

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Rakennustekniikan koulutusohjelma / Korjausrakentaminen ja rakennusrestaurointi

Olli Ahtosaari

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN YHTEISTEN TILOJEN KEHITTÄMINEN

Opinnäytetyö 2012

## TIIVISTELMÄ

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

Rakennustekniikka

AHTOSAARI, OLLI

Asunto-osakeyhtiön yhteisten tilojen kehittäminen

Opinnäytetyö

74 sivua + 22 liitesivua

Työn ohjaajat

lehtori Ilkka Paajanen, yliopettaja Tarmo Kontro

Toimeksiantaja

Asunto-osakeyhtiö Kotkan Kirkkokatu 19

Huhtikuu 2012

Avainsanat

asunto-osakeyhtiö, kerrostalo, yhteiset tilat, tilasuunnittelu

Opinnäytetyössä tutkittiin asunto-osakeyhtiön yhteisten tilojen kehittämistä niiden nykytilan tarjoamat mahdollisuudet ja käyttäjien asettamat tarpeet huomioiden. Asunto-osakeyhtiö on Suomessa yleinen usean eri asukkaan samassa kiinteistössä tapahtuvan omistusasumisen muoto, jonka säännöt on määritelty vuonna 2011 muuttuneessa asunto-osakeyhtiölaissa. Asunto-osakeyhtiön omistamassa kiinteistössä on usein kaikkien asukkaiden käytössä olevia yhteisiä tiloja, jotka voivat osaltaan parantaa tai huonontaa asukkaiden asumismukavuutta ja asunto-osakkeen arvoa.

Työn tuloksena tuli tarjota uusia yhteisten tilojen tilaratkaisuja työn toimeksiantajalle Asunto-osakeyhtiö Kotkan Kirkkokatu 19:lle. Yhtiölle oli koitunut ongelmia yhteisten tilojen huonosta kunnosta, sekavuudesta ja turvattomuudesta, joita työssä pyrittiin ratkaisemaan.

Työssä käytetyt menetelmät koostuvat kirjallisuustutkimuksesta, asukkaille ja osakkaille lähetetyistä kyselyistä ja kentällä suoritetusta dokumentoinnista. Lopuksi eri menetelmillä saavutettuja lopputuloksia yhteen sovitetaan osapuolia tyydyttävän lopputuloksen saavuttamiseksi.

Työn lopputuloksen kannalta tärkeimmäksi osa-alueeksi muodostui olemassa olevien mahdollisuuksien tarkka dokumentointi. Vanhan kerrostalon ollessa kyseessä talotekniikka asetti useimmiten tekniset raja-arvot toteutusmahdollisuuksille. Toisaalta talon asukaskunnan tarpeet asettavat raja-arvot sille, mitä kyseisessä yhtiössä nähdään tarpeelliseksi kehittää.

## ABSTRACT

KYMENLAAKSON AMMATTIKORKEAKOULU

University of Applied Sciences

Construction Engineering

AHTOSAARI, OLLI

Bachelor's Thesis

Supervisor

Commissioned by

April 2012

Keywords

Developing Common Areas of a Housing Cooperative

74 pages + 22 pages of appendices

Ilkka Paajanen, lecturer

Kontro, Tarmo principal lecturer

Housing Cooperative Kotkan Kirkkokatu 19

housing cooperative, block of flats, common areas, space planning

The thesis deals with developing common areas of a housing cooperative. A housing cooperative is a common form of owning a home in residential building with real estate of its own in Finland. There are often common areas, accessible for the residents of the real estate owned by a housing cooperative. These areas affect the residential convenience and therefore the value of share of stocks in the housing cooperative.

The goal of the thesis work was to offer spatial plans for the commissioner of the work, Housing Cooperative Kotkan Kirkkokatu 19. The commissioner has had issues with security, bad condition and incoherence in the common areas, which were to be solved in this thesis.

The methods used in the work include literature research, questionnaires sent to residents and shareholders and field investigation. The results of these methods were coordinated in order to reach a result that satisfies all the parties involved in the work.

The most important method appeared to be documenting of the present situation. In an old block of flats HVAC solutions often set the threshold values for spatial plans. On the other hand, the needs of the residents set threshold values for what needs to be developed.

## ALKUSANAT

Tämä opinnäytetyö on tehty Asunto-osakeyhtiö Kotkan Kirkkokatu 19:n tilauksesta. Kiitän ohjauksesta yliopettaja Tarmo Kontroa ja lehtori Ilkka Paajasta Kymenlaakson Ammattikorkeakoulusta. Toimeksiantajan puolelta kiitän Asunto-osakeyhtiö Kotkan Kirkkokatu 19:n hallitusta ja sen puheenjohtajaa Lasse Haposta työn tilaamisesta ja palautteesta, isännöitsijä Päivi Kääriäistä Kotkan Talokeskuksesta avusta osakaskyselyiden lähettämisessä ja piirustusten hankkimisessa sekä talonmies Veijo Lankia Kotkan kiinteistöpalvelusta avusta yhteisten tilojen inventoinnissa.

Lisäksi kiitän perhettäni ja ystäviäni kärsivällisyydestä. Erityiskiitos mainittakoon valmistuville rakennusinsinööreille Olli Kokkoselle ja Karri Laitiselle yhteistyöstä opinnäytetöiden suunnitteluratkaisujen pohtimisessa.

Kotkassa 12.4.2012

Olli Ahtosaari

# SISÄLLYS

## TIIVISTELMÄ

## ABSTRACT

## ALKUSANAT

|   |  |    |
|---|--|----|
| 1 | JOHDANTO   | 7  |
| 2 | ASUNTO-OSAKEYHTIÖ  | 8  |
|   | 2.1 Asunto-osakeyhtiön laillisena ja taloudellisena kokonaisuutena | 8  |
|   | 2.2 Asunto-osakeyhtiön toimintaan liittyvät osapuolet              | 9  |
|   | 2.2.1 Asunto-osakeyhtiö  | 11 |
|   | 2.2.2 Kiinteistö   | 11 |
|   | 2.2.3 Osakas asukkaana ja sijoittajana                             | 12 |
|   | 2.2.4 Vuokralainen   | 17 |
| 3 | ASUNTO-OSAKEYHTIÖN YHTEISET TILAT                                  | 19 |
|   | 3.1 Sauna- ja peseytymistilat                                      | 20 |
|   | 3.2 Väestönsuoja   | 22 |
|   | 3.3 Säilytystilat  | 22 |
|   | 3.4 Vapaa-ajantilat  | 23 |
|   | 3.5 Kiinteistönhoidon tilat  | 23 |
|   | 3.6 Tekniset tilat ja tilavaraukset                                | 24 |
|   | 3.7 Pyykinpesu ja kuivaustilat                                     | 26 |
|   | 3.8 Muutostyöt   | 26 |
| 4 | ASUNTO-OSAKEYHTIÖ KOTKAN KIRKKOKATU 19                             | 27 |
|   | 4.1 Piispalan yhteisten tilojen nykytila                           | 29 |
|   | 4.1.1 Kellaritilat   | 29 |
|   | 4.1.2 Ullakkotilat   | 35 |
|   | 4.1.3 Johtopäätökset   | 38 |
|   | 4.2 Piispalan osakas- ja asukaskyselyt                             | 39 |
|   | 4.2.1 Asukaskyselyt  | 40 |
|   | 4.2.1.1 Perustiedot  | 40 |

|  |                      |    |
|--|----------------------|----|
| 4.2.1.2  | Saunatilat           | 43 |
| 4.2.1.3  | Vapaa-ajantilat      | 45 |
| 4.2.1.4  | Säilytystilat        | 47 |
| 4.2.1.5  | Yhteenveto           | 50 |
| 4.2.2  | Osakaskyselyt        | 51 |
| 4.2.2.1  | Perustiedot          | 51 |
| 4.2.2.2  | Saunatilat           | 53 |
| 4.2.2.3  | Vapaa-ajantilat      | 55 |
| 4.2.2.4  | Säilytystilat        | 57 |
| 4.2.2.5  | Yhteenveto           | 59 |
| 4.3  | Kehitysehdotukset    | 59 |
| 4.3.1  | Yleinen turvallisuus | 59 |
| 4.3.2  | Säilytystilat        | 61 |
| 4.3.3  | Saunatilat           | 65 |
| YHTEENVETO   |                      | 69 |
| LÄHTEET  |                      | 71 |
| LIITTEET   |                      |    |
| Liite 1. Laskuesimerkki ensimmäisen asuntosisoioitustavan mukaan |                      |    |
| Liite 2. Laskuesimerkki toisen asuntosisoioitustavan mukaan      |                      |    |
| Liite 3. Asukaskysely  |                      |    |
| Liite 4. Osakaskysely  |                      |    |

## 1 JOHDANTO

Tämä opinnäytetyö on tehty Asunto-osakeyhtiö Kotkan Kirkkokatu 19:n toimeksiantamana. Opinnäytetyön tarve tuli ilmi vuonna 2011. Silloin alkoi As. Oy Kotkan Kirkkokatu 19 omistaman kiinteistön, Piispalan dokumentointityö. Toimin dokumentoinnin pääasiallisena suorittajana Olli Kokkosen kanssa. Opinnäytetyön piti alun perin keskittyä vain yhtiön saunatilojen kehittämiseen, mutta laajensin sen käsittämään myös säilytystiloja ja lisärakentamista, sillä näin sen lopputuloksen kannalta tarpeelliseksi.

Opinnäytetyön tavoite on tuottaa toimeksiantajalle muutostyöehdotuksia Piispalan yhteisiin tiloihin, ottaen huomioon niiden nykytilan tarjoamat mahdollisuudet, siellä asuvien asukkaiden toiveet ja yhtiön osakkaiden valmiudet sijoittaa erinäisiin korjaustoimenpiteisiin. Työssä otetaan kantaa erityisesti eri tilaratkaisujen toimivuuteen yhdessä ja erikseen loppukäyttäjän kannalta sekä vanhan kerrostalon talotekniikan aiheuttamiin pulmiin.

Työ on rajattu koskemaan vain Piispalan yhteisiä saunatiloja, säilytystiloja, käyttämättömien tilojen käyttöönottoa ja yhteisten tilojen turvallisuutta yleisellä tasolla. Jokainen asunto-osakeyhtiö omistaa erilaisen kiinteistön ja hallitsee sitä haluamallaan tavalla. Tämän opinnäytetyön tuloksia voi siis soveltaa vain toimeksiantajan tiloihin.

Työn toteutus alkoi kesällä 2011 Piispalan yhteisten tilojen dokumentoinnilla AutoCAD-sovellusta hyödyntäen. Dokumentointi saatiin tilojen laajuuden vuoksi kokonaisuudessaan päätökseen vasta huhtikuussa 2012. Dokumentoinnin ohessa suoritettiin kirjallisuustutkimus, joka koski asunto-osakeyhtiön hallintoa, sen eri osapuolia, kerrostaloasukkaiden ja osakkaiden tarpeiden selvittämistä sekä kerrostalokiinteistön tyypillisiä yhteisiä tiloja ja taloteknisiä tilavarauksia. Asukkaiden tarpeiden selvittämiseksi heille lähetettiin asukasyselyt ja osakkaiden sijoittamisvalmiuksien selvittämiseksi heille lähetettiin osakaskyselyt. Kyselyt laadittiin Piispalan yhteisten tilojen tarjoamia mahdollisuuksia ja ongelmia silmälläpitäen. Nykytilan inventoinnin ja eri osapuolien toiveiden perusteella laadittiin kehitysehdotuksia Piispalan yhteisiin tiloihin.

## 2 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ

### 2.1 Asunto-osakeyhtiön laillisena ja taloudellisena kokonaisuutena

Asunto-osakeyhtiö on Suomessa hyvin tyypillinen asumisen ja asunnon omistamisen muoto. Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallita kiinteistöä, jonka pinta-alasta yli puolet on osakkeenomistajien hallitsemia asuinhuoneistoja (Asunto-osakeyhtiölaki, 2009). Yleisesti ottaen asunto-osakeyhtiön tavoitteena ei ole rahallinen voitto vaan omistamansa kiinteistön ylläpito ja huolto. Asunto-osakeyhtiön voidaan sanoa noudattavan Rochdalen osuuskunnan peruseriaatteita. Nämä peruseriaatteet ovat:

- vapaaehtoisuus ja kaikille avoin jäsenyys
- osuuskunnan demokraattinen hallinta jäsenten välillä
- jäsenien osallistuminen osuuskunnan talouden hoitoon
- osuuskunnan itsemääräysoikeus ja itsenäisyys
- jäsenien kouluttaminen, harjoittaminen ja tiedottaminen
- yhteistyö jäsenten välillä
- yhteisöllinen huolenpito. (Craighead Electric Cooperative Corporation, 2012.)

Asunto-osakeyhtiömallissa kiinteistön omistaa osakeyhtiö, jonka osalliseksi pääsee ostamalla osakkeen tai osakeryhmän kyseisestä yhtiöstä. Osakkeen omistaminen oikeuttaa osakkaan hallitsemaan osakkeessa mainittua huoneistoa asunto-osakeyhtiössä. Osakkailla on oikeus osallistua yhtiön päätöksentekoon yhtiökokouksessa, ja he valitsevat yhtiölle hallituksen, joka toimii yhtiön ylimpänä päätöselimenä. Edellä mainittujen oikeuksien lisäksi osakkailla on myös velvollisuuksia. Osakkaat on veloitettu maksamaan yhtiövastiketta yhtiön kulujen kattamiseksi. Yhtiövastike kattaa kiinteistön huollosta, ylläpidosta, käytöstä ja esimerkiksi kiinteistön peruskorjauksista johtuvat kulut. Ylläpidon, huollon ja käytön kustannukset voidaan eritellä hoitovastikkeeksi ja suurempien korjausten vaatima rahoitus pääomavastikkeeksi. Yhtiövastikkeen jakoperusteet poikkeavat toisistaan eri asunto-osakeyhtiöissä. Yleinen käytäntö on suoraan tai välillisesti asunnon pinta-alaan perustuva jako. Suomen virallisen tilaston (2011a) mukaan Suomen kaikkien asunto-osakeyhtiöiden hoitovastikkeiden keskiarvo on rivitaloissa 242 ja kerrostaloissa 343 snt/m<sup>2</sup>/kk. Vastaavasti pääomavastikkeiden



keskiarvot ovat 25 ja 62 snt/m<sup>2</sup>/kk (Suomen virallinen tilasto 2011b). Yhtiön kulujen kattamiseen osallistumisen lisäksi osakkaat on myös velvoitettu pitämään hallitsemiansa huoneistojen sisätilat kunnossa. Toisaalta osakkailla on vapaus tehdä hallitsemiinsa huoneistoihin muutoksia, kunhan ne eivät vaikuta toisiin huoneistoihin. (Kai-vanto 2011, 67 – 85.)

Kansainvälisesti asunnon omistaminen ja asuminen usean eri asunnon kiinteistössä on toteutettu monin eri tavoin. Suomen yhteisöllisen ja voittoa tavoittelemattoman osakeyhtiön kaltaiset mallit ovat muualla harvinaisia. Tästä on kuitenkin poikkeuksia. Esimerkiksi Yhdysvalloissa maan ensimmäisen Rochdalen osuuskunnan peruseriaatteita noudattavan asunto-osuuskunnan (housing cooperative) perusti ryhmä suomalaisia siirtolaisia vuonna 1918 New Yorkin Brooklynin. Osuuskunnan nimi oli the Finnish Home Building Association, se oli osaltaan vaikuttamassa Yhdysvaltain nykyisen, usean asunnon kiinteistössä tapahtuvaan omistusasumiseen liittyvän järjestelmän kehitykseen. (Sazama 1996, 1.)

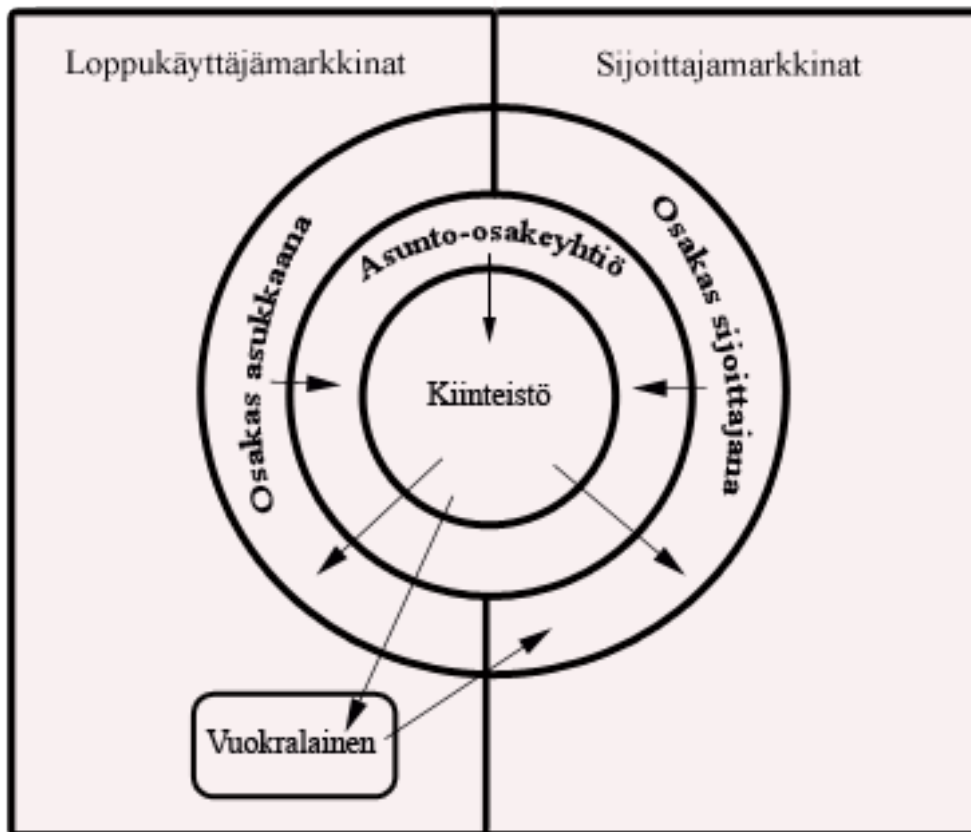
Asunto-osakeyhtiöiden hoitamilla kiinteistöillä on suuri vaikutus Suomen kansantalouteen. Vuonna 2009 rakennettu ympäristö kokonaisuudessaan kattoi 73 % ja asuinrakennukset 28 % Suomen 770 mrd. euron kansallisvarallisuudesta (Salmén 2011). Isännöintiliitto ilmoittaa, että asunto-osakeyhtiöihin kuuluvien asuntojen määrä Suomessa on 800 000. Tämä kattaa noin 29 % Suomen 2 784 000 asunnon asuntokannasta vuoden 2009 lopussa (Suomen virallinen tilasto 2010). Näin ollen asunto-osakeyhtiöt muodostavat merkittävän osan Suomen kansallisvarannon ylläpitämisestä.

## 2.2 Asunto-osakeyhtiön toimintaan liittyvät osapuolet

Asunto-osakeyhtiön toimintaa tutkittaessa on huomioitava sen toimintaan liittyvät osapuolet. Osapuolia on näkökulmasta riippuen useita, mutta tässä työssä keskitytään seuraaviin keskeisiin osapuoliin:

- asunto-osakeyhtiö, joka omistaa kiinteistön ja ylläpitää sitä
- asunto-osakeyhtiön omistama kiinteistö
- osakkaat, jotka muodostavat asunto-osakeyhtiön omistamalla huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet
- mahdollinen vuokralainen, mikäli osakas on vuokrannut hallitsemansa huoneiston.

Näiden eri osapuolien tarpeet ovat erilaiset, mutta toisiinsa kausaliitteettisesti liittyvät. Jotta kiinteistö palvelisi tarkoitustaan mahdollisimman hyvin, tulisi nämä tarpeet tunnistaa ja asunto-osakeyhtiötä hallita niiden perusteella. Laadin kaavion Kaivannon (2011) teorian perusteella, joka havainnollistaa asunto-osakeyhtiön sijoittumista sekä loppukäyttäjät- että sijoittajamarkkinoille ja asunto-osakeyhtiön toiminnan eri osapuolia, jotka otetaan huomioon tässä työssä. Kaavio on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Kaavio asunto-osakeyhtiön kehittämiseen liittyvien osapuolten tarpeista

Kuvassa olevat nuolet kuvaavat tarpeiden täyttämistä niin, että nuoli alkaa tarpeen täyttäjältä ja päättyy tarpeen vaatijaan. Loppukäyttäjämarkkinat eli osakkaat asukkaina ja asunto-osakeyhtiön toiminnasta juridisesti ulkopuolella oleva vuokralainen tarvitsevat asunnon. Tämän tarpeen täyttää asunto-osakeyhtiön omistama kiinteistö. Sijoittajamarkkinat eli tässä tapauksessa osakas sijoittajana tarvitsee sijoituskohteen ja tuottoa sijoitukselleen. Tarpeen sijoituskohteesta täyttävät asunto-osakeyhtiön omistamassa kiinteistössä sijaitsevat huoneistot ja tarpeen sijoituksen tuotosta vuokralaiset ja tulevat osakkaat, joko asukkaina tai sijoittajina, ostaessaan asunto-osakkeen. Asunto-osakeyhtiö tarvitsee toimiakseen pääoman, jolla kiinteistö lunastetaan, ja rahaa kiinteistön ylläpitämiseen. Osakkaat täyttävät nämä tarpeet lunastamalla asunto-

osakeyhtiöltä osakkeita, jotka oikeuttavat sen omistamassa kiinteistössä olevien asuntojen hallintaan ja maksamalla kuukausittain yhtiövastiketta yhtiön kulujen kattamiseksi. Kiinteistö tarvitsee huoltoa ja korjauksia. Näihin tarpeisiin vastaa asunto-osakeyhtiö. Edellä mainittuja eri osapuolia ja niiden tarpeita on analysoitu tarkemmin seuraavissa luvuissa. (Kaivanto 2011.)

### 2.2.1 Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö on kiinteistön omistava ja sen ylläpidosta vastaava tuottoa tavoittelematon osakeyhtiö, jonka muodostavat osakkaat. Asunto-osakeyhtiön perimmäinen tarkoitus on pitää kiinteistö sen käyttötarkoituksen vaatimassa kunnossa, niin että asukkaat voivat asua siellä turvallisesti ja mukavasti. Kun kiinteistö on hyvin hoidettu, se pystyy myös houkuttelemaan potentiaalisia vuokralaisia ja osakkaita asunto-osakeyhtiön toimintaan mukaan. Koska asunto-osakeyhtiön tarpeet muodostuvat kaikkien muiden osapuolien tarpeista, niitä ei ole tarkoituksenmukaista tarkastella erillisinä osa-alueena vaan kaikkien muiden osa-alueiden summana, vaikkakin asunto-osakeyhtiön taloudellinen toiminta perustuu osakkaiden omistamaan osakepääomaan ja kuukausittain maksamaan yhtiövastikkeeseen. Asunto-osakeyhtiötä voidaan kehittää kehittämällä kiinteistöä sijoittaja- sekä loppukäyttäjämarkkinoiden vaatimusten mukaan sen nykytila ja historia huomioon ottaen. (Kaivanto 2011.)

### 2.2.2 Kiinteistö

Kiinteistön tarpeet ovat suurimmaksi osaksi teknisiä, mutta myös juridisia. Näiden tarpeiden täyttymisestä vastaa asunto-osakeyhtiö. Useimpien asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksessä on määräys isännöitsijän hankkimisesta. Isännöitsijän tehtäviin kuuluvat kiinteistöjuridiikasta, kiinteistön taloushallinnasta ja kiinteistön teknisestä sekä toiminnallisesta kunnosta huolehtiminen (Kaivanto 2011, 30–36). Isännöitsijä tai asunto-osakeyhtiön hallitus ostaa kiinteistöpalveluita ylläpitääkseen ja kehittääkseen kiinteistön arvoa, käyttömukavuutta ja turvallisuutta. Yleisimmin edellä mainitut palvelut liittyvät kiinteistön energian ja sähkön kulutukseen, kiinteistön puhtaanapitoon, tekniseen huoltoon ja korjaukseen sekä asukkaiden arkipäiväisten tarpeiden täyttämiseen.

Kiinteistön ikääntyessä sen rakenteet kuluvat ja tekniset sekä tilaratkaisut muuttuvat vanhanaikaisiksi. Tätä vanhentumista voidaan hidastaa ja ennaltaehkäistä suunnitelmallisella huollolla, mutta kiinteistö vaatii väistämättä suurempia peruskorjauksia elinkaarensa aikana. Kiinteistön korjaustarpeisiin vaikuttavat vahvasti sen sijainti, rakennusmateriaalit, runkoratkaisu ja LVI-ratkaisut. Nämä taas ovat vahvasti riippuvaisia kiinteistön rakennusvuodesta. Eri aikakausina materiaalien saatavuus ja hinta ovat vaihdelleet merkittävästi, joten runko- sekä LVI-ratkaisut ovat kehittyneet niiden myötä. Kiinteistöjä tulisi kuitenkin aina tarkastella yksittäisinä kohteina, sillä kaavoitusmääräykset ja rakennussuojeluun liittyvät tekijät vaihtelevat kohteittain suuresti. Edellä mainitut juridiset tekijät vaikuttavat osaltaan suuresti siihen, miten kiinteistöä on mahdollista kehittää. (Kaivanto 2011.)

### 2.2.3 Osakas asukkaana ja sijoittajana

Osakas on asunto-osakeyhtiön toiminnan kannalta erittäin keskeinen osapuoli. Osakkaat omistavat asunto-osakeyhtiön osakepääoman ja hallitsevat sen omistamassa kiinteistössä sijaitsevia huoneistoja muodostaen näin asunto-osakeyhtiön. Huoneiston hallinta ei välttämättä tarkoita, että osakkaan olisi itse asuttava huoneistossa. Osakas voi myös vuokrata hallitsemansa huoneiston, joten huoneiston hallinta tarkoittaa käytännössä sen omistamista. Asunto-osakeyhtiön toimintaa tutkittaessa tuleekin osakkaan osuutta tarkastella kahdesta eri näkökulmasta, sijoittajana ja asukkaana.

#### *Osakas asukkaana*

Asukkaana osakas on asunnon loppukäyttäjä, jonka tarpeet liittyvät asunnon käyttömukavuuteen, turvallisuuteen, asunto-osakeyhtiön maineeseen ja elämäntilanteesta johtuviin muuttujiin. Elämäntilanteesta johtuvia muuttujia ovat esimerkiksi seuraavat:

- asunnon koko ja pohjaratkaisu
- asunnon puutteita täydentävät yhteistilat kerrostaloissa
- asunnon sijainti
- asuinalueen sopivuus
- aiemmat kokemukset. (Ympäristöministeriö 2002.)

Ympäristöministeriö (2002) on tehnyt tutkimuksen helsinkiläisten mielipiteistä kerrostaloasumisesta. Tutkimuksesta käyvät ilmi asukkaiden asunnon valintaan liittyvät tekijät. Taulukossa 1 on esitetty omistusasukkaiden valintatekijät tärkeysjärjestyksessä ja sitä seuraavissa kappaleissa on analysoitu yleisellä tasolla taulukossa esitettyjä tekijöitä.

Taulukko 1. Niiden omistusasukkaiden % -osuus, jotka ovat ilmoittaneet tekijällä olevan ”paljon” tai ”melko paljon” merkitystä kerrostaloasunnon valinnalle Helsingissä (Ympäristöministeriö 2002, 45.)

| <b>Omistusasukkaat</b>                  |    |
|---|----|
| <b>asunnon koko</b>                     | 93 |
| <b>liikenneyhteydet</b>                 | 91 |
| <b>asunnon kustannukset</b>             | 87 |
| <b>asuinalueen rauhallisuus</b>         | 87 |
| <b>asunnon pohjaratkaisu</b>            | 86 |
| <b>asuinalueen palvelutaso</b>          | 79 |
| <b>asuinalueen luonnonläheisyys</b>     | 78 |
| <b>hyvä taloyhtiö</b>                   | 77 |
| <b>talotyyppi</b>                       | 64 |
| <b>työ- tai opiskelupaikan sijainti</b> | 63 |
| <b>Helsingin keskustan läheisyys</b>    | 61 |
| <b>talon ikä</b>                        | 50 |
| <b>asuinalueen julkinen arvostus</b>    | 50 |

Asunnon sijainti on omistusasujalle tärkeä kriteeri. Ympäristöministeriön tutkimuksessa asuinalueeseen ja asunnon sijaintiin liittyvät valintatekijät ovat korkeilla sijoilla. Yksinasuvat toivovat asunnon sijaitsevan työpaikkansa läheisyydessä tai ainakin samassa kaupungissa, julkisten kulkuyhteyksien piirissä. Perheille taas asunnon sijainti on hankala kysymys, sillä usein perheen eri jäsenet suuntautuvat töihin ja kouluihin eri kaupunginosiin tai jopa eri kaupunkeihin. Toisaalta etenkin perheet toivovat asuinalueen olevan rauhallinen mahdollisten lasten vuoksi. Myös eläkeläisten oletetaan arvostavan rauhallisuutta. Edellä mainittujen syiden vuoksi liikenneyhteyksiä ja asuinalueen rauhallisuutta arvostetaan työpaikan tai koulun läheisyyttä enemmän. Asuinalueen rauhallisuus ja hyvät liikenneyhteydet kompensoivat keskustan palvelujen etäi-

syttä. Keskustan palvelutaso on luonnollisesti korkeampi kuin esimerkiksi lähiöissä, mutta asuntojen hinnat toisaalta keskimäärin kalliimmat. Helsingin hyvien liikenneyhteyksien vuoksi ympäristöministeriön tutkimuksessa keskustan läheisyyttä ei ollut arvostettu kovin korkealle. Jos tutkimus olisi tehty Helsingin ulkopuolella, tulokset olisivat voineet olla erilaiset. Vastaajille luonnonläheisyys oli myös ollut tärkeä kriteeri. Suomalaiseen mentaliteettiin liittyy hyvin usein ajatus luontoon palaamisesta ja luonnonvihreyden arvostus. Näin ollen asukkaat toivovat usein luonnollisia elementtejä kuten puita ja puutarhoja asuinympäristöönsä, etenkin jos ovat niihin tottuneet aikaisemmissa elämäntilanteissa. (Ympäristöministeriö 2002.)

Osakkaalle jopa asunnon sijaintia tärkeämpiä ovat itse asuntoon liittyvät tekijät. Asunnon koon tulee sopia omiin tarpeisiin. Tilaa on oltava tarpeeksi omaan ja mahdollisen perheen käyttöön, mutta ylimääräisistä neliöistä ei haluta maksaa. Tätä ajatusta heijastaa myös ympäristöministeriön tekemän tutkimuksen tulos, sillä 93 % vastaajista oli määritellyt asunnon koolla olevan ”paljon” tai ”melko paljon” merkitystä asunnon valinnassa, tehden siitä valintakriteereistä tärkeimmän. Tutkimuksessa toiseksi eniten asuntoon liittyvistä tekijöistä merkitystä oli asunnon kustannuksilla. 87 % vastaajista oli vastannut kustannuksilla olevan ”paljon” tai ”melko paljon” merkitystä asunnon valinnassa. Myös pohjaratkaisun tarkoituksenmukaisuutta arvostetaan. Ympäristöministeriön tutkimuksessa 86 % vastaajista oli kertonut antavansa ”paljon” tai ”melko paljon” painoarvoa asunnon pohjaratkaisulle. Ahtaat, huonosti luonnonvaloa saavat tai esimerkiksi muodoltaan epäkäytännölliset asuintilat rajoittavat asumismukavuutta. Asunnon kokoa ja tilaratkaisuja täydentävät kerrostaloissa yleiset tilat. Näin ollen yleisten tilojen tarkoituksenmukaisuus ja toimivuus voivat nousta myös ratkaiseviksi tekijöiksi, kun mahdollinen osakas tarkastelee vaihtoehtojaan asuntomarkkinoilla. Tutkimuksessa asunnon ominaisuuksiin liittyvistä valintatekijöistä hieman pienemmälle merkitykselle olivat jääneet talotyyppi ja talon ikä, saaden samassa järjestyksessä 64 % ja 50 % vastaajista ”paljon” tai ”melko paljon” painoarvoa asunnon valinnassa. Talon iän merkityksen vähäisyys on selitettävissä sillä, että vanhakin talo voi olla ikäänsä nähden hyvässä kunnossa, jos sitä on huollettu hyvin ja korjattu tarpeen vaatiessa. Suomessa iäkkäimmät kerrostalot ovat myös usein niitä, jotka ovat teknisiltä ratkaisuiltaan kestävimpiä. Esimerkiksi 1900-luvun alun ja sitä aiempien vuosikymmenten massiiviset tiilirunkoiset talot ovat usein lämpö- ja kosteusteknisesti toi-

mivampia kuin nuoremmat, etenkin 1960- ja 70-lukujen massatuotanto ajan betonielementtitalot (Sanoma News Oy 2010).

Myös asunto-osakeyhtiön maine oli ollut merkittävä valintatekijä ympäristöministeriön tutkimuksessa. Kyselyyn vastanneista omistusasukkaista 77 % oli arvioinut hyvän taloyhtiön vaikuttaneen ”paljon” tai ”melko paljon” asunnon valintaan. Tämä kertoo siitä, että kerrostalossa asuvat omistusasukkaat arvostavat hyvin hoidettua asuinympäristöä ja hyvin toimivaa yhteistyötä osakkaiden ja asunto-osakeyhtiön hallituksen välillä lähes yhtä paljon kuin asuinalueen palvelutasoa ja luonnonläheisyyttä ja enemmän kuin esimerkiksi koulun tai työpaikan läheisyyttä. Ollakseen potentiaalisten osakkaiden silmissä houkutteleva on asunto-osakeyhtiöllä tärkeä olla luotettava ja asiansa osaava maine, sen omistamaan kiinteistöön liittyvien ulkoisten tekijöiden lisäksi. (Ympäristöministeriö 2002.)

### *Osakas sijoittajana*

Osakas, joka on ostanut osakkeensa sijoitusmielessä, toivoo osakkeen tuottavan mahdollisimman paljon sijoitusaikana. Tätä edesauttavat osakkeen arvon nousu ja asunnon pysyminen vuokrattuna mahdollisimman suuren osan ajasta. Sijoituksen hoitoon on useita erilaisia tapoja, joista seuraavassa on esitelty kaksi ääripäätä. Ne analysoidaan laskelmin ja sanallisesti. Ensimmäinen tapa on ostaa osake ennen suurta korjaustöidenmenpidettä, joka nostaa osakkeen arvoa, ja vuokrata asuntoa pitkällä aikavälillä. Tässä tapauksessa osakas joutuu maksamaan kuukausittain yhtiövastikkeen lisäksi korjauksesta aiheutuvaa pääomavastiketta ja oman asuntonsa asuinkulut, mutta oman työn määrä on pieni. Toinen tapa on ostaa osake asuntoon, joka vaatii pintapuolista korjausta, ja suorittaa korjaus itse. Korjauksesta johtuvat kustannukset osakas joutuu maksamaan itse, mutta rahallinen hyöty voi näkyä sekä suurempana vuokratulona – tai parempana asumismukavuutena - että suurempana myyntihintana myöhemmin. Sijoittajan on osakettaan myydessään otettava huomioon myyntivoitosta maksettava vero. Myyntivoiton vero on vuodesta 2005 eteenpäin ollut 28 %, mutta sitä ei tarvitse maksaa, jos osakas on hallinnut asuntoa yli 2 vuoden ajan ja asunut siinä samanaikaisesti vähintään 2 vuotta ennen myyntiä (Verohallinto 2011a). Liitteissä 1 ja 2 on esitetty esimerkkilasku kumpaankin edellisessä kappaleessa mainittuun sijoitustapaan. Liitteiden esimerkit ovat puhtaasti teoreettisia, yksinkertaistettuja ja luonteeltaan suuntaa antavia. Osakkeen lopullista myyntihintaa sijoituksen jälkeen on vaikea ennustaa. Hinta

on lopulta monen tekijän kuten yleisen suhdannetilanteen, kiinteistöön ja asuntoon liittyvien tekijöiden, taloyhtiön maineen ja markkinatilanteen (ylitarjonta/alitarjonta) summa. Osakkeen arvon tietyllä hetkellä sijoittaja saa käytännössä tietoonsa vasta, kun ostajaehdokka asettaa siitä tarjouksen. (Omaraha 2012.)

Ensimmäisessä esimerkkilaskussa edellä mainitun ensimmäisen sijoitustavan mukaan (liite 1) sijoittaja on ostanut osakkeen, joka oikeuttaa 50 m<sup>2</sup>:n kaksion hallintaan, kotkalaisesta asunto-osakeyhtiöstä 100 000 eurolla. Asuntolainan maksuaika on 30 vuotta, korko kiinteä 2,5 % ja lyhennystapa tasaerä. Asunto-osakeyhtiö perii sijoittajalta hoitovastiketta 171,5 €/kk. Sijoittaja vuokraa asunnon markkinahinnalla 500 €/kk. Taloyhtiössä suoritetaan peruskorjaus, joten sijoittaja joutuu maksamaan pääomavastiketta 50 €/kk, mutta korjauksen ansiosta osakkeen arvo nousee. Sijoittaja ei asu sijoitusaikana lainkaan asunnossa ja myy sen 150 000 eurolla 30 vuoden jälkeen maksettuaan asuntolainan kokonaisuudessaan. Sijoitusaikana sijoittaja joutuu maksamaan kuluja sijoituksestaan 194,52 €/kk veroineen vuokratulon vähentämisen jälkeen. Myydessään asunnon 30 vuoden jälkeen joutuu sijoittaja maksamaan myyntivoitosta veroa 14 000 € ja näin ollen myyntituloksi jää 136 000 €. Kun sijoituksen kulut vähennetään myyntitulosta jää sijoituksen teoreettiseksi tuotoksi 30 vuoden ajanjaksolla 70 063 €

Toisessa esimerkkilaskussa edellä mainitun toisen sijoitustavan mukaan (liite 2) sijoittaja ostaa 100 000 € osakkeen joka oikeuttaa 50 m<sup>2</sup>:n kaksion hallintaan Kotkassa. Lainalla on kiinteä 2,5 %:n korko, laina-aika 30 vuotta ja lyhennystapa tasaerä. Asunto-osakeyhtiö perii sijoittajalta hoitovastiketta 171,50 €/kk. Sijoittaja teettää asuntoonsa 10 000 € remontin, jonka kulut hän kattaa ottamalla suuremman asuntolainan. Remontin jälkeen sijoittaja asuu asunnossa viisi vuotta ja myy sen 150 000 eurolla. Sijoitusaikana sijoittaja joutuu maksamaan sijoituksestaan kuluja veroineen 606,13 €/kk. Myydessään asunnon viiden vuoden kuluttua sijoittaja maksaa loput asuntolainasta eli 96 880,90 € takaisin. Kun sijoituksen kulut vähennetään myyntivoitosta jää sijoituksen teoreettiseksi tuotoksi viiden vuoden ajanjaksolla 16 751,30 €

Yhteenvedona voidaan todeta, että sijoitusmarkkinoilla on monia erilaisia toimintatapoja, joista sijoittaja valitsee omaan elämäntilanteensa sopivimman. Asuntoon sijoittaminen on turvallinen sijoitusvaihtoehto, sillä lainan vakuutena on kiinteää omaisuutta eli asunto, jonka voi myydä tarpeen vaatiessa. Sijoituksena asunto on siinäkin mielessä hyvä vaihtoehto, että sitä voi itse käyttää sijoitusaikana, joten asumiskustannuk-



sia ei tule muualta eikä myyntivoitosta joutu maksamaan veroa, jos asunnossa on asunut itse tai joku perheenjäsen vähintään 2 vuotta ennen myyntiä. Toisaalta mitä nopeammin sijoitukselle haluaa tuottoa, sitä enemmän kiinteistösijoituksessa joutuu itse tekemään työtä tai panostamaan siihen taloudellista pääomaa.

#### 2.2.4 Vuokralainen

Osakas voi antaa hallitsemansa asunnon vuokralaisen käyttöön heidän keskenään vuokrasopimuksessa sopimiaan ehtoja noudattaen. Vuokralaisella ei ole velvollisuutta osallistua asunto-osakeyhtiön toimintaan, mutta hän ei saa rikkoa asunto-osakeyhtiön sopimia yhteisiä sääntöjä esimerkiksi turvallisuudesta tai rauhallisuudesta. Nämä säännöt tulevat yleensä ilmi vuokrasopimuksesta, ja sopimusrikon tapahtuessa osakas voi purkaa sopimuksen. Näin ollen vuokralainen ei suoranaisesti ole asunto-osakeyhtiön toimintaan liittyvä osapuoli. Tästä huolimatta vuokralaisella on kuitenkin merkitystä osakkaalle, joka toimii sijoittajana, ja osakkaalle, joka asuu itse hallitsemassaan asunnossa. Sijoittajalle vuokralainen toimii tulonlähteenä sijoituksesta koituvia kuluja maksettaessa. Omistusasukkaalle vuokralainen on kiinteistön yhteinen käyttäjä tai naapuri, joten vuokralainen ja omistusasukas vaikuttavat toistensa asumismukavuuteen. Asunto-osakeyhtiötä ei ole velvoitettu ottamaan vuokralaisen tarpeita huomioon toimintaa kehittäessä. Vuokralaisen tarpeet ovat kuitenkin suuressa määrin yhteneväiset omistusasukkaan tarpeiden kanssa ja vuokralaisten houkuttelevuus on sijoittajille tärkeää, joten asunto-osakeyhtiötä kehittäessä on hyvä kuulla myös vuokralaisen mielipide. (Kaivanto 2011.)

Ympäristöministeriön (2002) suorittamasta tutkimuksesta käyvät myös ilmi vuokralaisten samoilte tekijöille antamat painoarvot. Taulukkoon 2 on koottu edellä mainitut vuokralaisten valintatekijät ja seuraavissa kappaleissa on analysoitu, miten vuokrasukkaiden valintatekijät poikkeavat omistusasukkaiden vastaavista ja eroavaisuuksien syitä.

Taulukko 2. Niiden vuokra-asukkaiden % -osuus, jotka ilmoittivat tekijällä olleen ”paljon tai ”melko paljon” merkitystä vuokra-asunnon valinnassa (Ympäristöministeriö 2002, 45.)

| <b>Vuokra-asukkaat</b>                  |    |
|---|----|
| <b>hyvä vuokrasuhde</b>                 | 92 |
| <b>liikenneyhteydet</b>                 | 90 |
| <b>asunnon kustannukset</b>             | 85 |
| <b>asunnon koko</b>                     | 84 |
| <b>työ- tai opiskelupaikan sijainti</b> | 74 |
| <b>asuinalueen rauhallisuus</b>         | 73 |
| <b>asuinalueen palvelutaso</b>          | 70 |
| <b>asuinalueen luonnonläheisyys</b>     | 65 |
| <b>Helsingin keskustan läheisyys</b>    | 59 |
| <b>asunnon pohjaratkaisu</b>            | 54 |
| <b>hyvä taloyhtiö</b>                   | 50 |
| <b>asuinalueen julkinen arvostus</b>    | 37 |
| <b>talotyyppi</b>                       | 36 |
| <b>talon ikä</b>                        | 30 |

Vuokra-asukkaiden tärkeimmät valintatekijät painottuvat suppeampaan määrään kuin omistusasukkailla. On myös selvästi huomattavissa, että vuokra-asukkaiden tärkeimmät valintatekijät painottuvat asunnon sijaintiin ja kustannustekijöihin. Toisaalta asunnon kokoa lukuun ottamatta itse asuntoon ja taloon, jossa se sijaitsee, liittyvien tekijöiden oli ilmoittanut vaikuttaneen päätökseensä ”paljon” tai ”melko paljon” alle puolet vuokra-asukkaista. Tulos eroaa merkittävästi omistusasukkaiden vastaaville tekijöille antamasta painoarvosta. Myös ”hyvä taloyhtiö” oli valintatekijänä saanut enemmän arvostusta omistusasukkailta kuin vuokra-asukkailta. Vuokra-asukkaista 50 % ja omistusasukkaista 77 % oli ilmoittanut hyvän taloyhtiön vaikuttaneen ”paljon” tai ”melko paljon” päätökseensä. Edellä lueteltujen eroavaisuuksien voidaan tulkita johtuvan omistusasukkaan ja vuokra-asukkaan usein erilaisista elämäntilanteista ja vuokra-asukkaan todennäköisesti epävarmemmasta taloudellisesta tilanteesta. Hypoteesia vuokrasuhteen väliaikaisuudesta tukee ympäristöministeriön tutkimuksen pal-

jastama asumisaikajakauma hallintamuodon mukaan. Kyseinen jakauma on esitetty taulukossa 3. (Ympäristöministeriö, 2002.)

Taulukko 3. Kerrostaloasukkaat jaoteltuna asumisajan ja asunnon hallintamuodon mukaan prosenteissa (Ympäristöministeriö 2002, 39.)

| asumisaika          | kaikki | omistusasukkaat | vuokra-asukkaat |
|---------------------|--------|-----------------|-----------------|
| <b>0-2 vuotta</b>   | 29     | 18              | 38              |
| <b>3-5 vuotta</b>   | 22     | 19              | 26              |
| <b>6-10 vuotta</b>  | 17     | 18              | 18              |
| <b>11–20 vuotta</b> | 16     | 22              | 9               |
| <b>21- vuotta</b>   | 17     | 24              | 9               |
| <b>yhteensä</b>     | 100    | 100             | 100             |
| <b>lukumäärä</b>    | 624    | 274             | 319             |

Oletetusti tärkeimmäksi valintatekijäksi vuokralaisten keskuudessa oli noussut ”hyvä vuokrasuhde”. 92 % vuokra-asukkaista ilmoitti sen vaikuttaneen ”paljon” tai ”melko paljon” päätökseensä. Hyvä vuokrasuhde viittaa sekä asunnon kustannuksiin, vuokran ja vuokravakuuden määrän suhteen, että vuokralaisen oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Edellä mainittuja oikeuksia ja velvollisuuksia ovat muun muassa irtisanomisaika, vapaudet esimerkiksi kotieläinten ja tupakoinnin suhteen, velvollisuus pitää asunto vuokrasopimuksen alkamisajankohdan mukaisessa kunnossa ja oikeudet tehdä vuokra-asuntoon muutoksia. Hyvin määritelty vuokrasopimus onkin molempien osapuolien kannalta erittäin tärkeä tekijä, sillä se takaa turvallisen ja selvän yhteistyön vuokralaisen ja vuokranantajan välillä. (Kaivanto 2011.)

### 3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖN YHTEISET TILAT

Asunto-osakeyhtiön omistamaan kiinteistöön kuuluu usein yhteisiä, kaikkien asukkaiden käytössä olevia tiloja. Kerrostaloissa nämä tilat sijaitsevat useimmiten ensimmäisessä kerroksessa ja kellari- sekä ullakkokerroksissa. Yhteistilat sisältävät toimintoja, joita on tilanpuutteesta tai muusta syystä järkevää sijoittaa yhteiseen käyttöön asunton ulkopuolelle. Yhteisiin tiloihin sijoitettavien toimintojen tarkoituksenmukaisuus riippuu siis vahvasti kiinteistössä sijaitsevien asuntojen koosta ja pohjaratkaisuista. RT-ohjekortissa RT 93-10555 (1994, 1) määritellyt asuinrakennusten yhteiset tilat ovat

- pyykinpesu- ja kuivaustilat
- asuntokohtaiset ja yhteiset säilytystilat
- saunatilat
- vapaa-ajan tilat
- autopaikoitustilat
- väestönsuoja
- kiinteistönhoidon tilat
- jätehuoltotilat
- kylmäsäilytystilat
- tekniset tilat
- porrashuoneet ja liikennetilat
- kiinteistön piha-alueet.

Asunto-osakeyhtiöllä on vastuu yhteistilojen ylläpidosta. Yhteistilat voivat hyvin suunniteltuna, toteutettuna ja hoidettuna kohottaa kiinteistön arvoa ja vetää osakkaita ja vuokralaisia puoleensa. Toisaalta huonosti pidettynä ne voivat olla jopa riski koko kiinteistölle ja siinä asuvien ihmisten terveydelle. Esimerkiksi huonosti rakennettuihin ja ylläpidettyihin yhteisiin saunatiloihin voi alkaa kerääntyä hometta tai mikrobikasvustoa kosteusvaurioiden vuoksi. Mikrobit voivat aiheuttaa asukkaille erilaisia terveyshaittoja kuten väsymystä, erilaisia allergioita, ihon- tai hengityselimien ärsytystä ja yliherkille jopa astman puhkeamisen (Sisäilmayhdistys 2008). Yhteistilojen sisäilman vaaratekijöille altistuvat useammat asukkaat kuin yksittäisissä asunnoissa oleville vastaaville ongelmille. Asumismukavuuden ja jopa turvallisuudenkin kannalta on siis tärkeää, että asunto-osakeyhtiö pitää yllä ja tarvittaessa kehittää asuntojen lisäksi myös yhteisiä tiloja.

Luvuissa 3.1 – 3.8 käsitellään asuinkerrostalojen tyypillisimpiä yhteisiin tiloihin sijoitettavia toimintoja ja niiden tilantarpeeseen ja sijoitteluun liittyviä tekijöitä.

### 3.1 Sauna- ja peseytymistilat

Kerrostaloissa on usein yhteinen saunaosasto, jonka yhteydessä sijaitsevat yleiset peseytymistilat. Yleisen saunaosaston ja peseytymistilan sijaintiin vaikuttavat ratkaisevasti ilmanvaihto, viemäröinti sekä asukkaiden tasapuolinen mahdollisuus käyttää sitä.

Usein saunaosasto on sijoitettu asuinkerrostalossa kellariin niin, että talon jokaisella asukkaalla on mahdollisuus päästä sinne kulkematta ulkotilojen kautta. Jos asunto-osakeyhtiön omistamassa kiinteistössä on useampi rakennus, voi sille olla tarkoituksenmukaista rakentaa useampi saunaosasto. (RT 91-10440 1990.)

Kerrostalon saunaosaston tarve on yksi osasto jokaista alkavaa 20 asuntoa kohden. Yhden osaston sauna tulisi mitoittaa neljän hengen käyttöön. Peseytymistiloissa tulisi olla vähintään kaksi suihkua, yksi letkullinen vesipiste sekä riittävästi penkkejä ja jakkaroita. Pukuhuone tulisi mitoittaa 4..6 hengelle ja siellä tulisi olla roskakori, penkkejä ja peili. Saunaosaston yhteyteen kuuluvat myös WC ja siivouskomero saunaosaston siivoamiseen vaadittaville tarvikkeille. Saunaosaston tilantarve on näin ollen vähintään: sauna  $4...6\text{ m}^2$  + pukuhuone  $4...6\text{ m}^2$  + pesuhuone  $5...6\text{ m}^2$  + WC  $1\text{ m}^2$  + siivouskomero  $1\text{ m}^2 = 15...20\text{ m}^2$ . Yleisissä tiloissa sijaitsevilla saunoilla on tilantarpeessa, lauteiden ja kiukaan sijoittelussa ja suojarakenteissa otettava huomioon kylpytuolia käyttävät liikuntarajoitteiset. Ylimääräisiä suojarakenteita sisältävän saunaosaston tilantarve on suurempi kuin ilman niitä. Kerrostalon saunaosastossa voi edellä mainittujen toimintojen lisäksi sijaita mukavuustekijänä oleskelutila vilvoittelua varten. Tämä tila voi olla esimerkiksi takkahuone tai katseilta suojattu parveke tai terassi, josta on näkymä ilta-auringon suuntaan. (RT 91-10440 1990.)

Saunaosasto vaatii tilakokonaisuutena erityistä huomiota kosteus- ja ilmanvaihtoteknisesti. Tämä johtuu siitä, että saunassa vallitsevat sen käytössä ollessa erittäin lämpimät ja kosteat olosuhteet. Saunottaessa ihannelämpötila on  $70...100\text{ °C}$  ja tavoiteltu ilmankosteus  $40...70\text{ g}$  vesihöyryä ilmakiloa kohden (RT 91-10480 1994). Lisäksi saunassa ja peseytymistiloissa käytetään runsaasti juoksevaa vettä. Siksi saunan ja peseytymistilojen rakenteiden on oltava vesieristetyt ja ilmanvaihto on mitoitettava tavallista suuremmaksi. Pelkästään painovoiman avulla toimivaa ilmanvaihtoa suositellaan käytettäväksi vain kohteissa, joissa saunan ilmastolle ei aseteta suuria vaatimuksia, kuten puulla lämmitettävä mökkisauna. Mitoitettaessa saunaosaston painovoimaista ilmanvaihtojärjestelmää tulisi käyttää seuraavia RT-ohjekortissa RT 91-10480 (1994) määriteltyjä ohjeita. Jos saunan ilma poistetaan suoraan seinän läpi ulkoilmaan, tulo- ja poistoilmaventtiilien minimipinta-ala on  $300\text{ cm}^2$ . Jos taas käytetään pystykanavia, jotka johtavat ilman vesikatkon yläpuolelle, tuloilmaventtiilin minimipinta-ala on  $25\text{ cm}^2$ /henkilö ja poistoilmaventtiilin  $30\text{ cm}^2$ /henkilö. 4 hengelle mitoitettussa saunaosas-

tossa tämä tarkoittaisi 100 cm<sup>2</sup> tulo- ja 120 cm<sup>2</sup> poistoilmaventtiilejä. Yhteisen saunasaston varustaminen omalla, muun talon ilmanvaihtojärjestelmästä riippumattomalla koneellisella ilmanvaihtojärjestelmällä on suositeltavaa. (RT91-10480 1992.)

### 3.2 Väestönsuoja

Pelastuslain mukaan ”Väestönsuoja on rakennettava rakennusta tai samalla tontilla tai rakennuspaikalla olevaa rakennusryhmää varten, jos sen kerrosala on vähintään 1200 neliometriä ja siinä asutaan tai työskennellään tai oleskellaan muutoin pysyvästi.” Olemassa oleva väestönsuoja on myös kunnostettava nykymääräysten mukaiseksi, kun rakennuksessa suoritetaan rakentamiseen verrattavissa oleva muutos- tai korjaustyö (Pelastuslaki 2011). Väestönsuoja on rakennettava niin, että sinne ja sieltä pois pääsee kulkemaan turvallisesti ja että se kestää tarvittaessa talon romahtamisen sekä sotatoimien aiheuttamat ylimääräiset kuormitukset. Väestönsuoja sijoitetaan usein maan alle tai ensimmäiseen kerrokseen edellä mainittujen tekijöiden aiheuttamista käytännön syistä. Väestönsuojassa voi normaali aikana sijaita muita toimintoja, kuten säilytystiloja, mutta se on vaaran uhatessa pystyttävä muuntamaan suojelukäyttöön vuorokauden kuluessa. (RT 92-10771 2002.)

### 3.3 Säilytystilat

Asuntokohtainen irtaimiston säilytykseen vaadittava tila on 1,5 m<sup>2</sup>/henkilö, kuitenkin niin, että suositeltava vähimmäiskoko on 3 m<sup>2</sup>/asunto. Kerrostaloissa on usein asuntoja, joihin ei ole rakennettu tarpeeksi säilytystilaa. Tällöin tulee yhteistiloihin sijoittaa asuntokohtaista ja kaikille asukkaille yhteistä säilytystilaa. Asuntokohtaiset säilytystilat ovat lukittavia säilytyskomeroita. Niissä asukkaat voivat säilyttää tavaroita, jotka eivät mahdu asuntoon ja joita ei tarvitse jatkuvasti käyttää. Asuntokohtaiset säilytystilat sijaitsevat usein ullakkokerroksessa ja kellarikerroksessa. Yhteistä säilytystilaa ovat esimerkiksi lastenvaunu- ja polkupyörävarastot. Yhteiset säilytystilat on tarkoituksenmukaista sijoittaa maantasokerrokseen, niin että niihin on helppo pääsy ulkoa. Ulkoiluväline- tai polkupyörävarastolle tulisi varata tilaa 2 m<sup>2</sup>/asunto ja lastenvaunuvarastolle 0,5 m<sup>2</sup>/asunto. (RT 93-10555 1994.)

### 3.4 Vapaa-ajantilat

Kerrostalon yhteistilat voivat sisältää sen kohderyhmästä riippuen erinäisiä vapaa-ajantiloja kuten kerhotiloja, askartelu- tai verstastiloja ja muita yhteiseen oleskeluun tarkoitettuja vapaasti tai rajoitetusti asukkaiden käytössä olevia tiloja. Jos kiinteistössä sijaitsevat vapaa-ajantilat ovat lukitut ja hyväkuntoiset ja kiinteistö sijaitsee keskeisellä paikalla, on näitä tiloja mahdollista vuokrata myös ulkopuolisille. Näin asunto-osakeyhtiö voi osittain rahoittaa toimintaansa. Vapaa-ajantilat voivat sijaita missä tahansa yleistiloja sisältävässä kerroksessa. Vapaa-ajantiloja voi myös sijoittaa väestönsuojaan. (RT 93-10555 1994.)

### 3.5 Kiinteistönhoidon tilat

Asunto-osakeyhtiö ostaa usein ulkopuolelta yhtiöiltä kiinteistönhoitoon liittyviä palveluita. Näitä palveluita ovat esimerkiksi siivouspalvelut ja talonmies, joka hoitaa yleisiä kiinteistönhuoltoon liittyviä asioita kuten lamppujen vaihdot yhteisissä tiloissa, taloteknisten järjestelmien huolto ja pienimuotoiset korjaus- ja kunnostustoimenpiteet. Kiinteistönhuoltopalvelut voidaan ostaa useilta erillisiltä yhteen toimintoon keskittyneiltä yhtiöiltä tai keskitetysti yhdeltä kiinteistönhoitoyhtiöltä, joka tarjoaa kaikki kiinteistön tarvitsemat palvelut. Vaihtoehtoisesti voidaan kiinteistönhoito järjestää myös niin sanotusti talkootyönä, eli kiinteistön asukkaat itse hoitavat kiinteistönhoitoon liittyvät työt yhteisesti, parhaaksi katsomallaan tavalla. Pienemmät, rivi- tai omakotitalokiinteistöjä omistavat asunto-osakeyhtiöt valitsevat talkootyöt kiinteistönhoidon muodoksi useammin kuin suuremmat, kerrostaloja omistavat asunto-osakeyhtiöt. Talkootyönä hoidettaessa kiinteistönhoidosta ei kerry asunto-osakeyhtiölle rahallisia kuluja, mutta asukkaille tasapuolisten talkoiden järjestäminen teettää ylimääräistä työtä. Toisaalta talkootyö voi myös nostaa asunto-osakeyhtiön yhteishenkeä. (Kaivanto 2011.)

Jos asunto-osakeyhtiö ostaa kiinteistöpalvelut ulkopuolelta yhtiöiltä, tarvitaan kiinteistössä erinäisiä tiloja, joissa säilytetään kiinteistönhoitoon tarvittavia työkaluja, koneita ja materiaaleja. Kerrostaloissa tarvitaan jokaiseen porrashuoneeseen lukittava, vesipisteellä varustettu siivouskomero (RT 93-10555 1994, 6). Siivouskomerossa säilytetään kyseisen porrashuoneen siivoukseen tarvittavia tarvikkeita ja sieltä otetaan vesi tarvittaviin siivoustoimenpiteisiin. Kiinteistönhoitoon tarvitaan myös työkaluja ja koneita, joilla ylläpidetään tontin ja rakennuksen ulkopuolista siisteyttä ja toiminta-

kuntoa. Näitä työkaluja ovat esim. lumenluontivälineet, tavanomaisten korjausten vaatimat työkalut, viheralueiden hoitoon liittyvät välineet ja kuljetusvälineet kuten kottikärryt tai pihatraktori. Edellä mainittuja työkaluja varten on kiinteistöön järjestettävä varasto, josta on välitön yhteys ulos. Käytännössä tämä tarkoittaa ensimmäistä kerrosta. Kiinteistönhoidollisessa varastossa tulisi olla vesipiste ja lattiakaivo ja sen yhteydessä voi tarpeen mukaan olla verstastilaa työkalujen ja koneiden huoltoa varten. Kiinteistönhoidollisen varaston tyypillinen koko asuinkerrostalossa on 5 m<sup>2</sup>. (RT 93-10555 1994, 6.) Kiinteistönhoidollisten toimintojen tilantarve riippuu kuitenkin vahvasti kiinteistön tontista ja kiinteistön koosta sekä asunto-osakeyhtiön tavasta toimia kiinteistönhoidossa.

### 3.6 Tekniset tilat ja tilavaraukset

Kiinteistön toiminnan ylläpitämiseksi tulee kiinteistössä olla tiettyjä teknisiä tiloja. Näistä tärkeimpiä ovat:

- lämmitysjärjestelmän vaatimat tilat
- sähkönjakokeskukset
- teletekniset tilat
- ilmastointikonehuone. (RT 93-10561 1995.)

Teknisten tilojen tilantarve riippuu kiinteistössä käytettävistä teknisistä ratkaisuista, jotka taas ovat riippuvaisia kiinteistön rakennusajankohdasta, historiasta ja rakenteellisista tekijöistä. Asuinkerrostalojen tekniset tilat on sijaittava lukituissa tiloissa, niin etteivät ulkopuoliset ihmiset tai edes talon asukkaat pääse niihin käsiksi. Yhteistiloja kehitettäessä on huomioitava, että teknisten tilojen sijaintia on jälkikäteen erittäin työlästä, usein jopa mahdotonta muuttaa. (RT 93-10561 1995.)

Edellä mainittujen teknisten tilojen lisäksi tulee asuinkerrostalon tilasuunnittelussa ottaa huomioon tilavaraukset seuraaville taloteknisten järjestelmien vaatimille osille:

- vesimittarit ja varaajat
- vesijohdot
- viemäröinti
- ilmanvaihtokanavat. (Seppänen & Seppänen 1996.)



Asuintalon ilmanvaihdon järjestämiseen on useita eri vaihtoehtoja. Tavallisimmat asuinrakennuksissa käytettävät ilmanvaihtojärjestelmät ovat:

- painovoimainen poistoilmanvaihto liesituulettimella tai ilman
- koneellinen poistoilmanvaihto liesikuvulla tai ilman
- koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto lämmöntalteenotolla varustettuna
- ilmalämmitykseen yhdistetty ilmanvaihtojärjestelmä. (Seppänen & Seppänen 1996, 166.)

Koska suomalainen rakennuskanta on vanhaa, painovoimainen poistoilmanvaihto on yleisimmin käytetty järjestelmä. Painovoimaisen ilmanvaihdon eduiksi voidaan lukea, ettei se pystykanavien lisäksi tarvitse mitään tilavarauksia. Painovoimaisen ilmanvaihdon heikkoudeksi voidaan lukea se, että ilmanvaihtokanavien täytyy olla laajoja eikä niissä voi olla mutkia tai pitkiä vaakasuoria osuuksia. Muussa tapauksessa ilmanvaihdon toiminta heikentyy tai jopa lakkaa. Painovoimaista ilmanvaihtoa voidaan tehostaa koneellisella poistoilmanvaihdolla. Asuinkerrostalossa poistoilmanvaihtoa tehostava kone sijoitetaan ullakolle. Poistoilmanvaihto voidaan toteuttaa yhteisillä tai erillisillä kanavilla. Erilliset kanavat kerätään ullakolla yhteen kokoojakammioon, kun taas yhteiskanavajärjestelmässä ullakolle tulee vain yksi pystykanava ilmastointikonetta kohti. Ilmanvaihto voidaan toteuttaa myös kokonaan koneellisesti. Käytettäessä keskitettyä poisto- ja tuloilmanvaihtojärjestelmää vaatii tulo- ja poistoilmakone suuren tilan kerrostalon ullakolla, mutta vastaavasti kanavisto ei vaadi paljon tilaa, sillä se voidaan mitoittaa pienempänä. (Seppänen & Seppänen 1996, 170.)

Asuinrakennus liittyy kunnalliseen vesiverkkoon, jotta asukkaat voivat käyttää asunnoissaan lämmintä ja kylmää vettä. Veden käyttöä mitataan huoneisto- tai talokohtaisella vesimittarilla. Vesimittari sijaitsee yleensä asuinkerrostalossa kellarissa, koska tonttivesijohto, joka liittyy kiinteistön kunnalliseen vedenjakeluun, sijaitsee maan alla. Vesimittarin yhteydessä sijaitsee lämmityslaite, jolla lämmitetään käyttövesi ja lämminvesikierto. Vesimittarin ja lämmityslaitteen lisäksi tilavaraukset pitää olla vesijohdoille, jotka kuljettavat lämpimän käyttöveden, kylmän veden ja lämmitykseen käytettävän veden asuntoihin. Märkätiloissa on lisäksi oltava viemärointi, että likainen vesi saadaan johdettua pois. Viemäriinjat kulkevat hajuhaittojen välttämiseksi rakenteiden

sisällä, joten ne eivät vaadi erillisiä tilavarauksia, mutta viemäröinti on aina otettava huomioon märkätiloja suunniteltaessa. (Seppänen & Seppänen 1996.)

### 3.7 Pyykinpesu ja kuivaustilat

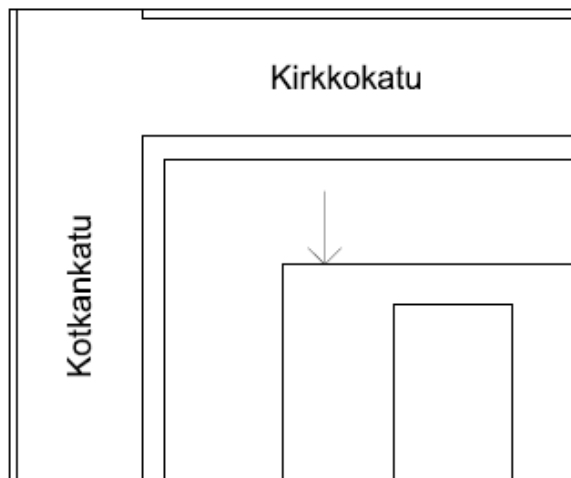
Asuintaloissa on oltava mahdollisuus vaatteiden pesemiseen ja kuivaukseen. Jos huoneistossa ei tätä varten ole tarvittavia tilavarauksia esimerkiksi pyykinpesukoneelle tai vaatteiden kuivauksen vaatimaa tilaa, vaatehuolto on järjestettävä asuintalon yhteisiin tiloihin. Pyykinpesuun ja kuivaukseen on kerrostaloissa tarkoituksenmukaista järjestää yksi noin 30 m<sup>2</sup>:n kokoinen, mahdollisesti maksullinen, yhteispesula jokaista 60 asuntoa kohden. Yhteispesulassa tulee olla pyykinpesukoneet, mankelit, pyykinpesumaksun rahastuslaitteet ja kuivausrummut tai pyykin ripustamiseen tarkoitettut narut. Yhteispesulan rakenteiden tulee olla kosteudenkestäviä ja hyvin ääntä eristäviä. Ääneneristysyistä talopesula on viisasta sijoittaa talon kellarikerrokseen tai jopa erilliseen rakennukseen kiinteistön tontille. (RT-kortisto 1994.)

### 3.8 Muutostyöt

Kiinteistössä on usein tarpeen muuttaa yhteisissä tiloissa olevia huoneita. Pienet muutostyöt vaativat vain toimenpideluvan. Laajemmat tilojen käyttötarkoitusta muuttavat muutostyöt vaativat rakennusluvan. Käyttötarkoituksen muuttava muutostyö on esimerkiksi kuivan tilan muuttaminen märkätilaksi. Lisärakentamiseksi kutsutaan muutostyötä, jossa esimerkiksi ullakkokerroksen pääasiallinen käyttötarkoitus muutetaan asumiseksi, se lämmitetään ja sinne rakennetaan uusia asuntoja. Lisärakentaminen vaatii asunto-osakeyhtiöltä tiettyjä toimenpiteitä. Jos kiinteistöllä on rakennusoikeutta jäljellä, voidaan sitä lisärakentaa ilman kaavamuutosta. Jos taas kiinteistön rakennusoikeus on käytetty kokonaisuudessaan tai sitä ei ole hankkeeseen jäljellä riittävästi, voidaan vähäisessä ylityksessä hakea kunnalta poikkeuslupaa rakennusoikeuden ylittämiseen. Suuremmissa muutoksissa kuten kokonaan uusien kerroksien lisäämisessä taas joudutaan hakemaan kaavamuutosta. Lisärakentamisen avulla voidaan paitsi ottaa käyttämättömiä tiloja käyttöön myös korvata korjauksista johtuvia kuluja rakentamalla kiinteistöön uusia asuntoja. Niitä voidaan pääoman kasvattamiseksi nopeasti myydä tai pitkällä aikavälillä vuokrata. Kiinteistöön on myös mahdollista lisärakentaa toimintoja siihen kuuluvalla tontille, varsinaisen rakennuksen ulkopuolelle. (Ympäristöministeriö 2011.)

#### 4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ KOTKAN KIRKKOKATU 19

Asunto-osakeyhtiö Kotkan Kirkkokatu 19 on ilmoitettu kaupparekisteriin, ja sen yritystunnus on tullut voimaan vuonna 1982 (Kauppalehti 2012). Yhtiön yhtiöjärjestyksessä määritelty toimiala ”on omistaa ja hallita Kotkan kaupungin 2. kaupunginosan korttelissa nro 25 olevaa tonttia nro 1 sekä sille rakennettuja asuinrakennuksia.” (Yhtiöjärjestys 2006). Kyseinen kiinteistö sisältää kaksi vuonna 1940 rakennettua, suurimmaksi osaksi asuinkäyttöön tarkoitettua rakennusta, ja se tunnetaan myös nimellä Piispala, jolla siihen viitataan tässä työssäkin. Piispalan päärakennus sijaitsee Kotkan keskustassa, Kotkankadun ja Kirkkokadun kulmassa. Päärakennuksessa on neljä porrashuonetta, joista A ja B avautuvat Kotkankadulle sekä C ja D Kirkkokadulle. Sen ensimmäisessä kerroksessa on liikehuoneistoja ja viidessä ylemmässä kerroksessa asuinhuoneistoja. Sisäpihalla sijaitsevassa piharakennuksessa on yksi porrashuone, jossa on neljä asuinhuoneistoja sisältävää kerrosta. Kuvassa 2 on esitetty Piispalan rakennusten sijoittuminen tontille. Kuvassa on esitetty nuolella kulkureitti sisäpihalle.



Kuva 2. Piispalan rakennusten sijoittuminen

Yhtiön omistamassa kiinteistössä sijaitsee yhteensä 124 asuinhuoneistoa ja 13 liikehuoneistoa. Taulukossa 4 on esitetty kiinteistön asuinhuoneistot asuntotyypin mukaan jaoteltuna. Ensimmäisellä pystyrivillä on makuuhuoneiden lukumäärä, johon on lisätty erilaisia huoneita ja tiloja vaakarivin x-merkillä. Näin saadaan jaoteltua kaikki kiinteistössä sijaitsevat huoneistotyyppit. Toiseksi viimeinen pystyrivi ilmoittaa kyseisen asuntotyypin asuntojen lukumäärän ja viimeinen pystyrivi asuntotyypin neliömäärän

tai neliömäärien vaihteluvälin, jos kyseistä asuntotyyppiä on useita kokoja. Alimmalla vaakarivillä on eri lisähuoneilla varustettujen asuntojen lukumäärä koko kiinteistössä.

Taulukko 4. Asunto-osakeyhtiö Kotkan Kirkkokatu 19:n asuinhuoneistot jaoteltuna asuntotyyppin mukaan. (Yhtiöjärjestys 2006.)

| Huoneet  | kk | k  | kph | halli | parveke | palv. h. | lukumäärä | neliömäärä |
|----------|----|----|-----|-------|---------|----------|-----------|------------|
| 1h+      | x  |    |     |       |         |          | 33        | 22-37      |
| 1h+      |    | x  | x   |       |         |          | 6         | 47         |
| 1h+      | x  |    | x   |       |         |          | 9         | 29-47      |
| 2h+      | x  |    |     |       |         |          | 1         | 42         |
| 2h+      |    | x  |     |       |         |          | 1         | 49         |
| 2h+      | x  |    | x   |       |         |          | 25        | 47-52      |
| 2h+      |    | x  | x   |       |         |          | 29        | 47-49      |
| 2h+      | x  |    |     | x     | x       |          | 1         | 59         |
| 2h+      |    | x  | x   | x     |         |          | 5         | 65         |
| 2h+      | x  |    | x   | x     | x       |          | 2         | 59         |
| 2h+      |    | x  | x   | x     | x       |          | 1         | 59         |
| 2h+      | x  |    | x   |       | x       |          | 1         | 59         |
| 2h+      |    | x  | x   | x     |         |          | 5         | 65         |
| 3h+      |    | x  | x   | x     |         | x        | 5         | 152        |
| YHTEENSÄ | 72 | 52 | 88  | 19    | 5       | 5        | 124       |            |

Taulukko 4 paljastaa, että suurin osa Piispalan asuinhuoneistoista on joko yhden tai kahden makuuhuoneen ratkaisuja. Yhteensä 96 % asunnoista on yksiöitä tai kaksioita. Kaksiot, joissa on suuri halli, voidaan helposti muuttaa kolmen makuuhuoneen asunnoiksi. Vaikka ne laskettaisiin kolmioiksi, yksiöiden ja kaksioiden osuus olisi silti lähes 85 %. Yleisimmät asuntotyypit ovat alle 30 m<sup>2</sup>:n yksiöt keittokomerolla, noin 50 m<sup>2</sup>:n kaksiot kylpyhuoneella ja keittiöllä sekä noin 50 m<sup>2</sup>:n kaksiot kylpyhuoneella ja keittokomerolla. Ensiksi mainittuja on 27, toiseksi mainittuja 25 ja kolmanneksi mainittuja 29. Asuntojen koot ovat jakautuneet hyvin epätasaisesti. Kaikkien 27:n alle 30 m<sup>2</sup> pinta-alaltaan olevien yksiöiden yhteenlaskettu pinta-ala on 623 m<sup>2</sup>. Toisaalta Piispalan suurinta, 152 m<sup>2</sup>:n asuntotyyppiä, on kiinteistössä vain viisi, mutta niiden yhteenlaskettu pinta-ala on 760 m<sup>2</sup>. Huomionarvoista on myös se, että 36:ssa eli lähes joka kolmannessa asunnossa ei ole kylpyhuonetta lainkaan. Kyseiset asunnot voidaan todeta Suomen virallisen tilaston (2011d) määritelmän mukaan varustelultaan puutteellisiksi. Asunto-osakeyhtiön tulee näin ollen tarjota yksi tai useampi suihkullinen peseytymisen mahdollistava tila yleisiin tiloihin, jotta asukkaiden asumismukavuus ei

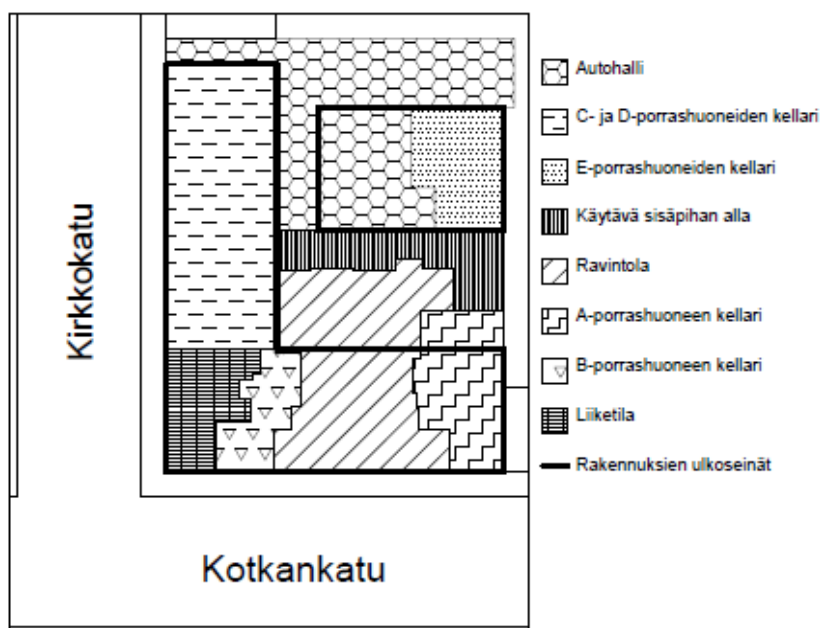
peseytymismahdollisuuden puutteen takia kärsi. Kylpyhuoneettomat asunnot jakautuvat porrashuoneittain seuraavasti: A 10, B- 10, C 8, D 0, E 8. (Yhtiöjärjestys 2006.)

#### 4.1 Piispalan yhteisten tilojen nykytila

Piispalan asukkaiden yhteisessä käytössä olevat tilat dokumentoitiin Insinööritoimisto KyAMK:lta tilatun dokumentointityön yhteydessä. Niihin liittyviä kehitystarpeita analysoidaan kirjallisuustutkimuksen perusteella. Teoreettisen analyysin ja luvussa 4.2 selvitettyjen osakkaiden ja asukkaiden tarpeiden perusteella annetaan yhteisten tilojen kehitysehdotuksia luvussa 4.3.

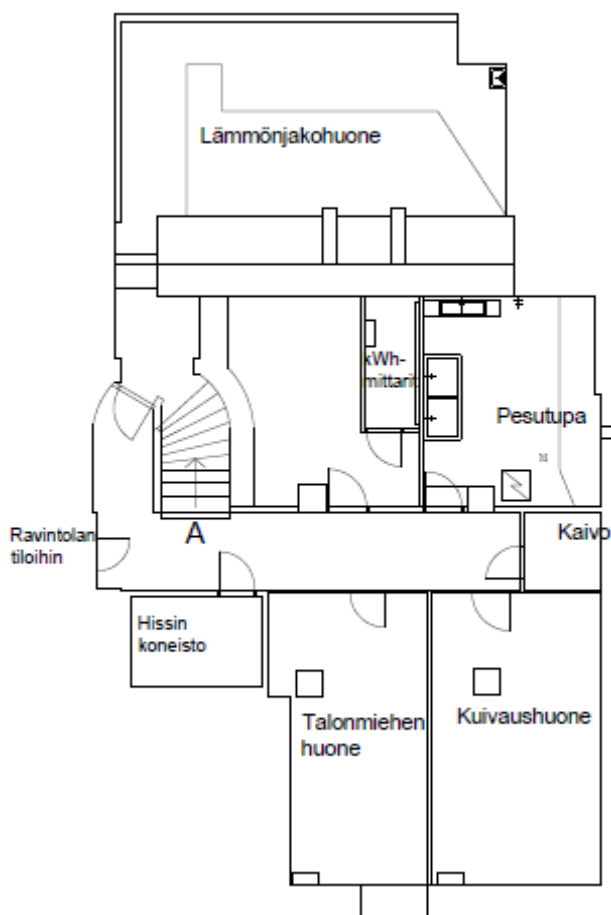
##### 4.1.1 Kellaritilat

Kellarissa sijaitsevia yhteisiä tiloja leimaavat vahvasti sekavuus, useat eri korkeustasot, huono kunto sekä turvattomuus. Kellarissa sijaitsee myös paljon käyttämättömiä tiloja ja alueita, jotka ovat pintapuolisesti osittain huonossa kunnossa. Kellariin pääsee kaikista porrashuoneista B:tä lukuun ottamatta. Kuitenkin ainoastaan C- ja D-porrashuoneiden kellaritilat ovat suoraan yhteydessä toisiinsa ja sisäpihan alla olevaan käytävään, sillä asunto-osakeyhtiön yhteisiä tiloja rajoittavat kellarissa yrityskäytössä olevat tilat. Ravintolan ruokasalin ja keittiön välinen käytävä on ainoa lukitsematon reitti B-rapun kellaritiloihin. Selvennyksen vuoksi eri kellaritilat on jaoteltu kuvassa 3 osioiksi sijainnin mukaan. Asukkaiden vapaassa käytössä kuvassa mainituista kellaritiloista ovat A-porrashuoneen kellari, C- ja D-porrashuoneen kellari, E-porrashuoneen kellari ja käytävä sisäpihan alla. Kaikki asukkaiden käytössä olevat kellariosiot on analysoitu seuraavissa kappaleissa.



Kuva 3. Kaavio Piispalan kellaritoimintojen sijoittumisesta

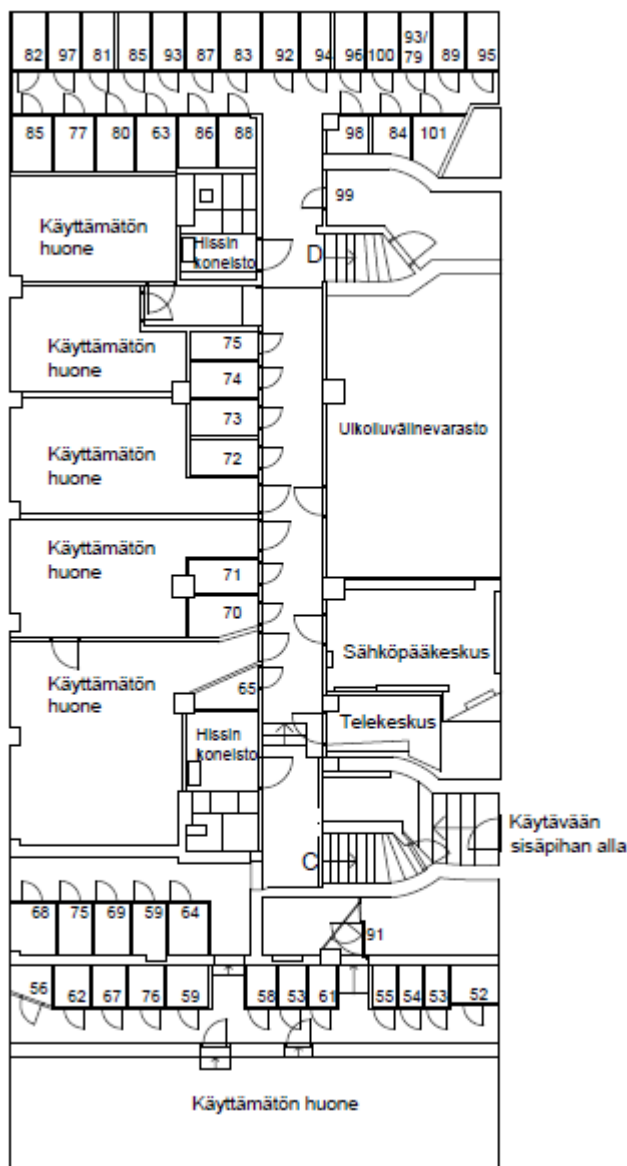
A-porrashuoneen kellarissa sijaitsevat asunto-osakeyhtiön yhteinen 19 m<sup>2</sup>:n pyykkitupa, 26 m<sup>2</sup>:n kuivaushuone, 22 m<sup>2</sup>:n talonmiehen huone ja noin 51 m<sup>2</sup>:n lämmönjakohuone. Lisäksi A-rapun kellarissa on kaivo, johon pumpataan pesukoneen likavesi, ja 15 m<sup>2</sup>:n käyttämätön tila, johon on erilliseksi osioksi rakennettu pieni huone kWh-mittareille. A-porrashuoneen kellarista on lukittu kulku ravintolan ruokasaliin, jonka hätäpoistumistienä A-porrashuoneen käytävä toimii. A-porrashuoneen kellarissa kulkee runsaasti LVI-putkistoja, ja tilojen yleinen kunto on likainen ja pölyinen, vaikeutuen osiltaan tilojen käyttöä. A-porrashuoneen kellaritilat on esitetty kuvassa 4.



Kuva 4. Piispalan A-porrashuoneen kellarin nykytila

C- ja D-porrashuoneiden kellarissa sijaitsee suurin osa kellarin säilytystiloista, 49 keskimäärin  $1,5 \text{ m}^2$ :n kokoista asuntokohtaista irtaimistovarastoa ja noin  $42 \text{ m}^2$ :n ulkoiluvälinevarasto. Tiloissa sijaitsevat tiilirakenteiset irtaimistovarastot ovat kooltaan erittäin vaihtelevia: suurin on yli  $8 \text{ m}^2$  ja pienin  $0,8 \text{ m}^2$ , niin että keskimääräinen koko jää kuitenkin noin puoleen suositellusta kolmesta  $\text{m}^2$ :stä. Liian pienen koon lisäksi irtaimistovarastot on numeroitu epäjärjestelmällisesti jopa niin, että joillain numeroilla on useampi varasto, kun taas joillain ei ole varastoa ollenkaan. Pienet varastokopit paksuilla tiilisillä väliseinillä vievät suuren osan C- ja D-porrashuoneiden kellarin hyötyneliöstä. Irtaimistovarastojen suurin ongelma on kuitenkin turvattomuus. Ulkoiluvälinevarastoja on koko kiinteistössä vain yksi, ja sekin on asukasmäärään nähden alimitoitettu. Suurin ongelma on kuitenkin sen sijainti maan alla, sillä Piispalan maantasokerros on liikekäytössä. C- ja D-porrashuoneiden kellarissa sijaitsee teknisistä tiloista noin  $5 \text{ m}^2$ :n telekeskus ja asunto-osakeyhtiön sähköpääkeskus, pinta-alaltaan noin  $18 \text{ m}^2$ . Teknisten tilojen ja säilytystilojen lisäksi C- ja D-porrashuoneiden kella-

riissa sijaitsee kuusi kooltaan 13–40 m<sup>2</sup>:n käyttämätöntä huonetta. Käyttämättömien huoneiden käyttöä vaikeuttavat epätasaiset lattiat ja yleinen huono kunto sekä ahtaus. Kuvassa 5 on esitetty C- ja D-porrashuoneiden kellaritilat.

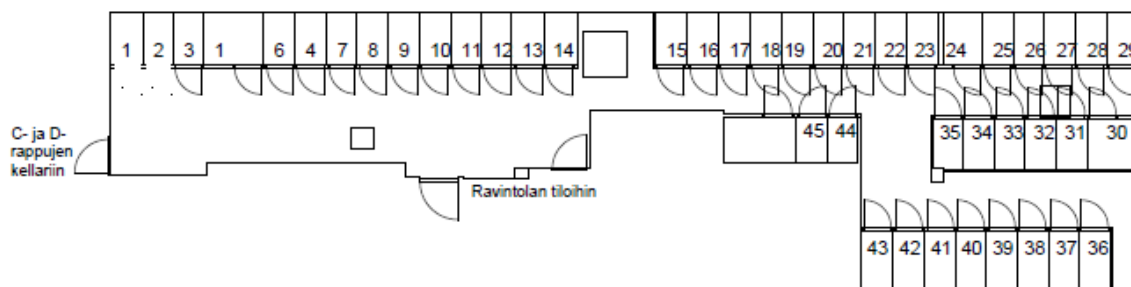


Kuva 5. Piispalan C- ja D-porrashuoneiden kellarin nykytila

Käytävässä sisäpihan alla sijaitsee 46 noin 1 m<sup>2</sup>:n kokoista asuntokohtaista irtaimistovarastoa ja vanha käyttämätön tavarahissi. Käytävä on aikaisemmin ollut kiinteistössä sijaitsevan ravintolan omistuksessa. Käytävässä sijaitsevat puurunkoiset kanahäkivarastot ovat uudempia ja parempikuntoisia kuin C- ja D-porrashuoneiden kellarin vastaavat, mutta keskimääräiseltä kooltaan niitäkin pienempiä. RT ohjekortin RT 93-10555 (1994) suositukseen verrattuna varastot ovat vain yhden kolmasosan kokoisia.



Käytävästä on kaksi lukittua yhteyttä ravintolan kylmäsäilytystiloihin ja yksi asukkaille tarkoitettu kulkureitti C- ja D-porrashuoneiden kellariin. Käytävän tilojen käyttöä hankaloittavat lattian kaltevuus, pölyisyys sekä huono sijainti muihin yhteisiin tiloihin nähden. Kuvassa 6 on esitetty sisäpihan alla olevassa käytävässä sijaitsevat kellaritilat.



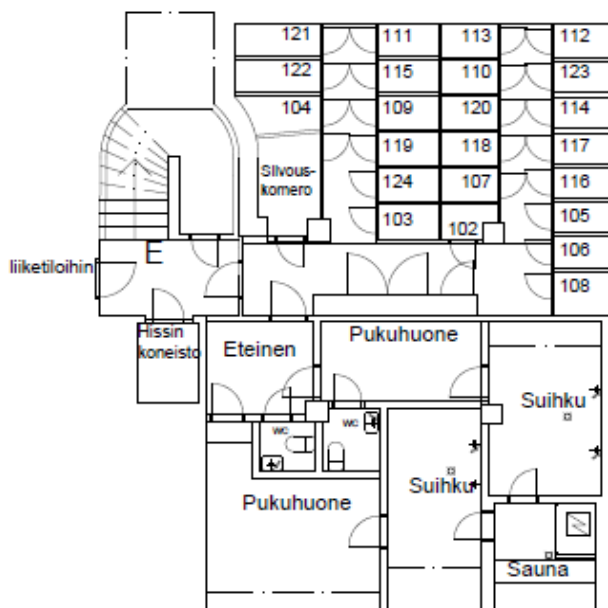
Kuva 6. Piispalan sisäpihan alla olevan käytävän nykytila

E-porrashuoneen kellarissa sijaitsevat asunto-osakeyhtiön yhteinen saunaosasto, siivouskomero ja E-porrashuoneen asuntojen asuntokohtaiset irtaimistovarastot. E-porrashuoneen kellaritiloista on lukittu kulkureitti liikekäytössä oleviin tiloihin. Yhteiseen saunaosastoon kuuluvat 5,5 m<sup>2</sup>:n sauna, kaksi noin 10 m<sup>2</sup>:n suihkua, 6,5 ja 13 m<sup>2</sup>:n pukuhuoneet, 6 m<sup>2</sup>:n eteistila ja kaksi noin 1 m<sup>2</sup>:n WC:tä. Tilaratkaisuiltaan saunaosasto on onnistunut lukuun ottamatta sitä, että toiseen WC:hen ei pääse toisesta pukuhuoneesta. Saunaosaston suurin ongelma on sen puutteellisesta ilmanvaihdosta johtuvat kosteusvauriot. Suihkujen silikonisaumoihin on kerääntynyt runsaasti silminnähtäviä homeitiöitä. Kosteusvauriot saattavat altistaa yhteisissä tiloissa talon asukkaita helposti erilaisille mikrobihaitoille, joten niistä kärsivien saunatilojen käyttö ei ole suositeltavaa. Saunaosaston ilmanvaihto on toteutettu painovoimaisesti, vanhoja hormistoja hyödyntäen. Vanhat hormit ovat kuitenkin pinta-alaltaan vain 100 cm<sup>2</sup> tai alle, joten poistoilmaventtiilit jäävät liian pieniksi saunan ilmanvaihdolle. Lisäksi maan alle ei saa tuotua puhdasta ja kuivaa korvausilmaa mistään painovoimaisesti. Kuvassa 7 on esitetty yhteisen saunaosaston pinnassa näkyviä kosteusvaurioita.



Kuva 7. Piispalan yhteisen saunaosaston pinnassa näkyviä kosteusvaurioita

E-porrashuoneen kellarissa sijaitsevat E-porrashuoneen 23 asuntokohtaista irtaimistovarastoa. Irtaimistovarastot ovat alkuperäisiä tiilirakenteisia komeroita, pinta-alaltaan keskimäärin alle 1 m<sup>2</sup>. Irtaimistovarastoja E-porrashuoneen kellarissa on asuntoihin nähden yksi liian vähän, ja niiden koko on keskimäärin vain yhden kolmasosan RT ohjekortin RT 93-10555 (1994) suosituksesta. Tiloissa sijaitseva noin 3 m<sup>2</sup>:n siivouskomero on porraskäytävän siivoamiseen tarvittaville välineille riittävä. Lisäksi E-porrashuoneen kellarin portaiden alle johtaa käyttämätön huone, joka on kuitenkin hankala ottaa käyttöön muuna kuin pienenä varastotilana, sillä sen huonekorkeus maldtuu portaiden mukaan. Kuvassa 8 on esitetty E-porrashuoneen kellaritilat.

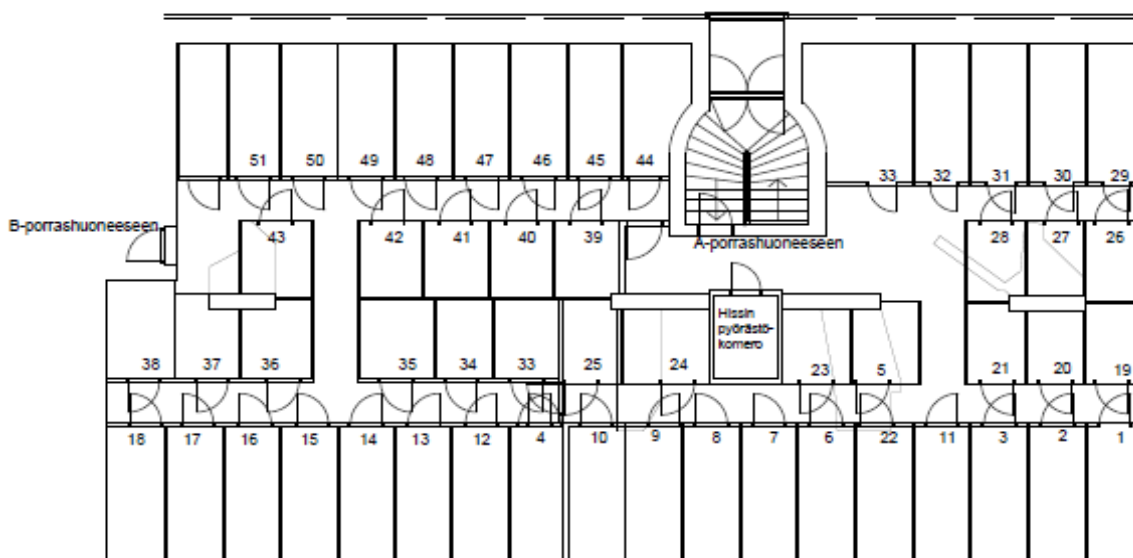


Kuva 8. Piispalan E-porrashuoneen kellaritilat

#### 4.1.2 Ullakkotilat

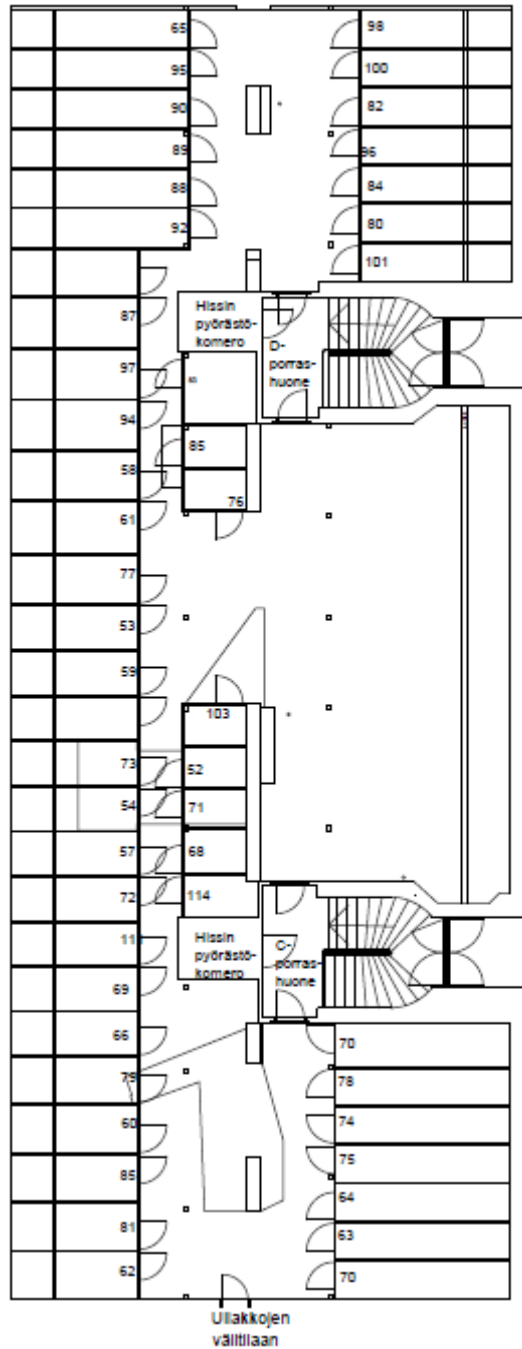
Piispalan ullakkokerros on päärakennuksessa kahdessa tasossa. Kotkankadun puoleinen eli A ja B-porrashuoneiden ullakko on noin kolme metriä alempana kuin Kirkkokadun puoleinen eli C- ja D-porrashuoneiden ullakko ja niiden välissä sijaitseva ullakot yhdistävä välitila. Ullakolla sijaitsevat yhteiset tilat ovat kylmiä ja kaikilta osin asunto-osakeyhtiön asukkaiden yhteisessä käytössä. Ullakkotilat ovat yleisesti ottaen paljon kellaritiloja siistimmässä kunnossa, mutta ullakolla tilaa rajoittavat katon korkeus ja talotekniikan vaatimat tilavaraukset, kuten hormistot ja kerääjäkanavat.

A- ja B-porrashuoneiden ullakolla on yhteensä 52 keskimäärin 4 m<sup>2</sup>:n kokoista asuntokohtaista irtaimistovarastoa. Varastojen kokoa rajoittaa kattotuolien kaltevuus, mutta vaikka kaikista varastoista poistaisi alle 1,8 metriä korkeat osat, niiden keskimääräinen koko olisi noin 3 m<sup>2</sup>. A- ja B-porrashuoneiden ullakon puurunkoiset kanahäkivarastot ovat koko kiinteistön uusimmat, ja eritoten kellarin varastoihin nähden ne ovat hyvässä kunnossa eikä niitä ole yritetty murtaa. Näin ollen A- ja B-porrashuoneiden ullakkojen irtaimistovarastojen voidaan todeta täyttävän vähimmäisvaatimukset, mutta kellarivarastojen tavoin ne on numeroitu epäjärjestelmällisesti, minkä voi olettaa aiheuttavan vaikeuksia uusille asukkaille. Kuvassa 9 on esitetty A- ja B-porrashuoneiden ullakkotilat.



Kuva 9. Piispalan A- ja B-porrashuoneiden ullakon nykytila

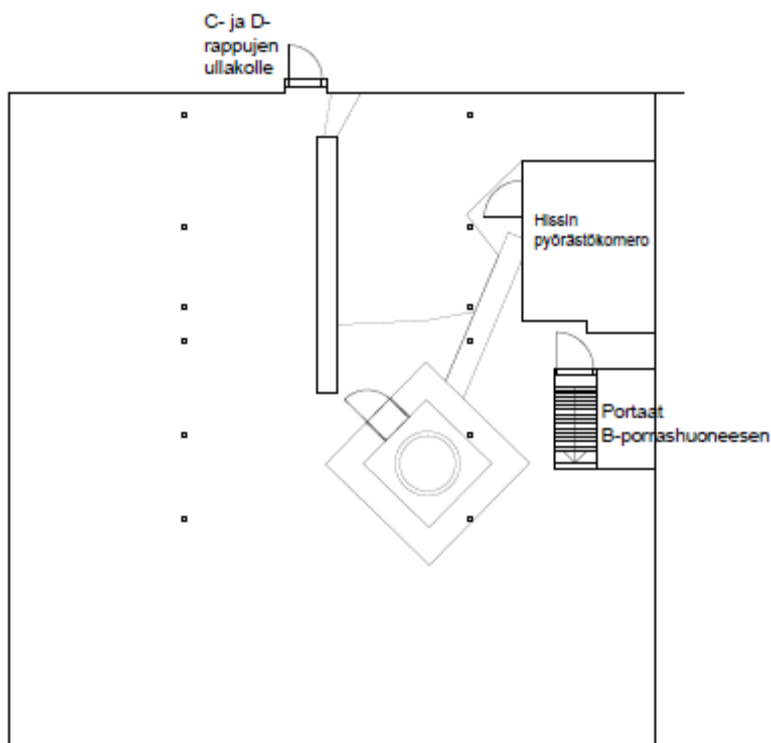
C- ja D-porrashuoneiden ullakolla sijaitsee yhteensä 52 keskimäärin noin 5,5 m<sup>2</sup>:n kokoista asuntokohtaista irtaimistovarastoa. A- ja B-porrashuoneiden ullakolla sijaitsevien irtaimistovarastojen tapaan myös C- ja D-porrashuoneiden ullakon varastot rajoittuvat kattotuoleihin, mutta ovat keskimäärin yli 3 m<sup>2</sup>:n kokoisia, vaikka alle 1,8 metriä korkeat osat vähennettäisiin niiden pinta-alasta. Varastot ovat samoin puurunkoisia kanahäkkivarastoja, jotka ovat kellaritilojen varastoja paremmassa kunnossa eikä niitä ole yritetty murtaa, mutta ne on numeroitu epäjärjestelmällisesti. C- ja D-porrashuoneiden ullakolle pääsee sekä C- että D-porrashuoneista ja ullakkojen välissä olevan välitilan kautta B-porrashuoneeseen. C- ja D-porrashuoneiden ullakolla on suuri, noin 96 m<sup>2</sup>:n käyttämätön tila porrashuoneiden välissä. Kuvassa 10 on esitetty C- ja D-porrashuoneiden ullakkojen nykytila.



Kuva 10. Piispan C- ja D-porrashuoneiden ullakotilat

Ullakkojen välitilasta on kulku B-porrashuoneesta C- ja D-porrashuoneiden ullakolle. Välitilaan nouseaan B-porrashuoneesta kapeita ja jyrkkiä tikasportaita pitkin. Välitila on erittäin sotkuinen ja huonossa kunnossa vuoden 2002 palon vuoksi. Välitilan lattia on myös erittäin epätasainen ja siellä sijaitsee lukittuja käyttämättömiä ja käytössä olevia teknisiä tiloja ja tilavarauksia. Siksi ullakkojen välitilaan ei ole järkevää sijoittaa mitään tiloja, lukuun ottamatta kylmiä säilytystiloja tai teknisiä tiloja tai tilavarauksia tarpeen vaatiessa. Välitila on myös kulkureittinä B-porrashuoneen ja C- ja D-

porrashuoneiden ullakon välillä kyseenalainen, sillä sinne johtavat tikasportaat. Kuvassa 11 on esitetty ullakoiden välitilan nykytila.



Kuva 11. Piispalan ullakoiden välitilan nykytila

#### 4.1.3 Johtopäätökset

##### *Yhteiset säilytystilat*

Irtaimistovarastoja on Piispalassa 222, joista 104 ullakolla sijaitsevaa ovat tarpeeksi suuria ja hyväkuntoisia, kun taas 118 kellarissa sijaitsevaa ovat huonokuntoisia ja liian pieniä. Nykytilassa Piispalan huoneistokohtaiset irtaimistovarastot on numeroitu erittäin epäloogisesti ja uuden asukkaan on näin ollen vaikea löytää oma varastonsa, jos ei vuokranantaja sitä erikseen näytä. Toisaalta varastot on sijoitettu huonosti myös siksi, että eri porrashuoneiden komerot ovat usein väärän porrashuoneen kellarissa tai ullakolla. Asukas saattaa joutua kiertämään jopa koko kiinteistön läpi päästäkseen asunostaan irtaimistovarastoonsa. Yhteisistä varastoista Piispalassa on vain pyörävarasto, joka sijaitsee ongelmallisessa paikassa kellarissa ja on mitoitukseltaan vajaa talon asukasmäärään nähden. Säilytystilojen kokoa on suurennettava ja määrää vähennettävä kellarissa tai kaikki säilytystilat tulisi vähintään numeroida uudestaan, käyttömuka-

vuuden parantamiseksi. Myös asunto-osakeyhtiön yleisien tilojen kulkua tulisi valvoa murtojen ja ilkivallan vähentämiseksi.

#### *Saunaosasto*

Piispalan nykyinen saunaosasto on tiloiltaan riittävä, mutta se on sijoitettu ilmanvaihtoteknisesti huonoon paikkaan. Heikon ilmanvaihdon vuoksi se onkin kärsinyt kosteusvaurioista ja sen sisäilmasto on huomattavan huonolaatuinen. Saunaosastolle on suoritettava mittava ilmanvaihtosaneeraus tai se on sijoitettava uudestaan, mikäli sen käyttöä halutaan jatkaa.

#### *Käyttämättömät huoneet*

Piispalan yhteisissä tiloissa on huomattava määrä käyttämätöntä tilaa. Eritoten C- ja D-porrashuoneiden kellarissa ja ullakolla on suuria käyttämättömiä tiloja, joita voitaisiin tietyin reunaehdoin ottaa yhteiseen käyttöön. Ullakolle rakennettaessa on otettava huomioon tilojen lämmittäminen, jos se on tarpeen, ja jäljellä oleva rakennusoikeus. Kellarissa tyhjien tilojen käyttöä rajoittavat lähinnä niiden huono kunto ja vinot lattiat. Osa tyhjästä huoneista on kuitenkin hyväkuntoisia, vaikkakin hieman ahtaan oloisia. Käyttämättömiin tiloihin voidaan sijoittaa asunto-osakeyhtiöstä puuttuvia toimintoja, kuten yhteisiä vapaa-ajantiloja tai yhteisiä varastotiloja pienellä saneeraustyöllä. Hyvää ilmastointia vaativia ja kosteita tiloja ei kellarissa sijaitseviin käyttämättömiin tiloihin ole järkevää sijoittaa, mutta ullakolle se on mahdollista. Se vaatii kuitenkin suuria rakennusteknisiä töitä.

## 4.2 Piispalan osakas- ja asukaskyselyt

Piispalan 124:sta asuinhuoneistosta on vuokrattu joko liike- tai asuinkäyttöön 92 ja 32:ssa osakas asuu itse. Sijoitustarkoitukseen lunastettujen osakkeiden suureen määrään vaikuttavat merkittävästi asuinhuoneistojen kokojakauma ja kiinteistön keskeinen sijainti. Sijoittajien suuri osuus vaikuttaa myös siihen, miten asunto-osakeyhtiön tiloja on osakaslähtöisesti järkevä kehittää. Koska sijoittajat eivät itse asu omistamassaan huoneistossa, ei heillä välttämättä ole tietoa, mitkä tekijät vaikuttavat eniten huoneiston asumismukavuuteen ja sitä kautta myös vuokrasuhteiden pysyvyyteen ja uusien vuokralaisten houkuttelemiseen. Näin ollen sijoittajien toiveet asunto-osakeyhtiön ra-

hankäytöstä voivat olla hyvin erilaiset omistusasukkaisiin verrattuna. Niinpä asunto-osakeyhtiön yhteistilojen kehittämässä otetaan huomioon sijoitusosakkaiden, omistusasukkaiden ja vuokralaisten kehitystoiveet.

Jotta Piisalan asukkaiden ja osakkaiden kehitystoiveet tulisivat ilmi, päätettiin heiltä kysyä Piisalan yhteistiloista ja huoneistoista. Asukkaille jaettu asukaskysely on esitetty liitteessä 3 ja osakkaille jaettu osakaskysely liitteessä 4. Tähän opinnäytetyöhön liittyvät kysymykset ovat otsikoiden Saunatilat, Vapaa-ajantilat ja Säilytystilat alla. Asukaskyselyt ja osakaskyselyt niille osakkaille, jotka asuvat Piispalassa, jaettiin asuntojen postilaatikoihin 12.1.2012, ja palautuspäiväksi määriteltiin 1.2.2012. Asunto-osakeyhtiön isännöitsijä Päivi Kääriäinen Kotkan Talokeskuksesta lähetti osakaskyselyt osakkaille, jotka eivät asu Piispalassa, 12.1.2012 ja palautuspäiväksi oli määriteltä myös 1.2.2012. Kyselyiden vastaukset analysoitiin SPSS statistics -ohjelmalla.

#### 4.2.1 Asukaskyselyt

Asukaskyselyiden tarkoituksena oli kartoittaa Piisalan asukkaiden mielipiteitä ja toiveita saunatiloista, vapaa-ajantiloista ja säilytystiloista. Piispalassa asuvista 92 vuokralaisesta kuusi ja 32 osakkaasta viisi palautti asukaskyselyn. Asukaskyselyiden palautusprosentti jäi näin ollen noin 9 %:iin. Vastausprosentin jäädessä pieneksi tarkkaa kuvaa Piisalan asukkaista ei voitu muodostaa, joten asukaskyselyiden tuloksia voidaan pitää lähinnä suuntaa antavina.

##### 4.2.1.1 Perustiedot

Asukaskyselyiden ensimmäinen osa käsittelee asukkaiden perustietoja. Kysytyjä perustietoja ovat vastaajan ikä, ruokakunnan tyyppi, huoneiston henkilömäärä, elämäntilanne, huoneiston pinta-ala, hallintamuoto ja sijaintikerros. Perustietojen tarkoituksena on kartoittaa, miten erilaisten huoneistojen asukkaat ja heidän kehitystoiveensa poikkeavat toisistaan, ja saada käsitys, minkälaisia asukkaita Piispalassa asuu. Tämä helpottaa kehitysehdotusten laatimista.



Perustietojen ensimmäisessä kysymyksessä asukailta kysyttiin heidän ikäänsä. Vastausvaihtoehdot olivat ”alle 20 vuotta”, ”20 - 30 vuotta”, ”31 - 50 vuotta”, ”50 - 60 vuotta” ja ”yli 60 vuotta”. Vastaajia löytyi kaikista ikäryhmistä, mutta selvästi suurin ryhmä ovat yli 60-vuotiaat, noin 45,5 %:n edustuksella. Vastaavasti ikäryhmiin alle 20 vuotta ja 31 - 50 vuotta kuuluu vain yksi vastaaja. Vastanneiden asukkaiden ikäjakauma on esitetty taulukossa 5.

Taulukko 5. Asukaskyselyyn vastanneiden ikäjakauma

| Ikäryhmä       | Määrä | Prosentti |
|----------------|-------|-----------|
| alle 20 vuotta | 1     | 9,1       |
| 20-30 vuotta   | 2     | 18,2      |
| 31-50 vuotta   | 1     | 9,1       |
| 50-60 vuotta   | 2     | 18,2      |
| yli 60 vuotta  | 5     | 45,5      |
| Yhteensä       | 11    | 100,0     |

Perustietojen toisessa kysymyksessä kysyttiin asukkaiden ruokakunnan tyyppiä. Vastausvaihtoehdot olivat ”yksin asuva”, ”pariskunta ilman lapsia”, ”yhden vanhemman lapsiperhe”, ”kahden vanhemman lapsiperhe” tai ”muu”, jossa vastaajan tuli itse määrittellä ruokakuntansa tyyppi. Vastanneista asukkaista kaikki ovat yksin asuvia tai heidän ruokakuntansa eivät kuulu mihinkään annetuista vaihtoehdoista. Yhteensä yksin asuvia on 8 eli 72,7 % vastaajista. Muita ruokakuntatyyppisiä edustivat kolme vastaajaa eli 27,3 % vastaajista. Näistä kolmesta vastaajasta kaksi määrittelivät ruokakuntansa tyyppiä kaksi aikuista ja yksi kertoi huoneiston olevan yhdistyskäytössä, joten ruokakuntaa ei ole. Perustietojen kolmannessa kysymyksessä kysyttiin huoneiston henkilömäärää niin, että vastaaja sai itse sen määrittää. Vastaajien asuntojen henkilömäärät kävivät kuitenkin jo ilmi perustietojen toisessa kysymyksessä heidän määriteltessä ruokakunnaksi joko yksin asuva tai kahden aikuisen ruokakunta. Vastaaja, joka kertoi huoneiston olevan yhdistyskäytössä, vastasi henkilömääräksi 0.

Perustietojen neljännessä kysymyksessä asukailta kysyttiin, ovatko he päätoimisesti työssäkäyviä, työttömiä, opiskelijoita, eläkeläisiä vai näihin ryhmiin kuulumattomia, missä elämäntilanne piti määrittää sanallisesti. 54,5 % vastaajista on eläkeläisiä, 18,2

% työssäkäyviä tai opiskelijoita ja 9,2 % eli yksi vastaaja, jonka huoneisto on yhdistyskäytössä, määritteli elämäntilanteekseen työntekijät.

Perustietojen viidennessä kysymyksessä kysyttiin asukkaiden huoneiston pinta-alaa, niin että he saivat määrittää sen itse numeraalisesti. Vastaajien asuntojen pinta-alat vaihtelivat suuresti. Kyselyn tulosten yleistämisen kannalta hyvä asia on, että vastaajia löytyi yhteensä seitsemästä erisuuruudesta huoneistosta vaihteluvälillä 22 m<sup>2</sup>...120 m<sup>2</sup>. Kyselyssä ei voitu kysyä Taulukon 3 mukaista huoneistotyyppiä, sillä yhdessä muiden vastausten kanssa siitä olisi voitu tunnistaa yksittäinen vastaaja. Kyselyyn vastanneiden asukkaiden huoneistojen pinta-alat jakoutuivat pääpiirteittäin seuraavasti alle 30 m<sup>2</sup> 27,3 %, 40 – 50 m<sup>2</sup> 18,2 %, 59 m<sup>2</sup> 18,2 %, 65 m<sup>2</sup> 27,3 % ja 120 m<sup>2</sup> 9,1 %. Vastaajien asuttamien huoneistojen pinta-alajakauma on esitetty taulukossa 6.

Taulukko 6. Asukaskyselyn vastaajien asuntojen pinta-alajakauma

| Huoneiston pinta-ala | Määrä | Prosentti |
|----------------------|-------|-----------|
| 22,00                | 2     | 18,2      |
| 26,00                | 1     | 9,1       |
| 44,00                | 1     | 9,1       |
| 47,00                | 1     | 9,1       |
| 59,00                | 2     | 18,2      |
| 65,00                | 3     | 27,3      |
| 120,00               | 1     | 9,1       |
| Yhteensä             | 11    | 100,0     |

Perustietojen kuudennessa kysymyksessä kysyttiin huoneiston hallintamuotoa. Annetut vastausvaihtoehdot olivat ”omistusasunto”, ”vuokra-asunto” tai ”muu”, jossa vastaajan tuli määrittää huoneiston hallintamuoto sanallisesti. Asukaskyselyyn vastanneista viisi eli 45 % on vuokra-asukkaita ja kuusi eli 55 % omistusasukkaita.

Perustietojen seitsemännessä kysymyksessä kysyttiin asukkaiden asunnon sijaintikerrosta, niin että he saivat määrittää sen numeraalisesti. Vastaajien asuntojen sijaintikerros vaihteli suuresti. Kolmannessa, neljännessä ja viidennessä kerroksessa asuu kai-

kissa kolme eli 27,3 % vastaajista. Vastaavasti ensimmäisessä ja kuudennessa kerroksessa asuu kummassakin yksi eli 9,1 % vastaajista.

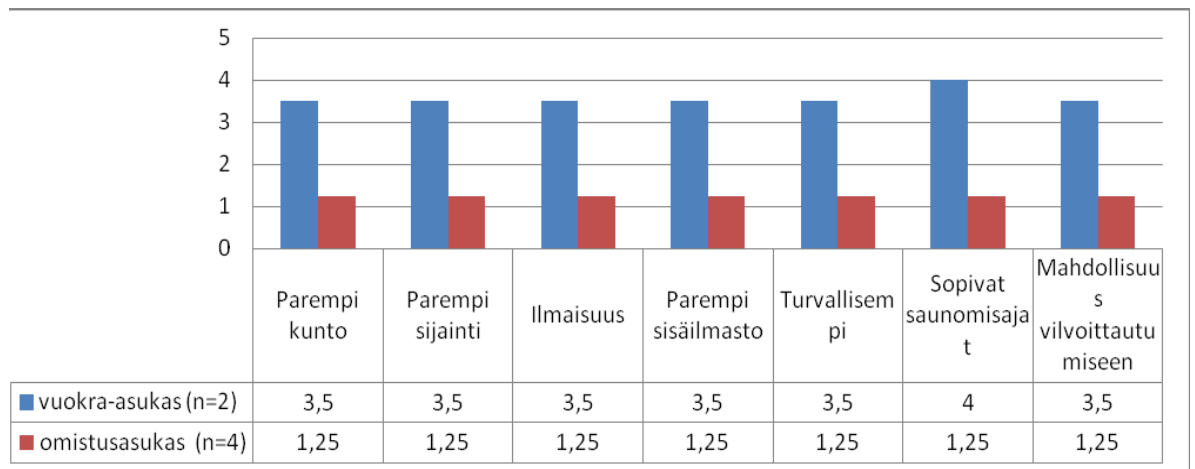
#### 4.2.1.2 Saunatilat

Asukaskyselyn Saunatilat-osiossa pyrittiin selvittämään asukkaiden toiveita yhtiön yhteisiä saunatiloja kohtaan. Piispalassa sijaitsee 36 kylpyhuoneetonta huoneistoa, joten saunatiloilla oletetaan olevan asukkaille suuri merkitys jo peseytymisen kannalta. Toisaalta saunatilat ovat huonossa kunnossa, riittämättömät ja huonosti sijoitetut, kuten luvussa 4.1 on kerrottu, joten kyselyn tarkoituksena oli myös selvittää, nousisiko saunatilojen käyttöaste ja asukkaiden tyytyväisyys saunatiloja kohtaan edellä mainittuja seikkoja kehittämällä.

Kysymyksessä S1 pyydettiin asukkaita kertomaan kuinka usein he käyttävät asunto-osakeyhtiön yhteisiä saunatiloja. Vastausvaihtoehdot ovat ”useammin kuin kerran viikossa”, ”kerran viikossa”, ”kerran kahdessa viikossa”, ”kerran kuukaudessa tai harvemmin” ja ”ei koskaan”. Kysymykseen vastasivat kaikki kyselyn palauttaneet 11 asukasta. Asukkaiden vastaukset kysymykseen olivat hyvin yksimielisiä, sillä kaiken kaikkiaan 10 asukasta vastasi, etteivät he käytä saunatiloja koskaan ja yksi vuokra-asukas vastasi käyttävänsä niitä kerran viikossa.

Kysymyksessä S2 asukkaita pyydettiin arvioimaan saunatilojen kehittämiseen liittyvien väitteiden perusteella mikä saisi heidät käyttämään yleisiä saunatiloja useammin. Väitteet tuli arvioida asteikolla 1...5, jossa 1 oli täysin eri mieltä, 2 eri mieltä, 3 ei eri eikä samaa mieltä, 4 samaa mieltä ja 5 täysin samaa mieltä. Väitteet alkoivat toteamuksella ”Käyttäisin saunatiloja useammin, jos...” ja täydentyivät saunaosaston kehittämiseen liittyvillä toteamuksilla ”ne olisivat paremmassa kunnossa”, ”ne sijaitsivat paremmassa paikassa”, ”saunominen olisi ilmaista”, ”saunan sisäilmasto olisi parempi”, ”sauna olisi turvallisempi”, ”mahdolliset saunomisajat olisivat paremmat” ja ”saunatiloissa olisi kunnollinen mahdollisuus vilvoittautumiseen”. Kysymykseen S2 vastasi kyselyn palauttaneista 11 asukkaasta 6, joista 4 on omistusasukkaita ja 2 vuokra-asukkaita. Vaikka omistusasukkaita on vastaajista kaksi kertaa enemmän eikä kysymykseen vastanneita ole yhteensä paljon, voidaan tuloksia pitää suuntaa antavina. Kuvassa 12 on esitetty keskiarvot omistusasukkaiden ja vuokra-asukkaiden vas-

tauksista siihen, mitkä kehitystoimenpiteet saisivat heidät käyttämään saunatiloja useammin.



Kuva 12. Keskiarvot vuokra- ja omistusasukkaiden saunatilojen käyttöä lisäävistä tekijöistä

Kuvasta 12 käy ilmi, että saunatilojen kehittämällä olisi huomattavasti suurempi vaikutus saunatilojen käyttötaajuuteen vuokra-asukkaiden kuin omistusasukkaiden osalta. Kysymykseen vastanneet vuokra-asukkaat ovat melko varmoja, että he käyttäisivät saunatiloja, jos niitä kehitettäisiin. Kysymykseen vastanneet omistusasukkaat eivät käyttäisi saunatiloja, vaikka niille tehtäisiin kysymyksessä todettuja toimenpiteitä. Kysymyksen S2 perusteella kävi ilmi, että yleisten tilojen inventoinnin aikana huomautetut puutteet vaikuttavat siihen, että Piispalan vuokra-asukkaat eivät käytä yleisiä saunatiloja paljoa, mutta omistusasukkaiden käyttämättömyyttä ei niillä pysty selittämään.

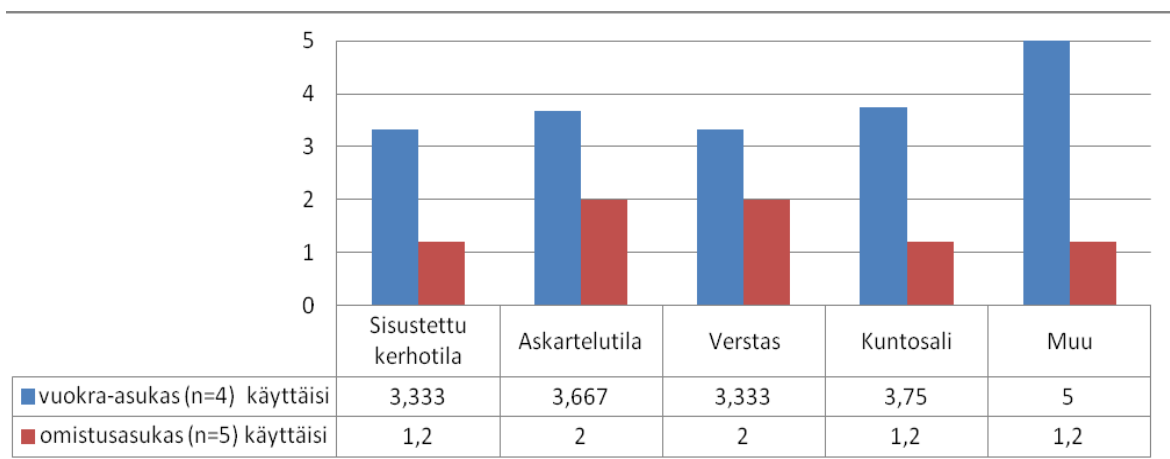
Kysymyksessä S3 asukkaat saivat kertoa omin sanoin, miten he haluaisivat parantaa asunto-osakeyhtiön saunatiloja. Kysymykseen S3 vastasi viisi 11:stä kyselyyn vastanneesta asukkaasta, joista neljä on vuokra-asukkaita ja yksi omistusasukas. Kysymykseen S3 vastanneista vuokra-asukkaista kolme kertoo, etteivät he tiedä, missä sauna on, tai ettei heille ole selvinnyt, miten saunan varaus toimii. Yksi vuokra-asukas, joka käyttää saunatiloja kerran viikossa, kritisoi saunatilojen huonoa kuntoa ja epäviihtyisyyttä. Ainoa kysymykseen S3 vastannut omistusasukas omistaa yhdistyskäytössä olevan huoneiston ja kertoo, ettei tarvitse saunatiloja, koska ei asu huoneistossa.

#### 4.2.1.3 Vapaa-ajantilat

Asukaskyselyn Vapaa-ajantilat osiossa kysyttiin, tulisiko asukkaiden mielestä Piispalassa olla kaikkien asukkaiden käytössä olevia yhteisiä vapaa-ajantiloja, ja jos tulisi, niin minkälaisia ja minne sijoitettuna. Piispalassa on kellarikerroksessa ja ullakkokerroksessa paljon käyttämätöntä tilaa, jota voitaisiin ottaa asukkaiden yhteiseen käyttöön pienellä kunnostuksella. Yhteisien tilojen inventoinnin perusteella tilojen suurimmat ongelmat ovat turvattomuus ja huono kunto.

Kysymyksessä V1 asukkailta kysyttiin, pitäisikö heidän mielestään asunto-osakeyhtiössä olla yhteisessä käytössä olevia vapaa-ajantiloja. Vastausvaihtoehdot olivat ”kyllä” tai ”ei”. Kysymykseen vastasi viisi vuokra-asukasta ja viisi omistusasukasta 11:stä kyselyn palauttaneesta asukkaasta. Vastaajista yhteensä viisi omistusasukasta ja kaksi vuokra-asukasta ei toivonut yhteisiä vapaa-ajantiloja ja kolmen vuokra-asukkaan mielestä ne ovat tarpeellisia. Vuokra-asukkaiden suurempaa kannatusta vapaa-ajantiloja kohtaan voi perustella heidän pienemmillä asunnoillaan. Yhteiset vapaa-ajantilat antaisivat pienissä asunnoissa asuville mahdollisuuden harrastaa jotain lähellä kotia.

Kysymyksessä V2 asukkaita pyydettiin arvioimaan väitteitä vapaa-ajantilojen käyttötä asteikolla 1...5, jossa 1 oli ”täysin eri mieltä”, 2 ”eri mieltä”, 3 ”ei eri eikä samaa mieltä”, 4 ”samaa mieltä” ja 5 ”täysin samaa mieltä”. Väitteet alkoivat toteamuksella ”käyttäisin tai joku ruokakunnastani käyttäisi seuraavia tiloja jos taloyhtiössä sellainen olisi” ja annetut tilavaihtoehdot olivat ”sisustettu kerhotila”, ”askartelutila”, ”verstas työkaluineen”, ”kuntosali” ja ”muu urheilutila”, jossa tilavalinta piti määritellä sanallisesti. Kysymykseen V2 vastasi yhteensä yhdeksän 11:stä kyselyn palauttaneesta asukkaasta, ja heistä viisi on omistusasukkaita ja neljä on vuokra-asukkaita. Kuvassa 13 on esitetty, mitä yhteisiä vapaa-ajantiloja kyselyyn vastanneet omistusasukkaat ja vuokra-asukkaat käyttäisivät.



Kuva 13. Vuokra- ja omistusasukkaiden toivomien vapaa-ajantilojen keskiarvot

Kuvasta 13 käy ilmi, että kyselyyn vastanneiden vuokra-asukkaiden ja omistusasukkaiden välillä suurin ero vapaa-ajantiloihin liittyvissä toiveideissa on se, että omistusasukkaat eivät luultavasti käyttäisi mitään vapaa-ajantiloja ja vuokra-asukkaat eivät ole varmoja, käyttäisivätkö he joitain tiloja. Kaikkein vähiten omistusasukkaat haluaisivat käyttää kuntosalia tai sisustettua kerhotilaa. Toisaalta vuokra-asukkaat käyttäisivät eniten kuntosalia tai askarteluhuonetta, mutta he saattaisivat käyttää myös verstasta ja kerhotilaa.

Kysymyksessä V3 asukkaita pyydettiin kertomaan omin sanoin, minkä V2 kysymyksen vaihtoehdoista puuttuvan vapaa-ajantilan he toivoisivat rakennettavan ja perustelut sille. Kysymykseen vastasi vain yksi omistusasukas, joka toivoi pihalle pehmustettuja puutarhakeinuja.

Kysymyksessä V4 asukkaita pyydettiin laittamaan mieleiseensä paremmuusjärjestykseen toivomansa vapaa-ajantilan sijoituspaikalle annetut vaihtoehdot. Annetut vaihtoehdot olivat ”A- ja B-rapun kellari”, ”C- ja D-rapun kellari”, ”E-rapun kellari”, ”A- ja B-rapun ullakko”, ”C- ja D-rapun ullakko”, ”E-rapun ullakko” ja ”nykyinen väestönsuoja (C-rapun kellarissa)”. Kysymykseen vastasi kaksi vuokra-asukasta, jotka arvioivat lähes samanlaiset parhausjärjestykset vapaa-ajantilojen sijoituspaikalle. Paras vaihtoehto molempien vastaajien mielestä olisi A- ja B-rapun kellari, ja sijoille kahdesta neljään sijoittuivat hieman eri järjestyksessä A- ja B-rapun ullakko, nykyinen väestönsuoja tai C- ja D-rapun kellari. Molemmat vastaajat olivat yhtä mieltä, että C- ja D-rapun ullakko olisi viidenneksi paras sijoituspaikka ja E-rapun kellari ja ullakko huonoimmat.

Kysymyksessä V5 asukkaita pyydettiin kertomaan omin sanoin mitä asunto-osakeyhtiön tulisi tehdä vapaa-ajantiloille. Kysymykseen vastasi seitsemän 11:stä kyselyn palauttaneesta asukkaasta. Heistä kaksi on vuokra-asukkaita ja viisi omistusasukkaita. Edellisten kysymysten vastauksia myötäillen omistusasukkaat olivat kielteisiä vapaa-ajantilojen suhteen, kun taas vuokra-asukkaat neutraalimpia. Kolme omistusasukasta vastasi suoraan, ettei halua mitään vapaa-ajantiloja; yksi kertoi pelkäävänsä vapaa-ajantilojen lisäävän ilkeävaltaa, josta on muutenkin ollut harmia, ja yksi kertoi, ettei vapaa-ajantiloilla ole merkitystä. Yksi vuokra-asukas kertoi haluavansa vapaa-ajantilat järkevään paikkaan ja toinen haluavansa mahdollisiin vapaa-ajantiloihin esteettömän kulun, sillä hän on näkövammaisen.

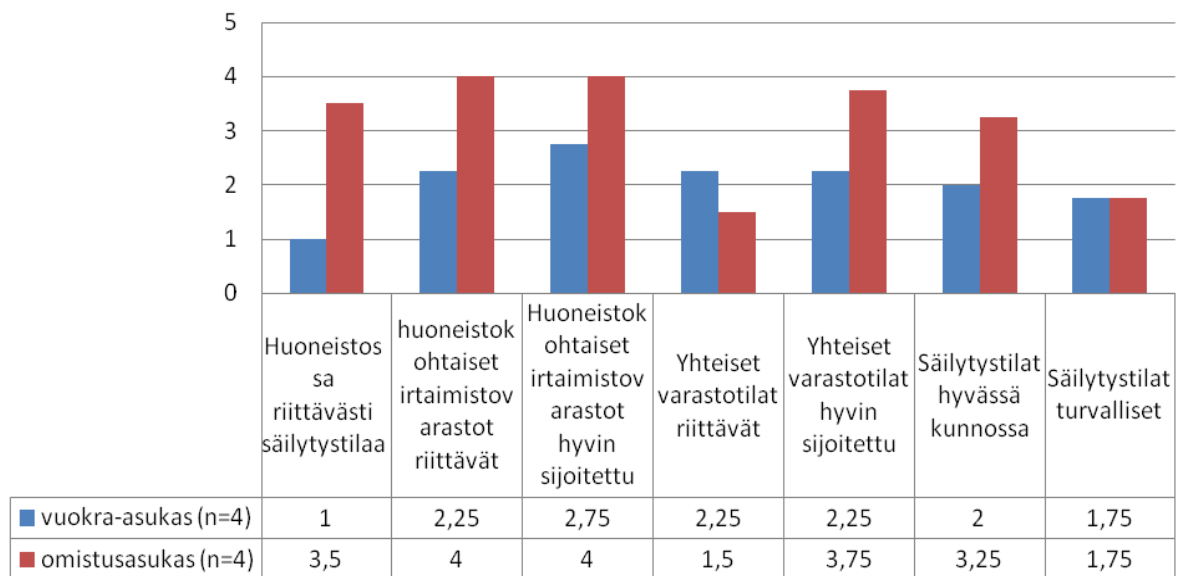
#### 4.2.1.4 Säilytystilat

Asukaskyselyn Säilytystilat osiossa asukailta kysyttiin käyttävätkö he asunto-osakeyhtiön yhteisissä tiloissa olevia säilytystiloja, arviomaan tyytyväisyytensä niiden suhteen tai arvioimaan, mikä saisi heidät käyttämään niitä. Piispalassa sijaitsee paljon pieniä yksioita, joissa ei ole ollenkaan tai hyvin rajallisesti säilytystilaa tavaroille, joita ei tarvitse käyttää jokapäiväisessä elämässä. Kuten luvussa 4.1 on mainittu, Piispalan yleiset säilytystilat ovat myös sekavasti järjestetyt, kellareiden osalta huonossa kunnossa ja usein ilkeivallan ja murtojen kohteena. Piispalan asukkaita on tärkeä kuulla, että yleisiä säilytystiloja voidaan kehittää ja näin ollen parantaa heidän asumismukavuuttaan.

Kysymyksessä ST1 asukailta kysyttiin, käyttävätkö he asunto-osakeyhtiön yhteisiä säilytystiloja. Annetut vastausvaihtoehdot olivat ”kyllä” tai ”ei”. Kysymykseen vastasi kaikki 11 kyselyn palauttanutta asukasta. Vastanneista asukkaista yhteensä neljä omistusasukasta ja neljä vuokra-asukasta eli yhteensä noin 73 % vastasi käyttävänsä säilytystiloja. Yksi vuokra-asukas ja kaksi omistusasukasta eli yhteensä noin 27 % vastasi, ettei käytä säilytystiloja.

Kysymyksessä ST2 niitä asukkaita, jotka vastasivat kysymykseen ST1 ”kyllä”, pyydettiin arvioimaan ennalta laadittuja säilytystiloja koskevia väitteitä asteikolla 1...5, jossa 1 oli ”täysin eri mieltä”, 2 ”eri mieltä”, 3 ”ei eri eikä samaa mieltä”, 4 ”samaa mieltä” ja 5 ”täysin samaa mieltä”. Väitteet olivat ”Huoneistossani on riittävästi säilytystilaa”, ”Taloyhtiön tarjoamat huoneistokohtaiset irtaimistovarastot (kellarissa ja ul-

lakolla) ovat riittävät”, ”Taloyhtiön tarjoamat huoneistokohtaiset irtaimistovarastot on sijoitettu järkevästi (ullakolla ja kellarissa)”, ”Taloyhtiön yhteiset varastotilat (esim. pyörävarasto) ovat riittävät”, ”Taloyhtiön yhteiset varastotilat (esim. pyörävarasto) on sijoitettu järkevästi”, ”Taloyhtiön säilytystilat ovat hyvässä kunnossa” ja ”Taloyhtiön säilytystilat ovat turvalliset”. Kaikki kahdeksan vastaajaa, jotka vastasivat käyttävänsä yleisiä säilytystiloja, vastasivat kysymykseen ST2. Kuvassa 14 on esitetty vuokra-asukkaiden ja omistusasukkaiden keskimääräiset arviot yhteisistä säilytystiloista.



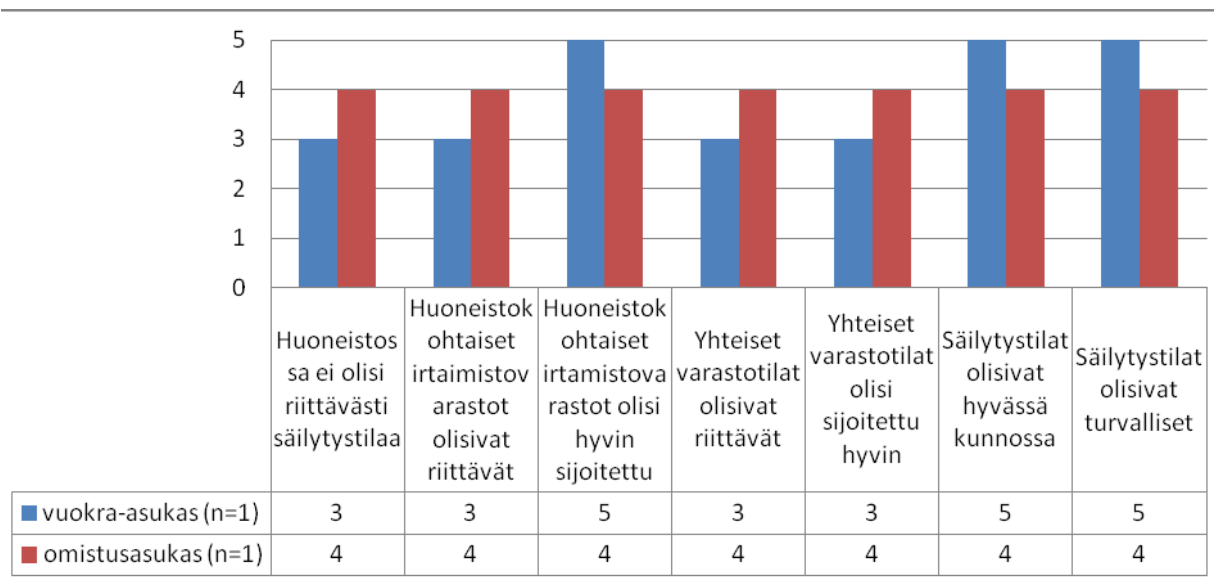
Kuva 14. Yhteisiä säilytystiloja käyttävien vuokra- ja omistusasukkaiden keskimääräiset arviot niistä

Kuvasta 14 käy ilmi, että kysymykseen vastanneiden yhteisiä säilytystiloja koskevissa arvioissa on suuria eroja. Yhtä mieltä he ovat vain väitteestä ” Taloyhtiön säilytystilat ovat turvalliset”, josta he ovat eri mieltä. Vuokra-asukkaat ovat eri mieltä lähes kaikkien väitteiden kanssa. Ainoastaan väitteestä ” Taloyhtiön tarjoamat huoneistokohtaiset irtaimistovarastot on sijoitettu järkevästi (ullakolla ja kellarissa)” he ovat epävarmoja. Omistusasukkaat ovat taas samaa tai lähes samaa mieltä kaikkien väitteiden paitsi ”Taloyhtiön yhteiset varastotilat (esim. pyörävarasto) ovat riittävät” ja edellä mainittu ” Taloyhtiön säilytystilat ovat turvalliset” kanssa.

Kysymyksessä ST3 niitä asukkaita, jotka vastasivat kysymykseen ST1 ”ei”, pyydettiin arvioimaan asteikolla 1...5, jossa 1 oli ”täysin eri mieltä”, 2 ”eri mieltä”, 3 ”ei eri eikä samaa mieltä”, 4 ”samaa mieltä” ja 5 ”täysin samaa mieltä”, mikä saisi heidät käyttämään yhteisiä säilytystiloja. Väitteet alkoivat toteamuksella ”Käyttäisin taloyhtiön tar-



joamia säilytystiloja jos...” ja täydentyivät kysymyksen ST2 toteamuksia vastaavilla toteamuksilla ”huoneistoni säilytystilat eivät olisi minulle riittävät”, ”taloyhtiön tarjoamat huoneistokohtaiset irtaimistovarastot olisivat riittävät (ullakolla ja kellarissa)”, ”taloyhtiön asuntokohtaiset irtaimistovarastot olisi sijoitettu järkevästi (ullakolla ja kellarissa)”, ”taloyhtiön yhteiset varastotilat (esim. pyörävarasto) olisivat riittävät”, ”taloyhtiön yhteiset varastotilat (esim. pyörävarasto) olisivat sijoitettu järkevästi”, ”taloyhtiön säilytystilat olisivat paremmassa kunnossa” ja ”taloyhtiön säilytystilat olisivat turvallisemmat”. Kysymykseen ST3 vastasi kaksi kolmesta asukkaasta, jotka olivat vastanneet kysymykseen ST1 ”ei”. Näistä kahdesta vastaajasta yksi on vuokra-asukas ja yksi omistusasukas. Kuvassa 15 on esitetty kysymykseen ST3 vastanneiden vuokra- ja omistusasukkaiden keskimääräiset arviot siitä, mikä saisi heidät käyttämään yhteisiä säilytystiloja.



Kuva 15. Vuokra- ja omistusasukkaiden keskimääräiset arviot mikä saisi heidät käyttämään yhteisiä säilytystiloja

Kuvasta 15 käy ilmi, että niiden vuokra- ja omistusasukkaiden, jotka eivät käytä yhteisiä säilytystiloja, arviot siitä, mikä saisi heidät käyttämään niitä, ovat hyvin yhteneväiset. Toisaalta vastaajia kysymykseen löytyi molemmista kategorioista vain yksi, joten vastauksista ei pysty tekemään kovin vahvoja johtopäätöksiä. Kysymyksen ST3 vastauksista voidaan kuitenkin päätellä, että jotkut asukkaat haluaisivat käyttää yhteisiä säilytystiloja, mutta muun muassa yhteisten tilojen inventoinnissa esiin nousseiden ongelmien vuoksi he ovat päättäneet olla käyttämättä niitä.

Kysymyksessä ST4 asukkaita pyydettiin täsmentämään kysymyksen ST2 tai ST3 vaihtoehtoja ja antamaan sanallinen palaute, kuinka heidän mielestään asunto-osakeyhtiön yhteisiä säilytystiloja tulisi kehittää. Kysymykseen vastasi neljä vuokra-asukasta ja yksi omistusasukas eli yhteensä viisi 11stä kyselyn palauttaneesta asukkaasta. Kysymykseen vastannut omistusasukas toivoo pihalle katoksellisia pyörätelineitä. Kysymykseen vastanneista vuokra-asukkaista yksi kritisoi irtaimistovarastojen löytämisen vaikeutta, niiden puutteellista kokoa ja turvallisuutta. Tämä tukee väitettä huonosta tiedotuksesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä sekä siitä, että pienemmissä asunnoissa asuvat vuokralaiset tarvitsevat enemmän säilytystilaa. Loput kolme kysymykseen vastanneista vuokra-asukkaista kritisoi irtaimistovarastojen ja pyörävarastojen sijoittelua sekä irtaimistovarastojen riittämättömyyttä.

#### 4.2.1.5 Yhteenveto

Yhteenvetona asukaskyselyistä voidaan luoda suuntaa antava kuva Piispalan tyypillisistä asukkaista. Vastausprosentin jäädessä pieneksi kuva ei päde kaikkiin Piispalan asukkaisiin, mutta sen perusteella saadaan esiin suurimpia yhteisiä tiloja koskevia ongelmia. Tyypillinen kyselyyn vastannut omistusasukas Piispalassa on yli 60-vuotias eläkeläinen, joka asuu yksin tai toisen aikuisen kanssa 60 m<sup>2</sup>:n kokoisessa tai suuremmassa asunnossa. Tyypillinen omistusasukas ei käytä yhteisiä saunatiloja ja uskoo, ettei käyttäisi niitä, vaikka niitä parannettaisiin. Omistusasukas ei toivo Piispalaan minkäänlaisia yhteisiä vapaa-ajantiloja, sillä pelkää niiden lisäävän ilkeävaltaa. Omistusasukas käyttää asunto-osakeyhtiön yhteisiä säilytystiloja ja arvioi niiden olevan riittäviä ja hyvin sijoiteltuja, yhteisiä varastotiloja kuten pyörävarastoa lukuun ottamatta. Säilytystilojen turvallisuus on omistusasukkaalle huolenaihe. Tyypillinen kyselyyn vastannut vuokra-asukas on joko alle 30-vuotias opiskelija tai yli 60-vuotias eläkeläinen, joka asuu yksin alle 60 m<sup>2</sup>:n asunnossa. Tyypillinen vuokra-asukas ei käytä saunaa, sillä hän ei ole välttämättä edes tietoinen sen sijainnista. Hän saattaisi käyttää yhteisiä saunatiloja, mikäli niiden kuntoa ja tietoisuutta niistä parannettaisiin. Useimmat nuoremmista vuokra-asukkaista ovat sitä mieltä, että yhteiset vapaa-ajantilat ovat asunto-osakeyhtiössä tarpeellisia ja käyttäisivät eritoten kuntosalia tai askarteluhuonetta. Vanhemmat vuokra-asukkaat eivät näe yhteisiä vapaa-ajantiloja tarpeellisina. Tyypillinen vuokra-asukas käyttää yhteisiä säilytystiloja, mikäli löytää ne. Hän arvioi asuntonsa säilytystilan ja yhteiset säilytystilat puutteellisiksi.

## 4.2.2 Osakaskyselyt

Osakaskyselyiden tarkoituksena oli kartoittaa osakkaiden sijoitusvalmiuksia ja toiveita yhteisistä saunatiloista, vapaa-ajantiloista ja säilytystiloista. Piispalassa asuvista 32 osakkaasta osakaskyselyn palautti neljä ja muualla asuvista 92 osakkaasta 18. Osakaskyselyiden vastausprosentiksi jäi näin ollen yhteensä 18. Vastausprosentin jäädessä pieneksi tarkkaa kuvaa Piispalan osakkaista ei voitu muodostaa, joten osakaskyselyiden tulokset ovat lähinnä suuntaa antavia.

### 4.2.2.1 Perustiedot

Osakaskyselyiden ensimmäinen osa käsittelee osakkaiden perustietoja. Kysytyjä perustietoja ovat vastaajan ikä, hänen hallitsemiensa osakkeiden lukumäärä ja hallitsemien huoneistojen tyyppi sekä elämäntilanne. Perustietojen tarkoituksena on kartoittaa, miten erikokoisia ja erityyppisiä huoneistoja hallitsevien omistusasukkaiden ja sijoittajaosakkaiden valmius sijoittaa yhteisiin tiloihin poikkeavat toisistaan, ja muodostaa suuntaa antava kuva heidän elämäntilanteestaan.

Perustietojen ensimmäisessä kysymyksessä osakkailta kysyttiin heidän ikäänsä. Vastausvaihtoehdot olivat ”alle 20 vuotta”, ”20 - 30 vuotta”, ”31 - 50 vuotta”, ”50 - 60 vuotta” ja ”yli 60 vuotta”. Vastaajia oli kaikista ikäryhmistä paitsi alle 20-vuotiaista. Suurin ryhmä on yli 60-vuotiaat, noin 41 % edustuksella. Toiseksi eniten, 32 % vastaajista, kuuluu ikäryhmään 50 - 60 vuotta. Ikäryhmään 20 - 30 vuotta kuuluu noin 18 % ja ikäryhmään 31 - 50 vuotta noin 9 % vastaajista.

Perustietojen toisessa kysymyksessä osakkailta kysyttiin heidän omistamiensa osakkeiden lukumäärää. Vastaajan tuli määrittellä osakkeidensa lukumäärä numeraalisesti. As. Oy Kotkan Kirkkokatu 19 huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakemäärät määräytyvät suoraan niiden pinta-alan mukaan, joten kysymyksen avulla voidaan määrittää vastaajan hallitseman huoneiston tai huoneistojen pinta-alat. Osakaskyselyn palauttaneesta 22 vastaajasta 18 vastasi kysymykseen 2. Vastauksien vaihteluväli oli 1-78. Noin 64 % eli valtaosa vastaajista hallitsee 50 tai useampaa osaketta. Yleisin vastaus kysymykseen 2 oli 48 noin 18 %:n edustuksella. Osakkaista, jotka hallitsevat vain yhtä alle 30 m<sup>2</sup>:n yksiötä, eli Piispalan asuntotyypeistä yleisintä, vain yksi palautti

osakaskyselyyn. Vastaajien hallitsemien osakkeiden lukumäärät on esitetty taulukossa 7.

Taulukko 7. Osakaskyselyyn vastanneiden osakkaiden hallitsemien osakkeiden lukumäärät

| Osakkeiden lukumäärä | Määrä | % kyselyn palauttaneista | % kysymykseen vastanneista |
|----------------------|-------|--------------------------|----------------------------|
| 1,00                 | 2     | 9,1                      | 14,3                       |
| 23,00                | 1     | 4,5                      | 7,1                        |
| 34,00                | 1     | 4,5                      | 7,1                        |
| 47,00                | 1     | 4,5                      | 7,1                        |
| 48,00                | 4     | 18,2                     | 28,6                       |
| 49,00                | 2     | 9,1                      | 14,3                       |
| 65,00                | 2     | 9,1                      | 14,3                       |
| 78,00                | 1     | 4,5                      | 7,1                        |
| Yhteensä             | 14    | 63,6                     | 100,0                      |
| Puuttuvat            | 8     | 36,4                     |                            |

Perustietojen kolmannessa kysymyksessä osakkailta kysyttiin, minkä tyyppistä huoneistoa hän hallitsee. Vastausvaihtoehdot olivat ”1h + kk”, ”1h + kk + kph”, ”1h + k + kph”, ”2h + kk”, ”2h + k + kph”, ”2h+ kk +kph”, ”2h + k + kph + halli”, ”2h +kk + halli + parv.”, ”2h + kk + kph + halli”, ”3h + k + palv.h +halli + kph” ja ”liikehuoneisto”. Kysymyksessä oli mahdollista valita useampi kuin yksi vaihtoehto. Kysymyksen avulla pyrittiin selvittämään, miten erityyppisiä huoneistoja hallitsevat osakkaat suhtautuvat yhteisten tilojen kehittämiseen. Vastaajien hallitsemien huoneistojen yleisimmät tyypit olivat 2h + kk + kph noin 32 %:n ja 2h + k + kph noin 18 %:n edustuksella. 1h + kk ja 1h + k + kph –tyyppisiä huoneistoja hallitsivat noin 14 % vastaajista. Yksi vastaaja ilmoitti hallitsevansa sekä 1h + kk että 1h+ k +kph –tyyppisiä huoneistoja. Kaikki vastaajien hallitsemat huoneistotyyppit on esitetty taulukossa 8.

Taulukko 8. Osakaskyselyyn vastanneiden osakkaiden hallinnassa olevat huoneistotyytit

| Hallinnassa oleva asuntotyyppi  | Määrä     | %          |
|---------------------------------|-----------|------------|
| 1h + kk                         | 3         | 13         |
| 1h + kk + kph                   | 0         | 0          |
| 1h + k + kph                    | 3         | 13         |
| 2h + kk                         | 0         | 0          |
| 2h + k + kph                    | 4         | 17,3       |
| 2h + kk + kph                   | 7         | 30,4       |
| 2h + k + kph + halli            | 2         | 8,6        |
| 2h + kk + halli + parv          | 2         | 8,6        |
| 2h + kk + kph + halli           | 0         | 0          |
| 2h + kk + kph + parv            | 0         | 0          |
| 3h + k + palv. h. + halli + kph | 1         | 4,3        |
| Liikehuoneisto                  | 1         | 4,3        |
| <b>Yhteensä</b>                 | <b>23</b> | <b>100</b> |

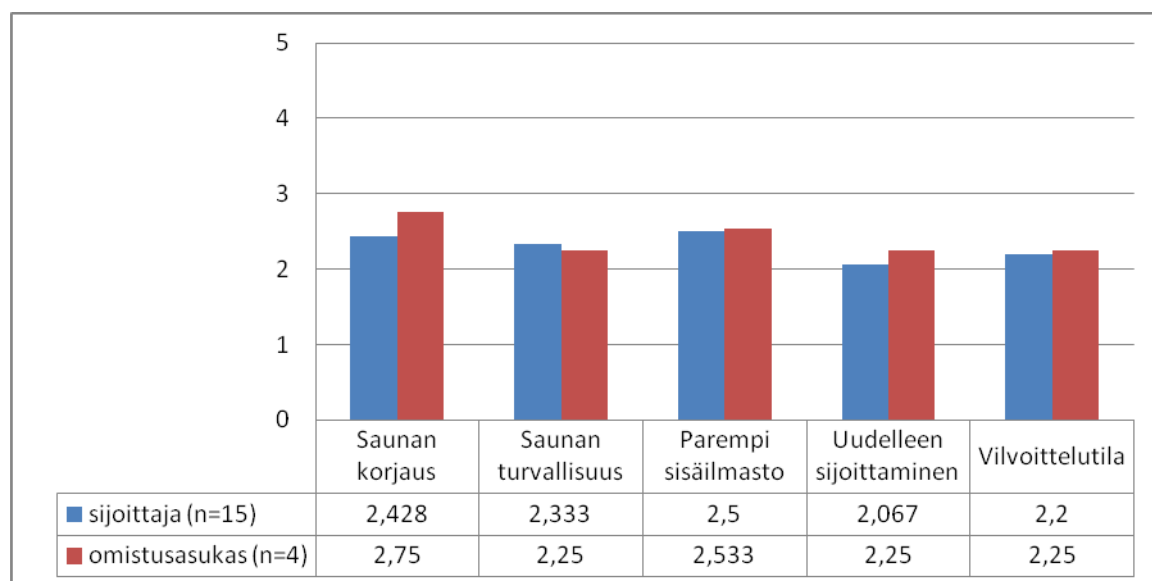
Perustietojen neljännessä kysymyksessä asukkailta kysyttiin, ovatko he päätoimisesti työssäkäyviä, työttömiä, opiskelijoita, eläkeläisiä vai näihin ryhmiin kuulumattomia, missä elämäntilanne piti määrittää sanallisesti. Vastaajien ikäjakaumaa mukaillen 50 % vastaajista on työssäkäyviä, 36,4 % eläkeläisiä ja 4,5 % eli yksi vastaaja opiskelija. Lisäksi kaksi vastaajaa määritteli elämäntilanteensa joksikin muuksi, toinen yhdistyskäytössä olevaksi huoneistoksi ja toinen ei täsmentänyt.

#### 4.2.2.2 Saunatilat

Osakaskyselyn Saunatilat-osiossa kysyttiin, kuinka halukkaita osakkaat ovat sijoittamaan asunto-osakeyhtiön yhteisien saunatilojen kehittämiseen ja miten he toivovat niitä kehitettävän. Piispalassa sijaitsee 36 kylpyhuoneetonta huoneistoa ja sen yhteiset

saunatilat ovat huonossa kunnossa, joten saunatiloilla oletetaan olevan suuri merkitys omistusasukkaille asumismukavuuden tai sijoittajille sijoituksen arvon suhteenannalta.

Kysymyksessä S1 osakkaita pyydettiin arvioimaan heidän valmiutensa sijoittaa erilaisiin ennalta laadittuihin saunatiloja kehittäviin toimenpiteisiin. Valmius tuli arvioida vastaamalla ennakkoon laadittuihin väitteisiin asteikolla 1...5, jossa 1 oli täysin eri mieltä, 2 eri mieltä, 3 ei eri eikä samaa mieltä, 4 samaa mieltä ja 5 täysin samaa mieltä. Väitteet alkoivat toteamuksella ”Olen valmis sijoittamaan...” ja täydentyivät saunatilojen kehittämiseen liittyvillä toimenpiteillä, jotka olivat ”saunatilojen korjaukseen”, ”saunan turvallisuuden parantamiseen”, ”saunan sisäilmaston parantamiseen”, ”saunan uudelleen sijoittamiseen (esim. ullakolle)” ja ”saunatilojen yhteyteen rakennettavaan vilvoittelutilaan” Kysymykseen S1 vastasi kyselyn palauttaneista 22 osakkaasta 4 omistusasukasta ja 15 sijoittajaa. Kuvassa 16 on esitetty keskiarvot omistusasukkaiden ja sijoittajien valmiudesta sijoittaa eri saunatilojen kehittämiseen liittyviin toimenpiteisiin.



Kuva 16. Sijoittajien ja omistusasukkaiden keskimääräiset valmiudet sijoittaa saunatiloja kehittäviin toimenpiteisiin

Kuvasta 16 käy ilmi, että kyselyyn vastanneiden osakkaiden valmius sijoittaa saunatilojen kehittämiseen on matala. Ainoastaan valmius sijoittaa saunan korjaukseen ja parempaan sisäilmastoon ovat epävarmalla puolella negatiivisen sijaan. Vastausten perusteella voidaan todeta, että sijoittajat ja omistusasukkaat eivät ole kovinkaan valmiita sijoittamaan mittaviin ja kalliisiin saunatilojen remonteihin. Omistusasukkaiden tu-

lokset olivat odotettavissa, sillä asukaskyselyyn vastanneiden omistusasukkaiden osalta heidän arvionsa saunan käytöstä ja sitä lisäävistä tekijöistä olivat myös negatiivisia. Toisaalta vuokralaiset olivat arvioineet käyttävänsä saunaa useammin tai olevansa epävarmoja saunan käyttönsä tihentymisestä, jos sille suoritettaisiin korjaustoimenpiteitä. Näin ollen heidän asumismukavuutensa nousisi melko varmasti, mikä taas osaltaan nostaisi myös sijoittajien sijoituksen arvoa.

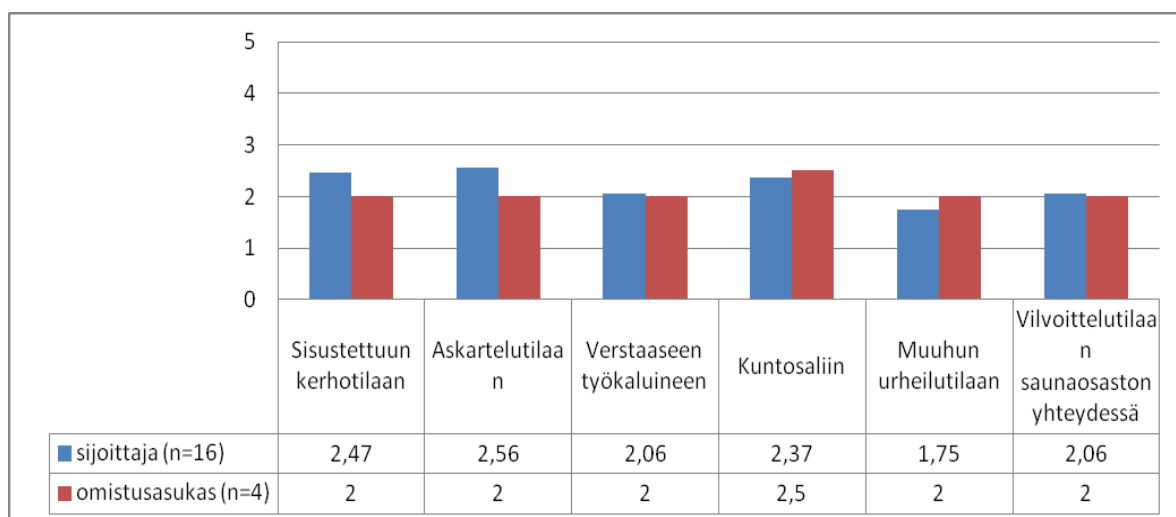
Kysymyksessä S2 osakkaita pyydettiin täsmentämään kysymyksen S1 vaihtoehtoja ja antamaan sanallinen arvio miten he toivoisivat taloyhtiön kehittävän yhteisiä saunatiloja. Kysymykseen S2 vastasi 22:sta kyselyn palauttaneesta osakkaasta 10, ja heistä yksi on omistusasukas ja yhdeksän sijoittajia. Sanallisen arvion antaneista osakkaista seitsemän kertoo, ettei käytä saunaa tai edes tiedä, missä se on. Kahden osakkaan sanalliset arviot viittaavat heidän olevan halukkaita sijoittamaan saunatilat ullakolle. Yksi osakas kertoo olevansa myötämielinen nykyisten saunatilojen korjaukselle tarpeen vaatiessa, vaikkei itse saunatiloja käytäkään.

#### 4.2.2.3 Vapaa-ajantilat

Osakaskyselyn Vapaa-ajantilat -osiossa osakkailta kysyttiin, tulisiko taloyhtiössä olla yhteisiä vapaa-ajantiloja ja kuinka halukkaita he olisivat sijoittamaan eri vaihtoehtojen rakentamiseen. Piispalassa on kellarikerroksessa ja ullakkokerroksessa paljon käyttämätöntä tilaa, jota voitaisiin ottaa asukkaiden yhteiseen käyttöön pienellä kunnostuksella. Yhteisten tilojen inventoinnin perusteella tilojen suurimmat ongelmat ovat turvallisuus ja varsinkin kellarissa tilojen huono kunto. Ongelmista huolimatta Piispan yhteisiä tiloja on mahdollista kehittää asumismukavuuden nostamiseksi, jos osakkaat ovat siihen valmiita.

Kysymyksessä V1 osakkailta kysyttiin, pitäisikö heidän mielestään asunto-osakeyhtiössä olla yhteisessä käytössä olevia vapaa-ajantiloja. Vastausvaihtoehdot olivat ”kyllä” tai ”ei”. Kysymykseen vastasi 22:sta kyselyn palauttaneesta osakkaasta 19, ja heistä 15 on sijoittajia ja neljä omistusasukkaita. Vastajista yhteensä 10 sijoittajaa ja kolme omistusasukasta, eli yhteensä noin 68 %, ei toivonut yhteisiä vapaa-ajantiloja. Toisaalta viiden sijoittajan ja yhden omistusasukkaan eli yhteensä 32 %:n mielestä ne olivat tarpeellisia.

Kysymyksessä V2 osakkaita pyydettiin arvioimaan valmiutensa sijoittaa yhteisiin vapaa-ajantiloihin. Valmius tuli arvioida väitteiden perusteella asteikolla 1...5, jossa 1 oli ”täysin eri mieltä”, 2 ”eri mieltä”, 3 ”ei eri eikä samaa mieltä”, 4 ”samaa mieltä” ja 5 ”täysin samaa mieltä”. Väitteet alkoivat toteamuksella ”olen valmis sijoittamaan taloyhtiön yhteisiin tiloihin sijoitettavaan...” ja täydentyivät seuraavilla tilavaihtoehtoilla: ”sisustettuun kerhotilaan”, ”askartelutilaan”, ”verstaaseen työkaluineen”, ”kuntosaliin”, ”muuhun urheilutilaan”, jossa tilavalinta piti määrittellä sanallisesti, ja ”vilvoittelutilaan saunasaston yhteydessä”. Kysymykseen V2 vastasi 22:sta kyselyn palauttaneesta osakkaasta 20, ja heistä 16 on sijoittajia ja neljä omistusasukkaita. Kohtaan ”muuhun urheilutilaan” vastasi yhteensä 16 osakasta, joista 12 on sijoittajia ja neljä omistusasukasta. Kuvassa 17 on esitetty keskiarvot sijoittajien ja omistusasukkaiden valmiuksista sijoittaa eri vapaa-ajantiloihin.



Kuva 17 Sijoittajien ja omistusasukkaiden keskimääräiset valmiudet sijoittaa erilaisiin yhteisiin vapaa-ajantiloihin

Kuva 17 paljastaa, että omistusasukkaat ja sijoittajat ovat yhtäläillä yhteisiin vapaa-ajantiloihin sijoittamista vastaan. Kaikki keskiarvot ovat lähempänä negatiivista, kuin neutraalia mielipidettä, lukuun ottamatta sijoittajien keskimääräistä arviota askartelutilaan sijoittamisesta ja omistusasukkaiden keskimääräistä arviota kuntosaliin sijoittamisesta. Osakkaiden haluttomuus sijoittaa määriteltyihin vapaa-ajantiloihin on luonnollisesti yhteydessä siihen, että he tuntevat ne tarpeettomiksi.

Kysymyksessä V3 osakkaita pyydettiin kertomaan sanallisesti mihin kysymyksen V2 vaihtoehtoista puuttuneeseen vapaa-ajantilaan he olisivat valmiita sijoittamaan ja



mahdolliset perustelut sen rakentamiseksi. Kyselyn palauttaneista 22 osakkaasta kuusi vastasi kysymykseen V3. Toiveita yhteisistä vapaa-ajantiloista olivat soittotila ja pihan kunnostaminen yhteiseen käyttöön sopivaan kuntoon. Kahdesti mainittu perustelu yhteisten tilojen tarpeellisuudelle oli viihtyvyyden parantaminen. Lisäksi kaksi vastaajaa totesi, ettei yhteisille vapaa-ajantiloille ole käyttöä.

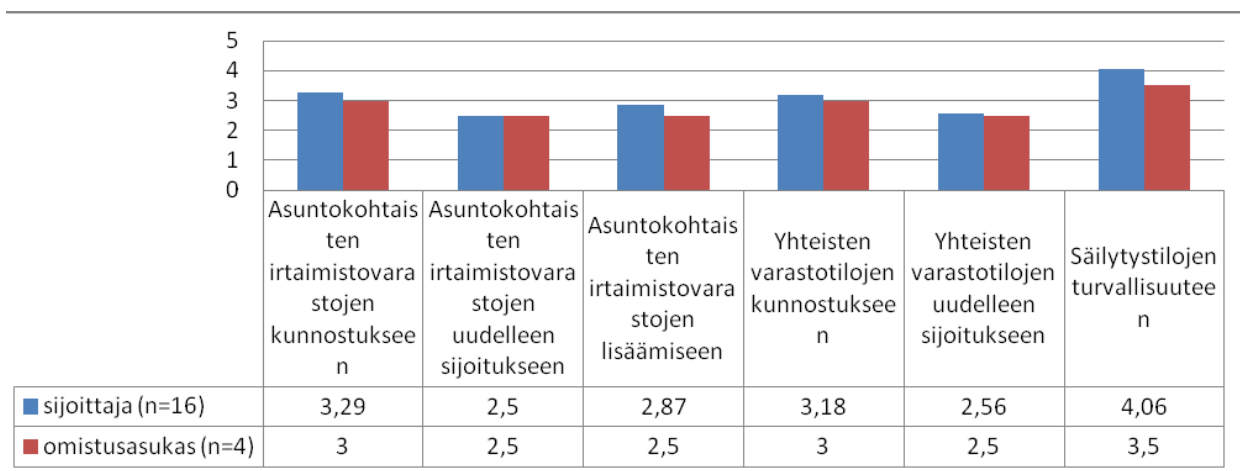
Kysymyksessä V4 osakkaita pyydettiin antamaan sanallinen arvio siitä, mitä taloyhtiön tulisi tehdä yhteisille vapaa-ajantiloille suhteen. Kyselyn palauttaneista 22 osakkaasta 10 vastasi kysymykseen V4. Kysymykseen vastanneista osakkaista kolme on sitä mieltä, ettei yhteisiin vapaa-ajantiloihin kannata panostaa ilkeivallan tai muun syyn vuoksi. Kaksi vastaajaa näki kellarin tyhjissä käyttämättömissä tiloissa potentiaalia yhteisille vapaa-ajantiloille ja kaksi kertoi suoraan haluavansa yhteisiä vapaa-ajantiloja. Lisäksi ehdotettiin käyttömaksua yhteisille vapaa-ajantiloille, mikäli sellaisia päätetään rakentaa.

#### 4.2.2.4 Säilytystilat

Osakaskyselyn Säilytystilat-osiossa osakkailta kysyttiin heidän valmiudestaan sijoittaa yhteisien säilytystilojen kehittämiseen ja miten he toivoisivat niitä kehitettävän. Piispalassa sijaitsee paljon pieniä yksiöitä, joissa ei ole ollenkaan tai hyvin rajallisesti säilytystilaa tavaroille, joita ei tarvitse käyttää jokapäiväisessä elämässä. Kuten luvussa 4.1 on mainittu, Piispalan yleiset säilytystilat ovat myös sekavasti järjestetyt, kellareiden osalta huonossa kunnossa ja usein ilkeivallan ja murtojen kohteena. Lisäksi asukaskyselyn tuloksien perusteella voidaan todeta, että ainakin tietyt parannukset säilytystilojen sijoituksessa ja turvallisuudessa tulisivat parantamaan asukkaiden asumisviihtyvyyttä ja sitä kautta osakkeiden arvoa. Siksi on tärkeä selvittää osakkaiden valmius sijoittaa yhteisten säilytystilojen kehittämiseen.

Kysymyksessä ST1 osakkaita pyydettiin arvioimaan heidän valmiutensa sijoittaa yhteisiin säilytystiloihin. Valmius tuli arvioida väitteiden perusteella asteikolla 1...5, jossa 1 oli ”täysin eri mieltä”, 2 ”eri mieltä”, 3 ”ei eri eikä samaa mieltä”, 4 ”samaa mieltä” ja 5 ”täysin samaa mieltä”. Väitteet alkoivat toteamuksella ”olen valmis sijoittamaan ...” ja täydentyivät seuraavilla säilytystiloihin liittyvillä toimenpiteillä: ”taloyhtiön tarjoamien asuntokohtaisten irtaimistovarastojen (kellarissa ja ullakolla) kunnostukseen”, ”taloyhtiön tarjoamien asuntokohtaisten irtaimistovarastojen uudelleen sijoit-

tukseen (kellarissa ja ullakolla)”, ”taloyhtiön tarjoamien asuntokohtaisten irtaimistovarojen lisäämiseen (kellarissa ja ullakolla)”, ”taloyhtiön yhteisten varastotilojen (esim. pyörävarasto) kunnostukseen”, ”taloyhtiön yhteisten varastotilojen (esim. pyörävarasto) uudelleen sijoitukseen” ja ”taloyhtiön säilytystilojen (kaikkien) turvallisuuteen.”. Kysymykseen V2 vastasi 22:sta kyselyn palauttaneesta osakkaasta 20, heistä 16 on sijoittajia ja neljä on omistusasukkaita. Kuvassa 18 on esitetty keskiarvot sijoittajien ja omistusasukkaiden valmiuksista sijoittaa yhteisten säilytystilojen kehittämistoimenpiteisiin.



Kuva 18. Sijoittajien ja omistusasukkaiden keskimääräiset valmiudet sijoittaa yhteisten säilytystilojen kehittämistoimenpiteisiin

Kuvasta 18 käy ilmi, että kyselyyn vastanneiden osakkaiden valmius sijoittaa säilytystilojen kehittämiseen on matala, lukuun ottamatta kaikkien varastotilojen kunnostusta, johon sijoittamisesta sekä sijoittajat että omistusasukkaat ovat epävarmoja ja säilytystilojen turvallisuuden parantamista, josta sijoittajat arvioivat olevansa samaa mieltä ja omistusasukkaat lähes samaa mieltä. Kaikissa muissa toimenpiteissä sekä omistusasukkaiden että sijoittajien arviot sijoitusvalmiuksistaan ovat epävarman ja negatiivisen välissä. Kaiken kaikkiaan sijoittajat ovat hieman valmiimpia sijoittamaan säilytystilojen kehittämiseen, kuin omistusasukkaat.

Kysymyksessä ST2 osakkaita pyydettiin täsmentämään kysymyksen ST1 vaihtoehtoja ja antamaan sanallinen arvio, kuinka taloyhtiön tulisi kehittää yhteisiä säilytystiloja. Kyselyn palauttaneista 22 osakkaista kahdeksan, joista kaikki ovat sijoittajia, vastasi kysymykseen ST2. Vastaajista neljä on sitä mieltä, että kellaritilojen komerot vaativat kunnostusta. Kaksi vastaajaa näki yhteisten tilojen turvattomuuden ongelmaksi, jolle

pitäisi tehdä jotain. Kaksi vastaajaa oli negatiivisia säilytystilojen kehittämistä kohtaan ja yksi oli huolissaan pihalle kertyvän romun määrästä ja toivoi lukittavaa pyörävarasto katutasoon.

#### 4.2.2.5 Yhteenveto

Osakaskyselyiden perusteella voidaan luoda suuntaa antava kuva As. Oy Kotkan Kirkkokatu 19:n osakkaista ja heidän suhtautumisestaan yhteisten tilojen kehittämiseen. Yleisesti ottaen osakkaat, jotka omistavat vähemmän osakkeita, eivät asu Piispalassa itse vaan vuokraavat hallitsemiansa huoneistoja, kun taas osakkaat, jotka hallitsevat suurempia huoneistoja, asuvat itse Piispalassa. Kaikkein suurimpia osakeryhmiä hallitsevat liiketoimintaa harrastavat yritykset. Kyselyyn vastanneilla osakkailla ei ole suurta valmiutta sijoittaa saunatilojen kehittämiseen, mutta sanallisten arvioiden osalta ullakolle sijoitettava saunaosasto, tai nykyisen saunaosaston korjaus tarpeen vaatiessa saivat kannatusta. Vapaa-ajantiloihin osakkaat eivät olleet valmiita sijoittamaan pitkälti samasta syystä kun asukkaat eivät halunneet niitä käyttöönsä, eli turvattomuuden vuoksi. Turvallisuus nähtiin myös yhteisten säilytystilojen kehittämisessä tärkeimmäksi kohteeksi. Jotkut osakkaat toivat myös ilmi olevansa valmiita sijoittamaan kellarissa sijaitsevien säilytystilojen kunnostukseen. Kaiken kaikkiaan osakkaiden vastaukset ovat hyvin yhteneväisiä asukkaiden vastauksien ja yhteisten tilojen inventoinnissa havaittujen puutteiden kanssa.

### 4.3 Kehitysehdotukset

Tässä osiossa annetaan kehitysehdotuksia Piispalan yhteisiin sauna,- säilytys,- ja vapaa-ajantiloihin liittyen niiden nykytila, asukas- ja osakaskyselyihin vastanneiden toiveet, rakennusmääräykset ja rakennustekniset tekijät huomioiden, ottaen kantaa myös taloudellisiin seikkoihin ja toteutuksen mahdollisuuksiin.

#### 4.3.1 Yleinen turvallisuus

Yleisten tilojen inventoinnissa ja asukaskyselyiden tuloksista huomattiin, että Piispalan yhteisten tilojen suurimpia ongelmia on yleinen turvattomuus ja ilkeily. Lisäksi osakkaat ovat osakaskyselyiden tulosten perusteella kaikkein valmeimpia sijoittamaan yhteisten tilojen turvallisuuteen. Asumismukavuuden ja sitä kautta kiinteistön arvon

nostamiseksi seuraavissa kappaleissa on annettu kehitysehdotus Piispalan yhteisten tilojen turvallisuuden parantamiseksi.

#### *Yhteisten tilojen turvallisuuden kehitysehdotus*

Hankitaan asunto-osakeyhtiön yhteisiin tiloihin kameravalvontajärjestelmä ja yhteisiin tiloihin kulkua valvova avain- ja lukkojärjestelmä. Kulkua valvova avain- ja lukkojärjestelmä voidaan toteuttaa usein eri tavoin. Tehokkain tapa on elektromeekaaninen lukitusjärjestelmä. Tällaisessa järjestelmässä avaimessa on sekä elektroninen että mekaaninen tunnistuskoodi, eikä lukko avaudu jos avaimessa ei ole mekaanisen koodin lisäksi oikeaa voimassa olevaa elektronista koodia (Abloy 2010). Elektronisen koodin ansiosta yksittäisiä avaimia on helppo seurata ja kulkuoikeuksia rajoittaa tai evätä kokonaan. Elektromeekaaninen lukitusjärjestelmä on jo sinällään tehokas kulunvalvontajärjestelmä, mutta jos avain luovutetaan ulkopuoliselle henkilölle tai katoaa, on mahdollinen ilkeiden tekijä hankala saada kiinni. Tästä syystä elektromeekaanista lukitusjärjestelmää on tarkoituksenmukaista täydentää kameravalvontajärjestelmällä. Kerrostalon yhteisten tilojen kameravalvontajärjestelmä toteutetaan sijoittamalla yhteisten tilojen ovien sisäpuolelle tallentavat valvontakamerat.

Kulunvalvonnan hyvät puolet:

- Asumismukavuus nousee, kun ilkeävaltaa sekä murtoja saadaan vähennettyä.
- Kiinteistönhoidon juoksevia kuluja saadaan laskettua, kun ilkeävalta ei koidu kuluja.
- Asunto-osakeyhtiön maine nousee, kun turvallisuus on kunnossa.

Kulunvalvonnan huonot puolet

- Laitteiston asennus on kallista.
- Kameroiden sijoittelussa on huomioitava yksityisyyden suoja.

Toteutuksessa huomioitavia asioita

- On päätettävä, käytetäänkö kulunvalvonnassa vain avain- ja lukkojärjestelmää vai täydennetäänkö sitä myös valvontakameroilla

- Jos täydennetään kameravalvonnalla, on päätettävä käytetäänkö digitaalista vai analogista tallennusta.
- Jos valvontakamerat suunnataan niin, että ne voivat kuvata porrashuoneita, tulee kaikilta asukkailta kysyä lupa kameravalvonnan asentamiseen.
- Kameravalvonnasta on ilmoitettava ulko-ovilla ”Kiinteistössä tallentava kameravalvonta” – kylteillä. (Sallinen 2010.)

#### 4.3.2 Säilytystilat

Piispalan säilytystilojen suurimmaksi ongelmaksi havaittiin inventoinnin aikana ja asukaskyselyiden tuloksena niiden turvattomuus ja heikko kunto eritoten kellarissa sekä sekavuus ullakolla ja kellarissa. Lisäksi osakkaat ovat osakaskyselyiden tulosten perusteella turvallisuuden jälkeen toisiksi valmeimpia sijoittamaan säilytystilojen, erityisesti kellarin osilta, kunnostukseen Asumismukavuuden ja toisaalta sijoituksen arvon nostamiseksi seuraavissa kappaleissa on annettu kaksi kehitysvaihtoehtoa yhteisten säilytystilojen suhteen.

##### *Kehitysehdotus 1: Säilytystilojen uudelleenumerointi*

Numeroidaan huoneistokohtaiset irtaimistovarastot uudelleen ja rakennetaan tarvittavat uudet varastokopit niin että ne ovat loogisessa numerojärjestyksessä ja tienvarsirakennuksen asukkaille on oma varasto sekä kellarissa että ullakolla. Jotta varastoja olisi tarpeeksi ja ne saadaan loogiseen järjestykseen, tulee A- ja B-porrashuoneiden ullakolta purkaa kaksi ylimääräistä varastoa ja aloittaa uusi numerointi A- ja B-porrashuoneiden ullakolta jatkaen järjestyksessä C- ja D-porrashuoneiden ullakolle. C- ja D-porrashuoneiden kellarissa tulee kahden tällä hetkellä tyhjillään olevan huoneen välinen kevyt väliseinä purkaa, että kumpaankin pääsee kulkemaan sen jälkeen kun niiden vastaiselle käytävälle tehdään kaksi uutta varastokomeroa. Huone, joka muodostuu, kun kevyt väliseinä puretaan, voidaan ottaa käyttöön toisena ulkoiluvälinevarastona. Lisäksi C- ja D-porrashuoneiden kellarissa rakennetaan uusi järkevämpi väliseinä C-porrashuoneen kantavan seinän toisella puolella olevaan käyttämättömään tilaan, joka voidaan sen jälkeen ottaa käyttöön varastokomeronä. Kaikkien C- ja D-porrashuoneiden kellarin varastokomeroitten huonokuntoiset ja monesti murretut ovet tulisi samalla vaihtaa kestävämpiin. Sisäpihan alla sijaitsevassa käytävässä muutetaan kolme muita suurempaa varastokoppia kuudeksi pienemmäksi varastokomeroiksi. E-

porrashuoneen kellariin tehdään yksi uusi varastokomero niin että sen tila lohkaistaan lähes tyhjillään olevasta siivouskomerosta.

Irtaimistovarastojen uudelleen numeroinnissa tärkeää on asiasta tiedottaminen ajoissa. Kaikille asukkaille on jaettava tiedote, jossa heitä pyydetään tyhjentämään oma irtaimistovarastonsa tiettyyn päivämäärään mennessä niiden uudelleenjärjestämisen vuoksi. Tiedotteessa tulisi myös mainita uusien irtaimistovarastojen sijainti liittämällä siihen pohjakuvat kellarista ja ullakolta joihin on numeroitu kaikki irtaimistovarastot selkeästi. Tiedote tulisi myös asettaa näkyviin jokaiseen porrashuoneeseen.

Ensimmäisen kehitysehdotuksen hyvät puolet:

- Huoneistokohtaiset irtaimistovarastot saadaan organisoitua niin, että ne on helpompi löytää.
- Tienvarsirakennuksen asukkaille sekä kylmää että lämmintä säilytystilaa.
- Ei vaadi paljon rakennusteknisiä töitä.
- Murtovarmemmat ovet varastokomeroihin.
- Toinen ulkoiluvälinevarasto.
- Kiinteistön arvon nostaminen asumismukavuuden kautta lähinnä pehmeillä toimenpiteillä.

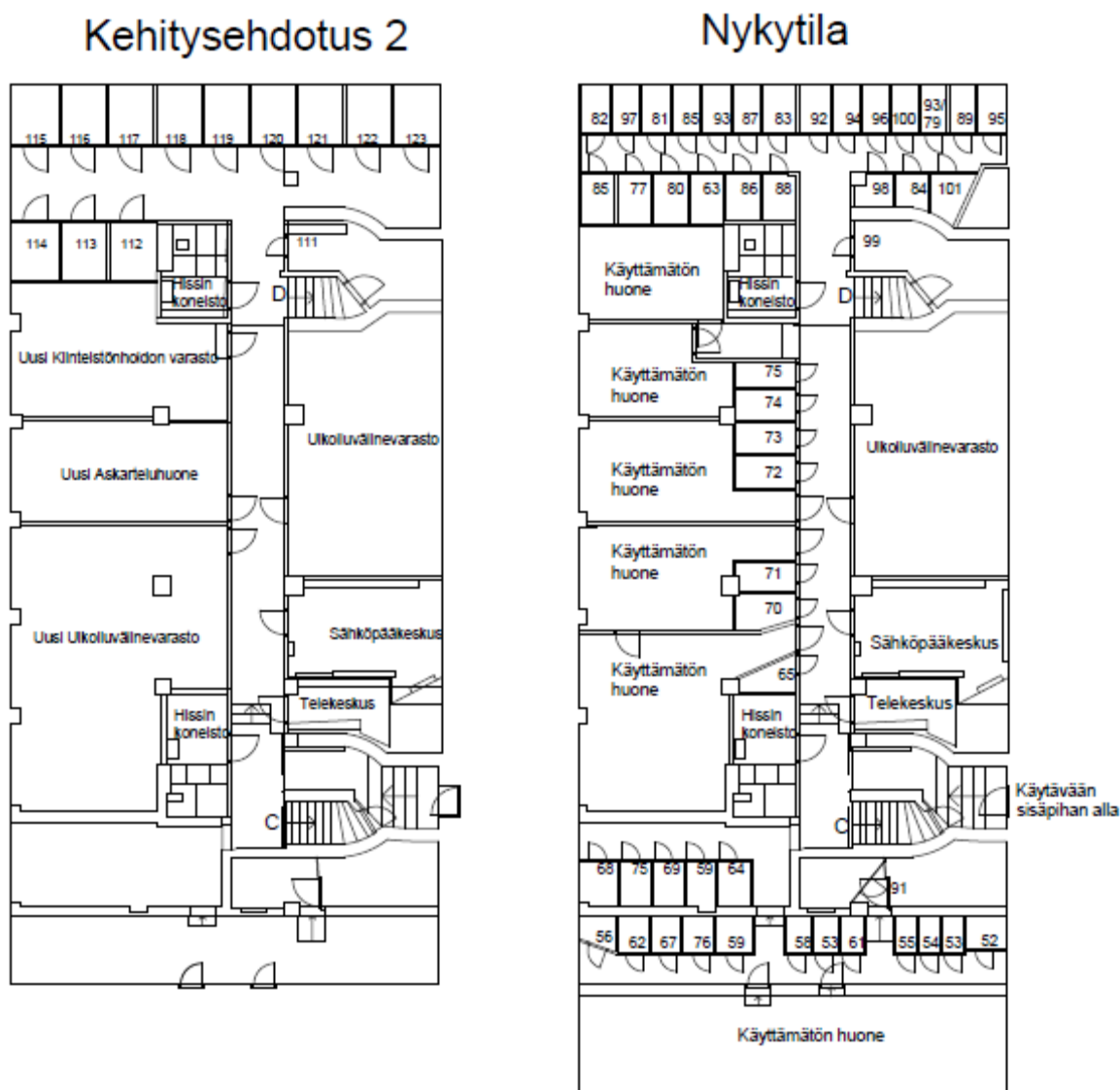
Ensimmäisen kehitysehdotuksen huonot puolet:

- E-rapun asukkaille jää vain yksi liian pieni irtaimistovarasto.
- Huoneistokohtaiset irtaimistovarastot jäävät osittain erikokoisiksi.
- Huoneistokohtaiset irtaimistovarastot hajautetaan.
- Yhteisten tilojen muunneltavuus pysyy huonona.

### *Kehitysehdotus 2: Säilytystilojen modernisointi*

Puretaan kuusi liian pientä varastoa ullakkotiloista. Ullakolle jää näin ollen yhteensä 93 tarpeeksi suurta varastoa. Varastojen purkamisen yhteydessä ne on mielekästä numeroida uudelleen, niin että numerointi alkaa A- ja B-porrashuoneiden ullakolta. C- ja D-porrashuoneiden kellarissa puretaan kaikki huoneistokohtaiset irtaimistovarastot lukuun ottamatta asuntojen 99 ja 91 varastoja, jotka ovat tarpeeksi suuret. Tilalle raken-

netaan D-porrashuoneen päätyyn yhteensä 12 tiilirakenteista varastoa. Tiilirakenteisissa varastoissa voidaan käyttää puretuista varastoista irrotettuja alkuperäisiä ovia siltä osin kun ne ovat tarpeeksi hyvässä kunnossa tai pystytään entisöimään tarpeeksi hyvään kuntoon. Lisäksi C- ja D-porrashuoneiden kellarista puretaan käyttämättömien huoneiden väliseiniä niin, että saadaan muodostettua kolme suurta avointa tilaa. Niitä voidaan käyttää esimerkiksi toisena ulkoiluvälinevarastona, askarteluhuoneena ja kiinteistönpidon varastona. Kuvassa 19 on esitetty C- ja D-porrashuoneiden kellarin pohjakuvat nykytilasta ja säilytystilojen toisen kehitysehdotuksen mukaan.

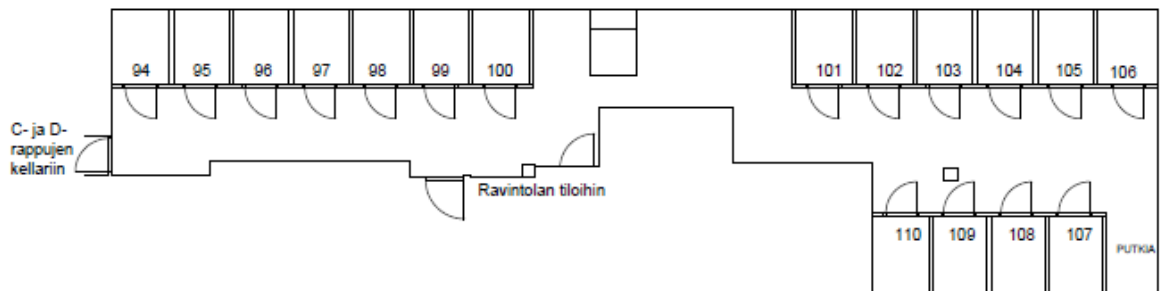


Kuva 19. C- ja D-porrashuoneiden kellarin pohja nykytilassa ja säilytystilojen toisen kehitysehdotuksen mukaisesti

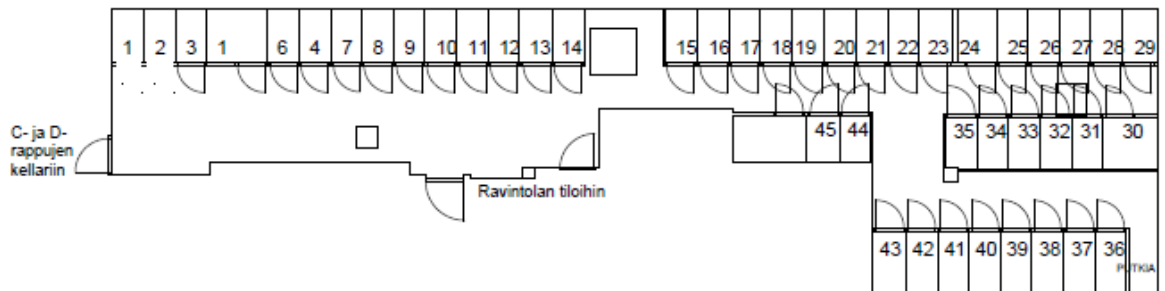
Sisäpihan alla olevasta käytävästä puretaan kaikki vanhat liian pienet irtaimistovarastot ja rakennetaan 16 noin 3 m<sup>2</sup>:n kevyttä puurakenteista irtaimistovarastoa. Varastot

numeroidaan uudelleen rakentamisen yhteydessä niin, että numerointi alkaa sisäpihan alla numerosta 94 ja jatkuu loogisessa numerojärjestyksessä. E-rapun kellarista puretaan kaikki irtaimistovarastot, ja sijoitetaan ne uudelleen käytävään sisäpihan alle sekä C- ja D-porrashuoneiden kellariin. Kuvassa 20 on esitetty sisäpihan alla olevan käytävän pohja säilytystilojen toisen kehitysehdotuksen ja nykytilan mukaisesti.

## Kehitysehdotus 2



## Nykytila



Kuva 20. Sisäpihan alla olevan käytävän pohjan nykytilan säilytystilojen toisen kehitysehdotuksen mukaisesti.

Toisen kehitysehdotuksen hyvät puolet:

- Jokaiselle asunnolle yksi tarpeeksi suuri irtaimistovarasto.
- C- ja D-porrashuoneiden kellariin jää isoja avoimia huoneita ja tiloja, jotka voidaan ottaa helposti käyttöön tarpeen vaatimalla tavalla.
- Kellaritilat ovat helposti muunneltavissa.
- E-porrashuoneen kellari vapautuu muuhun käyttöön, kuten pesutualle.
- Kellarit ja ullakko avartuvat jolloin liikkuminen helpottuu.

Toisen kehitysehdotuksen huonot puolet:



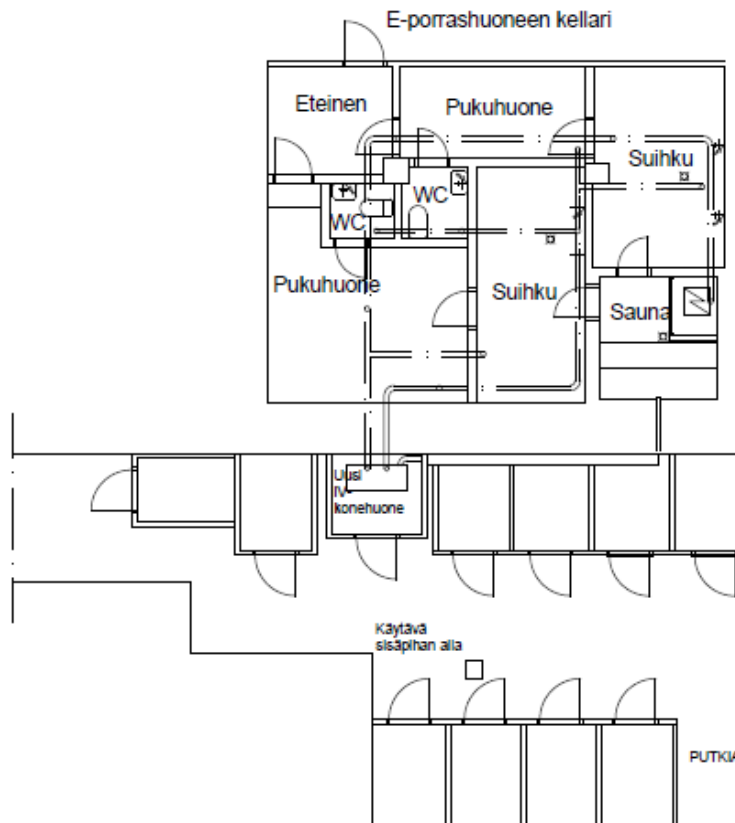
- Rakennustekniset toimenpiteet mittavammat kuin ensimmäisessä kehitysehdotuksessa.
- Kaikkea käytävätilaa ei saada tehokkaasti käyttöön.

#### 4.3.3 Saunatilat

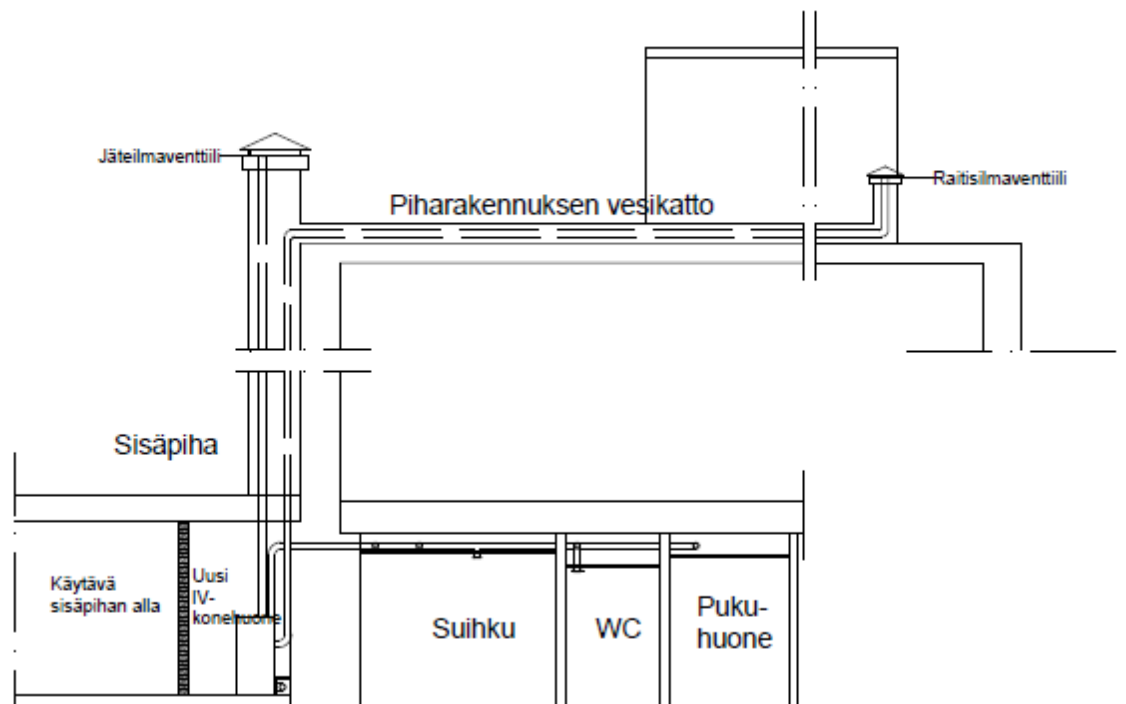
Yhteisten tilojen inventoinnissa ja asukaskyselyjen tuloksista saunatilojen suurimmiksi ongelmiksi muodostuivat puutteellisesta ilmanvaihdosta aiheutuneet kosteusvauriot ja puutteellinen tiedotus saunan varaustavoista ja -ajoista sekä sijainnista. Koska suurin syy saunatilojen ilmanvaihdon puutteellisuuteen on niiden sijainti, on seuraavissa kappaleissa esitetty kehitysehdotus saunan siirtämiseksi ja korjaamiseksi. Molemmista kehitysehdotuksista annetaan lisäksi asumismukavuuteen ja sijoituksen arvon nostamiseen liittyviä hyviä ja huonoja puolia.

##### *Kehitysehdotus 1: Nykyisten saunatilojen ilmastoinnin koneellistaminen ja pintaremontti*

Puretaan vanhan saunaosaston pintarakenteet E-porrashuoneen kellarissa ja kuivataan kastuneet rakennusosat. Samalla voidaan vaihtaa toisen WC:n oven ja lavuaarin paikkoja niin, että sinne pääsee jatkossa toisesta pukuhuoneesta eikä eteistilasta. Koneellistetaan koko E-porrashuoneen kellarin ilmastointi. Jos E-porrashuoneen kellariin on tarpeellista sijoittaa muita toimintoja, kuten pyykinpesutilat, voidaan niidenkin ilmastointi koneellistaa samalla. Ilmastointikoneen vaatima hormisto tulee sijoittaa piharakennuksen julkisivulle, ettei sitä tarvitse viedä asuntojen läpi. Kuvassa 21 on esitetty pohjakuva, kuvassa 22 leikkaus ja kuvassa 23 piharakennuksen julkisivumuutoskuvat saunatilojen ensimmäisen kehitysehdotuksen mukaisesti



Kuva 21. Pohjakuva saunatilojen ensimmäisen kehitysehdotuksen mukaisesti



Kuva 22. Leikkauskuva saunatiloista ensimmäisen kehitysehdotuksen mukaisesti



Kuva 23. Piharakennuksen julkisivumuutokset saunatilojen ensimmäisen kehitysehdoituksen mukaisesti

#### Ensimmäisen kehitysehdoituksen hyvät puolet

- Olemassa oleva saunaosasto saadaan hyödynnettyä ja sen suurimmat ongelmat ratkaistua.
- Rakenteelliset muutokset verrattain pieniä.
- Koko E-porrashuoneen kellarin ilmastointi koneellistetaan, joten sinne voi jatkossa sijoittaa tiloja, jotka vaativat tehokkaan ilmanvaihdon, kuten pesutilat.
- C- ja D-porrashuoneiden ullakolle jää käyttämätöntä tilaa, joka voidaan käyttää muihin tarkoituksiin.

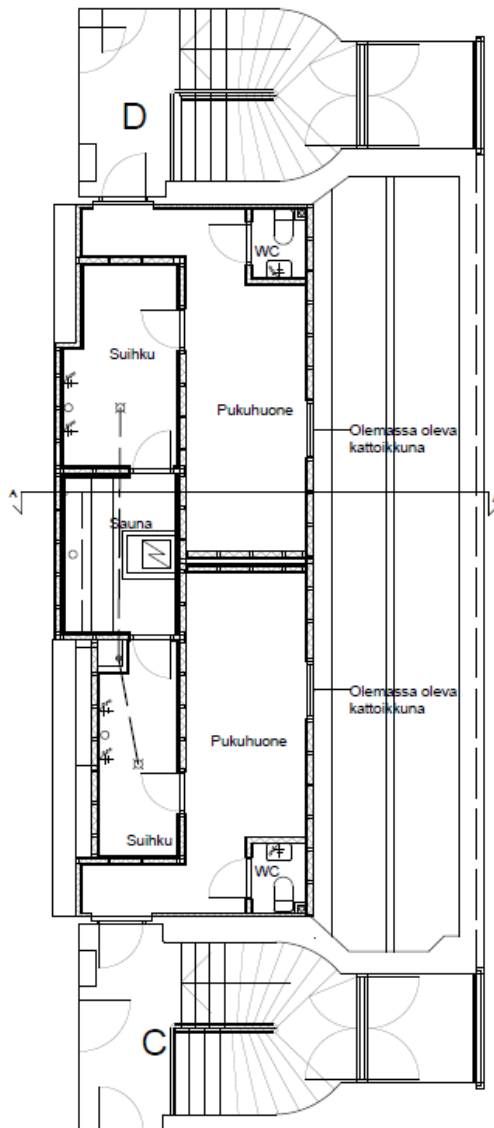
#### Ensimmäisen kehitysehdoituksen huonot puolet

- Mittava ja kallis ilmanvaihtoremontti.
- Kaikkien saunaosaston tilojen pintaremontti.
- Uuden hormin rakentaminen piharakennuksen julkisivulle vaatii julkisivumuutoksen, joka on otettava huomioon kesän 2012 julkisivuremontissa.

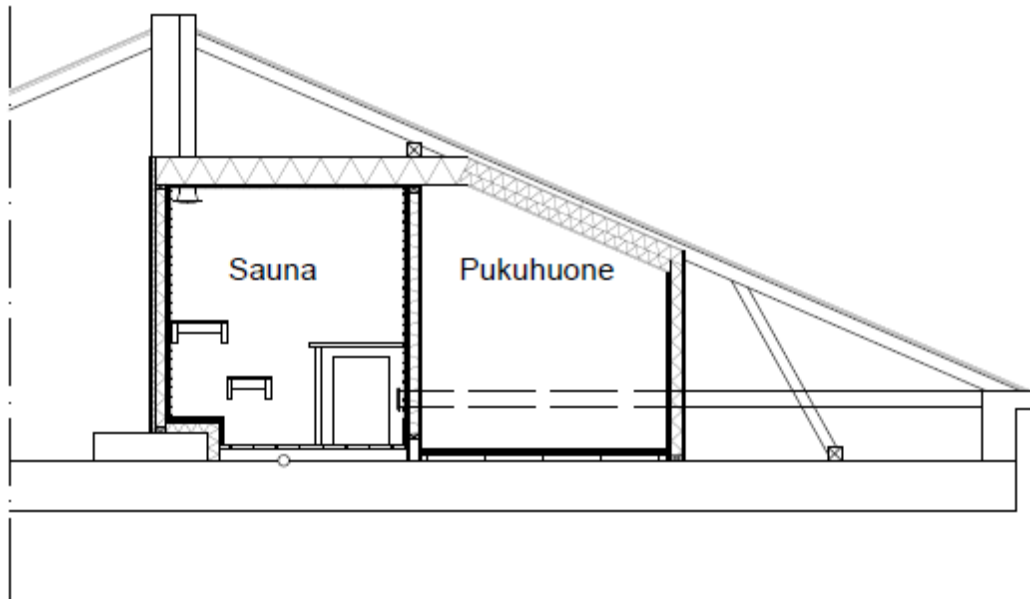
- Sisäpihan alla olevaan käytävään on rakennettava IV-konehuone, joten säilytystiloja joudutaan muuttamaan enemmän kuin pelkästään numeroimalla ne uudestaan.

### *Kehitysehdotus 2: Ullakkosauna*

Puretaan vanhat saunaosasto E-rapun kellarista ja rakennetaan C- ja D-porrashuoneiden ullakolle kokonaan uusi saunaosasto. Uuteen saunaosastoon rakennetaan kaksi kylmää eteistä, kaksi suurta kattoikkunallista pukuhuonetta, joita voidaan käyttää myös vilvoittelutiloina ja joissa molemmissa on oma WC, kaksi suihkutilaa ja saunan. Kuvassa 24 on esitetty ullakkosaunan pohjakuva ja kuvassa 25 sen leikkauskuva



Kuva 24. Ullakkosaunan pohjakuva



Kuva 25. Leikkauskuva ullakkosaunasta

#### Toisen kehitysehdotuksen hyvät puolet

- Osakkeiden arvo kasvaa huomattavasti, kun ullakolle rakennetaan viihtyisä saunaosasto.
- C- ja D-porrashuoneiden ullakon käyttämätön tila saadaan käyttöön.
- Säilytystiloja ei tarvitse välttämättä muuttaa.
- E-porrashuoneen kellari saadaan kokonaisuudessaan uuteen käyttöön.

#### Toisen kehitysehdotuksen huonot puolet

- Laajat ja kalliit rakennustekniset työt.
- Rakennusoikeusselvitys.
- Saunaosasto on lämmitettävä ja sinne on tuotava vedet ja mahdollistettava viemärointi.

## YHTEENVETO

Asunto-osakeyhtiön yhteisiä tiloja kehitettäessä on ensin kiinnitettävä huomiota asunto-osakeyhtiöön, sen hallintoon ja keskeisimpiin osapuoliin. Toimenpiteittäin keskeisimmät osapuolet ovat osakkaiden muodostama asunto-osakeyhtiö ja sen hallitus, isännöitsijä, talon asukkaat ja viranomaiset. Asunto-osakeyhtiön osakkaat maksavat

viime kädessä kiinteistöön kohdistuvat muutostyöt. Yhtiön osakkaiden valitsema hallitus tekee päätökset asunto-osakeyhtiön rahankäytöstä. Isännöitsijä toimii yhteyshenkilönä yhtiön hallituksen ja asiantuntijoiden tai viranomaisten välillä. Talossa on usein asukkaina sekä omistusasukkaita, jotka ovat myös yhtiön osakkaita, että vuokra-asukkaita, jotka vuokraavat vuokrasopimuksessa asetetuilla ehdoilla sijoittajaosakkaiden vuokralle asettamia huoneistoja. Asukkaat määrittelevät, mikä vaikuttaa heidän asumismukavuuteensa ja sitä kautta yhtiön asunto-osakkeiden arvoon. Asumismukavuudella on myös vahva vaikutus uusien vuokralaisten ja osakkaiden houkuttelemiseen. Talon asukkaiden tarpeet ja osakkaiden valmius sijoittaa eri toimenpiteisiin voidaan selvittää esimerkiksi kyselylomakkeilla.

Eri osapuolien tarpeiden selvityksen yhteydessä täytyy asunto-osakeyhtiön yhteiset tilat inventoida niiden tarjoamien mahdollisuuksien selvittämiseksi. Inventoinnissa on otettava huomioon kiinteistön ikä ja siitä johtuvat erilaiset rakenteelliset ja talotekniset ratkaisut. Inventoinnissa tärkeintä on selvittää ensin, onko yhteisissä tiloissa riskirakenteita tai jo näkyviä vahinkoja, jotka voivat vaikuttaa asukkaiden turvallisuuteen. Jos asunto-osakeyhtiössä on yhteiset saunatilat tai sinne halutaan rakentaa yhteiset saunatilat, on perehdyttävä talotekniikkaan asettamiin raja-arvoihin niiden sijoittamisen suhteen. Lisäksi saunatilat vaativat erityistä huomiota rakenteellisesti ja ilmanvaihtoteknisesti siellä vallitsevien olosuhteiden vuoksi. Säilytystiloja kehittäessä tärkeintä on tilaratkaisujen toimivuus. Asuntokohtaisia irtaimistovarastoja tulee olla riittävästi, niiden tulee olla tarpeeksi suuria ja sijoitettu loogiseen järjestykseen. Ulkoiluvälinevarastojen tulee olla tarpeeksi suuria talon asukasmäärään nähden, ja ne tulisi sijoittaa mielellään maantasokerrokseen. Vapaa-ajantiloja voidaan rakentaa yhteisiin tiloihin, mikäli niille on tarpeeksi tilaa ja asukkaat haluavat käyttää niitä.

Kun osapuolien tarpeet on selvitetty, yhteisten tilojen nykytila inventoitu ja luonnokset toimenpiteistä laadittu, voidaan laatia hankesuunnitelma. Suunnitelmaan sisältyvät arviot eri vaihtoehtojen toteuttamistavoista, kustannuksista ja mahdollisista viranomaistoimenpiteistä. Kun hankesuunnitelma on laadittu, voidaan kilpailuttaa suunnitteluratkaisut, joiden perusteella laaditaan urakkatarjouspyynnöt. Kun sopiva urakoitsija on löytynyt ja tarvittavat luvat hankittu, voidaan yhteisten tilojen muutokset toteuttaa.

## LÄHTEET

Abloy 2011. Abloy Protec Elektromeekaaninen lukitusjärjestelmä. Saatavissa

<http://www.abloy.fi/Abloy/FI/Esitteet/Elektroniset%20lukitusj%C3%A4rjestelm%C3%A4t/8802404.pdf> [viitattu 16.3.2012].

Asunto-osakeyhtiölaki 2009. 22.12.2009/1599. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599> [viitattu 28.10.2011].

Craighead Electric Cooperative Corporation 2012. Seven cooperative principles. Saatavissa: <http://www.craigheadelectric.coop/content/seven-cooperative-principles> [viitattu 27.1.2012].

Isännöintiliitto 2011. Isännöinti Suomessa. Saatavissa:

<http://www.isannointiliitto.fi/medialle/isannointialasuomessa/> [viitattu 29.10.2011].

Kaivanto, K. et al. (toim.) 2011. Isännöinnin käsikirja.. Helsinki: Kiinteistöliitto.

Kauppalehti 2012. Asunto Oy Kotkan Kirkkokatu 19. Saatavissa

<http://www.kauppalehti.fi/yritykset/yritys/asunto+oy+kotkan+kirkkokatu+/04839583> [viitattu 4.2.2012].

Omaraha 2012. Asuntosijoittamisen perusteet. Saatavissa

<http://www.omaraha.org/asuntosijoittamisen-perusteet/> [viitattu 13.5.2012].

Pelastuslaki 29.4.2011 379/2011. Saatavissa:

<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2011/20110379> [viitattu 26.1.2011].

RT 91-10440 1990. Sauna 2 Saunan tilojen suunnittelu. Helsinki: Rakennustieto Oy.

RT 91-10480 1992. Sauna 6 Saunan LVIS-suunnittelu. Helsinki: Rakennustieto Oy.

RT 92-10771 2002. S1-Luokan teräsbetoniväestönsuoja ja K-luokan väestönsuoja. Helsinki: Rakennustieto Oy.

RT 93-10555 1994. Asuinrakennusten yhteistilat. Helsinki: Rakennustieto Oy.

RT 93-10561 1995. Asuinrakennusten tekniset tilat. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Sallinen, P 2010. Valvontakameraopas. Saatavissa: <http://www.niscayah.fi/70e1934b-4ffe-4c4d-978f-d753eb71a990.fodoc> [viitattu 16.3.2012] .

Salmén, B 2011. Kansallisvarallisuus 2009. Saatavissa:

<http://www.rakennusteollisuus.fi/download.aspx?intFileID=438&intLinkedFromObjectID=8400> [viitattu 28.10.2011]. Helsinki: Rakennusteollisuus.

Sanoma News Oy 2010. Tilastot kertovat – Tiilirakenne on energiateknisesti erinomainen. Saatavissa:

[http://www.omataloyhtio.fi/index.asp?s=/artikkelit/7091/tiilirakenne\\_on\\_energiateknisesti.htm](http://www.omataloyhtio.fi/index.asp?s=/artikkelit/7091/tiilirakenne_on_energiateknisesti.htm) [viitattu 12.2.2012].

Sazama, G 1996. A Brief History of Affordable Housing Cooperatives in the United States. Mansfield: University of Connecticut. Saatavissa:

<http://www.econ.uconn.edu/working/1996-09.pdf> [viitattu 28.10.2011].

Seppänen, O & Seppänen, M 1996. Rakennusten sisäilmasto ja LVI-tekniikka. Helsinki: Sisäilmayhdistys.

Sisäilmayhdistys 2008. Mikrobien terveyshaitat. Saatavissa:

[http://www.sisailmayhdistys.fi/portal/terveelliset\\_tilat/terveysvaikutukset/mikrobien\\_terveyshaitat/](http://www.sisailmayhdistys.fi/portal/terveelliset_tilat/terveysvaikutukset/mikrobien_terveyshaitat/) [viitattu 1.2.2012].

Suomen virallinen tilasto 2010. Asunnot ja asuinolot. ISSN=1798-

6745. Yleiskatsaus 2009, 1. Asuntokanta 2009. Helsinki: Tilastokeskus. Saatavissa:

[http://www.stat.fi/til/asas/2009/01/asas\\_2009\\_01\\_2010-11-12\\_kat\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/asas/2009/01/asas_2009_01_2010-11-12_kat_001_fi.html) [viitattu: 29.10.2011].



Suomen virallinen tilasto 2011a. Asunto-osakeyhtiöiden talous.

ISSN=1799-2990. 2010, Liitetaulukko 11. Hoitovastikkeet, kaikki asunto-osakeyhtiöt 2010 . Helsinki: Tilastokeskus. Saatavissa:

[http://www.stat.fi/til/asyta/2010/asyta\\_2010\\_2011-09-16\\_tau\\_011\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/asyta/2010/asyta_2010_2011-09-16_tau_011_fi.html) [viitattu: 29.10.2011].

Suomen virallinen tilasto 2011b. Asunto-osakeyhtiöiden talous.

ISSN=1799-2990. 2010, Liitetaulukko 10. Pääomavastikkeet, kaikki asunto-osakeyhtiöt 2010 . Helsinki: Tilastokeskus. Saatavissa:

[http://www.stat.fi/til/asyta/2010/asyta\\_2010\\_2011-09-16\\_tau\\_010\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/asyta/2010/asyta_2010_2011-09-16_tau_010_fi.html) [viitattu: 29.10.2011].

Suomen virallinen tilasto 2011c. Asunnot ja asuinolot.

ISSN=1798-6745. yleiskatsaus 2010, Liitetaulukko 4. Asunnot varusteiden mukaan vuosina 1960–2010 . Helsinki: Tilastokeskus. Saatavissa:

[http://www.stat.fi/til/asas/2010/01/asas\\_2010\\_01\\_2011-10-20\\_tau\\_004\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/asas/2010/01/asas_2010_01_2011-10-20_tau_004_fi.html) [viitattu 27.12.2011].

Suomen virallinen tilasto 2011d. Asuntokunnat ja asuinolot.

Helsinki: Tilastokeskus. Saatavissa: <http://www.stat.fi/til/asuolo/kas.html> [viitattu: 27.12.2011].

Verohallinto 2011a. Asunnon myyminen. Saatavissa: [http://vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_myyminen](http://vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myyminen) [viitattu 26.11.2011].

Verohallinto 2011b. Muun kuin vakituisen asunnon myynti. Saatavissa:

[http://vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon\\_myyminen/Muun\\_kuin\\_oman\\_vakituisen\\_asunnon\\_myymin\(9177\)](http://vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_myyminen/Muun_kuin_oman_vakituisen_asunnon_myymin(9177)) [viitattu 26.11.2011].

Yhtiöjärjestys 2006. Asunto-osakeyhtiö Kotkan Kirkkokatu 19. Kotka.

Ympäristöministeriö 2002. Koti kerrostalossa. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Ympäristöministeriö 2011. Lisärakentaminen osana korjausrakentamishanketta. Saatavissa: <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=130987&lan=fi> [viitattu 27.12.2011].

## LASKUESIMERKKI ASUNTOSIJOITUSTAVAN YKSI MUKAAN

Sijoittaja ostaa 100 000 €n osakkeen, joka oikeuttaa 50 m<sup>2</sup>:n kaksion hallintaan Kotkassa. Lainalla on kiinteä 2,5 % korko, ja laina-aika on 30 vuotta. Sijoittaja ei itse asu asunnossaan omistusaikana. Asunto-osakeyhtiössä tehdään linjasaneeraus, jonka ansiosta asunnon arvo nousee, mutta sijoittaja joutuu maksamaan pääomavastiketta 50 €/kk. Sijoittaja myy osakkeensa lainan maksettuaan 30 vuoden päästä hintaan 150 000 €

Asuntolaina:

Lainan pääoma  $k = 100\,000\text{ €}$

Korkokanta  $q = 1 + (p \div 12)$   $p = 0,025$   
 $q = 1,002083$

Korkokausien lukumäärä:  $n = 30 * 12\text{ kk} = 360\text{ kk}$

Kuukausittainen maksuerä:  $A = K * q^n * \frac{(1-q)}{(1-q^n)}$

$$A = 100\,000\text{ €} * 1,002083^{360} * \frac{(1-1,002083)}{(1-1,002083^{360})}$$

$$= 395,12\text{ €/kk}$$

Kuukausittaiset menot

Vuokratulo:  $T_v = 500\text{ €/kk}$

Pääomavastike:  $m_p = 50\text{ €/kk}$

Hoitovastike:  $m_h = 171,50\text{ €/kk}$

Vuokratulosta maksettava vero:

$$t_{T_v} = 0,28 * (T_v - m_p - m_h)$$

$$t_{T,v} = 0,28 * (500\text{ €/kk} - 50\text{ €/kk} - 171,50\text{ €/kk}) = 78\text{ €/kk}$$

Lainan kuukausittainen maksuerä:

$$A = 395,12 \text{ €kk}$$

Kuukausittainen meno:  $m_{kk} = T_v - A - m_p - m_h - m_{t,v}$

$$m_{kk} = (500 - 395,12 - 50 - 171,50 - 78) \text{€kk} = -194,62 \text{ €kk}$$

Myyntitulo:

Asunnon myyntihinta  $m_h = 150\,000 \text{ €}$

Sijoittajalla mahdollisuus valita edullisempi seuraavista: todelliseen hankintahintaan tai hankintameno-olettamaan perustuva myyntivoitto. Tapauksessa yli 10 vuoden omistusaika, joten hankintameno-olettama on 40 % myyntihinnasta. (Verohallinto 2011a).

Myyntivoitto hankintahinnan mukaan:

$$m_{v,h} = 150\,000 \text{ €} - 100\,000 \text{ €} = 50\,000 \text{ €}$$

Myyntivoitosta maksettava vero hankintahinnan mukaan:

$$t_{m,v,h} = 0,28 * m_{v,h} = 14\,000 \text{ €}$$

Myyntitulo hankintahinnan mukaan:

$$T_{m,h} = m_h - t_{m,v,h} = 150\,000 \text{ €} - 14\,000 \text{ €} = 136\,000 \text{ €}$$

Myyntivoitto hankintameno-olettaman mukaan:

$$m_{v,o} = 0,4 * 150\,000 \text{ €} = 60\,000 \text{ €}$$

Myyntivoitosta maksettava vero hankintameno-olettaman mukaan:

$$t_{m,v,o} = 0,28 * 60\,000 \text{ €} = 16\,800 \text{ €}$$

Myyntitulo hankintahinta-olettaman mukaan:

$$T_{m,o} = mh - t_{mv,o} = 150\,000 \text{ €} - 16\,800 \text{ €} = 133\,200 \text{ €}$$

Tässä tapauksessa todelliseen hankintahintaan perustuva myyntivoitto on sijoittajalle edullisempi, joten osakkeen myyntitulo on 136 000 €

Sijoituksen teoreettinen tuotto:

$$R = T_{m,o} \cdot n \cdot m_{kk} = 136\,000 \text{ €} \cdot 360 \text{ kk} \cdot 194,62 \text{ €/kk} = 70\,063 \text{ €}$$

## LASKUESIMERKKI ASUNTOSIJOITUSTAVAN KAKSI MUKAAN

Sijoittaja ostaa 100 000 € osakkeen, joka oikeuttaa 50 m<sup>2</sup>:n kaksion hallintaan Kotkassa. Lainalla on kiinteä 2,5 % korko, ja laina-aika on 30 vuotta. Sijoittaja teettää asuntoonsa 10 000 € remontin, jonka kustannukset hän kattaa ottamalla suuremman lainan. Remontin jälkeen sijoittaja asuu asunnossa 5 vuotta ja myy sen hintaan 150 000 €. Myytyään osakkeen sijoittaja maksaa loput lainasta.

Asuntolaina:

Lainan pääoma:  $K = 110\,000\text{ €}$

Korkokanta:  $q = 1 + (p \div 12)$   $p = 0,025$

$$q = 1,002083$$

Korkokausien lukumäärä :  $n = 30 * 12\text{ kk} = 360\text{ kk}$

Kuukausittainen maksuerä  $A = K * q^n * \frac{(1-q)}{(1-q^n)}$

$$A = 110\,000\text{ €} * 1,002083^{360} * \frac{(1-1,002083)}{(1-1,002083^{360})} = 434,63\text{ €/kk}$$

Kuukausittaiset menot:

Lainan lyhennys  $A = 434,63\text{ €/kk}$

Hoitovastike  $m_h = 171,50\text{ €/kk}$

Kuukausittainen meno  $m_{kk} = A + m_h$

$$m_{kk} = (434,63,12 + 171,50)\text{ €/kk} = 606,13\text{ €/kk}$$

Myyntitulo:

Asunnon myyntihinta:  $m_h = 150\,000 \text{ €}$

Asunnon myyntihinnasta ei joudu maksamaan veroa, jos on omistanut osakkeen vähintään 2 vuotta ja samanaikaisesti joko itse tai joku perheenjäsenistä on asunut asunnossa vähintään 2 vuotta osakkeen myyntiä (Verohallinto 2011b).

Asunnon myyntitulo  $T_m: 150\,000 \text{ €}$

Asuntolainan takaisinmaksu:

Jäljellä oleva lainan määrä  $V_k = K * q^k - A \left( \frac{1 - q^k}{1 - q} \right)$

Laina maksetaan takaisin 5 vuoden päästä eli 60 tasalyhennyksen jälkeen.

Tällöin  $k = 60$

$$V_k = 110\,000 \text{ €} * 1,002083^{60} - 434,63 \frac{\text{€}}{\text{kk}} * \left( \frac{1 - 1,002083^{60}}{1 - 1,002083} \right) = 96\,880,90 \text{ €}$$

Sijoituksen teorettinen voitto:

$$R = T_m - k * m_{kk} - V_k = 150\,000 \text{ €} - 60 * 606,13 \text{ €kk} - 96\,880,90 \text{ €} = 16\,751,3 \text{ €}$$

## ASUKASKYSELY

Kotkassa 9.1.2012

Arvoisa Piispalan asukas!

Taloyhtiön hallitus haluaa selvittää yhtiön asukkaiden tyytyväisyyttä asumiseen ja taloyhtiön yhteisiin tiloihin. Teemme monipuolista yhteistyötä Kymenlaakson Ammattikorkeakoulun kanssa ja tämäkin kysely on osa tätä taloyhtiössämme kehittävää ja toisaalta oppilaitoksen opiskelijoille hyödyllistä ja välttämätöntä työharjoittelua.

Pyydämme Sinua ystävällisesti vastaamaan oheiseen kyselylomakkeeseen alla olevien kyselyn tekijöiden antamien ohjeiden mukaisesti.

Vastauksesi on tärkeä ja kiitämme siitä jo etukäteen.

Hyvää alkanutta vuotta 2012!

As Oy Kotkan Kirkkokatu 19  
Hallitus

Hyvä asukas!

Pyydämme Sinua ystävällisesti vastaamaan oheiseen kyselylomakkeeseen. Kyselylomake liittyy tyytyväisyyteesi asuntoasi ja taloyhtiön yhteisiä tiloja koskien.

Olemme rakennustekniikan insinööriopiskelijoita Kymenlaakson Ammattikorkeakoulusta ja As. Oy Kotkan Kirkkokatu 19 on tilannut meiltä opinnäytetyöt joiden pohjalta pyritään kehittämään taloyhtiön toimintaa ja tiloja. Näin ollen vastaamalla kyselyyn Sinulla on mahdollisuus vaikuttaa taloyhtiön tulevaisuuden suunnitelmiin.

Kyselylomakkeet käsitellään tilastollisessa muodossa, joten niistä ei voi tunnistaa yksittäistä vastaajaa. Näin ollen voit palauttaa kyselyn nimettömänä.

Pyydämme Sinua palauttamaan lomakkeen mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään keskiviikkona 1.2.2012. Voit palauttaa lomakkeen talonmiehen huoneen ovesa olevaan postiluukkuun, joka sijaitsee A-rapun kellarissa yhteisten pyykinhuoltotilojen vieressä.

Arvostamme vaivannäköäsi ja kiitämme yhteistyöstä.

Olli Ahtosaari

Olli Kokkonen  
Karri Laitinen

Kymenlaakson Ammattikorkeakoulu  
Rakennustekniikka





**Perustiedot**

1. Minkä ikäinen olet?

- a. alle 20 vuotta
- b. 20-30 vuotta
- c. 31-50 vuotta
- d. 50-60 vuotta
- e. yli 60 vuotta

2. Ruokakuntasi tyyppi:

- a. yksin asuva
  - b. pariskunta ilman lapsia
  - c. yhden vanhemman lapsiperhe
  - d. kahden vanhemman lapsiperhe
  - e. muu, mikä?
- 

3. Monta henkilöä huoneistossasi asuu? \_\_\_\_

4. Oletko tällä hetkellä päätoimisesti:

- a. työssäkäyvä
  - b. työtön
  - c. opiskelija
  - d. eläkeläinen
  - e. muu,  
mikä? \_\_\_\_\_
- 

5. Huoneiston pinta-ala: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

6. Huoneiston hallintamuoto:

- a. omistusasunto
  - b. vuokra-asunto
  - c. muu, mikä?
- 

7. Monennessa kerroksessa huoneistosi sijaitsee? \_\_\_\_\_

**Huoneistot**

H1. Arvioi seuraavat väitteet asteikolla 1-5.

Olen tyytyväinen huoneistoni

|                            | Täysin eri mieltä<br>1 | Eri mieltä<br>2 | Ei eri eikä samaa mieltä<br>3 | Samaa mieltä<br>4 | Täysin samaa mieltä<br>5 |
|----------------------------|------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------|
| käyttökustannuksiin        |                        |                 |                               |                   |                          |
| kokoon                     |                        |                 |                               |                   |                          |
| yleiseen kuntoon           |                        |                 |                               |                   |                          |
| WC:hen                     |                        |                 |                               |                   |                          |
| suihkuun                   |                        |                 |                               |                   |                          |
| pohjaratkaisuun            |                        |                 |                               |                   |                          |
| säilytystiloihin           |                        |                 |                               |                   |                          |
| ääneneristävyyteen         |                        |                 |                               |                   |                          |
| lämpötilaan                |                        |                 |                               |                   |                          |
| ilmanlaatuun               |                        |                 |                               |                   |                          |
| vesijärjestelmään          |                        |                 |                               |                   |                          |
| viemärijärjestelmään       |                        |                 |                               |                   |                          |
| sähköjärjestelmään         |                        |                 |                               |                   |                          |
| pyykinpesumahdollisuuksiin |                        |                 |                               |                   |                          |

H2. Täsmennä edellisten kysymysten vaihtoehtoja. Kerro omin sanoin miten haluaisit parantaa huoneistosi viihtyvyyttä taloyhtiön toimenpiteillä:

---



---



---



---



---



---

H3. Onko huoneistoosi tehty kunnostus-/muutostoimenpiteitä? Milloin?

Merkitse ruudukkoon vuosiluku (arvio), mikäli toimenpiteitä on tehty.

|              | Lattia | Seinät | Katto | Putket | Sähköt |
|--------------|--------|--------|-------|--------|--------|
| Eteinen      |        |        |       |        |        |
| Keittiö      |        |        |       |        |        |
| Makuuhuoneet |        |        |       |        |        |
| WC           |        |        |       |        |        |
| Suihku       |        |        |       |        |        |
| Olohuone     |        |        |       |        |        |

Mikäli on tehty muita toimenpiteitä, kerro myös niistä.

H4. Onko huoneistossasi esim. rakenne-, kosteus- tai pintavaurioita? (Mitä/millaisia/missä?)

---

---

---

---

---

---

H5. Mitä puutteita huoneistossasi on?

---

---

---

---

---

H6. Miten haluaisit huoneistoasi kehitettävän taloyhtiön toimenpiteillä?

---

---

---

---

---

---

### Saunatilat

- S1. Kuinka usein käytät taloyhtiön saunatiloja:
- a. useammin kuin kerran viikossa
  - b. kerran viikossa
  - c. kerran kahdessa viikossa
  - d. kerran kuukaudessa tai harvemmin
  - e. en koskaan

S2. Arvioi seuraavat väitteet asteikolla 1-5

Käyttäisin saunatiloja useammin jos...

|   | Täysin eri mieltä<br>1 | Eri mieltä<br>2 | Ei eri eikä samaa mieltä<br>3 | Samaa mieltä<br>4 | Täysin samaa mieltä<br>5 |
|---|------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Ne olisivat paremmassa kunnossa                                 |                        |                 |                               |                   |                          |
| Ne sijaitsisivat paremmassa paikassa                            |                        |                 |                               |                   |                          |
| Saunominen olisi ilmaista                                       |                        |                 |                               |                   |                          |
| Saunan sisäilmasto olisi parempi                                |                        |                 |                               |                   |                          |
| Sauna olisi turvallisempi                                       |                        |                 |                               |                   |                          |
| Mahdolliset saunomisajat olisivat sopivammat                    |                        |                 |                               |                   |                          |
| Saunatiloissa olisi kunnollinen mahdollisuus vilvoittautumiseen |                        |                 |                               |                   |                          |

S3. Täsmennä kysymyksen S2. vaihtoehtoja ja kerro omin sanoin miten haluaisit parantaa taloyhtiön saunatiloja:

---



---



---



---



---



---

### Vapaa-ajantilat

V1. Pitäisikö mielestäsi taloyhtiössä olla yhteisessä käytössä olevia vapaa-ajantiloja?

- a) kyllä
- b) ei

V2. Arvioi seuraavat väittämät asteikolla 1-5.

Käyttäisin tai joku ruokakunnastani käyttäisi seuraavia tiloja jos taloyhtiössä sellainen olisi

|                        | Täysin eri mieltä<br>1 | Eri mieltä<br>2 | Ei eri eikä samaa mieltä<br>3 | Samaa mieltä<br>4 | Täysin samaa mieltä<br>5 |
|------------------------|------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Sisustettu kerhotila   |                        |                 |                               |                   |                          |
| Askartelutila          |                        |                 |                               |                   |                          |
| Verstas työkaluineen   |                        |                 |                               |                   |                          |
| Kuntosali              |                        |                 |                               |                   |                          |
| Muu urheilutila, mikä? |                        |                 |                               |                   |                          |

V3. Jos toivomaasi vapaa-ajantilaa ei mainittu kysymyksessä V2. mainitse se ja mahdolliset perustelut sen hankkimiseksi omin sanoin:

---

---

---

---

V4. Laita järjestykseen toivomasi vapaa-ajantilan parhaat sijoituspaikat niin, että annat mielestäsi parhaalle sijoituspaikalle arvosanan 1, toiseksi parhaalle 2 jne.

|  |   |
|--|---|
| A ja B-rapun kellari                       | — |
| C ja D-rapun kellari                       | — |
| E-rapun kellari                            | — |
| A ja B-rapun ullakko                       | — |
| C ja D-rapun ullakko                       | — |
| E-rapun ullakko                            | — |
| Nykyinen väestönsuoja (C-rapun kellarissa) | — |

V5. Kerro omin sanoin miten haluaisit taloyhtiön toimivan vapaa-ajantilojen suhteen:

---

---

---

---

---

---

## Säilytystilat

ST1. Käytän taloyhtiön tarjoamia säilytystiloja

- a. kyllä
- b. ei

ST2. Jos vastasit kysymykseen ST1. ”kyllä”, arvioi seuraavat väittämät asteikolla 1-5

|   | Täysin eri mieltä<br>1 | Eri mieltä<br>2 | Ei eri eikä samaa mieltä<br>3 | Samaa mieltä<br>4 | Täysin samaa mieltä<br>5 |
|---|------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Huoneistossani on riittävästi säilytystilaa   |                        |                 |                               |                   |                          |
| Taloyhtiön tarjoamat huoneistokohtaiset irtaimistovarastot (kellarissa ja ullakolla) ovat riittävät           |                        |                 |                               |                   |                          |
| Taloyhtiön tarjoamat huoneistokohtaiset irtaimistovarastot on sijoitettu järkevästi (kellarissa ja ullakolla) |                        |                 |                               |                   |                          |
| Taloyhtiön yhteiset varastotilat (esim. pyörävarasto) ovat  |                        |                 |                               |                   |                          |
| Taloyhtiön yhteiset varastotilat (esim. pyörävarasto) on sijoitettu järkevästi                                |                        |                 |                               |                   |                          |
| Taloyhtiön säilytystilat ovat hyvässä kunnossa  |                        |                 |                               |                   |                          |
| Taloyhtiön säilytystilat ovat turvalliset   |                        |                 |                               |                   |                          |

ST3. Jos vastasit kysymykseen ST1 ”ei”, arvioi seuraavat väittämät asteikolla 1-5.

Käyttäisin taloyhtiön tarjoamia säilytystiloja jos...

|   | Täysin eri mieltä<br>1 | Eri mieltä<br>2 | Ei eri eikä samaa mieltä<br>3 | Samaa mieltä<br>4 | Täysin samaa mieltä<br>5 |
|---|------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Huoneistoni säilytystilat eivät olisi minulle riittävät   |                        |                 |                               |                   |                          |
| Taloyhtiön tarjoamat huoneistokohtaiset irtaimistovarastot olisivat riittävät (ullakolla ja kellarissa) |                        |                 |                               |                   |                          |
| Taloyhtiön asuntokohtaiset irtaimistovarastot olisi sijoitettu järkevästi (ullakolla ja kellarissa)     |                        |                 |                               |                   |                          |
| Taloyhtiön yhteiset varastotilat (esim. pyörävarasto) olisivat riittävät                                |                        |                 |                               |                   |                          |
| Taloyhtiön yhteiset varastotilat (esim. pyörävarasto) olisivat sijoitettu järkevästi                    |                        |                 |                               |                   |                          |

|   |  |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|--|
| Taloyhtiön säilytystilat olisivat paremmassa kunnossa |  |  |  |  |  |
| Taloyhtiön säilytystilat olisivat turvallisemmat      |  |  |  |  |  |

Liite 3/8

ST4. Täsmennä kysymyksen ST2 tai ST3 vaihtoehtoja ja kerro omin sanoin miten haluaisit parantaa taloyhtiön säilytystiloja:

---



---



---



---

### Pyykinhuoltotilat

P1. Käytätkö taloyhtiön pyykinpesutiloja?

- kerran viikossa
- kerran kahdessa viikossa
- kerran kuukaudessa
- harvemmin
- en koskaan

Mikäli vastasit kysymykseen P1. "harvemmin" tai "en koskaan" niin miksi?

---



---



---



---

P2. Käytätkö taloyhtiön kuivaustiloja?

- kerran viikossa
- kerran kahdessa viikossa
- kerran kuukaudessa
- harvemmin
- en koskaan

Mikäli vastasit kysymykseen P2. "harvemmin" tai "en koskaan" niin miksi?

---



---



---

P3. Jos pyykinhuoltotilat olisivat paremmat (esim. varustelultaan) käyttäisitkö niitä?

- a. kyllä
- b. ei

P4. Mitä varusteita haluaisit taloyhtiön pyykinpesu- ja kuivaustilojen sisältävän?

- a. pyykinpesukone
- b. matonpesukone
- c. kuivausrumpu
- d. mankeli
- e. tasotilaa (mm. silitystä varten)
- f. kuivaushuone
- g. pesuallas/altaat

P5. Onko paperinen ajanvarausjärjestelmä mielestäsi toimiva?

- a. kyllä
- b. ei

P6. Aiheutuisiko sinulle haittaa siitä, jos pyykinpesukone toimisi kolikoilla?

- a. kyllä
- b. ei

P7. Tulisiko mielestäsi taloyhtiön pyykinpesu- ja kuivaustilojen läheisyydessä olla wc?

- a. kyllä
- b. ei

P8. Anna palautetta pyykinhuoltotiloista omin sanoin

---

---

---

---

---



## OSAKASKYSELY

Kotkassa 9.1.2012

Hyvä As. Oy Kotkan Kirkkokatu 19:n osakas!

Taloyhtiön hallitus haluaa selvittää yhtiön osakkaiden tyytyväisyyttä asumiseen ja taloyhtiön yhteisiin tiloihin. Teemme monipuolista yhteistyötä Kymenlaakson Ammattikorkeakoulun kanssa ja tämäkin kysely on osa tätä taloyhtiössämme kehittävää ja toisaalta oppilaitoksen opiskelijoille hyödyllistä ja välttämätöntä työharjoittelua.

Pyydämme Sinua ystävällisesti vastaamaan oheiseen kyselylomakkeeseen alla olevien kyselyn tekijöiden antamien ohjeiden mukaisesti. Vastauksesi on tärkeä ja kiitämme siitä jo etukäteen.

Hyvää alkanutta vuotta 2012 !

As Oy Kotkan Kirkkokatu 19

Hallitus

Hyvä osakas!

Pyydämme Sinua ystävällisesti vastaamaan oheiseen kyselylomakkeeseen. Kyselylomake liittyy taloyhtiön yhteisten tilojen ja asukashuoneistojen kehittämiseen.

Olemme rakennustekniikan insinööriopiskelijoita Kymenlaakson Ammattikorkeakoulusta ja As. Oy Kotkan Kirkkokatu 19 on tilannut meiltä opinnäytetyöt joiden pohjalta pyritään kehittämään taloyhtiön toimintaa ja tiloja. Näin ollen vastaamalla kyselyyn Sinulla on mahdollisuus vaikuttaa taloyhtiön tulevaisuuden suunnitelmiin.

Kyselylomakkeet käsitellään tilastollisessa muodossa, joten niistä ei voi tunnistaa yksittäistä vastaajaa. Näin ollen voit palauttaa kyselyn nimettömänä.

Pyydämme Sinua palauttamaan lomakkeen mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään keskiviikkona 1.2.2012. Voit palauttaa lomakkeen talonmiehen huoneen ovesa olevaan postiluukkuun, joka sijaitsee A-rapun kellarissa yhteisten pyykinhuoltotilojen vieressä.

Arvostamme vaivannäköäsi ja kiitämme yhteistyöstä.

Olli Ahtosaari

Olli Kokkonen

Karri Laitinen

Kymenlaakson Ammattikorkeakoulu  
Rakennustekniikka



## Perustiedot

1. Minkä ikäinen olet?

- a. alle 20 vuotta
- b. 21-30 vuotta
- c. 31-50 vuotta
- d. 51-60 vuotta
- e. yli 60 vuotta

2. Hallitsemiesi osakkeiden määrä: \_\_\_\_

3. Hallitsemasi huoneiston/Hallitsemiesi huoneistojen tyyppi/tyypit:

- a. 1h+kk
- b. 1h+kk+kph
- c. 1h+k+kph
- d. 2h+kk
- e. 2h+k+kph
- f. 2h+kk+kph
- g. 2h+k+kph+halli
- h. 2h+kk+halli+parv.
- i. 2h+kk+kph+halli
- j. 2h+kk+kph+parv.
- k. 3h+k+palv.h+halli+kph
- l. liikehuoneisto

4. Oletko tällä hetkellä päätoimisesti:

- a. työssäkäyvä
- b. työtön
- c. opiskelija
- d. eläkeläinen
- e. muu,  
mikä? \_\_\_\_\_

## Huoneistot

H1. Arvioi seuraavat väittämät asteikolla 1-5.

Olen valmis sijoittamaan seuraaviin hallitsemaani huoneistoon/hallitsemiini huoneistoihin liittyviin parannuksiin.

|                            | Täysin eri mieltä<br>1 | Eri mieltä<br>2 | Ei eri eikä samaa mieltä<br>3 | Samaa mieltä<br>4 | Täysin samaa mieltä<br>5 |
|----------------------------|------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------|
| vastikkeen korotus         |                        |                 |                               |                   |                          |
| huoneiston kokoon          |                        |                 |                               |                   |                          |
| yleiseen kuntoon           |                        |                 |                               |                   |                          |
| WC:hen                     |                        |                 |                               |                   |                          |
| suihkuun                   |                        |                 |                               |                   |                          |
| pohjaratkaisuun            |                        |                 |                               |                   |                          |
| säilytystiloihin           |                        |                 |                               |                   |                          |
| ääneneristävyyteen         |                        |                 |                               |                   |                          |
| lämpötilaan                |                        |                 |                               |                   |                          |
| ilmanlaatuun               |                        |                 |                               |                   |                          |
| vesijärjestelmään          |                        |                 |                               |                   |                          |
| viemärijärjestelmään       |                        |                 |                               |                   |                          |
| sähköjärjestelmään         |                        |                 |                               |                   |                          |
| pyykinpesukone(tilavaraus) |                        |                 |                               |                   |                          |

H2. Täsmennä edellisten kysymysten vaihtoehtoja. Kerro omin sanoin miten haluaisit parantaa hallitsemaasi huoneistoa /hallitsemiasi huoneistoja:

---



---



---



---



---



---

H3. Onko hallitsemaasi huoneistoon/hallitsemiisi huoneistoihin tehty kunnostus-/muutostöimenpiteitä? Milloin? Merkitse ruudukkoon vuosiluku (arvio), mikäli toimenpiteitä on tehty.

|              | Lattia | Seinät | Katto | Putket | Sähköt |
|--------------|--------|--------|-------|--------|--------|
| Eteinen      |        |        |       |        |        |
| Keittiö      |        |        |       |        |        |
| Makuuhuoneet |        |        |       |        |        |
| WC           |        |        |       |        |        |
| Suihku       |        |        |       |        |        |
| Olohuone     |        |        |       |        |        |

Mikäli on tehty muita toimenpiteitä kerro myös niistä:

---

---

---

H4. Onko tiedossasi hallitsemassasi huoneistossa olevia esim. rakenne-, kosteus- tai pintavaurioita?  
(Mitä/millaisia/missä?)

---

---

---

---

---

---

H5. Mitä puutteita hallitsemassasi huoneistossa on? (esim. pyykinpesukoneen tilavaraus)

---

---

---

---

---

H6. Miten haluaisit hallitsemaasi huoneistoa /hallitsemiasi huoneistoja kehitettävän?

---

---

---

---

---

---

H7. Vastaa seuraavaan kysymykseen vain mikäli hallinnassasi on yksiö/yksiöitä/kaksio/kaksioita:

Olisitko kiinnostunut kehitysratkaisuista vierekkäisten yksiöiden ja/tai kaksioiden yhdistämiseksi suuremmiksi kokonaisuuksiksi, jos näillä ratkaisuilla saataisiin aikaan paremmin vuokrattavia asuntoja tai teknisiä, sosiaalisia tai muita etuja tms.? (kehitysratkaisuilla luotaisiin ratkaisuita esim. taloteknisten järjestelmien osalta)

- a. kyllä
- b. ei

Perustele vastauksesi kysymykseen H7.

---



---



---



---



---



---

H8. Olisitko kiinnostunut märkätilojen huoneistotyyppikohtaisesta korjaussuunnitelmasta edellisessä kysymyksessä viitattuihin etuihin tähdäten?

- a. kyllä
- b. ei

### Saunatilat

S1. Arvioi seuraavat väitteet asteikolla 1-5

Olen valmis sijoittamaan...

|   | Täysin eri mieltä<br>1 | Eri mieltä<br>2 | Ei eri eikä samaa mieltä<br>3 | Samaa mieltä<br>4 | Täysin samaa mieltä<br>5 |
|---|------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------|
| saunatilojen korjaukseen                                |                        |                 |                               |                   |                          |
| saunan turvallisuuden parantamiseen                     |                        |                 |                               |                   |                          |
| saunan sisäilmaston parantamiseen                       |                        |                 |                               |                   |                          |
| saunatilojen uudelleen sijoittamiseen (esim. ullakolle) |                        |                 |                               |                   |                          |
| saunatilojen yhteyteen rakennettavaan vilvoittelutilaan |                        |                 |                               |                   |                          |

S2. Täsmennä kysymyksen S1. vaihtoehtoja ja kerro omin sanoin miten haluaisit parantaa taloyhtiön saunatiloja:

---



---



---



---



---



---

## Vapaa-ajantilat

V1. Pitäisikö mielestäsi taloyhtiössä olla yhteisessä käytössä olevia vapaa-ajantiloja?

- a. kyllä
- b. ei

V2. Arvioi seuraavat väittämät asteikolla 1-5.

Olen valmis sijoittamaan taloyhtiön yhteisiin tiloihin sijoitettavaan...

|   | Täysin eri mieltä<br>1 | Eri mieltä<br>2 | Ei eri eikä samaa mieltä<br>3 | Samaa mieltä<br>4 | Täysin samaa mieltä<br>5 |
|---|------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------|
| sisustettuun kerhotilaan                  |                        |                 |                               |                   |                          |
| askartelutilaan                           |                        |                 |                               |                   |                          |
| verstaaseen työkaluineen                  |                        |                 |                               |                   |                          |
| kuntosaliin                               |                        |                 |                               |                   |                          |
| Muuhun urheilutilaan, mihin?              |                        |                 |                               |                   |                          |
| vilvoittelutilaan saunaosaston yhteydessä |                        |                 |                               |                   |                          |

V3. Jos toivomaasi vapaa-ajantilaa ei mainittu kysymyksessä V2, mainitse se ja mahdolliset perustelut sen hankkimiseksi omin sanoin:

---



---



---



---

V4. Kerro omin sanoin miten haluaisit taloyhtiön toimivan vapaa-ajantilojen suhteen:

---



---



---



---



---

## Säilytystilat

ST1. Arvioi seuraavat väittämät asteikolla 1-5

Olisin valmis sijoittamaan ... mikäli siihen on tarvetta

|  | Täysin eri mieltä<br>1 | Eri mieltä<br>2 | Ei eri eikä samaa mieltä<br>3 | Samaa mieltä<br>4 | Täysin samaa mieltä<br>5 |
|--|------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------|
| taloyhtiön tarjoamien asuntokohtaisten irtaimistovarastojen (kellarissa ja ullakolla) kunnostukseen          |                        |                 |                               |                   |                          |
| taloyhtiön tarjoamien asuntokohtaisten irtaimistovarastojen uudelleen sijoitukseen (kellarissa ja ullakolla) |                        |                 |                               |                   |                          |
| taloyhtiön tarjoamien asuntokohtaisten irtaimistovarastojen lisäämiseen (kellarissa ja ullakolla)            |                        |                 |                               |                   |                          |
| taloyhtiön yhteisten varastotilojen (esim. pyörävarasto) kunnostukseen                                       |                        |                 |                               |                   |                          |
| taloyhtiön yhteisten varastotilojen (esim. pyörävarasto) uudelleen sijoitukseen                              |                        |                 |                               |                   |                          |
| taloyhtiön säilytystilojen (kaikkien) turvallisuuteen  |                        |                 |                               |                   |                          |

ST2. Täsmennä kysymyksen ST1 vaihtoehtoja ja kerro omin sanoin miten haluaisit parantaa taloyhtiön säilytystiloja:

---



---



---



---



---

**Pyykinhuoltotilat**

P1. Arvioi seuraavat väittämät asteikolla 1-5.

Olen valmis sijoittamaan taloyhtiön yhteisten pyykinhuoltotilojen...

|                              | Täysin eri mieltä<br>1 | Eri mieltä<br>2 | Ei eri eikä samaa mieltä<br>3 | Samaa mieltä<br>4 | Täysin samaa mieltä<br>5 |
|------------------------------|------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------|
| yleisen kunnon parantamiseen |                        |                 |                               |                   |                          |
| varustelutason parantamiseen |                        |                 |                               |                   |                          |