

Minna Falck, Outi Oksala

ASUKASTYYTYVÄISYYS ASUNTO OY SAVONNIEMESSÄ

Opinnäytetyö
Liiketalouden koulutusohjelma


Huhtikuu 2012




MIKKELIN AMMATTIKORKEAKOULU

Mikkeli University of Applied Sciences

KUVAILULEHTI

 MIKKELIN AMMATTIKORKEAKOULU Mikkelin University of Applied Sciences	Opinnäytetyön päivämäärä 26.4.2012				
Tekijä(t) Minna Falck, Outi Oksala	Koulutusohjelma ja suuntautuminen Liiketalouden koulutusohjelma				
Nimeke Asukastyytyväisyys Asunto Oy Savonniemessä					
Tiivistelmä <p>Tämän opinnäytetyön toimeksiantajana on Savonlinnan keskustassa sijaitsevan, neljä kerrostaloa käsittävän Asunto Oy Savonniemen hallitus. Tutkimus selvittää taloyhtiön asukkaiden ja osakkeenomistajien tämänhetkistä tyytyväisyyttä ja tulevaisuuden toiveita taloyhtiön piha-alueeseen, yhteisiin tiloihin ja toimihenkilöihin. Lisäksi tutkimus selvittää asukkaiden yhteisöllisyyttä ja halukkuutta osallistua taloyhtiön toimintaan. Tuloksia taloyhtiön hallitus käyttää pohjana yhtiökokouksessa tehtäville päätöksille ja tulosten perusteella hallitus suunnittelee kuinka taloyhtiöstä voitaisiin kehittää entistä viihtyisämpi asukkaalleen. Tutkimusta käytetään myös taloyhtiöstä vapautuvien asuntojen markkinoinnissa.</p> <p>Asukastyytyväisyyskysely tehtiin puolistrukturoidulla kyselylomakkeella, joka lähetettiin kaikille Asunto Oy Savonniemen talojen asukkaille ja osakkeenomistajille. Tutkimusmenetelmä oli kvantitatiivinen ja lomakkeiden purkamisessa käytettiin SPSS-ohjelmaa. Avoimet, mielipiteistä kertovat kysymykset pääsääntöisesti koodattiin SPSS-ohjelmaan sopivaan muotoon. Joidenkin avoimien kysymysten kommentit on kerrottu tuloksissa sellaisinaan.</p> <p>Tärkein tutkimuskohde, asukastyytyväisyys, on teoriaosuudessa käsitelty sekä asukkaalle että taloyhtiön näkökannalta ja siinä on hyödynnetty erilaisia asumisesta tehtyjä tutkimuksia, markkinoinnin- ja asiakkuuden teoriaa ja myös taloudellisia näkökulmia. Kyselyn tuloksiin liittyvä teoria on kerrottu aina asianomaisen tutkimuskohdan yhteydessä. Aina kun vain mahdollista, tämän tutkimuksen tuloksia on verrattu kahteen muuhun Suomessa äskettäin julkaistuun tutkimukseen.</p> <p>Koska opinnäytetyön on tarkoitus avautua jokaiselle taloyhtiön asukkaalle ja osakkeenomistajalle ja koska sitä on tarkoitus hyödyntää taloyhtiön asuntojen markkinoinnissa, siitä on tehty käytännönläheinen ja työhön liittyvä terminologia on kirjoitettu auki. Työn lopussa on erilaisia kehitysehdotuksia, joista osa nojautuu tämän tutkimuksen tuloksiin ja osa suomalaisen yhteiskunnan ja ympäristön muutosten aiheuttamiin asumistarpeiden muutoksiin.</p>					
Asiasanat (avainsanat) asukastyytyväisyys, taloyhtiö, Asunto Oy Savonniemi, Savonlinna, asukas, tyytyväisyys,					
Sivumäärä 69 s + liitteet 10 sivua	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Kieli</td> <td style="width: 50%;">URN</td> </tr> <tr> <td>Suomi</td> <td></td> </tr> </table>	Kieli	URN	Suomi	
Kieli	URN				
Suomi					
Huomautus (huomautukset liitteistä)					
Ohjaavan opettajan nimi Ismo Glad	Opinnäytetyön toimeksiantaja Asunto Oy Savonniemi, hallitus				

DESCRIPTION

 <p>MIKKELIN AMMATTIKORKEAKOULU Mikkeli University of Applied Sciences</p>		Date of the bachelor's thesis 26.4.2012	
Author(s) Minna Falck, Outi Oksala		Degree programme and option Degree Programme in Business Administration, Bachelor of Business Administration	
Name of the bachelor's thesis Resident Satisfaction in the Housing Cooperative Asunto Oy Savonniemi			
Abstract <p>This thesis was commissioned by the board of the housing cooperative Asunto Oy Savonniemi, comprising of four apartment buildings. The research focuses on analyzing the current state of satisfaction of the residents and shareholders and their future hopes regarding the yard, common areas and employees. Moreover, the research analyzes the sense of community and willingness to participate in the operations of the housing cooperative. The board of the housing cooperative will use the results of this research as a basis for the decisions to be made at the annual general meeting and to plan how to make the housing cooperative cozier for its residents. This research will also be referred to when marketing vacant apartments of the housing cooperative.</p> <p>The resident satisfaction survey was carried out by a semi-structured questionnaire that was sent to the residents and shareholders of Asunto Oy Savonniemi. Research methodology was quantitative and SPSS was used to extract the questionnaire. Most of the answers to open-ended questions were interpreted and coded into SPSS. Some of the open-ended answers are reported in the results as such.</p> <p>The most important research objective, resident satisfaction, is covered in the theoretic section both from the viewpoint of the resident and the housing cooperative and by utilizing various housing-related studies, marketing and customer relationship theory and economic aspects. The theoretical framework will be introduced in parallel with the corresponding results of the questionnaire, for every segment of the study. Whenever possible, the research results have been compared with those of two previous studies recently published in Finland.</p> <p>Because this thesis is meant to be accessible to each resident of the housing cooperative, the shareholders and also serve as a tool in the marketing of the apartments, it has been maintained as practical as possible and the relevant terminology is carefully explained. To conclude the research, the thesis comes forward with different development suggestions, which are on one hand related to the results of the research and on the other hand connected to the changes in housing needs caused by the changes in Finnish society and the environment.</p>			
Subject headings, (keywords) resident, satisfaction, Asunto Oy Savonniemi, residency, living, housing cooperative, Savonlinna			
Pages 69 + appendix 10 pages	Language Finnish	URN	
Remarks, notes on appendices			
Tutor Ismo Glad		Bachelor's thesis assigned by Asunto Oy Savonniemi, Finland	

SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	1
2	TUTKIMUSKYSYMYKSET.....	2
3	TUTKIMUSKOHDE	3
3.1	Asunto-osakeyhtiö yhtiömuotona	3
3.2	Asunto Oy Savonniemi tutkimuskohteena	4
4	ASUKASTYYTYVÄISYYS	6
4.1	Tutkimukset	7
4.2	Mitä on asukastyytyväisyys?	9
4.2.1	Asukasnäkökulma	9
4.2.2	Taloyhtiön näkökulma	11
5	TUTKIMUKSEN TOTEUTUS	13
5.1	Tutkimusmenetelmän valinta.....	13
5.2	Kysely	14
5.3	Luottamuksellisuus	16
5.4	Kyselyn tekninen toteutus.....	16
5.5	Purkaminen	17
5.6	Tutkimuksen riskit	18
6	TUTKIMUKSEN TULOKSET	18
6.1	Piha-alue	22
6.2	Yhteiset tilat.....	27
6.2.1	Sauna.....	28
6.2.2	Uima-allas	29
6.2.3	Kylmäkellari	31
6.2.4	Pesutupa ja kuivaushuone	31
6.2.5	Pyörävarasto.....	33
6.2.6	Rengasvarasto	33
6.2.7	Muut yhteiset tilat	34
6.2.8	Varastotilat ja vapautuvien yhteisten tilojen tuleva käyttö	35
6.3	Tulevat peruskorjaukset.....	36
6.3.1	Huoneistot	36
6.3.2	Taloyhtiö	37

6.3.3	Putkiremontti.....	38
6.3.4	Ikkunaremontti.....	39
6.3.5	Ovipuhelimet ja lukot	40
6.3.6	Hissi	41
6.4	Kiinteistöhuolto vai talonmies	41
6.5	Eläminen Savonniemessä	42
6.6	Taloyhtiön toiminta.....	46
6.6.1	Hallitus	46
6.6.2	Isännöinti.....	47
6.6.3	Pelastussuunnitelma ja järjestyssäännöt.....	48
6.7	Tulevaisuus	49
7	KEHITYSEHDOTUKSIA	50
7.1	Ehdotuksia tutkimuksen perusteella	50
7.1.1	Piha-alue	50
7.1.2	Yhteiset tilat	51
7.1.3	Remontit.....	54
7.1.4	Eläminen Savonniemessä.....	55
7.2	Taloyhtiön imago.....	56
7.2.1	Asuntosijoittaminen	56
7.2.2	Senioriasuminen.....	57
7.2.3	Asumisen palvelu -mallit	57
8	POHDINTAA	58
	LÄHTEET.....	62
	LIITTEET	
	1 Asunto Oy Savonniemi	
	2 Kyselylomake	
	3 Saate jaettavaan kyselyyn	
	4 Saate postitettavaan kyselyyn	

1 JOHDANTO

Kun Asunto Oy Savonniemen asukastyytyväisyystutkimusta tarjottiin meille opinnäytetyöksi, vastasimme välittömästi myöntävästi. Tämä oli elämämme tilaisuus tutkia omien, kymmenien vuosien aikana eri asumismuodoista kertyneiden kokemus- ja tunnepohjaisten tietojemme kestävyyttä tutkimuksen ja jo tutkitun tiedon valossa ja samalla verrata omaa mielikuvaamme Savonniemen taloista asukkaiden ja osakkeenomistajien todellisuuteen.

Tyytyväisyys omaan asuntoon ja asuinympäristöön on monen eri tekijän summa. Tässä työssämme olemme pilkkoneet yhden taloyhtiön kokonaisuuden osiin ja tutkineet jokaista osaa erikseen sekä teorian että oman tutkimuksemme tulosten valossa. Teke miemme johtopäätösten pohjalta olemme tehneet kehitysehdotuksia ja löytäneet monia jatkotutkimuksen aiheita, kaikki asukastyytyväisyyden näkökulmasta.

Käytännönläheisyys on ollut meille tärkeä tätä opinnäytetyötä tehtäessä. Toimeksiantajamme haluaa opinnäytetyön soveltuvan jokaisen talon asukkaan luettavaksi ja aikoo käyttää sitä myös tulevassa asuntojen markkinoinnissa. Tämän vuoksi olemme vältäneet tieteellistä terminologiaa muuten kielen laadusta tinkimättä. Meidän mielestämme tämän opinnäytetyön täytyy avautua kenelle hyvänsä koulutustasosta ja ammatista riippumatta.

Opinnäytetyöprosessin edetessä olemme saaneet huomata työmme olevan urauurtava. Suomessa on vasta 2000-luvulla herätty tutkimaan asumista asukkaan ja asukastyytyväisyyden näkökulmista ja laajemmat akateemiset tutkimukset aiheesta ovat vasta alkaneet. Oma pieni tutkimuksemme valmistuu kauan ennen suuria, koko Suomea käsittäviä tutkimuksia, mutta tulee olemaan mielenkiintoista tulevaisuudessa verrata näiden tutkimuksen tuloksia keskenään. Koska yhteiskunta, sen rakenteet, teknologia ja asuinolot ovat jatkuvassa muutoksessa, olemme käyttäneet työssämme, yhtä lukuun ottamatta, vain 2000-luvulla kirjoitettuja lähteitä. Halusimme kaiken käyttämämme tiedon olevan varmasti uusinta saatavilla olevaa. Tämän vuoksi lähteenne ovat suurimmaksi osaksi Internetissä olevia; uusin tieto, erityisesti asumista koskeva uusin tieto, löytyy sieltä.

Työstäessämme kyselymme tuloksia, tutkiessamme olemassa olevaa tietoa aiheestamme ja pohtiessamme löytämäämme ja erilaisia näkökulmia siihen, olemme joutuneet muuttamaan omia näkemyksiämme moneenkin kertaan. Tämä opinnäytetyö kertoo siitä, mihin tuloksiin lopulta päädyimme, mitkä asiat olivat meistä ne tutkimuksemme kannalta tärkeimmät. Olemme itse nauttineet uusien asioiden löytämisestä ja toivomme, että työstämme on iloa ja hyötyä sekä toimeksiantajallemme että muille asiasta kiinnostuneille.

2 TUTKIMUSKYSYMYS

Valmistuessaan 1970-luvulla Asunto Oy Savonniemi oli yksi Savonlinnan hienoimpia – kenties jopa hienoin - taloyhtiö, mutta aika ja asumisen jäljet ovat tehneet tehtävänsä ja niinpä talot ovat huollon tarpeessa (Kutvonen ym. 2010). Lisäksi uusi 1.7.2010 voimaan astunut asunto-osakeyhtiölaki velvoittaa taloyhtiöiden hallituksia esittämään varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallisen selvityksen yhtiön kunnossapitotarpeesta ja suunnitelman seuraavien viiden vuoden remonteista (Isännöintiliitto 2010). Tulevien suunnitelmiensa pohjaksi taloyhtiön hallitus halusi kartoittaa asukkaiden mielipiteet taloyhtiön nykytilasta ja toiveet ja kehitysehdotukset tulevaa varten. Puolueettomuuden varmistamiseksi toimeksianto tutkimuksen tekemisestä annettiin Mikkelin ammatikorkeakoululle joulukuussa 2010. Otettuamme toimeksiannon vastaan, ensimmäinen tehtävämme oli määrittää tutkimusongelma.

Tutkimusongelman huolellinen määrittäminen ja rajaaminen on ehdoton edellytys onnistuneelle tutkimukselle. On mietittävä mihin kysymykseen tai kysymyksiin tutkimuksen pitää vastata, mitä tietoa voidaan tutkia ja mitkä niistä ovat olennaisia haluttujen tulosten kannalta, miten tuloksia voidaan mitata ja mihin tarkoitukseen tutkimuksen tuloksia aiotaan käyttää. Lisäksi tutkimusongelma on määritettävä niin, että se varmasti antaa vastauksen juuri siihen ongelmaan, mistä koko tutkimustarve sai alkunsa. (Tilastokeskus 1999.)

Voidaksemme määrittää tutkimusongelman ja muokata siitä edelleen tutkimuskysymyksen, tapasimme useita kertoja Asunto Oy Savonniemen hallituksen edustajia ja lisäksi osallistuimme yhteen asunto Oy Savonniemen hallituksen kokoukseen. Toimeksianto osoittautui hyvin laajaksi, sillä hallitus halusi asukkaiden ja osakkeenomis-

tajien mielipiteet lukuisiin hyvin yksityiskohtaisiin kysymyksiin. Tutkimuksen piti myös kattaa kaikki mahdolliset asumisen eri osa-alueet pihasta yhteisöllisyyteen saakka, joten jouduimme miettimään mikä olisi kaikkia näitä yhdistävä tekijä. Tutkimusongelman määrittäminen sinänsä oli melko helppo: hallitus haluaa tietää mihin asukkaat ovat tyytyväisiä, mihin tyytymättömiä ja miksi, ja mitä he toivovat tulevaisuudelta. Vaikeampaa oli muodostaa riittävän kattava tutkimuskysymys selkeään sanalliseen muotoon. Lopulta päädyimme muotoon: ”Asunto Oy Savonniemen asukkaiden ja osakkeenomistajien tyytyväisyys taloyhtiöön, sen hallintoon ja yhteisöllisyyteen nykyisellään ja toivomukset tyytyväisyyden ja viihtyisyyden kehittämiseksi ja parantamiseksi.”

3 TUTKIMUSKOHDDE

3.1 Asunto-osakeyhtiö yhtiömuotona

Asunto-osakeyhtiölain 1.luvun 2.§ määrittää asunto-osakeyhtiön näin:

”Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä.” (Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.)

Osakkeen tai osakkeiden omistaminen asunto-osakeyhtiössä antaa siis hallintaoikeuden ko. osakkeiden määrittämään tilaan, mutta omistusoikeutta huoneistoon, esimerkiksi seiniin, ne eivät anna. Laissa ja taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määriteltä ne oikeudet ja velvollisuudet, joita osakkeenomistajalle hallintaoikeuden lisäksi kuuluu. Näitä ovat esimerkiksi yhtiövastikkeen suorittaminen ja huoneiston hyvä hoito. (Taloyhtiö.net 2009a.)

Ylimpänä toimielimenä asunto-osakeyhtiössä valtaa käyttää yhtiökokous, johon kaikki osakkeenomistajat ovat oikeutettuja osallistumaan. Yhtiökokouksella on ns. yleisoi-

mivalta eli se päättää kaikista niistä asioista, joita laki ei määrää taloyhtiön hallituksen erityistehtäviksi. Tärkeimpiä yhtiökokoukselle kuuluvia päätöksiä ovat tilinpäätöksen vahvistaminen, vastuuvapauden myöntäminen hallitukselle ja isännöitsijälle, vastikkeiden suuruuden määrääminen sekä hallituksen ja toiminnan- tai tilintarkastajan valitseminen seuraavalle kaudelle. Lisäksi yhtiökokous päättää esimerkiksi rakennuksessa tehtävistä perusparannuksista ja uudistuksista. (Ks. Taloyhtiö.net 2009b; Kuhanen 2010, 11 - 12)

Taloyhtiön hallituksen vastuulla on järjestää yhtiön kirjanpito ja varainhoito asianmukaisella tavalla, huolehtia rakennusten pidon ja hoidon asianmukaisesta järjestämisestä, valmistella yhtiökokouksessa päätettävät asiat ja huolehtia näiden päätösten toteuttamisesta. Päivittäinen hallinto kuuluu hallitukselle vain, mikäli yhtiössä ei ole isännöitsijää. Muutoin siitä huolehtii hallituksen valitsema ja valvoma isännöitsijä. Mikäli taloyhtiössä on vähintään 30 huoneistoa tai yhtiön vuotuinen liikevaihto on vähintään 200 000 euroa edellyttävät asunto-osakeyhtiö- ja tilintarkastuslaki käyttämään vähintään yhtä ammattitilintarkastajaa, muussa tapauksessa voidaan valita toiminnantarkastaja, joka voi olla esimerkiksi talossa asuva osakkeenomistaja. Yhtiössä voi lisäksi olla myös muuta palkattua henkilökuntaa kuten talonmies ja siivoja. (Ks. Taloyhtiö.net 2009c; Kuhanen 2010, 11 - 12)

Asunto-osakeyhtiön tärkein tehtävä on kiinteistön huolellinen ylläpito. Tavoitteena on saada omaisuuden arvo säilymään tai, vielä mieluummin, nousemaan ajan kuluessa. Samalla asunto-osakeyhtiön tulee taata huoneistojen käyttäjille kohtuuhintaiset, viihtyisät ja turvalliset asumisolot. (Peltokorpi 2008a, 17).

3.2 Asunto Oy Savonniemi tutkimuskohteena

Kerrostalojen historia Suomessa on nuorta muuhun maailmaan verrattuna ja vasta 1800-luvun viimeisinä vuosikymmeninä monikerroksiset asuin- ja liiketalot ilmestyivät suurimpien kaupunkien katukuvaan. Ensimmäisten talojen rakennuttajat olivat varakkaita liikemiehiä ja yhtiömuotoista rakentamista alkoi esiintyä vasta uuden osakeyhtiölain tultua voimaan vuonna 1895. Aasukkaat itse saattoivat perustaa asunto-osakeyhtiöitä, mutta ennen pitkää perustajina toimivat lähinnä sijoittajat. Aluksi kerrostalot kohosivat kaupunkien keskustoihin, mutta 1900-luvun alun jälkeen Suomeen

levisi puutarhakaupunkiaate, jossa esikuvana olivat vanhat, yhtenäiset luonnonhelmaan levittäytyvät kyläyhteisöt. (Neuvonen 2006, 12 - 15.)

Suomalaisen yhteiskunnan suuri rakennemuutos 1960- ja 1970-luvulla vaikutti myös rakentamiseen. Väestön muuttaminen maalta asutuskeskuksiin edellytti kiivasta rakentamista kaupungeissa. Ongelma ratkaistiin rakentamalla suuria kerrostalovaltaisia aluekokonaisuuksia, joiden taloissa pyrittiin tehokkuuden ja kustannussäästöjen nimissä mahdollisimman pitkälle vietyyn teolliseen sarjatuotantoon. Näitä vanhojen kaupunkikeskustojen ulkopuolelle rakennettuja aluerakentamiskokonaisuuksia nimettiin lähiöiksi. (Neuvonen 2006, 142 - 143.) Vaikka Asunto Oy Savonniemi ei kaukana Savonlinnan keskustasta olekaan, se täyttää pienessä mittakaavassa 1970-luvun alun lähiörakentamisen tyypilliset piirteet; talot ovat omalla asuinalueellaan, kaikki ovat keskenään samanlaisia ja talot ovat malliltaan hyvin suoraviivaisia ilman mitään turhia ulokkeita ja koristeita.

Savonlinnan keskustassa, Pihlajaveden rannalla sijaitseva Asunto Oy Savonniemi perustettiin alun perin kahtena erillisenä taloyhtiönä 20.8.1971. Näistä Asunto Oy Savonniemen kaksi taloa valmistuivat vuosien 1972 - 1973 taitteessa ja Asunto Oy Varvinniemen samoin kaksi taloa vuosien 1973 ja 1974 aikana. 1.1.1987 taloyhtiöt yhdistyivät nykyiseksi neljän kerrostalon taloyhtiöksi ottaen viralliseksi nimekseen Asunto Oy Savonniemen. Talojen katuosoite on Uimahallinkatu 4 - 6, 57100 Savonlinna. (Asunto Oy Savonniemi 2010.)



KUVA 1. Asunto Oy Savonniemi

Savonniemen talot ovat arkkitehti Tapio Nurmisen suunnittelemia, tasakattoisia, porrastettuja, 2 - 4 kerroksisia elementtitaloja, jotka valmistumisaikanaan kuuluivat Savonlinnan hienoimpiin (Asunto Oy Savonniemi 2010). Asuinhuoneistoja on yhteensä 126, joista yksi toimii talonmiehen lepotilana ja kerhuhuoneena (Kutvonen ym. 2010).

Suurin osa, 83 kpl, asunnoista on pieniä, yhden tai 2 huoneen huoneistoja, kolmioita on kaikkiaan 26 kpl, 4 huoneen huoneistoja on 11 kpl ja 5 huoneen huoneistoja 5 kpl (Kts Liite 1.). Todennäköisesti huoneistojen koosta johtuu, että niistä peräti 44 %, 55 kpl, on vuokrattuja sijoitusasuntoja (Kutvonen ym. 2010).

Kaikissa neljässä talossa on oma saunaosasto uima-altaineen ja taloissa 1 ja 3 on kahden talon yhteiskäytössä oleva pesutupa ja kuivaushuone. Autotalleja taloyhtiöllä on 32 ja lisäksi pihalla on 75 lämmitystolpallista autopaikkaa (Asunto Oy Savonniemi 2010). Erilaisia yhteisiä varasto- ja säilytystiloja on todella runsaasti ja lisäksi talossa 1 on kaukolämpöön vuonna 1982 siirtymisen jälkeen tarpeettomaksi ja tyhjilleen jääneet kattilahuone ja öljysäiliötila (Kutvonen & Tiilikainen 2011).

Kiinteistöhuollon hoitaa taloyhtiön oma talonmies ja yhteisten tilojen siivouksesta vastaa tällä hetkellä Siivous- ja Kiinteistöhuoltokeskus Oy SK2, joka hoitaa tarvittaessa myös lumen aurauksen piha-alueelta. Isännöinnistä huolehtii sivutoimisena taloissa asuva Vesa Kutvonen. (Kutvonen ym. 2010.) Taloyhtiössä on toteutettu julkisivu- ja parvekeremontti vuosina 2006 ja 2007, mutta muita suuria remontteja ei ole tehty. Suuret peruskorjaukset, kuten LVI-saneeraus, on tulossa, sillä talot ovat miltei alkupe- räisessä kunnossaan. (Asunto Oy Savonniemi 2010.)

Talot on rakennettu 13 940 m² kokoiselle taloyhtiön omalle tontille Savonniemen kär- keen keskelle Savonlinnaa. Omaa rantaa taloyhtiöllä ei ole, sillä sen omistaa Savon- linnan kaupunki, mutta kaupunki on antanut luvan pihalta rantaan johtavien portaiden ja laiturin rakentamiseen ja käyttöön. Tähän on mahdollisesti tulossa muutos, sillä Savonlinnan keskustan kehittämissuunnitelman mukaan rantaan rakennetaan kevyen liikenteen väylä vuonna 2012. Pyörä- ja kävelytien tuloon asukkaat suhtautuvat myön- teisesti, sillä se helpottaa esimerkiksi kulkemista torille. (Kutvonen ym. 2010.)

4 ASUKASTYYTYVÄISYYS

Asukastyytyväisyys siinä merkityksessä, missä sitä tässä opinnäytetyössä tutkitaan ja tarkoitetaan, on suomalaisessa kirjallisuudessa lähes tuntematon käsite. Hakusanalla ”asukastyytyväisyys” ei eri kirjastoista löytynyt yhtään ainoaa teosta eikä Theseukses- takaan löytynyt kuin kahdeksan opinnäytetyötä aiheesta. Valitettavasti näistä seitse-

män tutki tyytyväisyyttä palveluasumiseen tai talojen rakennusteknisiin muutoksiin ja se yksi ainoa tätä tutkimusaihetta käsittelevä ei muuten vastannut tämän opinnäytetyön tarpeita, joten sitä ei voitu hyödyntää sitä lähdeaineistona. Termi ”asukasviihtyvyys” tuotti vastaavan hakutuloksen. Oli siis yritettävä löytää taustaa tutkimukselle muualta. Onneksi tänä päivänä on mahdollista päästä käsiksi erilaisiin tietolähteisiin Internetin kautta. Eri termeillä tehdyt haut ja lähteiden arviointi tuotti paljon luotettavaa ja ajantasaista tietoa ja samalla tämä tutkimus osoittautui olevan todella ”ajan hermolla”, miltei aikaansa edellä.

4.1 Tutkimukset

Vuonna 2004 ympäristöministeriön alainen Asuntoasian neuvottelukunta esitti asumisen professuurin perustamista, koska Suomessa ei silloin ollut professuuria tai korkeakoulutasoista koulutus- ja tutkimusyksikköä, joka keskittyisi ihmisten asumistottumusten ja -toiveiden selvittämiseen. Professuurin tarkoituksena oli toimia poikki- ja monitieteellisesti ja nostaa asuminen ja asukasnäkökulma merkittävämpään asemaan kaikessa rakennustoiminnassa. (Ympäristöministeriö 2004a.) Ympäristöministeriön asettaman selvitysmiehen, hallintoneuvos Lauri Tarastin aloitteesta määräaikainen professuuri perustettiin osaksi Kuopion yliopiston sosiaalitieteitä vuonna 2005 (Ympäristöministeriö 2004b). Tutkimusprofessorin virkaan valittiin dosentti, VTT Anneli Junto, jonka aiempi tutkimus oli kohdistunut asumiseen pääasiallisesti sosiaalitieteellisestä näkökulmasta. Uudessa virassaan hänen tehtävänsä oli suunnitella asumisen tutkimusohjelma, jossa keskityttäisiin nimenomaan asumistarpeisiin, asukaslähtöisyyteen ja asukasnäkökulmien tutkimiseen sekä asumisen tutkimusmenetelmien kehittämiseen. (Kuopion yliopisto 2005; Hyvä asuminen 2010.) Kuten sanottu, professuuri oli määräaikainen ja sen päättyessä yliopisto ei enää antanut rahoitusta ja niin Suomen toistaiseksi ainoa asumisen professuuri lakkasi elokuussa 2010 (Väisänen 2010).

Asumisen tutkimus ei onneksi ole loppunut professuurin loppumiseen, sillä vuonna 2006 Ympäristöministeriö kutsui koolle tohtoriryhmän, jonka tehtävä oli valmistella myöhemmin toteutettavaa Asumisen tulevaisuus -tutkimusohjelmaa. Tutkimuksen on tarkoitus ennakoita asumista vuoteen 2020 asti, jotta Suomesta voitaisiin kehittää asumisen mallimaa ja tehdä oikeita ratkaisuja ja valintoja jo tänään. (Heinonen & Ratvio 2007.) Valmistelun tuloksena käynnistettiin marraskuussa 2011 Suomen Akatemian tutkimusohjelma ”Asumisen tulevaisuus 2011 - 2015”, joka tarkastelee asumisen

teemoja nimenomaan asukkaan näkökulmasta (Suomen Akatemia 2012). Tämä tutkimus on ensimmäinen laatuaan Suomessa ja on mielenkiintoista nähdä sen tulokset, mutta tämän opinnäytetyön kannalta siitä ei ole apua, sillä sen erilaiset hankkeet päättyvät vasta 31.8.2015 mennessä (Asumisen tulevaisuus 2010).

Mitään akateemista tutkimusta asukastyytyväisyydestä ei siis vielä näyttäisi olevan, mutta tammikuussa 2012 on julkaistu kaksi vuosina 2010 ja 2011 tehtyä asumiseen liittyvää tutkimusta joita tässä on hyödynnetty. Ensimmäinen näistä kahdesta tutkimuksesta on Tampereen teknillisen yliopiston (myöhemmin TTY) Rakennetun ympäristön tiedekunnan Asumisen liiketoiminnan tutkimusryhmän ASLI:n vuonna 2011 toteuttama tutkimus suomalaisten asumismieltyyksistä. Tutkimus toteutettiin Internet-kyselynä ja se oli osa ALMA - Asumista ja hyvinvointia tukevat alueelliset palvelumallit-hanketta. ALMA-tutkimushanke on TTY:n ja Aalto-yliopiston yhteinen ja sen tarkoituksena on ”synnyttää uutta asumisen ja hyvinvoinnin palveluliiketoimintaa sekä luoda edellytyksiä palvelurakenteen eheyttämiselle ja rikastuttamiselle”. Sen lisäksi, että tutkimus selvittää mahdollisuuksia hyvinvointipalvelujen kehittämiseksi, se selvittää asukkaiden asumismieltyyksiä ja toiveita asumiseen liittyvistä palveluista. (ASLI 2010.) Tämä opinnäytetyö ei tutki palveluja tai niiden tarvetta, mutta monet ALMA-tutkimuksen kysymykset käsittelevät samoja asioita kuin Asunto Oy Savonniemestä tehty tutkimus ja niin sen tuloksia on voitu hyödyntää. ALMA tosin halusi tietää ihmisten toiveita ja tämä tutkimus - ja toimeksiantaja - ensisijaisesti tilojen käyttöä, joten tutkimukset eivät ole suoraan verrannollisia keskenään. Se mitä ihminen toivoo, ei välttämättä kerro siitä mitä todellisuudessa tapahtuu, mutta tutkimuksen tuloksissa on silti pystytty vertaamaan Savonniemen asukkaiden tilojen käyttöä suomalaisten toiveisiin ja tutkittu noudattaako se samaa linjaa. ALMA-kyselyn tulokset on julkaistu kahtena PDF-muotoisena raporttina ASLI:n sivuilla (ASLI 2011).

Toinen Savonniemen talojen tutkimustuloksien vertailuun käytetty tutkimus on Ympäristöministeriön teettämä Asukasbarometri 2010, joka julkaistiin 23.1.2012. Asukasbarometri on kyselytutkimus suomalaisesta asumisesta yli 10 000 asukkaan taajamissa ja se toteutettiin nyt kolmannen kerran. Edelliset tutkimukset ovat vuosilta 1998 ja 2004. Asukasbarometri on tutkimuksena huomattavasti tätä opinnäytetyötä laajalaisempi, sillä se käsittää asumisen lisäksi esimerkiksi tyytyväisyyden joukkoliikenteeseen ja peruspalveluihin eli koko asuin ympäristön. (Ympäristöministeriö 2012.)

4.2 Mitä on asukastyytyväisyys?

4.2.1 Asukasnäkökulma

Sanakirjan mukaan ”asukas” on ihminen, joka asuu (vakinaisesti) jollakin paikalla, jossakin maassa, talossa, tms. (Kielitoimiston sanakirja 2006a). Sanaa ”tyytyväisyys” ei löytynyt, mutta ”tyytyväinen” on joku, jota joku tyydyttää, joka tuntee mielihyvää vallitsevasta asiantilasta, joka tyytyy johonkin (Kielitoimiston sanakirja 2006b). Sana asukastyytyväisyys tarkoittaa siis jossakin vakituisesti asuvan ihmisen mielihyvää omista asuinolosuhteistaan. Mistä asioista tämä mielihyvä sitten koostuu?

Asuminen itsessään on sekä sanana että käsitteenä tuttu; jokainen tietää, mitä se tarkoittaa. Asumisen tulevaisuuden tutkimusohjelmaa valmistelleen tohtoriryhmän mukaan asia ei kuitenkaan ole aivan yksinkertainen. Yhdentoista eri alan professorin ja viiden muun asiantuntijan muodostaman työryhmän käsiteanalyysin mukaan asuminen on ihmisen perustoiminto, mutta samalla se on sekä taloudellinen, sosiaalinen että kulttuurinen prosessi. Sillä on ura, elinkaari, sillä asumisen tarpeet muuttuvat ihmisen eri elämänvaiheissa, se on myös kuluttamista ja tuottamista ja sillä ilmaistaan omaa identiteettiä. Lisäksi asuminen on yhteiskunta- ja sosiaalipoliittinen asia, sillä se on osa hyvinvointia. (Heinonen & Raivio 2007, 5, 10 - 11.)

Anu Raijas (2008, 129) kertoo artikkelissaan asumisen vievän nykyisin suurimman osan suomalaisten tuloista. Tilastotietojen perusteella kotiin panostetaan koko ajan entistä enemmän eli ihmiset siis kuluttavat yhä enemmän kotiin kuuluviin asioihin. Tämä ei ole ihme, sillä koti on ihmisille muutakin kuin fyysinen paikka. Se on olemassa myös henkisellä ja sosiaalisella tasolla paikkana, jossa voi olla turvassa, viihtyä ja levätä. Hyvä asuminen, hyvinvointi asumisessa, muodostuu yksinkertaisista asioista: asunnon tiloista, lähiympäristöstä, tekemisestä ja olemisesta.

Oma koti kullaa, sanoo vanha sanonta. Vaikka lause on vanha, käytössä kulunut ja välillä negatiivisesti sävyttynyt, se on silti nykyisinkin totta useimmille meistä. Vietämme kotona keskimäärin puolet ajastamme ja hyvän elämän perusedellytyksiin kuuluu viihtyisä ja turvallinen kotiympäristö. Yhtä tärkeä kuin itse koti, on se ympäristö missä koti sijaitsee, kodin lähialue. Siinä missä perhe vastaa kodin asioista, asuinalueella tehdään yhteistyötä. Se on aluetta, jolla on oma identiteettinsä ja historiansa ja

jota moni pitää reviiirinään. Jos se luo olosuhteet, missä voi vaivattomasti kuulua johonkin ryhmään, edistetään yhteisyyttä, yhteisöön kuulumista. Me kaikki tarvitsemme toisia ihmisiä voidaksemme hyvin ja hyvää elämää edistääkin kanssakäyminen muiden kanssa omassa lähiympäristössä ja mahdollisuus vaikuttaa oman yhteisön asioihin. Näitä asioita ovat esimerkiksi ympäristön kunto ja siisteys, lasten turvallisuus, häiriökäyttäytymisen kontrolli ja mahdollisuus kokoontua ja harrastaa. Voimavaroja näiden mahdollisesti haasteellisten ja ongelmallistenkin asioiden hoitamiseen ovat alueen rakennukset ja luonnonympäristö, naapurit ja naapuriapu. (Tapaninen ym. 2002, 20, 28 - 30.)

Vuosina 2005 - 2007 toteutettu Hyvä asuminen 2010 -kehitysohjelma keskittyi ensimmäistä kertaa Suomessa asukaskeisyyteen (Aunela 2010, 35), asukkaiden tarpeista lähtevään kehitystyöhön. Ohjelman rahoittajina toimivat ympäristöministeriö ja erilaiset yksityiset toimijat Suomen kiinteistöliiton toimiessa koordinaattorina (Lindén 2010, 7). Tavoitteena oli tehdä Suomesta asumisen mallimaa, jossa hyvän asumisen visio toteutuu viihtyisillä, turvallisilla, terveellisillä ja toimivilla kohtuullisen hintaisilla asunnoilla, jotka joustavat elämäntilanteiden mukaan ja sijaitsevat viihtyisässä ja esteettisessä ympäristössä sosiaalisesti ja fyysisesti turvallisilla asuinalueilla (Tahvanainen 2010, 2). Tämän ohjelman loppuraportissa todetaan asumisen olevan jokaiselle ihmiselle yksi tärkeimmistä hyvinvoinnin tekijöistä. Asunnot ovat ihmisille tärkeää myös siksi, että ne muodostavat suuren osan yksityishenkilöiden varallisuudesta. Ohjelma peräänkuuluttaa asumisen kokonaiskuvan hahmottamista ja sen nostamista keskeiseksi kehittämiskohteeksi. (Rantama 2010, 6.) Että hyvän asumisen toteutumista voitaisiin seurata, on jatkossa kyettävä luomaan myös mittarit, joilla toteutumista voidaan arvioida (Aunela 2010, 35).

Hyvän asumisen suunnittelu ja mittareiden tekeminen on vaikeaa, sillä ihmisten asuminen ja asumisen valintojen perusteissa on tutkimuksen mukaan yllättävänkin suurta vaihtelua. Lisäksi asumismieltymykset saattavat vaihdella eri elämäntilanteiden mukaan. Tutkittua tietoa jälkimmäisestä tosin ei ole, sillä seurantatutkimukset asumisesta puuttuvat lähes kokonaan. (Kyttä ym. 2010, 148.) Asumisen toiveet ja tarpeet näyttävät muutenkin erilaistuvan. Asuntonministeri Jan Vapaavuori totesi 6.6.2007 pidettyjen Asumisen innovaatiopäivien avauspuheessaan: ”Merkittävä osa suomalaisista jakaa edelleen yhtenäiset asumisen ideaalit, mutta muiden muassa perhemuotojen moninaistuminen, muuttoliike ja varallisuustason nousu korostavat yhä enemmän

elämänvaiheen ja elämäntyylin merkitystä valinnoissa. Nuoret muuttavat yhä aiemmin kotoa ja hakeutuvat aiempaa nopeammin tilavampaan asuntoon. Keski-ikäiset etsivät elämäntilanteeseensa sopivimpia asuntoja. Eläkkeelle siirtymisvaiheessa jotkut muuttavat maalle. Ikääntyvät muuttavat kerrostaloihin lähelle palveluita ja vanhimmat seniori- tai palvelutaloihin.” (Vapaavuori 2010, 4.)

Ihmisten toiveet ja unelmat asunnoista ovat siis hyvin erilaisia ja kenties siksi asukastyytyväisyys on terminä jäänyt määrittelemättä. Se mikä tekee yhden tyytyväiseksi, on toiselle kauhistus. Tutkimus Savonniemen taloista lähti nimenomaan asukkaan tyytyväisyyden näkökulmasta ja siksi kysymyksiä tulikin paljon; kokonaistyytyväisyys muodostuu tarkastelemalla vastauksia kokonaisuutena. Mikäli suurin osa asukkaista on tyytyväisiä suurimpaan osaan taloyhtiön asioita, voi päätellä asukastyytyväisyyden olevan suuri.

4.2.2 Taloyhtiön näkökulma

Asukastyytyväisyys eli tyytyväinen asukas on merkityksellinen myös taloyhtiölle. Tästäkään aiheesta ei näytä vielä löytyvän teoriaa, mutta siihen on sovellettu asiakastyytyväisyyttä. Periaatteessahan taloyhtiön asukas on taloyhtiön asiakas. Suhde on toki monimuotoisempi, sillä osakkeen omistaja on samalla kertaa sekä yrityksen - taloyhtiön - omistaja että asiakas. Taloyhtiöön ei myöskään voi soveltaa niitä osia asukastyytyväisyydestä, missä tyytyväisyyden tuotteeseen tai markkinoinnin toivotaan tuovan aina vain enemmän ja enemmän asiakkaita. Jokaisessa taloyhtiössä kun on vain se rajallinen määrä asuntoja, ei asiakkaitakaan voi olla enempää. Joiltakin osin, erityisesti imagon, mielikuvan, luomisessa taloyhtiöön pätevät samat asiat kuin muutenkin liike-elämässä.

Asuntojen rakentamiseen, kiinteistöjen ylläpitoon ja asumisen palveluihin liittyvä liiketoiminta on maassamme taloudellisesti merkittävää ja lisäksi erittäin suuri työllistäjä. Asumisella on siis suuri merkitys maamme kilpailukyvyille ja samalla asuntokanta on merkittävä osa kansallisvarallisuuttamme. (Rantama 2010, 6.) Kuten mainittua (ks. s. 3), taloyhtiön tehtävä ei ole tuottaa voittoa, mutta sitä on tarkoitus hoitaa niin, että sen arvo vähintään säilyy tai mieluummin nousee. Kiinteistönhoidon ja taloyhtiön tekemien remonttien lisäksi tässä auttaa hyvän yrityskuvan luominen. Pelkkä yrityksen taloudellinen tulos ei tarkoita yrityskuvaa, vaan se muodostuu kaikesta yrityksen

toiminnasta; tiedoista ja taidoista, kokemuksista, tarinoista, mielikuvista, tunteista, uskomuksista jne. (Tuunanen 2007, 5).

Jokaisella ihmisellä on joku mielikuva kaikista tuotteista ja kaikista yrityksistä mihin he elämässään törmäävät, myös taloyhtiöistä. Usein ajatellaan, että jos vain toimitaan luotettavasti ja jos tuote on laadukas, mielikuva on automaattisesti positiivinen, mikä ei pidä paikkaansa. Koska mielikuva on aina henkilökohtainen, se on yhden ihmisen käsitystä jostakin asiasta. Sen muodostumiseen ihmisellä ei tarvitse edes olla kokemusta tuotteesta, vaan mielikuva muodostuu asenteiden, tuntemusten ja uskomusten eli eräänlaisten illuusioiden varassa. Siksi hyvän mielikuvan, imagon, luomiseen tarvitaan sekä suunnittelua että työtä. (Rope 2011, 51 - 52.)

Muodostaessaan omaa imagoaan, mielikuvaansa, yrityksen on ensimmäiseksi mietittävä mikä on sen elämäntehtävä, miten se aikoo menestyä toimimallaan alalla. Elämäntehtävä koostuu yrityksen toiminta-ajatuksesta, joka vastaa kysymykseen: ”Miksi olemme olemassa?”, visiosta, joka vastaa kysymykseen: ”Mitä haluamme saavuttaa?” ja arvoista, jotka tarkoittavat niitä periaatteita, joiden mukaan yritys toimii. Näiden kolmen tulisi ohjata kaikkea yrityksen toimintaa. (Kamensky 2008, 69 - 71.) Elämäntehtävän määrittäminen loisi taloyhtiöllekin sen pohjan, johon kaikki muu rakentuisi ja sen pohjalta taas olisi helpompi määrittää se suunta, johon taloyhtiö haluaa tulevaisuudessa kehittyä ja rakentaa se kuva, minkä taloyhtiö haluaa itsestään antaa.

Kun elämäntehtävä on määritelty ja se halutaan välittää mielikuvaksi ihmisille, tarvitaan sekä sisäistä että ulkoista viestintää. Tämä olisi tärkeä muistaa myös taloyhtiössä. Varmistaakseen nykyisten asukkaiden tyytyväisyyden, taloyhtiön on varmistettava oleellisen tiedon saatavuus kaikille asukkaille ja huolehdittava tiedonkulusta taloyhtiön toimielinten ja asukkaiden välillä. Näin pidetään yllä avoimuutta ja yhteisöllisyyttä yhtiössä. (Juholin 2005.) Ulkoisen viestinnän tavoitteena on saada aikaan positiivinen mielikuva yrityksestä ja sen tuotteista tai palveluista, tehdä yritystä tunnetuksi, houkuttaa asiakkaita, vahvistaa asiakkuutta, tiedottaa, muistuttaa ja - ennen muuta - saada aikaan myyntiä (Korkeamäki ym. 2002, 93 - 94). Kuten todettua, taloyhtiöllä ei voi olla kuin rajallinen määrä asiakkaita, mutta vaihtuvuutta asiakkaitten kesken kyllä tapahtuu. Kun joku asukas muuttaa pois ja tarvitaan toinen tilalle, positiivisella mielikuvalla taloyhtiöstä on mahdolliselle ostajalle suuri merkitys.

Kun ihminen on tekemässä tärkeää hankintaa, kuten omaa asuntoa, hän yleensä etsii mahdollisimman paljon tietoa ostopäätöksensä tueksi. Myynti-ilmoitukset, keskustelut myyjän kanssa ja eri medioista saatavat tiedot ovat tärkeitä, mutta vielä tänäkin päivänä painoarvoltaan kaikkein suurin on tutulta saatu suositus. Muiltakin kuin tutuilta saatuja suosituksia pidetään luotettavina tietolähteinä, sillä ne ovat vastikkeettomia. Toki yritys voi palkita asiakkaitaan suositusten antamisesta, mutta pitkällä tähtäimellä ainoa tapa saada aikaan suosittelua on tyytyväinen asiakas; niin tyytyväinen, että hän kokee tarpeen suositella yrityksen tuotetta. (Ylikoski 2010.)

Asiakastyytyväisyys on siis suosittelun edellytys kaupanteossa, asuntokaupassa se on asukastyytyväisyys. Kun taloyhtiön asukkaat ovat tyytyväisiä, he ja heidän tuttavansa suosittelevat ko. taloyhtiötä ja sitä kautta yhtiön hyvä maine leviää laajalle, nykyisenä Internet-aikana jopa yllättävän laajalle. Tämä maine taas edesauttaa talossa myytävänä olevien asuntojen kauppaa.

5 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS

5.1 Tutkimusmenetelmän valinta

Ilman hyvää tutkimusaineistoa ei saa tehdä hyvää tutkimusta, mutta hyvästäkin aineistosta ei ole mitään hyötyä, ellei siitä saa kaivettua piilevää tietoa esille (Hakala 2007, 12). Tässä oli tutkimuksemme ongelma kiteytettynä. Toimeksiantaja halusi tutkimukselta eksaktia tietoa, jonka tuloksiin se voisi luottaa ja jonka perusteella hallitus voisi suunnitella taloyhtiön tulevaisuutta, mutta toisaalta haluttiin tietää nimenomaan mielipiteitä. Hakalan (2007, 17) sanoihin ”jokaisen tutkijan päälähde on hänen vasemman korvansa oikealla puolella” luottaen ryhdyimme töihin.

Mielipiteet ovat laadullisia ja usein hyvinkin laajoja ja monimuotoisia ja vaikeasti numeroiksi muutettavia. Toisaalta toimeksiantaja tarvitsi päätöksensä tueksi nimenomaan numeerista ”enemmistötietoa”, joten päädyimme käyttämään tilastollista tutkimusmenetelmää. Sen avulla saatoimme paremmin säilyttää objektiivisen asenteen ja pystyimme antamaan jokaiselle tutkittavalle saman puolueettoman painoarvon. Tutkimusongelmaamme oli täsmällinen tavoite ja tulosten oli tarkoitus vakuuttaa taloyh-

tiön hallitus ja osakkaat tulosten luotettavuudesta, joten numerot, keskiarvot ja prosentit ovat tarpeen. (Hakala 2007, 19 - 21.)

Tutkimuksen aluksi tutkijan on määriteltävä perusjoukko eli tutkimuksen kohteet (KvantiMOTV 2002). Tutkimuskohteemme oli tarkasti rajattu, vain yksi neljän kerrostalon taloyhtiö, mutta senkin perusjoukkoon kuului erityyppisiä vastaajia. Oli taloissa asuvat osakkeenomistajat, muualla asuvat osakkeenomistajat ja sijoitusasunnoissa asuvat vuokralaiset. Meidän oli siis ratkaistava ketä tai keitä tutkimuksemme koskee, miltä perusjoukon osalta saamme luotettavimman tuloksen.

Kaikkein varmin tapa saada määrällistä tietoa on kohdistaa kysely koko perusjoukolle (KvantiMOTV 2002) ja se voidaan hyvin tehdä, jos perusjoukon koko on kohtuullinen, jolloin tutkimukseen voidaan ottaa mukaan jokainen perusjoukon jäsen eli tehdään kokonaistutkimus (Tilastokeskus 1999). Koska taloyhtiön hallitus katsoi jokaisen taloyhtiöön jollakin tavalla kuuluvan henkilön mielipiteen olevan heille tärkeä ja koska perusjoukon koko oli kohtuullinen, päädyimme kokonaistutkimukseen. Kyselylomake lähetettiin kaikille osakkeenomistajille ja kaikille vuokralaisille.

5.2 Kysely

Kyselyn voi suorittaa monella tavalla. On mahdollista tehdä esimerkiksi henkilökohtaisia haastatteluja tai ryhmähaastatteluja tai lähettää perinteinen lomake. Vapaamuotoiset haastattelut sopivat lomakekyselyjä paremmin ongelmien ja tarpeiden kartoittamiseen, sillä lomakkeet rajaavat käsiteltävät asiat kysytyihin asioihin ja vaihtoehtoihin (Kinnunen 2003, 42), mutta vaikka olisimme rajanneet haastattelut vain taloyhtiössä asuviin, olisi niitä silti ollut 125 kpl. Niin suuri määrä haastatteluja purkamisneen olisi vaatinut huomattavasti enemmän resursseja kuin meillä oli käytettävissä, joten päädyimme lomakkeella tehtävään kyselyyn. Lomaketta puolsivat myös ne lukuisat kysymykset, joihin hallitus toivoi vastausta.

Strukturoitu haastattelulomake, jossa kysymykset ja vastausvaihtoehdot on rakennettu tarkasti etukäteen, olisi ollut yksiselitteisin. Toimeksiantajamme halusi kuitenkin saada esiin myös toivomuksia ja uusia ideoita taloyhtiön kehittämiseen ja sellaiseen strukturoitu lomake ei sovi. Sen avulla ei saada mitään uusia asioita esille, joten emme voineet rakentaa lomakkeestamme sellaista. Puolistrukturoitu lomake, jossa valmiiden

vastausvaihtoehtojen lisäksi on avoimia kysymyksiä, oli mielestämme paras tarkoitukseen. Sillä me saimme sekä yksiselitteistä tietoa että pystyimme tarjoamaan mahdollisuuden myös avoimiin vastauksiin esimerkiksi kysymyksillä ”Mikäli ette ole tyytyväinen, miksi ette?” tai ”Muuta? Mitä?”. (Tilastokeskus 1999.)

Saadaksemme mahdollisimman tarkkaa ja oikeaa tietoa, lomake oli suunniteltava huolellisesti; pituus, taustakysymykset, asiakokonaisuudet jne. Lisäksi itse kysymykset oli laadittava yksiselitteisiksi niin, että kaikki vastaajat ymmärtävät ne samalla tavalla. (Valli 2007, 102 - 103.) Avointen kysymysten kohdalla jouduimme olemaan erityisen tarkkoina, sillä monetkaan vastaajat eivät halua niihin vastata. Myös tapa, jolla niihin vastataan, vaihtelee, eikä vastauksista välttämättä saa toivomaansa tietoa. (Kvanti-MOTV 2002.) Usein kyselylomakkeissa annetaan vastaajille yhdeksi vastausvaihtoehdoksi ”en osaa sanoa”, millä lisätään tulosten luotettavuutta. Näin vastaajien epävarmat mielipiteet eivät kirjaudu varmoiksi ja siten vääristä tutkimustulosta. (Suhonen 2006, 275.) Tarkkaan asiaa harkittuamme, päätimme, ettemme anna vastaajille tätä vaihtoehtoa. ”En osaa sanoa” -vastaus ei auttaisi toimeksiantajaamme tekemään suunnitelmia ja koska kysyimme ensisijaisesti konkreettisia tai omakohtaisesti koettuja asioita, jokaisella vastaajalla olisi varmasti niistä oma mielipiteensä.

Asunto Oy Savonniemen hallituksen toiveiden pohjalta laadimme kyselylomakkeen, jonka vielä hyväksytimme hallituksella. Lopullisessa lomakkeessamme (Liite 2) oli yhteensä 11 taustakysymystä (viisi vastaajasta ja kuusi asunnosta), 10 kysymystä pihalle-alueesta, 13 kysymystä yhteisistä tiloista, 21 kysymystä erilaisista taloyhtiötä ja sen vastuuhenkilöiden toimintaa koskevista asioista ja kaksi kysymystä mahdollisesta poismuutosta. Lomake oli kaikkiaan kuusi sivua pitkä, mikä on melko paljon ja meitä hieman arvelutti kyselymme pituus. Toisaalta hallitus halusi vastauksia todella moniin kysymyksiin ja pitkä lomake oli ainoa tapa saada tarvittavat tiedot. Varmistaaksemme mahdollisimman suuren osallistumisen, laadimme lomakkeen helpoksi täyttää tekemällä suurimmasta osasta kysymyksistä rastilla ruutuun vastattavia. Koska kaikilla kysymyslomakkeen saaneilla oli henkilökohtainen suhde tutkimuskohteeseen ja suurimmalla osalla oli kyseessä myös taloudelliset näkökohdat, luotimme saavamme vastauksia lomakkeen pituudesta huolimatta.

5.3 Luottamuksellisuus

Tavoitteena oli kerätä mahdollisimman paljon totuudenmukaisia vastauksia, joten meidän oli saatava vastaajat luottamaan yksityisyyden suojan ja nimettömyyden säilymiseen tutkimuksessa. Siksi kyselylomakkeeseen liitettiin saate (Liitteet 3 ja 4), josta kävi ilmi tutkimuksen teettäjän, sen tekijät, syy tutkimuksen tekoon ja palautusohjeet. Lisäksi saatteessa kerrottiin kuinka aineistoa käsitellään ja kuka sen tekee. Tutkimusaineiston eli palautuneet vastauslomakkeet olemme nähneet vain me, tämän tutkimuksen tekijät, eikä niitä anneta myöhemminkään kenenkään muun nähtäväksi.

Aineiston luottamuksellisuutta on ehdottomasti kunnioitettu myös tätä opinnäytetyötä kirjoitettaessa ja olemme olleet tarkkoina kuinka tutkimuksen tuloksista kerromme. Erikoisesti avointen kysymysten vastauksista yksittäinen tutkittava saattaisi olla tunnistettavissa ja tämä olisi sekä epäeettistä että henkilötietolain vastaista. (Kuula 2006, 64, 81 - 82.) Lain mukaan henkilötiedolla tarkoitetaan ”kaikenlaisia luonnollista henkilöä taikka hänen ominaisuuksiaan tai elinolosuhteitaan kuvaavia merkintöjä, jotka voidaan tunnistaa häntä tai hänen perhettään tai hänen kanssaan yhteisessä taloudessa eläviä koskeviksi” (Henkilötietolaki 523/1999). Varsinaisia henkilötietolain piiriin kuuluvia tietoja ei lomakkeella kysytty, mutta näin pienessä yhteisössä kuin Asunto Oy Savonniemi, jopa yksittäisen henkilön tapa käyttää sanoja voi toimia tunnisteena. Noudattaaksemme hyvää tutkimusetiikkaa ja suojataksemme vastaajien nimettömyyden, poistimme kaikki mahdolliset tunnistustiedot vastauksista ja tarvittaessa myös muokkasimme niiden sanallista asua.

5.4 Kyselyn tekninen toteutus

Osa Asunto Oy Savonniemen osakkaista asuu muualla kuin taloyhtiössä, jotkut jopa ulkomailla, joten heille kyselylomakkeet saatekirjeineen lähtivät postitse. Kaikille taloyhtiössä asuville pudotimme kyselylomakkeen saatteineen postiluukuista. Jotta kyselymme varmasti huomattaisiin, painoimme tätä tarkoitusta varten kirjekuoren, jonka päällä oleva teksti jo kertoi kyselystä ja sen tärkeydestä. Postitetuissa kyselyissä oli mukana valmiiksi maksettu palautuskuori ja taloyhtiössä asuvat palauttivat vastauksensa roskakastosten seiniin tätä tarkoitusta varten laitettuihin lukollisiin postilaatikkoihin. Postilaatikkojen avaimet olivat meidän hallussamme. Kaikkiaan kyselylomakkeita lähti 14.2.2011 matkaan 173 kappaletta, joista 48 postitse.

Pohdimme pitkään sopivaa vastausaikaa ja lopulta päädyimme kahteen viikkoon. Kokemuksemme mukaan pitkä palautusaika saa ihmiset helposti siirtämään vastaamisen ”huomiseen” ja lopulta unohtamaan sen kokonaan, emmekä halunneet ottaa tätä riskiä. Halusimme ja tarvitsimme mahdollisimman suuren vastausprosentin ja niin kyselyn vastausten viimeinen palautuspäivä oli 28.2.2011. Lisäksi Asunto Oy Savonniemen hallitus tarvitsi tutkimuksen alustavat tulokset taloyhtiön yhtiökokouksessa 31.3.2011 ja halusimme varata riittävästi aikaa vastausten purkamiseen.

5.5 Purkaminen

Viimeisen palautuspäivän jälkeen odottelimme vielä varmuuden vuoksi muutaman päivän postin kautta palautuvia vastauksia ja sitten aloimme purkaa ja analysoida saamiamme vastauksia. Käyttämämme tutkimusmenetelmä oli ensisijaisesti määrällinen eli kvantitatiivinen. Lomakkeen kysymykset oli laadittu vastaamaan ensisijaisesti kysymykseen: ”Kuinka moni?” ja vastaukset Asunto Oy Savonniemen hallitus taas halusi määrinä, paljouksina ja numeroina. (Virtuaali ammattikorkeakoulu 2007.) Vaikka lomakkeessa olikin avoimia kysymyksiä, ne oli helppo - muutamaa lukuun ottamatta - muuttaa määrällisiksi koodaamalla ne numeeriseen muotoon. Varsinaisen analyysin teimme SPSS-ohjelmalla. Samalla kun tarkistimme vastauspaperit, koodasimme ja syötimme kysymykset ja vastaukset ohjelmaan. Lopuksi teimme yhteenvedon jokaisesta kysymyksestä sekä numeroina että graafisina taulukkoina. Halusimme käyttää analysointiin SPSS-ohjelmaa, koska tarvittaessa olisimme saaneet siitä erilaisilla ristiintaulukoinneilla selville esim. minkä ikäiset asukkaat toivoivat kuntosalia, minkä portaan asukkaat haluavat investoida hisseihin jne. Tätä tarvetta ei tullut, sillä saamamme tulokset olivat riittävät toimeksiantajamme tarpeisiin ilman niitäkin.

Ne muutamat avoimet, laadulliset kysymykset, joiden käsittely SPSS-ohjelmalla olisi ollut vaikeaa, jätimme alkuperäiseen muotoonsa. Taloyhtiölle oli tärkeää saada palautteena myös mielipiteitä, joten olimme kyselylomaketta laatiessamme ottaneet tämän huomioon. Näiden kysymysten vastaukset käsiteltiin vain muokkaamalla ne sellaiseen muotoon, ettei vastaajaa voi tunnistaa ja tekemällä niistä kirjallisen yhteenvedon. Varmistaaksemme yksityisyyden suojan, emme pääsääntöisesti julkaise yksittäisiä kommentteja muokattuinaakaan tässä opinnäytetyössä. Mielestämme taloyhtiössä, jossa

melkein kaikki tuntevat toisensa ja toistensa mielipiteet, mielipiteiden julkistaminen voisi johtaa mielipiteen kertojan tunnistamiseen.

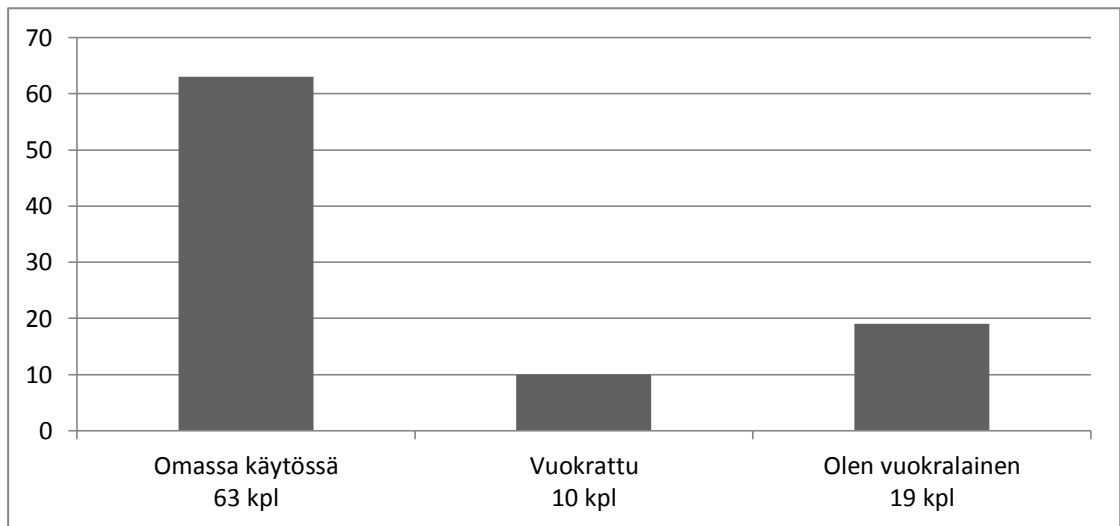
Alustava analyysi kyselyn tuloksista esitettiin taloyhtiön osakkaille Asunto Oy Savonniemen yhtiökokouksessa 31.3.2011. Samalla kerrottiin yhteenvedona vastauksissa olleet kommentit. Hallitus tai yhtiökokous ei nähnyt yhtäkään yksittäistä vastausta, vain koosteen, ja siksi siitä oli tehty mahdollisimman kattava. Lopullinen, tarkempi analyysi kyselyn tuloksista on tässä opinnäytetyössä.

5.6 Tutkimuksen riskit

Etukäteen tutkimuksen suurin - ja käytännössä ainoa - riski oli mahdollinen vastausten vähyys. Kaikenlaisia kyselyitä tulee ihmisille tänä päivänä niin paljon, etteivät monettaakaan viitsi varsinkaan pitkiin kyselyihin vastata (Pesonen 2007, 35), ja niinpä mikäli esimerkiksi vain 10 % taloyhtiön asukkaista olisi palauttanut vastaukset, asioista ei olisi saatu oikeaa kuvaa ja koko tutkimus olisi jäänyt merkityksettömäksi. Ainoa hallituksen saama tieto olisi siinä tapauksessa ollut asukkaiden vähäinen kiinnostus taloyhtiön asioihin, mutta varsinainen tutkimuksen tavoite olisi jäänyt kokonaan saavuttamatta. Onneksi riski ei toteutunut.

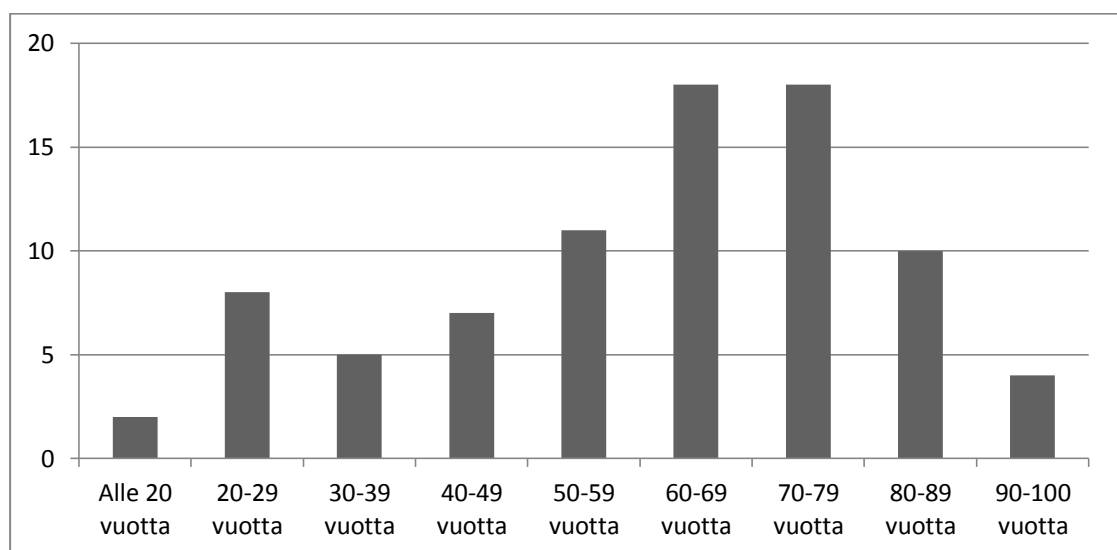
6 TUTKIMUKSEN TULOKSET

Kyselylomakkeita vastauksineen palautui kaikkiaan 92 kappaletta. Vastausprosentti kyselyyn oli 53,2 laskettuna kaikkien lähettyjen kyselyiden määrästä (173). Kun vastausten määrää verrataan taloyhtiön huoneistojen määrään (125), on vastausprosenttimme vielä parempi - peräti 73,6. Vastaajista suurin osa, 63 kpl (68,4 %), oli taloyhtiössä asuvia osakkeenomistajia, vuokralla asuvia vastaajista oli 19 kpl (20,7 %) ja loput 10 kpl (10,9 %) olivat sijoitusasunnon omistajia (kuvio 1). Kaikki tutkimukseen osallistuneet eivät vastanneet kaikkiin kysymyksiin ja siksi vastaajien lukumäärä on merkitty jokaisen kysymyksen kohdalle. Selkeyttämään ja helpottamaan tutkimuksen tulosten tulkitsemista, on eri osa-alueita koskevan teoriatieto ja johtopäätökset liitetty asianomaisen tutkimuskysymyksen yhteyteen. Mahdolliset kehitysehdotukset on koottu omaksi luvukseen.



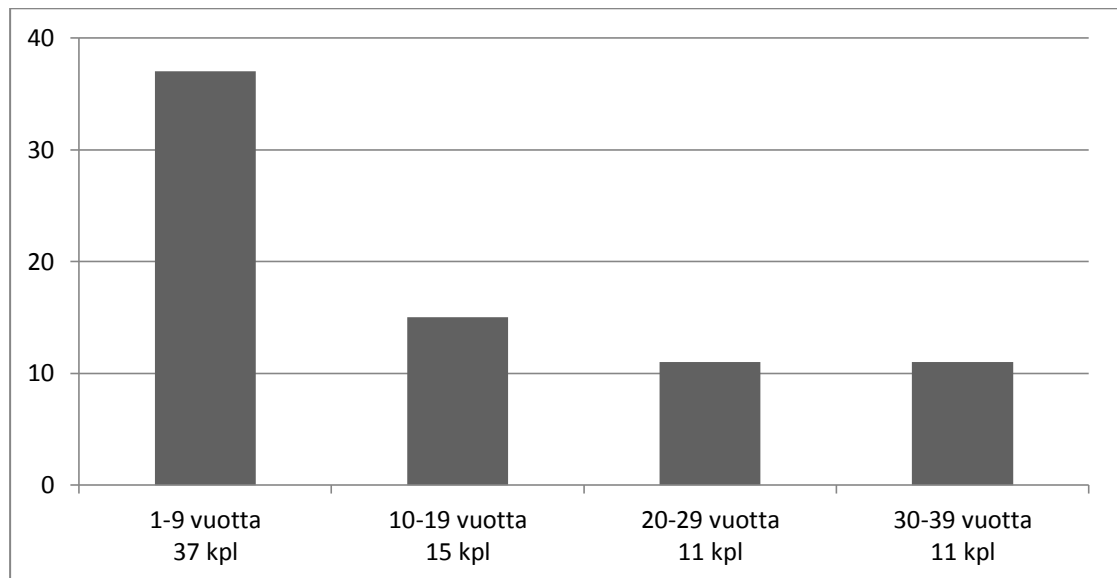
KUVIO 1. Asunnon käyttötarkoitus (92 vastaajaa)

Kuten kyselylomakkeissa usein onkin, oli tässäkin ensimmäisenä helppoja ns. taustakysymyksiä, joilla johdattelimme vastaajia aiheeseen (Raine 2007, 103). Näitä kysymyksiä olivat vastaajan sukupuoli, ikä ja Savonniemeen muuttovuosi. Näihinkään eivät aivan kaikki vastanneet, mutta saamamme vastaukset antavat silti hyvän käsityksen vastaajien taustoista. Sukupuolensa kertoneista vastaajista oli miehiä 29 kpl (32,6 %) ja naisia 60 kpl (67,4 %). Vastaajien keski-ikä oli 62 vuotta nuorimman vastaajan ollessa 17 vuotta ja vanhimman peräti 96 (kuvio 2). Asukkaiden ikärakenne kannattaa pitää mielessä tutkittaessa lomakkeen muiden kysymysten vastauksia, sillä se toimii varmasti selittävänä tekijänä useammassakin kohdassa.



KUVIO 2. Vastaajien ikärakenne (83 vastaajaa)

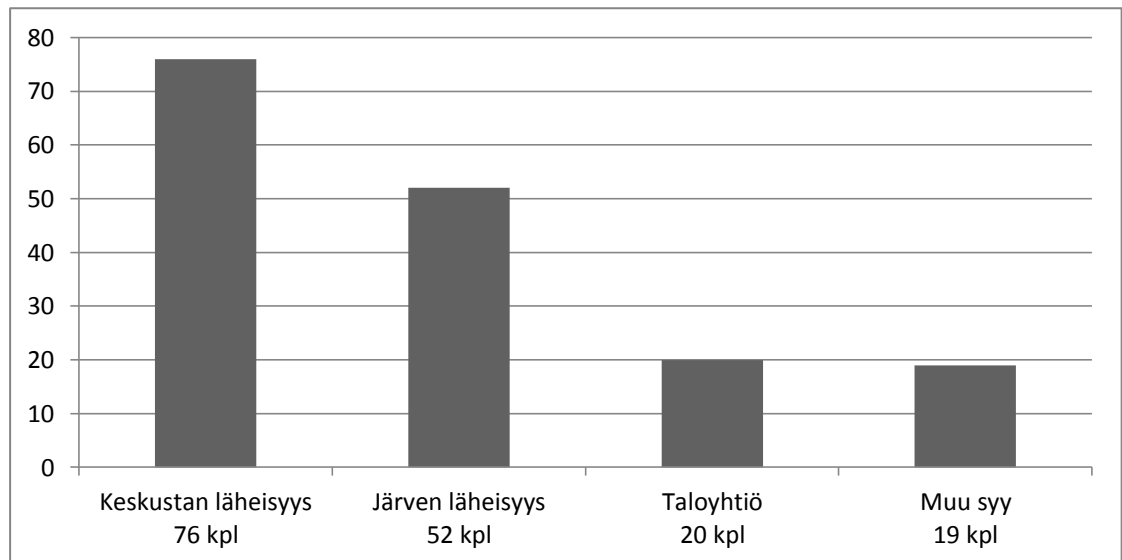
Kyselyyn vastanneista peräti kuusi (8,1 %) oli Savonniemen talojen alkuperäisiä asukkaita 70-luvun alusta ja hieman useampi, yhdeksän (12,1 %), oli asunut vasta vuoden (kuvio 3). Vastaajien asumisajan jakauma on kiinnostava, sillä se kertoo selvästi asukaskannan olevan muuttumassa.



KUVIO 3. Asumisaika Savonniemessä (74 vastaajaa)

Vastaajan henkilöä koskevien taustakysymysten lisäksi kysyttiin vastaavia myös vastaajan asunnosta. Näistä kysymykset talon numerosta, asunnon koosta ja siellä asuvien henkilöiden määrästä ovat nimenomaan ”lämmittelykysymyksiä”, joita olisi voitu hyödyntää ristiintaulukoinnissa, mikä - kuten jo todettua - ei osoittautunut tarpeelliseksi. Loput kolme asuntoa koskevaa kysymystä on purettu niiden kysymysten yhteydessä, mihin ne antavat lisätietoa.

Taustakysymyksissä kysyttiin myös Savonniemen taloihin muuton syytä. Taloyhtiön hallitus halusi erikoisesti tietää tämän ja meistä tietoa on hyödynnettävissä yhtiön imagon luomisessa. Tähän kysymykseen tuli paljon vastauksia, sillä kaikilla vastaajilla oli ollut useampi kuin yksi syy valita asuinpaikakseen juuri tämä taloyhtiö (kuvio 4). Kaikille kysymykseen vastanneille keskustan läheisyys oli ollut tärkein syy muuttaa asumaan juuri Savonniemeen. Toiseksi tärkeimmäksi nousi järven läheisyys, 52 kpl (68,4 %), kolmanneksi tärkein oli taloyhtiö, 20 kpl (26,3 %) ja neljänneksi tulivat muut syyt, 19 kpl (25,0 %).



KUVIO 4. Savonniemen muuton syyt (76 vastaajaa)

Muita syitä muuttaa Savonniemeen olivat paras vaihtoehto ostohetkellä (7 kpl), koulun läheisyys (4 kpl), asunnon periminen (2 kpl) ja edullinen vuokra (2 kpl). Lisäksi syinä mainittiin hissi, parveke, sukulaisten läheisyys ja pelkkä sattuma.

Vastaukset noudattavat pitkälti samaa linjaa Asukasbarometri 2010 kyselyn tulosten kanssa. Siinä tärkein viihtyisyyttä tuova ympäristötekijä oli asuinalueen rauhallisuus ja meluttomuus (55 %), mutta seuraavat kaksi tekijää olivat samat kuin tässä tutkimuksessa; luonnonympäristö (45 %) ja sijainti (43 %). (Strandell 2010, 22.) ALMA-kyselyssä ei tutkittu nykyisiä asuinoloja ympäristötekijöiden osalta, mutta siinä kysyttiin mitkä ovat tärkeimmät ympäristötekijät uuden asunnon hankinnassa. Vastaukset tukivat Asukasbarometrin tuloksia. Tärkeimpänä vastaajat kokivat asuinalueen rauhallisuuden (91,8%) ja toisena tuli luonnon läheisyys (71,9 %). Vastaajat tosin arvostivat enemmän metsä- tai puistonäkymiä (71,9 %), kuin vesistöjä (23,6 %).

Tämä on mielenkiintoinen tulos, sillä meren- tai järven rannassa olevat asunnot ovat muita kalliimpia ja niitä markkinoidaan nimenomaan vesistönäkymällä. Toiveeseen vesistönäkymästä ei vaikuttanut edes tulotaso, joten todennäköisesti se ei ole mikään ehdoton asunnon ominaisuus, vaan luksusta. ALMA-kyselyn tuloksissa näkyi myös talon asioiden hoitamisen tärkeys. Peräti 87,8 % vastaajista piti melko tai erittäin tärkeänä luottamusta talon asioiden hoitoon. (Tyvimaa & Kananen 2011, 23, 25, 35.) Savonniemen osalta taloyhtiön tärkeyden osuus oli 26,3 %. Pohtiessamme, miksi

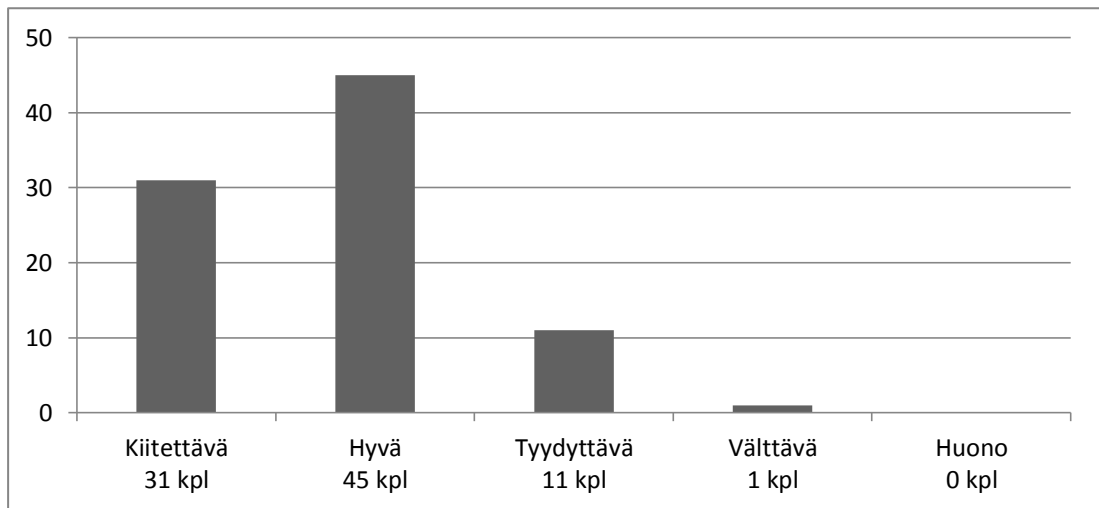
sijainti nousi omassa tutkimuksessa tärkeämmäksi kuin rauhallisuus tai luonto (järvi), tulimme siihen tulokseen, että syynä on Savonlinnan kaupungin koko ja sen sijoittuminen saarille. Suuriin kaupunkeihin verrattuna Savonlinna on hyvin rauhallinen ja meluton ja luonto on läsnä asui täällä missä tahansa. Kun voi valita asuuko luonnon keskellä lähellä vai kaukana keskustasta, keskustan läheisyydestä tulee se tärkein syy.

6.1 Piha-alue

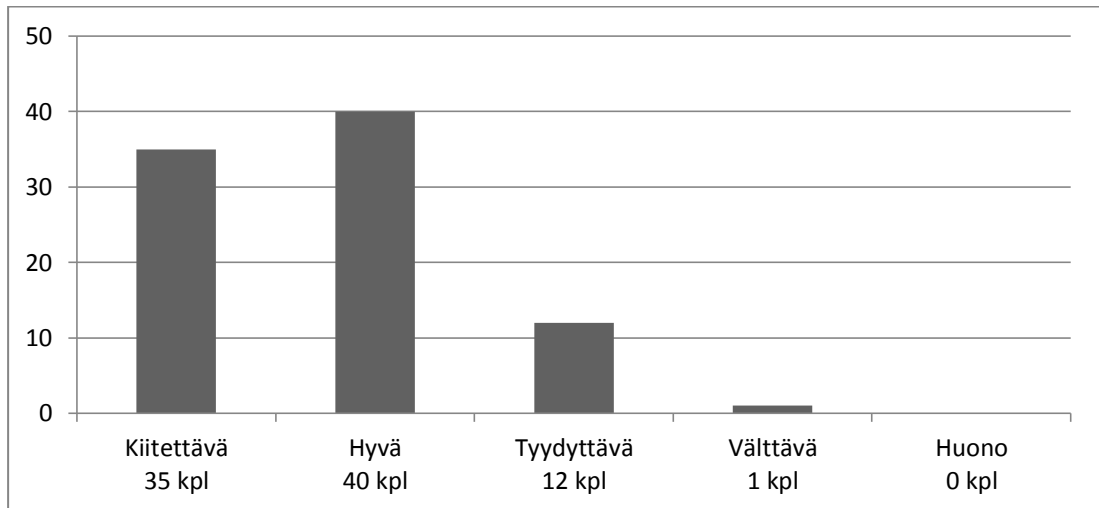
Taloyhtiön piha-alueella on tällä hetkellä muutamia pensaita ja puita. Niitä oli enemmänkin, mutta vuoden 2010 Asta-myrsky teki tuhojaan, eikä tilalle ole vielä istutettu mitään. Kesäisin pihalla on lisäksi vähän kukkaistutuksia. Suurin osa piha-alueesta on parkkipaikkoina ja nurmikkona. Grillikatosta, lasten leikkipaikkaa tms. yhteistä ulkotilaa ei ole. Taloyhtiö hallitus toivoisi pihasta paikkaa, jossa kaikki talon asukkaat voisivat viihtyä ja joka houkuttelisi uusia asukkaita. (Kutvonen ym. 2010.)

Piha-alue onkin osa kiinteistöä, asukkaiden yhteinen oleskelutila. Taloa ympäröivä viihtyisä piha-alue vaikuttaa asumiseen ja elämänlaatuun huomattavasti. Asukkaiden ja heidän vieraidensa viihtyvyyden vaikutusta voidaan kohottaa hyvin hoidetulla ja kunnostetulla pihalla. Positiivinen vaikutus viheralueilla on myös asuntojen hintoihin, sillä piha on osa asuinkiinteistöä eli asukkaan lähiympäristöä, jota arvostetaan asuntoa ostaessa. Vastuu piha-alueiden hoidosta ja kunnossapidosta on taloyhtiöllä. (Taloyhtiö.net 2004.) Taloyhtiön vastuulla on huolehtia pihan parkkialueista ja siitä, että autot ovat asianmukaisesti pysäköity niille kuuluville paikoille. Autojen pysäköiminen siten, että ne vaarantavat hälytysajoneuvojen pääsyn rakennusten viereen on Suomen lakien mukaan kielletty. (Viiala & Rantanen 2010, 89.)

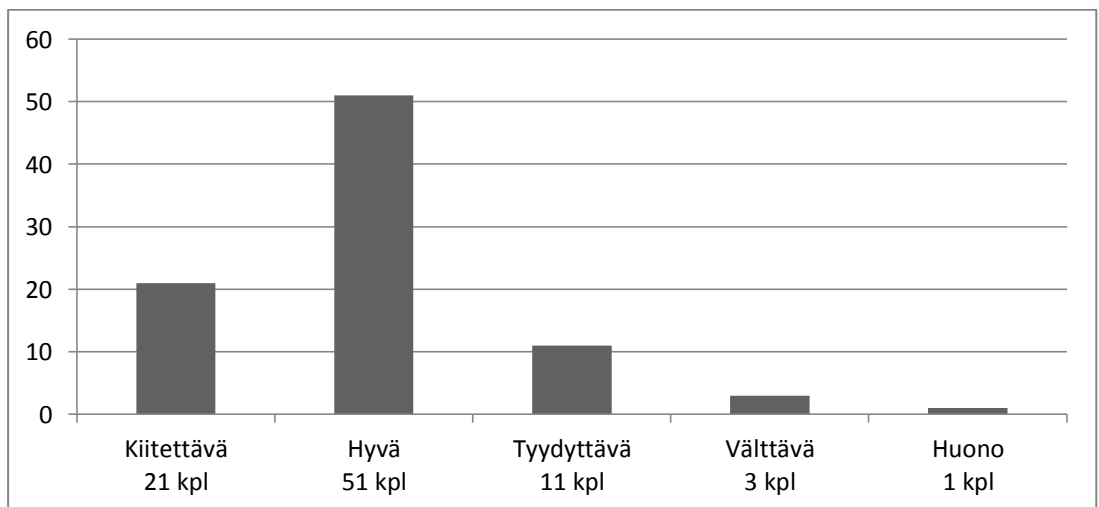
Ensimmäiseksi tiedusteltiin asukkaiden mielipidettä piha-alueesta tällä hetkellä. Vastausvaihtoehdot olivat kiitettävä, hyvä, tyydyttävä, välttävä ja huono ja lisäksi jokaisen kysymyksen jälkeen annettiin mahdollisuus avoimeen palautteeseen. Kysymykset olivat: pihan siisteys (kuvio 5), pihan hoito kesällä (kuvio 6), pihan hoito talvella (kuvio 7), pihan viihtyisyys kesällä (kuvio 8) ja pihan viihtyisyys talvella (kuvio 9). Koska nämä kysymykset vastauksineen ovat saman kokonaisuuden eri osa-alueita, esitteään niitä koskevat kuvat peräkkäin ja sanallinen yhteenvedon vasta niiden jälkeen.



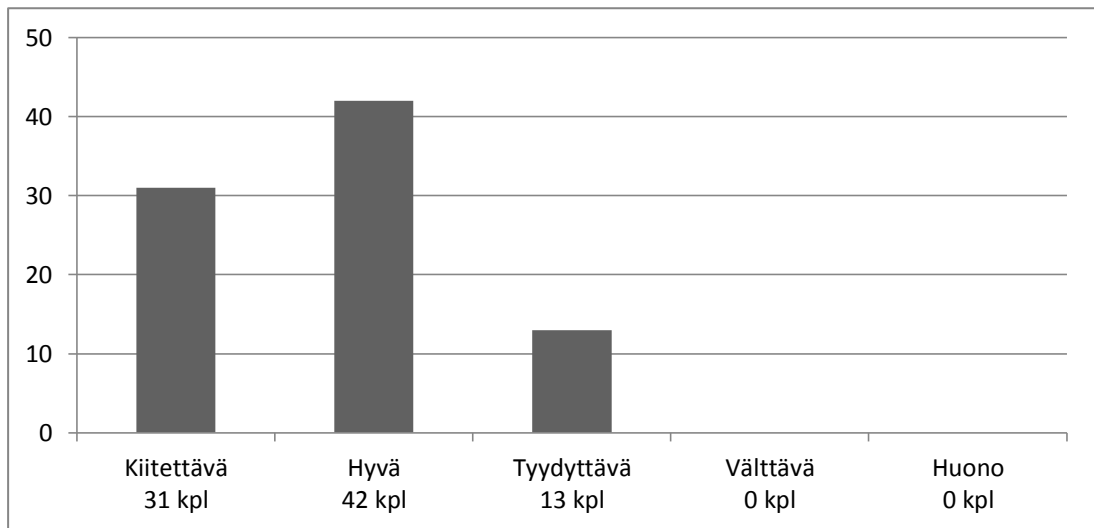
KUVIO 5. Tyytyväisyys piha-alueen siisteyteen (88 vastaajaa)



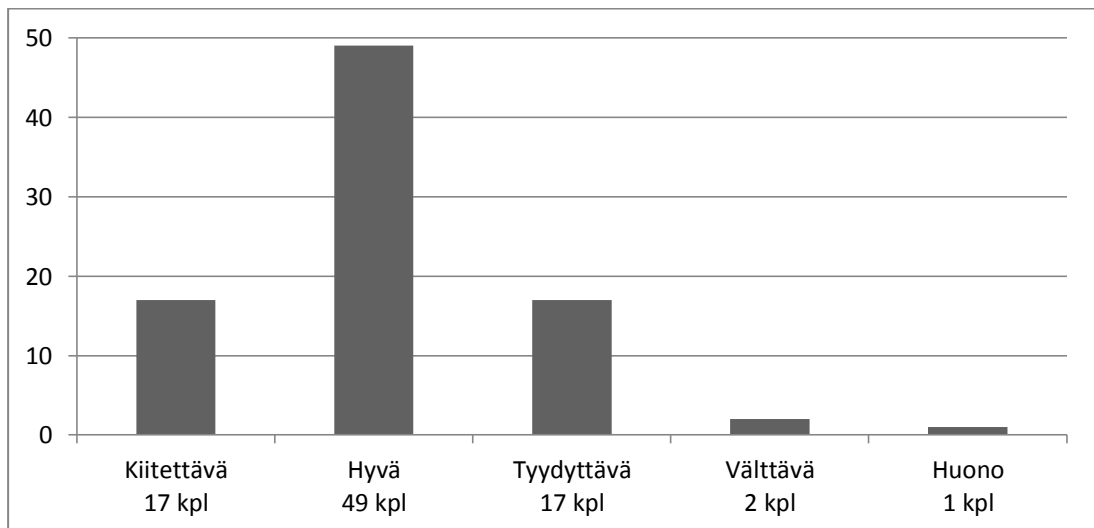
KUVIO 6. Tyytyväisyys pihan hoitoon kesällä (88 vastaajaa)



KUVIO 7. Tyytyväisyys pihan hoitoon talvella (87vastaajaa)



KUVIO 8. Tyytyväisyys pihan viihtyisyyteen kesällä (86 vastaajaa)



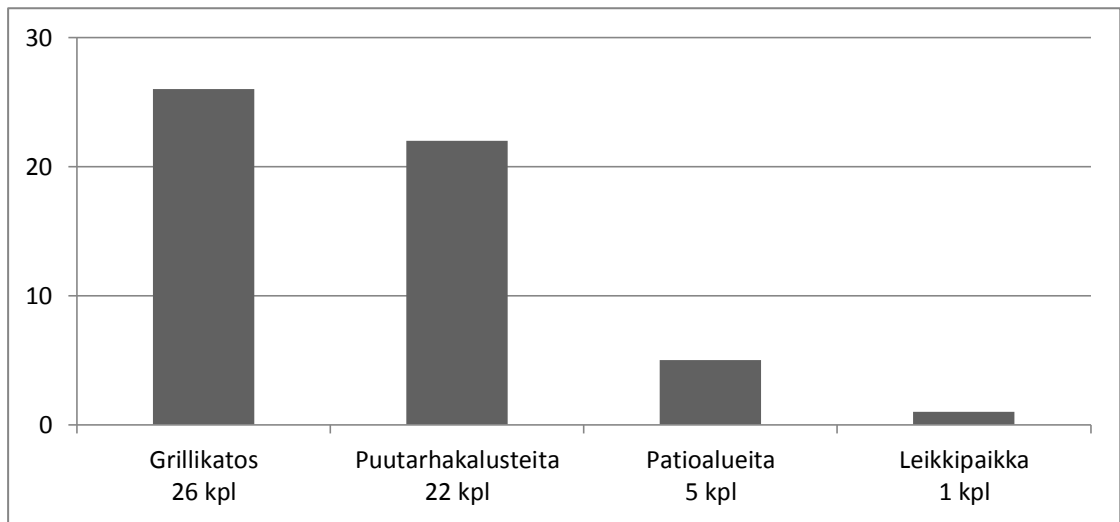
KUVIO 9. Tyytyväisyys pihan viihtyisyyteen talvella (86 vastaajaa)

Vastauksista ilmenee selvästi, että suurin osa asukkaista on tyytyväinen piha-alueeseen nykyisellään. Kysymyksiin vastanneista peräti 83,2 % antoi hoidolle ja viihtyisyydelle arvosanaksi vähintään hyvän. Arvosanan huono piha-alue sai vain kahdelta vastaajalta eli alle yhdeltä prosentilta vastaajista. Avoimen palautteen perusteella tyytymättömyyttä herätti lähinnä pihalla olevat roskat ja koiran jätökset kesällä ja pihan huono hiekoitus ja väärin kasattu lumi talvella. Kesäaikaan kukkien ja nurmikon hoito ei kaikkien mielestä ollut riittävän hyvää ja myös autojen pysäköinti muualle kuin parkkipaikoille koettiin huonona asiana.

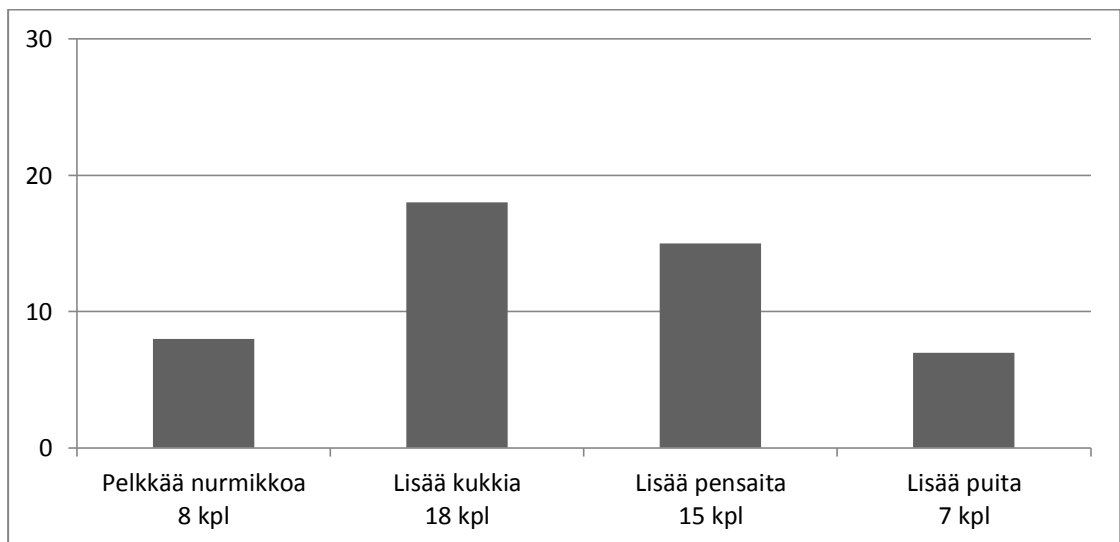
Savonniemen asukkaiden mielipiteet noudattavat piha-asiansa valtakunnallista linjaa. Vaikka tyytymättömien osuus erityisesti kerrostalojen pihoihin oli edellisestä, vuoden

2004 barometristä noussut, Asuntobarometri 2010 tutkimuksen mukaan 86 % vastanneista oli melko tai erittäin tyytyväisiä pihoihinsa. Tässä on huomattava, että Asuntobarometri 2010 kyselyssä ovat mukana myös rivitaloissa ja omakotitaloissa asuvat ihmiset, niin ettei se ole aivan suoraan verrannollinen tähän tutkimukseen. (Strandell 2010, 39.)

Piha-alueen osalta kysyttiin lisäksi tyytyväisyyttä sen toiminnallisuuteen ja kasvillisuuteen tällä hetkellä. Kyllä-ei -kysymykseen: ”Oletteko tyytyväinen piha-alueeseen nykyisellään?” saimme mielipiteen 81 vastaajalta; 72 kpl (88,9 %) oli tyytyväisiä ja 9 kpl (11,1 %) ei. Erilaisia toiveita sen kehittämiseksi viihtyisämmäksi tuli sekä erilaisien toiminnallisten alueiden (kuvio 10) että kasvillisuuden (kuvio 11) osalta. Taloyhtiön hallituksen toivomuksesta kysymyksissä oli muutama valmis ehdotus ja mahdollisuus avoimelle vastaukselle. Toiminnallisten alueiden osalta saimme 54 vastausta, joissa kaikkein eniten toivottiin grillikatosta, 26 kpl (48,2 %). Seuraavaksi eniten pihalle haluttiin lisää puutarhakalusteita 22 kpl (40,7 %), patioalueita toivoi viisi vastaajaa (9,3 %) ja vain yksi vastaaja (1,8 %) toivoi leikkipaikkaa lapsille ja kiikkujen uusimista. Kasvillisuuden osalta saimme 55 vastausta. Niissä toivottiin lisää kukkia, 18 kpl (32,7 %), lisää pensaita, 15 kpl (27,3 %) ja lisää puita, 7 kpl (12,7 %). Toisaalta useampi vastaaja, 8 kpl (14,5 %) toivoi pihan muutettava pelkäksi nurmikoksi. Lisäksi toivottiin puiden kaatamista, pienempiä puita, järvinäköalan avartamista, laatoituksia pelastusteilteille ja pihasuunnitelmaa, joka korostaisi luonnonkauneutta ja toisi sävyksen. Vastauksissa tuli myös esille pelkoja mahdollisen grillikatoksen häiriövaikutuksista hajuhaittoina ja meluna ja muuna häiriökäyttäytymisenä. Piha-aluetta koskevat toiveet heijastelevat mielestämme kyselyyn vastanneiden ikää; toivotaan hiljaista ja paikallaan pysyvää toimintaa, mutta ei leikkipaikkoja. Ottaen huomioon, että taloissa asuu tällä hetkellä vain kaksi lapsiperhettä, tämä on ymmärrettävää.



KUVIO 10. Toivomukset pihan toiminnallisuudesta (54 vastaajaa)



KUVIO 11. Toivomukset pihan kasveista (55 vastaajaa)

Lopuksi kysyttiin parkkipaikkojen ja autonlämmityspistokkeiden riittävyyttä. Taloyhtiöllä on tällä hetkellä yhteensä 32 autotallia, joista tosin monet ovat liian pieniä nykyisille autoille, ja 75 lämmitystolpallista autopaikkaa (Asunto Oy Savonniemi 2010). Parkkipaikkakysymykseen vastasi 79 vastaajaa, joista yli puolet (43 kpl), oli sitä mieltä, ettei niitä ole tarpeeksi. Lämmityspistokkeita koskevaan kysymykseen saimme 67 vastausta ja niissä suhde oli toisinpäin yli puolen (39 kpl) mielestä pistokkeet riittivät nykyisellään. Kommenteissa toivottiin lisää vieraspaikkoja ja että autojen pysäköiminen pelastusteilla tai ajoväylillä loppuisi. Siis myös Savonniemessä autoja pysäköidään väärin. Selvästikin piha-alueella on liian vähän parkkipaikkoja, mutta vaikka niiden lukumäärää haluttaisiinkin lisätä, pihan koko ei siihen riitä. Oikeastaan ainoa

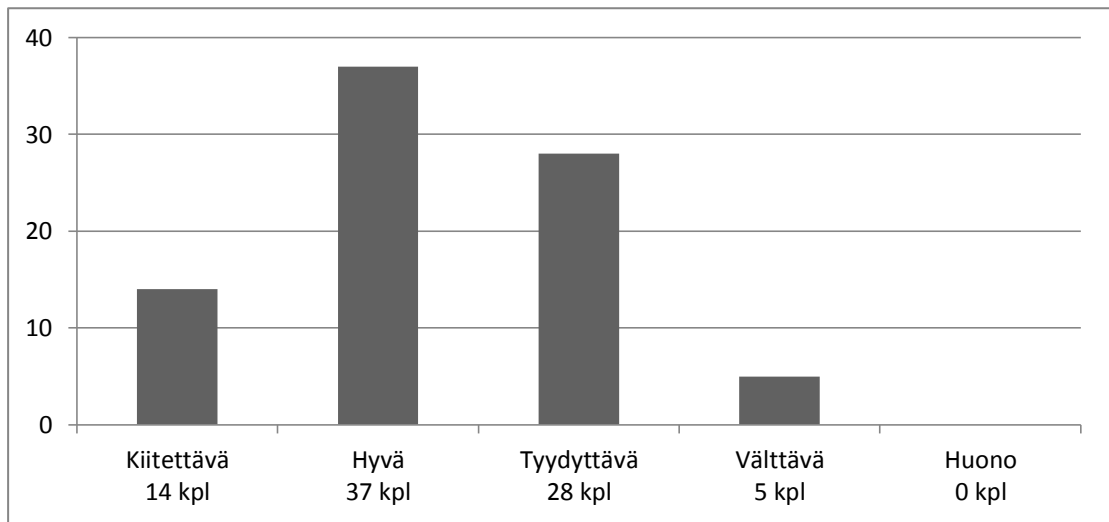
tapa niiden lisäämiseksi olisi asfaltoida nykyinen nurmialue, emmekä usko asukkaiden haluavan luopua nurmikostaan, joten toivomus on käytännössä mahdoton toteuttaa.

6.2 Yhteiset tilat

Asunto Oy Savonniemen talojen porraskäytävät, varastot ja suurin osa muistakin yhteisistä tiloista on alkuperäisessä asussaan. Vain talojen 1 ja 2 sauna- ja uimaallasosastoille on talkootyönä tehty pintaremontti. Kuluneisuus ja nuhruisuus tekevät epäsiistin vaikutelman, vaikka tilat siivotaankin säännöllisesti. Kaikissa taloissa on runsaasti yhteisiä säilytystiloja ja taloyhtiössä on kokoushuone, askarteluhuone, rengasvarasto ja käytöstä poistunut lämpökeskus, joiden kaikkien käyttöä on pohdittava; tarvitaanko todella näin paljon säilytystilaa, haluttaisiinko joku yhteinen tila muuttaa esimerkiksi kuntosaliksi jne. (Kutvonen & Tiilikainen 2011.)

Diplomityönsä tiivistelmässä Kananen (2012) tiivistää taloyhtiön yhteiskäyttötilojen merkityksen näin: ”Yhteiskäyttötilat lisäävät asunnon käyttöarvoa, mutta niiden luoman taloudellisen lisäarvon määrittäminen on vaikeaa. Rakennuttajan tai asuntosiirtajan näkökulmasta yhteiskäyttötilat voidaan nähdä palveluinvestointina, jota ei suoraan voida myydä tai vuokrata asiakkaille vaan yhteiskäyttötilat ovat osa hyvää asiakaspalvelua. Asuntoihin ja niihin liittyviin yhteiskäyttötiloihin tehtävät investoinnit ovat paitsi yrityksille myös koko yhteiskunnalle erittäin tärkeitä, sillä valtaosa kansallisarallisuudesta on sidottu asuntoihin ja rakennettuun omaisuuteen.”

Yhteiset tilat ovat siis asukkaille palvelua ja taloyhtiölle menoerä, jolla tuotetaan lisäarvoa. Savonniemen hallitus epäili omien tilojensa käyttöastetta ja tutkimuksen tulosten perusteella hallitus mahdollisesti alkaa valmistella yhtiökokoukselle suunnitelmaa joidenkin tilojen käyttötarkoituksen muuttamisesta. Yhteisenä kysymyksenä kaikille yhteistiloille oli tyytyväisyys niiden siisteyteen (kuvio 12). Siihen oltiin pääsääntöisesti tyytyväisiä, 51 kpl (60,7 %) vastanneista piti tilojen siisteyttä hyvänä tai kiitettävänä, 28 kpl (33,3 %) tyydyttävänä ja 5 kpl (6,0 %) välttävänä. Tyytymättömyyttä aiheuttivat kuluneiden maalipintojen epäsiisti vaikutelma, häkkivarastojen tunkkainen ilma ja pyörävarastojen tavaramäärä. Kieltämättä pyörävarastot olivatkin täynnä täysin sinne kuulumatonta tavaraa, kun kävimme niihin tutustumassa. Sen asian korjaaminen ei onneksi ole kallista.



KUVIO 12. Tyytyväisyys yhteisten tilojen siisteyteen (84 vastaajaa)

6.2.1 Sauna

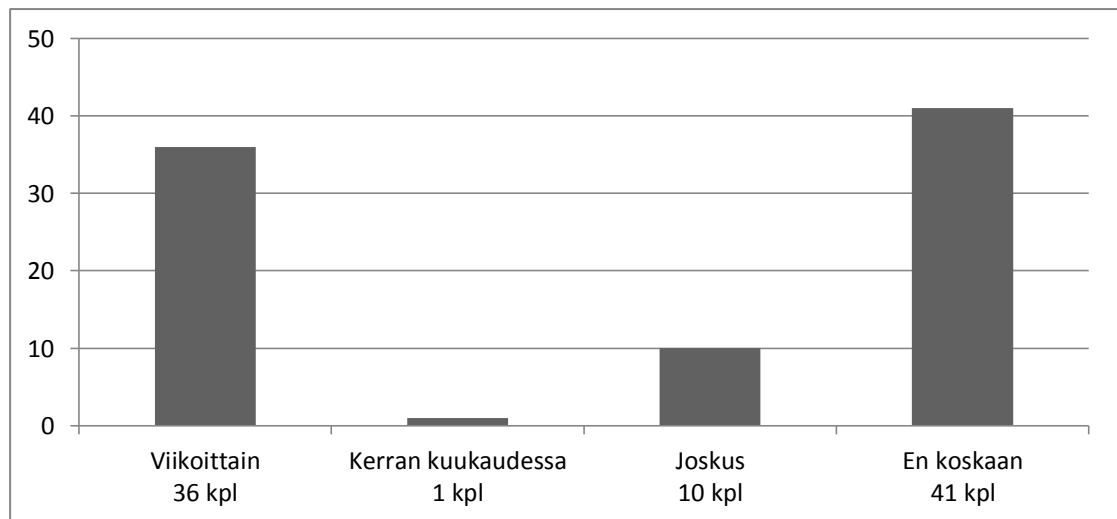
Sauna on yllättävänkin nopeasti pienenevässä oleva osa suomalaista kulttuuria. Vuonna 2008 arvioitiin melkein viiden ja puolen miljoonan asukkaan Suomessa (Väestörekisterikeskus 2009) olevan noin kolme miljoonaa saunaa (Elävä Arkisto 2008), kun taas vuoden 2011 lopussa niitä arvioitiin olevan enää noin 1,6 miljoonaa (MEK 2011). Suuri luku sekin on, mutta puolet pienempi kuin kolme vuotta aikaisemmin.

Huolimatta saunojen määrän vähenemisestä sauna, nimenomaan oma sauna, on suomalaiselle tärkeä. Huoneistokeskus Oy:n vuonna 2008 teettämässä ”Miten haluaisin asua 2009” tutkimuksessa 63 prosenttia vastaajista piti huoneistokohtaista saunaa erittäin tärkeänä (Huoneistokeskus Oy 2009) ja sama tulos saatiin ALMA-kyselyssä. Siinä 63,9 % kerrostalossa asuvista halusi itselleen huoneistokohtaisen saunan. Toisaalta peräti 36,1 % vastanneista oli melko tai täysin samaa mieltä väitteen ”asuntokohtaisista saunoista pitää luopua ja siirtyä yhteissaunoihin”. (Kananen & Tyvimaa 2011, 10 - 11.)

Tässä kyselyssä etsittiin vastauksia vain taloyhtiötä ja sen yhteisiä tiloja koskeviin asioihin, joten toive omasta saunasta ei kuulunut tutkimuksen piiriin eikä tutkimus anna siihen vastausta. Huoneistokohtaisten, jo olemassa olevien saunojen määrä selvitettiin kyselylomakkeen taustakysymyksissä, sillä tiedosta olisi saattanut olla hyötyä analysoitaessa syitä yhteissaunojen käytön vähyyteen.

Taloyhtiön kaikissa neljässä talossa on oma saunaosasto, joista talojen 1 ja 2 osastoille on tehty pintaremontti, mutta talojen 3 ja 4 saunat ovat alkuperäisessä asussaan ja jo käytössä nuhraantuneita. Yhteissaunojen käyttöaste on vaikuttanut melko pieneltä ja hallitusta kiinnostikin saada tarkat luvut selville. (Kutvonen & Tiilikainen 2011.)

Kysymykseen huoneistokohtaisesta saunasta vastasi kaikkiaan 90 kyselyyn osallistunutta. Näistä vain yhdeksällä (10,0 %) oli oma sauna ja loput 81 (90,0 %) olivat talojen yhteissaunojen varassa. Saunatilojen käyttöä koskevaan kysymykseen (kuvio 13) saimme 88 vastausta, joista 36 kpl (41 %) kertoi käyttävänsä saunaa viikoittain. ”Ei koskaan” -vastauksia oli 41 kpl (45,6 %) eli melkein puolet. Kun tästä määrästä vähennetään ne yhdeksän oman saunan omistavaa, jäljelle jää silti peräti 32 (36,7 %) saunatonta, jotka eivät yhteissaunaa käytä. Hallituksen arvio saunojen käyttöasteesta oli siis sikäli oikeaan osuva, että noin puolet talojen asukkaista ei käytä saunoja koskaan. Toisaalta taas noin puolet käyttää niitä viikoittain, niin että käyttöaste on tällä hetkellä noin 50 % ja sitä voisi ehkä nostaa investoimalla saunojen viihtyisyyteen. Syinä saunan käytön vähyyteen, vastaajat mainitsivat käymisen muualla saunassa, saunavuoron sitovuuden, saunavuoron kalleuden ja tarpeen vähyyden.



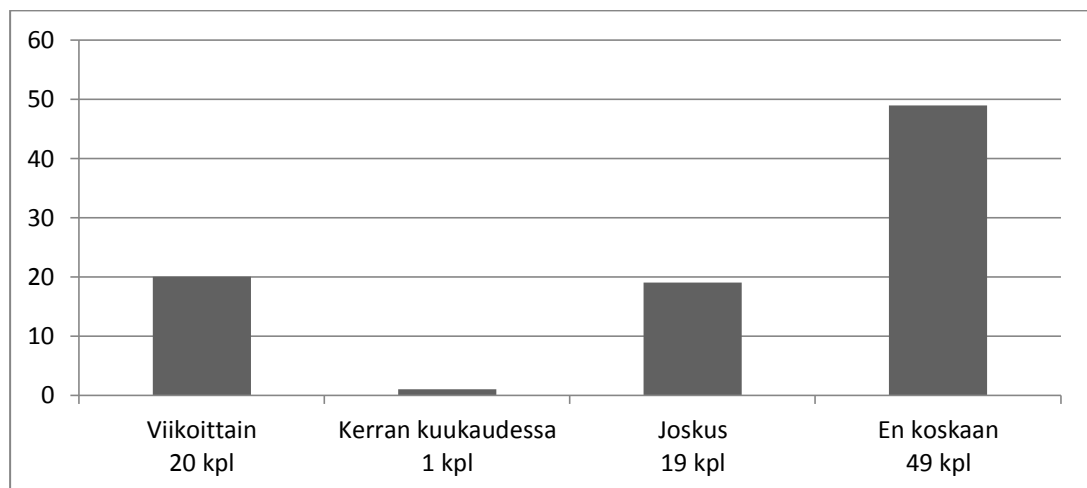
KUVIO 13. Taloyhtiön saunan käyttö (88 vastaajaa)

6.2.2 Uima-allas

Savonniemen kaikissa taloissa on oma uima-allasosasto (ks. liite 1). Koko Suomen tasolla uima-allas kerrostalossa ei varmastikaan ole mitenkään yleistä, sillä siitä oli vaikeaa löytää mitään materiaalia. Ainoa löytynyt oli lähinnä kauhukuva uima-

altaiden aiheuttamista vahingoista, jotka saattaisivat hyvinkin koskea Savonniemenkin uima-altaita. Taloyhtiön kunnosta tosin huolehditaan erittäin hyvin, niin että pelko on varmaankin turha, mutta joka tapauksessa tässä artikkelissa kerrottiin taloyhtiöiden uima-altaissa muhivan äänettäviä aikapommeja. Klooriveden kupariputkia syövyttävä vaikutus, huono vesieristys ja altaiden hoidon laiminlyönti voivat tuoda asukkaille kalliin laskun. Veden laatu saattaa olla uimakelvotonta, mutta se paljastuu yleensä vasta kun asiantuntijan tulessa paikalle altaan vuodon takia, missä yhteydessä mitataan veden PH-arvo. Ongelmana taloyhtiöiden altaiden huolenpidossa on vastuun leppäminen taloyhtiöiden harteilla, kun taas julkisten uima-altaiden kunnosta vastaa terveystarkastaja. Hoidon laiminlyönti voi vaurioittaa altaiden putket ja pahimmillaan seurauksena voi olla homevaurio. (Rautiainen 2010.)

Uima-allasosastoista kysyttiin niiden käyttöä ja avoimella kysymyksellä syitä käytön vähyteen. Vastauksia saimme kaikkiaan 89 kpl (kuvio 14).



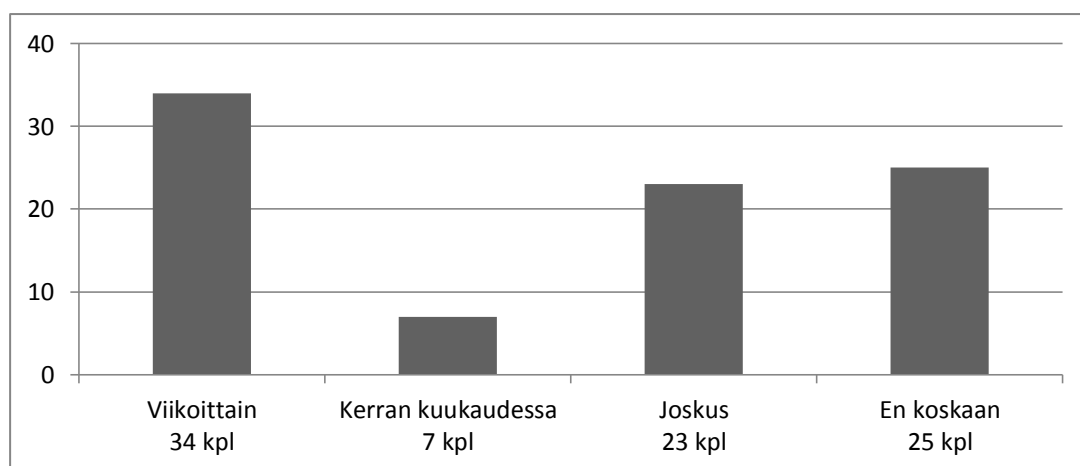
KUVIO 14. Taloyhtiön uima-altaan käyttö (89 vastaajaa)

Taloyhtiön uima-altaita käytetään todella vähän. Kaikkien neljän talon altailla on yhteensä 20 (22,5 %) viikoittaista käyttäjää, yksi (1,1 %) käy kerran kuukaudessa, 19 (21,3 %) joskus ja 49 (55,1 %) vastaajista ei koskaan. Syiksi käytön vähyteen jotkut vastaajista mainitsivat kylmän veden, portaiden askelmien vähyden ja uimahallin sijainnin taloyhtiön vieressä, mutta suurin osa koki koko uima-altaan tarpeettomana. Tutkimustulos on yhteneväinen ALMA-kyselyn tuloksen kanssa. Siinä vain harvalla vastanneella (0,7 %) oli uima-allas yhteiskäytössä, mutta silti se oli kaikkein vähiten toivottu yhteiskäyttötila (Kananen & Tyvimaa 2011, 12).

6.2.3 Kylmäkellari

Osoittautui vaikeaksi löytää tietoja taloyhtiöiden kylmätiloista ja niiden käytöstä; ainoastaan ALMA-tutkimus käsitteli asiaa. Sen vastausten mukaan hieman yli 20% kerrostalossa asuvista vastaajista on kylmävarasto, mutta vain noin 3 % haluaisi sellaisen (Kananen & Tyvima 2011, 8 - 10). Me arvelemme tämän johtuvan siitä, että nykyisin lähes kaikissa asunnoissa on jääkaappi/pakastin tai jääkaappi/viileäkaappi ja pakastin. Suurin osa ihmisistä ei enää säilö marjoja ja vihanneksia kuten ennen, vaan se mikä varastoidaan pakastetaan.

Savonniemen kaikissa taloissa on kylmäkellari (ks liite 1). Kuten muistakin yhteisistä tiloista tutkimuksessa kysyttiin niiden käyttöä ja syitä, miksi kellaria ei käytetä. Vastauksia saimme 89 kappaletta (kuvio 15). Vastaajista 34 kpl (38,2 %) käyttää kylmätiloja viikoittain, vastaavasti 25 kpl (28 %) ei käytä niitä koskaan. Useimmat vastaajat mainitsivat syyksi käyttämättömyyteen, etteivät tarvitse kylmäkellaria. Muutaman vastaajan mielestä tiloissa oli jotakin vinossa, sillä ruokiin tarttuu kylmätiloista voimakas ummehtuneen haju.



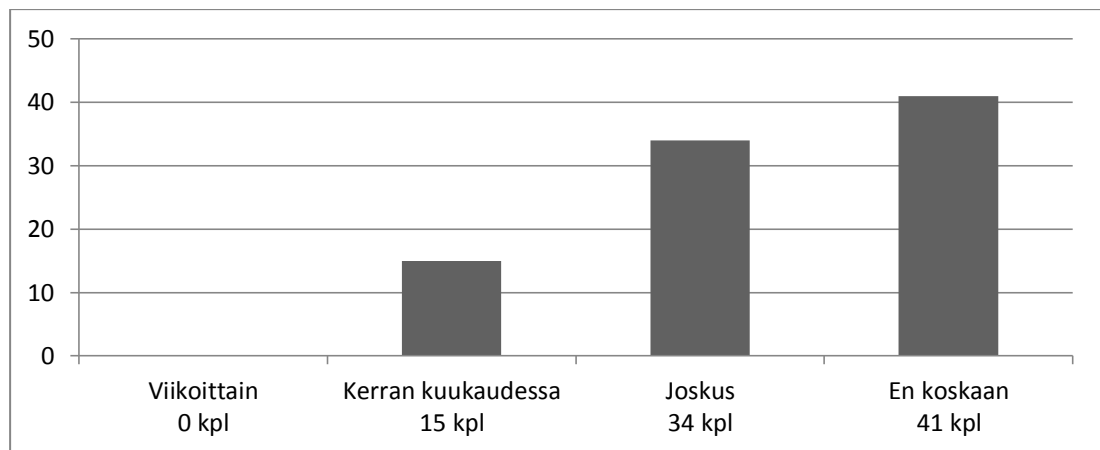
KUVIO 15. Kylmäkellarin käyttö (89 vastaajaa)

6.2.4 Pesutupa ja kuivaushuone

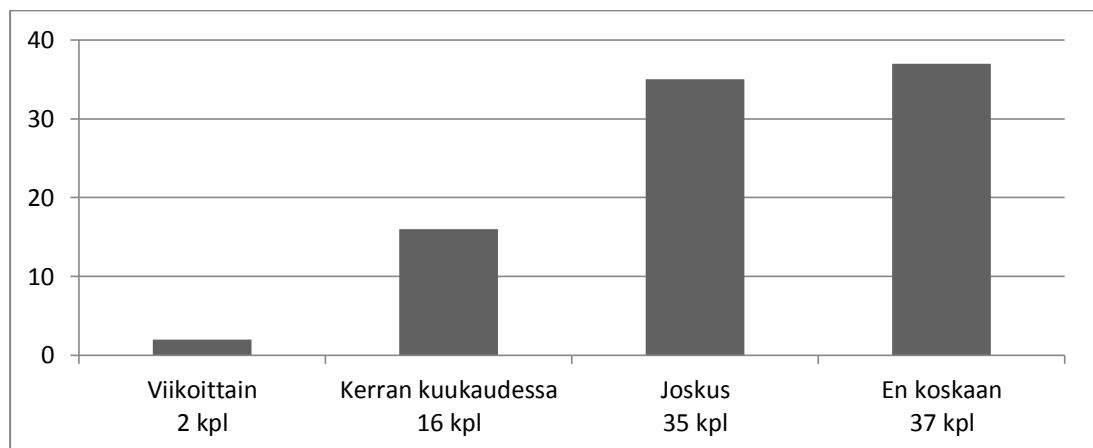
Taloyhtiöiden pesutupien käyttö on vähentynyt viime vuosina, koska melkein jokaisessa kodissa on oma pesukone. Yhteiset pesutuvat myös mielletään tunkkaisiksi ja monet eivät uskalla tai halua jättää vaatteitaan kuivumaan yhteisiin tiloihin.

Taloyhtiön kannalta pesutupa ja varsinkin kuivaustilat ovat todellisia energiasyöppöjä. (Kangasmaa 2011.)

Savonniemen taloissa 1 ja 3 on pesutuvat ja kuivaushuoneet, jotka nekin ovat alkuperäisessä 70-luvun asussaan. Tilat ovat kyllä siistejä, mutta käytössä kuluneita ja hieman tunkkaisia. Kysymyksillä selvitettiin niiden käyttöä (kuviot 16 ja 17) ja avoimilla vastauksilla syitä mahdolliseen käytön vähyyteen. Kumpaakin tilaa koskevaan kysymykseemme saimme 90 vastausta.



KUVIO 16. Taloyhtiön pesutuvan käyttö (90 vastaajaa)



KUVIO 17. Taloyhtiön kuivaushuoneen käyttö (90 vastaajaa)

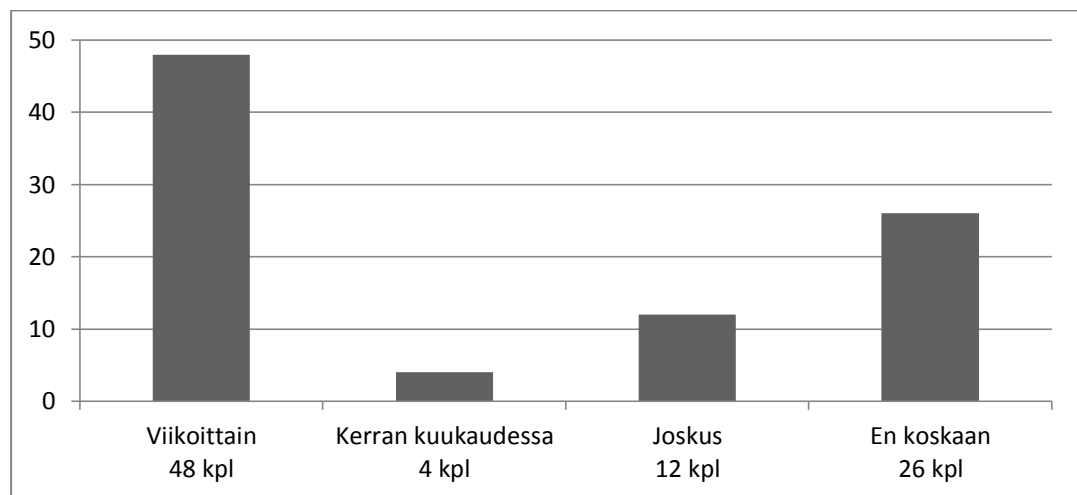
Savonniemen talojen pesutupien ja kuivaushuoneiden käytössä näkyy sama trendi kuin koko Suomessa: käyttö on vähäistä. Kysymyksiin vastanneista miltei puolet, 37 kpl (41,1 %), ei käytä tiloja koskaan ja suunnilleen yhtä moni, 35 kpl (8,9 %), vain joskus. Suurimmalla osalla ”Ei koskaan” vastanneista syynä oli oma pesukone.

Muutama moitti varausjärjestelmän hankaluutta ja yksi ilmoitti syyksi, ettei pesutupa ole samassa talossa missä hän asuu.

Selvästikään pesutupa ei ole tänä päivänä suosittu yhteistila, sillä ALMA-kyselyssäkin vain 28,5 % niistä vastaajista, joilla ei ollut pesutupaa käytössään, toivoi sitä (Kananen & Tyvimaa 2011, 11).

6.2.5 Pyörävarasto

Savonniemen jokaisessa neljässä talossa on oma pyörävarasto. Joihin tosin - kuten taloyhtiöiden pyörävarastoihin yleensäkin - kertyy myös kaikenlaista muuta säilytettävää, jopa siinä määrin, etteivät ne pyörät tahdo oikein varastoihin mahtua. Jopa katiskoita näytti joissakin varastoissa olevan. Ne näyttävät joka tapauksessa olevan sekä tarpeellisia että käytössä. (Kutvonen & Tiilikainen 2011.)



KUVIO 18. Taloyhtiön pyörävaraston käyttö (90 vastaajaa)

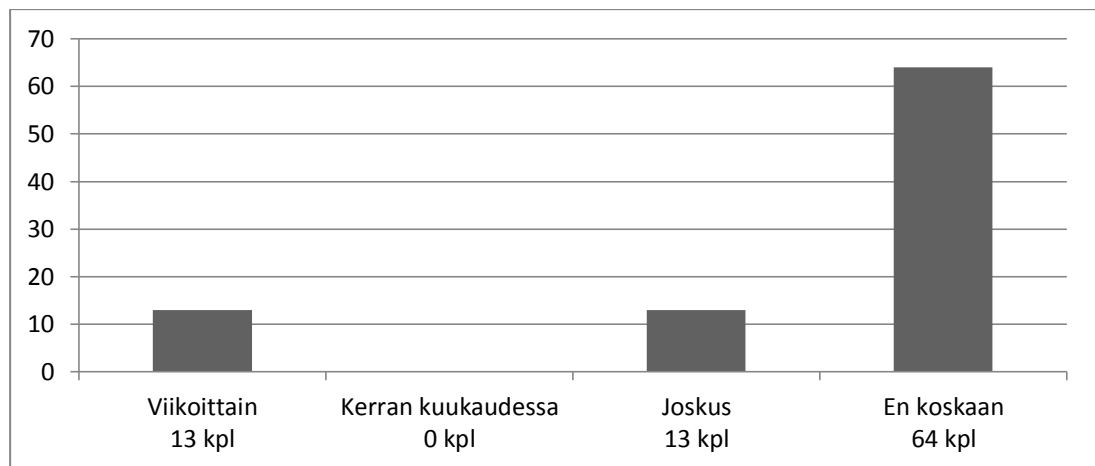
Kysymykseen pyörävaraston käytöstä saimme vastauksia 90 kappaletta (kuvio 18) ja vastauksista näkyy, että tila todella on tarpeellinen ja jatkuvassa käytössä. Syitä siihen miksi varastoa ei käytetä tai siihen ollaan tyytymättömiä, olivat tilan ahtaus ja varastossa olevien romujen määrä.

6.2.6 Rengasvarasto

Rengasvarasto ei ole kovin yleinen kerrostaloissa, sillä varastotiloja on yleensä taloissa niukalti. Asunto Oy Savonniemessä varastotilaa on reilusti ja vaikka pelastuslaitos

ei kielläkään renkaiden säilyttämistä häkkivarastoissa (Yle 2011), on tällainen erillinen varasto selvästi parempi ja turvallisempi.

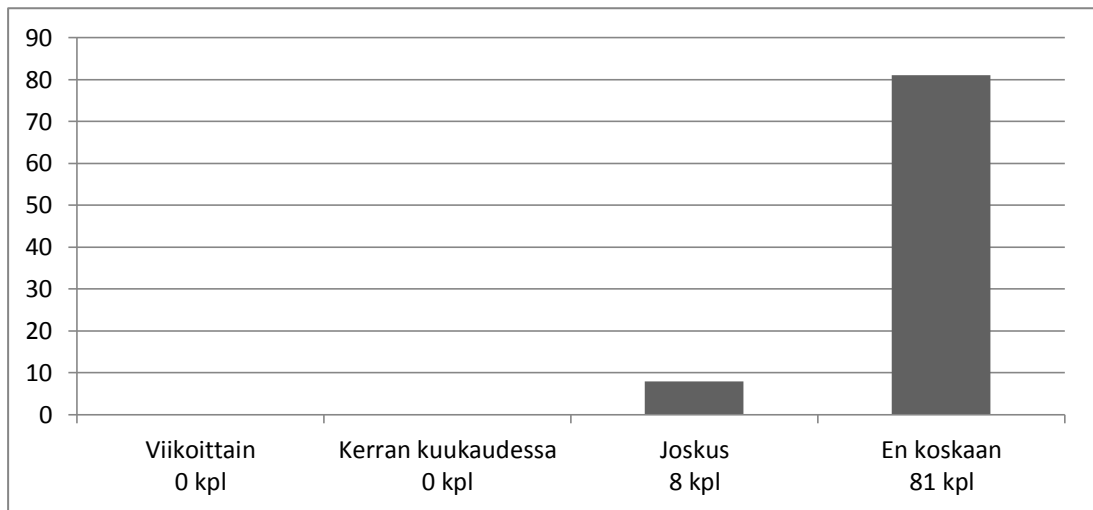
Kysymys rengasvarastosta oli sikäli mielenkiintoinen, että se kertoi samalla tiedonkuluista. Kysymykseen sen käytöstä saimme vastauksia kaikkiaan 90 kappaletta, ”En koskaan” -vastausten määrän ollessa peräti 64 kpl (71,1 %) (kuvio 19). Pari vastaajista ei käyttänyt varastoa, koska säilytti renkaitaan muualla, yhdellä ei ollut autoa ja loput eivät olleet koko varastosta koskaan kuulleetkaan.



KUVIO 19. Taloyhtiön rengasvaraston käyttö (90 vastaajaa)

6.2.7 Muut yhteiset tilat

Taloyhtiössä on lisäksi askartelutila (Kutvonen & Tiilikainen 2011). Kysymykseen sen käytöstä saimme 89 vastausta (kuvio 20). Osoittautui, että se on yhteisistä tiloista kaikkein turhin, sillä sitä käyttää joskus vain 8 (9,0 %) henkilöä ja loput 81 (91,0 %) ei koskaan. Suurin osa vastaajista ei ollut koskaan kuullutkaan askartelutilasta. Ehkä tämä tietämättömyys vaikutti vastauksiin, sillä tämän kysymyksen kohdalla tutkimustulos poikkesi huomattavasti ALMA-kyselyn tuloksista. ALMA-kyselyyn vastanneista 26,2 % niistä, joiden taloissa tällaista tilaa ei ollut, toivoi sellaista ja peräti 15,5 % niistä, joilla tila jo oli, toivoi sitä lisää. Tietämättömyyden lisäksi poikkeamaan saattaa vaikuttaa Savonniemen perheiden koko; suurin osa on yhden tai kahden hengen talouksia ja ALMA-kyselyn mukaan askartelu- tai kerhotilan toive kasvaa talouden koon kasvaessa. Eniten niitä toivottiin kolmen hengen talouksissa, joita Savonniemessä on vähän. (Kananen & Tyvimaa 2011, 11, 13.)

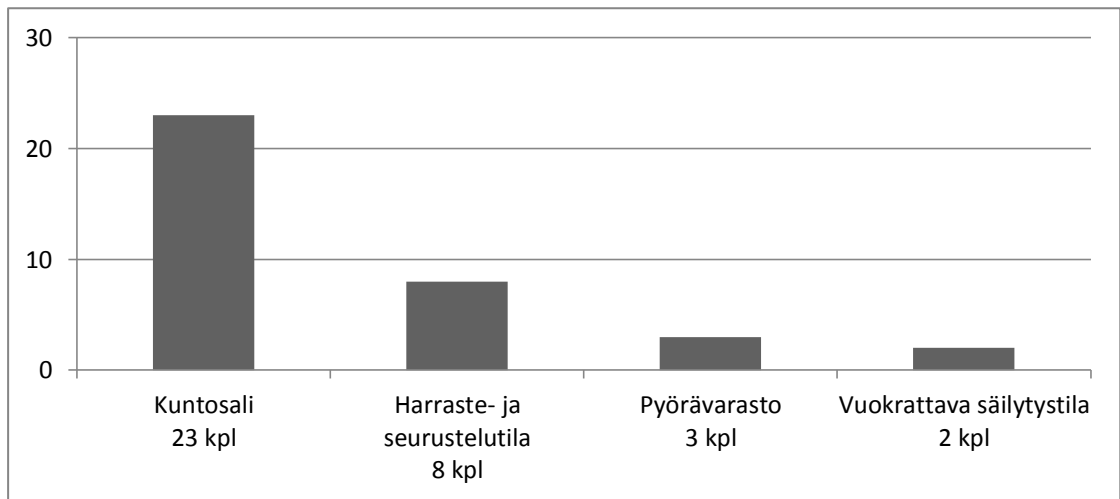


KUVIO 20. Taloyhtiön askartelutilan käyttö (89 vastaajaa)

Kokoustilan, joka toimii samalla talonmiehen lepohuoneena, käyttöä emme kysyneet, mutta tiedustelimme asukkaiden mielipidettä tilan käyttömahdollisuudesta asukkaiden tilaisuuksiin. Vastaajia oli 84 ja heistä 76 (90,5 %) oli sitä mieltä, että asukkaat voisivat hyvin käyttää kokoustilaa omiin tilaisuuksiinsa, vain 8 (9,5 %) oli sitä vastaan. Kysyimme myös pitäisikö tällaisesta käytöstä periä maksu ja siinä mielipiteet menivät miltei tasan. Tähän saimme 82 vastausta, joista 43 (52,4 %) ei ottaisi maksua ja 39 (47,6 %) taas halusi ottaa maksun. Maksun tosin pitäisi olla pieni ja se voisi mahdollisesti määräytyä tilaisuuden luonteen perusteella.

6.2.8 Varastotilat ja vapautuvien yhteisten tilojen tuleva käyttö

Taloyhtiön varastotilojen riittävyteen 68 (86,0 %) vastaajaa oli tyytyväisiä, 10 (12,7 %) mielestä niitä oli liian vähän ja yhden (1,3 %) mielestä liikaa. Missään uudemmassa taloyhtiössä tuskin on niin paljon varastotiloja kuin Savonniemessä, mutta niiden käyttöä olisi varmasti hyvä suunnitella uudelleen. Tämä tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen onkin hallituksen mielessä ja tutkimuksen tulosten avulla sen on helpompaa kartoittaa mikä tiloista kannattaa säilyttää ja mikä muuttaa. Taloyhtiön pitäisi löytää mielekäs käyttö myös kaukolämpöön siirtymisen yhteydessä tarpeettomaksi jääneelle kattilahuoneelle ja öljysäiliötiloille. Tilaa uusiokäyttöön näissä kahdessa on yhteensä 83 m² (ks. liite 1). Kysyessämme asukkaiden toiveita mahdollisesti vapautuvien yhteisten tilojen ja entisen kattilahuoneen käytölle, saimme yhteensä 36 vastausta, joissa enemmistö, 23 kpl (63,9 %), toivoi kuntosalia (kuvio 21).



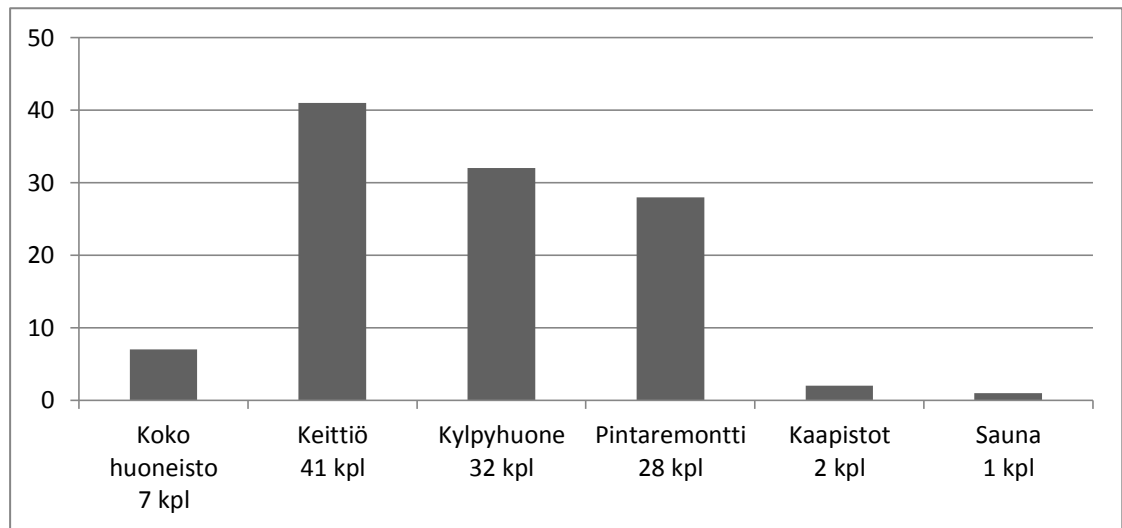
KUVIO 21. Toivomukset vapautuvien tilojen käytölle (36 vastaajaa)

6.3 Tulevat peruskorjaukset

6.3.1 Huoneistot

Vaikka huoneistoissa tehdyt remontit eivät varsinaisesti kuulukaan tämän tutkimuksen piiriin, taloyhtiön hallitus halusi tietää mitä remontteja niissä oli tehty. Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan ennen asunto-osakeyhtiön vastuulle kuuluneet altaiden, hanojen ja wc-laitteiden kunnossapito huoneistoissa kuuluu nyt osakkeenomistajalle, mutta muuten laki määrää edelleenkin, että osakas vastaa pinnoitteiden korjaamisesta ja yhtiö rakenteista sekä huoneistoissa olevista putkista ja johdoista. Osakkeenomistajalla on edelleenkin oikeus muutostöihin, kunhan ilmoittaa niistä etukäteen taloyhtiölle ja varaa yhtiölle mahdollisuuden tarkastaa suunnitelmat ja valvoa työtä. (Kuhanen ym. 2009, 15 - 17).

Huoneistossa remontteja oli tehnyt 61 vastaajaa (kuvio 22). Suurin osa, 41 kpl (67,2 %), oli uusinnut keittiön, seuraavaksi eniten, 32 kpl (52,5 %), oli tehty kylpyhuoneremontteja ja pintaremontin oli tehnyt 28 (45,9 %) vastaajaa. Koko huoneiston oli remontoitunut seitsemän (11,5 %) vastaajaa, kaapistot oli uusinnut kaksi (3,3 %) ja huoneistokohtaisen saunan oli tehnyt yksi (1,6 %). Vaikka remontteja oli tehty huomattavasti enemmän kuin vastaajien määrä 61, se ei tarkoita virhettä tulkinnassa. Moni vastaajista vain oli remontoitunut useamman kuin yhden kohteen huoneistostaan.



KUVIO 22. Huoneistossa tehdyt remontit (61 vastaajaa)

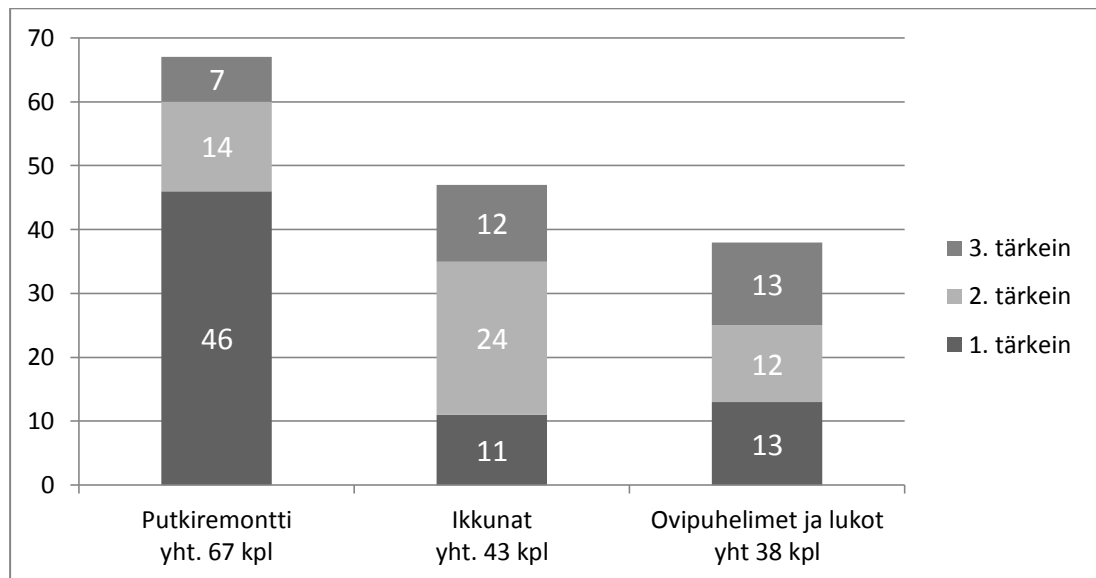
6.3.2 Taloyhtiö

Jokaisella kiinteistöllä on oma elinkaarensa käsittäen rakennusvaiheen, hoidon, kunnossapidon, peruskorjaukset ja lopulta käytöstä luopumisen. Maamme asuntorakennuskanta on melko nuorta ja monet rakennukset, kuten Asunto Oy Savonniemikin, ovat nyt peruskorjausvaiheessa. (Peltokangas 2008b, 16) Suuret peruskorjaukset ovat kalliita ja Korkeela (2011) peräänkuuluttaakin Suomen hallitukselta avustavia toimenpiteitä. Peruskorjaukset tulevat kalliiksi myös osakkeenomistajille ja sen sijaan, että taloyhtiön hallitus vain neuvottelisi ja kilpailuttaisi tarvittavan lainan, sen kannattaisi tutustua ja tarjota osakkaille muita rahoitusvaihtoehtoja, esimerkiksi niin sanottua kevyemmän pääomavastikkeen lainaa (Takala 2005).

Vaikka varsinaiset korjauspäätökset tehdään aina erikseen, hallituksen on uuden, 1.7.2010 voimaan astuneen asunto-osakeyhtiölain perusteella tehtävä suunnitelmat kunnostustarpeista viidelle vuodelle eteenpäin ja esitettävä tämä kirjallinen selvitys varsinaisessa yhtiökokouksessa. Selvitys sellaisenaan liitetään myös isännöitsijäntodistukseen, kun yhtiökokous on sen käsitellyt. (Luoto, Pekka 2010.)

Asunto Oy Savonniemen suuret peruskorjaukset kuten putkiremontti ja yhteisten tilojen saneeraus ovat pian ajankohtaisia ja taloyhtiö on tuotava 70-luvulta tälle vuosituonnelle. Koska kyseessä ovat osakkeenomistajien rahat, taloyhtiön hallitus halusi selvittää asukkaiden mielipiteen remonttien tärkeysjärjestyksestä. Kyselyssä pyydettiin vastaajia merkitsemään numeroilla 1 - 3 kolme heidän mielestään tärkeintä korja-

uskohdetta. Kaikkiaan saimme 83 vastausta tähän kysymykseen, mutta jotkut vastaajista valitsivat vain yhden kohteen, jotkut kaksi ja jotkut kolme ja siksi näyttää, etteivät luvut täsmäisi. Tärkeimmät peruskorjaukset vastaajien mielestä olivat putkiremontti, ikkunaremontti ja ovipuhelimet ja lukot (kuvio 23).



KUVIO 23. Tärkeimmät peruskorjaukset (83 vastaajaa)

Muita tärkeiksi arvioituja peruskorjauksia vastaajien mielestä olivat yhteisten tilojen maalaus, piha-alueen perusteellinen kunnostus, hissit ja sauna- ja uima-allasosastojen saneeraus. Lisäksi kysyttiin haluaisivatko vastaajat uusia kylpyhuoneensa putkiremontin yhteydessä; 42 (55,3 %) vastaajista haluaisi ja 34 (44,7 %) ei. Peruskorjauksiin liittyviä kommentteja olivat toivomukset niiden aloittamisesta jo aikaisemmin ja kunnolliset ennakkotiedot tulevista. Tulevat suuret kustannukset tuntuivat hirvittävän monia.

6.3.3 Putkiremontti

Koska kiinteistöjen laitteiston käyttöikä on rajallinen, koko putkiston remontti on tarpeen noin 40 vuoden välein. Vaikka investointi onkin iso, on parempi, että se tehdään ajoissa ja hallitusti, kuin että kiinteistön kunto laskee hallitsemattomasti. Pitkällä tähtäimellä putkiremontti säästää yhtiön varoja, tuo paremman asumisviihtyvyyden, alhaisemmat asumiskustannukset ja samalla se varmistaa osakkeiden arvon säilymisen. (Taloyhtiö.net 2009d) Putkiremontti vaikuttaa osakkeen hintaan eritavalla eri vaiheissaan. Tutkimuksen mukaan hinta alkaa laskea jo noin kuusi vuotta ennen remontin

tuloa ja on alhaisimmillaan vuotta ennen remonttia. Toisaalta, kun remonti on ohi, asunnon hinta alkaa jälleen nousta. (Kiinteistömaailma 2011.)

Koko hankkeen huolellinen ja ammattitaitoinen suunnittelu on koko putkiremontin tärkein vaihe. Siinä asetetaan tavoitteet ja kartoitetaan sopivimmat tekniset ja taloudelliset vaihtoehdot. Kun tämä vaihe on tehty hyvin ja selkeästi, vältetään monilta ongelmilta toteutusvaiheessa. Taloyhtiölle putkiremontissa on tärkeintä valita oikeanlainen teknologia, mutta asukkaan kannalta on tärkeintä selvittää siitä mahdollisimman vähillä häiriöillä. Tässä auttaa kunnollinen tiedottaminen ennen remonttia ja sen aikana, asentajien ammattitaito ja käytös ja asunnon riittävä siisteys remontin aikana. (VTT 2009.)

Tutkimuksen tulokset osoittavat, että vaikka putkiremontti on kallis investointi, Savonniemen asukkaat ovat selvillä sen tärkeydestä ja ajankohtaisuudesta 70-luvun alussa rakennetuissa taloissa. Vaikka remontin kalleus ja sen aiheuttama epämuukavuus asumisessa vähän pelottavatkin, asia halutaan saada ”alta pois” mahdollisimman pikaisesti. Kyselyssä 46 (55,4) vastaajaa valitsi sen kaikkein tärkeimmäksi remontoitukohteeksi, 14 (16,9 %) piti sitä toiseksi tärkeimpänä ja 7 (8,4 %) kolmanneksi tärkeimpänä.

6.3.4 Ikkunaremontti

Tätä, niin kuin muitakin isoja remontteja suunnitellessa, taloyhtiön kannattaa turvautua ammattiapuun ja palkata suunnittelija. Koska todennäköisesti mielipiteet siitä korjataanko vanhat ikkunat vai vaihdetaanko ne kokonaan uusiin menevät ristiin ja ratkaisu tehdään pelkästään tunnepohjalta, on asiantuntijan mielipide tärkeä. Hänen tehtävänsä on verrata vaihtoehdot sekä taloudellisesti että laadullisesti ja valita paras kokonaisuus. Monikaan ei tiedä, että vanhojen ikkunoiden kunnostaminen on usein vähintään yhtä hyvä ja energiaa säästävä ratkaisu kuin kokonaan uusien hankkiminen ja vain harvoin ikkunat ovat niin huonossa kunnossa, ettei niitä voisi kunnostaa. Ekologisesti ajatellen juuri vanhan kunnostus on se paras vaihtoehto; vanhojen ikkunoiden vieminen kaatopaikalle, uusien valmistaminen tehtaassa ja lasin tekemiseen ja kuljetukseen käytetty energia ei ole se ympäristöystävällisin vaihtoehto. (Murtomäki 2009.)

Valittiinpa sitten kumpi tahansa vaihtoehto ikkunaremonttiin, niiden kunnostaminen joka tapauksessa lisää viihtyisyyttä ja säästää energiaa. Yleensä huoneistojen ikkunoiden sisäpuutteet kuuluvat osakkaan vastuulle, mutta taloyhtiön uusiessa ikkunoiden ulkopuutteet ja vesipellit sama kannattaa tehdä myös sisäpuolella. Näin saadaan paras lopputulos. Perusteellisen kunnostuksen tai kokonaan uusien ikkunoiden vaihtamisen jälkeen tarvitaan säännöllinen, noin 10 vuoden välein tapahtuva huolto, että ikkunat saadaan pysymään hyvinä mahdollisimman pitkään. Maalaamalla ja tiivistämällä ikkunat säännöllisesti voidaan siirtää seuraavaa perusteellista kunnostusta pitkälle tulevaisuuteen. (Murtomäki 2009.)

Savonniemen talojen ikkunat ovat alkuperäiset ja pikkuhiljaa kunnostamisen tai uusimisen tarpeessa. Kyselyn avoimien kysymysten vastauksista ilmeni, että ikkunoista vetää ja ikkunaremontti nousikin toiseksi tärkeimmäksi peruskorjauskohteeksi. Vastaaajista 11 (13,3 %) piti ikkunoita kaikkein tärkeimpänä remointikohteena, 24 (28,9 %) mielestä se oli toiseksi tärkein kohde ja 12 (14,5 %) mielestä kolmanneksi tärkein.

6.3.5 Ovipuhelimet ja lukot

ALMA-kyselyyn vastanneille uuden asunnon hankinnassa kaikkein tärkeimpinä tekijöinä olivat talon ja asuinalueen rauhallisuus (91,8 %:lle vastaajista) ja turvallisuus (86,7 %:lle vastaajista). Erityisesti naisten ja iäkkäämpien ihmisten kohdalla turvallisuus korostui. (Tyvimaa & Kananen 2011, 23.) Asukasbarometrin tulokset kertovat samaa. Siinä tutkimuksessa toiseksi suurimmaksi epäkohdaksi erityisesti kerrostaloalueilla nousi turvattomuus; sosiaaliset häiriöt, levottomuus, ilki-valta, murrot ja varkaudet. (Strandell 2010, 23.)

Myös Etelä-Savon taloyhtiöissä on ruvettu kiinnittämään yhä enemmän huomiota turvallisuuteen väestön ikääntyessä ja vanhusten asuessa yksin. Maalta ja laitakaupungilta keskustaan muuttavat ikäihmiset haluavat suojautua häiriöiltä ja ovipuhelimien käyttö sekä ovien lukittuna pitäminen päiväsaikaan on lisääntynyt. Valvontakameroita, mitä suurempien kaupunkien taloyhtiössä jo on, ei täällä vielä juurikaan näy, mutta ne ovat varmasti lähitulevaisuutta nekin. (Yle 2012.)

Sähköiset turvajärjestelmät ovat jo taloyhtiöissäkin korvaamassa henkilöstöä valvontatehtävissä ja pitämässä jonkin toiminnon tai alueen turvallisuuden halutulla tasolla.

Näiden järjestelmien tarkoituksena on torjua mahdollinen uhka tai vahinkojen syntyminen ja kun valvontajärjestelmän ilmaisimien havaitsee tapahtuman tai olosuhteiden muutoksen, se tekee hälytyksen. Tyypillisiä tällaisia valvontajärjestelmiä taloyhtiöissä ovat rikos-, paloilmoin-, kulunvalvonta-, videovalvonta-, ovivalvonta- ja kiinteistövalvontajärjestelmä. (Hyvärinen 2011, 519 - 520.)

Myös ovipuhelimien ja uusien lukkojen tärkeys remontointikohteena Savonniemen taloissa kertoo tästä turvallisuuden tärkeydestä asumisessa. Mahdollisesti vastauksissa näkyy vastaajien ikärakenne (kuva 2), mutta turvallisuus on varmasti tärkeä kaikille. Kyselyssä 13 (15,7 %) vastaajaa piti ovipuhelimia ja uusia lukkoja tärkeimpänä remontointikohteena, 12 (14,6 %) sijoitti sen toiseksi tärkeimmäksi ja 13 (15,7 %) mielestä se oli kolmanneksi tärkein kohde.

6.3.6 Hissi

Tulevien peruskorjausten lisäksi taloyhtiön hallitus halusi asukkaiden mielipiteen hissien rakentamisesta, sillä hissit ja erikoisesti niiden puute on suuri ongelma. Jokaisessa talossa on kolme porrasta, joista yhdessä kaksi, yhdessä kolme ja yhdessä neljä kerrosta, mutta hissit löytyvät vain näistä neljän kerroksen portaista. Jo nyt asukkaita on joutunut muuttamaan pois hissittömyyden vuoksi ja toisaalta asuntokauppoja on peruuntunut samasta syystä; vanhemmat eivät pysty kiipeämään kolmanteen kerrokseen ja nuoremmat taas eivät halua. Hissien rakentaminen nostaisi asuntojen arvoa, mutta se tulisi kalliiksi, eivätkä asukkaat - varsinkaan ne, joilla on jo hissi - ole ehkä halukkaita investoimaan niihin. (Kutvonen ym. 2010.)

Vastaajista 46 (51,7 %) pääsi hissillä asuntoonsa ja 43 (48,3 %) ei, mutta silti kysymykseen hissien rakentamisesta myöntävästi vastasi vain 22 (30,6 %) vastaajaa. Kaikkiaan saimme uusien hissien rakentamista koskevaan kysymykseemme 72 vastausta ja siis peräti 50 (69,4 %) vastaajaa ei halunnut investoida hisseihin.

6.4 Kiinteistöhuolto vai talonmies

Taloyhtiössä on ollut oma talonmies, joka kyselyn toteutuksen aikaan harkitsi eläkkeelle jäämistä vuoden 2011 lopussa, ja kiinteistöjen siivouksesta ja piha-alueen suurista lumitöistä huolehtii Kiinteistöhuoltokeskus Oy SK2. Hallitus halusi selvittää toi-

votaanko jatkossa edelleenkin omaa talonmiestä vai koetaanko kiinteistöhuoltoyhtiö paremmaksi vaihtoehdoksi. Todennäköisesti asukkaat toivovat saavansa oman talonmiehen jatkossakin, mutta on mahdollista, ettei sellaista enää nykypäivänä löydy.

Suomessa taloyhtiöiden omat talonmiehet ovat vähenemässä. Tällä hetkellä heitä on enää jäljellä noin 5000 - 6000, joista suurin osa on osa-aikaisia. Koska talonmiehen ja huoltoyhtiön hintaero on noin 23 - 30 prosenttia, taloyhtiöissä säästetään. Vielä on sentään talonmiesperinteitä jatkavia taloyhtiöitä, jotka haluavat että talossa on oma turvallinen, luotettava, joustava ja aina paikalla oleva palvelu. (Saloheimo 2011.)

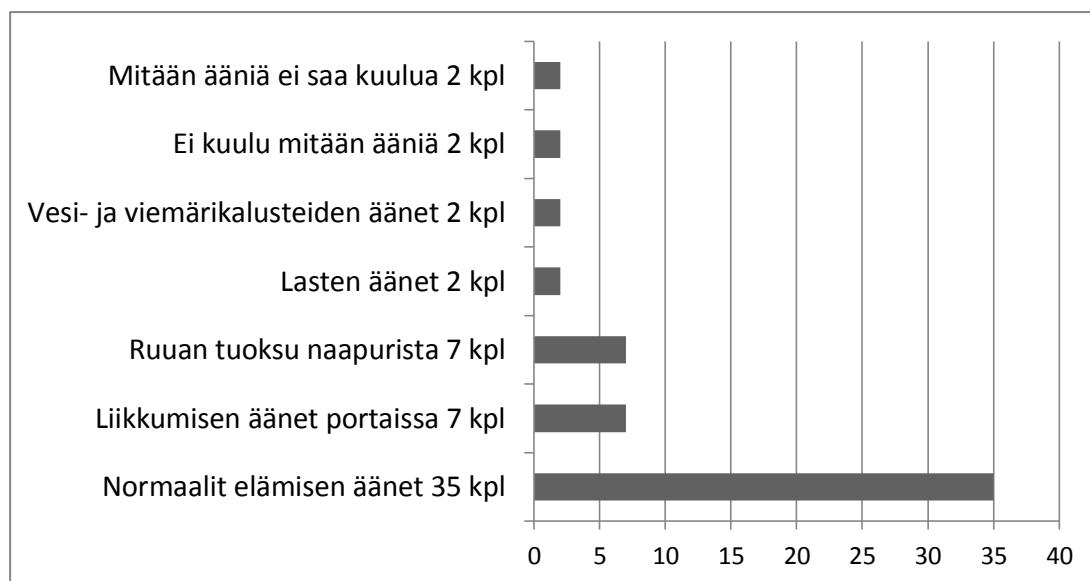
Kyselyn tulos vastasi ennakko-odotuksia: kysymykseen ”talonmies vai kiinteistöhuolto” vastasi 85 vastaajaa ja näistä oman talonmiehen halusi edelleenkin pitää 79 (92,9 %). Tämä ei ole ihme, sillä nykyisen talonmiehen toimintaan tyytyväisiä oli 81 (92,0 %) vastaajaa ja vain 7 (8,0 %) ei ollut. Kommenteissa talonmiestä pääasiassa kiitettiin hyvästä työstä ja pidettiin turvallisena, helposti lähestyttävänä ja aina paikalla olevana. Vastaavasti kyselyyn vastanneet eivät pitäneet kiinteistöhuollon saavutettavuutta hyvänä. Eniten epävarmuutta vastaajissa herätti uuden talonmiehen saaminen, koska sellaista ei ole helppo löytää. Nyt kun aikaa kyselystä on kulunut jo vuosi, tiedetään silloisen talonmiehen jääneen eläkkeelle vuoden 2011 lopussa ja uuden aloittaneen saman tien.

6.5 Eläminen Savonniemessä

Siinä missä talojen vanheneminen on Asunto Oy Savonniemelle iso taloudellinen kysymys, myös asukkaiden vanheneminen asettaa omat haasteensa. Asukkaiden keski-ikä on melko korkea, noin 60 vuotta ja lapsiperheitä on vain 2 - 3. Talkoisiin ja yhteisiin tapahtumiin ei tahdo löytyä ihmisiä ja elämä taloissa on hyvin hiljaista ja ”seisahnutta”. Hallitus halusi tietää toivovatko asukkaat tapahtumia ja tilaisuuksia enää ylipäättään ollenkaan ja jos toivovat, niin minkälaisia. (Kutvonen ym. 2010.)

Ilmapiiirissä on havaittavissa jonkin verran ”klikkiytymistä” ja pahantahtoisuutta muita kohtaan. Mahdollisesti asukkaiden iästä, yksinasumisesta tai pelkästään ohuista 70-luvun seinistä johtuen aivan normaalit elämisen äänetkin tuntuvat häiritsevän ja naapureiden tekemisiä ja ääniä kuunnellaan ja niistä valitetaan. Jonkin verran esiintyy myös kovaäänistä, häiritsevää meteliä. (Kutvonen ym. 2010.)

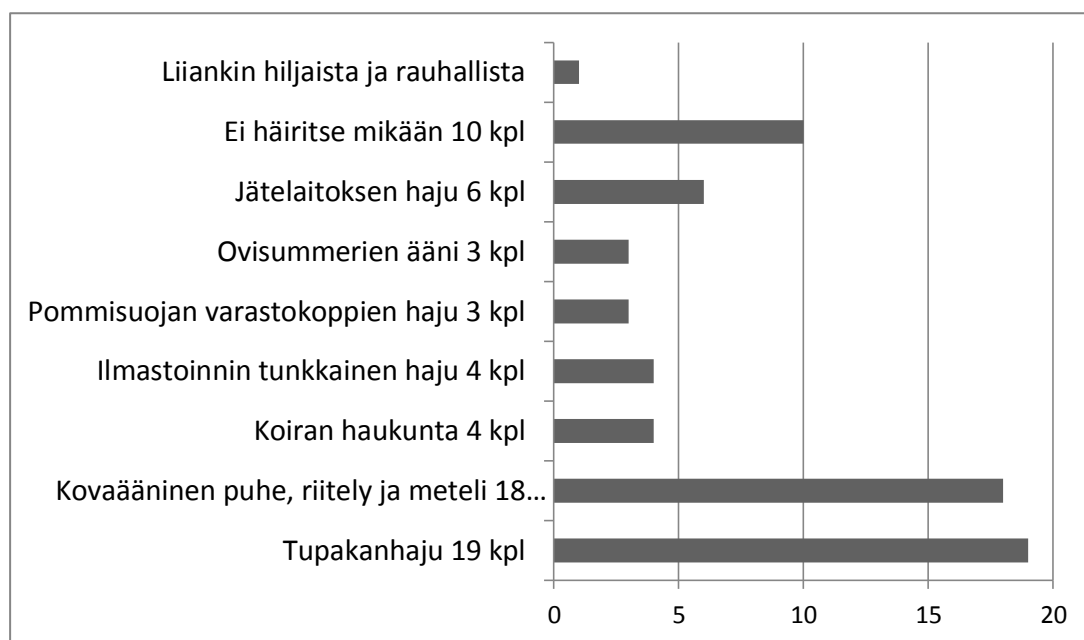
Kyselyssä vastaajat kertoivat ensin mitkä elämisen äänet ja hajut heidän mielestään kuuluvat elämään kerrostalossa. Vastauksia saimme 57 kappaletta (kuvio 24).



KUVIO 24. Kerrostaloelämään kuuluvat äänet (57 vastaajaa)

Suurin osa vastaajista, 34 kpl (59,6 %), ilmoitti ”normaalien elämisen äänien” kuuluvan kerrostalon elämään. Seitsemän (12,3 %) vastaajan mielestä normaalit liikkumisen äänet portaissa kuuluvat asiaan ja samoin seitsemän (12,3 %) mielestä ruuan tuoksu naapureista. Lasten äänet, vesi- ja viemärikalusteiden äänet ja kesällä vesistöä kuuluvat äänet olivat kaikki kahden (3,5 %) vastaajan mielestä asiaankuuluvia. Kaksi (3,5 %) vastaajaa ei ollut kuullut mitään ääniä ja taas kahden (3,5 %) mielestä mitään ääniä ei saa kuulua.

Seuraavaksi kysyttiin mitkä elämisen äänet tai hajut häiritsevät. Tähän vastasi 58 asukasta (kuvio 25). Eniten häiritsti tupakanhaju, 19 kpl (32,6 %), ja melkein yhtä monia, 18 kpl (31,0 %), kovaääninen puhe, riitely, juhlinta ja muu meteli. Koirien haukunta tai ilmaston kautta tuleva tunkkainen haju häirittivät molemmat neljää (6,9 %) vastaajaa. Pommisuojoissa olevien varastokoppien haju ja ovisummerien ääni häirittivät molemmat kolmea (5,2 %) vastaajaa ja peräti kuusi (10,3 %) vastaajaa ei pitänyt Pihlajaveden jätevesilaitoksen hajusta. Vastaajista 10 (17,2 %) ei häiriintynyt mistään ja yksi (1,7 %) jopa piti Savonniemeä liiankin hiljaisena ja rauhallisena paikkana.



KUVIO 25. Häiritsevät äänet ja hajut (58 vastaajaa)

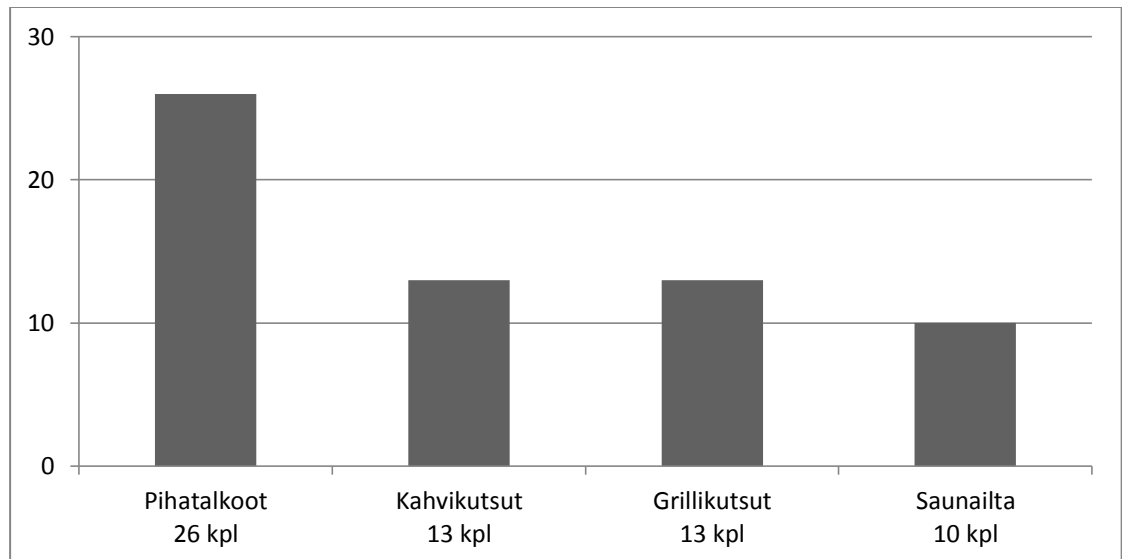
Vastauksista ilmeni selvästi, että vaikka suurin osa asukkaista onkin aivan tyytyväisiä, eivätkä turhista häiriinny, osa ei halua kuulla pienintäkään risausta naapurista - mikä toivomus on kerrostalossa melkoisen mahdoton toteuttaa. Muista kommenteista selvisi, ettei äänieristys taloissa ole ehkä paras mahdollinen. Huono äänieristys ja naapureiden häirintä ovat Suomen kerrostalossa kovin yleisiä. Tämä tuli esiin ALMA-kyselyssäkin talosta poismuuton syynä, sillä huonon äänieristyksen takia asunto koetaan epämiellyttäväksi (Tyvimaa & Kananen 2011, 20).

Huolestuttavampaa kuin häiritsevät äänet tai hajut olivat meistä kommentit negatiivisesta ilmapiiristä, pahoista puheista ja loukkaavasta käytöksestä. Nämä mainittiin viihtyisyyttä häiritsevinä tekijöinä neljässä vastauksessa. Olivat ne sitten todellisuudessa tosia tai kuviteltuja, häiriön kokijalle ne ovat totta ja kertovat joka tapauksessa yhteisöllisyyden puutteesta. Asuinalueen yhteisöllisyys lisää turvallisuutta, muista ihmisistä huolehtimista ja viihtyisyyttä (Strandell 2010, 60) ja naapurisopu on tärkeä asia suomalaisille (Kananen & Tyvinmaa 2011, 21). Yhteisöllisyys on aineeton hyödyke, me-henki. Kun ihmiset ajattelevat, että ”meidän taloissamme on tapana” se kertoo yhteisöllisyydestä, omien joukkoon kuulumisesta. Mitä enemmän me-henkeä on yhteisössä, sitä paremmin ihmiset voivat. (Hyypä 2005, 1, 25.)

Tätä yhteisöllisyyden kehittymistä ja paranemista taloyhtiön hallitus toivookin. Kyse-lyssä kartoitettiin asukkaiden halukkuutta osallistua erilaisiin taloyhtiön yhteisiin tilai- suuksiin ja niiden järjestämiseen:

Haluatteko osallistua	Kyllä	Ei	Yht.
Pihatalkoisiin	50	32	82
Muihin yhteisiin tilaisuuksiin	49	30	79
Tilaisuuksien järjestämiseen	18	55	73
Onko yhteisiä tilaisuuksia riittävästi	45	15	60

Lopuksi tiedusteltiin millaisia yhteisiä tilaisuuksia asukkaat toivoisivat taloyhtiön jär- jestävän. Vastauksia saimme 45 kpl (kuvio 26).



KUVIO 26. Toivomukset yhteisistä tapahtumista (45 vastaajaa)

Tulokset heijastelevat omia kokemuksiamme eri yhdistysten toiminnasta; ihmiset ovat kyllä halukkaita osallistumaan tilaisuuksiin, kunhan vain joku muu sen ensin järjestää. Toimijoita on nykyisin vaikea löytää. Vastauksista kävi selvästi ilmi myös vastaajien ikärakenne (kuva 2), sillä kommentteissa moni kertoi olevansa jo ”liian vanha talkoi- siin” tai ettei ”kunto enää salli osallistumista”. Tästä huolimatta juuri talkoita toivot- tiin kaikkein eniten ja pihatalkoot ovatkin se perinteinen ja tuttu tapahtuma miltei jo- kaisessa kerrostalossa.

6.6 Taloyhtiön toiminta

Asunto Oy Savonniemen hallituksessa on ollut vuodesta toiseen suurin piirtein samat toimijat ja isännöinnistä huolehtii sivutoimisena taloyhtiössä asuva Vesa Kutvonen. Toimintaan ei olla kaikin ajoin tyytyväisiä, mutta uusia ihmisiä on vaikea saada mukaan. Hallitus halusi saada selville kuinka suurta tyytymättömyys/tyytyväisyys on, kokevatko asukkaat voivansa vaikuttaa asioihin ja kuinka moni todellisuudessa haluaisi ottaa vastuuta taloyhtiön asioista.

Kyselyssä kysyttiin tyytyväisyyttä taloyhtiöön, sen toimielimiin ja halukkuutta osallistua sen toimintaan:

Oletteko tyytyväinen:	Kyllä	Ei	Yht.
Taloyhtiöönne	75	4	79
Hallituksen toimintaan	71	5	76
Isännöintiin	68	13	81
Koetteko voivanne	Kyllä	Ei	Yht.
Vaikuttaa taloyhtiön asioihin	51	28	79
Haluatteko osallistua	Kyllä	Ei	Yht.
Hallituksen toimintaan	10	72	82
Yhtiökokoukseen	58	29	87
Oletteko tutustunut	Kyllä	Ei	Yht.
Pelastussuunnitelmaan	61	26	87
Järjestyssääntöihin	77	10	87

6.6.1 Hallitus

Asunto Oy Savonniemen yhtiöjärjestyksen mukaan varsinainen yhtiökokous valitsee hallitukseen kahdeksan varsinaista jäsentä, kaksi jokaisesta taloyhtiöön kuuluvasta talosta, kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Lisäksi varsinainen yhtiökokous valitsee neljä varajäsentä, yhden jokaisesta talosta, vuodeksi kerrallaan. Keskuudestaan hallitus valitsee puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Hallitus on päätösvaltainen kun paikalla

on enemmän kuin puolet sen jäsenmäärästä. Päätökset hallitus tekee enemmistöpäätöksinä, puheenjohtajan äänen ratkaistessa äänten mennessä tasan. Hallituksen tehtäviä ovat esimerkiksi yhtiön edustaminen ja sen asioiden hoito, tilinpäätöksen laatiminen, yhtiökokouksen koollekutsuminen ja käsiteltävien asioiden valmistelu, isännöitsijän ja muiden toimihenkilöiden palkkaaminen, yhtiön haltuun jäävien tilojen käytöstä määrääminen ja muista käyttömaksuista kuin yhtiövastikkeesta määrääminen. (Asunto Oy Savonniemen yhtiöjärjestys 1986, 6.)

Hallitus siis huolehtii yhtiön hallinnosta ja sen toiminnan järjestämisestä. Tämä ei kuitenkaan anna hallitukselle oikeutta päättää kaikenlaisista yhtiötä koskevista asioista, vaan laajempiin asumiseen ja sen kustannuksiin vaikuttaviin toimiin, kuten suuriin remontteihin, hallitus voi ryhtyä vain yhtiökokouksen päätöksen nojalla. Vain kiireellisissä tilanteissa, kuten tulipalossa, hallitus on oikeutettu tekemään suurempiakin taloudellisia ratkaisuja. Tällöinkin ne on tosin jälkikäteen vietävä yhtiökokouksen hyväksyttäväksi. (Taloyhtiö.net 2009e.)

Vastaajat olivat enimmäkseen tyytyväisiä taloyhtiön hallituksen toimintaan. Negatiivista palautetta tuli samojen ihmisten pysymisestä hallituksessa vuodesta toiseen, mutta kyselyn perusteella juuri muu ei taida olla tällä hetkellä mahdollista; vain 10 (12,2 %) kaikista 82:sta kysymykseen vastanneesta olisi itse valmis toimimaan hallituksessa, niin että vaihtoehtoja ei ole paljon. Syinä, miksi eivät halua osallistua, vastaajat mainitsivat korkean iän ja ajan, asiantuntemuksen tai kiinnostuksen puutteen. ALMA-kyselyssä päädyttiin samaan tulokseen kuin tässä; hallituksen toimintaan ei olla aivan tyytyväisiä, mutta siihen ei mielellään itse mennä (Tyvimaa & Kananen 2011, 20).

6.6.2 Isännöinti

Yhtiön päivittäistä hallintoa hoitaa hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaisesti isännöitsijä, jolla on myös oikeus edustaa yhtiötä ulospäin näissä asioissa. Isännöitsijän velvollisuutena on valmistella hallitukselle kuuluvat asiat päätöskuntoon sekä vastuu kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavuudesta. Silloinkin, kun se on konkreettisesti siirretty tilitoimiston hoidettavaksi. (Kinnunen & Terho 2007, 11-12.) Asunto Oy Savonniemessä isännöitsijä ei voi olla hallituksen jäsen tai varajäsen, vaikka muuten ottaakin osaa hallituksen kokouksiin (Asunto Oy Savonniemen yhtiöjärjestys 1986, 6).

Koska isännöitsijä hoitaa taloyhtiön käytännönasioita ja on yhteyshenkilönä hallituksen ja asukkaiden välissä, hän joutuu helposti arvostelun kohteeksi. Näin Savonniemessäkin. Suurin osa vastaajista, 68 kpl (84,0 %), oli tyytyväinen isännöintiin, tyytymättömiä oli 13 kpl (16,0 %). Tyytymättömiä oltiin asioiden hoitoon, vuorovaikutustaitoihin ja sivutoimisen isännöinnin kalleuteen. Toisaalta isännöitsijä sai myös kiitosta erinomaisesta työstä.

6.6.3 Pelastussuunnitelma ja järjestyssäännöt

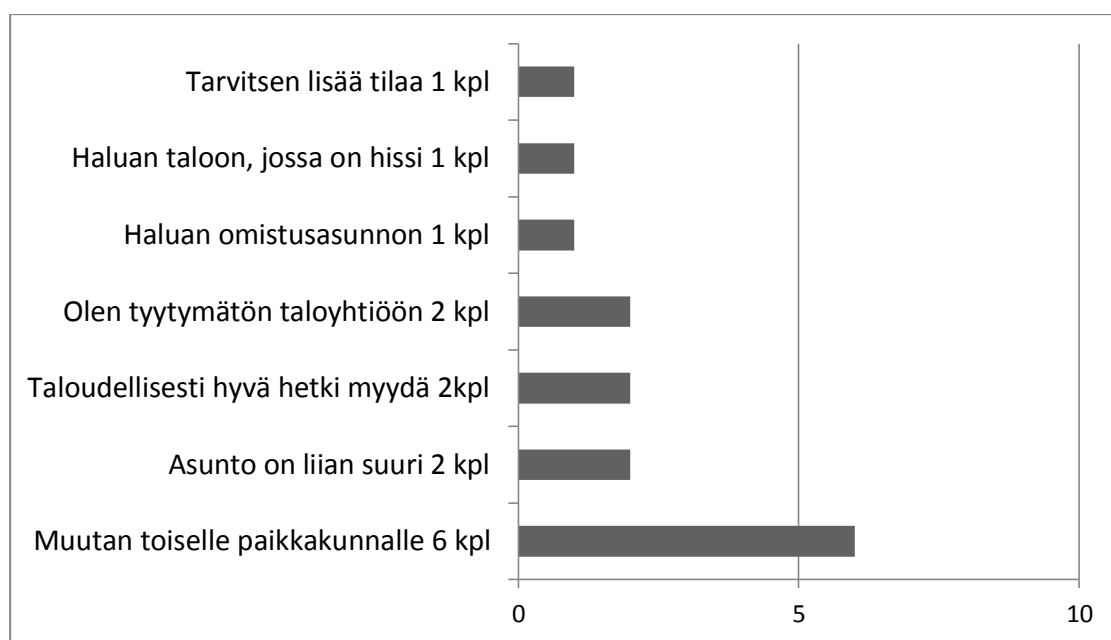
Pelastuslaki edellyttää pelastussuunnitelman laatimista asuinrakennuksiin, joissa on vähintään viisi asuinhuoneistoa. Tämä suunnitelma on pidettävä ajan tasalla ja tiedotettava asianomaisille asukkaille ja työntekijöille. Suunnitelma tai sen yhteenveto on myös toimitettava alueen pelastusviranomaisille. Taloyhtiössä on myös oltava turvallisuusasioista huolehtiva henkilö eli turvallisuuspäällikkö ja suuremmissa taloyhtiöissä tarvitaan näitä useampi. Taloyhtiön jokaista väestönsuojaa varten tarvitaan väestönsuojeluvastaava, joka huolehtii väestönsuojasta ja väestönsuojeluvälineiden kunnosta. Talon hallitus nimeää turvallisuushenkilöstön ja nimetyt henkilöt ilmoitetaan asukkaille ja pelastusviranomaisille. (Viiala & Rantanen 2010, 91 – 93.)

Järjestyssäännöt sisältävät tavallisesti taloyhtiön asukkaiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta koskevia määräyksiä. Missään laissa ei ole näitä sääntöjä lähemmin säännelty ja ne sitovatkin osakkeenomistajaa vain, mikäli ne ovat kohtuullisia ja yleisten tapojen mukaisia, eivätkä tarpeettomasti rajoita osakkeenomistajan elämää. Laki ei myöskään määrää, mikä taloyhtiön toimielin voi näitä säädöksiä tehdä, mutta yleensä niistä päättää hallitus tai yhtiökokous. (Minkkinen 2002.)

Sekä pelastussuunnitelma että järjestyssäännöt löytyvät Savonniemenkin taloista. Ja suurin osa vastaajista olikin tutustunut niihin molempiin, järjestyssääntöihin miltei kaikki vastaajamme. Pelastussuunnitelma on aikanaan pudotettu jokaisen asukkaan postiluukusta, mutta siitä huolimatta kaikki eivät tuntuneet tietävän sen olemassaolosta. Toiset taas eivät kokeneet tarvitsevansa sen enempää järjestyssääntöjä kuin pelastussuunnitelmaakaan.

6.7 Tulevaisuus

Taloyhtiön hallitus halusi myös tietää kuinka moni asukkaista suunnittelee muuttoa lähitulevaisuudessa. Asukkaat eivät vuosiin ole juuri muuttaneet vuokra-asuntoja lukuun ottamatta, mutta nyt on ilmassa ollut ”muutosten tuulia”. Samalla selvitettiin poismuuton syitä. Kysymykseen saimme 84 vastausta, näistä 17 (20 %) oli harkinnut muuttavansa. Mahdollisen poismuuton syitä meille kertoi vain 15 vastaajaa (kuvio 27).



KUVIO 27. Savonniemestä poismuuton syyt (15 vastaajaa)

Kyselyn tulokset vastaavat ALMA-kyselyn tuloksia. Siinä muuttoa harkitsevien määrä oli kyllä huomattavasti suurempi (46,6 %) kuin tässä tutkimuksessa, mutta yleisin syy omin sanoin kerrotuissa avoimissa vastauksissa oli sama; muutto toiselle paikkakunnalle. (Tyvimaa & Kananen 2011, 19.) Suomalainen asuminen ylipäätään on muuttumassa. Juuret ovat katoamassa ja ennen niin paikkauskollinen suomalainen muuttaa nykyisin keskimäärin 13 kertaa elämässään (Kuopion kaupunki 2010). Savonniemen taloissa asukkaiden ikärakenne (vrt. kuvio 2) ja hissien puute tulee ennemmin tai myöhemmin aiheuttamaan suuremmankin muuttoliikkeen, jollei taloyhtiö sitten päättä muuttaa taloja esteettömämmän liikkumisen suuntaan.

7 KEHITYSEHDOTUKSIA

Tutkimuksen tuloksissa ei varmastikaan ollut suuria yllätyksiä taloyhtiön hallitukselle, mutta sen myötä he saivat vahvistusta omille ajatuksilleen ja tutkittua tietoa asukkaiden ja osakkaiden mielipiteistä tulevaisuuden suunnitelmia varten. Meidän mielestämme Asunto oy Savonniemi on sijainniltaan, ympäristöltään ja kiinteistöiltään ainutlaatuinen Savonlinnassa ja ennen kuin taloyhtiö investoi suuriin peruskorjauksiin, sen kannattaisi teettää jatkotutkimuksia oikean kehityssuunnan löytämiseksi. Suurine yhteisine tiloineen se on taloyhtiö, jossa melkein mikä tahansa idea on mahdollista toteuttaa.

Muutamista negatiivisista kommentteista huolimatta Asunto Oy Savonniemen asukkaat ja osakkeenomistajat ovat kokonaisuudessaan tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä asuinympäristöönsä, taloyhtiöönsä ja sen toimihenkilöiden toimintaan tällä hetkellä. Tulevaisuudelta ei remontteja lukuun ottamatta kaivata suuria muutoksia; lähinnä yhteisöllisyyden lisääntymistä ja yhteisten tilojen uusiokäyttöä. Epäilemme, että muutoksia on silti tulossa. Vastaajien - siis talon asukkaiden - ikärakenne (kuvio 2) asettaa omat haasteensa ja muutosten alkaminen näkyy hyvin talossa asutuissa vuosissa (kuvio 3). Lisäksi asuntojen koko (ks. 6) voi aiheuttaa ongelmia tulevaisuudessa. Taloyhtiön kannattaisi aloittaa pohdinta siitä, mihin suuntaan yhtiötä ruvetaan tulevaisuudessa kehittämään ja profiloitua eli määrittää taloyhtiön luonne.

7.1 Ehdotuksia tutkimuksen perusteella

7.1.1 Piha-alue

Piha-alueita varten taloyhtiön olisi hyvä tehdä tai - vielä mieluummin - teettää kunnollinen perusparannussuunnitelma. Piha on toki viihtyisä näinkin ja asukkaat ovat pääsääntöisesti siihen tyytyväisiä, mutta ikä ja myrskyt ovat tehneet tuhojaan, joten uusiminen olisi ajankohtainen. Kun pihalle vielä halutaan lisätä toiminnallisuutta ainakin patioalueiden ja grillikatoksen muodossa ja kun kevyen liikenteen väylä tulee rajamaan pihaa rannanpuolelta, olisi viisasta tehdä koko piha-alueella koskeva kokonaisuunnitelma. Vaikka lasten leikkipaikkaa tutkimuksessa toivoi vain yksi, taloyhtiön kannattaisi silti panostaa tulevaisuutta ajatellen tähänkin puoleen. Leikkipaikkojen puute tai kiikkujen huono kunto ei rohkaise asuntoa etsivää perhettä ostamaan asunto-

aan juuri Savonniemestä. Toki kunnollisista leikkipaikoista olisi iloa taloyhtiössä tälläkin hetkellä asuville tai vaikkapa isovanhempiensa luona vieraileville lapsille.

Pihasuunnitelmaa varten taloyhtiön kannattaisi palkata ammattitaitoinen vihersuunnittelija, sillä pihan suunnittelu herättää usein asukkaissa suuria tunteita ja erimielisyyttä monen asukkaan kuvitellessa olevansa riittävän pätevä tekemään suunnitelmat itse. Ammatti-ihminen osaa myös ottaa huomioon kaikki pihan toimivuuden kannalta olennaiset asiat ja pitkän päälle säästää myös rahaa taloyhtiön välttyessä mahdollisilta suunnitteluvirheiden tai väärin kasvivalintojen korjauksilta. (Taloyhtiö.net 2009f.)

7.1.2 Yhteiset tilat

Taloyhtiön saunaosastoja käytetään kohtuullisesti, mutta uusimalla ne ja uimaallasosastot niiden viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta voitaisiin parantaa. Erilaisilla suihkuilla ja vaikkapa hierovalla poreammeella saataisiin saunankin käyttöastetta mahdollisesti nostettua. Uima-allasosastojen käyttö oli vähäistä ja kun ajattelee miten suuret kulut uima-allasosastoista on, taloyhtiön on hyvä miettiä onko niiden ylläpitäminen taloudellisesti kannattavaa ja muutenkaan järkevää. Taloyhtiön imagoon ne varmasti vaikuttavat positiivisesti, mutta onko se tässä tapauksessa kustannusten arvoista? Ehkä uima-altaiden määrää voisi vähentää yhteen tai kahteen, jolloin kustannukset pienenisivät ja tiloille voisi suunnitella muuta käyttöä, mutta taloyhtiö säilyisi silti ”uima-allas” yhtiönä. Tai vaihtoehtoisesti allasosastot voisi saneerata todelliseksi kylpylöiksi, joissa asukkaat voisivat hemmotella itseään arjen kiireiden keskellä. Olisi kiinnostavaa tutkia minkälaista uima-allasosastoa asukkaat haluaisivat käyttää, minkälainen viihtyisä ja houkutteleva allasosasto olisi ja - tietysti - miten remontointi vaikuttaisi käyttöasteeseen.

Kylmäkellareita käytettiin jonkin verran, mutta osa käytöstä oli muunlaisen tavaran kuin elintarvikkeiden varastointia. Kylmätilat ovat usein energiasyöppöjä ja aiheuttavat taloyhtiöille korjauskustannuksia, joten kannatta varmasti harkita tarvitaanko niitä ollenkaan tai voitaisiinko niiden määrää vähentää. Osa vastaajista olisi käyttänyt kylmätiloja enemmänkin, mutta kertoi tiloissa olevan ummehtuneen hajun, joka tarttuu elintarvikkeisiin. Koska tästä ummehtuneesta tai muuten pahasta hajusta oli mainintoja muidenkin varastotilojen kohdalla, se saattaisi viitata mahdollisiin

ongelmiin ilmanvaihdossa. Taloyhtiön kannattaisikin tutkituttaa onko kaikkien talojen ilmanvaihtojärjestelmät kunnossa.

Pesutupien ja kuivaushuoneiden käyttö oli tutkimuksemme mukaan todella vähäistä ja näyttäisivät koneineen olevan vain turha menoerä taloyhtiölle. Todellisuudessa pesutuvilla ja kuivaushuoneilla voisi säästää sekä asukkaiden, että taloyhtiön rahoja, jos ne kunnostettaisiin ja varustettaisiin nykyaikaisilla laitteilla. (Kangasmaa 2011.) Työtehoseuran (TTS) tutkimuksissa on todettu pesutottumusten muuttuneen niin paljon, että taloyhtiöiden kannattaisi ruveta miettimään pesutupiensa saneeramista nykyaikaisemmiksi ja huomioida samalla nykyisiä erityistarpeita. Huomioimalla esimerkiksi sekä pienet pyykkimäärät että kookkaiden ja raskaiden tekstiilien pesutarpeen, päivittämällä pesukoneet ja kuivauslaitteet nykyaikaisiksi ja energiatehokkaiksi ja saneeraamalla pesu- ja kuivaustilat viihtyisiksi, taloyhtiö saisi muutettua entisen käytössä kuluneen pesutuvan luksuspalveluksi. TTS:n tutkimuksen seurantakiinteistössä uusilla laitteilla saatiin sähkökulutus pienenevän noin 76 % ja vedenkulutus 72 %. Samalla pesutuvan käyttöaste nousi. (Reisbacka 2001.) Koska Savonniemen taloissa on tällä hetkellä kaksi hyvin vähällä käytöllä olevaa pesutupaa, kannattaisi ehkä harkita toisesta luopumista ja toisen remontoimista nykyaikaiseksi tai vaihtoehtoisesti nykyaikaistaa molemmat. Remontti kannattaisi aloittaa teettämällä tutkimus asukkaiden todellisesta tarpeista pesutupien, kuivaushuoneiden ja niissä olevien laitteiden osalta. Samalla voisi tutkituttaa saneerauksesta aiheutuvat kustannukset ja kilpailuttaa urakan.

Pyörävarastot olivat ehdottomasti kaikkein käytetyimpiä varastotiloja, joskin niiden sotkuisuus ja ahtaus häiritsi monia. Onneksi tämä on siivoamalla helposti ratkaistavissa oleva ongelma. Taloyhtiö ei saa poistaa kenenkään omaisuutta ilman omistajan lupaa, mutta lähettämällä asukkaille hyvissä ajoin ilmoituksen siivouspäivästä ja antamalla samalla kehotuksen merkitä tarpeelliset tavarat, taloyhtiöllä on oikeus toimittaa omistajattomaksi jääneet tavarat pois varastosta. Kunnollinen tiedottaminen on tässä tärkeää ja lisäksi poisviedyt tavarat kannattaa dokumentoida tarkasti jälkipuheiden varalta. (Petäinen 2009.)

Askarteluhuoneen olemassaoloa eivät asukkaat juuri tienneet ja sen käyttö oli hyvin vähäistä. ALMA-kyselyn mukaan (ks.35) juuri harraste- askartelu ja kerhotilat olivat niitä, joita toivottiin ja niinpä Savonniemessäkin tilan käyttöaste saattaisi nousta uu-

della suunnittelulla. Nykyinen askartelutila on melko pieni, joten sen siirtäminen johonkin mahdollisesti vapautuvaan suurempaan tilaan voisi olla paikallaan. Isompi tila antaisi mahdollisuuden yhdistettyyn askartelu- ja oleskeluhuoneeseen, jossa talojen asukkaat voisivat viettää aikaansa ja kokoontua vaikkapa lukupiirin merkeissä. Jos tilaan vielä rakennettaisiin keittiö, siellä voisi järjestää nykyisin suuressa suosiossa olevia ruuanvalmistuskursseja. Mahdollista olisi myös tehdä erilliset tilat esimerkiksi puukäsitöille ja muulle askartelulle. Tällaisen tilan - tai tilojen – rakentaminen vaatisi lisätutkimuksia asukkaiden toiveista ja tilojen kustannuksista ennen kuin niitä ryhdytään rakentamaan, mutta mielestämme tällaisella investoinnilla olisi positiivinen vaikutus Savonniemen yhteisöllisyyteen ja viihtyisyyteen.

Tyhjillään olevan kattilahuoneen tai muuten vapautuvan yhteisen tilan uudeksi käyttötarkoitukseksi toivottiin eniten kuntosalia. Sen rakentaminen olisikin hyvä keino ottaa tyhjillään tai tarpeettomana olevat tilat hyötykäyttöön ja parantaa samalla viihtyisyyttä, sekä luoda yhteisöllisyyttä. Salin olemassaolo myös nostaisi asuntojen arvoa ja monipuolistaisi taloyhtiön palveluja. Nykyään on mahdollista tilata monipuolinen salipalvelupaketti kartoituksineen ja suunnitteluineen täysin valmiina. Ja jos niin halutaan, pakettiin voi lisätä esimerkiksi opastuksen laitteiden käyttöön ja henkilökohtaisen harjoitusohjelman tekemisen. (Omasali 2010.) Koska kuntosali oli myös taloyhtiön hallituksen toiveena ja tutkimus antoi vahvistusta tälle hankkeelle, uskomme tämän toiveen toteutuvan Savonniemen taloissa. Hallitus oli ajatellut kuntosalin tiloiksi nimenomaan entistä kattilahuonetta, mutta ennen hankkeen aloittamista salin sijoittamista muualle kannattaisi tutkia. Jos esimerkiksi jonkin sauna- ja uima-allasosaston läheisyydessä olisi sopiva tila, saataisiin taloyhtiöön rakennettua todellinen ”terveyskylpylä”.

Savonniemen talojen yhteisten tilojen tulevan käytön suunnittelu on iso ja monitahoinen prosessi, joka vaatii ehdottomasti laajempia tutkimuksia asukkaiden ja taloyhtiön tulevaisuuden tarpeista ja mahdollisten muutosten ja peruskorjausten aiheuttamista kustannuksista. Mikäli tutkimuksissa ilmenee, ettei kaikille nyt yhteiskäytössä oleville tiloille löydy järkevää käyttöä tulevaisuudessa, taloyhtiö voisi muuttaa ne asunnoiksi ja pienentää näin yhteistiloista aiheutuvia kustannuksia.

7.1.3 Remontit

Ennen mihinkään remontiin tai peruskorjaukseen ryhtymistä taloyhtiön kannattaisi selvittää kiinteistöjen kunnossapitotarve esimerkiksi teettämällä KH-ohjeistuksen mukainen asuinkiinteistön kuntoarvio (Rakennustieto.fi 2012) tai vaikkapa hankkia taloyhtiön kuntotodistus. Kuntotodistus perustuu kolmen asiantuntijan tekemään KH-ohjeiden mukaiseen kuntoarvioon ja se kertoo sekä huoneiston omistajalle että mahdolliselle ostajalle kiinteistön kunnan ja tulossa olevat korjaukset. Se toimii myyntivalttina asuntokaupassa, lisää sen turvallisuutta ja taloyhtiössä se edistää ennakoivaa ja suunnitelmallista korjaustoimintaa. (Kuntotodistus.fi 2007.)

Lisäksi ennen varsinaisia remonttipäätöksiä, kannattaisi selvittää ja tutkia erilaiset rahoitusmahdollisuudet. Taloyhtiön ottama laina ei useinkaan ole osakkeenomistajalle se edullisin, sillä toisin kuin asukkaan itsensä ottamasta lainasta yhtiövästikkeen yhteydessä maksettavan yhtiölainan koroista ei saa verovähennyksiä. Vaikka asuntolainana korkojen verovähennysoikeus on pienenemässä nykyisestä 85 prosentista 75 prosenttiin vuonna 2014, pysyy se silti kohtuullisella tasolla. (Nordea 2012.) Tutkimukseen eri rahoitusvaihtoehdoista pitäisi sisällyttää myös mahdolliset kunnalta, valtiolta tai erilaisista rahastoista saatavat avustukset.

Kuten tutkimus osoitti, Savonniemen asukkaat eivät halua investoida kalliiseen hissi-remontiin. Tämä on hyvin ymmärrettävää, mutta todennäköisesti he eivät myöskään täysin käsitä hissien merkitystä taloyhtiölle ja itselleen. Nykyisin hyvään kerrostaloon kuuluu hissi. Se on tärkeä osa monikäyttöistä, toimivaa ja esteetöntä ympäristöä ja lisäksi se lisää turvallisuutta. Väestön ikääntyessä, hissi auttaa asumaan omassa kodissa pitempään ilman ulkopuolista apua. Sillä on lisäksi myös rahallista arvoa, sillä on laskettu hissittömään taloon rakennetun hissien nostavan huoneiston hintaa 2 - 10 %:lla. (Levón & Terho 2008, 11 - 12.) Hissien rakentamisen kustannukset eivät jää kokonaan taloyhtiön kontolle, sillä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ARA, tukee hissihankkeen suunnittelu-, rakennusteknisiä- ja hissikustannuksia 50 %:lla. Myös kaupungilta on mahdollisuus saada kustannusavustusta hissihankkeelle. (Holopainen 2010, 52 - 53.)

Kysyttäessä mielipidettä häiritsevistä äänistä, kävi vastauksista ilmi, ettei talojen äänieristys ole paras mahdollinen. Tämä on hyvin yleistä kerrostaloissa, sillä äänet kul-

kevat asunnosta toiseen suoraan seinien ja katon läpi tai rakenteiden, kuten ilmanvaihtokanavien, kautta. Äänten kulkua suoraan huoneistosta toiseen voisi vähentää asentamalla ääntä eristäviä levyjä talon rakennusmateriaaliin sopivalla tavalla; oikein asennettuna levyt estävät jopa kovaäänisen musiikin kuulumisen naapuriin. Askelten kopinan kuuluminen taas vähenisi pehmeän lattiapinnan avulla; jos välttämättä haluaa kerrostaloon parketin, sen alle pitäisi asentaa vaimentava villaeriste. Ilmanvaihtokanavia pitkin kulkevia ääniä voidaan vaimentaa asentamalla kanaviin äänenvaimentimia ja lämpöputkiverkostoissa äänten kulku lakkaa asentamalla joustavat liittimet. Kustannusten pienentämiseksi, näitä erilaisia äänieristyksiä kannattaisi asentaa muiden peruskorjausten yhteydessä. Parantamalla äänieristystä parannettaisiin asukkaiden viihtyisyyttä ja myös yksityisyyttä, kun äänet eivät enää kulkeutuisi asunnosta toiseen. (Hänninen 2008)

7.1.4 Eläminen Savonniemessä

Vastausten perusteella asukkaat pääsääntöisesti viihtyvät ja voivat hyvin Savonniemessä, mutta koska toisenlaisiakin kommentteja oli, taloyhtiön kannattaisi panostaa yhteisöllisyyden, me-hengen, kehittämiseen. Se voisi auttaa häiritsevien äänienkin osalta loppujen lopuksi enemmän kuin mikään äänieristys. Mielestämme Savonniemen hallituksen kannattaisi miettiä asukastoimintaa, jossa olisi ”jokaiselle jotakin”, esimerkiksi yhdistettyä kahvikutsu- ja talkootapahtumaa. Mahdollisissa uusissa yhteisissä tiloissa voisi järjestää erilaisia tilaisuuksia ja kokoontumisia talvisaikaankin, niin ettei yhteishengen kehittäminen jäisi pelkän kesäajan varaan.

Yhteisyyttä ja me-henkeä voisi lisätä myös järjestämällä asukaskokouksia. Virallisessa yhtiökokouksessa asukkaiden ei ole niin helppoa kertoa omia mielipiteitään ja kokemuksiaan, mutta vapaamuotoisessa tilaisuudessa kynnys puhua on paljon matalampi. Näissä kokouksissa olisi myös helpompi käsitellä mahdollisia järjestyshäiriöitä ja keksiä yhdessä ratkaisuja muihinkin asukkaiden kokemuksiin ongelmiin. (Karvinen 1995, 17.)

Uusien asukkaiden sopeutumista Savonniemen elämään voisi helpottaa ”Tervetuloa taloon” -kansio, johon olisi koottu kaikki mahdollinen tieto asumisesta ja taloyhtiön käytänteistä. Siinä voisi pelastussuunnitelman ja järjestyssääntöjen lisäksi olla esimerkiksi isännöitsijän ja hallituksen jäsenten yhteystiedot, pesutuvan koneiden käyttöoh-

jeet, eri yhteisten tilojen sijainnit jne. Tällainen kansio tai lehtinen olisi helppo antaa myös kaikille taloon muuttaville vuokralaisille. Yksiin kansiin koottu tieto sekä auttaisi uusia asukkaita että estäisi mahdollisia talon tapojen tietämättömyydestä johtuvia ongelmia ja häiriöitä.

7.2 Taloyhtiön imago

Asunnoilla ja taloilla on nykyisin suuria alueellisia hintaeroja, mutta tulevaisuudessa hintaerot muuttuvat talokohtaisiksi; parhaimman hinnan osakkeestaan saa imagoltaan eli maineeltaan parhaimmasta talosta. Taloyhtiön maine vaikuttaa hintoihin jo nyt, mutta tämä tulee korostumaan ja hyvä ja onnistunut profiloituminen tulee antamaan kilpailuetua muihin taloyhtiöihin nähden. (Jutta 2010.) Monista eri mahdollisuuksista olemme valinneet työhömme kolme mielestämme parhaiten Asunto Oy Savonniemen imagoksi soveltuvaa. Tosin imago määrittäminen ja kehityssuunnitelmien tekeminen on sekä asukkaiden tyytyväisyyden ja rahojen että taloyhtiön talouden ja tulevaisuuden kannalta niin tärkeä, että se vaatisi ehdottomasti perusteellisen jatkotutkimuksen.

7.2.1 Asuntosijoittaminen

Savonniemi voisi tulevaisuudessa tehdä itsestään ns. arvotalon eli talon jota markkinoidaan sen historian, sijainnin ja pitkäntähtäyksen suunnitelmien avulla sijoittajille (Takala 2005). Asuntosijoittaminen pieniin keskeisillä paikoilla oleviin huoneistoihin on turvallinen ja varma sijoitusmuoto, joka ei ole kovin herkkä suhdanteille. Huoneistot säilyttävät hyvin arvonsa myös pitkällä tähtäimellä. (Suomen Vuokranantajat 2011.) Sijoitusasunnon vuokraamisesta saatuja tuloja tosin verotetaan pääomatuloina, mutta koska saadusta vuokratuloista voi vähentää mm. huoneiston hoitovastikkeen, asunnon kuntoa ylläpitävän korjauksen kustannukset ja joissain tapauksissa jopa peruskorjauksetkin, ei verotettava tulo jää kovin suureksi. (Vuokraturlva 2012.) Savonniemen talojen sijainti on Savonlinnan parhaita ja kaikista niiden asunnoista ja piha-alueelta on upea järvinäköala, niin että taloyhtiön muuttaminen todelliseksi arvotaloksi olisi melko yksinkertaista. Tosin se vaatisi investointeja remontteihin.

7.2.2 Senioriasuminen

Viimeisten vuosikymmenien aikana vanheneva väestö on muuttanut palvelutaloihin, joissa asukas saa asua omassa kodissaan ja voi lisäksi käyttää yksinasumisensa edellyttämiä tukikeinoja. Näissä taloissa on suuret yhteistilat kerhohuoneineen ja usein niiden yhteydessä toimii erilaisia kuntien, yksityisten tai erilaisten järjestöjen järjestämiä terveyttä ylläpitäviä ja edistäviä palveluja. Kerrostalojen muuttaminen senioreiden palveluasumiseen - tai senioreiden asumiseen ylipäätään - sopivaksi edellyttää vanhoissa taloyhtiöissä kuitenkin korjausrakentamista. Koska suuri osa maamme asuntokannasta on joka tapauksessa peruskorjauksikäisiä, nämä näkökohdat voitaisiin huomioida korjausten suunnittelussa ja toteutuksessa ilman erillistä ”seniorikorjausta”. Tällaisiin korjauksiin taloyhtiön olisi mahdollista saada avustusta jopa 40 % korjausten kustannuksista. (Tuppurainen 2006, 18 – 19.)

Savonniemen talojen asukkaiden nykyinen ikärakenne, tulossa olevat peruskorjaukset ja asuntojen koko puoltaisi tätä ratkaisua. Taloissa oleva yhteistilojen määrä sallisi monenlaisten palvelujen tuomisen asukkaiden lähetyville ja keskustan läheisyys ja tulossa oleva kevyenliikenteen väylä helpottaisi asukkaiden omatoimista liikkumista ja aktiivista elämää. Talojen muuttaminen senioreille sopiviksi edellyttäisi esimerkiksi hissien rakentamista, mutta koska tällaisiin suuriin investointeihin saa avustuksia, kustannukset eivät nousisi kohtuuttomiksi. Taloyhtiön hallituksen edustajat toivoisivat kuitenkin talojen asukaskunnan säilyvänä monipuolisena, eri-ikäisistä ja erikokoisista talouksista koostuvana yhtiönä, joten, vaikka tämä konsepti hyvin Savonniemessä toimisikin, se ei ole taloyhtiön kannalta se toivottavin.

7.2.3 Asumisen palvelu -mallit

Zürichissä alun perin kehitetty James-konsepti, tehtiin palvelemaan vuokralla asuvia kiireisiä ihmisiä. Tässä asumisen mallissa perinteistä portieerin talonvahti tehtävää on muutettu ja laajennettu ja portieeri palvelee asukkaita vartioinnin lisäksi muutenkin. Itse asiassa James, portieeri, on todellisuudessa yritys, joka tuottaa asumiseen ja arkielämään liittyviä palveluja, esimerkiksi lasten hakemista päiväkodista, kaupassakäyntiä, koirien ulkoiluttamista jne. Lisäksi James välittää muiden, kuten vaikkapa putkimiehen, tarjoamia palveluja asukkaille. Nämä erilaiset palvelut voisivat helpottaa ar-

jen sujumista kiireisillä ihmisillä ja samalla ne lisääisivät elämisen laatua. (Lehtonen 2010, 252 – 254.)

Kiinnostusta erilaisiin kotitalouspalveluihin Suomessa jo on, mutta niiden käyttö on vielä varsin vähäistä eikä tarjontakaan ole vielä kovin suurta. Palvelumarkkinat ovat kuitenkin kehittymässä ja liiketoiminnalliset palvelumallit asumisessa tulevat lisääntymään ja kehittymään. Tulevaisuudessa asumista ei enää hinnoitella pelkkien neliöiden ja asuinalueen mukaan, vaan hinnoitteluperusteena tulee olemaan tilojen ja palvelujen muodostama kokonaisuus, asumisen kokonaispalvelu-malli. (Eskelinen 2011.)

Tämä vaihtoehto, James-konsepti tai asumisen kokonaispalvelu-malli, olisi se suunta, jonne Savonniemen taloja kannattaisi lähteä kehittämään. Alku voisi olla pienimuotoista ja käsittää esimerkiksi pyykinpesupalvelun talon omissa pesutuvissa. Näin tilojen käyttöaste nousisi ja taas asukkaat saisivat omasta talostaan vaatteensa valmiiksi pestyinä ja silitettyinä. Tulevassa kuntosalissa voisi olla yhteisiä ohjattuja treenejä ja uima-altaissa vesijumppaa vaikkapa tien toisella puolella olevan Mikkelin ammattikorkeakoulun fysioterapian opiskelijoiden vetämänä. Käytännössä tähän malliin voisi sisällyttää minkälaisia palveluita tahansa, sillä mikäli palveluyritys ei itse niitä tuottaisi, se välittäisi niitä. Tämän mallin avulla taloyhtiön olisi mahdollista säilyä edelleenkin kaikille sopivana, elävänä ja monimuotoisena asuintalona ja samalla tarjota tarpeellinen apu esimerkiksi yksineläville vanhuksille tai pienten lasten vanhemmille. Taloyhtiön kannattaisi teettää perusteellinen tutkimus asukkaidensa palvelujen tarpeesta, mistä palveluista oltaisiin valmiita maksamaan ja kuinka paljon rahaa asukkaat haluaisivat tällaiseen palveluun käyttää. Ilmainenhan tämä malli ei ole, mutta kun esimerkiksi Savonniemessä kustannuksia olisi jakamassa 125 huoneiston asukkaat, hinta asukasta kohti ei nousisi kovin suureksi. Samalla pitäisi tutkia tai tutkituttaa löytyykö Savonlinnasta yrittäjää, joka olisi valmis käynnistämään tällaisen palvelutoiminnan.

8 POHDINTAA

Opinnäytetyö kaikkine vaiheineen onnistui mielestämme hyvin. Kyselyllä saimme koottua kaiken sen tiedon, mitä toimeksiantaja tutkimukselta toivoi ja juuri siinä muodossa missä sitä tarvittiin: osa tarkkana numerotietona ja osa mielipiteinä. Sen sijaan

se, mitä emme ymmärtäneet ottaa huomioon, oli lähetettyjen kysymyslomakkeiden määrä. Lomakkeita lähetettiin vain yksi jokaista huoneistoa kohti, kun niitä olisi ollut hyvä lähettää yksi jokaista huoneistossa asuvaa aikuista kohti. Toteuttamallamme tavalla pariskunnat joutuivat tekemään kompromisseja vastauksissaan tai mahdollisesti toisen mielipiteet jäivät kokonaan pois tutkimuksesta. Jotkut pyysivätkin toisen lomakkeen puolisoaan varten ja joiltakin vastaajilta kuulimme jälkikäteen miten tiukkoja keskusteluja kyselylomakkeeseen vastaaminen oli vaatinut. Tätä ”virhettä” lukuun ottamatta olemme edelleenkin tyytyväisiä kyselyyn ja vaikka aina voi tehdä asioita paremmin, emme pääsääntöisesti muuttaisi siinä mitään. Toimeksiantajammekin oli hyvin tyytyväinen tutkimukseen kuullessaan alustavat tulokset yhtiökokouksessa.

Kyselyn tulokset ovat mielestämme luotettavia. Vastausprosentti kyselyyn oli hyvä, avoimissa vastauksissa oli kerrottu hankalistakin epäkohdista ja verrattaessa tämän tutkimuksen vastauksia soveltuvilta osiltaan valtakunnallisiin tutkimuksiin, tulokset olivat pääsääntöisesti yhteneväisiä. Tulosten luotettavuutta lisää kyselylomakkeen soveltuvuus käytettäväksi minkä tahansa taloyhtiön vastaavassa tutkimuksessa ja kyselyn toistettavuus ja vertailukelpoisuus.

Tutkimus Asunto Oy Savonniemen asukkaiden tyytyväisyydestä omaan taloyhtiöönsä on ensimmäisiä Suomessa toteutettuja tämän tyyppisiä kyselyitä ja niinpä se luo pohjaa tuleville tutkimuksille. Kyselyn tulosten ja luetun teorian pohjalta tehdyt kehitysehdotukset ovat sovellettavissa muuallekin kuin tähän tutkimuskohteeseen. Suomen talokannan vanhentuessa ja tullessa peruskorjausikään, muissakin kuin Savonniemen taloissa on tutkittava yhteisten tilojen tämänhetkistä käyttöä ja suunniteltava niiden uusimista, mietittävä peruskorjauksia ja niiden rahoitusta ja pohdittava keinoja asukkaiden viihtyvyyden parantamiseksi ja yhteisöllisyyden lisäämiseksi.

Sekä yhteisöllisyys että halu lisätä sitä nousi tutkimuksessa selvästi esille tärkeänä tyytyväisyyteen ja viihtyvyyteen vaikuttavana tekijänä. Yhteisten tapahtumien ja asukaskokousten lisäksi tätä olisi varmaankin mahdollista lisätä asumisen palvelujen kautta. Kymmeniä vuosia sitten ”vanhan ajan” talonmiehet olivat koko kerrostaloa yhdistävä tekijä; he pitivät huolta talojen asukkaista samalla kuin taloistakin. Vaikka nämä talonmiehet pitivät nuoria kovassakin kurissa, he toisaalta antoivat nuorille kodin ulkopuolella rajat, jotka antoivat turvaa vaikka varmasti suututtivatkin. He auttoivat vanhuksia ja yksinasuvia ja olivat jotain, joka oli aina paikalla ja johon saattoi

luottaa. Saman voisi tehdä James-konsepti. Yksi tai kaksi ihmistä, jotka hoitaisivat tarvittaessa asioita kaikkien asukkaiden puolesta. Vähitellen luottamus kasvaisi ja heistä voisi tulla koko taloa yhdistävä side, joka lisäisi turvallisuutta.

Vanheneva väestömme tarvitsee pian enemmän ja enemmän erilaisia palveluita voidakseen jatkaa kotona asumista, kasvava yksineläjien joukko muuttaa asumisen normeja ja aina vain vaativammaksi käyvän työelämän paineessa elävät ihmiset eivät kohta selviä arjestaan. Kaikille näille – ja monille muillekin – ihmisryhmille asumisen palvelut toisivat helpotusta elämiseen ja sitä kautta lisää tyytyväisyyttä omaan asumiseen. Vanhusten ei tarvitsisi muuttaa kodeistaan palvelutaloihin, sinkut saisivat apua vaikkapa koiran ulkoilutukseen sairaana ollessaan ja kiireiset ja stressaantuneet ihmiset voisivat jättää osan kotitöistään toisten tehtäväksi. Työuupumus, masennus ja ahdistus, jotka ovat jatkuvasti lisääntyviä mielenterveydellisiä ongelmia Suomessa, saattaisivat vähentyä kun arjesta ei enää tarvitsisi selvitä omin voimin. Eivätkä nämä palvelut olisi pelkästään varakkaiden ulottuvilla, sillä kun kokonainen taloyhtiö tai vaikkapa kaksi taloyhtiötä yhdessä jakaisi kustannukset, ei hinta asukasta kohden olisi kohtuuton.

Erilaisilla asumisen palvelukonsepteilla olisi vaikutusta myös Suomen työllisyyteen. Elinkeinoelämämme rakenteet ovat muuttumassa ja painopiste on siirtymässä teollisuudesta palveluelinkeinojen puolelle ja sinne tarvitaan uusia ja uudenlaisia työpaikkoja. Asumisen palveluilla voitaisiin työllistää monia erilaisia osajajia; mahdollisuudet ovat lähes rajattomat. Koska palveluita voisi olla tarjolla vuokra-asuntoihin yhtä hyvin kuin omistusasuntoihin, palveluyrittäjiä tarvittaisiin paljon. Eikä mikään estäisi luomasta palvelukonseptia myös omakotitaloalueelle; ruohot tulisivat leikatuksi, piha hoidetuksi, lumet auratuiksi ja pikkuremontit tehdyksi oman James-palvelijan toimesta. Sama ”omakotitalo-James” voisi hakea lapset päiväkodista tai koulusta ja vaikka pestä auton.

Suomessa tarvittaisiin nyt poikkitieteellisiä tutkimuksia ihmisten toiveista ja tarpeista asumiseen ja sen palveluihin ja mahdollisuuksista kehittää ja toteuttaa näitä erityyppisiä palvelukonsepteja suomalaisessa asumisessa. Samoin olisi syytä arvioida ja laskea tällaisten palvelujen taloudellisia vaikutuksia sekä alueellisesti että koko elinkeinoelämän kannalta, huomioiden myös mahdolliset kustannussäästöt terveydenhoidossa. Lisäksi olisi sekä mielenkiintoista että aiheellista tutkia asumisen palvelujen vaiku-

tusta ihmisten tyytyväisyyteen, henkiseen hyvinvointiin ja jaksamiseen sekä elämisen laatuun.

Asunto Oy Savonniemi on kulkenut mukanaamme jo yli vuoden ajan. Alkuperäinen tarkoitus oli lopettaa yhteinen matkamme jo huomattavasti aikaisemmin, mutta ihmisen elämään kuuluvat traagisetkin tapahtumat ovat nielleet aikaamme. Näin jälkikäteen ajatellen tämä aika on ollut opinnäytetyömme ja oman oppimisemme kannalta vain hyväksi. Olemme tänä aikana käyneet läpi ja työstäneet kaikkia opinnäytetyömme eri alueita moneen kertaan, saaneet asioihin syvyyttä ja uusia näkökulmia ja oppineet paljon uutta. Prosessina työmme on ollut sekä mielenkiintoinen että haastava.

Kyselylomakkeen laatimisesta tulosten alustavaan yhteenvetoon saakka opinnäytetyöprojekti eteni nopeasti, mutta teorianäkökulmia kerätessämme vauhti hidastui. Oikean näkökulman löytäminen asukastyytyväisyyteen vaati meiltä paljon erilaisten aineistojen tutkimista, keskustelua, pohdintaa ja erilaisten teorioiden rakentamista ja hylkäämistä. Olemme molemmat tyytyväisiä tähän työmme lopulliseen versioon, sillä siitä löytyvät sekä asukkaalle että taloyhtiön näkökulma asiaan. Erilaisten kehitysehdotusten pohtiminen ja tutkiminen sekä tutkimustulosten pohjalta että yleisimmin esiin tulleiden pienempien kehitys- ja tutkimuskohteiden lisäksi paljon erilaisia ja - ainakin Suomessa - täysin uusia koko asumisen kenttää koskevia vaihtoehtoja. Punnittuamme niitä kaikkia monesta eri näkökulmasta, valitsimme kolme toimeksiantajan tarpeisiin ja opintyon aiheeseen parhaiten sopivinta konseptia, joista viimeisin, asumisen palvelut -malli, on meistä merkittävä koko suomalaisen asumisen ja asumistyytyväisyyden tulevaisuuden kannalta.

Uskomme tämän opinnäytetyön vastaavan Asunto Oy Savonniemen hallitukselta saatua toimeksiantoa, asukastyytyväisyyden tutkimista, ja antavan samalla sekä taloyhtiölle että sen asukkaille ja osakkeenomistajille luotettavaa tietoa tyytyväisyyden ja tyytymättömyyden aiheista ja toiveista taloyhtiön kehittämiseksi. Esitetyistä kehitysehdotuksista taloyhtiö voi muokata itselleen parhaiten sopivan kokonaisuuden ja kuka tietää, vaikka muutaman vuoden päästä Savonniemessä olisi Savonlinnan ensimmäinen asumisen palveluihin panostava taloyhtiö.

LÄHTEET

ASLI 2010. ALMA – Asumista ja hyvinvointia tukevat alueelliset palvelumallit. WWW-dokumentti. <http://asli.fi/fi/kaynnissa-olevat-tutkimushankkeet/asumista-ja-hyvinvointia-tukevat-alueelliset-palvelumallit>. Ei päivitystietoja. Luettu 27.3.2012.

ASLI 2011. Raportit. WWW-sivusto. <http://asli.fi/fi/julkaisut/?c=raportit>. Päivitetty 23.3.2012. Luettu 28.3.2012.

Asumisen tulevaisuus 2010. Tutkimusohjelma 2011 – 2015. Ohjelmamuistio. PDF-dokumentti. <http://www.aka.fi/Tiedostot/Tiedostot/ASUMI/ASU%20Muistio%20FIN.pdf>. Ei päivitystietoja. Luettu 27.3.2012.

Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009. WWW-dokumentti. <http://www.finlex.fi>. Ei päivitystietoja. Luettu 20.3.2012.

Asunto Oy Savonniemi 2010. WWW-sivusto. <http://www.savonniemi.fi/>. Päivitetty 21.02.2011. Luettu 29.02.2012.

Asunto Oy Savonniemen yhtiöjärjestys 1986.

Aunela, Ahto 2010. Onko asumisen mallimaa lähempänä? Hyvä asuminen 2010, loppuraportti. PDF-dokumentti. <http://www.kiinteistoyhdistys.fi/liitto/asunto2010/loppuraportti0807.pdf>. Ei päivitystietoja. Luettu 31.3.2012.

Elävä Arkisto 2008. Suomalainen sauna. Ylen Elävä Arkisto WWW-sivusto. <http://yle.fi/vintti/yle.fi/elavaarkisto/index0b31.html?s=s&g=5&ag=31&t=609>. Ei päivitystietoja. Luettu 18.3.2012.

Eskelinen, Päivi 2011. Sinkut ja seniorit ostaisivat asumisen palveluja. Tampereen teknillisen yliopiston sidosryhmälehti Rajapinta 4/2011. Verkkolehti. WWW-dokumentti. http://rajapinta.tut.fi/text/artikkelit/2011/4/Sinkut_ja_seniorit_ostaisivat_asumisen_palveluja. Ei päivitystietoja. Luettu 23.4.2012.

Hakala, Juha T. 2007. Menetelmällisiä koetuksia. Teoksessa Aaltola, Juhani & Valli, Raine (toim.). Ikkunoita tutkimusmetodeihin I Metodien valinta ja aineiston keruu: virikkeitä aloittelevalle tutkijalle. Jyväskylä: PS-kustannus.

Hallitus 2011. Asunto Oy Savonniemen hallitus. Palaveri 13.1.2011.

Heinonen, Sirkka & Ratvio, Rami (toim.) 2007. Asumisen tulevaisuutta ennakoimassa. VTT. Tutkimusraportti VTT-R-04021-07. PDF-dokumentti. http://www.vtt.fi/liitetiedostot/cluster6_rakentaminen_yhdyskuntateknikka/vtt-r-04021-07_asumisen_ennakointi_.pdf. Ei päivitystietoja. Luettu 27.3.2012.

Henkilötietolaki 523/1999. WWW-dokumentti. <http://www.finlex.fi>. Ei päivitystietoa. Luettu 28.3.2011.

Holopainen, Raimo 2010. Koko taloyhtiö hissilliseksi. Omatalo.fi. Syksy 2010, 52 – 53.

Huoneistokeskus Oy 2008. Miten haluaisit asua? Suomalaisten asumistoiveet 2009 – tutkimus. Pdf-dokumentti. Päivitetty 11.12.2008. Luettu 18.3.2012.

Hyvä asuminen 2010. WWW-dokumentti.

<http://www.asunto2010.fi/attachements/2006-04-03T16-06-4467.pdf>. Ei päivitystietoja. Luettu 17.3.2012.

Hyvärinen, Markku 2011. Turvajärjestelmät. Teoksessa Kaivanto, Keijo, Haarma, Kai, Kangasluoma, Maria & Jaatinen Annika (toim.) Isännöinnin käsikirja. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Hyyppä, Markku 2005. Me-hengen mahti. Jyväskylä: PS-kustannus.

Hänninen, Pekka 2008. Äänieristystä voi parantaa monin tavoin. HS.fi verkkolehti. WWW-dokumentti.

<http://www.hs.fi/asuminen/artikkeli/%C3%84%C3%A4nieristyst%C3%A4+voi+parantaa+monin+tavoin/HA20081019SI1FA03nku>. Ei päivitystietoja. Luettu 23.04.2012.

Isännöintiliitto 2010. Asunto-osakeyhtiölaki 2010: mikä muuttui 1.7.2010? WWW-dokumentti.

<http://www.isannointiliitto.fi/taloyhtiolle/asuntoosakeyhtiolaki/mikamuuttuu/>. Ei päivitystietoja. Luettu 29.2.2012.

Juholin, Elisa 2005. Viestintä työyhteisössä – verkko-oppimateriaali. Jyväskylän yliopisto, viestintätieteiden laitos. WWW-dokumentti.

http://www.jyu.fi/viesti/verkkotuotanto/yviperust/artikkelit/viestinta_tyoyhteisossa.html. Ei päivitystietoja. Luettu 29.03.2012.

Jutta 2010. Taloyhtiölle kilpailuvaltiksi imago. Kauppalehti.fi. Verkkolehti. Blogi.

<http://jutta.blogit.kauppalehti.fi/blog/18374>. Ei päivitystietoja. Luettu 22.04.2012.

Kamensky, Mika 2008. Strateginen johtaminen – Menestyksen timantti. Helsinki: Talentum Media Oy.

Kananen, Juha 2012. Asumisen asiakasarvo – Tapaustutkimus yhteiskäyttötiloista. Tampereen teknillinen yliopisto. Rakennustekniikan koulutusohjelma. Diplomityö. PDF-dokumentti.

<http://dspace.cc.tut.fi/dpub/bitstream/handle/123456789/20896/kananen.pdf?sequence=3>. Päivitetty 13.3.2012. Luettu 1.4.2012.

Kananen, Juha & Tyvimaa, Tanja 2011. Asuintalojen yhteiskäyttötilat ja kotitalouspalveluiden käyttö Asumista ja hyvinvointia tukevat alueelliset palvelumallit – hankkeen asukaskyselyn (2011) tuloksia. Tampereen teknillinen yliopisto Rakennustekniikan laitos Rakennustuotanto ja –talous. Raportti 7

Kangasmaa, Mari 2011. Toimiva pesutupa puhaltaa sähkölaskusta puolet pois. Terveysilma.fi sivusto. PDF-dokumentti.

<http://www.terveysilma.fi/modules/image.php?id=338>. ei päivitystietoja. Luettu 1.4.2012.

- Karvinen, Päivi 1995. Aukkaiden yhteistyö voimavaraksi. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Kielitoimiston sanakirja 2006a. A – K. Helsinki: Kotimaisten kielten tutkimuskeskus.
- Kielitoimiston sanakirja 2006b. S – Ö. Helsinki: Kotimaisten kielten tutkimuskeskus.
- Kiinteistömaailma 2011. Putkiremontti – yhden mahdollisuus, toisen uhka. WWW-dokumentti. http://www.kiinteistomaailma.fi/pohtimassa/-/asset_publisher/Qi3r/content_large/id/587872?p_p_url_type=0&redirect=%2Fpohtimassa. Ei päivytystietoja. Luettu 17.3.2012.
- Kinnunen, Ritva 2003. Palvelujen suunnittelu, Helsinki: WSOY.
- Kinnunen, Helena & Terho, Sirkka 2007. Päätöksenteko asunto-osakeyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Korkeamäki, Anne, Lindsröm, Pauli, Ryhänen, Tuula, Saukkonen, Minna & Selinheimo, Raili 2002. Asiakasmarkkinointi. WSOYpro Oy.
- Korkeela, Antti 2011. Asuinkiinteistöjen rapautuminen pysäytettävä. Kauppalehti 2.5.2011, 12.
- Kuhanen, Petteri 2010. Taloyhtiön kokousopas. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Kuntotodistus.fi 2007. Taloyhtiön kuntotodistus. WWW-sivusto. <http://www.kuntotodistus.fi/index.php?siivu=taloyhtion-kuntotodistus>. Ei päivytystietoja. Luettu 09.04.2012.
- Kuopion kaupunki 2010. Asumisen professori Anneli Juntto: Asuminen on kuluttamisen näyttämö. Kuopion kaupungin verkkosivut. <http://w3.kuopio.fi/net.nsf/TD/050810083136748?OpenDocument>. Päivitetty 19.8.2010. Luettu 31.3.2012.
- Kuopion yliopisto 2005. Anneli Juntto asumisen tutkimusprofessoriksi. Kuopion yliopiston tiedotteet. Kuopion yliopiston WWW-sivut. <http://www.uku.fi/hallinto/viestinta/nimitykset/161105.shtml#juntto>. Ei päivytystietoja. Luettu 27.3.2012.
- Kuhanen Petteri, Kanerva Ari, Kinnunen Helena & Furuhjelm Marina 2009. Asunto-osakeyhtiölaki pähkinänkuoressa. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.
- Kutvonen, Ritva, Tiilikainen, Pekka & Pirskanen, Marja 2010. Palaveri 13.12.2010. Hallituksen edustajat. Asunto Oy Savonniemi.
- Kutvonen, Ritva & Tiilikainen, Pekka 2011. Yhteisten tilojen katselmus 16.1.2011. Hallituksen edustajat. Asunto Oy Savonniemi.
- Kuula, Arja 2006. Tutkimusetiikka, aineistojen hankinta, käyttö ja säilytys. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

KvantiMOTV 2002. Otos ja otantamenetelmät. Yhteiskuntatieteellisen tietoarkiston Menetelmäopetuksen tietovaranto www-sivut. Päivitetty 19.4.2011. Luettu 11.3.2012.

Kyttälä, Marketta, Pahkasalo, Katariina & Vaattovaara, Mari 2010. Asuminen – eletty unelma. Teoksessa Juntto, Anneli (toim.) Asumisen unelmat ja arki. Helsinki: Gaudeamus University Press.

Lehtonen, Hilikka 2010. Kaupunkiasumisen monimuotoisuus, palvelut ja james-konsepti. PDF-dokumentti. http://www.urba.fi/sites/default/files/pdf-artikkelit/YTKB9913_Lehtonen_2.pdf. Ei päivitystietoja. Luettu 11.4.2012.

Levón, Bengt-Vilhelm & Terho, Juha 2008. Hankitaan hissi! Opas taloyhtiöille. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.

Lindén, Jarmo 2010. Hyvä elinympäristö viidellä E:llä. Hyvä asuminen 2010, loppuraportti. PDF-dokumentti. Ei päivitystietoja. Luettu 31.3.2012.

Luoto, Pekka 2010. Asunto-osakeyhtiölain muutos 1.7.2010. WWW-dokumentti. <http://www.tkt-korhonen.fi/index.asp?pid=145>. Ei päivitystietoja. Luettu 9.7.2011.

MEK 2011. Suomalaisen saunan kansainvälinen imagotutkimus. MEK:n WWW-sivut. http://www.mek.fi/w5/mekfi/index.nsf/%28Pages%29/Suomalaisen_saunan_kansainva%C3%A4linen_imagotutkimus?opendocument&np=F. Päivitetty 8.11.2011. Luettu 18.3.2012.

Minkkinen, Esko 2002. Järjestyssäännöistä. Kiinteistöklubi.com nettisivusto. WWW-dokumentti. <http://www.kiinteistoklubi.com/laki/84-yleistae2/409-jaerjestyssaeannenoeistae>. Ei päivitystietoja. Luettu 11.4.2012.

Murtomäki, Irene 2009. Ikkunaremontti vanhaa vaalien – Kunnostus hyvä vaihtoehto. Kiinteistöposti 3/2009. Artikkelit Kiinteistöklubi.com nettisivustolla. <http://www.kiinteistoklubi.com/ikkunat/56-korjaus-ja-huolto/211-ikkunaremontti-vanhaa-vaalien-kunnostus-hyvae-vaihtoehto>. Ei päivitystietoja. Luettu 10.4.2012.

Neuvonen, Petri (toim.) 2006. Kerrostalot 1880 – 2000, arkkitehtuuri, rakennustekniikka, korjaaminen. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Nordea 2012. Verovähennykset. Nordean verkkosivut. WWW-dokumentti. <http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/Asuminen/Asumisen+neuvoja/Verov%C3%A4hennykset/704104.html>. Ei päivitystietoja. Luettu 23.04.2012.

Omasali 2010. Taloyhtiösalit. WWW-dokumentti. <http://www.omasali.fi/kuntosalit/taloyhtiosalit/>. Ei päivitystietoja. Luettu 10.04.2012.

Peltokangas, Mikko 2008a. Asuinkiinteistöjen omistuspohja ja tavoitteet. Teoksessa Kangasluoma, Maria (toim.) 2008. Kiinteistön hoidon käsikirja. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy, 17.

Peltokangas, Mikko 2008b. Elinkaariajattelu kiinteistönpidossa. Teoksessa Kangasluoma, Maria (toim.) 2008. Kiinteistön hoidon käsikirja. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy, 16.

Pesonen, Herkko 2007. Laatu! Asiantuntijaorganisaation laatuopas. Helsinki: Infor Oy.

Petäinen, Minna 2009. Fillarikellari järjestykseen. Taloustaito.fi nettisivusto. WWW-dokumentti. <http://www.taloustaito.fi/fi-FI/a/?groupId=fbba2963-963e-4b21-a2a4-243d3b7842f7&announcementId=13f71776-3d35-4dee-b8f8-eb074139c541>. Ei päivitystietoja. Luettu 1.4.2012.

Raijas, Anu 2008. Arki keskittyy kotiin. Julkaistu alun perin teoksessa: Lammi, Minna & Timonen, Päivi (toim.). Helsinki: Kuluttajatutkimuskeskus. PDF-dokumentti. http://www.kuluttajatutkimuskeskus.fi/files/5237/10_arki_kestittyy_raijas.pdf. Ei päivitystietoja. Luettu 31.3.2012.

Rakennustieto.fi 2012. KH-ohjeet määrittävät kiinteistön Hyvän kuntoarvioivan. WWW-sivusto. <https://www.rakennustieto.fi/index/ajankohtaista/tiedotteet/uutiset/artikkelit/66ZTBGp tz.html.stx>. Ei päivitystietoja. Luettu 09.04.2012.

Rantama, Markku 2010. Lähtökohtana alan yhteinen visio. Hyvä asuminen 2010, loppuraportti. PDF-dokumentti. Ei päivitystietoja. Luettu 31.3.2012.

Rautiainen, Milla 2010. Näin huolehdit uima-altaastasi. Ilta-Sanomien verkkolehti. <http://www.iltasanomat.fi/asuminen/nain-huolehdit-uima-altaastasi/art-1288335626056.html>. Ei päivitystietoja. Luettu 30.3.2012.

Reisbacka, Anneli 2001. Kiinteistöpesula edustaa luksuspalveluja – ainakin lähitulevaisuudessa. WWW-dokumentti. http://www.tts.fi/index.php?option=com_content&view=article&id=985:kiinteistoepe sula-edustaa-luksuspalveluja--ainakin-laehitulevaisuudessa&catid=4&Itemid=507. Ei päivitystietoja. Luettu 1.4.2012.

Rope, Timo 2011. Voita markkinoinnilla. Helsinki: Helsingin Kamari Oy.

Saloheimo, Veera 2011. Harva pitää kiinni omasta talonmiehestä. Helsingin Sanomien verkkolehti. WWW-dokumentti. Ei päivitystietoja. Luettu 1.4.2012.

Strandell, Anna 2010. Asukasbarometri 2010. Suomen ympäristöministeriön julkaisu. PDF-dokumentti. <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=133932&lan=fi>. Ei päivitystietoja. Luettu 01.04.2012.

Suhonen, Pentti 2006. Mieliäpidetutkimukset ja yhteiskunta. Tampere: Tampereen yliopistopaino Oy – Juvenes Print.

Suomen Akatemia 2012. Asumisen tulevaisuus. WWW-dokumentti. <http://www.aka.fi/fi/A/Tutkimusohjelmat/kaynnissa/Asumisen-tulevaisuus/>. Päivitetty 16.1.2012. Luettu 27.3.2012.

Suomen vuokranantajat 2011. Asuntosijoittaminen. WWW-dokumentti. <http://www.vuokranantajat.fi/asuntosijoittaminen/perustietoasuntosijoittamisesta/>. Ei päivitystietoja. Luettu 11.4.2012.

Tahvanainen, Markku 2010. Suomesta asumisen mallimaa. Hyvä asuminen 2010, loppuraportti. PDF-dokumentti. Ei päivitystietoja. Luettu 31.3.2012.

Takala, Riina 2005. Asukasnäkökulmaa korjausten rahoittamiseen. Kiinteistöklubi.com verkkosivut. WWW-dokumentti. <http://www.kiinteistoklubi.com/talous/98-rahoitus/554-asukasnaekoekulmaa-korjausten-rahoittamiseen>. Ei päivitystietoja. Luettu 1.4.2012.

Taloyhtiö.net 2004. Piha on osa kiinteistöä. WWW-dokumentti. <http://www.taloyhtio.net/asuminen/pihaopas/pihajakiinteisto/>. Ei päivitystietoja. Luettu 01.04.2012.

Taloyhtiö.net 2009a. Osakkaana taloyhtiössä. WWW-dokumentti. <http://www.taloyhtio.net/hallinto/asukas/omistajaasukas/>. Ei päivitystietoja. Luettu 26.03.2012.

Taloyhtiö.net 2009b. Yhtiökokous. WWW-dokumentti. <http://www.taloyhtio.net/hallinto/asukas/omistajaasukas/>. Ei päivitystietoja. Luettu 26.03.2012.

Taloyhtiö.net 2009c. Tilintarkastus. WWW-dokumentti. <http://www.taloyhtio.net/hallinto/asukas/omistajaasukas/>. Ei päivitystietoja. Luettu 26.03.2012.

Taloyhtiö.net 2009d. Putkiremontti nostaa asumistasoa. WWW-dokumentti. <http://www.taloyhtio.net/korjausjaremontointi/putkiremontti/asumistaso/>. Ei päivitystietoja. Luettu 09.04.2012.

Taloyhtiö.net 2009e. Hallitus. WWW-dokumentti. <http://www.taloyhtio.net/hallinto/hallitus/>. Ei päivitystietoja. Luettu 11.4.2012.

Taloyhtiö.net 2009f. Perusparannusprojekti. WWW-dokumentti. <http://www.taloyhtio.net/asuminen/pihaopas/perusparannus/>. Ei päivitystietoja. Luettu 22.04.2012.

Tapaninen, Annikka, Kauppinen, Tapani, Kivinen Kirsti, Kotilainen, Heli, Kurenniemi, Marja & Pajukoski, Marja. Ympäristö ja hyvinvointi. Stakes. Helsinki: WSOY.

Tilastokeskus 1999. Tilastollinen tiedonkeruu. WWW-dokumentti. <http://www.stat.fi/virsta/tkeruu/>. Ei päivitystietoja. Luettu 11.3.2012.

Tuppurainen, Yrjö (toim.) 2006. Tulevaisuuden senioriasuminen (TSA) –hanke Loppuraportti. PDF-dokumentti. <http://herkules oulu.fi/isbn9514281594/isbn9514281594.pdf>. Päivitetty 1.7.2007. Luettu 11.4.2012.

Tuunanen, Jukka 2007. Yrityskuva. Mainostoimisto Donner&Blitz. PDF-Dokumentti. <http://www.donnerblitz.com/yrityskuva07.pdf>. Päivitetty 23.4.2007. Luettu 31.3.2012.

Tyvimaa, Tanja & Kananen, Juha 2011. Suomalaisten asunnon hankinta ja asumisviihtyvyys Asumista ja hyvinvointia tukevat alueelliset palvelumallit –hankkeen asu-

kaskyselyn (2011) tuloksia. Tampereen teknillinen yliopisto Rakennustekniikan laitos Rakennustuotanto ja -talous. Raportti 6.

Valli, Raine 2007. Kyselylomaketutkimus. Teoksessa Aaltola, Juhani & Valli, Raine (toim.). Ikkunoita tutkimusmetodeihin I Metodien valinta ja aineiston keruu: virikkeitä aloittelevalla tutkijalla. Jyväskylä: PS-kustannus.

Vapaavuori, Jan 2010. Asumisen palveluille toimivat markkinat. Hyvä asuminen 2010, loppuraportti. PDF-dokumentti. Ei päivitystietoja. Luettu 31.3.2012.

Viiala, Helena & Rantanen, Roy. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Virtuaali ammattikorkeakoulu 2007. Määrälliset ja tilastolliset analyysit ammatillisen tiedon muodostajina. WWW-dokumentti.
<http://www.amk.fi/opintojaksot/0709019/1193463890749/1193464131489/1194289315114/1194289723512.html>. Päivitetty 11.11.2007. Luettu 13.3.2012.

Vuokraturva 2012. Asuntosijoittajan tietopaketti. Vuokraturvan verkkosivut. WWW-dokumentti. <http://www.vuokraturva.fi/palvelua-asuntosijoittajille/asuntosijoittajan-tietopaketti/>. Ei päivitystietoja. Luettu 23.4.2012.

VTT 2009. Putkiremontissa palvelun laatu ratkaisee asukastyytyväisyyden. Artikkelit VTT:n nettisivuilla. <http://www.vtt.fi/news/2009/05192009.jsp>. Ei päivitystietoja. Luettu 09.04.2012.

Väestörekisterikeskus 2009. Suomen asukasluku vuodenvaihteessa 2008 – 2009. väestörekisterikeskuksen WWW-sivut.
<http://vrk.fi/default.aspx?docid=1069&site=3&id=0>. Ei päivitystietoja. Luettu 18.3.2012.

Väisänen, Soili 2010. Hyvästi asumisen professuuri Kuopiossa. Savon Sanomien verkkolehti. <http://www.savonsanomat.fi/uutiset/savo/hyv%C3%A4sti-asumisen-professuuri-kuopiossa/539374>. Päivitetty 6.3.2012. Luettu 17.3.2012.

Yle 2011. Taloyhtiö voi vaikeuttaa renkaiden säilytystä. Yle:n verkkosivut. WWW-dokumentti.
http://yle.fi/alueet/lahti/2011/10/taloyhtio_voi_vaikeuttaa_renkaiden_sailytysta_2961208.html. Päivitetty 20.10.2011. Luettu 1.4.2012.

Yle 2012. Lukittu ovi suojaa yhä useampaa kerrostaloasujaa. Yle:n verkkosivut. WWW-dokumentti. http://yle.fi/alueet/etela-savo/2012/03/lukittu_ulko-ovi_suojaa_yha_useampaa_kerrostaloasujaa_3331416.html. Ei päivitystietoja. Luettu 10.4.2012.

Ylikoski, Teemu 2010. Suosittelumarkkinointi – nykytila ja caseja suomesta. PDF-dokumentti. <http://www.asml.fi/files/778/Suosittelumarkkinointi.pdf>. Päivitetty 5.3.2010. Luettu 26.3.2010.

Ympäristöministeriö 2004a. Asuntoasian neuvottelukunta esittää asumisen professuurin perustamista. Ympäristöministeriön tiedote. Ympäristöministeriön WWW-sivut.

<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=82058&lan=fi>. Ei päivitystietoja. Luettu 27.3.2012.

Ympäristöministeriö 2004b. Selvitysmies Lauri Tarastilta vahva tuki sosiaaliselle asuntotuotannolle. Ympäristöministeriön tiedote. Ympäristöministeriön WWW-sivut. <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=108872&lan=fi>. Ei päivitystietoja. Luettu 27.3.2012.

Ympäristöministeriö 2012. SY31/2011 Asukasbarometri 2010 – Asukaskysely suomalaisista asuinympäristöistä. Ympäristöministeriön WWW-sivut. <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=404033&lan=fi>. Ei päivitystietoja. Luettu 27.3.2012.

Asunto Oy Savonniemi

Talo I Uimahallinkatu 6

1h + kk	26,5 m	2 kpl
1h + kk	29,0 m ²	4 kpl
1h + kk	30,5 m ²	2 kpl
2h + kk	35,5 m ²	1 kpl
2h + kk	44,5 m ²	7 kpl
2h + k	55,5 m ²	4 kpl
2h + k	57,5 m ²	2 kpl
3h + k	68,0 m ²	1 kpl
3h + k	72,0 m ²	4 kpl
3h + k	73,0 m ²	2 kpl
3h + k	75,5 m ²	1 kpl
4h + k	87,0 m ²	1 kpl
5h + k	116,0 m ²	1 kpl
5h + k + s	128,5 m ²	1 kpl
5h + k + s	134,0 m	1 kpl

Yhteensä huoneistoja 34 kpl, yksiöitä 8 kpl, kaksioita 14 kpl, kolmioita 8 kpl, neliöitä 1 kpl ja viiden huoneen huoneistoja 3 kpl.

Yhteiset tilat: saunaosasto uima-allastiloineen 80,0 m², pesutupa 28,0 m², kylmiö 32,0 m², varastotiloja yhteensä 67,0 m² ja väestönsuoja 90,0 m².

Lisäksi: kattilahuone 54,5 m² ja öljysäiliötilat 28,5 m²

Talo II Uimahallinkatu 6

1h + kk	25,5 m ²	1 kpl
1h + kk	26,0 m ²	1 kpl
1h + kk	26,5 m ²	2 kpl
1h + kk	28,5 m ²	1 kpl
1h + kk	30,5 m ²	4 kpl
2h + kk	37,0 m ²	1 kpl
2h + kk	44,5 m ²	5 kpl
2h + k	55,5 m ²	6 kpl
2h + k	57,5 m ²	2 kpl
3h + kk	72,0 m ²	1 kpl
3h + k	72,0 m ²	3 kpl
3h + k	73,0 m ²	2 kpl
4h + k	87,0 m ²	2 kpl
4h + k	98,0 m ²	1 kpl
4h + k	103,5 m ²	1 kpl

Yhteensä 33 huoneistoa. Yksiöitä 9 kpl, kaksioita 14 kpl, kolmioita 6 kpl ja neliöitä 4 kpl.

Yhteisiä tiloja: saunaosasto uima-allastiloineen 75,5 m², kylmiö 34,5 m² ja varastotiloja yhteensä 143,5 m².

Lisäksi: autotallit 9 kpl, koot 13,0 – 22,5 m² ja lämmönjakohuone 6,5 m².

Talo III Uimahallinkatu 4

1h + kk	26,5 m ²	3 kpl
1h + kk	30,5 m ²	3 kpl

1h + k	30,5 m ²	1 kpl
2h + kk	44,5 m ²	5 kpl
2h + k	55,5 m ²	6 kpl
2h + k	57,5 m ²	2 kpl
3h + k	72,0 m ²	4 kpl
3h + k	73,0 m ²	2 kpl
4h + k	87,0 m ²	2 kpl
4h + k + s	98,9 m ²	1 kpl
4h + k + s	103,5 m ²	1 kpl

Yhteensä 30 huoneistoa. Yksiöitä 7 kpl, kaksioita 13 kpl, kolmioita 6 kpl ja neliöitä 4 kpl. Lisäksi yksi huoneisto, 37,0 m² on muutettu kerhuhuoneeksi.

Yhteisiä tiloja: saunaosasto uima-allastiloineen 70,5 m², pesutupa 31,5 m², kylmiö 34,5 m², varastotiloja yhteensä 126,0 m², väestösuoja 81,0 m² ja lämmönjakohuone 9,0 m².

Lisäksi: autotallit 12 kpl, koot 13,0 – 27,5 m²

Talo IV Uimahallinkatu 4

1h + kk	26,5 m	3 kpl
1h + kk	30,5 m ²	1 kpl
2h + kk	44,5 m ²	5 kpl
2h + k	55,5 m ²	6 kpl
2h + k	57,5 m ²	2 kpl
3h + k	72,0 m ²	3 kpl
3h + k	73,0 m ²	2 kpl
3h + k	75,5 m ²	1 kpl
4h + k	87,0 m ²	1 kpl
4h + k + s	116,0 m ²	1 kpl
5h + k + s	128,5 m ²	1 kpl
5h + k + s	134,0 m ²	1 kpl

Yhteensä 27 huoneistoa. yksiöitä 4 kpl, kaksioita 13 kpl, kolmioita 6 kpl, neliöitä 2 kpl ja viiden huoneen huoneistoja 2 kpl.

Yhteisiä tiloja: saunaosasto uima-allastiloineen 74,5 m², kylmiö 35,5 m², kuivaushuone 24,0 m², askartelu-huone 32,5 m² ja varastotiloja yhteensä 185,0 m²

Lisäksi: autotallit 10 kpl, koot 12,5 – 24,5 m² ja lämmönjakohuone 6,5 m²

Taloyhtiössä erikokoisia huoneistoja yhteensä:

Yksiöitä	25,5 – 30,5 m ²	28 kpl
Kaksioita	35,5 – 57,5 m ²	54 kpl
Kolmioita	68,0 – 75,5 m ²	26 kpl
Neliöitä	87,0 – 116,0 m ²	11 kpl
5h + k	116,0 – 134,0 m ²	5 kpl

Yksiöitä ja kaksioita yhteensä 83 kpl

Isompia huoneistoja 42 kpl

VASTAAJAN TIEDOT

Sukupuoli Mies Nainen Syntymävuosi _____
Asunto on

Omassa käytössäni Vuokrattu Olen vuokralainen

Minä vuonna muutitte Savonniemeen? _____

Miksi halusitte asunnon juuri Savonniemestä?

Keskustan läheisyys Järven läheisyys Taloyhtiö

Muu syy? Mikä? _____

ASUNNON TIEDOT

Talon numero? 1 2 3 4

Asunnon koko? 1h+kk 2h+kk / k 3h+k 4h+k

Henkilömäärä asunnossa? _____

Pääsettekö asuntoon hissillä? Kyllä Ei

Onko asuntoon tehty remontteja? Keittiö Kylpyhuone Muuta

Jos muuta, niin mitä olette remontoineet _____

Onko asunnossanne oma sauna? Kyllä Ei

PIHA-ALUE

Mielipiteenne piha-alueista tällä hetkellä:

Piha-alueen siisteys? Kiitettävä Hyvä Tyydyttävä Välttävä Huono

Mikäli ette ole tyytyväinen, miksi ette?

Pihan hoito kesällä? Kiitettävä Hyvä Tyydyttävä Välttävä Huono

Mikäli ette ole tyytyväinen, miksi ette?

Pihan hoito talvella? Kiitettävä Hyvä Tyydyttävä Välttävä Huono

Mikäli ette ole tyytyväinen, miksi ette?

Pihan viihtyisyys kesällä? Kiitettävä Hyvä Tyydyttävä Välttävä Huono

Mikäli ette ole tyytyväinen, miksi ette?

Pihan viihtyisyys talvella? Kiitettävä Hyvä Tyydyttävä Välttävä Huono

Mikäli ette ole tyytyväinen, miksi ette?

Oletteko tyytyväinen piha-alueeseen nykyisellään? Kyllä Ei

Miten haluaisitte muuttaa pihaa? Haluaisitteko pihalle:

Grillikatoksen? Lasten leikkipaikan?

Jotakin muuta? Mitä? _____

Haluaisitteko pihalle:

Pelkkää nurmikkoa? Lisää kukkia? Lisää pensaita? Lisää puita?

Patioalueita ja puutarhahuonekaluja?

Muuta? Mitä? _____

Onko pihalla mielestänne riittävästi parkkipaikkoja? Kyllä Ei

Onko pihalla mielestänne riittävästi autonlämityspistokkeita? Kyllä Ei

YHTEISET TILAT

Yhteisten tilojen käyttö:

	Viikoittain	Kerran kuukaudessa	Joskus	En koskaan
Käytättekö kylmäkellaria? Mikäli ette käytä, miksi ette?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Viikoittain	Kerran kuukaudessa	Joskus	En koskaan
Käytättekö saunaa? Mikäli ette käytä, miksi ette?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Viikoittain	Kerran kuukaudessa	Joskus	En koskaan
Käytättekö uima-allasta? Mikäli ette käytä, miksi ette?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Viikoittain	Kerran kuukaudessa	Joskus	En koskaan
Käytättekö pesutupaa? Mikäli ette käytä, miksi ette?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

LIITE 2(3).
Kyselylomake

	Viikoittain	Kerran kuukaudessa	Joskus	En koskaan
Käytättekö kuivaustiloja? Mikäli ette käytä, miksi ette?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Viikoittain	Kerran kuukaudessa	Joskus	En koskaan
Käytättekö askartelutilaa? Mikäli ette käytä, miksi ette?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Viikoittain	Kerran kuukaudessa	Joskus	En koskaan
Käytättekö pyörävarastoa? Mikäli ette käytä, miksi ette?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Viikoittain	Kerran kuukaudessa	Joskus	En koskaan
Käytättekö rengasvarastoa? Mikäli ette käytä, miksi ette?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Onko yhteistä varastotilaa mielestänne: Riittävästi? Liian paljon? Liian vähän?

Onko yhteisten tilojen siisteys mielestänne:

Kiitettävä Hyvä Tyydyttävä Välttävä Huono
Mikäli ette ole tyytyväinen, miksi ette?

Mitä käyttöä haluaisitte taloyhtiön mahdollisesti vapautuville yhteisille tiloille?

Esim. askartelutila, kuntoilutila jne.? _____

Voisiko mielestänne yhteisiä tiloja esim. kokoushuonetta käyttää asukkaiden tilaisuuksiin?

Kyllä Ei

Pitäisikö mielestänne tällaisesta käytöstä periä maksu?

Kyllä Ei

TALOYHTIÖ

Kiinteistöhuolto:

Oletteko tyytyväinen talonmiehen toimintaan? Kyllä Ei
Mikäli ette ole tyytyväinen, miksi ette?

Haluatteko taloyhtiön kiinteistöhuoltoa jatkossa hoitavan:

Oman talonmiehen Kyllä Ei

Kiinteistöhuoltoyhtiön Kyllä Ei
Miksi? _____

Eläminen Savonniemessä:

Mitkä elämisen äänet ja hajut mielestänne kuuluvat elämään kerrostalossa?

Mitkä elämisen äänet ja hajut häiritsevät Savonniemessä?

Häiritseekö joku muu asia elämistänne Savonniemessä?

Tulevat peruskorjaukset:

Numeroikaa alla olevista perusparannuksista mielestänne kolme tärkeintä numeroilla 1 – 3.

Putkiremontti

Ovipuhelimet, ovilukitukset

Ikkunat

Hissihankinta

Maalaukset porraskäytäviin ja muihin yleisiin tiloihin

Sauna- ja uima-allasosastot

Piha-alueet

Haluatteko putkiremontin yhteydessä uusia kylpyhuoneenne? Kyllä Ei

Haluaisitteko hissien talonne joka rappuun? Kyllä Ei

Tyytyväisyys taloyhtiön toimintaan:

Oletteko tyytyväinen taloyhtiöönnne? Kyllä Ei
Mikäli ette ole tyytyväinen, miksi ette?

Oletteko tyytyväinen taloyhtiön hallituksen toimintaan? Kyllä Ei
Mikäli ette ole tyytyväinen, miksi ette?

Oletteko tyytyväinen taloyhtiön isännöintiin? Kyllä Ei
Mikäli ette ole tyytyväinen, miksi ette?

Koetteko voivanne vaikuttaa taloyhtiön asioihin? Kyllä Ei
Mikäli ette, miksi ette?

Osallistuminen taloyhtiön ja hallituksen toimintaan:

Oletteko tutustunut taloyhtiön pelastussuunnitelmaan? Kyllä Ei
Mikäli ette, miksi ette?

Oletteko tutustunut yhtiöjärjestyksen sääntöihin? Kyllä Ei
Mikäli ette, miksi ette?

Haluatko osallistua hallituksen toimintaan? Kyllä Ei
Mikäli ette, miksi ette?

Haluatko olla yhtiökokouksessa läsnä? Kyllä Ei
Mikäli ette, miksi ette?

Haluatteko osallistua:	Kyllä	Ei
Pihataalkoisiin?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Yhteisiin tilaisuuksiin ja tapahtumiin?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Yhteisten tilaisuuksien ja tapahtumien järjestämiseen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Onko yhteisiä tilaisuuksia mielestäsi riittävästi?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Millaisia taloyhtiön yhteisiä tilaisuuksia tai tapahtumia toivoisitte?		
Pihataalkoita? <input type="checkbox"/>	Kahvikutsuja? <input type="checkbox"/>	Grillausta? <input type="checkbox"/>
Saunailtoja? <input type="checkbox"/>		
Muuta? Mitä?		

Oletteko harkinnut muuttavanne nykyisestä asunnosta lähitulevaisuudessa?

Kyllä Ei

Jos kyllä, niin miksi olette harkinnut muuttavanne nykyisestä asunnosta lähitulevaisuudessa?

Haluan ostaa omistusasunnon (asun nyt vuokralla)	<input type="checkbox"/>
Haluan taloon, jossa on hissi	<input type="checkbox"/>
Olen tyytymätön nykyiseen asuntoon	<input type="checkbox"/>
Olen tyytymätön nykyiseen taloyhtiöön	<input type="checkbox"/>
Olen tyytymätön nykyiseen asuinalueeseen	<input type="checkbox"/>
Tarvitsen/tarvitsemme lisää tilaa	<input type="checkbox"/>
Asunto on aivan liian suuri nykyisiin tarpeisiin	<input type="checkbox"/>
Muutan toiselle paikkakunnalle	<input type="checkbox"/>
Nyt on taloudellisesti hyvä hetki myydä asunto	<input type="checkbox"/>

Mitä muuta haluaisitte sanoa?

Kiitos ajankäytöstänne!

ASUNTO OY SAVONNIEMI
ASUKASTYYTYVÄISYYSTUTKIMUS
HUOM! Sekä osakkeenomistajille että huoneistoissa vuokralla asuville!

Asunto Oy Savonniemen hallitus on antanut Mikkelin ammattikorkeakoululle toimeksiannon selvittää Savonniemen talojen asukkaiden asukastyytyväisyyttä.

Me, **Minna Falck ja Outi Vihavainen**, olemme Mikkelin ammattikorkeakoulun liiketalouden koulutusohjelman aikuisopiskelijoita ja toteutamme tutkimuksen opinnäytetyönämme.

Oheisella kyselylomakkeella selvitämme tämänhetkisen tilanteen ja kartoitamme asukkaiden toiveita viihtyisyyden kehittämiseksi. Vastaamalla kyselyyn teillä on mahdollisuus vaikuttaa taloyhtiönne hallituksessa tehtäviin päätöksiin. Jokainen mielipide on tärkeä!

Kyselyyn vastataan nimettömänä ja vastaukset ovat täysin luottamuksellisia.

Vastauksia käsittelemme ainoastaan me, tutkimuksen tekijät. Asunto Oy Savonniemen hallitus EI NÄE yhtään yksittäistä vastausta, vaan tulokset raportoidaan hallitukselle koosteena.

Kyselyyn vastaaminen ja sen palautus:

Merkitkää rastilla itsellenne sopiva vaihtoehto ja tarvittaessa kirjoittakaa vastaus kysymyksen jäljessä olevalle viivalle.

Palautus 28.02.2011 mennessä!

Kaikkien kolmen rosakatoksen seinässä on **punainen lukollinen postilaatikko** vastauksille. HUOM! Postilaatikkojen avaimet ovat ainoastaan tutkimuksen tekijöillä.

Halutessanne voimme tehdä kyselyn myös henkilökohtaisesti. Jos haluatte henkilökohtaisen haastattelun, soittakaa meille alla oleviin numeroihin niin sovimme tapaamisajan.

Lisätietoja asukastyytyväisyyskyselystä antavat:

Minna Falck, tel. 040 506 3505

Outi Vihavainen, tel. 050 574 3101

Isännöitsijä Vesa Kutvonen tel. 0400 28 00 74

Kiitos vastauksistanne!

Minna Falck

Outi Vihavainen

ASUNTO OY SAVONNIEMI
ASUKASTYYTYVÄISYYSTUTKIMUS
HUOM! Sekä osakkeenomistajille että huoneistoissa vuokralla asuville!

Asunto Oy Savonniemen hallitus on antanut Mikkelin ammattikorkeakoululle toimeksiannon selvittää Savonniemen talojen asukkaiden asukastyytyväisyyttä.

Me, **Minna Falck ja Outi Vihavainen**, olemme Mikkelin ammattikorkeakoulun liiketalouden koulutusohjelman aikuisopiskelijoita ja toteutamme tutkimuksen opinnäytetyönämme.

Oheisella kyselylomakkeella selvitämme tämänhetkisen tilanteen ja kartoitamme asukkaiden toiveita viihtyisyyden kehittämiseksi. Vastaamalla kyselyyn teillä on mahdollisuus vaikuttaa taloyhtiönne hallituksessa tehtäviin päätöksiin. Jokainen mielipide on tärkeä!

Kyselyyn vastataan nimettömänä ja vastaukset ovat täysin luottamuksellisia.

Vastauksia käsittelemme ainoastaan me, tutkimuksen tekijät. Asunto Oy Savonniemen hallitus EI NÄE yhtään yksittäistä vastausta, vaan tulokset raportoidaan hallitukselle koosteena.

Kyselyyn vastaaminen ja sen palautus:

Merkitkää rastilla itsellenne sopiva vaihtoehto ja tarvittaessa kirjoittakaa vastaus kysymyksen jäljessä olevalle viivalle.

Palautus 28.02.2011 mennessä!

Voitte palauttaa kyselyn oheisessa palautuskuoressa tai halutessanne voitte skannata kyselyn vastauksineen tietokoneelle ja lähettää sen meille sähköpostitse osoitteeseen:

minna.falck@mail.mamk.fi tai **outi.vihavainen@mail.mamk.fi**

Lisätietoja asukastyytyväisyyskyselystä antavat:

Minna Falck, tel. 040 506 3505

Outi Vihavainen, tel. 050 574 3101

Isännöitsijä Vesa Kutvonen tel. 0400 28 00 74

Kiitos vastauksistanne!

Minna Falck

Outi Vihavainen