa.

Vuoden 2005 aikana tullaan laatimaan koko yhtiöstä puolivuosisitasolla välitilinpäätös ja ennuste loppuvuodelle.

7. TILIKAUDEN 1.1.-31.12.2004 TULOKSEN KÄSITTELY

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiökokous toteaa tilikauden tuloksen olevan 0 € ja että osinkoa ei jaeta.



Vason asukkaat ottivat tyytyväisinä laajakaistayhteyden vastaan. Vaikka asumiskustannukset vähän nousivatkin, asumisen laatu myös parani. Kaarinassa Olavintyttyäressä Pertti Virtanen, Kirsi Luomala ja Arto Niemi testasivat uutta yhteyttä.

VARSINAIS-SUOMEN ASUMISOIKEUS OY		
	Tuloslaskelma 1.1.-31.12.2004	Tuloslaskelma 1.1.-31.12.2003
Liikevaihto		
Vastikkeet	12 529 207,56	12 678 610,38
Vuokrat	1 119 844,37	845 096,57
Käyttökorvaukset	609 712,80	292 171,85
Liikevaihto	14 258 764,73	13 815 878,80
Muut kiinteistön tuotot		7 856,32
Tuotot yhteensä	14 258 764,73	13 823 735,12
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-209 878,45	-201 058,75
Eläkekulut	-36 923,42	-34 779,79
Muut henkilösivukulut	-8 675,82	-7 445,13
Henkilöstökulut	-255 477,69	-243 283,67
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-5 135 299,14	-2 670 859,64
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-533 612,39	-498 829,68
Käyttö ja huolto	-631 104,54	-587 723,29
Ulkoalueiden huolto	-84 074,69	-79 473,92
Siivous	-97 883,64	-100 901,71
Lämmitys	-1 306 512,71	-1 272 883,48
Vesi- ja jätevesi	-651 930,65	-656 437,50
Sähkö	-203 446,72	-203 900,57
Jätehuolto	-215 423,38	-211 069,19
Vahinkovakuutukset	-90 213,29	-78 232,76
Vuokrat	-10 786,95	-9 338,38
Kiinteistövero	-305 396,54	-307 061,22
Korjaukset	-688 809,88	-614 618,65
Muut hoitokulut	-514 501,97	-399 325,84
Luottotappiot	-9 164,60	133,23
Muut kiinteistön kulut	-14 971,02	-10 920,78
Kiinteistön muut hoitokulut	-5 357 832,97	-5 030 583,74
Liikevoitto	3 510 154,93	5 879 008,07
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot	647,70	230,00
Korkotuotot		
Korkotuotot konsernilta	29 304,35	39 763,98
Muut korkotuotot	118 463,76	123 777,15
Korkotulot yhteensä	147 768,11	163 541,13
Muut rahoitustuotot		8 617,11
Korkokulut	-3 642 998,47	-6 050 099,94
Muut rahoituskulut	-380,12	-186,44
Rahoitustuotot ja -kulut	-3 494 962,78	-5 877 898,14
Satunnaiset erät		
Satunnaiset kulut	-35 798,79	
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-20 606,64	1 109,93
Tilinpäätössiirrot		
Vapaaehtoisten varausten muutokset	20 606,64	-1 109,93
Tuloverot		
Tilikauden voitto/tappio	0,00	0,00

VARSINAIS-SUOMEN ASUMISOIKEUS OY		
	TASE 31.12.2004	TASE 31.12.2003
VASTAAVAA		
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaik.menot	11 685,19	15 465,29
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	16 278 102,86	16 278 102,86
Liittymismaksut	5 342 406,97	5 317 879,83
Rakennukset ja rakennelmat	159 992 318,66	163 411 430,34
Koneet ja kalusto	4 038 495,72	5 022 876,44
Muut aineelliset hyödykkeet	31 973,04	27 683,04
185 683 297,25		190 057 972,51
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet		605 111,57
		605 111,57
Vaihto- ja rahoitusomaisuus		
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	139 520,16	146 007,82
Saamiset konsernilta	1 522 058,05	1 523 987,80
Rahastosaamiset	20 250,67	39 077,92
Muut saamiset	54 117,73	117,73
Siirtosaamiset	435 899,68	279 621,32
2 171 846,29		1 988 812,59
Rahoitusarvopaperit		
Muut arvopaperit	2 475 747,66	2 171 306,58
Rahat ja pankkisaamiset		
Rahat ja pankkisaamiset	1 642 192,34	1 433 958,79
	192 589 880,30	196 272 627,33
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	343 103,37	343 103,37
Rakennusraha	404 966,60	404 966,60
Asumisoikeusraha	24 419 810,67	24 210 988,22
Edellisten tilikausien tappio	-135 256,96	-135 256,97
Tilikauden voitto	0,00	0,00
25 032 623,68		24 823 801,22
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Vapaaehtoiset varaukset	2 297 010,76	2 317 617,40
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	156 004 736,11	160 248 326,10
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	4 955 624,20	4 773 198,44
Saadut ennakot	206 701,05	228 847,85
Velat konsernille	171 913,69	159 945,04
Velat omistusyhteisyrityksille	1 984,66	2 579,73
Ostovelat	105 592,72	92 423,94
Muut lyhytaikaiset velat	2 222 645,23	2 130 174,04
Siirtovelat	1 591 048,20	1 495 713,57
9 255 509,75		8 882 882,61
	192 589 880,30	196 272 627,33

ASUKKAIDEN NIMEÄMÄN VALVOJAN KERTOMUS



Asukkaiden nimeämä valvoja Osmo Valovirta esitti tarkastusraporttinsa 5.4.2005 Vaso-kokouksessa.

Asukkaiden VASO-kokoukselle

Asukkaiden VASO-kokouksen 6. marraskuuta 2003 valitsemana vuokratulojen yhteishallinnosta annetun lain 14 §:n mukaisena valvojana olen tarkastanut ja seurannut Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n tilivuoden 2004 talouden ja hallinnon hoitoa. Tarkastus ja seuranta on käsittänyt kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon.

Tarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallin-

non tarkastuksessa on selvitetty hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n tilivuosi 2004 oli lainojen lyhentämisen vuosi, sillä yhtiön rahalaitoslainojen lyhennykset olivat tilikaudella ennätyskelliset noin 4,8 milj. € (0,8 milj. € vuonna 2003). Lyhennysten kasvu perustuu Valtiokonttorin 8.12.2003 tekemään päätökseen kiinnittää Vason aravalainojen vuosimaksut vuoden 2003 tasolle ja korot kiinteästi 2 %:iin seuraavien kymmenen vuoden ajaksi. Asukkaallaan kannalta tämä tarkoittaa sitä, että vastikkeesta maksetusta pääomaosuudesta entistä merkittä-

västi suurempi osa kohdistuu korkojen sijasta lainapääomaan. Valtiokonttorin lainat, joita päätös koskee, kattavat tällä hetkellä yli 80 % Vason lainakannasta, joten lähivuosien vastikkeiden korotuspaineet tulevat pääosin ainoastaan hoitopuolelta ja jäävät siten pienemmiksi kuin ilman lainaeh-tojen muutoksia. Yhtiön kannalta aravalainojen hoito muutettujen ehtojen mukaisesti keventää tulevaisuudessa yhtiön tasetta merkittävästi.

Edellisen tilivuoden 2003 toteutunut asuntojen käyttöaste 93,38 % oli Vason historian heikoin. Päättyneellä tilikaudella käyttöaste parantui hieman ja oli 94,46 %. Yhä alhainen käyttöaste heikentää yhtiön tulokertymää ja samalla vilkkaana jatkunut asukkaiden vaihtuvuus lisää yhtiön menoja, joten näillä tekijöillä on selvä yhtiön taloudellista tulosta heikentävä vaikutus. Tyhjäkäytön ongelmat keskittyvät tiettyihin kohteisiin, joissa merkittävää parannusta tuskin tapahtuu ilman markkinatilanteen eli asuntojen kysynnän parantumista. Tyhjäkäyttöongelmaa on torjuttu ensisijaisesti lisääntyneellä asuntojen vuokraamisella. Asumisoikeusasuntojen yleisen kysynnän elpymiseen vaikuttanee tulevaisuudessa myös kaavailtu varallisuus-rajoiden poisto yli 50-vuotiailta hakijoilta. Kaikkiin Vason asuntoihin tilikauden aikana asennettu laajakaistayhteys lisää osaltaan Vason asuntojen houkuttelevuutta.

Hoitokulujen merkittävimmät muutokset olivat korjauskulujen ja muiden hoitokulujen kasvu. Korjauskuluja kasvattaa osaltaan asuntojen ikääntyminen sekä asukkaiden korkea vaihtuvuus ja muita hoitokuluja uutena eränä

laajakaistan kustannukset. Ilahduttava yksityiskohta on se, että vesi- ja jätevesikulut ovat laskeutuneet jo toista vuotta peräkkäin. Vähentynyt veden kulutus on todennäköisesti seurausta huoneistokohtaisten vesimittareiden käyttöönotosta.

Tilivuoden aikana ei ole ollut käynnissä rakennushankkeita eikä valmistunut uusia kohteita. Vason asuntokanta lisääntyi silti kuudella asunnolla, koska Vaso osti osana Valtiokonttorin lainajärjestelyä Lounais-Suomen Asumisoikeusyhdistys ry:ltä Raisiossa sijaitsevan pienkerrostalon, Jerenpiha 7:n. Kauppahintana Vaso otti vastataksien kiinteistöön kohdistuvat valtion asuntolainat. Kaupalla ei ole olennaista vaikutusta Vason taloudelliseen asemaan.

Vason hallinnoinnissa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia tilivuoden aikana. Kohteiden isännöinti on edelleen jaettu kolmelle isännöitsijätoimistolle. Kohteiden kirjanpito on hoidettu hyvin.

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n tilinpäätös, joka osoittaa tulosta 0 €, on laadittu kirjanpitolaisten ja tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Suorittamani tarkastuksen perusteella minulla ei ole huomautettavaa yhtiön talouden ja hallinnon hoidosta.

Turussa 5. huhtikuuta 2005

Osmo Valovirta
Asukkaiden nimeämä valvoja

ERNST & YOUNG

Ernst & Young Oy
Läsnäkatu 3 a II
FI-20100 Turku

+358 2 273 1400
Fax +358 2 273 1410
www.ey.com/fi

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 2004. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen, tuloslaskefman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Tilinpäätös, joka osoittaa tulosta 0,00 euroa, on laadittu kirjanpitolaisten ja tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilivuodelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

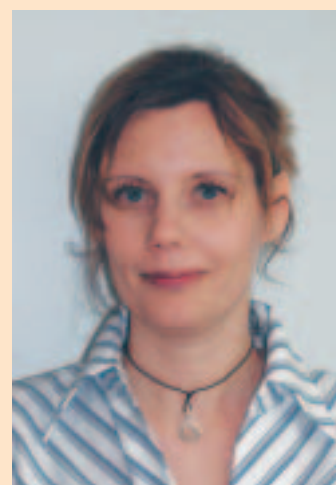
Turussa 7. maaliskuuta 2005


Pekka Sipilä
KHT


Tapani Kulmala
KHT

Korttelitieto, Helsinki, Etelänsalmen T 8 00100 Helsinki
Puhelin: 10 385 09-4

Nimitysuutinen



Tiina Arnivaara nimitetty asuntopäälliköksi

Vason asuntopäälliköksi on nimitetty 1.5.2005 alkaen yo.merkonomi Tiina Arnivaara. Hän on toiminut aikaisemmin Vasossa asuntoneuvottelijana. Uudessa tehtävässään Tiina toimii esimiehenä asumisoikeuksien myynnissä ja markkinoinnissa sekä asukkaiden vaihtoihin liittyvissä tehtävissä. Kuten ennenkin, hän osallistuu myös asumisoikeusasuntojen myynti- ja markkinointityöhön.

Vuoden 2004 kulutuslukemat tarkastelussa

Huoneistokohtaiseen vedenkulutuksen seurantaan siirtyminen tuotti tulosta

Kuten jo monessa kevään Kotivaso-lehdessä on tapana ollut, tänäkin vuonna kirjattiin kaikkien Vason kohteiden kulutuslukemat yhteen taulukkoon vertailua varten.

Veden- ja sähkönkulutuksen jatkaessa alenevaa linjaa voitiin positiivisena yllätyksenä todeta myös lämmönkulutuksen läheneen laskuun.

Vedenkulutus jatkoi laskulinjaa

Tieto Vason kohteiden siirtymisestä huoneistokohtaiseen vedenmittaukseen vuoden 2004 aikana aiheutti jo vuotta aiemmin notkahduksen vedenkulutuksessa. Tuolloin koko Vason keskiarvokulutus laski 5 l/asukas/vrk. Vuonna 2004 säästäväinen ote vain kiristyi, laskua saavutettiin 9 l/asukas/vrk.

Reilusti yli puolet Vason kohteista oli nipistänyt vedenkulutuksestaan, osa todella huomattavastikin, mm. rivitalokohde Merituulussa saavutettiin säästöä vedenkulutuksessa 59 l/asukas/vrk. Eivätkä kauaksi tuosta lukemasta jääneet Puutakuja, Metsäniitty tai Pääskynpesä. Vain muutamassa kohteessa vedenkulutus oli kasvanut merkittävästi, yleensä oli joko pysytty ennallaan tai kulutettu muutamia litroja enemmän.

Menneen vuoden säällä on myös merkittävä osa veden kulutuslukemista. Vuoden 2004 kesän jokainen muistaa runsassateisena, joten pihojen kas-

teluilta ainakin vältyttiin. Siltikin suurin kiitos täytyy lausua säästäväsille, veden kulutustaan tarkkaileville asukkaille.

Yleinen säästeliäisyyden vuosi 2004

Jos vuonna 2004 pihisteltiin vedenkulutuksen kanssa, jatkui säästeliäisyyden linja myös sähkön ja lämmönkin osalta.

Jo ennestään laskusuuntaisena kulkenut sähkön kulutus aleni kokonaistalossa entisestään. Likimain puolet Vason kohteista oli nipistänyt sähkönkulutuksessaan, vastavuoroisesti taas kulutustaan kasvattaneiden nousut eivät olleet päättäneitä. Sähkönsäästäjistä suurimmat vuositasoin parannukset olivat saavuttaneet Raision Puisto I, Siirinkartano, Viiripuisto, Pääskykallio I ja Turun Isotalo.

Yllätys oli lämmönkulutuksen yleinen alentuminen. Vielä vuonna 2003 lämmönkulutus kulki nousujohteisena, mutta ehkä villasukat olivat tulleet muotiin tai oppi oikeista tuuletustavoista ja patteritermostaattien käytöstä on mennyt viimein perille.

Peräti 70 kohdetta oli onnistunut pitämät lämmöt harakoiden ulottumattomilla, eniten kulutuksessaan olivat pihistelleet Kaarinan Karakatu, Verkamestari sekä Pyyppää. Vain kolme kohdetta oli osoittanut suoranaisia viulukissan merkkejä, yksikään näistä ei kuitenkaan näy eniten kuluttaneiden listalla, joten voidaan toivoa kyseessä olleen väliaikainen poikkeama tai häiriö.

Tilastot eivät koskaan kerro koko totuutta

Tilastot ovat myös aina vain tilastoja – niitä ei saa tuijottaa liian orjallisesti, tarkoituksena ei ole lietsoa eripuraa tai pahaa mieltä.

Kuten jo aiemmin on mainittu, monet seikat vaikuttavat kulutukseen – kesän kuivuus tai sateisuus ja talven kipakat pakkaset tai leutoisuus.

Harhaa tilastoihin tuovat puutteelliset asukastiedot, vesivuodot ja muut ongelmat, joten niin asukastietojen muutoksista kuin pienimmistäkin vesivuodoista tulisi muistaa ilmoittaa viipymättä isännöitsijälle.

Vaso on mukana asuinkiinteistöalan energiansäästösovitukseen, jonka tavoitteena on alentaa veden, lämmön ja sähkön kulutuksia myöhemmin laadittavien tavoiteohjelmien mukaisesti vuoteen 2008 mennessä. Näin ollen on hyvä seurata säästäväsien linjan kehitystä pitämällä aikajaksolla.

Päivi Jousto

*Kohteet on lajiteltu omiin seurantasarjoihinsa, paritalot ovat rivitalojen ryhmässä.

KOKO VASON KESKIKULUTUS		
	2004	2003
Lämpö kWh/rak.m ³	43,09	47,53
Vesi l/asukas/vrk	125	134
Sähkö kWh/rak.m ³	3,21	3,30

SÄHKÖ (suluissa v. 2003 luku)	
*SÄÄSTÄJÄT kWh/rak.m ³	KULUTTAJAT kWh/rak.m ³
Kerrostalot	Kerrostalot
Ahterikatu 10 2,15 (2,50)	Tavastinmäen Mamselli 5,70 (5,70)
Tirolin 2,35 (2,07)	Rauhankatu 8 5,59 (5,65)
Pernon Kartanonlehto 2,59 (3,07)	
Pienkerrostalot	Pienkerrostalot
Liedon Lehdokki 1,97 (1,94)	Haritunhovi 4,26 (4,75)
Haikarinlinna 2,33 (1,95)	Haritun Helmi 4,19 (4,67)
Kurjenpolvi 2,41 (2,56)	
Rivitalot	Rivitalot
Keijulinna 1,03 (1,08)	Viiripuisto 6,89 (7,94)
Liedon Kaunokki 1,38 (1,44)	Suopellonrivi 6,51 (6,04)
Liedon Lemmikki 1,57 (1,53)	

LÄMPÖ (suluissa v. 2003 luku)	
*SÄÄSTÄJÄT kWh/rak.m ³	KULUTTAJAT kWh/rak.m ³
Kerrostalot	Kerrostalot
Hoviherra I 29,06 (31,16)	Rauhankatu 8 46,09 (46,08)
Kaarinan Hovipoika 30,65 (32,28)	Kerttulanniitty 44,43 (41,37)
Turun Auringonpuisto 32,36 (35,26)	
Pienkerrostalot	Pienkerrostalot
Jerenpiha 24,42 –	Kesäpouta 58,01 (61,73)
Iltauskko 33,65 (35,29)	Haikarinlinna 50,62 (48,09)
Orkonkatu 37,57 (39,94)	
Rivitalot	Rivitalot
Raision Keskusrivi 29,51 (32,38)	Taatankeidas II 72,95 (70,45)
Kontio 31,65 (37,37)	Taatankeidas 67,82 (73,46)
Raision Puisto II 31,71 (62,57)	

VESI (suluissa v. 2003 luku)	
*SÄÄSTÄJÄT l/as/vrk	KULUTTAJAT l/as/vrk
Kerrostalot	Kerrostalot
Hoviherra I 96 (95)	Pernon Kartanonlehto 168 (195)
Kauppiharjo 102 (107)	Rauhankatu 8 165 (149)
Kaarinan Hovipoika 103 (100)	
Pienkerrostalot	Pienkerrostalot
Siirinkartano 95 (118)	Haritun Helmi 177 (156)
Siirinkaari 99 (99)	Iltauskko 177 (174)
Kurjenpolvi 106 (116)	
Rivitalot	Rivitalot
Liedon Kaunokki 81 (108)	Turun Isotalo 52-54 182 (197)
Kuuanhovi 85 (86)	Waistenrivi 174 (151)
Raision Keskusrivi 93 (111)	

Yten toiminta vuonna 2005



Asukkaiden yhteistyöelimen eli Yten puheenjohtaja Pekka Paatonen totesi kuluvanakin vuonna tapahtuneen käyttöasteen paranemisen myönteiseksi asiaksi. Se myös kertoo, että asumisoikeus on yhä houkutteleva asumismuoto.

Joulukuussa 2003 tehty vakauttamisratkaisu ja Vason asuntomarkkinointiin panostaminen käänsvät Vason käyttöasteen nousuun vuonna 2004 ensimmäistä kertaa 2000-luvulla. Kun vuoden 2004 käyttöasteeksi muodostui 94,5 %, niin alkuvuonna 2005 sama suuntaus jatkuu edelleen. Kassavirras-ta arvioituna käyttöaste näyttäisi olevan jo noin 96 %. Asumisoikeusasuminen on jälleen houkutteleva asumismuoto Turun seudulla. Omalta osaltaan tähän on varmasti vaikuttanut myös laajakäis-tän tulo Vason asuntoihin viime kesänä.

Nykyaikana nopeat sähköiset yhteydet, ns. laajakäisä, on katsottava kuuluvan laadukkaaseen asumiseen, jota Vason asumisoikeusasunnokkin edustavat, infrastruktuuriin muiden tietoliikenneyhteyksien, kuten lankapuhelin-yhteyksien tai kaapelitv:n, tavoin. Yten suhtautuminen asiaan

on ollut alusta asti myönteistä. Kokemukset laajakäisän käyttöönotosta ovat voittoaikaisesti olleet myönteisiä. Asennuksissa oli toki joitakin viivästyksiä Aurian toimialueen ulkopuolisissa kohteissa ja joissakin kohteissa saattoi reititin hieman jumiiintua.

Ytessä on 16 jäsentä ja 4 varajäsentä. Vuonna 2005 Yten puheenjohtajana on Pekka Paatonen, varapuheenjohtajana Raimo Kurki ja sihteerinä Pekka Mikkilä. Paitsi, että Yte kokoontuu noin 6 kertaa vuodessa, sen toiminta tapahtuu myös neljän työryhmän puitteissa. Yten työvaliokunta, jota Yten puheenjohtajana vedän, käsittelee pääasiassa talousasioita. Vuonna 2004 Yten työvaliokunta päivitti myös Vaso-yhteisön asukasdemokratian pelisäännöt, ja ne hyväksyttiin syksyn Vasokokouksessa. Tänä vuonna työvaliokunnassa käsitellään talousasioiden ohella esim. asumisoikeuslainsäädännön kehittämistä, koska eduskunta ei ole vielä käsitellyt vireillä olevaa lainuudistusta koskien mm. yli 50-vuotiaiden varallisuusrajien poistamista. Kuluvana vuonna järjestetään kohteiden nykyisille/tuleville turvallisuuspäälliköille pelastussuunnitelmakoulutusta, jota käsiteltiin myös Vaso-kokouksessa väestönsuojelijohtaja

Mikko Malmin puheenvuorossa.

Yten kritiikkiryhmän perustehtävänä on aivan Yten alkuajoista lähtien ollut antaa asukkaiden näkökulmasta lausunto asuntojen suunnittelijoille. Kritiikkiryhmän vetäjä on Anneli Raulos. Tosin nyt kun Vasolla ei ole ollut käynnissä tai suunnitteilla uudistuotantoa, ei kritiikkiryhmällä ole ollut tätä perinteistä tehtävää. Kritiikkiryhmässä onkin nyt keskitytty pohtimaan pitkään samassa asunnossa asuneiden huomioimista. Mitään viisasten kiveä tähän ei toistaiseksi ole löydetty. Yte ottaisivin kiitollisena vastaan asukkaiden ehdotuksia tässä asiassa. Ne on kätevinä toimittava sähköpostilla Yten sähköpostiosoitteeseen.

Yten inforyhmä vastaa yhdessä Vason toimitusjohtaja Pekka Peltomäen kanssa Kotivaso-lehden toimittamisesta. Ryhmän vetäjänä on Ari Pikkarainen. Lehti ilmestyy kaksi kertaa vuodessa. Vason ja Yten toimeksiannosta Päivi Jousto ylläpitää Yten asukassivuja edelleen. Yten päätöksen mukaisesti vastaan Yten puheenjohtajana Yten sähköpostiin osoitteessa yte@vaso.fi ja tuon tarvittaessa viesteissä esiintyneitä asioita Yten kokouksen käsiteltäväksi.

Yten ympäristöryhmän vetäjänä on

Virpi Laine. Ympäristöryhmä on laatinut kohteille taulukon jätekustannusten laskeemiseksi. Taulukko tullaan antamaan isännöitsijätoimistojen ja kohteiden valvojen käyttöön. Ympäristöryhmän aloitteesta asukastoimikuntiin esitetään valitavaksi kohteen ympäristövastaava.

Vason hallituksen toimikausi vuosille 2004–2006 alkoi vuoden 2004 alusta. Vason hallituksen asukasjäseninä kuluvana vuonna jatkavat Keijo Tapper ja Raimo Kurki sekä varajäsenenä Tuire Kähkönen. Asukkaiden valitsemana valvojana tilintarkastajan valtuuksin toimii myös vuonna 2005 KTM Osmo Valovirta Tili-toimisto Ernst & Young Oy:stä, koska yhtään asukasta ei ilmoittautunut halukkaaksi valvojan tehtävään.

Pekka Paatonen
Yten puheenjohtaja

Pankkierroksella kasvot ja käytännöt tutuiksi

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n asuntoneuvottelija Heidi Jyrkinen on käynyt kertomassa ja keskustelemassa Vasosan toiminnasta Turun ja lähikuntien pankkikonttoreiden henkilökunnan kanssa.

Hän kiersi yhteensä 33 pankkikonttoria Vasosan toimialueen eli Turun, Raision, Naantalien, Liedon, Kaarinan ja Piikkiön konttoreissa keuhkokuumeen aikana.

- Tarkoitukseni on ollut laajentaa Vasosan ja pankkien välistä yhteistyötä. Asiakkaan kannalta on tärkeää, että yhteistyö sujuu hyvin. Kierroksen tavoitteena oli kohottaa myös imagoa ja lisätä tunnettavuutta sekä informaatiota Vasosasta.

Heidi Jyrkinen toteutti pankkierroksen nyt ensimmäistä kertaa näin laajassa mittakaavassa. Tänä päivänä pankilla on suuri merkitys asumisoikeusasiantuntijana.

Heidi Jyrkinen kertoo, että pankkierroksesta jäi myönteinen kuva. Kahvitteluhetkestä muodostui lämminhenkinen tuokio hyvässä ilmapiirissä. Täytekakun merkeissä oli mukava aloittaa päivä.

- Kierros oli myös hyödyllinen. Asumisoikeusasumisesta on erilaisia ja väärriäkin käsityksiä ja nyt saimme niitä oikaistua. Ennen kaikkea oli mukava saada kasvot puhelinäänelle, koska usein vain nimi ja ääni tulevat tutuiksi.

Hänet otettiin hyvin vastaan pankkikonttoreissa, oli vastaanottaja sitten pankinjohtaja tai asiakaspalveluryhmä.

Pankeissa mielenkiintoa herättivät asumisoikeussopimuksen vakuusarvo, käyttövastikkeen suuruus ja mitä siihen sisältyy, asumisoikeusasuntojen omistuspohja ja lakipykälät.

- Käytännön asioissa korostui pankkien toivomus rahaliikenteeseen liittyvien rutiinien hoidosta, haluavatko he asioida kanssamme sähköpostitse tai puhelimitse.

Pankkien toiveena nousi esille myös asumisoikeussopimuksen saattaminen painatetun arvo-asiapaperin muotoon,

minkä Heidi Jyrkinen laittoikin tarkasti muistiin.

- Sain palautetta, että Vasosan kanssa asiat hoituvat hienosti. Rahaliikenne ja sopimukset hoituvat ajallaan. Sain vain positiivista palautetta toiminnastamme, mikä oli kiva kuulla.

Heidi Jyrkinen suunnitteleekin jo seuraavaa yhteistyömuotoa, jollainen voisi olla esimerkiksi yhteistyökumppaneiden kanssa järjestettävä tilaisuus, jossa olisi myös rakentajia mukana.

- Jos pankit järjestävät myös muunlaisia tapahtumia kuten asuntopäiviä, olisimme Vasossa halukkaita osallistumaan myös niihin.

Käynnistään Heidi Jyrkinen jätti muistoksi konttoreihin tietokoneen hiirimattoja, joissa on pätkäkirjoitusta tietoa asumisoikeussopimuksesta lainan vakuutena, asunnon vaihdosta ja luopumisesta sekä panttauksen päättymisestä.

Asumisoikeussopimus lainan vakuutena

Asumisoikeussopimuksen vakuusarvo vaihtelee rahalaitoksittain 80–100 prosentin välillä. Asiakkaat myös usein lainoittavat asumisoikeussopimuksen.

Vaso Oy:n asumisoikeussopimuksessa oleva asunnon enimmäishinta on samalla sen pääoma-arvo.

Asumisoikeusmaksu on 15 prosenttia rakennuksen alkuperäisestä rakentamisaikaisesta hinnasta. Lisäksi mukaan laskeaan rakennuksen valmistumisen jälkeen kertynyt rakennuskustannusindeksin nousun mukainen korotus. Asumisoikeusmaksun suuruus vaihtelee nykyään keskimäärin 10 000–25 000 euron välillä.

- Asumisoikeussopimus käy useimmiten minkä tahansa lainan vakuutena. Pankki on keskeisesti mukana asumisoikeusasumisessa.

Asumisoikeusmaksu toimii lainan vakuutena myös aso-asunnon vaihdoissa. Mikäli rahalaitos, jossa asumisoikeussopimus on vakuutena sallii, voidaan vanhan asunnon aso-maksu siirtää uuden asunnon vakuudeksi Vasossa tai jopa toisen asumisoikeusyhtiön asunnon vakuudeksi kokonaan toiselle paikkakunnallekin.

- Saatamme järjestelyssä mukana

olevilta pankeilta luvan, siirrämme asumisoikeusmaksun suoraan muuttopaikkakunnalle. Asiakkaan eduksi katsotaan aina alkuperäinen maksettu asumisoikeusmaksu indeksikorotuksiin.

Vaihtoehto nopeaan asunnon tarpeeseen

Pankkikäynnillä Heidi Jyrkinen totesi yhdessä pankkitoimihenkilöiden kanssa, että asukkaat kokevat tärkeänä asumisoikeusasuntojen sijainnin ja palvelujen läheisyyden.

- Vasoa kautta asunnon saa tarvittaessa nopealla aikataululla.

Asumisoikeusasunto on hyvä vaihtoehto myös monille, jotka eivät pysty tai halua sitoutua omistusasumiseen liittyvään pitkäaikaiseen lainaan. Omistusasuminen esimerkiksi pätkätyöntekijälle tai opiskelijalle voi olla kaukainen haave.

Myös tietotekniikan erityisosaajalle ja komennuksella oleville laivatelakan urakatyöntekijöille asumisoikeus on helppo vaihtoehto työsuhteen keston kattavaksi asumismuodoksi.

- Työn perässä muutetaan paikkakunnalta toiselle.

Opiskelijat tarvitsevat pienen ja edullisen asunnon opiskelunsa ajaksi. He haluavat asunnon yleensä keskustasta.

- Opiskelijat toteavat usein, että 4–5 vuoden aikana asumisoikeusasunnossa säästää rahaa lähes omistusasuntoon tarvittavan omaraosuuden verran.

Seniorit puolestaan haluavat helpomman tavan asua kuin mitä omakotitalon ylläpito vaatii.

Tämä koskee myös muita omistusasuntoja myyneitä, jotka tarvitsevat kodin nopeasti. Erityinen kohderyhmä ovat perheet, jotka hajoavat avioeron tai avioeron vuoksi. Moni haluaa jäädä lapsineen asumaan samalle alueelle, mistä oma asunto on myyty ja missä lasten ystävät asuvat.



Länsikeskuksen Sampo-konttorin henkilökunnasta palveluneuvoja Eija Pelkonen (vas.), asiakasneuvoja Kerttu Tolonen, asiakkuuspäällikkö Tiina Jyrälä, asiakasneuvoja Mia Haapasaari ja asiakasneuvoja Mirva Kalliomäki aloittavat kahvihetken Heidi Jyrkinen tuoman Vasosan logolla varustetun täytekekun kera.

Käyttövastike sisältää veden ja laajakaistan

Asumisoikeusasukas maksaa kuukausittain käyttövastiketta, joka sisältää myös vesirahan, laajakaistayhteyden ja useimmiten autopaikan.

Esimerkiksi Raision keskustassa vuonna 2001 valmistunut kolmen huoneen, keittiön ja saunan rivitaloasunnossa, jonka koko on 83 m², käyttövastike on 634 €/kk sisältäen edellä mainitut lisukkeet. Käyttövastike on yleistä vuokratasoa edullisempi vaihtoehto.

Käyttövastikkeeseen on myös mahdollisuus saada yleistä asumistukea tai opiskelijoiden asumislisää.

Hakijan varallisuus vaikuttaa asumisoikeusasunnon saantiin. Aiemmin omistettu tai myyntiin laitettava omistusasunto, osakkeet ja muu varallisuus katsotaan varallisuustasoon kuuluviksi.

- Sen sijaan auto, kesämökki, vene ja muu vastaava käyttövarallisuus ei yleensä vaikuta varallisuustasoon.

50-vuotta täyttäneiden asukasvalintaan odotetaan positiivista muutosta niin, että heidän kohdalla tullaan poistamaan varallisuusrajat. Se lupaus on maan hallituksen asuntopoliittisessa ohjelmassa.

Tämä mahdollistaisi varallisuutta omaavien varttuneiden

asiakkaiden pääsyn asumisoikeuden piiriin.

- Rivitalossa asuvat tai omakotitalon rakentaneet ikääntyvät pariskunnat, joiden lapset ovat muuttaneet pois kotoa, voivat silloin hankkia asumisoikeusasunnon keskustasta tai palvelujen läheltä ja siirtyä helpompaan asumismuotoon. Murheet ja huolet putkien tai pannujen kunnosta poistuvat. Tällä hetkellä heillä katsotaan olevan liikaa varallisuutta.

Muutos tekisi mahdolliseksi sen, että kun asunto on jo oma ja eläkkeellä tulot ovat pienet, hyväkuntoiselle seniorille jää käyttörahaa ja hän voi vielä sijoittaaakin varojaan tai matkustella.

Jaana Kujanen



Vasosan logolla varustettu täytekakku oli menestys.



Apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen vieraili Vasossa

Turun kaupungin tuore ympäristötoiminnan johtava apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen vieraili pääsiäisen alla Vasosan toimistossa tutustuen toimikautensa alussa yhtiön toimintaan.

Apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen toimialaan kuuluvat kaupungin ns. teknisen sektorin asiat. Niitä ovat asiat, jotka koskevat mm. ympäristön suunnittelua, rakentamista, hoitoa, suojelua ja valvontaa, liikennettä, asumista, energia-, vesi- ja jätehuoltoa ja sätämatoimintoja. Toimintakenttä on laaja ja asioiden valmistelu- ja päätöksenteko-organisaatio on monimuotoinen. Tälle toimialalle kuuluvat lautakunnat ovat ympäristö- ja kaavoituslautakunta, rakennuslautakunta, joukkoliikennelautakunta, kiinteistölautakunta, teknisten palvelujen lautakunta, vesilaitoslautakunta ja sätämatoimintoja.

Turun kaupungin asiat ovat Jarkko Virtaselle entistä tuttuja, koska hän toimi pitkään kahden häntä edeltäneen saman sektorin apulaiskaupunginjohtajan avustajana. Vaso kuuluu Turussa asuntoliiketoimintasektoriin ja myös Vaso on Virtaselle entuudestaan tuttu.

Vasosan henkilökunta esitteli Jarkko Virtaselle yhtiön toimintiloja ja asumisoikeusasuntojen ylläpitoon ja markkinointiin liittyviä ajankohtaisia asioita.

Asuntoneuvottelija Heidi Jyrkinen esitteli Turun ympäristötoiminnan apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtaselle Vasosan tietojärjestelmiä vierailun yhteydessä.

Talosuojelu on omatoimista varautumista vaaratilanteisiin

Turvallisuuspäällikkö tiedottaa ja ohjaa asukkaita

Talosuojelu on kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden omatoimista varautumista vaara- ja vahinkotilanteisiin. Onnettomuuksia tapahtuu kodeissa päivittäin. Tulipalo, kotitapaturmat ja ympäristöstä aiheutuvat vaaratekijät sattuvat aina yllättäen. Vanha sanonta "Parempi vara kuin vahinko" sopii hyvin talosuojeluun.

Vuoden 2004 alusta voimaan astuneen pelastuslain ja pelastustoimiasetuksen mukaisesti turvallisuussuunnitelma muuttui pelastussuunnitelmaksi 1.1.2005 alkaen. Samalla myös talon suojelujohtajan nimike muuttui turvallisuuspäälliköksi.

Vanhon turvallisuussuunnitelman päivittäminen pelastussuunnitelmiksi ja uusien pelastussuunnitelmiin laatiminen jatkuu edelleen useissa kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiössä.

Suunnitelma pitää laatia asuinrakennuksiin tai muihin rakennusryhmiin, jotka ovat samalla tontilla tai rakennuspaikalla ja joissa on yhteensä vähintään viisi asuinhuoneistoa.

Vaso järjestää ensi syksynä talon turvallisuuspäällikkökurssin 26.–28.9. ja väestönsuojanhoitajan kurssin 3. ja 5.10. yhteistyössä Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen kanssa. Kurssit on suunnattu nimenomaan Vaso-kohteiden edustajille.

Kevään Vaso-kokouksessa alustanut väestönsuojeluohjaaja **Mikko Malmi** Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta painottaa, että turvallisuuspäällikön tärkein tehtävä on ennakoiva ja ohjaava toiminta vaaratilanteiden ehkäisemiseksi ja vähentämiseksi.

Hänen kuuluu ohjata talon suojelu-toimintaa, kunnes viranomaisten apu saapuu paikalle.

Pelastussuunnitelman tavoitteena on korostaa onnettomuuksien ennaltaehkäisyä sekä vastuuta väestönsuojelun toimenpiteistä ja omatoimisesta varautumisesta kiinteistöissä.

Mikko Malmi korostaa, että suunnitelmassa on selvitettävä tarvittava materiaali ja suojeluhenkilöstö. Vaikka turvallisuuspäällikkö laatii pelastussuunnitelman, vastuu tarvittavien toimenpiteiden suunnittelusta ja toteuttamisesta kuuluu rakennuk-

sen omistajalle ja haltijalle. Käytännössä vastuu on yhtiön hallituksella.

Turvallisuuspäällikkö ei ole mistään juridisesti vastuussa. Hallitus on aina vastuussa esimerkiksi tarvittavan materiaalin hankintavelvollisuuden laiminlyömisestä.

Isännöitsijän tehtävä taas on valvoa, että viranomaisten antamia turvallisuusmääräyksiä noudatetaan.

Paloturvallisuuden kannalta on oleellista, että osoitenumerointi on oikein ja näkyvästi merkitty, jotta pelastuskalusto osaa tulla oikeaan osoitteeseen. Osoite pitää olla merkitty oikein myös pelastussuunnitelmaan.

Pelkän palaneen katunumerolampun takia hengenlähtö voi olla lähellä. Myöskään käytävillä ei saa säilyttää tavaroita, joihin voi pimeässä ja savussa kompastua.

Mikko Malmi muistuttaa myös, että jokaisen asukkaan velvollisuus on hankkia palovaroitin asuntoon ja pitää se toimintakunnossa.

Turvallisuuspäälliköltä suostumus tehtävään

Turvallisuuspäällikkö laatii ja ylläpitää pelastussuunnitelman yhteistyössä hallituksen jäsenten ja isännöitsijän kanssa. Hän valistaa ja kouluttaa muuta turvallisuushenkilöstöä sekä jakaa tietoa asukkaille.

Henkilöltä on aina pyydettävä suostumus turvallisuuspäällikön tehtävään.

Mikko Malmin mielestä on hyvä välttää erikoissairaanhoidajan, erikoislääkärin, lääkärin, poliisin tai palomiehen valitsemista turvallisuuspäälliköksi.

Heidän on parempi olla omissa tehtävissään vaaratilanteissa.

Pelastussuunnitelmasta on hyvä tiedottaa asukkaan kannalta tärkeät toimitaohjeet, koko pelastussuunnitelmaa asukkaille ei tarvitse toimittaa.

Huoltoyhtiön tai talonmiehen ja turvallisuuspäällikön yhteyshenkilöt ovat tärkeitä asioita ilmoitustaululla.

Pelastussuunnitelmassa on selvitettävä ennakoitavat vaaratilanteet ja niiden vaikutukset, toimenpiteet vaaratilanteiden ehkäisemiseksi, poistumis- ja suojautumismahdollisuudet sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyt.

Pelastussuunnitelmassa täytyy olla määriteltynä, miten suunnitelmaan sisäl-



Väestönsuojeluohjaaja Mikko Malmi Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta painottaa, että turvallisuuspäällikön tärkeimmät tehtävät ovat ennakoiva vaaratilanteita, ohjata asukkaita sekä tiedottaa turvallisuusasioista. Vaso-kokouksessa häntä oli kuuntelemassa yhteensä 52 osallistujaa, joista 34 oli asuntokohteiden edustajaa.

tyvät tiedot saatetaan asianomaisten tietoon. Tähän liittyy myös toimintaan osallisten valistaminen ja informointi mahdollisista vaaroista, vaaratilanteiden ja onnettomuuksien syntyminen ehkäisy sekä pelastamiseen tarvittavien varusteiden varainnointi toimintapaikalle.

Suunnitelmassa on selvitettävä myös erikseen, miten rakennuksessa tai tilassa olevien heikentynyt toimintakyky kuten vanhusväestön, liikuntarajoitteisten tai lapsiperheiden tarpeet otetaan huomioon vaaratilanteisiin varautumisessa. Myös kohteen tavanomaisesta poikkeava käyttö on tarpeen mukaan huomioitava.

Kaikkissa taloissa pitäisi varautua ainakin tapaturmiin, sairauskohtauksiin, palontorjuntaan, häiriötilanteisiin vesivahinkojen, sähkökatkoksen tai lämmönjakelussa tapahtuvan häiriön varalta, suojautumiseen yleisen vaaramerkin jälkeen, luonnononnettomuuksiin sekä säteily- ja kaasuvaaratilanteisiin.

Suunnitelmassa täytyy määritellä myös turvallisuushenkilöstö, sen varainnointi ja kouluttaminen sekä muun henkilöstön tai asukkaiden perehdyttäminen

suunnitelmaan.

Siinä täytyy määritellä myös tarvittava materiaali kuten alkusammutus-, pelastus- ja raivauskalusto, henkilösuojaimet ja ensiaputarvikkeet sekä ohjeet ennakoitujen onnettomuus-, vaara- ja vahinkotilanteita varten.

Mikko Malmin mielestä turvallisuuspäällikön on hyvä päästä yleisiin tiloihin, jotta hän pystyy esimerkiksi tarpeen vaatiessa sulkemaan vesihanat tai estämään suurempien vahinkojen syntyminen.

Hänellä ei kuitenkaan ole oikeutta mennä yksityiseen asuntoon ilman asukkaan lupaa, Mikko Malmi korostaa.

Lomakkeeseen kirjataan perustiedot rakennuksesta, kiinteistössä olevat pienet yritykset ja laitokset, tiedot väestönsuojasta, suojelumateriaali, talossa huomioon otettavat vaaratekijät sekä muut turvallisuuteen liittyvät tekijät.

Lisätietoja ja lomakkeita saa osoitteista www.turku.fi/pelastuslaitos ja www.turku.fi/pelastuslaitos/lomakkeet www.spek.fi Niitä saa myös sähköpostitse Varsinais-Suomen aluepelastuslaitokselta.

Jaana Kujanen

Asukkaan toiminta vaikuttaa turvallisuuteen

Koko talon turvallisuuteen voi ratkaisevasti vaikuttaa yksittäisen asukkaan turvallisuustietous ja toiminta. Asukkaat voivat omatoimisesti estää tai rajoittaa vahinkojen syntyä.

Kotona rasvapalo on hyvä pysäyttää heti. Jos tulipalo sattuu, asukkaan on tiedettävä, missä on kokoontumispaikka. Kokoontumispaikalle kokoontuu sen takia, että tiedetään, onko rakennukseen jäänyt vielä joku asukas.

Suojeluun kuuluvat paloturvallisuus, ensiapuvälitys, kotitapaturmien ehkäisy, murto suojaus ja lukitus, ongelmajätehuolto sekä toiminta kunnallisteknisen häiriön kuten vesivahingon, sähkö- ja lämmönjakelun katkon aikana, avun hälyttäminen, pelastusajoneuvojen pääsyn varmistaminen, suojauminen säteily-, myrky- ja kaasuvaaratilanteissa sekä poikkeusolojen vaaratilanteissa.

Murto suojauksessa on hyvä muistaa ovien takalukitus. Muistakaa laittaa ovet takalukkoon, jotta murtovaras ei pääse piikillä sisään.

Myös ympäristötekijät kuten liikenteen ja teollisuuslaitosten läheisyys pitää pystyä myös ennakoimaan talosuojelussa.

Poikkeusoloja varten väestönsuoja pitää olla toimintakunnossa 24 tunnissa. Väestönsuojanohjaaja tarkastaa sen omatoimisesti vuosittain.

Usein kysytään, mihin kokoontuu silloin, jos kiinteistössä ei ole väestönsuojaa. Silloin suojaudutaan omiin asuntoihin odottamaan viranomaisten ohjeita ja kuunnellaan radiota.

Asukkaan kuuluu myös tiivistää ikkunat ja ovet teippaamalla säteily- tai kaasuvaaran uhatessa, jotta saastunut pöly ei pääse asuntoon ja hengitysilmaan.

Turvallisuuspäällikkö- ja väestönsuojanhoitajan kurssi

Vaso-kohteiden edustajille

Vaso järjestää ensi syksynä arki-iltoisin talon turvallisuuspäällikkökurssin 26.–28.9.2005 (yht. 9 tuntia) ja väestönsuojanhoitajan kurssin 3. ja 5.10.2005 (yht. 6 tuntia) yhteistyössä Varsinais-Suomen aluepelastuslaitoksen kanssa.

Kurssit on räätälöity Vaso-kohteiden edustajille. Kurssit on tarkoitettu niiden Vaso-kohteiden edustajille, joista ei vielä ole syksyyn mennessä edellä mainittuja toimihenkilöitä koulutettu tai em. tehtäviin koulutettu asukas on ehtinyt muuttaa pois.

Kurssille tulee ilmoittautua omalle isännöitsijälle **15.8.2005 mennessä**. Molemmille kursseille mahtuu 30 koulutettavaa.

Pelastussuunnitelma turvallisuutta varten:

- Pelastussuunnitelman tavoitteena on turvallinen asuinympäristö, ihmisten ja omaisuuden suojaaminen onnettomuuksien ja poikkeusolojen varalta, mutta myös turvallisuuteen liittyvien tarpeiden selvittäminen.

- Pelastussuunnitelma tulee laatia rakennukseen tai muuhun kohteeseen, jossa henkilö- ja paloturvallisuudelle tai ympäristölle aiheutuvan vaaran tai mahdollisen onnettomuuden aiheuttamien vahinkojen voidaan arvioida olevan vakavat.

- Suunnitelma pitää laatia asuinrakennuksiin tai muihin rakennusryhmiin, jotka ovat samalla tontilla tai rakennuspaikalla ja joissa on yhteensä vähintään viisi asuinhuoneistoa.

- Rakennuksen omistaja ja haltija, teollisuus ja liiketoiminnan harjoittaja, virasto, laitos ja muu yhteisö on velvollinen ehkäisemään vaaratilanteiden syntyä kohteessaan ja muussa toiminnassaan.

- Rakennuksen omistajan ja haltijan pitää varautua henkilöiden, omaisuuden ja ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa sekä sellaisiin pelastustoimenpiteisiin, joihin ne omatoimisesti kykenevät.

- Pelastussuunnitelma on pidettävä ajan tasalla, ja siitä on tiedotettava tarvittavalla tavalla asianomaisten rakennuksen tai muun kohteen asukkaille ja työntekijöille sekä muille, joiden on osallistuttava pelastussuunnitelman toimeenpanona.

- Pelastussuunnitelma tai sen yhteenveto on toimitettava kunnan pelastusviranomaisille kunnan antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelmat tarkastetaan palotarkastusten yhteydessä.

- Suunnitelmassa pitää ottaa huomioon varautuminen normaaliajan vahinkotilanteisiin kuten tulipaloon tai onnettomuuteen ja poikkeusoloihin.

- Suunnitteluvaihe koskee sairaaloita, vanhainkoteja, hoitolaitoksia, erityisryhmien palvelu- ja asuinrakennuksia sekä muita laitoksia, joissa olevien ihmisten kyky havaita vaaratilanne tai mahdollisuudet toimia vaaratilanteen edellyttämällä tavalla ovat heikentyneet.

- Suunnitelma tulee laatia hotelleihin, asuntoloihin, lomakylpiin, leirintäalueille ja majoituslaitoksiin, joissa on yli 10 majoituspaikkaa.

- Myös kokoontumis- ja liiketiloihin, joissa on runsaasti yleisiä tai asiakkaita, kuten yli 50 asiakaspaikan ravintoloihin, yli 25 hoitopaikan päiväkotihuoneistoihin ja yli 500 neliömetrin myymälöihin, kouluhin, urheilu- ja näyttelyhalliin, teattereihin, kirkkoihin, kirjastoihin ja liikenneasemille. Myös tapahtuman tai konsertin järjestäjä on velvollinen laatimaan pelastussuunnitelman tapahtumaa varten.

- Suurehkot tuotanto-, varasto- ja maataloustuotantotilat, kohteet, joissa käsitellään tai varastoidaan palo- ja räjähdysvaarallisia kemikaaleja, sekä tilat, jotka on varustettu automaattisella sammutuslaitteistolla tai paloihoitimella, vaativat myös suunnitelman.

- Yritykset, laitokset ja vastaavat kohteet, joissa työntekijöiden määrä ja samanaikaisesti oleskelevien määrä on vähintään 30 henkilöä, ovat velvollisia huolehtimaan suunnitelmasta.

Mopojen ja moottoripyörien säilytys

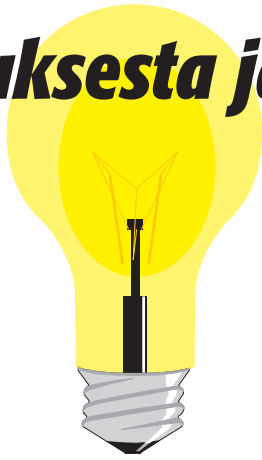
Pelastustoimen lainsäädännössä määrätään rakennusten käyttöturvallisuuteen liittyen mm. mopojen ja muiden moottorikäyttöisten laitteiden säilyttämisestä asuinkiinteistöjen tiloissa. Yksityiskohtaisempia ohjeita voidaan antaa kiinteistöjen järjestyssäännöissä. Yleisesti ottaen helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää ullakoilla, kellareissa, rakennusten alla tai rakennuksen välittömässä läheisyydessä.

Vason kiinteistöissä on syytä sopia asukaskokouksessa järjestyssääntöihin liittyen moottorilaitteiden säilytystavoista. Pääsääntönä tulisi olla, että mopoja ja vastaavia ei säilytetä yhteisissä ulkoiluvälinevarastoissa tai vastaavissa tiloissa. Niistä tulee öljy- ja polttoainealumiä tai hajuhaittoja kuitenkin jonkin verran. Mopoihin tulisi suhtautua kuin niitä isompiin moottoripyöriin, joille on hankittava erilliset talvisäilytystilat ja kesäkauteen niitä tulee pitää ainakin kerrostaloissa normaaliilla pysäköintialueella.

Koska mopoilu on suosittu ja hyvä harrastusmuoto sekä sujuva liikkumistapa, olisi mopoilijoidenkin olosuhteita autettava. Suositeltavaa olisi, jos Vaso-kohteiden pysäköintialueilta löytyisi kesäkaudeksi yksi parkkiruutu yhteiseksi mopoparkiksi.



Sähkönkulutuksesta ja miten voi sähköä säästää



Nykyään puhutaan paljon sähkönhinnan kilpailuttamisesta, mutta myös sähkön käyttö on aika oleellinen asia jokaisessa kotitaloudessa. Jokaisella on asunnonsa tänä päivänä mitä erilaisempia sähkölaitteita ja määrällisesti niitä on paljon. Huomaamattamme sähkölaskut nousevat, kuin varkein, emmekä me kuluttajat aina edes ajattele, mistä se oikeasti johtuu.

- Yleensä Turku Energiaan otetaan yhteyttä, kun tasauslasku on saapunut kotitalouksille. Epäillään, että vika on mittarissa, mutta näin on hyvin harvoin. Asiakaspalvelusta saa maksutta lainata tarkkailumittareita kotiin. Useimmiten syyksi paljastuu kylmälaite, pyykkikone tai omat kulutustottumukset, kertoo verkkopalvelupäällikkö **Timo Juhala** Turku Energias-ta.

Eniten energiaa vievät kylmäkoneet, seuraavina tulevat ruuan valmistukseen käytettävät laitteet ja kolmantena pesukoneet.

- Energiamerkinnällä ilmoitetaan kylmälaitteiden vuotuinen sähkönkulutus, pesukoneessa ja kuivausrummussa yhden ohjelman käyttämä sähkömäärä.

Lisäksi pesukoneen merkistä selviää pesu- ja linkoustulos sekä täyttömäärä.

Ilmoita lattialämmityksestä

Juhanan mukaan tasauslaskutus menee pieleen mm. silloin, kun vanhaan asuntoon on asennettu lattialämmitys tai asunnossa on jo sellainen ja unohtetaan mainita sähköyhtiölle, jolloin tasauslaskuun kertyy koko vuoden lattialämmityksen kulut kerralla.

Usein jälkiasennuksena teetetyt lattialämmityksen asentamisen jälkeen kuluttajalle tulee yllätyksenä se, miten paljon mukavuuslämpö lisää sähkölaskua.

Verkköjännitteeseen kytketyt lämpömaton voi asentaa jälkikäteen itse pistotulppaliitännäisen muuntajan ansiosta. Muuntajissa on yleensä kolmiportainen tehonsäätö, jota kannattaa pienemmän sähkölaskun toivossa hyödyntää. Noin 10

neliön pinta-alalle asennettu lattialämmitys lisää sähkön vuosikulutusta korkeintaan 2000 kWh eli noin 170 euroa.

Vaikka joko talon rakennusvaiheessa tai jälkikäteen asennettu lattialämmitys kuluttaa sähköä, kannattaa se pitää päällä pienellä teholla, jotta vältytään nuukailun aiheuttamilta kosteusvaurioilta.

Eri laitteiden kulutuksesta

Keskikokoisen saunan sähkönkulutus (6 kW kiuas): Esilämmitys 4,5 kWh, saunominen 3,5 kWh, yhteensä 8,0 kWh eli 0,66 €/kerta.

Suosittelava saunomislämpötila on 70–80 astetta. 100 asteen lämpötila lisää energian kulutusta 20–30 %.

Television sähkön kulutus on vuositasolla n. 250 kWh, jos televisio on keskimäärin viisi tuntia päivässä päällä. Kustannus on n. 21 € vuositasolla.

Tavallinen kotitietokone kuluttaa n. 0,15 kWh/h. Isot pelikoneet jopa 0,5 kWh/h.

Eli jokaisen laitteen sähkönkulutus nousee, mitä enemmän se on päällä. Jokainen jääkaapin oven avaus päästää sisälle lämmintä ilmaa, joka rasittaa laitetta ja vaatii lisäenergiaa.

Lisätietoa eri laitteiden sähkönkulutuksesta saa työtehoseuran kotitalousosastolta tai osoitteesta www.energia.fi

Tiina Tång

MITEN KULUTAT VÄHEMMÄN ENERGIAA

- loman ajaksi huoneiden lämpötilaa lasketaan
- tuuletus hoidetaan nopealla ristivetoauetuksella
- kylmälaitteet on sijoitettu oikein ja niiden ovia avataan harkiten
- pestään täysiä koneellisia ja käytetään myös pikaohjelmia
- hyödynnetään uunin esi- ja jälkilämpöä ja pidetään uuni puhtaana karstasta
- lämmitetään pienet ruoka-annokset mikroaaltouunissa
- hyvällä ilmalla pyykki kuivatetaan ulkona
- vesihanat suljetaan saippuoinnin tai hampaiden pesun ajaksi
- viihdelaitteet sammutetaan katselun tai kuuntelun jälkeen ja valmiuskytkimet sammutetaan poissaolon ja yön ajaksi

Kilpailutettu kotitaloussähkön hinta keväällä 2005

Vaso on kilpailuttanut jo useamman kerran kotitaloussähkön energiahinnan mahdollisimman edulliseksi asukkaillemme. Viimeisin kilpailutuskierron käytiin viime vuoden lokakuussa. Tulokset julkaistiin syksyn Kotivasossa ja myös netissä www.vaso.fi/uutiset/2004-11-17/. Monen muun asian tapaan myös sähkön hinnoittelu on muuttunut nopealiikkeiseksi. Hinnastot muuttuvat useamman kerran vuodessa. Tämä vaikuttaa myös asukkaillemme voimassa olevaan tarjoushintaan.

Viime kuukausina sähkön pörssi hinta on ollut alenevassa suunnassa ja mahdollistaa Vason asukkaille tarjottavien sopimushintojen alentamisen. Sähkölasku koostuu karkeasti kolmesta tekijästä; käytetyn sähköenergian hinnasta, käytetyn sähköenergian siirron hinnasta ja sähköveroista. Asukas voi vaikuttaa sähkölaskunsa suuruuteen kilpailuttamalla sähköenergian hintaa eri toimittajilla – ja tietysti säästelemällä kulutuksensa määrää. Siirtohinnan määrää sähköverkon omistaja eli useimmiten paikallinen sähköyhtiö.

Sähköverkon omistajan monopoliasema siirtohinnan määrääjänä on ollut julkisuudessa voimakkaan keskustelun kohteena. Pientä siirtohintojen alentumista on tapahtunutkin, sillä mm. Turku Energia laski siirtohintansa maaliskuun alussa jonkin verran.

Viimeisimmät hinnat

Vaso teki viime vuoden lopulla käydyin kilpailun pohjalta sähkötoimittajien kanssa puitesopimukset, joiden mukaan suosittelemme Naantalien Alpin ja Iltaruskon asukkaillemme sähkön ostosopimusta Naantalien Energian kanssa. Asukkaillemme Turussa suosittelemme sopimusta Turku Energian kanssa ja muissa kunnissa asuville suosittelemme sopimusta Fortum Markets Oy:n kanssa. Naantalien muissa kiinteistöissämme on kiinteistökohtainen yhteismittaus, jossa asukkaidenkin sähkö mitataan kiinteistön mittarissa ja laskutetaan isännöitsijän toimesta asukkaalta.

Nyt toukokuun alussa voimassa olevat energiahinnat uusille sopimuksille ovat, (sisältäen arvonlisäveron 22 %):

• Naantalien Energia (vain Alpin ja Iltaruskon asukkaille), sähkö 3,50 senttiä/kWh,

perusmaksu 1,50 €/kk, sopimus on kiinteähintainen tekohetkestä alkaen, sopimuskausi päättyy 30.6.2006.

• Turku Energia tarjoaa Vason asukkaille Turussa 10 % alennusta sähköenergian kulloisestakin listahinnasta (KOTI plus-tuote), 1.5.2005 voimaan tuleva energian sopimushinta on 3,95 senttiä/kWh ja perusmaksu 2,34 €/kk. Myös voimassa olevien sopimusten hinta muuttuu 1.5.2005.

• Fortum Markets tarjoaa tällä hetkellä kahden vuoden sopimukselle kiinteää energiahintaa 4,08 snt/kWh ja perusmaksu 3,00 €/kk. Tämä hinta on voimassa seuraavaan hinnannuutokseen asti. Kyseessä on Fortumin nimellä "Fortum Takuu" markkinoitu tuote. Fortum tarjoaa vaihtotakuun, jolloin takuusumman 30 € maksamalla asiakas voi vaihtaa myöhemmin sopimuskauden aikana mahdollisessa laskevassa hintakehityksessä uuteen hintaan.

Myöhemmin sopimuksen tekeville hinnat saattavat muuttua ja käyttäytyvät sähkömarkkinoiden kehityksen mukaisesti. Sähkön hinnan markkinakehitys on tällä hetkellä jossain määrin epävakaa vaiheessa. Markkinoilla on sekä hinnan nousua että laskua ennustavia näkemyksiä.

Huhtikuun alussa sähkön hinta oli nousussa kesän lähestymisestä huolimatta. Joka tapauksessa normaalin kotitalouden sähkölaskulle sillä ei vuodessa ole suurta merkitystä.

Jatkossa Vaso suosittelee

Vaso on tehnyt sähkötoimittajien kanssa puitesopimukset, joiden mukaan suosittelemme Naantalien Alpin ja Iltaruskon asukkaillemme sähkön ostosopimusta Naantalien Energian kanssa. Asukkaillemme Turussa suosittelemme sopimusta Turku Energian kanssa ja muissa kunnissa asuville suosittelemme sopimusta Fortum Markets Oy:n kanssa.

Sähköenergian hinnat ja sopimusjaksot ovat tässä edellä kerrotut. Asukas kuitenkin aina tekee itsenäisesti ostopäätöksen ja myös kantaa vastuun mahdollisista hintariskeistä.

Jos et ole aiemmin ollut kilpailutetun hinnan käyttäjä tai haluat nyt vaihtaa sähkön toimittajaa, ota yhteyttä em. suositusten mukaan Naantalissa Naantalien Energia, puh. 4362900, Turussa Turku Energia, puh. 0800-02500 ja muualla Fortum Markets, puh. 0800 1 9900. Kaikissa näissä pitää keskustelun alussa kertoa, että olet Vason asukas.

YHTEISTYÖELIN 2005

Varsinaiset jäsenet

Pj. Pekka Paatonen
Saarenmaankatu 17 B 5, 20240 Turku, pekka.paatonen@turku.fi

Vpj. Raimo Kurki
Kielokuja 3 B 8, 20740 Turku
raimo.kurki@auriamail.net

Mikko Hirvonen
Kotikoivunkatu 4 A 2, 20210 Turku

Ville Hyypä
Kielokuja 3 B 9, 20740 Turku
ville.hyypa@turkuamk.fi

Esa Jäntti
Rauninaukio 2 A 11, 20300 Turku

Sari Koskinen
Käsityöläiskatu 13 D 43, 20100 Turku

Mirja Laakko
Paraistentie 7 A 4, 20780 Kaarina

Virpi Laine
Kaharinkatu 6 D 17, 20400 Turku

Airi Mattsson
Lipunkantajankatu 5 B 31,
20360 Turku

Pekka Mikkilä
Palettikatu 6 A 2, 20320 Turku

Juha Näkkilä
Hoviherrankatu 7 B 47,
20780 Kaarina

Ari Pikkarainen
Saarenmaankatu 17 D 14,
20240 Turku

Anneli Raulos
Ahterikatu 10 B 35, 20810 Turku

Helena Stranden-Mustikkamaa
Löytänänkatu 6 D 19, 20540 Turku
hevumus@pp.inet.fi

Tiina Tång
Finnberginkatu 5 H 31, 20320 Turku

Tuomas Valkeinen
Alppilankatu 10 A 13, 21100 Naantali

Varajäsenet

Tero Koskinen
Pääskynlento 6 C 15, 20610 Turku

Tuire Kähkönen
Pohjanmaankatu 3 A 1, 20740 Turku

Henrik Malmström
Myllymäntie 9 C 12, 20900 Turku
henrik.malmstrom@auriamail.net

Hannu Heino
Puhuri 5 A 1, 20900 Turku

Hallituksen asukasedustajat

Raimo Kurki
Kielokuja 3 B 8, 20740 Turku
raimo.kurki@auriamail.net

Keijo Tapper
Hoviherrankatu 7 D 86, 20780 Kaarina, keijo.tapper@pp1.inet.fi

Tuire Kähkönen
Pohjanmaankatu 3 A 1, 20740 Turku
tuire.kahkonen@fortum.com

Valvoja Vasossa

Osmo Valovirta
Ernst & Young, Linnakatu 3 A B, 20100 Turku, osmo.valovirta@eyi.fi

Raimo Kurki tuo asukasnäkökulmaa Vason hallitukseen

Turvallisuusasiat korostuvat työskentelyssä

"Turvallisuuksi ei koeta tärkeäksi, ennen kuin onnettomuus tapahtuu. Turvallisuuksi ei mielletä tärkeäksi asiaksi, sitä enemmänkin vähätellään."

Näin toteaa Vason hallituksen asukasjäsen ja turvallisuusasioista vastaava yhteyshenkilö Raimo Kurki, joka on itse turvallisuuspäällikkö asuinkiinteistönsään Kissanpellon. Turvallisuus on kuitenkin tärkeä asia. Se on jokaisen asuinpaikan yhteinen asia, mikä alkaa yksittäisen asukkaan omista tavoista ja asenteista. Myös Vason hallitus on lähtenyt järjestelmälliseen työhön asenneilmapiirin muuttamiseksi omissa kohteissaan.

Raimo Kurki aloitti asukasjäsenenä hallituksessa vuoden 2004 alussa. Puolesta välissä hallituskautta eli heinäkuun alussa hallituksen kaksi asukasjäsenä vaihtaa paikkaa työvaliokunnassa, jolloin Raimo Kurki pääsee osallistumaan hallitukselle esitettävien asioiden valmisteluun.

- Sitä työskentelyä odotan mielenkiinnolla, koska työvaliokunnassa nimenomaan asukasjäsen pääsee vaikuttamaan jo aikaisessa vaiheessa asioiden valmisteluun.

Raimo Kurki on Kiinteistöasakeyhtiö Kissanpellon turvallisuuspäällikkö ja väestönsuojan hoitaja. Hän osallistui viime syksynä talosuojelun kurssille ja on laatinut pelastussuunnitelman asuinkiinteistönsä ja asukkaiden turvallisuuden parantamiseksi. Oma-aloitteisena miehenä hän teki esityksen myös Vason hallituksessa, miten talosuojelua ja pelastuslain mukaisia pelastussuunnitelmia vietäisiin asuinkiinteistökohteissa paremmin eteenpäin.

Esityksen tuloksena ensi syksynä rivitalokohteisiin tullaan kouluttamaan turvallisuuspäällikköjä ja, mikäli asukkailla riittää kiinnostusta, myös erikseen väes-



Vason hallituksen asukasjäsen Raimo Kurki on yhteyshenkilö Vason ja talosuojelun kouluttajien välillä. Turvallisuusasioiden lisäksi hän näkee tärkeänä varautumisen tulevaan peruskorjaustarpeeseen ikääntyvissä kiinteistöissä.

tönsuojanhoitajia. Kerrostalokohteisiin koulutetaan sekä turvallisuuspäällikköjä että väestönsuojanhoitajia. Talosuojelun ja turvallisuuspäällikön kurssille otetaan molempiin 30 turvallisuusasioista kiinnostunutta henkilöä.

- Hallituksessa on todettu, että asumisoikeusasunnoissa koulutukselle on jatkuvaa tarvetta, koska asukkaat vaihtavat ja muuttavat asunnoistaan pois ja uusia tulee tilalle.

Pelastussuunnitelma jokaiseen kohteeseen

Tavoitteena on saada asukkaat kiinnostumaan turvallisuusasioista niin, että kaikille lähes sadalle kohteelle laaditaan pelastussuunnitelma. Myös väestönsuojista ja niissä olevista pelastustarvikkeista on pidettävä huolta, jotta ne ovat toimintakunnossa tarpeen vaatiessa. Siksi turvalli-

suuspäällikön tehtäväksi jää myös etsiä mahdollinen väestönsuojanhoitajaksi haluava asukas niissä kohteissa, joissa on väestönsuoja.

- Asukkaille on puhuttava turvallisuusasioista. Esimerkiksi väestönsuoja pitää saada kuntoon 24 tunnin sisällä, minkä vuoksi jollain asukkaalla täytyy olla valmiudet siihen.

Hän luettelee normaaliajan vaaratilanteina tulipalot, sairaustapaukset ja murtovarkaukset, joihin pitää varautua ennakkolta. Varautuminen tarkoittaa esimerkiksi sitä, että kiinteistöissä on huomioitu, miten pelastuskalusto pääsee paikalle.

- Väärinpysäköidyt autot porttikäytävissä ovat esteitä. Jotta paloauto pääsee perille, pelastustie pitää olla kunnolla merkitty. Turvallisuuspäällikön tehtävä vaatii viitseliäisyyttä, mutta se ei vie kohtuuttomasti aikaa. Esimerkiksi pelastussuunnitelman päivittäminen ei vaadi mahdottomuuksia.

Raimo Kurki toteaa, että väestönsuojanhoitajan on kuitenkin hyvä olla perillä tekniikasta, sillä väestönsuojassa on suodattimia, mittareita, pumppuja ja venttiilejä, joiden toimintaa täytyy ymmärtää ja tietää yksityiskohdista.

Asukkaille ohjeita ja pelastusmateriaalia

Raimo Kurki kertoo, että Kissanpellon kohdalla pelastussuunnitelman laatiminen oli kohtuullisen helppoa, koska kiinteistö on uusi kohde ja kalusto on hyvässä kunnossa. Myös viitat ja muut merkinnät ovat ajan tasalla. Kiinteistöissä on kymmenen asuntoa, joissa asuu 26 asukasta.

Hän on tekemässä asukkaille turvallisuusmappia, jossa on ohjeita, muuta materiaalia ja pelastussuunnitelmasta tärkeimmät kohdat. Lisäksi hän on kiinnittänyt ilmoitustaululle pelastussuunnitelmasta sivun, josta näkyvät turvallisuus-

päällikön nimi ja yhteystiedot.

- Asukastoimikunnan kokouksessa tulen kertomaan, mitä olen tehnyt ja mitä tulen vielä tekemään. Esimerkiksi väestönsuojan tiiviyden testaan kevään aikana, samoin suojan tarvikkeet ja materiaalit sekä viitoitus hoidetaan kuntoon.

Raimo Kurki muistuttaa, että väestönsuojassa on hyvä tarkistaa pelastustarvikkeiden lisäksi muiden laitteiden kuten radion ja television kunto sekä myös sähkö- ja puhelinpistokkeiden toimintakunto, jotta linjat ovat auki myös hädän hetkellä.

Talojen peruskorjaus tulevaisuuden haaste

Raimo Kurki näkee Vason haasteena, että asumisoikeusasuminen pystyy vastaamaan myös tulevaisuudessa asukkaiden ja asunnonhankijoiden tarpeisiin. Uusia kohteita ei ole viime vuosina rakennettu, mutta nyt kun ensimmäiset kohteet ovat saavuttaneet 10 vuoden iän, niiden peruskorjaustarve tulee koko ajan ajankohtaisemmaksi.

- Talousarvioissa on tehty varauksia tulevaan korjausrakentamiseen. Kiinteistöt ja asunnot täytyy pitää sellaisessa kunnossa, että ihmiset haluavat niissä asua.

Raimo Kurki pohtii, että voimavarojen kohdentaminen toteuttamiseen on vielä hiukan kesken. Hänen mielestään yhtiön tarvitaankin korjausrakentamiseen perehtynyt asiantuntija, joka pystyy paneutumaan haasteeseen ja valvomaan peruskorjausprojekteja.

- Peruskorjaamisen tarve on kuitenkin hallitustasolla jo tiedostettu, mikä on hyvä asia.

Kiinteistöala tuttua aikaisemmista tehtävistä

Kiinteistöala on tullut tutuksi Raimo Kurjelle vaimon Merja Kurjen kautta, sillä hänellä on ollut aikoinaan isännöintitoi-

misto. Raimo Kurki on tuolloin toiminut yhden lämpöyhtiön ja yhden huoltoyhtiön toimitusjohtajana sivutoimisesti.

Raimo ja Merja Kurki muuttivat Turkuun Naantalista yhdeksän vuotta sitten. He halusivat asua lähellä lapsia ja lapsenlapsia, jotka asuvat Turussa. Pariskunta asuu Kissanpellon nyt neljättä vuotta. He ovat viihtyneet hyvin rivitaloasunnossaan Katarina-laaksossa, missä luonto ja ulkoilureitit ovat lähellä. Turun asuntopolitiikka ja omakotitalojen rajaamalla asuinalueella ympäristö on rauhallinen ja kotoisa. Silti kaupungin keskusta on lyhyt matka.

- Kiinnostuin ja hakeuduin hallitukseen, jota kautta pystyn antamaan oman tietoni ja kokemukseni käyttöön. Asioiden eteenpäin vieminen vaatii aktiivisuutta, koska niiden eteneminen on usein melko pitkä prosessi.

Hallituksen jäsenet edustavat omistajatahoja eli kuntia, jolloin hallituksen kaksi asukasjäsenä tuovat työskentelyyn asukkaiden näkökulmaa yhteisten asioiden hoitoon.

- Numeroiden taakse täytyy pystyä katsomaan. Meillä on hyvä ilmapiiri hallituksessa.

Raimo Kurki valmistui Turun yliopiston matemaattis-luonnontieteellisestä tiedekunnasta vuonna 1973. Hänen pääaineen oli materiaalfysiikka. Pro gradussaan hän tutki metalliseoksia, mikä johdatteliin hänet asiantuntijatehtäviin Helsinkiin ja Outokummun palvelukseen.

- Teollisuuden parissa työskentelinkin noin parikymmentä vuotta lähinnä elektroniikkateollisuuden ja tietotekniikan erilaissa myynti- ja markkinointitehtävissä. Viimeksi olen työskennellyt tietotekniikan opettajana ammatillisissa oppilaitoksissa.

Jaana Kujanen

Isännöitsijän päivä on työskentelyä tiimissä

Asukaslähtöistä asunnon ja kiinteistön hoitoa

Kiinteistövastuu Oy:n isännöitsijät Eija Kettinen ja Sirpa Laaksonen isännöivät Vason kohteita. Eija Kettinen huolehtii 25 kohteesta ja Sirpa Laaksonen 18 kohteesta. He muodostavat kahden kirjanpitäjän kanssa "Vasotiimin" Kiinteistövastuussa. Lomat järjestetään aina niin, että toinen heistä on paikalla. Varalla on myös kaksi muuta isännöitsijää, jotka astuvat tehtävään tarpeen vaatiessa.

- Olemme havainneet järjestelyn hy-



Isännöitsijöiden Sirpa Laaksonen (vas.) ja Eija Kettinen työpäivä koostuu mm. asukkaiden kanssa kommunikoinnista, huoneistoremonttien järjestelystä, huoneistotarkastuksista ja asukkaiden muuttoon liittyvien asioiden hoitamisesta.

väksi, Sirpa Laaksonen toteaa.

Isännöitsijöiden mielestä Vason kohteiden isännöinti muistuttaa asuntoasakeyhtiöiden isännöintiä, sillä he työskentelevät tiiviissä yhteistyössä asukkaiden ja omistajatahon kanssa.

- Vaso-isännöinti on asukaslähtöistä isännöintiä. Olemme monissa tilanteis-

sa yhteydessä myös asukastoimikunnan puheenjohtajaan, Eija Kettinen kertoo.

Hän jatkaa, että isännöitsijän kannalta on hyvä asia, että Vasossa kuunnellaan asukkaita esimerkiksi talousarvioiden ja korjaussuunnitelmien laadinnassa.

Isännöitsijöiden mielestä asumisoikeusasukkaat huolehtivat asunnosta, kiinteistöstä ja piha-alueesta tunnollisesti. Asukkaat haluavat, että ne ovat hyvässä kunnossa, ja he osallistuvat aktiivisesti esimerkiksi pihatalkoisiin.

Eija Kettinen ja Sirpa Laaksonen tekevät Vason kohteissa huoneistotarkastukset itse. Silloin isännöitsijät pysyvät ajan tasalla huoneiston kunnosta. Samalla he tarkastavat myös, että rakennuksessa on kaikki kunnossa.

Isännöitsijän ammatissa parasta on se, että saa olla monenlaisten ihmisten kanssa tekemisissä. Mikään päivä ei ole myöskään samanlainen, vaan työt ja tilanteet vaihtelevat päivittäin.

- Vason asukaskanta on mukavaa, heidän kanssaan on kiva työskennellä. Esimerkiksi järjestyshäiriöitä on harvoin Vason kohteissa, Eija Kettinen kiittää.

Tilinpäätösten jälkeen tulee kevätkiireet

Toukokuu on kiireistä aikaa pihatalkoiden kanssa. Asukkaat tarvitsevat multaa, kariketta pensaille, hiekkaa lasten leikki- paikkoihin ja kuormalavoja siivousjätteille. Kevät on isännöinnissä perustettävien hoitoa, sillä hallintoon liittyvät talousarviot ja tilinpäätökset ovat jo valmiina. Syksyllä isännöitsijää työllistävät eniten asukaskokoukset, kohteiden henkilövalinnat ja talousarvion teko.

Sirpa Laaksonen toteaa, että Vason rakennuskanta on vielä nuorta. Vanhimmissa taloissa 10-vuotistarkastukset on juuri tehty, eikä suuria puutteita tai vikoja ole ilmaantunut. Vaikka tällä hetkellä tarvetta suuriin peruskorjauksiin kohteissa ei ole, silti rakennuskannan ikääntymiseen on varauduttava tulevaisuus talousarvioissa.

- Talousarvion aikataulu määräytyy omistajatahon hallituksen kokousten aikataulun mukaan. Meillä on käytössä se raha, joka on ohjattu kohteiden asukaskokousten ja Vason hallituksen päättämässä talousarvioissa ja niiden rahavarojen kanssa elämme, Eija Kettinen muistuttaa.

Sirpa Laaksonen sanookin, että joskus asukkaat unohtavat, mitä talousarviokokouksessa on puhuttu rahojen riittävydestä.

- Lisäksi tulee aina jotain ylimääräistä. Niihinkin pitää olla varautunut. Kun talot ikääntyvät, myös remonttikulut kasvavat, hän jatkaa.

Asukkaita kohdellaan yhdenvertaisesti

Esimerkiksi huoneistotarkastuksessa, kun uusi asukas muuttaa asuntoon ja hän haluaa vaihtaa lattiamaton uuteen, isännöitsijä saattaa joutua keskustelemaan syvällisesti asunnon kuntoon liittyvistä seikoista.



Sutinaa Vason toimistossa

Tyypillinen työpäivä Varsinais-Suomen Asumis-oikeus Oy:ssä alkaa jo kahdeksalta. Aamun ensimmäinen tunti on rauhoitettu paperitöihin, johon kuuluvat mahdolliset aamupalaverit, sähköposteihin vastaaminen, paperitöiden jatkaminen ja päivän sopimusallekirjoitusten aikatauluttaminen. Puhelinhuolina alkaa yleensä aina heti keskuksen avaamisen jälkeen ja paperimäärä pöydillä kasvaa myös käyntiasiakaiden myötä. Vason asuntomyynnissä työskentelee pääasiassa kolme henkilöä, jotka vastaavat muun muassa asuntojen myynnistä, markkinoinnista ja hakijarekisterin ylläpitämisestä. Alueita tai asiakkaita ei ole jaettu henkilökohtaisesti, joten tarkoituksena on pystyä palvelemaan asiakasta tasapuolisesti riippumatta siitä, kenen kanssa hän on edellisen keran asioinut. Tämän ovat varmasti huomanneet myös asiakkaamme, jotka eivät ole edes huomanneet asioineensa useamman kuin yhden asuntoneuvottelijan kanssa. Se on tietysti hauskaa siinä vaiheessa kun treffihetki menee vääriä naisele.

Työtehtävät ovat hyvin monipuolisia ja koska pienellä porukalla hoidamme kaikki lehti-ilmoituksista varsinaiseen muuttoon asti, mah-tuu välillä monen monta mutkaa. Ihmisiä kun olemme, ei väärinkäsityksiltäkään voi välttyä. Onpa joskus käynyt niinkin, että olemme puhuneet asiakkaan kanssa aivan ristiin ja asuntovarauskin on tehty vallan väärään asuntoon. Loppujen lopuksi kaikki on kyllä kääntynyt parhain päin, sopiva koti löytynyt ja asunnoissa viihdytty. Pienet kirjoitusvirheet ja sanoissa sekaantuminen tuovat myös tuttuihin asiakirjoihin aina välillä jotain uutta. Siivoushenkiselle asiakkaalle on löytynyt koti Puutakujan sijasta Luutakujalta ja viherpiipertäjän asunto muuttui Ukko-Kauriista Ukko-Nauriiksi.

Mukana arjessa

Elämäntilanteita ja elämäntarinoita on yhtä paljon kuin asiakkaitakin. Vaso-koteja on jo lähemmäs 2400 ja jokaisen oven takaa löytyy oma värikäs tarina, joka tekee asiakaspalvelijan arjesta mielenkiintoisen. Asiakaskuntamme edustaa monipuolisesti normaalia suomalaista väestöä ja onkin ilo seurata perheiden muutoksia elämässä. Niin Vason toimistossa kuin asunnoissakin on itketty ja naurettu, ilosta ja surusta. On erottu ja sovittu ja rakkauskin roihautanut asuntoesittelyssä. Aina yhtä ilahduttavaa on huomata, että Vaso-koti joustaa elämäntilanteen muuttuessa ja vastaa parhaimmillaan koko suvun asumisjärjestelyistä. Pää meneekin helposti pyörälle kun saman nimisiä henkilöitä asuu samalla alueella useam-

pia ja perhekoon muuttuessa asuntoja vaihdetaan koko suvun voimin.

Vason toimistossa yritämme auttaa ja kuunnella parhaamme mukaan. Päätöksiä emme asiakkaan puolesta voi tehdä, mutta yritämme helpottaa tilannetta jakamalla tietoa ja neuvoja mahdollisimman kattavasti. Kaikkia kohteita emme mekään läpikotaisin tunne. Saattaa siis kestää tovi, ennen kuin saamme selvitettyä minkä mallisilla paaluilla keskustan kerrostalo seisoo tai minkä väriset tiivisteet kohteen ikkunoissa on alun perin olleet. Kysymyksiä asiakaspalveluun tulee aivan laidasta laitaan ja puheluun vastatessa ei voi koskaan tietää kuinka paljon selvitystyötä asiakkaan asia vaatii. Päivittäiset kontaktikumppanit vaihtelevat isännöitsijästä asuntosihteeriin, mutta säännöllisesti on myös pankkien, perintätoimistojen ja maistraatin apu tarpeen. Nämä yhteistyökumppanit ovat asuntoneuvottelijan oikea käsi, jota ilman päivittäinen työntekeä olisi täysi mahdottomuus. Erilaisten tempausten johdosta olemme pyrkineet tutustumaan toisiimme ja kehittämään suhdetta entistä tiiviimmäksi ja toimivammaksi. Jopa niin, että välillä on vahingossa vastattu Vason puhelimeen väärällä firmalla tai toisen henkilön nimellä.

Tyon arvoiset asiakkaat

Asiakkailta saatu positiivinen palaute on asia, joka kannustaa yrittämään työssä entistä enemmän. Asuntoneuvottelijan työhön kuuluu olennaisena osana myös kritiikkiin vastaaminen ja sovitteleva erilaisissa tilanteissa. Onnistumiset näissä välillä vaikeissakin tilanteissa antavat tosin yleensä itseluottamusta ja tyydytystä jopa enemmän kuin normaalin rutiinin hoitaminen. Hyvästä palvelusta saatavaan kiitokseen ei kuitenkaan koskaan kyllästy. Olemassa olevien rajoitusten puitteissa on tarkoituksenamme auttaa asiakasta mahdollisimman kattavasti ja antaa tietoa jo jatkossa vastaan tulevien tilanteiden varalle. Aina ei kuitenkaan voi puolesta lauseesta ymmärtää mitä puhelimen päässä tarkoitetaan ja puhutaanko aidasta vai siitä seipästä. On tässä kerran käynyt niinkin, että kerrattaessa asiakkaan kanssa tarvittavia asiakirjoja, puhuttiin faksin tarpeellisuudesta. Asiakas soitti puhelun jälkeen perään uudestaan ja kysyi, että oliko se nyt faksilaite vai faksattu paperi kumpi tarvittiin.

Vason asuntoneuvottelijoille Vaso-asuminen on tuttua omakohtaisten kokemusten pohjalta ja työrooli jatkuu monesti vielä vapaa-ajallakin. Asukkaisiin törmää melkein missä tahansa arkipäivän askareissa ja kysymyksiä saattaa sadella



Asuntoneuvottelija Kirsi Lönnmark avaa Vason toimiston ulko-oven yhdeksältä aamun paperitöiden jälkeen.

niin vanhempainilloissa kuin vanhainkodissa. Vaikka aurinkoisuutta yleensä riittää näihin tilanteisiin, voi huumori loppua keskellä yötä puhelinsoittoon, jossa asiakas haluaa tietää hakumenettelystä. Asuntoneuvottelijan kasvot ovat kuitenkin tutut eri Vaso-materiaaleista ja osaksi siitä syystä meitä on helppo lähestyä myös toimiston ulkopuolella. Reipas asenne ja rohkea esiintymisvalmius ovat olleet aina tarpeen myös Vaso-lehteä tehtäessä ja kuvauskohteita esittäessä. Edellä mainitut ominaisuudet ovat korvanneet jopa näyttelijänlahjat tarvittaessa. Taannoisessa tv-esiintymisessä allekirjoittanut nimittäin esitteli toimittajalle asuntoa niin vakuuttavasti, että meidät käsitettiin yleisesti asiakkaiden keskuudessa onnellisena pariskuntana.

Uusi tekniikka ja modernisoitunut nyky-yhteiskunta ovat asettaneet uusia haasteita myös asuntoneuvottelijalle. Laajakaistan kytkeminen kaikkiin Vason asuntoihin aiheutti kyselytulvan Vason toimistoon. Ilman ensimmäisenkään internetyhteyden asentamista on vaikea kertoa yksityiskohtaisia ohjeita pihhojen asettelusta ja puhelinjakamon tekniikasta. Lopun kaiken uskon kuitenkin, että selvisimme uudesta tilanteesta melko hyvin arvosanoin. Kaikkivoipa suhtautuminen on todennäköisesti levinnyt myös asiakkaiden keskuuteen. On pidetty

itsestäänselvyytenä, että me hoidamme asuntomyynnin lisäksi itse myös asuntojen remontoimien ja ne laajakaista-asennukset. Suutareiden pysyminen tässä lestissä on kuitenkin ollut asiakkaiden onni, sillä muuten lopputulos voisi olla samaa luokkaa kuin erään asiakkaan kylpyhuone, jossa lattialaatoitukset oli tehty ilman saumausaineita.

Ystävällisyyttä molempiin suuntiin

Monen asiakkaan tilanteessa elää niin voimakkaasti mukana, että asuntotilanteen ratketessa on asuntoneuvottelijallakin tunteet pinnassa. Kerta toisensa jälkeen on yhtä ilahduttavaa nähdä kun asiakas löytää sopivan asunnon ja viihtyy kohteessa niin hyvin, että ilmoittaa siitä meille vielä jälkikäteenkin. Tämän ansiosta kestää myös ne tilanteet, jossa asiakas on kokenut tullessaan väärinymmärretyksi ja unohtaa purkavansa turhautumisensa automaatin sijasta aidolle ihmiselle. Yritämme kuitenkin taata asukkaalle kaikki edellytykset viihtyä uudessa kodissaan, niin ettei yllätyksiä enää jälkikäteen synny. Asukkaat ovat myös löytäneet monia toimivia keinoja toivottaa uusi asukas tervetulleeksi. Sellaisiakin ihmeitä on nähty, että edellinen asukas on antanut tulevalle nuorelle avioparille heidän ihailmansa huonekalut lahjaksi. Toisessa tapauksessa asukas oli koristanut takapihansa läksiäislahjana upeilla pihakoristeilla ja istuttanut vielä omenapuutkin valmiiksi tulevaa kesää varten. Eipä ihme, että tällaisten asukkaiden kesken myös pihatalkoot ovat onnistuneita ja niiden jälkeen viihdyttään autokatostansseissa myöhään yöhön.

Vason toimisto yritetään pitää erillään tiukasta virastomaisuudesta. Pyrimme siihen, että jokainen asiakas saa osansa Vason kodikkaasta tunnelmasta ja saa osakseen nopeaa ja toimivaa palvelua. Kaikilla vasolaisilla on takanaan useamman vuoden työkokemus Vasossa, joten asiakaspalvelun laatu on korkea. Pienessä yrityksessä kiireisestä työtahdistä huolimatta yritetään puhalttaa yhteen hiileen ja säilyttää henki korkealla. Vasossa eletään kuin perheessä ja jokainen kantaa yrityksestä vastuuta kuin se olisi oma "lapsi". Liekö normaalia, mutta ainakin asuntoneuvottelijoiden kesken pidetään jo yleisenä vitsinä herätä keskellä yötä kirjoittamaan muistilappua seuraavan päivän töitä varten kun hyvä idea syntyy. Jotain tästä Vason kodinomaisesta tunnelmasta kertonee myös se, että epähuomiossa on tullut vastattua toimitusjohtajan puhelimeen, että valitettavasti hän ei ole juuri nyt kotona.

Kirsi Lönnmark
asuntoneuvottelija

- Me emme voi vaihtaa muovimattoa uuteen vain siksi, että se ei miellyttä uutta asukasta. Matto vaihdetaan uuteen vain silloin, jos se on rikki ja rikkojan on vastattava kustannuksista. Kaikkia asukkaita pitää kohdella samalla tavalla, yhdenvertaisesti, Sirpa Laaksonen tähdentää.

Tasa-arvoisen asukkaiden kohtelun mukaan yhdelle ei voi antaa enempää kuin toiselle. Neuvottelutilanteissa isännöitsijä tulee usein ensimmäisenä vastaan, mutta loputtomasti hänkään ei voi antaa periksi. Yleensä isännöitsijä etsiikin kompromissiratkaisun, joka tyydyttää molempia osapuolia.

- Neuvotteluissa asukkaan kanssa viikiloituksista mietitäänkin usein sitä, teetetäänkö kunnostustyöt vai tekekö asukas ne itse, Eija Kettinen kertoo.

Kun taas asukas muuttaa pois ja vastikkeita on maksamatta tai avaimet ovat hukkuneet asukkaalta, siinä isännöitsijällä onkin usein tekemistä. Samoin huoneistotarkastuksessa saattaa ilmetä vahinko tai vaurio, joka ei kuulu asunnon normaaliin kulumiseen. Silloin

lasku korjauksesta osoitetaan asukkaalle.

- Jos esimerkiksi tapettia on revitty seinältä, se ei ole normaalia kulumista, toteaa Sirpa Laaksonen.

Jos asukas on kuitannut asuntoon muuttaessaan kolme avainta ja palauttaa niistä kaksi, alkaa avaimen etsiminen. Jos sitä ei asukkaalta löydy, silloin lukko sarjoitetaan uudelleen, mikä maksaa aina.

- Silloin asukas ymmärtää sarjoittamisen tarpeen, jos häneltä kysyy, muuttaisiko hän itse sellaiseen asuntoon, jonka yksi avain on kateissa, Sirpa Laaksonen sanoo.

Jaana Kujanen



Sirpa Laaksonen suorittaa huoneistotarkastusta. Hän koputtelee kylpyhuoneen kaakeleita saadakseen selville, että laatat ovat kunnolla kiinni. Samalla hän tarkistaa saumojen kunnan.

Kiinteistövastuu Oy

- Perustettu 1988
- SKV-konserniin kuuluva isännöintitoimisto
- SKV:n omistus 60 prosenttia, VVO:n 40 prosenttia
- Liikevaihto noin 5 miljoonaa euroa vuonna 2004
- Henkilökuntaan kuuluu noin 90 työntekijää, joista 20 on Varsinais-Suomessa
- Länsi-Suomessa toimialueena Turku, Raisio, Salo, Pori ja Tampere
- Turussa isännöitäviä vuokratolokiinteistöjä on 45 prosenttia, asumisoikeuskohteita 42 prosenttia, asunto-osakeyhtiöitä 11 prosenttia ja liikekiinteistöjä 2 prosenttia
- Lisäksi muut toimialueet ovat pääkaupunkiseutu, Hämeenlinna, Järvenpää, Oulu, Jyväskylä, Lahti ja Lappeenranta
- Yhteensä 800 isännöintikohdetta, joissa noin 20 000 huoneistoa

TOUKOKUUN YÖ

Toukokuun yö

Sydän kiihkeää rytmiä lyö

Kun kevään huuma suonissani virtaa

Ja sieluni kiittää pitkin kuun siltaa

Olen vapaa mä jälleen talven kahlehista

Nautin täysin rinnoin kurkien konsertista

Lähdethän kanssani kevään valssiin

Liitytään mukaan metsojen soidintanssiin

Ari Pikkarainen



Voita liput messuille!

Vason tulevan syksyn imagokampanjan aiheena on lapsiperheet ja lasten asuminen Vasossa. Kilpailun tavoitteena on kerätä "lasten suusta" -letkauksia ja mitä luovempia taideteoksia Vaso-kodeista. Kilpailu on avoin kaikille 0–13-vuotiaille sanasepoille ja taiteilijanoille, joten innostathan perheen pienimmätkin piirustuspyydän ääreen. **Tehtävänä on piirtää tai sanoin kuvailla Vaso-koti ja kertoa millaista on asua Vaso-asunnossa.**

Värikkäimpien ja lennokkaimpien piirustusten ja kommenttien tekijöille luovutetaan perhepääsyliput syyskuussa pidettävälle BB & Kids -messuille, joilla Vaso on mukana omalla osastolla. Kilpailuun osallistuvissa kommentteissa ja piirustuksissa on oltava tekijän etunimi, ikä ja Vaso-kohde. Liitäthän mukaan myös huoltajan tiedot, mahdollista yhteydenottoa varten. Toimita teksti- ja piirrostuokset Vason toimistolle (Rauhankatu 4, Turku) **kesäkuun loppuun mennessä.**

Vaso pidättää oikeuden käyttää kuvia ja tekstejä julkaisuissaan. Otamme yhteyttä suoraan kisan "voittajiin".



Turun Messukeskuksessa 3.–4.9.2005, klo 9–16

Salasana nettisivuille

Vason nettisivuilla www.vaso.fi on tietoa asukkaille. Salasanalla suojattujen osien portti aukeaa salasanalla **laajakaista**, käyttäjätunnusta ei tarvita.



Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n tiedotuslehti kevät 2005

Rauhankatu 4, 20100 Turku, puhelin (02) 2747 000
Päätöittäjä: Pekka Peltomäki
Painopaikka: Euraprint 2005, Taitto: Briiffi Oy
Lehden tekoon osallistui Yten tiedotusryhmä:
Ari Pikkarainen, Tiina Täng ja Päivi Jouste
sekä avustavana toimittajana Jaana Kujanen
Vason kotisivut: www.vaso.fi
Sähköposti: vaso@vaso.fi
Kansi: JUBA