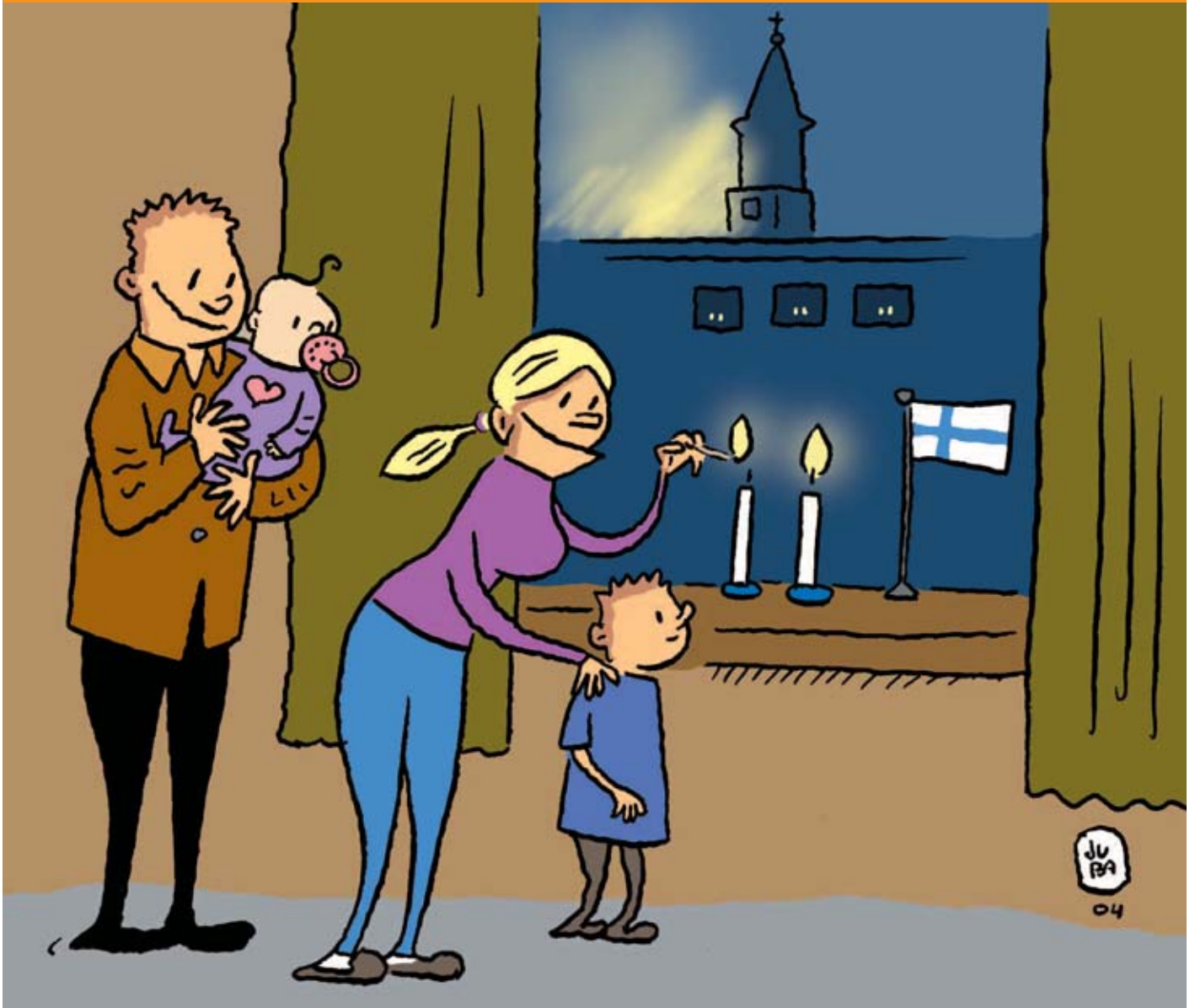


Kotivaso

VARSINAIS-SUOMEN ASUMISOIKEUS OY:n TIEDOTUSLEHTI • TALVI 2004



Vason toimintasuunnitelma ja talousarvio vuodelle 2005

Vaso-kokous ja Yten toiminta 2004

Vaso-laajakaistan ensimmäiset kuukaudet

Asukastoiminta on asukasdemokratian selkäranka

Vaso-asukkaan vastuu asunnostaan

Turku 3.12.2004

Vastikkeet nousevat maltilla vuonna 2005

VASO-LAAJAKAISTAN ENSIMMÄISET KUUKAUDET ROHKASEVIA

Noin vuosi sitten käynnistimme pilotti-projektin, joka myöhemmin viime talven ja kevään aikana johti laajakaistayhteyden hankintaan jokaiseen Vasokotiin. Sekä omien että muualta saatu- jen kokemusten perusteella valittiin tekniseksi ratkaisuksi HomePNA-tekniikka. Siinä kiinteistöön tuodaan asuntojen lukumäärästä riippuen 1M/512kbit-4M/640 Kbit ADSL-yhteys, joka jaetaan kiinteistössä olevien asuntojen kesken.

Tämän vuoden huhtikuussa Vason ja Aurian välillä solmittu sopimus lienee yksittäisenä sopimuksena valtakunnallisesti laajin. Toukokuussa alkaneet asennustyöt valmistuivat noin neljässä kuukaudessa ja sen jälkeen oli laajakaistayhteydet otettavissa käyttöön 2.392 asunnossa ilman yhteyden avausmaksuja. Asukkaalla piti olla vain toimiva tietokone ja siihen hankittu verkkokortti.

Kaikki kiinteistöihin tuotu uusi tekniikka hankittiin Vason omaksi. Kunkin kiinteistön laajakaistayhteyksistä sekä kiinteistöjen tekniikan ja yhteyksien ylläpidosta ryhdyttiin maksamaan kuukausimaksuja tehdyn ylläpitosopimuksen perusteella. Investointikustannukset ja kuukausimaksut päätettiin keväällä kattaa 1.10.2004 tehtävällä käyttövastikkeiden 0,15 €/m²/kk korotuksella. Vaso-laajakaistan kuukausikustannukseksi tuli keskivertoasunnossamme 10,50 €.

Kuten oli odotettavissakin, hintaetu on jonkin verran kaventunut kesän aikana käynnistyneen kodin laajakaistayhteyksien markkinakilpailun seurauksena. Vason laajakaista on kuitenkin jatkossakin edullinen, ja käyttöön otet-

tävissä aina ilman avausmaksuja.

Laajakaistahankinnan tultua julki-seksi viime keväänä, saimme muutamia negatiivisesti varautuneita yhteydenottoja Vason toimistolle. Niissä koettiin, että laajakaista on turhuutta eikä siitä haluta ryhtyä maksamaan tai tulossa oleva jaettu yhteys olisi "mopo", joka ei pystyisi palvelemaan riittävästi.

Laajakaista on Vasossa asumisen vakiovaruste

Asiaan kielteisesti suhtautuneita oli vain muutamia loppukevään mittaan. Kun hekin ymmärsivät Vaso-asumisen palvelutason parantamisen merkityksen asumisoikeusasuntojen laatu ja kysyntää lisäävänä tekijänä, oli heidänkin helppo hyväksyä tämä uusi asia.

Toisaalta ne, jotka pitivät jaettua HomePNA-tekniikkaa heiveröisenä, ovat todenneet nykyisen yhteytensä olevan monesti nopeampi kuin monin verroin kalliimpi henkilökohtainen ADSL-yhteys.

Vaso-laajakaista on tarkoitettu kotien perusyhteydeksi. Valitulla teknisellä ratkaisulla ja tällä hintatasolla ei pystytä vastaamaan internetin tehokäyttäjien tarpeisiin. Varsinkin nuorison, ja ehkä tarkemmin teininuorison, suosimat peer-to-peer -yhteydet tai musiikkitemps. palvelintoiminnot eivät sovellu verkkomme. Joka niitä välttämättä tarvitsee, joutuu hankkimaan itselleen tehokkaamman laajakaistayhteyden – ainakin vielä tässä teknisen kehityksen vaiheessa.

Vaso-laajakaistan jatkokehitystä varten voimme asettaa tavoitteeksi, että nykyisellä hintatasolla pystyisimme tar-

joamaan jatkossa laadukkaampaa palvelua, joka tarkoittaa leveämpää kaistaa samalla kun internetin käyttömahdollisuudet laajentuvat.

Puitesopimukset Vaso-kotien sähköenergialle kilpailutettu

Jo kolmatta kertaa vapautuneiden sähkömarkkinoiden aikaan olemme kilpailuttaneet asukkaillamme option mahdollisimman edulliseen kotitalous-sähköön. Fortumin kanssa oleva vanha sopimus on päättymässä vuoden vaihteessa.

Tämän syksyn tilanne sähkömarkkinoilla on hämmäntävä. Lähimpien vuosien jaksolle on sekä alenevia että nousevia hintaodotuksia. Tästä syystä Vason asukkaalleen ehdottama toimintamalli jakautuu aiempaa useampaan osaan. Kerromme toisaalla tässä lehdessä tarkemmin sähkön kilpailutuksen tuloksista.

Käyttövastikkeiden nousu maltillista

Toista vuotta peräkkäin käyttövastikkeemme nousevat ensi vuonna vain kiinteistöjen hoitokustannuksien nousukehityksen mukaisesti. Niissäkin kehitys Vasossa on alle valtakunnallisten kiinteistönpitoindeksien.

Vuonna 2003 valtion tekemät kevennykset aravalainaehtoihin ovat kohdaltamme edesauttaneet, ettei nyt toista vuotta peräkkäin tarvitse ollenkaan korottaa käyttövastikkeen pääomaosaa. Myös tulevia vuosia ajatellen on ennustettavissa, että pääomavastikkeemme tulevat pysymään nykyisellä tasolla.

Kiinteistönhoidon korotuspaineet johduttavat mm. öljyn maailmanmarkkinahinnan noususta, joka vaikuttaa heti kevyellä polttoöljyllä lämmitettävien talojemme kustannuksia nostavasti. Myös tuleviin palkkaratkaisuihin on varauduttu eri kustannuserissä. Kiinteistöjen vuosikorjauksiin varattavaa panna on myös lisätty ensi vuodelle.

Jätteiden käsittelyn ja kuljetuksen kustannukset tulevat nousemaan ensi vuonna, ja varmuudella myös tulevina vuosinakin. Tästä syystä on tärkeää, että jätteiden lajittelua tehostetaan kiinteistöissämme. Lajittelua lisäämällä ja jätteiden kokonaismäärää pienentämällä tai kasvua rajoittamalla pystytään

pitämään jättekustannuksia kurissa. Se on ainoa keino.

Keskimääräinen vastikekorotus tulee olemaan 1.3.2005 0,07 €/m²/kk. Nykyisestä kokonaisvastikkeesta korotus on 0,9 %. Neljäsosa kohteistamme selviytyy ilman korotuksia ensi vuodesta. Muistamme tietysti myös lokakuun alussa voimaan tulleen laajakaistan hankinnasta johtuneen korotuksen. Sekin mukaan lukien, on vuoden aikana tullut korotus keskivastikkeeseen alle kolme prosenttia.

Pekka Peltomäki
toimitusjohtaja



Vuonna 2003 aikaan saadut valtion asuntolainaehtojen kevennykset ja Vaso-asuntojen palvelutarjonnan laajentuminen laajakaistahankinnan kautta ovat lisänneet asumisoikeusasuntojen kysyntää Turun seudulla.



Vason toimintasuunnitelma ja talousarvio vahvistettiin hallituksen kokouksessa 17. marraskuuta. Hallintopäällikkö Teija Lamminen esittelee talousarviota hallitukselle; Keijo Tapper (vas.), Heimo Kukkonen, Tuire Kähkönen, varapuheenjohtaja Tuomas Mikkola, Kari Aholainen, Raimo Kurki, Lea Kuusisto ja Kauko Kujanpää.

Yleistä

Valtiovallan vuoden 2003 aikana tekemät myönteiset päätökset aravalainajärjestelmän pääomakustannuksiin tulevat vaikuttamaan jo toista vuotta peräkkäin käyttövastikkeiden nousupaineita hidastaen. Lainojen lyhennyksen ja korkojen takia ei Vason asuntojen käyttövastikkeisiin tule muutoksia vuonna 2005.

Ensi vuodelle laadittu Vason talous-

arvion mukaan vuosia jatkunut käyttövastikkeiden nousukehitys on saatu rauhoitettua. Keväällä 2005 toteutettavien korotusten taustalla on merkittävimpiä tekijänä energian hinnankorotukset öljyn maailmanmarkkinahinnan nousun johdosta. Koska kiinteistönpito on työvoimavaltaista, on vastikkeisiin varattu myös mallittaisen työmarkkinaratkaisun mukaisesti pieniä korotuksia hoitokustannuk-

VARSINAIS-SUOMEN ASUMISOIKEUS OY

TOIMINTASUUNNITELMA JA TALOUSARVIO VUODELLE 2005

siin. Keskimääräinen korotus on 0,9 %, rahassa 0,07 €/m²/kk. 25 Vason 99 kiinteistöä käyttövastike ei nouse ollenkaan 1.3.2005.

Yhtiön toiminta painottuu olemassa olevien asuntokiinteistöjen ylläpitämiseen liittyviin tehtäviin. Vuonna 2004 toteutettiin edullisten laajakaistayhteyksien hankinta jokaiseen Vaso-kotiin. Sen johdosta käyttövastikkeita korotettiin 1.10.2004 alkaen 0,15 €/m²/kk. Vuoden 2005 alussa odotetaan tulevaisuuteen voimaan myönteisiä muutoksia asumisoikeuslakiin, jotka ilman muuta lisäävät aso-asuntojen haluttavuutta markkinoilla. Muutoksia odotetaan hakijoiden varallisuusrajaehtoihin sekä asumisoikeuskiinteistöjen aravarajoitusehtoihin.

Vason jo valmiina olevasta asuntokannasta vapautuvien asuntojen kysyntä on parantunut vuoden 2004 aikana. Asumisoikeusasuntojen markkinatilannetta

heikensi vuosituhaten vaihteen jälkeen tapahtunut asuntolainojen kustannustason alentuminen ja voimakas asuntokauppa. Myyntiaikojen lyhentymistä on tapahtunut erityisesti isompien asuntojen luokassa. Asukkaiden vaihtuvuus on alentunut kuluvan vuoden aikana. Positiivinen kehitys parantaa asuntojemme käyttöastetta ja lisää yhtiön tuottoja. Käyttöasteen positiivisen kehityksen uskotaan jatkuvan myös vuoden 2005 aikana.

Vuoden 2005 alussa Vason omistuksessa on 2.392 huoneistoa 99 kohteessa kuuden kunnan alueella. Niistä 35 on kerrostalo- ja 64 rivitalo- tai paritalokohdetta. Vuoden 2005 alkaessa ei Vasolla ole käynnissä yhtään uudisrakennushanketta. Yhtiöllä ei ole myöskään välittömiä suunnitelmia uusien rakennuskohteiden varalle. Vasossa luotetaan Turun talousalueen kehityksen ja uusien asuntojen

tarpeen jatkuvan.

Kiinteistöjen isännöinnissä ja kiinteistönhoidossa jatketaan aiemmin omaksutulla käytännöllä, jolloin kaikki toiminnot perustuvat ostopalveluihin. Keskushallinnossa tehtävä vapautuvan asuntokannan markkinointi vaatii jatkuvasti lisäponnistuksia ja uusien markkinointikeinojen kehittelyä.

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy kuuluu Turun kaupungin muodostamaan konserniin. Vaso on viidennentoista toimintavuosensa alkaessa merkittävä asuntokiinteistöjen omistaja toiminta-alueellaan ja samalla merkittävä Turun ja ympäristökuntien yhteistyöyrittäjä.

Vason uustuotanto

Vuosi 2005 tullee olemaan uudisrakentamisessa väli vuosi vuosien 2003 ja 2004 tapaan. Tulevan vuoden aikana tapahtuva markkinakehitys ja omistajakuntien

kanssa käytävä keskustelu ovat pohjana, kun tehdään ratkaisuja uusista Vasokohteista.

Yhtiön organisaatio

Vaso vastaa omalla organisaatiollaan kiinteistökontanssa keskushallinnosta, uustuotannon ohjauksesta ja siihen liittyvästä päätöksenteosta sekä hankkii ostopalveluina uustuotannon rakennuttamispalvelut ja kiinteistöjen isännöinnin. Kilpailullalla ja seuraamalla aktiivisesti palvelujen hintakehitystä saadaan selville palvelujen oikea hintataso. Jatkossakin Vaso kehittää toimintaansa sellaiseksi, että asumisoikeusasuntojen tuotanto ja valmiiden asuntojen hallinto toteutuu tehokkaasti ja taloudellisesti.

Toimitilat

Vason keskushallinto jatkaa toimintaansa omissa omistuksessa olevassa katutason toimitiltilassa, osoitteessa Rauhankatu 4. Ylimääräinen toimitiltila on vuokrattu käypään hintaan.

Asukkaiden osallistuminen päätöksentekoon

Vason hallinnossa noudatetaan asumisoikeusasuntoihin liittyvää asukasdemokratiaa. Siihen on sitouduttu asukkaiden kanssa tehdyissä asumisoikeussopimuksissa. Yhtiön hallituksessa toimii yhtiökouksen valitsemana kaksi varsinaista jäsentä ja yksi varajäsen asukkaiden edustajina, sekä asukkaat nimeävät tilintarkastajan valtuuksilla toimivan valvojan.

Kiinteistöissä toimivia asukastoimikuntia aktivoidaan kohteiden isännöitsijöiden ja koko Vason asukaskuntaa edustavan kuusitoistajaisen yhteistyöelimen (Yte) kautta. Asukkaita laajemmin koskevista kysymyksistä neuvotellaan ja päätetään yhteistyöelimen kanssa.

Asukasvaikuttamisen kannalta tärkein kokous on kaksi kertaa vuodessa pidettävä Vaso-kokous, jonne kutsutaan kaikkiin kiinteistöjen edustajat. Vaso-kokouksessa nimetään edustajat yhtiön hallitukseen, valitaan valvoja sekä Yte ja käsitellään yhtiön talousarvio ja toimintasuunnitelma seuraavalle vuodelle sekä kulloinkin ajankohtaiset asiat. Vuoden mittaan esille tulevien asioiden valmistelua tehdään Yten työvaliokunnan ja Vason toimihenkilöjohdon kanssa. Merkittävimpänä käsiteltävistä asioista on seuraavan vuoden toimintasuunnitelma ja talousarvio. Esille tulevien asioiden niin vaatiessa, järjestetään valmisteluläisyyksiä myös muiden Yten työryhmien kanssa.

Hallitus ja henkilöstö

Yhtiön hallitukseen kuuluu yhdeksän jäsentä ja kolme varajäsentä. Hallituksen toimikausi on kolme vuotta. Nykyisen hallituksen toimikausi alkoi vuoden 2004 alussa. Hallituksen päätettävissä olevia asioita valmistele hallituksen jäsenistä ja toimihenkilöistä koostuva työvaliokunta.

Yhtiön henkilöstöön kuuluvat hallituksessa vahvistetun organisaatiokaavion mukaan toimitusjohtaja, yhtiön keskuks-hallinnosta vastaava hallintopäällikkö, asuntoasioista ja markkinoinnista vastaava asuntopäällikkö sekä asumisoikeusasuntojen markkinoinnissa toimivat kaksi asuntoneuvottelijaa. Asuntopäällikön toimi on toistaiseksi täyttämättä, joten markkinoinnissa toimii tällä hetkellä kolme asuntoneuvottelijaa. Henkilöstöresurssien kehityksessä on jatkossa asetettava painoa rakennusteknisen ja kiinteistöalan osaamisen lisäämiseen. Vakituisen henkilökunnan vuosilomien aikana, asiakaspalvelun kiireapuna ja lähinnä viikonloppuisin tapahtuvissa asuntoesittelyissä käytetään tilapäistyövoimaa. Myös Kotivaso-lehden toteutuksessa käytetään ulkopuolista toimittajaa.

Markkinointi

Turun, Raision, Kaarinan, Naantalien, Liedon ja Piikkiön asuntoviranomaiset ylläpitävät hakijajonoja ja vahvistavat asukasalinnat sekä asukkaiden vaihtuessa poismuuttavalle asukkaalle maksettavan asumisoikeusmaksun indeksin ja muutostyökorvauksineen.

Vaso vastaa vapautuvien asuntojen markkinoinnista. Markkinointityö on lisääntynyt asuntokannan kasvaessa ja vaihtuvuuden lisääntyneitä vaparaohoitteisen asuntokaupan kiittymisen johdosta viime vuosien aikana.

Markkinoinnille haetaan koko ajan uusia uusia muotoja. Markkinointi internetin kautta lisääntyy voimakkaasti. Vason koko asuntokanta ja myynnissä olevat asunnot on selailtavissa omilla kotisivuilla osoitteessa www.vaso.fi. Myynnissä olevat asunnot ovat nähtävillä myös päivälehden Oikotie- ja Alma Media Oy:n Etuovi.com-palvelussa.

tävät on oikein järjestetty. Kiinteistöjen asukkaat osallistuvat kiinteistöhoitoon tehtäviä koskevaan päätöksentekoon ja voivat ottaa itse tehtäväkseen halumiaan tehtäviä kokonaisuuksia. Käytössä on ns. ostoskori-periaate.

Kiinteistöjen ylläpidossa huolehditaan, että niiden kunto pysyy kaikilta osiltaan hyvänä ja asukkaiden vaihtuessa tehdään enemmän kuin välttämättömät huoneistokorjaukset. Siihen on varattu myös kohteiden talousarvioissa rahoitusta.

Kiinteistöissä, joiden käyttöön otosta tulee kuluneeksi 10 vuotta ensi vuoden aikana, järjestetään 10-vuotistarkastus. Tarkastuksen yhteydessä käydään läpi kiinteistön kaikki pihalueet, katokset, yhteiset ja tekniset tilat sekä asunnot. Tarkastuksen lopputuloksena luodaan yleiskuva 10-vuotiaan kiinteistön tilasta tulevien vuosikortaus-, ym. suunnitelmien perustaksi.

kansainvälisesti ratifioituihin ilmasto-sopimukseen ja Kioton pöytäkirjaan. Vuoden 2005 ympäristöprojektina on ajaa käytäntöön asuinkiinteistöalan ympäristösopimuksen noudattaminen ja säästö-tavoitteet.

Kiinteistöalan palvelujen tuottajilla ei ole vielä yleisesti ympäristöohjelmia, mutta palvelusopimuksia tehtäessä on kuitenkin ympäristöasiat otettava kokonaisvaltaisesti huomioon kiinteistöhoito-, siivous-, remontti-, ym. palvelusopimuksia tehtäessä.

Tiedotus

Yhtiön toimintaan liittyvistä ajankohtaisista asioista kerrotaan alueellisille ja myös valtakunnallisille tiedotusvälineille julkaisutavilla tiedotteilla.

Asukaille ja lähimmille sidosryhmille, kuten kuntien päättäjille, suuntautava tärkein tiedotusväline on syksyin kevään ilmestyvä Kotivaso-lehti, joka ensi vuonna

n. 4 % ja isännöintiin asukasvaihtuvuuden aiheuttaman lisääntyneen työ määrään ja palkkakehityksen mukaisesti 2,9 % korotus. Jätteiden käsittelykustannusten nousu on ollut huomattavaa ja sen odotetaan nousevan ensi vuoden aikana jälleen 15 % ja kuljetuskustannusten 4 %. Jätteiden lajittelua tehostamalla syntypaikalalla on myös eliminoitu jätekustannusten nousua.

Kaukolämmön perusmaksujen ja energiahintojen on arvioitu pysyvän toiminta-alueemme kunnissa vuoden 2004 tasolla. Lämmön kulutusmäärissä on tehty kohdekohtaisia tarkistuksia. Keuyven polttoöljyn hinnaksi on varattu 0,45 €/l.

Kiinteistöjen käyttämä sähköenergian hinta on kilpailutettu ja nykyinen kiinteiden hinta on voimassa vuoden 2006 keväälle asti. Asukaillemme kotitaloussähköä varten kilpailutettu puitesopimus päättyy vuoden 2004 lopussa. Uuden sopimuksen kilpailutus on parhaillaan käynnissä ja lopputulos ratkeaa hyvissä ajoin ennen vuoden vaihdetta.

Kiinteistövero on budjetoitu kuluvan vuoden tasolle

Varautuminen palkka- ja kunnallisten tariffien muutoksiin tapahtuu talousarvion laadintavaiheessa arviointiperiaatteella, koska hintamuutokset varmistuvat vasta mm. kuntien valtuustojen päättäessä ensi vuoden talousarvioista myöhemmin syksyllä 2004.

Kiinteistöjen korkeatasoisesta kunnossapidosta huolehditaan talousarviovaiheessa varaamalla jokaisen kiinteistön talousarvioon vähintään 0,20 €/m²/kk korjauksiin, joita tehdään esimerkiksi huoneistokorjauksina muuttojen yhteydessä. Tässä summassa on korotusta ensi vuodelle 0,04 €. Lisäksi eri kiinteistöissä on omia vuosikorjauks- tai kaluston hankintatarpeita, jotka näkyvät toisinaan poikkeavina hoitokulujen muutoksina. Kiinteistöissä on huomioitu myös asuntojen ennakoitusta tyhjään olosta aiheutuvia käyttöastikesäisiä. Käyttöasteen odotetaan olevan ensi vuonna kuitenkin kahta edeltävää vuotta paremman. Joissakin kohteissa on käytettävissä myös edellisten vuosien ylijäämiä. Niitä on otettu huomioon hoitovastiketta määrättäessä kuitenkin niin, ettei kohteen talous siitä vaarannu. Aiempien vuosien talousarvioiden laadinnassa on myös muutamisissa kohteissa epäonnistuttu. Näissä tapauksissa on varauduttu kirimään uupen kohteen talouteen kertynyttä alijäämää.

Asukkaiden käyttövastikkeessa olevalla hallinto-osuudella ja korkotuoilla katetaan yhtiön keskushallinnon kulut. Käyttövastikkeen hallintokuluosuus on ensi vuonna 0,596 €/m²/kk. Summa on sama kuin vuoden 2004 lopulla sen jälkeen, kun keskushallintokoukioon sisällytettiin myös kaikkien asuntojen laajakaistayhteyksien kustannukset.

Koko yhtiön pääomakustannusten ja kautuminen eri kiinteistöille käyttövastikkeisiin on määrätty ns. tasausperiaatteen mukaisesti. Vuoden 2005 käyttövastikkeiden on valmisteltu yhteistyössä Yten (asukkaiden yhteistyöelimen) kanssa. Käyttövastikkeen pääomakustannusten osuus määrätty kunkin kiinteistön ikä- ja kuntoketjän, kiinteistötyyppin, asuntojen käyttöasteodusten, varustelutason ja alueellisen sijainnin perusteella. Lopullinen käyttövastike syntyy pääomakustannusten ja kiinteistön omien hoitokulujen summasta. Asukkaiden oimatoimisuudella on mahdollista vaikuttaa hoitokustannusten määrään.

Uusilla asukkailla peritään entiseen tapaan ennen sisäänmuuttoa vakuumaksu kahden kuukauden käyttövastikkeen suuruisena. Asukas saa vakuuden takaisin poismuuton jälkeen euromääräisesti samansuuruisena mikäli vastike-, käyttömaksu- ja mahdollisesti asunon kuntoon liittyvät laskut on hoidettu. Vakuudelle ei ole maksettu korkoa suoraan asukkaalle vakuuden palautuksen yhteydessä, vaan vakuusmaksujen avulla Vasolle tulleet



Hallituksen jälkipaneelia budjettikokouksen päätteeksi pitävät Tuire Kähkönen (vas.), puheenjohtaja Aila Harjanne, Raimo Kurki, Kauko Kujanpää ja Keijo Tapper.

Lähinnä Turussa Pernon ja Runosmäen kerrostalousohjelmien käyttöastetta on tehostettu antamalla vapaat asunnot ulkopuolisen välittäjän vuokrattavaksi määräaikailla vuokrasopimuksilla. Menettelyt on saatu hyviä kokemuksia ja sitä tullaan jatkamaan vuoden 2005 aikana. Myös tilapäisesti muissakin kohteissa ilmeneviä markkinointiongelmia voidaan ratkaista vuokrauksen kautta.

Vuoden mittaan pidetään, pääasiassa viikonloppuisin, useita asuntoesittelyjä. Syksyllä loka-marraskuussa järjestetään perinteinen näkyvä ja kuuluva yleismarkkinointikampanja.

Kiinteistöjen isännöinti

Kiinteistökohtaisesti nimetyt isännöitsijät vastaavat isännöinnistä, kohteen budjetoinnista ja talousseurannasta sekä järjestävät yhteistyössä kohteen asukkaiden kanssa kiinteistöhoitoon. Yhteistyössä yhtiön keskushallinnon, asukashallinnon ja isännöitsijöiden kanssa kehitetään isännöintiä paremmin toimivaksi Vasoisännöinniksi. Isännöinnissä onnistumista seurataan asukkaalle suunnattujen selvitysten ja isännöintiyritysten kanssa käytävien palvelun kehityskeskustelujen avulla.

Kiinteistöhoito

Vason suoraan omistuksessa on vuoden 2005 alussa yhteensä 99 erillistä kiinteistöä kuuden kunnan alueella. Kiinteistöille nimetty isännöintiyritys on ensisijaisesti vastassa Vason keskushallinnolle, että kaikki kiinteistöhoitoon kuuluvat teh-

Edunvalvonta

Vaso on Asutokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry:n jäsen. Sen kautta saadaan asuntotuotantoon ja alamme edunvalvontaan liittyvää keskeistä tietoa. ASRA-jäsenyyden lisäksi yhteistyötä jatketaan muiden asumisoikeusasuntoja tuottavien ja omistavien yhteisöjen kanssa.

Ympäristöasioiden edistäminen

Vaso oli mukana Ympäristöministeriön, Kustaliiton ja seitsemän kiinteistönomistajan yhteisessä projektiryhmässä "Ympäristöasioiden hallinta asutokiinteistöissä – Ympäristö-ASKI", jossa luotiin asuinkiinteistöille parempia toimintatapoja ympäristöasioissa. Ilse projekti päättyi kesäkuussa 2003. On siirrytty käytännön toimenpiteisiin.

Sähkön, veden ja lämmön kulutuslukuja on Vasossa seurattu koko historian ajan ja sitä tullaan jatkamaan entistä täsmällisemmin. Vuoden 2004 projektina on ottaa huoneistokohtaiset vesimittarit käyttöön kaikissa niissä kiinteistöissä, joissa mittarit on asennettu rakennusvaiheessa. Tällä pyritään vähentämään veden kuluusta ja kohdistamaan vedestä aiheutuvat kustannukset oikeille käyttäjille ja pienentämään myös energiakuluja, koska vedenkulutuksella on suora yhteys lämmityskuluihin lämpimän veden käytön kautta.

Vaso on liittynyt vuoden 2004 lopulla ympäristöministeriön, kauppa ja teollisuusministeriön ja ASRA ry:n sopimuksen energiansäästön edistämiseksi asuinkiinteistöissä. Sopimus perustuu

tulee ilmestymään kymmenettä vuosikeränsä. Www-kotisivuihin liittyvä asukasosa ja sähköpostiosoite yte@vaso.fi ovat myös käytössä asukastiedottamisessa sekä asukkaiden keskinäisessä tiedottamisessa.

Perinteeksi muodostunut syksyn kampanja toteutetaan entiseen tapaan useita medioita hyväksi käyttäen. Kampanjan käytettävä rahamäärä on kuitenkin pieni, joten jokaisella eurolla on saatava maksimaalinen näkyvyys ja kuuluuus eri viestitmissä.

Talous

Asumiskustannukset ovat toista vuotta peräkkäin nousussa vain maltillisesti. Joka neljännessä Vason kohteista selviydytään kokonaan ilman vastikekorotuksia. Pääomamenot eivät aiheuta korotustarvetta ollenkaan ensi vuotta varten. Synn tähän odotetun valtion vuonna 2003 tekemät kevenykset valtion myöntämiin asuntolainojen lainaehtoihin. Uudistus alensi tuntuvasti lainojen korkomenoja ja lisäsi lainojen lyhennyksiä.

Hoitomenoissa korotustarpeet vaihtelevat kiinteistökohtaisesti. Merkittävimpänä yksittäisenä korottavana tekijänä on keuyven polttoöljyn hinnan korotukset vuoden 2004 aikana ja korkeaan hintatasoon varautuminen myös tulevina vuosina. Pitkällä aikavälillä on odotettavissa, että kohonnut öljyn maailmanmarkkinahinta vaikuttaa korottavasti myös muiden lämmitysmuotojen hintaa nostavasti.

Kiinteistöhoitoyritysten palkkioihin on varattu kohdekohtaisina korotuksina

korkotuotot on käytetty yhtiön kulujen kattamiseen. Vakuusmaksujen korkohyöty tulee tällöin asukkaiden eduksi keventäen vastaavalla euromäärällä vastikkeissa kerättävää rahamäärää. Menettely on yleinen Vasoon rinnastettavissa vuokra-asumisoikeusyhtiöissä.

Kiinteistöjen hoitokuluissa korotustarpeet vaihtelevat kiinteistökohtaisesti.

1.3.2005 voimaan tulevat käyttövastikekorotukset ovat vaihteluvälillä 0,02–0,30 €/m²/kk. 25 kohteessa ei vastike korotu ollenkaan.

Huomioituna kaikki 99 kiinteistöä, tulee käyttövastikekorotus olemaan keskimäärin 0,07 €/m²/kk. Kokonaisvastikkeesta korotus on keskimäärin 0,9 %. Koska korotus kohdistuu pelkästään hoi-

tokuluihin, on hoitokulujen keskimääräinen korotus 2,2 %. Korotusten jälkeen on keskvastike maaliskuussa 2005 7,57 €/m²/kk, käyttövastikkeiden vaihteluväli on silloin 6,91–8,51 €/m²/kk.

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n ensi vuoden kaikista yhdistetyistä menoista on talousarviossa pääomakulujen osuus 56,6 % (4,28 €/m²/kk), kiinteistökohtaiset hoitokulut 35,6 % (2,69 €/m²/kk) ja koko Vasoon kiinteistömassan keskushallinnon kulut 7,8 % (0,596 €/m²/kk). Vastaavasti pääomakuluista käytetään lainojen korkoihin 41 % ja lainojen lyhennyksiin 59 % . Vuoden 2005 lopussa yhtiöllä on lainaa keskimäärin 955 euroa kutakin asunoneliometriä kohden.



Tänä vuonna asuntojen veden kulutus on Vasoon ympäristöteemana. Vuonna 2005 ympäristöteema laajenee kun yhtiö liittyy asuin- ja kiinteistöalan energiansäästöohjelmaan.

VARSINAIS-SUOMEN ASUMISOIKEUS OY TALOUSARVIO 2005

	Talousarvio 2005	Tulosennuste 2004	Talousarvio 2004	Tilinpäätös 2003
Liikevaihto				
Vastikkeet	13 286 504,00	12 859 617,00	12 835 543,00	12 678 610,38
Vuokrat	884 470,00	761 231,00	671 310,00	845 096,57
Käyttökorvaukset	683 480,00	600 584,00	620 597,00	292 171,85
Liikevaihto	14 854 454,00	14 221 432,00	14 127 450,00	13 815 878,80
Muut kiinteistön tuotot				7 856,32
Tuotot yhteensä	14 854 454,00	14 221 432,00	14 127 450,00	13 823 735,12
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-234 790,00	-213 534,00	-201 837,00	-201 058,75
Eläkekulut	-42 298,00	-34 050,00	-35 792,00	-34 779,79
Muut henkilösivukulut	-9 779,00	-9 000,00	-8 489,00	-7 445,13
Henkilöstökulut	-286 867,00	-256 584,00	-246 118,00	-243 283,67
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-5 187 474,00	-5 142 188,00	-3 981 149,00	-2 670 859,64
Kiinteistön muut hoitokulut				
Hallinto	-570 758,00	-543 095,00	-551 793,00	-498 829,68
Käyttö ja huolto	-659 643,00	-627 411,00	-606 318,00	-587 723,29
Ulkoalueiden huolto	-85 132,00	-94 250,00	-69 540,00	-79 473,92
Siivous	-101 930,00	-97 406,00	-100 294,00	-100 901,71
Lämmitys	-1 438 931,00	-1 390 280,00	-1 426 844,00	-1 272 883,48
Vesi- ja jätevesi	-692 644,00	-687 239,00	-705 544,00	-656 437,50
Sähkö	-206 807,00	-210 340,00	-200 922,00	-203 900,57
Jätehuolto	-241 746,00	-215 610,00	-211 057,00	-211 069,19
Vahinkovakuutukset	-93 640,00	-86 967,00	-82 514,00	-78 232,76
Vuokrat	-15 940,00	-16 697,00	-11 408,00	-9 338,38
Kiinteistövero	-312 684,00	-313 399,00	-312 946,00	-307 061,22
Korjaukset	-639 950,00	-555 700,00	-577 255,00	-614 618,65
Muut hoitokulut	-637 159,00	-509 472,00	-400 142,00	-399 325,84
Luottotappiot		-5 928,00	133,23	
Muut kiinteistön kulut	-10 980,00	-10 580,00	-10 180,00	-10 920,78
Kiinteistön muut hoitokulut	-5 707 944,00	-5 364 374,00	-5 266 757,00	-5 030 583,74
Liikevoitto (tappio)	3 672 169,00	3 458 286,00	4 633 426,00	5 879 008,07
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot				230,00
Korkotuotot	105 053,00	122 911,00	95 595,00	163 541,13
Muut rahoitustuotot	50 000,00		8 853,00	8 617,11
Korkokulut	-3 591 927,00	-3 652 348,00	-4 755 755,00	-6 050 099,94
Muut rahoituskulut		-200,00		-186,44
Rahoitustuotot ja -kulut	-3 436 874,00	-3 529 637,00	-4 651 307,00	-5 877 898,14
Satunnaiset erät				
Satunnaiset kulut		-35 800,00		
Voitto (tappio) ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	235 295,00	-107 151,00	-17 881,00	1 109,93
Tilinpäätössiirrot				
Vapaaehtoisten varausten muut.	-236 500,00	16 815,00		-1 109,93
Tuloverot				
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	1 205,00		17 881,00	
Tilikauden voitto (tappio)	0,00	-90 336,00	0,00	0,00

KÄYTTÖVASTIKKEET VUONNA 2005

	Vastike 1.10.2004 sis.veden euroa/m ² /kk	Vastike 1.3.2005 sis.veden euroa/m ² /kk	Vastikkeen muutos 1.3.2005 euroa/m ² /kk
RAISIO			
Kerttulanniitty	7,27	7,27	0,00
Aisarivi	7,50	7,56	0,06
Siirintähti	7,50	7,60	0,10
Uunilintu	7,19	7,19	0,00
Siirinkaari	7,79	7,86	0,07
Siirinkartano	7,81	7,86	0,05
Kuuanpuisto	7,48	7,48	0,00
Ukko-Kauris	7,84	7,84	0,00
Kuuanhovi	7,31	7,31	0,00
Markonpiha	7,65	7,70	0,05
Keonrinne	7,90	8,15	0,25
Jerenpiha	7,55	7,55	0,00
Raision Puisto I	7,45	7,67	0,22
Keskusrivi	7,80	7,85	0,05
Raision Puisto II	7,45	7,75	0,30
NAANTALI			
Haikarinlinna	7,41	7,45	0,04
Orkonkatu 7	7,49	7,49	0,00
Tammistonpuisto	7,43	7,43	0,00
Keijulinna I ja II	7,45	7,49	0,04
Suopellonrivi	7,78	7,78	0,00
Sinipianrivi	7,16	7,16	0,00
Tirol	7,80	7,86	0,06
Iltausko	8,03	8,33	0,25
Alppi	8,01	8,21	0,20
Kauppiharjanne	7,64	7,87	0,23
KAARINA			
Hovineito	7,11	7,21	0,10
Hovipoika	7,16	7,28	0,12
Hoviherra I	7,84	7,91	0,07
Hoviherra II	8,02	8,07	0,05
Hoviherra III	7,83	7,94	0,11
Beatankuja	7,64	7,68	0,04
Olavintytär	7,40	7,49	0,09
Vaakunarivi	7,34	7,45	0,11
Mattelmäenrinne	7,42	7,47	0,05
Verkamestari	7,07	7,26	0,19
Karakatu 5-4-5	7,40	7,44	0,04
Lankarivi	7,85	7,85	0,00
LIETO			
Liedon Lehdokki	7,20	7,27	0,07
Liedon Lemmikki	7,04	7,14	0,10
Liedon Kaunokki	7,33	7,50	0,17
Tautilankeidas	7,41	7,57	0,16
Tautilankeidas II	7,54	7,72	0,18
TURKU			
Auringonpuisto	7,08	7,08	0,00
Lipunkantajanpuisto	7,08	7,08	0,00
Kartanonlehto	7,16	7,16	0,00
Hanitus Helmi	7,53	7,71	0,18
Puistokenttä	7,23	7,41	0,18
Hanitus Hovi	7,45	7,63	0,18
Kielo	7,41	7,41	0,00
Päivänkakkara	7,60	7,60	0,00
Kurjenpolvi	7,88	7,98	0,10
Kissankello	7,92	7,92	0,00
Kankaristonrivi	7,34	7,52	0,18
Waistenrivi	7,45	7,62	0,19
Kukkamaaria	7,84	7,94	0,10
Kreulankartano	7,42	7,54	0,12
Myllymatinsato	7,51	7,66	0,15
Siniitaivas	7,25	7,36	0,11
Kappakuja	7,15	7,30	0,15
Metsärinne	7,30	7,40	0,10
Puutakuja I ja II	7,15	7,26	0,11
Puutakuja 3	7,25	7,37	0,12
Metsäniitty	7,22	7,41	0,19
Metsäkukka	7,42	7,46	0,04
Tavastinmäen Mamselli	7,33	7,33	0,00
Kesäpouta	7,38	7,49	0,11
Pääskynpesä	7,51	7,63	0,12
Pyynpää	7,95	7,99	0,04
Pääskykallio I	7,67	7,82	0,15
Pääskykallio II	7,69	7,79	0,10
Suvipolku	7,56	7,66	0,10
Tavastinmäen Emäntä	7,57	7,57	0,00
Viiripuisto	7,57	7,62	0,05
Kartanonviheriö	7,05	7,05	0,00
Isotalo	7,24	7,24	0,00
Rauhankatu 8	8,41	8,43	0,02
Reelinkkatu 5	7,95	7,95	0,00
Ahterikatu 10	8,25	8,25	0,00
Rauninaukio	7,91	8,01	0,10
Ilkanterassi	8,45	8,51	0,06
Länsipuisto	7,75	7,75	0,00
Hirvilaakso	7,26	7,36	0,10
Kukolankaski	7,47	7,57	0,10
Myrskylä	7,05	7,11	0,06
Puhuri	7,21	7,29	0,08
Laitainen	7,35	7,41	0,06
Merituuli	7,80	7,80	0,00
Katavanranta	7,41	7,46	0,05
Havulanrivi	7,17	7,23	0,06
Länsipirtti/Länsikivi	7,18	7,22	0,04
Ragnarinkivi	7,21	7,24	0,03
Ragnarinkaari	6,85	6,91	0,06
Paletti	7,03	7,07	0,04
Pastelli	7,40	7,45	0,05
Pihapolku	7,17	7,21	0,04
Kotimetsä	7,47	7,58	0,11
Kontio	7,67	7,73	0,06
Töpöhäntä	7,72	7,78	0,06
PIIKKIÖ			
Kotutuomola	7,43	7,62	0,19
KA	7,50	7,57	0,07

Asukkaiden kotitaloussähkö kilpailutettiin

Kaksivuotinen sopimuskausi asukkaiden kotitaloussähkön hinnaista Fortum Markets Oy:n kanssa muita kuin Turussa olevia kohteitamme koskien on päättymässä vuoden vaihteessa. Turun kohteissa asuville asukkaillemme olemme suosittelleet viimeisen kaksivuotiskauden aikana sopimusta Turku Energian kanssa.

Yhdeksälle sähköyhtiölle toimitettuun tarjouspyyntöön saatiin kolme tarjousta Fortum Markets Oy:ltä, Naantalinen Energia Oy:ltä ja Turku Energia Sähkömyynniltä. Tarjoukset olivat hyvin erittyneet. Vason hallitus käsiteli 17.11.2004 kokouksessaan saapuneet tarjoukset ja teki niiden perusteella päätöksensä.

Naantalissa sijaitsevilla kiinteistöissä sähkömittari on kiinteistön päämittarin takamittarina, jolloin Vaso laskuttaa kulutetun kotitaloussähkön. Asukas maksaa kiinteistösihköhön hinnan, joka on aikanaan kilpailutettu ja varsin edullinen nykyisiin energiahintoihin verrattuna. Naantalissa kaksi poikkeavaa kiinteistöämme ovat Alppi ja Iltarusko. Kun asukas tekee uuden sopimuksen sähköenergian toimittamisesta, suosittelemme heille jatkossa sähkön toimittajaksi Naantalinen Energia Oytä, joka tarjoaa energian hinnaksi ajalle 1.1.2005–30.6.2006 kiinteää hintaa 3,80 snt/kWh ja perusmaksua 1,50 €/kk.

Turku Energia tarjoaa jatkoa nykyiselle sopimukselle, joka tarkoittaa 10 % alennusta sähköenergian kuluisestakin listahinnasta (KOTIplus-tuote). Tällä hetkellä alennettuna; energia 4,18 snt/kWh ja perusmaksu 2,34 €/kk.

Fortum Markets tarjoaa ajalle 1.1.2005–31.12.2006 kiinteää energiahintaa 4,15 snt/kWh ja perusmaksu 3,00 €/kk, jolloin hinta vaihtelee sen hetken mukaan kun asukas tekee sopimuksen. Kyseessä on Fortumin nimellä "Fortum Takuu" markkinoitu tuote. Fortum tarjoaa vaihtotakuun, jolloin takuusuunnan maksamalla asiakas voi vaihtaa myöhemmin sopimuskauden aikana laskevassa hintakehityksessä uuteen hintaan.

Vaatumuksemme mukaisesti Fortum pystyy laskuttamaan yhdellä laskulla sekä energian että siirtokustannukset koko Vason toiminta-alueella. Turku Energia pystyy siihen ainoastaan oman verkkonsa alueella.

Myöhemmin sopimuksen tekeville hinnat saattavat muuttua vuoden vaihteen jälkeen ja käyttäytyvät sähkömarkkinoiden kehityksen mukaisesti.

Sähköenergian hinnat keskimääräiselle kuluttajalle

Nykyhetken hinnoilla 2000 kWh vuodessa kuluttavalle perheelle sähköenergian (tämän lisäksi tulee energian siirrosta aiheutuvat kulut ja sähkövero) vuosikustannukseksi tulee:

	Tarjoushinnat snt/kWh perusm./kk		Vuosikulutus 2000 kWh kokonaiskustannukset	
Naantalinen Energia	3,80	1,50	94,00 €/v	4,70 snt/kWh
Turku Energia	4,18	2,34	111,68 €/v	5,58 snt/kWh
Fortum Markets	4,15	3,00	119,00 €/v	5,95 snt/kWh

Sähkön hinnan markkinakehitys on tällä hetkellä jossain määrin epävaaka vaiheessa. Markkinoilla on sekä hinnan nousua että laskua ennustavia näkemyksiä. Joka tapauksessa normaalin kotitalouden sähkölaskulle sillä ei vuodessa ole suurta merkitystä. Pitää myös muistaa, että energian hinnan lisäksi tulee sähkölaskuun yleensä vähintään saman verran hintaa energian siirtomaksuna ja sähköverona.

Jatkossa Vaso suosittelee

Vaso on tehnyt sähkötoimittajien kanssa puitesopimukset, joiden mukaan suosittelemme Naantalinen Alpin ja Iltaruskon asukkaillemme sähkön ostosopimusta Naantalinen 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.

Fortum positiivista marraskuussa erikseen vanhoille asiakkailleen erikoistarjouksen jatkosta. Tarjous oli mielestämme kannattava, tosin tarjous piti hyväksyä jo viime kuun aikana. Turku Energian vanhojen asiakkaiden -10 % listahinnasta -sopimus jatkui ilman erillistä ilmoitusta.

Jos et ole aiemmin ollut kilpailutetun hinnan käyttäjä tai haluat nyt vaihtaa sähkön toimittajaa, ota yhteyttä em. suositusten mukaan **Naantalissa Naantalinen Energia puh. 436 2900, Turussa Turku Energia puh. 0800 02500 ja muualla Fortum Markets puh. 0800 1 9900.**

Kaikissa näissä pitää keskustelun alussa kertoa, että olet Vason asukas.

VASO-LAAJAKAISTAN ENSIMMÄISET OPETTAVAISET KUUKAUDET

Toukokuussa alkaneet asennustyöt valmistuivat noin neljässä kuukaudessa ja sen jälkeen oli laajakaistayhteys otettavissa käyttöön 2.392 asunnossa ilman yhteyden avausmaksuja. Asukkaalla pitää olla vain toimiva tietokone ja siihen hankittu verkkokortti. Kiinteistöön on tuotu asuntojen lukumäärästä riippuen 1M/512kbit-4M/640 Kbit ADSL-yhteys, joka jaetaan kiinteistöissä olevien asuntojen kesken. Kaikki kiinteistöihin tuotu uusi tekniikka on hankittu Vason omaksi.



Kuva Auria

Seuraavassa on käsitelty muutamia ensimmäisten käyttökuukausien aikana esiin nousseita asioita tai eteen tulleita ongelmatilanteita ja ratkaisuja niihin sekä myös pelisääntökysymyksiä Vaso-laajakaistan käytössä.

Kuten tähänkin asti, tulemme jatkossakin kertomaan laajakaistaan liittyvistä tapahtumista, käyttövinkeistä, jne. www.vaso.fi -sivuilla tunnusten alla. Osoitteeseen pekka.peltomaki@vaso.fi voi lähettää käyttäjävinkejä tai muita havaintoja Vaso-laajakaistan toiminnasta, ei kuitenkaan viikailmoituksia, joiden oikea osoite on Aurian palvelunumero 0800 100 119 – vaikka sinne saattaa joutua odottamaan joskus pitkäänkin. Se taas johtunee laajakaistamarckinoiden kaikenlaisesta ylikuumenemisesta, jolloin palvelujen kysyntä on suurempi kuin palveluntuottajien kyky toimia.

Uusille tarjottajille edulliset Aurian käyttökustannukset

Niille asukkaillemme, jotka eivät vielä ole Vaso-laajakaistan käyttäjiä, on Aurialla voimassa olevat edulliset hinnat verkkokorttien hankkimista varten Auria Shopista Eerikinkatu 21. Mallista riippuen verkkokorttien hinnat ovat HomePNA-tekniikassa 29–59 €/kpl (<http://www.vaso.fi/ytel/laajakaista/materiaali/verkkokorttiedote.pdf>) ja Ethernet-tekniikalla toteutetuissa Ilkanterassissa ja Länsipuistossa 9–29 €/kpl (http://www.vaso.fi/ytel/laajakaista/materiaali/ilkan_lansi_tiedote.pdf). Lisäksi on hankittava puhelinpistorasiin yhtenäistä varten ADSL-suodatin, jonka hinta on 5 €.

Kuva Auria



Kun ostat verkkokortin Auriasta, saat mukaan myös laajakaistan asennusohjeen (<http://www.vaso.fi/ytel/laajakaista/materiaali/asennusohje.pdf>).

Internet-liittymän nopeus kiinteistökaistalla

Useat tekijät vaikuttavat internet-liittymän nopeuteen. Lähimpänä käyttäjää ovat käyttäjän oma tietokone, seläinohjelma ja muut tietoliikenteessä käytetyt ohjelmistot – esim. virustarkistus ja ohjelmalliset palomuurit käsittelevät tietoa ennen kuin tieto välitetään käyttäjälle. Käyttäjän tiloissa oleva lähiverkko voi myös aiheuttaa hitautta varsinaiselle internet-yhteydelle.

Käyttäjän tiloista siirryttäen taloyhtiön talojakamoon ja siellä olevan HomePNA-kytkimen porttiin. Kytkimelle tulee Aurian xDSL-yhteys kuparikaapelia pitkin lähimpään keskuskeskseen. Kaikki taloyhtiön palveluun kytkettyä olevat asiakkaat hyödyntävät samaa runkoyhteyttä. Taloyhtiössä olevat tehokäyttäjät ja etenkin runsaasti dataa verkkoon lähettävät palvelimet saattavat aiheuttaa voimakkaitakin palvelutason heilauteluja taloyhtiön verkossa. Jo yksi ns. warettaja (tiedostojen jakaja) saattaa tukkia taloyhtiöstä internetiin suuntautuvan liikenteen kovanaisilla. Tämä tukki liikenteen myös tavallista netinkäyttäjiltä, sillä internetiin päin lähtevät palvelupyynnöt jäävät tämän ns. uplinkin (yhteys käyttäjältä internetin suuntaan) ruuhkaan.

Internetistä taloyhtiön tulevassa liikenteessä saattaa hyvinkin olla runsaasti käyttämätöntä kapasiteettia, mutta käyttäjä näkee liittymän tukkuisena tai jopa käyttökelvottomana, koska liikenne juuttuu jo palvelupyynnöiden puotomiseen.

Auria käyttää ratkaisussaan laitteistoja, jotka pystyvät jossain määrin tasamaan kuormaa eri käyttäjien välillä. Tasausta tehdään sekä HomePNA-kytkimissä että taloyhtiön reitittimissä. Teknisistä ratkaisuista huolimatta saattaa tulla tilanteita, joissa waretuskäyttö häiritsee normaalkäyttöä merkittävästi. Näissä tapauksissa asukkaan yhteys suljetaan ja yhteys avataan kun asukkaan kanssa on käyty läpi Vason säännöt liittymän käytöstä. Tällaisissa tapauksissa Auria myös laskuttaa Vasoa, joka puolestaan laskuttaa häiriön aiheuttanutta käyttäjää.

Vason HomePNA-laajakaistahankeeseen liittyneet kytkin- ja muut tekniset laitteet näyttävät Turun Länsipuistossa tällaiselta. Perinteinen lankapuhelinverkko ja laajakaistayhteys toimivat samassa asuntoon menevässä kuparijohdossa.

Jos Vaso-laajakaista on tukkoinen, niin miksi?

Ensimmäisten kuukausien kokemukset Vaso-laajakaistan toiminnasta ovat pääasiassa myönteisiä. Yhteys on palvellut hyvin internet-sivujen selailua, tiedon hankintaa, sähköpostien vastaanottamista ja lähettämistä, pankkiasioiden hoitoa jne. Ilmeisesti myös musiikkiin ja muiden isompien yksittäisten tietokokonaisuuksien siirteet on onnistunut.

Uusien toimintojen ja tekniikan käyttöönotossa on perinteisesti myös hankaluuksia. Vaso-laajakaistan yhteydessä muutamassa kiinteistöissä eteen tulleet ongelmat ovat ilmenneet käyttäjille niin, että yhteys on ollut koko ajan, tai tiettyinä vuorokaudenaikoina hidas, tai yhteys ei ole toiminut ollenkaan.

Syyinä tähän on ollut jokin seuraavista:

1. Vaso-kohteen jonkin asukkaan kotikone toimii asukkaan tietämättä niin, että se kaappaa haltuunsa kokonaan tai lähes kokonaan kiinteistön käytössä olevan kaistayhteyden. Näissä tapauksissa on syntynyt ollut viruskaappaus tai esim. automaattinen peer-to-peer yhteyden syntyminen.
2. Kotikonetta pidetään asukkaan taholta tietoisesti palvelimena, johon imuroidaan ja siitä käydään imuroimassa esimerkiksi musiikkia. Tässä tapauksessa muut käyttäjät saavat enää harvoin yhteyden aikaiseksi.
3. Asukkaan koneesta tai asunnon kotikoneiden verkossa on viallinen verkkokortti tms. komponentti.
4. Vaso-kohteen puhelinjakamossa oleva HomePNA-kytkin on jumitunut.
5. Kiinteistön ulkopuolelle johtava runkoyhteys on poikki tai Aurian verkkopalvelin on poissa käytöstä vian tai jonkin huoltotoimenpiteen takia.

Vason ja Aurian välisen ylläpitösopimuksen mukaisesti Auria pitää kiinteistöissä olevat laitteet ja kaistayhteyden kiinteistön ulkopuolelle toimintakunnona. Jos kiinteistön puhelinverkossa on vikoja, niiden korjaus ja kustannukset kuuluvat kohteelle. Jos kohteen jonkin asukkaan omat laitteet tai asukkaan toiminnasta johtuva kaistayhteyden tahallinen tai tahaton ylikuormittaminen johtaa käyntiin kiinteistöissä tai asunnossa, on asukas velvollinen vastaamaan siitä aiheutuvista kustannuksista.

Vaso-laajakaista on tarkoitettu ns. kotikäyttöön. Raskaat tiedostosiirrot suuntaan tai toiseen, peer-to-peer (P2P) -yhteydet, palvelimen ylläpito ja muu tehokäyttö ei ole tarkoitettukaan Vaso-laajakaistan kautta hoidettavaksi.

jatkua seuraavalla sivulla

Jos sellaiseen on tarvetta, on hankittava henkilökohtainen laajakaistayhteys. Parannusta em. tehokäytön kapasiteettiongelmien ei ole saatavissa vaikka kais-taa laajennettaisiin, sillä HomePNA-tekniikka ei sovellu näihin tarpeisiin.

Palvelimen pitäminen Vaso-laajakaistaverkossa on kiellettyä. Tällöin myös P2P-ohjelmien käyttäminen on kiellettyä, koska ne toimivat palvelimina. Näissä tapauksissa käyttäjien portit suljetaan.

Vaso-laajakaistayhteyden rinnalla voi toimia perinteisessä talon puhelinverkossa henkilökohtainen esim. ADSL-laajakaistayhteys. Tällaisessa tapauksessa Vaso-laajakaistaa voi käyttää "kotiyhteytenä" ja ADSL-yhteyttä "ammattikäytössä".

Aurialla on lupa sulkea tilapäisesti asuntokohtainen laajakaistayhteys

Mikäli Aurian vikapäivitykseen tulleet ilmoitukset tai muu syy antaa riittävästi aihetta, on Aurian valvomolla mahdollisuus seurata Vaso-kiinteistön laajakaistayhteyden toimivuutta kaukovalvontana asuntokohtaisesti HomePNA-kytkimessä. Seuranta ei kuitenkaan voi, eikä saa tehdä laajakaistaa käyttävien tietosuoja ja lainsäädäntöä rikkoen.

Mikäli kaukovalvonnalla pystytään osoittamaan, että jonkin asunnon portti HomePNA-kytkimessä välittää niin suuria tietomääriä, että se johtaa muiden Vaso-laajakaistan käyttäjien yhteyden oleelliseen hidastumiseen tai kokonaan estää yhteyden syntymisen, on Aurialla Vasoa antama lupa sulkea tilapäisesti kyseinen järjestelmä ylikuormittavan asunnon portti kytkimessä. Sulkemisen jälkeen Auria ilmoittaa suljetusta portista Vasolle. Vasosta otetaan yhteyttä sen asunnon

asukkasiin, jonka portti on suljettu. Kun yhteys asukkasiin on saatu, selvitetään mistä ylikuormittumisilanne mahdollisesti johtuu. Kun syy on luotettavasti sa-

VASO-KIINTEISTÖN HomePNA-KYTKIMIEN JA LAAJAKAISTAYHTEYDEN YLLÄPITOEHDOT

Vasoa ja Aurian välillä voimassa olevassa ylläpitosopimuksessa on sovittu:

Palveluaika

- huoltotyöt tehdään normaalin työaikana
- vian vastaanotto tapahtuu ympäri vuorokauden
- käytössä on maksuton vikailmoitusnumero 0800 100 119

Vasteaika

- kriittisissä vioissa vika-korjauksiin ryhdytään 8 tunnin kuluessa
- muut viat korjataan normaalina palveluaikana

Varaosat

- eivät kuulu palveluun

Ohjelmointi

- ohjelmointityöt laskutetaan tuntiveloituksella

Dokumentointi

- dokumentointi ei sisälly palveluun

Muut

- ennakoivat huoltotoimenpiteet vian estämiseksi

tu selville ja korjattua, voidaan yhteys Auriasta avata uudelleen Vasoa pyynnöstä.

Aurian valvomo toimii ympärivuorokautisesti. Vasoa toimisto pystyy toimimaan vain normaalin toimistoajan mukaisesti ja asukkasiin on monesti vaikea saada pikaisesti yhteyttä. Tästä syystä asuntokohtaisen yhteyden katkaisemisen saattaa johtaa yli viikonlopun kestävään tai muuten useamman vuorokauden kestävään katkosiin laajakaistayhteydessä.

Tässäkin yhteydessä on syytä korostaa, että jos asukkaan vialliset laitteet tai kotikoneessa viallisesti toimivat ohjelmat tai Vaso-laajakaistastaan soveltumaton tehokäyttö on synyn Aurian tai Vasoa hallinnon toimenpiteisiin, kuuluvat syntyneet kustannukset tapauskohtaisesti määrättyjen asukkaan maksettavaksi.

Onhan sinulla ADSL-suodatin, johon kotikoneesi on kytketty ennen puhelinpistorasiaa

Kotikoneesi tulee olla kytketty ohessa olevan kuvan 1 mukaiseen suodattimeen eli adapteriin ennen sen kytkemistä puhelinpistorasiaan. Tietokone kytketään suodattimen kyljessä olevaan reikään. Tavallinen kuvan 2 kaltainen puhelinpistoke saattaa hyvällä tuurilla puheilmian näennäisesti hyvin, mutta useimmiten se takkuilee tai ei toimi ollenkaan. ADSL-suodattimen tehtävänä on suodattaa laajakaistayhteyden käyttämä ylätaajuus pelkästään tietokoneen käyttöön. Samassa puhelinkaapelissaan kulkee sekä tavallinen lankapuhelinliikenne että laajakaista.

Suodattimia eli adaptereja myyvät kaikki atk-alan liikkeet. Hinta on vain muutama euroa.

Laajakaistayhteyden toiminnan kannalta olisi aina parempi, jos tietokoneesi olisi yksinään puhelinpistorasiassa, siis

ilman samaan rasiaan kytkettyä lankapuhelinta. Jos kuitenkin puhelinpistorasioiden puutteen takia, tai muusta syystä, tietokoneesi ja lankapuhelin on kytketty samaan pistorasiaan ja mahdollisesti vielä käyttäen jatkojohtoa, pitäisi se suodattimen kanssa onnistua.

Viallinen puhelin tai muu laite saattaa häiritä laajakaistaa

"Halpahallista" hankittu lankapuhelin, puhelinvastaja tai muu asunnon puhelinjärjestelmään kytketty laite saattaa aiheuttaa häiriöitä laajakaistan toimintaan asunnossa. Häiriön vaikutus saattaa yltää jopa naapurustoonkin ja aiheuttaa samassa kiinteistössä laajempaakin toimintahäiriötä. Kokemus on osoittanut, että myös "luotettavasta" liikkeestä hankittu laite voi aiheuttaa samoja ongelmia.

Jos laajakaistayhteytesi toistuvasti päivästä toiseen ei käynnisty tai se tapahtuu huomattavan hitaasti, kannattaa käydä läpi kodin puhelinlaitteet ja kytkä niitä irti puhelinpistorasioista ja kokeilla sen jälkeen laajakaistayhteyttä uudelleen.

Vikatilanteessa kannattaa haastatella naapuria

Jos näet Vaso-laajakaistayhteyden toiminnan hitaaksi tai epäilet sellaista, kannattaa ensin haastatella naapureita tai muita samassa kiinteistössä laajakaistaa käyttäviä. Jos muiden mielestä yhteys toimii kunnolla, on syytä etsiä vikaa omista laitteista. Viallisen kotilaitteen vaikutus saattaa säteillä myös lähinaapurustoon, joten kokemuksiasi olisi hyvä saada myös kaukaisemmista asunnoista samassa kiinteistössä. Jos sama ominaisuus esiintyy laajemmin, on ilmeistä, että vika on kiinteistöön kuuluvassa verkossa tai sen ulkopuolella. Silloin on syytä tehdä vikailmoitus Aurian palvelunumeron 0800 100 119.



Muutamilta asukkailla on puuttunut tällainen suodatin, joka tulee olla tietokoneen ja puhelinpistorasian välissä.

Syksyn Vasokokous

Vaikka oli harmaa, kolea ja tiikkusateinen sää, oli Vasoa syyskokoukseen saapunut osanottajia viitisenkymmentä.

Toimitusjohtaja Pekka Peltomäki avasi kokouksen. Paikalla oli 39 Vaso-kohteen edustajaa sekä Vasoa henkilökuntaa, isännöitsijöitä ja Vasoa hallituksen asukasedustajia. Kokous järjestäytyi ja valittiin kokousvirkaillat.

Yhteistyöelimen kertomus

Pekka Paatonen luki Yten eli yhteistyöelimen vuosikertomuksen 2004. Vastikkeet ovat pysyneet kohtuudessa ja jos nousuja on ollutkin, ne ovat olleet pieniä. Kaikkiin Vasoa kohteisiin asennettiin laajakaistayhteys. Kokemus on ollut enim-

mäksen myönteistä. Asuntojen tyhjääkäyttö on myös pienentynyt.

Yten puheenjohtajaksi vuodelle 2005 valittiin edelleen Pekka Paatonen ja varapuheenjohtajaksi Raimo Kurki. Erovuoroisten tilalle valittiin viisi uutta jäsentä vanhojen lisäksi.

Asukkaiden nimeämään valvojana jatkaa edelleen Osmo Valovirta.

Toimintasuunnitelma ja talousarvio 2005

Pekka Peltomäki esitteli vuoden 2005 toimintasuunnitelman. Mitään erikoista tuleva vuosi ei tuo tullessaan. Käyttövastikkeita korotetaan koko Vasossa keskimäärin 0,07 €/m²/kk. Korotus johtuu suurelta osin ollyn maailmanmarkkinahintojen sekä jonkin verran palkkakustannusten noususta sekä jätehuollon maksujen korotuksesta. Uudisrakentamisesta pidättäydään edelleen vuosien 2003 ja 2004 tapaan.

Hallintopäällikkö Teija Lamminen esitteli 2005 talousarvion. Korjauskulut tulevat hieman lisääntymään kohteiden ikääntymisestä.

Asukasdemokratia Vasoa asunnoissa -asiakirja

Edellinen asiakirja on tehty vuonna 1996. Nyt asiakirja on päivitetty Yten työvalio-

kunnassa. Asiakirja on ohjekirja asukas-toimikunnille. Muutoksia ei juuri ole entiseen, mutta tarkennuksena tuli, että kohteen valvojan ei tulisi kuulua asukas-toimikuntaan eikä valvojana saa toimia henkilö, joka on asukas-toimikunnan jäsenen perheenjäsen. Uutena kohtana oli turvallisuuspäällikkö, mikä pitää valita joka kohteessa, koska pelastussuunnitelma on pakollinen. Turvallisuuspäällikkö tai suojelejohtaja huolehtii käytännön väestönsuojeluväestövalmisteluista. Oliin kyllä sitä mieltä, että päävastuu kuuluu kuitenkin isännöitsijälle.

Jätehuolto oli myös keskustelun aiheena, kustannukset kun ovat koko ajan nousussa. Kohteissa asukas-toimikunta voi päättää, mitä jätteenkeräysastioita kohteisiin hankitaan. Mitä enemmän lajitellaan, sitä enemmän säästöjä syntyy. Asia, johon kannattaa tosissaan kiinnittää huomiota.

Kokous sujui hyvin rutiinomaisesti tyylillä. Sitten oliin taas jo aika lähteä kotiin, kun päivä oli jo ehtinyt taas pitkälle iltaan.

Tiina Tång



Yten toiminta vuonna 2004

Joulun alla 2003 valtiokonttorin tekemä päätös jäädyttää Vason aravalainojen vuosimaksu nykytasolle ja lainojen korko 2 %:iin seuraavaksi 10 vuodeksi merkitsee vakautta Vason asukkaille. Niinpä suurimmassa osassa kohteista käyttövastikkeet eivät maaliskuussa kohonneet lainkaan tai jos kohosivatkin, niin korotukset olivat hyvin maltillisia ja johtuivat yksinomaan hoitokulujen noususta ja vanhojen alijäämien kattamisesta ja loka-kuun alussa laajakaistan veloituksen alkamisesta. Tämä vuonna onkin saatu viitteitä siitä, että käyttöaste olisi kääntymässä lievään nousuun viime vuodesta kuluvan vuoden loppuun mennessä. Toinen myönteinen asia kuluvana vuonna on ollut laajakaistan tulo kaikkiin Vason asuntoihin. Asumisoikeusasuminen Vasossa onkin mielestäni nyt entistä parempi vaihtoehto muille asuimuodoille!

Kun vuosimaksun jäädyttäminen vaikuttaa heti käyttövastikkeisiin, niin korkojen vakautus tuntuu pidemmän ajan kuluessa pääomamenojen ja sitä kautta myös käyttövastikkeiden korotuspaineiden helpotuksena. Aravalainojen korkojen jäädyttäminen tuntuu ennen kaikkea aravalainojen lyhennysten varhaistumisena, mikä puolestaan keventää Vason tasetta, koska Vasossa poistot tehdään lainojen lyhennysten suuruisena.



Yten puheenjohtaja Pekka Paatonen totesi Yten aktiivisen roolin laajakaistahankeeseen yhteydessä. Positiivista on ollut myös käyttöasteen kääntyminen kasvuun. Tässä Paatonen on kotikohhteensa Isotalon kesäjuhlatunnelmissa.

Nykyaikana nopeat sähköiset yhteydet, ns. laajakaista, on katsottava kuuluvan laadukkaana asumisen, jota Vason asumisoikeusasunnokkin edustavat, infrastruktuuriin muiden tietoliikenneyhteyksien, kuten lankapuhelinyhteyksien tai kaapelitv:n, tavoin. Yten suhtautuminen asiaan on ollut alusta asti myönteistä. Yte on seurannut ja tiedottanut aktiivisesti laajakaistan asennus- ja käyttöönottilanteesta kohteissa yhdessä Vason johdon kanssa. Tiedottamisessa Kotivaso-lehti ja Yten asukassivut ovat olleet keskeisessä asemassa. Kokemukset laajakaistan käyttöönotosta ovat voittopuolisesti olleet myönteisiä. Asemissa oli toki jotakin viivästyksiä Aurian toimialueen ulkopuolisissa kohteissa ja joissakin kohteissa saattoi reitit hieman jumittua.

Paitsi että Yte kokoontuu noin 6 kertaa vuodessa, sen toiminta tapahtuu myös neljän työryhmän puitteissa. Yten työvaliokunta, jota Yten puheenjohtajana vedän, käsittelee talousasioita. Tänä vuonna se jatkaa talousasioiden ohella asukasdemokratian tilan käsittelyä Vaso-yhte-

sössä. Asukasdemokratia käsiteltiin omalla asianaan tämän syksyn Vaso-kokouksessa. Todettakoon kuitenkin tässä, että aika ajoon on hyvä käydä läpi pelisäännöt ja päivittää ne ajan tasalle.

Yten kriittikiryhmän perustehtävänä on aivan Yten alkuajoista lähtien ollut antaa asukkaiden näkökulmasta lausunto asuntojen suunnitteluille. Tosin nyt kun Vasolla ei ole yli vuoteen ollut käynnissä tai suunnitteilla uudistustöitä, ei kriittikiryhmällä ole ollut tarvetta kokoontua.

Yten inforyhmä on vastannut yhdessä Vason toimitusjohtaja Pekka Peltomäen kanssa Kotivaso-lehden toimittamisesta. Ryhmän vetäjänä on Ari Pikkarainen. Lehti on ilmestynyt kaksi kertaa vuodessa. Päivi Jouste, ensin Yten sihteerinä ja myös nyt myöhemmin, ylläpitää Yten asukassivuja Vason internet-sivuilla ja vastaa Yten sähköpostiin ositteessa yte@vaso.fi. Loppuvuonna Yten sihteerinä on ollut Pekka Mikkilä.

Yten ympäristötoimikunnan vetäjänä on Pekka Mikkilä. Toimikunta on kuluvana vuonna laatinut luettelon kohteen ympäristövastaavan tehtäviin.

Vason hallituksen toimikausi vuosille 2004–2006 alkoi kuluvan vuoden alusta. Keijo Tapper jatkaa toisena asukkaiden edustajana Vason hallituksen jäsenenä. Uusina asukkaiden edustajina Vason hallituksessa ovat Yten vpj. Raimo Kurki hallituksen jäsenenä ja Tuire Kähkönen hallituksen varajäsenenä. Asukkaiden valitsemana valvojana tilintarkastajan valtuuksin toimii myös vuonna 2004 KTM Osmo Valovirta. Tilitoimisto Ernst & Young Oy:stä, koska yhtään asukasta ei ilmoittautunut halukkaaksi valvojan tehtävään.

Pekka Paatonen
Yten puheenjohtaja

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 Hyyppä, Kielokuja 3 B 9, 20740 Turku
ville.hyyppa@turkuamk.fi

Esa Jääntti, Rauninaukio 2 A 11, 20300 Turku

Sari Koskinen, Käsiyöläiskatu 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, hevemus@pp.inet.fi

Tiina Täng, 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, Myötäinen 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

YHTEISTYÖELIN PÄIVITTI ASUKASDEMOKRATIAN VASOSSA

ASUKASTOIMINTA ON ASUKASDEMOKRATIAN SELKÄRANKA



Asukasdemokratian toteuttamisesta Vason kohteissa on viimeksi laadittu ohjeistoa vuonna 1997, niinpä asukkaiden yhteistyöelin Yte näki ajankohtaiseksi päivittää ohjeiston vastaamaan uuden vuosituhannen mukanaan tuomia näkemyksiä ja tarpeita. Vaikka päperiaatteiltaan sisältö säilyikin samana, tuli paperiin myös uudistuksia. Mainittavimpana niistä suositus ympäristövastaavan valinnalle.

Asukasdemokratia voi kuulostaa sanana vieraalta, joidenkin korvaan jopa pelottavalta. Kyse on kuitenkin asukkaiden parhaasta. Yhteistyöelin on kantanut huolta Vason kohteiden asukastoiminnasta ja varsinkin sen toimimattomuudesta useita vuosia. On myös etsitty punaista lankaa

korkean käyttöasteen kohteiden ja aktiivisen asukastoiminnan välistä.

Helpottaakseen asukasdemokratian toteuttamista Vason asunnoissa on Yte laatinut ohjeen, joka päivitetään 1.1.2005 alkaen. Pieniä muutoksia siellä täällä ovat mm. euromuunnokset hankintarajoihin ja tarkennukset kohteiden toimihenkilöihin.

Merkittävin uudistus on Yten ympäristöryhmän ideoima ja Yten suositama kohdekohtainen ympäristövastaavan valinta.

Muutoksen tuuli puhalsi myös nimilyhenteessä, yhteistyöelimen virallinen lyhenne on entisen YTEN sijaan Yte.

Asukastoiminta on yksi Vason voimavara

Asukasdemokratiaa sovelletaan kaikkiin Vason asuntoihin. Asukastoiminnalle kuin myös yhteistyöelimelle kuuluvat tehtävät ja oikeudet määrittelee laki yhteishallinnosta vuokratuloissa (649/1990), jota Vasossa myös asumisoikeus-

jatkaa seuraavalla sivulla

lain (650/1990) 4 f §:n nojalla noudetaan. Asukastoiminnan ja –toimikuntien yhteistyökumppaneina ovat isännöitsijä ja huoltoyhtiö.

Asukasdemokratia on asukkaille annettu mahdollisuus toimia yhteistuumien oman kohteensa parhaaksi – ilman asukastoimintaa ei ole asukasdemokratiaa. Mahdollisuutta olisi säilyttää käyttämättä. Aktiivinen asukastoiminta onkin yksi kohteita elähdyttävistä rikkauksista.

Vaso-kokous kokoaa kohteiden edustajat puolivuositain

Vähintään kaksi kertaa vuodessa Vaso tai yhteistyöelin Yte kutsuu kaikki kohteiden nimeämät edustajat Vaso-kokoukseen. Keväisin kokous pidetään tilinpäätöksen valmistuttua ja syksyllä marraskuun loppuun mennessä.

Kokouksen tärkeimmät tehtävät ovat valita asukkaiden ehdokkaat Vason hallitukseen neljävuotiskaudelle, valita asukkaiden hyväksymä valvoja seuraamaan ja tarkastamaan Vason talouden ja hallinnon hoitoa sekä valita kuusitoista varsinaista ja neljä varajäsentä yhteistyöelimen kaksivuotistoimikaudelle. Yten jäsenistä puolet on vuosittain erovuorossa. Lisäksi kohteiden edustajien valitavaksi tulee Yten puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja.

Valintojen lisäksi Vaso-kokouksessa käsitellään toimintasuunnitelmaa ja talousarvio seuraavalle vuodelle sekä tilinpäätös ja koko Vason asuntokantaa laajemmin koskevia asioita.

Yhteistyöelin Yte on neuvotteleva elin

Yhteistyöelimeen kohteiden Vaso-kokousedustajien toimesta valitut 16 varsinaista ja 4 varajäsentä edustavat asumisoikeuden hallintoa. Yte toimii neuvottelevana asumisoikeusasuntoja koskevissa kysymyksissä, asumisoikeusasuntojen tuotannon suunnittelussa ja asumisoikeusjärjestelmän kehittämisessä.

Yhteistyöelimen toiminta on kirjattu ohjenuoraan, jonka Yte hyväksyy tai tekee mahdolliset tarkistukset kunkin toimikauden ensimmäisessä kokouksessa. Ohjenuorassa sovitaa Yten koollekutsumisesta ja kokouksen menettelytavoista.

Yte toimii lähinnä yleisellä, koko Vason asuntokantaa kattavalla tasolla, yksittäisiä kohteita koskevissa asioissa Vaso voi neuvotella suoraan kohteen asukastoimikunnan kanssa.

Asukkaat ja asukastoimikunnat voivat tehdä Ytelle aloitteita ja esityksiä, ne tulisi toimittaa vähintään viikkoa ennen Yten seuraavaa kokousta joko Vason toimistoon tai Yten puheenjohtajalle. Ytelle voi lähettää myös sähköpostia osoitteeseen yte@vaso.fi

Yte lupaa antaa palautetta kaikista saamistaan aloitteista ja yhteydenotoista. Asukkaiden kannattaakin laittaa Yte töihin, sillä Yte toimii asukkaiden hyväksi.

P. Joustie/P. Paatonen

Uusi hallituksessa – aina Ytessä

TUIRE KÄHKÖNEN ON ASUKASTOIMINTAKONKARI

Vason hallituksessa on ollut asukkaiden edustus jo yli kymmenen vuotta.

Vuoden 2004 alusta hallituksella alkoi uusi neljävuotiskausi ja samalla hallituksen asukasedustuksen tuli muutoksia. Konkari Keijo Tapperin rinnalle uutena asukasedustajajäsenenä valittiin Raimo Kurki ja varajäseneksi nousi todellinen asukastoimintakonkari Tuire Kähkönen.



Tuire Kähkönen on aidosti alkuperäisiä Vason asukasaktiiveja. Hän oli mukana perustamassa asukashallintoamme ja toimii nyt Vason hallituksessa varajäsenenä asukkaiden edustajana.

Vason hallituksen asukkaiden edustuksessa vietiin huomaamatta 10-vuotismerkkipäivää jo muutama vuosi sitten, sillä ensimmäinen kirjaus asukasedustajista on päivätty 12.11.1992. Tiennäyttäjänä hallituksessa olivat asukkaiden edustajina Tiina Jalonen ja Ritva-Liisa Karlsson sekä varajäsenenä Juha-Pekka Lehto.

Yhteistyöelin Yte perustettiin myöskin vuonna 1992 ja Tuire Kähkönen on ollut yhtäjaksoisesti mukana alusta asti. Hänestä voikin hyvällä omatunolla sanoa kyseessä olevan varsinainen asukasaktivisti sanan kaikissa positiivisissa merkityksissä vaikka Vason hallitustoiminnassa hän onkin vielä untuvikko.

Puistokentän alkuasukkaita

Aikoinaan turvallisempaa ja varmempaa asumismuotoa vuokra-asunon sijaan Vason Puistokentältä Haritusta hakenut Tuire Kähkönen on viihtynyt kohteella sen valmistumisesta vuonna 1993 saakka. Tyttären muutettua asunto on jäänyt hieman turhan suureksi, mutta poiskaan ei ole tullut lähdeä vaihtoa on vakavasti käynytkin mielessä. Tuire kyllä toteaa, että Puistokentällä olisi muutama viihtyisä kaksio, mutta niissä asuu niin mukavia ihmisiä, ettei vapautumisella ole kiirettä.

– Viihdyn itse kohteessa hyvin, kiitos mukavien naapurien.

Työmatka Paraisille taituu puolesta tunnissa ja on huomattavasti miellyttävämpi kuin Helsingin ruuhkat, joista hänellä on myös kokemusta. Vapaa-aikanaan Tuire Kähkönen rentoutuu vesijumppassa.

Hallituksen varajäsenyyden tarkkailu

Tällä hetkellä Tuire Kähkönen on Yten varajäsenenä, mutta puheenjohtajuuskaan ei ole hänelle vierasta. Toisaalta Yten toiminta on antoisaa ja mielekästä, mutta mielusti hän näkisi jäsenistössä uusia innokkaita toimijoita.

Vason hallituksessaakin hänelle on langennut asukasedustajiston varajäsenen virka. Vaikutusmahdollisuudet varajäsenenä ovat Kähkönen mukaan vähäiset, mutta hänestä on kuitenkin tärkeää pysyä ajan tasalla mm. pöytäkirjojen avulla.

Hallituksen jäsenille on Kähkönen mielestä tärkeää kiinnostus asiaan ja asumisoikeuteen. Hän onkin positiivisena seikkana pannut merkille, että hallituksen puheenjohtaja Aila Harjanne osallistuu kohteiden edustajille pidettäviin Vaso-kokouksiin.

– Tämä osoittaa aitoa kiinnostusta, hän toteaa.

Asukkaiden edustajia Vason hallituksessa Tuire Kähkönen pitää erittäin tunnollisina ja ammattitaitoisina.

– Yhtenäinen linja asukkaiden hyväksi on tärkeää, muistuttaa Kähkönen.

Alkuaikojen Yte kokoontui kodeissa

Alkuaikojen Ytessä oli kuusi jäsentä ja heillä henkilökohtaiset varajäsenet. Edustus oli alueellista. Kokouksen järjestysvuoro kiersi jäseneltä toiselle ja yleensä ne pidettiin kotona, joissain paikoissa oli kohteella oma kerhohuone. Samalla kierrettiin tutustumassa kohteeseen.

Yte perustettiin 20.8.1992 Vason 17.7.1992 koolle kutsumassa kokouksessa. Kokoukseen oli kutsuttu kaikki kokouspäivän mennessä asumisoikeus-sopimuksen allekirjoittaneet henkilöt ja kokouksessa oli paikalla 85 henkilöä. Sen jälkeen Yte kokoontui seuraavankerran 27.10.1992 Vason silloisella toimistolla asialistallaan toimintasuunnitelma ja talousarvion käsittely.

Kautta aikain ensimmäisen Yten oman kokouksen Tuire Kähkönen muistaa pidetyn Pirjo-Riitta Vepsän kotona 24.11.1992 Kreulankartanolla.

Aluksi piti kuumeisesti luoda ohjenuora Yten perustaksi, into oli suurta. Tuire muistaa myös alkuvuosien Yten kokouksissa käydyn nippukaupalla läpi valmistumassa olevien kohteiden pohjapiirustuksia. Rakentaminen oli vilkasta ja Vason kohteita valmistui paljon. Yten tärkeimpiä töitä tuolloin olikin antaa lausuntonsa tulevista kohteista. Usein kerralla oli niin paljon piirustuksia, että helpointa oli jakaa ne ryhmien kesken.

Aluksi tuntui, etteivät piirustusten muutos ehdotukset menneet läpi, mutta pikku hiljaa asiassa edettiin ja nykyään kriittikirjymän lausunnonla on vaikutusta ja rakennuttajapuoli odottaa niitä.

Toinen tärkeä tehtävä oli olla mukana uusien kohteiden ensimmäisessä asukkaiden kokouksessa kertomassa asukasdemokratiasta Vasossa. Näitäkin tilaisuuksia oli alkuaikoina useita, joten tehtäväjako sovellettiin niihinkin.

Aikojen saatossa Yten toiminta on aikuistunut

Yten kasvaessa kokoontumiset siirtyivät Ylioppilaskylästä tiloihin, joissa Vasollakin oli vielä tuolloin konttori. Yten omassa kokouksissa luki kokouksipaikaksi: Vuokralaisyhdistyksen tiloissa Inspektorinkatu 4B, kyseessä oli kerhohuoneisto. Kun Vaso katkaisi napanuoransa ja erkani Ylioppilaskylästä siirtyttyään omiin Rauhankadun toimintoihin, Ytenkin kokoukset siirtyivät keskikaupungille.

Yten toiminnan voisi kuvailla muutuneen vuosien aikana innokkaasta teinistä aikuisiksi. Kokoukset ovat asialli-

ASUKASKOKOUS

- vähintään kerran, mielellään kaksi kertaa vuodessa
- kutsuu koolle asukastoimikunta
- kutsu toimitettava vähintään viikkoa ennen
- syksyllä talousarvio ja valinnat
- keväällä tilinpäätös ja raportit
- kaikki kohteen asukkaat voivat osallistua
- äänivaltaisia ja vaalikelpoisia kaikki 18 vuotta täyttäneet vakituiset asukkaat

ASUKASTOIMIKUNTA

- edustaa kohteen asukkaita
- valitsee keskuudestaan kohteen ympäristövastaavan
- osallistuu valmisteluun ja antaa lausunnon talousarvioita, korjaustoimenpiteistä ja suunnitelmista
- valvoo hoito-, huolto- ja korjaustöitä
- päättää järjestysäänneistä, tilojen jakamisperusteista sekä huollon järjestämisestä
- käsittelee asukkaiden esityksiä, aloitteita ja kysymyksiä
- tiedottaa päätöksistään

VASO-KOKOUSEDUSTAJA

- osallistuu kohteen edustajana Vaso-kokouksiin
- tuo kokousten kuulumiset asukaskokoukselle ja asukastoimikunnalle

KOHTEEN VALVOJA

- seuraa ja tarkistaa kohteen talouden ja hallinnon hoitoa
- tiedonsaantioikeus kohdetta koskevista asioista
- antaa valvojaraportin
- ei voi olla asukastoimikunnan jäsen tai asukastoimikunnan jäsenen perheenjäsen

TURVALLISUUSPÄÄLLIKKÖ

- pakollinen kaikissa yli 5 asunon kohteissa
- huolehtii kohteen väestönsuojelujärjestelystä
- laatii kohteen pelastussuunnitelman

YMPÄRISTÖVASTAAVA

- asukastoimikunnan jäsenistöstä valittu henkilö
- vaalii asuinympäristön viihtyvyyttä ja järjestystä
- valvoo jätehuollon toimintaa
- seuraa ja tiedottaa uusista jätehuoltomääräyksistä
- valmistelee järjestysääntöjen päivitykset

HANKINTAOHJEET

- alle 100 € hankinnat asukastoimikunnan puheenjohtaja
- yli 100 € hankinnat asukastoimikunta
- yli 1000 € hankinnat päätetään asukaskokouksessa yhdessä isännöitsijän kanssa

sia ja järjestyneitä, pöytäkirjat säntillisillä ja koko toimintaan on tullut ammattimainen ote. Vaikka toisaalta suuria asioita saavutetaan monesti innostuksen vallassa on käytännön kannalta nykytilanne parempi.

– Toivottavasti Yte ei kuitenkaan tule eläkeikään vaan säilyy nuorekkaana, Tuire Kähkönen naurahtaa.

Alkuaikoina innostus ei ollut suurta pelkäästään Ytessä, sillä Vaso-kokoukset olivat kaikille avoimia ja osallistujamäärä oli mittava nykyprosentteihin verrattuna.

Järjestelmästä oltiin sen uutuuden vuoksi kiinnostuneita ja asioita ajettiin innokkaasti eteenpäin. Kohteiden määrän kasvaessa siirryttiin kohdekohtaisiin edustajiin jo käytännön pakkotamana.

– Jos innostus olisi säilynyt samana ja kokoukset kaikille avoimina nykyään tarvittaisiin kokouspaikaksi varmaankin jäähalli, Kähkönen uumoilee.

Asukastoiminnan henki on pidettävä yllä

Alkuaikojen palon ja pioneeriengen tilalle on tullut nykyajan välinpitämättömyys. Tuire Kähkönen toteaa surullisena huomioineensa, etteivät ihmiset enää välitä omasta asuinympäristöstään eivätkä kohteensa kuulumisista. Asukaskokouksiin osallistuminen on olematonta ja tuntuu, että vain se mitä omien seinien sisällä on, on tärkeää.

Surullinen tilanne tuntuu olevan valalla kaikissa asumisluokissa, vain täysin uusi asia saattaa innostaa. Tuire Kähkönen kuitenkin uskoo tulevaan. Vaso-kokouksissa on näkynyt uusia kasvoja ja tuoreita näkökantoja ja Vason asuntoihin muuttava uusia ihmisiä.

– Ei saa luovuttaa! Vaikka intoa ei löydy, liekkiä pitää jaksaa pitää yllä kunnes aika, paikka ja innokkaat ihmiset kohtaavat, kannustaa Tuire.

Kähkösen mielestä myös isännöitsijöille asukastoiminnan yhteistyö on yhä kasvunpaikka.

Asumisoikeus on hyvä systeemi

Huolestuttavina piirteinä asukkaiden osallistumattomuuden lisäksi Tuire Kähkönen pitää yhä alkuaikoihin verrattuna eri kohteiden alentunutta käyttöastetta ja uudistuotannon jäädytystä. Toisaalta taas hän on todennut tuttavapiirissään heränneen jopa pienen kateuden uudesta edullisesta laajakaistasta kaikkiin Vason asuntoihin.

Tulevaisuudessa Tuire Kähkönen näki varteenotettavana markkinointikohdeena eläkeläiset. Hänen mielestään luopuminen omistusasunnosta lastensa hyväksi silloin kun he apua eniten tarvitsevat on järkevää. Kuitenkaan asumisoikeus ei asumismuotona ole "ei mitään", senhän voi vaikka jättää perinnöksi. Lisäksi se on turvallista ja huoletonna asumista.

Myös nykypäivänä yleistyvä työn perässä siirtyminen tuo uutta käyttäjäkuntaa. Asunnosta pääsee aikanaan eroon nopeasti ja huolettomasti.

Uudistuksen alla oleva aso-laki tuo haasteita. Perusajatuksen muuttuessa pitää olla tarkasti mukana seuraamassa missä mennään.

– Hyvää systeemiä ei saa hukata, tähdentää Tuire Kähkönen lopuksi.

Päivi Jousto



Isännöitsijätoimisto Mikko Aro Oy kokeilee menettelyä, jolla asukkaalle toimitetaan vain yksi vastikelasku.

Kokeilun piirissä oleville toimitettiin loka-kuun alusta laajakaistan vuoksi voimaan tulleen vastikelaskun maksulomakkeenä vain yksi pankkisiirto vakiovaikutteella. Maksulomakkeeseen on merkitty kuukausittaiset eräpäivät, jotka voi esim. yliviivata maksettuaan.

Käytäntö toimii kaikissa maksumuodoissa; suorapalvelussa, maksupalvelussa ja tiskillä maksettaessa. Halutessaan asukas voi kuitenkin pyytää joka kuukaudelle entiseen malliin oman maksulomakkeensa.

Käytännöllä saavutetaan säästöä niin työajassa kuin paperimäärässä. Se tuo

helpotusta myös asukkaalle, sillä esim. internetin pankkipalvelun kautta maksu sama maksulomake viitenumeroineen voidaan säästää kuukaudesta toiseen.

Kiinteistövastuu Oy:n isännöimissä Vaso-kohteissa käytäntöä ei harkita emman huonon palautteen vuoksi. Toi-

saalta heidän maksulomakkeissaan on jo nyt pysyvä viitenumero.

Talokeskus Oy harkitsee käytäntöön siirtymistä uuden laskutusjärjestelmän salissa kyseisen vaihtoehdon käyttöön.

Päivi Jousto

PIENEMMISSÄ MIKKO ARO OY:N ISÄNNÖIMISSÄ KOHTEISSA

Laskutus- systeemi kokeilussa

Mikko Aro Oy:n isännöimissä alle 15 asunnon Vaso-kohteissa siirryttiin loka-kuun alusta kokeilemaan yhden laskulomakkeen systeemiä. Kokeilu jatkuu helmikuuhun asti, johon mennessä toimistossa päätetään siirryttäväkö käytäntöön pysyvästi ja kaikissa kohteissa 1.3.2005 alkaen. Kokeilu on saanut tähän mennessä positiivista palautetta.



Vaso liittyi asuinkiinteistöalan energiansäästö sopimukseen

Vaso liittyi noin kaksi vuotta sitten laadittuun ympäristöministeriön, kauppa- ja teollisuusministeriön ja Asuinkiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry:n sopimukseen yhteistoinnista niiden toimenpiteiden toteuttamiseksi, joita vuonna 2001 hyväksytyn kansallisen ilmastostrategian sekä siihen sisältyvän energiansäästöohjelman ja uusiutuvien energialähteiden edistämishjelman tavoitteet ja toteutus edellyttävät.

Sopimuksen piiriin kuuluvat ASRA:n kunnalliset ja yleishyödylliset jäsenyhteisöt.

Energiansäästöä edistetään kasvihuonekaasupäästöjen vähentämistä ja kansainvälisen ilmastopoliittisen tavoitteiden saavuttamista sekä muiden kestävä kehityksen tavoitteiden toteuttamista. Suomi on ratifioinut kansainvälisen ilmastopoliittisen 31.5.1994 ja yhdessä muiden EU:n jäsenvaltioiden kanssa 31.5.2002 siihen liittyvän Kioton pöytäkirjan, jossa on asetettu kasvihuonekaasupäästöjen vähentämistavoitteet teollisuus- ja siirtotalousmaille. Asuinkiinteistöalalla on tärkeä merkitys tavoitteiden saavuttamisessa.

Energiansäästöä tarkoitetaan sopimuksessa uudis- ja korjausrakentamisen sekä olemassa olevien rakennusten käytön ja ylläpidon energiatehokkuuden parantamista. Myös fossiilisten polttoaineiden käytön korvaaminen uusiutuvien energialähteiden hyödyntämisellä ja rakennusten käyttäjien toiminnan energiatehokkuuden parantaminen sisältyvät soveltuvin osin sopimuksen piiriin. Energiatehokkuuden parantaminen tarkoittaa energian ominaiskulutuksen pienen-

tämistä siten, että esimerkiksi rakennuskvadrin lämmittämiseen tai rakennusneliömetrin valaistukseen tarvittava energiamäärä vähenee.

Energiankäytön tehostamisella ja uusiutuvien energialähteiden hyödyntämisellä parannetaan toimintojen taloudellisuutta ja luodaan energiataloudellisiin parannustoihin liittyviä työpaikkoja. Energiansäästöä edistämässä otetaan huomioon turvallisuus ja terveellisyys esimerkiksi rakennusten sisäilmas- ta. Oikein toteutetut energiansäästötoimet parantavat asumis- ja työskentelyolosuhteita sekä ehkäisevät osaltaan myös rakennusten kosteusvaurioita ja homeongelmia.

Sopimuksen tavoitteet

Tavoitteena on saada mahdollisimman suuri osuus ASRAn jäsenistön omistamista asunnoista sopimuskäytännön piiriin. Sopimus koskee noin 308.000 ASRAn kunnallisten ja yleishyödyllisten jäsenten omistamaa asuntoa. Sopimukseen tähän mennessä liittyneiden jäsenyhteisöjen omistuksessa on 210.000

asuntoa eli sopimuksen kattavuus on jo 70 %.

Sopimuksella edistetään energiatehokkuuden parantamista niin, että energian ominaiskulutukset alenevat. Lisäksi tavoitteena on sellaisten toimintamallien kehittäminen ja käyttöönotto, että energiatehokkuuden edistämistä tulee vakituun osa jäsenyhteisöjen toimintaa.

Sopimuksen liittyneiden yhteisöjen asuinkiinteistöalallaan lämmön ominaiskulutusta (kWh/m², kWh/m³) ja veden ominaiskulutusta (l/m², l/asukas/vrk) pyritään alentamaan. Kiinteistösiirtojen osalta tavoitteena on ominaiskulutusten (kWh/m², kWh/m³) kasvun pysäyttäminen ja kääntäminen laskuun ennen vuotta 2008.

Energiakatselmustoiminnan ja kulutusseurannan kehittämisen tavoitteena on saada 80 % sopimukseen liittyneiden yhteisöjen asuinkiinteistöalasta katselmoiduksi ja jatkuvan kulutusseurannan piiriin vuoden 2010 loppuun mennessä. Välitavoitteena on saada 50 % sopimukseen liittyneiden yhteisöjen asuinkiinteistöalasta katselmoiduksi ja jatkuvan kulutusseurannan piiriin vuo-

den 2006 loppuun mennessä.

Lisäksi sopimuksen tavoitteena on edistää uusiutuvien energialähteisiin pohjautuvan energiahuoltoon siirtymistä erityisesti niissä kiinteistöissä, joiden lämmitysenergia tuotetaan kiinteistökohtaisella tai pienellä alueämmitysjärjestelmällä palvelevalla lämmityskattilalla.

Tavoitteiden saavuttamiseksi sopimukseen liittynyt yhteisö esittää vuoden kuluessa liittymisestä energiankäytön tilanne selvityksen, jossa kuvataan polttoaineiden, lämmön, sähkön ja veden käytön toteutunutta kehitystä ja toteutettuja energiansäästötoimia 3 vuoden ajalta.

ASRAn yhteistyökumppanina käytännön asioissa toimii valtion omistama energiansäästöä ja uusiutuvien energiamuotojen käyttöä edistävä Motiva Oy. Motivan kautta tulemmme saamaan jatkossa energiankulutusta ja energiansäästöä koskevaa informaatiota kiinteistöjen ylläpitohenkilöstölle ja käyttäjille.

VAIVATONTA ASUMISTA SEINIÄ OMISTAMATTA, MUTTA NIITÄ VAALIEN

VASO-ASUKKAAN VASTUU ASUNNOSTAAN

Kun vessan hana alkaa vuotaa tai jääkaapissa ei kylmyys säily oletetulla tavalla, tartutaan ensimmäiseksi usein puhelimeen. Epävarmuus iskee kuitenkin monelle, kenellä tästä kuuluisi soittaa? Kenen vastuulla on jääkaapin toiminta tai vessan loisteputkivalaisimen lampun vaihto? Kuuluuko soittaa Vasoon, isännöitsijälle vai pitäisikö sittenkin soittaa naapurille?

Vaso-asunnossa asutaan mainoksen lauseen mukaisesti "vaivattomasti seinä omistamatta". Kuitenkaan se ei tarkoita sitä, ettei tarvitse välittää mistään ja ettei muuttaessaan joutuisi vastuuseen tahallaan tai omalla välillä myymälläään aiheutettuihin korjauksiin vaativiin vikoihin. Samalla tavoin kuin asunto-osakeyhtiössä, myös Vasoon asunnoissa omistaa omistaa seinät ja vastaa lähinnä rakenteista, putkista, johdoista, hormoneista jne. Asukas taas vastaa siitä mitä seinien sisäpuolella on muutamaa poikkeusta lukuunottamatta.

Asunnossa täytyy asua ja kohdella sitä kuin omaansa, onhan siihen sisään muut-

taessaan sijoittanut aso-maksun verran omaa rahaa kiinni. Samat säännöt ja korjausvastuut pätevät myös Vaso-asunnoissa vuokralla asuviin.

Ilmoita viasta viipymättä

Kun jotain menee rikki tai huomaat vian laitteessa, ilmoita siitä viipymättä. Jos vika koskee talon yleisiä tiloja, kannattaa käännyttyä asukastoimikunnan puheenjohtajan puoleen. Hän toimii linkkinä kohteen ja isännöitsijän välillä. Kiireellisissä tapauksissa on kuitenkin paras käännyttyä tapauksesta riippuen isännöitsijän tai huollon puoleen.

Jos vika on asukokohtainen, on paras tie tehdä vikailmoitus annettujen ohjeiden mukaisesti huoltoyhtiölle. Huollon kanssa saa parhaimmillaan saman tien sovittua korjaajan tulosta ja esimerkiksi siitä, pitääkö ottaa huomioon oven takana innokkaana odottava perheen lemmikki. Kuitenkin on hyvä ilmoittaa viasta myös isännöitsijälle tai asukastoimikunnan puheenjohtajalle, sillä tiedonkulku molemmin puolin on tärkeää. Jos isännöitsijä ei tiedä talon tapahtumista ja ilmenneistä ongelmista, ei hän osaa puuttua niihin.

Kohteissa, joissa huolto hoidetaan pääosin itse tai muusta syystä ei ole täyttävä huoltosopimusta tietyn yhtiön kanssa, tulee ottaa yhteyttä isännöitsijään.

Korjaamalla säästää

Vioista ja ongelmista ilmoittaminen ja korjauttaminen voi olla myös säästöä pitkän päälle. Vaikka esim. lavaariin hiljalleen tipputeleva hana ei omasta mielestä haittaisiakaan voi vuotava hana tai wc-istuin maksaa vuositasolla paljon.

Jo ompelulangan paksuinen vuoto tekee vuodessa noin 80 euron lisän vesilaskuun ja tulitikin paksuista vuotovesinoroa juoksuttava wc-istuin n. 8.000 euroa vuodessa. Nämä seikat tiedostaessaan tuleekin jo herkemmin soitetta huollolle, sillä vesiäkin maksetaan kulutuksen mukaan.

Mycos pikkuvikainen jääkaappi saattaa kuluttaa energiaa ehjää enemmän. Tässäkin tapauksessa asukas itse maksaa sähkölaskussa korjaamattoman vian.

Helpommat työt asukkaalle

Karkeasti jaotellen voidaan ajatella, että isommat ja vaikeammat korjaukset asunnossa kuuluvat talolle ja asukkaalle lankeavat helpommat.

Asunnon perusvarustukseen kuuluvat koneet, laitteet ja kalusteet; jääkaappi ja pakastin, hella, wc-istuin, lavaari, hanat, kiuas, kiinteät kalusteet ja kiinteät valaisimet (ei lamppujen vaihto) kuuluvat omistajatahon vastuulle. Näiden toimintahäiriöiden korjaukset tilataan joko huolloilta tai isännöitsijältä.

Jos edellä luetellut laitteet tai kalusteet rikoontuvat asukkaan virheellisen tai huolimattoman toiminnan tuloksena, on korjausvastuu asukkaalla. Asukkaan ylläpito- ja huoltoon kuuluvat myös asunnon perusvarustukseen kuuluvien laitteiden ylläpito; jälkiasennettu astianpesukone, kylmälaite, parvekelasitus, jne.

Lamppujen vaihdot asunnossa sisällä, ilmanvaihtopoistoventtiilien puhdistamiset, liesituuletinien hoito, pesukoneiden liittämiset ja ikkunoiden tiivistämiset ovat asukkaan itse hoidettavia pienimuotoisia asunnon huoltoita.

Lain mukaan pakollinen palovarointi ja sen pattereiden vaihto on myös asukkaan vastuulla.

Remontoidakin asuntoa saa uusilla pintamateriaaleilla tai voi vaihtaa esim. kaapistojen ovet laadukkaampiin, asentaa parketin tai laminaattilattian. Korjauksista ja remonteista on kuitenkin hyvä aina ensin neuvotella isännöitsijän kanssa.

Asunto käydään läpi muuttotarkastuksessa

Asunnon raskaskäsitisestä käytöstä tai asukkaan huolimattomuudesta johtuvat viat kuuluvat asukkaan vastuulle. Muuttotarkastuksessa huomioidaan kuitenkin aina kiinteistön ikä ja pois muuttavan asukkaan asumisaika. Normaalisti asumis-

aikaisesta kulumisesta johtuvat muutokset asunnossa kuuluvat omistajan vastuulle.

Poismuuttajan lähtötarkastuksessa kiinnitetään huomiota asukkaan vastuulla oleviin mm. seuraaviin seikkoihin asunnon sisällä; wc-istuin ja sen kansi, käsienpesuallas (mahdolliset halkeamat), hanat (esim. vipu poikki), ovet (esim. pinnoite rikki, kolhittu, liimattu tarra tms.), keittiön koneet ja laitteet (esim. jääkaapin hylly rikki, kolhu ovesa, uunin pellit hukassa), keittiön taso (esim. palojalkia), onko tapeteissa tai lattiamatoissa "taideteoksia", onko asunnon avaimet kaikki talalla.

Päivi Joutsen

VASTUUNJAKOTAULUKKO

Talon vastuulla

- Ulkoseinät, painumat ja halkeamat kantavissa rakenteissa, parvekkeet
- Lämmöneristeet ja märkätilojen vesieristeet
- Ulko-oven käyntihäiriö tai rakennevika, alkuperäinen lukko, ovensuljin (ovipumppu), ovenpysäytin ja aukipitolenkki, ovikello (tapauskohtaisesti)
- Parvekeoven rakennevika tai käyntihäiriö
- Postiluukku, ulko-oven nimikilpi
- Ikkunoiden ulko- ja sisäpuutteiden ja karmien rakenneviat, helojen yms. varusteiden korjaus, maalaus
- Talon asentamat parvekelasitukset
- Märkätilojen seinäpintojen ja saunan paneloinnin korjaus
- Saunan lauteiden korjaaminen
- Patterien ilmaaminen ja perussäätö
- Patteriventtiilien ja termostaattien korjaus ja huolto
- Poistoilmaventtiilien säätö ja korjaus sekä ilmanvaihtokanavien puhdistus
- Liesituuletinien tms. korjaus
- Hanojen virtaamien perussäätö
- Hanojen korjaus ja uusinta, suihkujen ja suihkuletkujen uusinta (tapauskohtaisesti)
- Putkistovuodot
- Vesilukkojen ja lattiakaivojen korjaus ja uusinta
- Wc-laitteen korjaus (ei asukkaan särkevät osat)
- Viemäritukosten avaus (kustannusvastuu asukkaalla, jos hänen aiheuttamansa)
- Kiinteiden valaisinten ja niiden kupujen korjaus
- Pistorasioiden ja kytkimien korjaus (tapauskohtaisesti)
- Kiukaan korjaus
- Lieden ja jääkaapin korjaus ja huolto
- Aidat, yhteiset pihavarastot ja katokset

Asukkaan vastuulla

- Lisäavaimen hankinta, kadonneen avaimen vuoksi uudelleen sarjoittaminen
- Turvalukon, varmuusketjun ja ovisilmän asentaminen ja huolto
- Ulko-oven saranoiden ja lukon voitelu, tiivisteiden uusinta ja korjaus
- Ikkunoiden tiivisteiden korjaus ja uusinta
- Sälekaihtimien asentaminen
- Sisäovien saranoiden ja lukkojen voitelu
- Parvekelasitukset (asukkaan asentamat)
- Märkätilojen lattioiden ja seinien kunnon tarkkailu
- Parvekkeen puhtaanapito ja sen vedenpoistaukkojen puhdistus
- Poistoilmaventtiilien puhdistus
- Korvausilmaventtiilien puhdistus ja suodattimien puhdistus ja vaihto
- Liesituuletin tms. suodattimien puhdistus
- Hanojen suuttimien puhdistus
- Pesukoneen liittämisen, pesukoneen letkut ja astianpesukonehangan hankkiminen
- Vesilukkojen ja lattiakaivojen puhdistaminen
- Hanojen ja wc:n vuotojen tarkkailu
- Lamppujen ja loisteputkien hankinta ja vaihto sekä loisteputkivalaisinten syyttimien hankinta ja vaihto
- Sulakkeiden hankinta ja vaihto
- Antenniiltojohtojen hankinta
- Puhelinjohtojen lisääminen
- Jääkaapin, lieden yms. merkkipöytä lamppujen hankinta ja vaihto
- Palohälytyn ja sen pariston
- Kiuaskivet ja niiden vaihto
- Kylmäkalusteiden lauhduttimien puhdistus ja jääkaapin sulamisvesiputken puhdistus
- Oman piha-alueen puhtaanapito, nurmikotyöt ja pensaiden hoito
- Ulko-oven edustan puhtaanapito, lumityöt ja liukkaudentorjunta

Työpaikkoja

Haemme Kotivasoon

Avustavaa toimittajaa

Tämä kaksi kertaa vuodessa ilmestyvä Kotivaso-lehti etsii avustavaa toimittajaa.

Asuminen Vasossa ja aikaisempi lehden toimitustyö tai muu viestintäalan kokemus ja koulutus katsotaan eduksi. Tehtävä työllistää lehden toimituskuntaa ilmestymistä edeltävien kuukausien aikana marraskuussa ja huhtikuussa. Toimitustyöstä maksettavasta korvauksesta sovitaan erikseen.

Tehtävistä kiinnostuneita pyydetään ottamaan yhteyttä **tämän vuoden loppuun mennessä** puh. 274 7011 tai pekka.peltomaki@vaso.fi

Kun naapurissa kolisee muikin kuin pesukone

NAAPURIHÄIRIÖ JA HÄIRIKKÖ NAAPURI

Normaalielämästä aiheutuu aina ääniä. Pesukone kolisee, lapset leikkivät, askeleet kopisevat rappukäytävässä, suihku kohisee ja wc:tä vetäessä putket saattavat paukahtaa. Varsinkin kerrostaloissa elämisen äänet kuuluvat ympäristöön eikä rivitalokaan ole äänetön ympäristö.

Yleisesti voidaan todeta, että asukkaan tulee sietää normaaliin elämään kuuluvat äänet, joihin kuuluvat myös sormiharjoitukset pianolla, vauvan öinen itku ja satunnaiset juhlimisen äänet. Hyvän tavan mukaan asukas ilmoittaa illanvietoista ja juhlista etukäteen naapureille.

Kaikkea ei tarvitse sietää

Naapurihäiriköinnistä puhutaan esimerkiksi kun asunnosta kuuluu toistuvasti ilta- tai yöaikaan metelä, huutoa, tappelun ääniä tai kovaäänistä musiikkia. Ääritapauksessa häiriköinti voi olla myös tahallista.

Asuinyhteisöissä on laadittuna järjestysäännöt, joiden puitteissa toimitaan. Jos naapuri esim. toistuvasti ajoittaa kolinaa aiheuttavat siivous- tai huonekalujen siirtelytoimet myöhäisiltana tai tamppaa mattonsa muulloin kuin sovittuna aikana, on asiasta huomauttaminen paikallaan.

Malti on kuitenkin aina valttia. Asiassa kuin asiassa on turha edetä riitelmieillä ja vihämielesit. Usein pelkkä asiasta ystävällisesti huomauttaminen ja järjestysääntöihin vetoaminen auttaa.

Kun puhe ei riitä otetaan yhteys isännöitsijään

Aina tilanteeseen ei auta häiriöstä suoraan asianomaiselle huomauttaminen. Joissain tilanteissa taas ei uskalleta esim. väkivallan pelossa puuttua häiriköintiin. Silloin tulee kääntyä isännöitsijän puoleen.

Isännöitsijä pyytää laatimaan asiasta kirjallisen valituksen, joka voi olla joko vapaamuotoinen tai valmiille lomakepohjalle laadittu. Valituksessa tulee ilmetä mm. häiriön laatu, kuinka usein häiriötä tapahtuu ja mihin aikaan.

On häiriö mitä tahansa sitä tarkastellaan aina tapauskohtaisesti. Valituksen saatuaan isännöitsijä harkitsee, onko asukkaalle aiheutta vaita varoitusta. Vähäpätöisemmissä tapauksissa isännöitsijä voi antaa vapaamuotoisemman varoituksen, jossa kehoitetaan asukasta jatkossa noudattamaan talon järjestysääntöjä.

Varoitus voi johtaa jopa häätöön

Mikäli häiriköivä naapuri jatkaa varoituksesta huolimatta muita häiritsevää elämää, voidaan häirikön sopimus irtisanoa. Tämä edellyttää häiriöstä kärsivien asukkaiden uutta valitusta.

Ennen kuin häätökanne laitetaan vireille, asiat tutkitaan aina tarkoin, sillä kevin perustein ei häätöprosessiin ryhdytä. Toisaalta asunnon omistajan tulee taata kaikille asukkailla turvallinen ja rauhallinen asuinympäristö, joten häiriötapauksiin pyritään aina puuttamaan mahdollisimman varhain.

Päivi Jouste

7.8.2004 – Isotalo 52/54:n KYMPPIJUHLAT



Isotalon Olympialaisissa köydenveto keräsi köyden päihin sekä isoja että pieniä asukkaita.

Kesäisen kauniina elokuun päivänä vietettiin siis Pernossa Isotalo 52/54:n kymppijuhlia, joita kohteen aktiivinen asukastoimikunta oli valmistellut huolella ja pitkään.

Juhlapäivä alkoi juhllisella lipunnostolla aamuisen kuulaana lauantaina. Varsinaisen juhla aloitettiin iltapäivällä. Sateeseenkin oli varauduttu, sillä juhla paikalle pystytettiin värikäs katos suojaamaan juhlijoi ta kastumiselta. Kohteen lapsia mietettiin pystyttämällä pompullina juhla-alueelle. Pompullina oli ehdottomasti kielletty yli nelikymppisiltä lapsenmielisiltä kohteen asukkailta.

Juhlailaisuus alkoi virallisesti asukastoimikunnan puheenjohtajan Sari Lindahl-Helenuksen kipakalla tervehdyksellä, jossa kaikki asukkaat toivotettiin sydämellisesti tervetulleiksi historialliseen juhlaan.

Kohteemme valvoja (ja Yte:n puheenjohtaja) kertoi kirjoittamassaan kronikassa muisteluja kymmenen vuoden ajalta. Tässä tiivistettynä **otteita kronikasta:**

Asukastoimikunnan ensimmäisenä puheenjohtajana toimi Esko Kettunen, joka on asuinoikeusasumisen pioneereja. Hän oli veljensä kanssa perustamassa asuinoikeusyhdistystä Varsinais-Suomeen jo ennen Vason perustamista. Sihteerinä toimi Pekka Paatonen.

Kaikki asukkaat olivat tuolloin asuinoikeusasumisen (termi tarkoittaa asuinoikeusasumista) pioneereja, sillä koko järjestelmä oli rantautunut Ruotsista Suomeen vasta vuonna 1990.

Isotalon Olympialaisten pussihyppelyssä edettiin vauhdilla ja kompuroiden. Laitimmaisena vasemmalla olen itse jäämässä kurvissa jälkeen muista.

Asukastoiminta oli pioneerikaudella varsin vilkasta, sillä asukaskokouksiinkin saattoi osallistua jopa toistakymmentä kohteen asukasta!

Isotalon asukastoimikunta teki innovaation eli kokosi ensimmäisenä Vason kohteena jokaiseen asuntoon jaetun asuntokansion.

Asukkaat päättivät heti alusta asti hoitaa ulkoalueiden hoidon sekä kesällä että talvella talkootöinä vuorolistan mukaisesti. Osallistuminen sekä tähän että erillisiin kevät- ja syystalkoisiin oli aktiivistä!

Legendaariset grillijuhlat kevät- ja syystalkoiden päätteeksi saavuttivat suuren suosion ja auttoivat asukkaita tutustumaan toisiinsa.

Yhteenvetona Isotalon 10-vuotiskaudesta Pekka Paatonen mainitsee, että hän on viihtynyt Isotalon kauniilla mäellä Turun Pernon kaupunginosassa. Hänen mielestään Perno on mainettaan parempi asuinpaikka.

Pekka Paatonen pitämän kronikan jälkeen juhlassa seurasi ohjelmaa kohteen lapsille (ja lapsenmielisille). Anne Pikkarainen oli laatinut lapsille mm. arteenetintää ja huikene jännittävät olympialaiset näin Ateenan olympialaisten hengessä. Mottona oli: voitto ei ole tärkeintä

vaan rehti osallistuminen (ilman doupingeja/reportterin oma huomautus). Lajeina kisoissa oli mm. köydenvetoa, pussihyppelyä, keilailua sekä tietysti suomalaisille niin rakasta keihäänheittoa.

Pussihyppelyn varma voitto mielessä osallistui myös lehdistön edustaja osoittamaan taitojaan. Vaan kuinkas kävikään, kisan voitti lasten joukkue, sillä lehdistön edustaja kompastui omiin jalkoihinsa kesken kisan.

Kovan kilpataiston jälkeen oli juhla-väellä jo kova näkää ja jano. Jano sai ensiapua, kun asukastoimikunnan puheenjohtaja kohotti juhllisen maljan ennen kuin grillin herkut pääsivät täyttämään juhla-vaen vatsoja. Mitä olisi suomalaisen kesäjuhla ilman musiikkia. Juhlaamme oli saatu houkuteluksi oikea hanuristi, joka sulostutti soitollaan kaikkia juhlassa mukana olleita Isotalon asukkaita pitkin iltaa. Mieleenpainuvan juhlapäivän lopuksi Suomen lippu laskettiin alas hartaan tunnelman vallitessa. Mitäpä tästä hyvin järjestetystä kymppijuhlasta voisi näin lopuksi todeta kuin, että "ja siellä kaikilla oli niin mukavaa..."

Ari Pikkarainen

Sirkku Häkklä voitti kiipeilykurssin kahdelle



Turkulainen Sirkku Häkklä voitti Vason syyskampanjan yhteydessä järjestetyn nettikiilpailun, jossa palkintona oli kiipeilykurssi kahdelle. Palkinnon arvo on noin 150 euroa.

Sirkku oli nähnyt syyskuussa Turun torilla olevan julistetaulun, jossa Vaso kertoi käynnissä olevasta kilpailusta Vason kotisivuilla. Tästä saadulla kimmokkeella hän osallistui kilpailuun. Kaikkiaan kilpailuun tuli 1.126 vastausta, joista Sirkun vastausnumero nousi arvonnassa voittajana.

Onnea Sirkulle!



Muistoja kesästä:

Koristekrassi kukoisti Kaarinan Hovipojalla

Vason kerrostalokohde Kaarinan Hovipoika on aina ollut tunnettu hyvin hoidetusta pihasta. Viime kesänä asukastoimikunta sai koristekrassin kasvamaan ja kukkimaan upeasti. Sitä tässä syyskuun alussa otetussa kuvassa ihastelevat asukastoimikunnan puheenjohtaja Keijo Tapper Arja-rouvineen.

JOULUN RUNO

Jos ei olisi joulua?

Olisiko laulua enkelten, iloa pienten sydänten?

*Olisiko ihmisten tahtoa hyvää,
mielen rauhaa, niin hiljaista syvää?*

*Olisiko valoa keskellä syksyn synkeän,
mikä poistaisi mielestä kaiken ikävän?*

*Olisiko syntymäjuhlaa Vapahtajan,
armon suurta Jumalan?*



**RAUHALLISTA JOULUN ODOTUSTA
JA MENESTYKSELLISTÄ UUTTA VUOTTA
ASUKKAILLEMME JA
YHTEISTYÖKUMPPANEILLEMME!**

**EN FRIDFULL JUL OCH
ETT FRAMGÅNGSRIKT GOTT NYTT ÅR
TILLÖNSKAS VÅRA INVÅNARE
OCH SAMARBETSPARTNER!**

Vason toimiston asiakaspalveluajat Joulun aikaan

*Toimistomme asiakaspalveluajat:
ma-to klo 9.00–16.00, pe klo 9.00–15.00*

Joulun aikaan toimistomme palvelee:
*Aaton aattona torstaina 23. joulukuuta toimistomme
on suljettuna.*

*Uuden vuoden aattona perjantaina 31. joulukuuta
suljemme klo 13.00.*

*Loppiaisena torstaina 6. tammikuuta toimistomme
on suljettuna.*

Salasana nettisivuille

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

Vason toimistossa toimii SparkNet

Vason toimistossa Turussa Rauhankatu 4:ssä toimii korkeakoulumaailmasta liikkeelle lähtenyt langattoman SparkNet-verkon tukiasema. Toimistossamme asioivat SparkNet-verkon käyttäjäoikeuden hallussaan pitävät kannettavien mikrotietokoneiden käyttäjät voivat hyödyntää tätä yhteyttä. Verkon käyttöoikeuksia voi myös kuka tahansa, esim. kaupungissa vierailleva, ostaa päivä- tai viikkotaksalla.

SparkNet-verkko laajentuu hyvää vauhtia Turun keskustassa Turun kaupungin 775-juhluvuoteen liittyvien satsausten ansiosta. Myös ympäristökunnat ja monet yritykset ovat perustamassa SparkNet-verkon tukiasemia.



Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n tiedotuslehti talvi 2004

Rauhankatu 4, 20100 Turku, puhelin (02) 274 7000
Päätoimittaja: Pekka Peltomäki, Painopaikka: Euraprint 2004, Taitto: Briiffi Oy
Lehden tekoon osallistui Yten tiedotusryhmä: Ari Pikkarainen, Tiina Tång ja Päivi Jouste
Vason kotisivut: www.vaso.fi, Sähköposti: vaso@vaso.fi
Kansi: JUBA