

Se paikallinen.

KIINTEISTÖTYÖT
NEITOLA
neitola.fi

Länsi-Lapin
Maalauspalvelu Oy

Katso referenssimme:
www.lansilapinmaalauspalvelu.fi
Puh. 020 712 0770

**MONIPUOLISESTI PALVELEVA
RAKENNUSLIIKE**

- Taloyhtiöiden linjasaneeraus
- Korjausrakentaminen
- Julkisivusaneeraus
- Toimitilamuutokset
- Uudisrakentaminen

LAPIN KIINTEISTÖ- SANOMAT

Lapin isännöitsijät ry:n
julkaisu 33. vsk.
Ilmestymispäivä 5.11.2019
www.lapinisannoitsijat.fi

Taloyhtiöllesi toimintavarma

- Valokuituliittymä
- Kaapeli TV- palvelut
- Kaukolämmön palvelut
- Aurinkosähkö
- Sähköautojen latauspisteet
- Energiankulutus seurantapalvelu

Asukkaille aidosti nopeat
Laajakaista ja viihdepalvelut



neve.fi

Caverion



Kiinteistötekniikkaa

Huoltotilaukset:
huoltotilaukset.roi@caverion.com
p. 040 587 36 21

www.caverion.fi

Caverion Suomi Oy
Suosiolankatu 2 C
Rovaniemi

FINIB



**VAKUUTTAMINEN JA
VAHINKOTILANTEIDEN
HOITO ON MONIMUTKAISTA
JA AIKAA VIEVÄÄ**

**Ota kumppaniksi etuasi ajava
vakuutusmeklari.**

**Vakuuttava
asiantuntija**

www.finib.fi

KATTO

**TALVI TULEE, VARAUDU.
SOITA TAI KÄY SIVUILLAMME
KATTOROVANIEMI.FI**



Laadukkaat peltiosat
Ikkunapellit



Kattoturvatuotteet



Vesikaton tarkastus
Huolto- ja korjauspalvelu



Lumen- ja jäänpudotus
Talvikunnossapito

Perttu Carlson
050-3784585
perttu@kattorovaniemi.fi



PÄIVITÄ NETTISI 1000M HUIPPUNOPEUTEEN

Kodin nettiyhteydessäsi voi olla nyt nopeutta jopa 1000Mbit/s, sillä paransimme Rovaniemen alueen kaapeliverkon laajakaistayhteyksiä. Mikä parasta, saat uuden huippunopean nettiyhteyden ilman lisäinvestointeja talon tekniikkaan tai yhteyksiin.

Ota nopeampi netti käyttöösi

Tarkista onko yhteytesi parantunut ja soita asiakaspalvelumme **020 690 400** (mpm/pvm) ark. klo 8-18.

Voit myös poiketa **Telia Kauppaan**.

Oletko taloyhtiön edustaja?

Telian Taloyhtiöpalvelu palvelee kiinteistöjen edustajia kaikissa taloyhtiöasioissa **0200 32333**.

Kysy myös entistäkin edullisempaa Taloyhtiölaajakaistaa!





Jorma Saukko, puheenjohtaja, Lapin Isännöitsijät ry

Yhteiskunnassa tapahtuneet muutokset tuovat muutoksia myös taloyhtiöasumiseen ja samalla haasteita isännöitsijän ja kiinteistönhoitajan työhön.

Mitä pitäisi huomioida asuntojen lyhytaikaisessa vuokrauksessa?

Vuoden vilkkain turistisesonki on kohta alkamassa. Se tarkoittaa samalla sitä, että monien taloyhtiöiden asukasrakenne muuttuu – lyhytaikaisessa vuokrauksessa olevien asuntojen asukkaiksi tulee pääosin ulkomalaisia lomalaisia, jotka vaihtuvat usein, jopa päivittäin. Ja lomalaisethan liikkuvat porraskäytävissä ja muissa yleisissä tiloissa matkalaukkuja vetäen.

Oman kokemukseni mukaan vakituiset asukkaat näyttävät kokevan yhdeksi ongelmaksi vesimaksun – huoneisto saattaa olla pitkään tyhjänä ja sitten sesonkiaikoina asunnossa asuukin useita henkilöitä. Itse olen pyrkinyt sopimaan osakkeenomistajan kanssa sellaisen, koko vuoden ajan maksettavan vesimaksun, jossa tulee huomioitua huoneiston vaihtuvat asukasmäärät. Lisäksi vakituiset osakkaat/asukkaat myös pelkäävät, että osaavatko aivan erilaisista kulttuureista tulevat turistit käyttää oikein niin taloyhtiön yhteisissä tiloissa olevia laitteita (pesutupa, kuivaushuone) kuin huoneiston omia laitteita. Eli asukkaat pelkäävät vesivahinkoa, patterin jääytymistä tms. käyttäjän virheestä aiheutuvaa vahinkoa.

Mitä sitten tällaisen lyhytaikaista vuokrausta harrastavan osakkaan pitäisi tehdä? Ensimmäiseksi, jos talon vesimaksu perustuu henkilölukuun, sopia taloyhtiön kanssa sellaisesta vesimaksusta, joka varmasti on riittävä vaihtelevaan asukasmäärään. Toiseksi, turistien riittävä, myös kirjallinen ohjeistaminen ja riittävän monella kielellä, siitä miten talossa tulee toimia ja miten eri laitteita käytetään. Tämän pitää sisältää myös jätelajitteluohjeet, huoneiston tuuletusohjeet, yön hiljaisuusajan (22-07) ja tarvittaessa pysäköintiohjeet. Kolmanneksi, on hyvä muistuttaa, että suurin osa talon asukkaista on vakituksia asukaita omissa kodeissaan. Ja vielä neljänneksi, riittävästä vakuutusturvasta huolehtiminen, joka kattaa vuokralaisen mahdollisesti aiheuttamat vahingot.

Uskon, että jo näillä toimenpiteillä lyhytaikaisen vuokrauksen aiheuttamat ongelmat ja haasteet saadaan sellaisiksi, että vakituisten asukkaiden ei tarvitse taas joulun aikaan todeta ”asuvansa matkustajakodissa”.

Isännöitsijän ja kiinteistönhoitajan sosiaalinen työ lisääntyy

Usean vuoden ajan on ollut nähtävissä, että isännöitsijän työssä sosiaalisten ongelmien hoitaminen lisääntyy. Tämä johtuu osittain siitä, että etenkin asutuskeskusten kerrostaloihin, lähelle palveluja muuttaa ikääntyviä asukkaita. Tämän ajan selkeä suuntaus on, että useat muuttajat ovat yksinasujia, joilla omaiset ovat kaukana tai lähiomaisia ei ole lainkaan. Kun nämä asukkaat saavat erilaisia iän tuomia vaivoja ja sairauksia, eikä omaisia ole lähellä, niin haaste siirtyy talon isännöitsijälle ja kiinteistöpalvelulle. Avain unohtuu sisälle tai katoaa kokonaan, kotiosoite unohtuu, ulos mennään säähän sopimattomilla varusteilla tms. Ensimmäinen ratkaisu on tietenkin kiinteistöpalvelun suorittama oven avaaminen, kotiin ohjaaminen ja uuden avaimen hankkiminen. Mutta tilanteen toistuessa näinhän ei voi jatkaa. Siinä vaiheessa isännöitsijä alkaa selvittämään löytyisikö asukkaalle lähiomaisia ja se selvitys vaatii sitten usein ”salapoliisin työtä”. Kun sitten käy ilmi, että lähiomaisia ei löydy, isännöitsijä ottaa yhteyden kunnan sosiaalitoimeen ja yrittää saada sieltä apua.

Toisen, mutta aika erilaisen sosiaalisten ongelmien hoitamisen aiheuttavat alkoholi- ja huumeriippuvaiset tai muuten elämänhallinnan menettäneet asukkaat. Kuten sisäsivulla (sivu 11) olevasta artikkelista ilmenee, isännöitsijän kokonaistyöajasta 29 % menee asiakaspalveluun. Siihen sisältyvien erilaisten sosiaalisten ongelmien hoitaminen kuormittaa tutkimuksen mukaan liikaa 46 %:a isännöitsijöistä!

Nämäkin asiat on kuitenkin hoidettava eikä niitä voida jättää huomiotta. Tarvitaanko siis tulevaisuudessa erikseen työaikaa, resursseja ja koulutusta sosiaaliseen isännöintiin?

Jk. Olemme pyrkineet tekemään tämän Lapin Kiinteistösanomat-lehtemme niin, että siitä olisi hyötyä mahdollisimman monelle lukijalle – kiitän kaikkia työhön osallistuneita.



Hallitus

		Puhelin	Sähköposti
Puheenjohtaja	Jorma Saukko	040 540 7651	jes.oy@pp.inet.fi
Jäsen, sihteeri	Taru Tornberg	040 551 6889	taru.tornberg@teetee.fi
Jäsen	Jyrki Keskipoikela	020 734 4274	jyrki.keskipoikela@op.fi
Jäsen	Timo Lehtoniemi	020 177 4720	timo.lehtoniemi@colliers.com
Jäsen	Kimmo Parkkinen	0400 765 769	kimmo.parkkinen@arena.fi
Jäsen, vara pj.	Mika Pasanen	020 731 1362	mika.p.pasanen@op.fi

LAPIN
KIINTEISTÖ-
SANOMAT

33. vsk

JULKAISIJA Lapin Isännöitsijät ry.

TOIMITUSKUNTA
Timo Lehtoniemi
Taru Tornberg
Jorma Saukko
Mika Pasanen

PAINOSMÄÄRÄ
29000 kpl
PAINOAIKKA
Kaleva Oy

TAITTO
Viestinet
maire.mattila@viestinet.fi

ASIANAJOTOIMISTO
PULKAMO OY
Asumisjuridiikan erikoisliike
Valtakatu 20, Rovaniemi | (016) 310 800 | www.pulkamo.fi

• Lasit • Peilit • Peililiukuovet
• Muovit • Kalustelevyt
*Meiltä lasitukset uudis- ja remonttikohteisiin!
Myös peilit ja kalustelevyt!*
**LASI- JA LEVYMYYNTEI
HALONEN OY**
HALLITIE 10, 96300 ROVANIEMI
P. 016-312 395, GSM 0400-563 236
www.lasi-jalevymyynti.fi.

Tuholaistorjuntaa Lapissa ja Koillismaalla
**NAPAPIIRIN
TUHOHYÖNTEISTORJUNTA**
Desinfektori
SEPPÖ PARVIAINEN
Puhelin: 0400-397 924
info@tuhohyonteistorjunta.fi
www.tuhohyonteistorjunta.fi

Wide-yhtiöt Oy
Wide-yhtiöt Oy Luusuaniemi tarjoaa täyden palvelun kiinteistönhuoltoa asuin-, liike- ja teollisuuskiinteistöille Rovaniemen seudulla. Teemme työtä turvallisen, terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön luomiseksi.
PAIKALLINEN HUOLTOPÄIVYSTYS AUTTAA 24 H/VRK.
Puh. 040 137 4455 • toimisto@wideyhtiot.fi
www.wideyhtiot.fi

SISÄLLYS	
Pääkirjoitus, Lapin Isännöitsijät ry:n hallitus	3
30 vuotta sitten	4
Puukerrostalo DAS Kelo Rovaniemen kampusalueen maamerkki	4
Katseet taloyhtiöasumisen arvostukseen	5
Uusien lukitusratkaisujen suosio kasvaa kiinteistöalalla	6
Putkiremontti asetti naapurisovunkin koetukselle Taloyhtiöt ottavat vaarallisia riskejä paloturvallisuudessa	7
Vahvaa kasvua kerrostalojen poistoilman talteenotossa ja ilmalämpöpumppujäähdytyksessä	8
Monessa mukana	11
Infosivut	12-13
Asuinkerrostalon paloturvallisuudesta	14
Asumisen taidot monella hukassa - voi aiheuttaa jopa vaaratilanteita	15
Älä eksy isännöintialan lyhenneviidakkoon!	16
Maasta lämpöä ja miten tähän päästiin	17
Ihmisperäiset epäpuhtaudet	18
Taloyhtiöiden lainakysyntä jatkuu vilkkaana	19
Takkojen ja hormien kunnossapidosta	20
Oikeustapauksia	21

Lapin Kiinteistösanomat
on luettavissa näköislehtenä
www.lapinisannoitsijat.fi

U
sein kysyttyäOsakehuoneistorekistin
valmistuminen viivästyy

Julkaistu: 23.10.2019

Osakehuoneistorekisteriin kuuluvan osakeluettelon siirtopalvelun oli tarkoitus avautua lokakuun lopussa. Tällöin omatoimisesti hoidetut taloyhtiöt olisivat voineet alkaa siirtää osakeluettelotietojaan itsenäisesti osakehuoneistorekisteri.fi -sivustolta löytyvän siirtopalvelun kautta. Maanmittauslaitos tiedotti kuitenkin 22.10., että siirtopalvelun käyttöön-otto viivästyy tietosuojaan liittyvistä syistä. Tarkempi avautumisaikataulu on luvattu tiedottaa marraskuussa.

– Pahoittelemme, että palvelun käyttöönotto myöhästyy. Viivästyminen hämmästyttää, mutta haluamme olla varmoja, että palvelun käyttö on turvallista ja riskitöntä, ohjelmapäällikkö Jorma Turunen toteaa Maanmittauslaitoksen tuoreessa tiedotteessa.

Vanhat taloyhtiöt voivat edelleen siirtää osakeluetteloiden tietoja osakehuoneistorekisteriin toimittamalla tiedot lomakkeella, muistuttaa Maanmittauslaitos.

30 v sitten lehdessämme oli oheinen artikkeli, jossa käsiteltiin uudistuvaa kiinteistöveroa. Tuttu ja kiistelty aihe myös tällä hetkellä.

30 vuotta sitten

Suomen Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Ukko Laurila

Kiinteistöverotus uudistuu - asukkaatko maksajiksi?

Pääosin kuntien ja valtion edustajista koostunut kiinteistövero toimikunta antoi esityksensä uudeksi kiinteistöveroksi, jolla korvataan kiinteistöjen harkintaverot, asuntotulovero, katumaksu ja manttaalimaksu. Nykyisin näillä veroilla kootaan noin 0,8 miljardia markkaa.

Kiinteistöverotuksen yksinkertaistaminen ja selkeyttäminen ovat oikeita tavoitteita. Sen sijaan pyrkimys kiinteistöjen verorasituksen lisäämiseen veroprosenttia ja verotusarvoja nostamalla on lähtökohtana arveluttava. Uudistusta suunnittelevan toimikunnan toimeksiannossa edellytettiin, että uusi järjestelmä täydentää uudistuvan tuloverotuk-

sen tuottoa. Yksinkertaisesti sanottuna tämä tarkoittaa sitä, että uuden kiinteistöveron avulla kootaan entistä enemmän verotuloja kunnille ja valtiolle.

Mikäli kaavailtu kiinteistövero toteutetaan, varsinaisiksi maksumiehiksi tulevat omakotitalojen ja kerrostaloasuntojen omistajat. Yritysten maksamat kiinteistöverot nousevat vain vähän ja vapaa-ajan asuntojen verotus helpotuisi. Seurakunnat, samalla kun niiden verotuotot laskevat asuntotulon osalta, joutuvat maksamaan omista kiinteistöistään entistä raskaammat verot.

Kiinteistövero toimikunta on laskelmissaan lähtenyt siitä, että veroprosenttina on käytetty asuinrakennuksille 0,3 prosenttia, asuintonteilla ja muilla kiinteistöillä 0,6

prosenttia. Vuoden 1987 verotusarvojen mukaisesti kiinteistövero tulisi uuden järjestelmän johdosta yli kaksinkertaistumaan nykyisillä verotusarvoilla. Kun veron ehdotettu voimaantulovuosi on 1991, tuolloin käytetään edellisen vuoden verotusarvoja, jotka ovat tuntuvasti nykyisiä korkeammat. Tällöin kiinteistöjen maksamat verot ovat kolminkertaiset nykyiseen verrattuna.

Kiinteistöverojärjestelmän muutos aiheuttaa tavallisille asukkaille sen, että he joutuvat maksamaan veromuutoksen johdosta yhden ylimääräisen yhtiövästikkeen. Vuonna 1991 kiinteistöverojärjestelmä merkitsee sitä, että asukkaat joutuvat maksamaan 2-3 ylimääräistä yhtiövästikettä veron muodossa.

Uusi kiinteistöverotus tulee kohtelemaan erityisen ankarasti asuinkiinteistöjä. Tämän rasituksen keventämiseksi tulisi myös asuintontteihin samaa alempaa veroprosenttia kuin mitä on käytetty asuinrakennusten kohdalla. Tämä on looginen ja tarpeellinen korjaustoimi jotta asumiskustannusten nousua voidaan ehkäistä.

Kiinteistövero toimikunnan ehdotukset ovat monilta osin kannatettavia. Mikäli lainsäädäntöä ei valmistella huolellisesti, vaarana on synnyä taas uusi verotusautomaatti, jonka avulla voidaan lisätä asukkaiden verorasitusta tuntuvasti.

Kiinteistöverouudistuksen tarkoituksena ei voi olla kansalaisille luvattujen verohelpotuksien rahoittamisen kiinteistöiltä koottavilla lisäveroilla. Tämä ei voi olla

silmänkääntötemppeleitä, jolla ihmisten tulojen verottamisen asemasta verotetaan heidän asuimistaan.

Suomen Kiinteistöliitto vaatii, että kiinteistöverotuksessa ei lainsäädännöllä määritellä veroprosentteja, jotka aiheuttavat kiinteistökannan kasvaessa ja verotusarvojen noustessa yhä raskaamman verotuksen. Lainsäädännössä sen sijaan tulisi määritellä kiinteistöverojen kasvulle järkevät rajat, jolloin uusi keskitetty verojärjestelmä toimisi tehokkaasti ja turvaisi kunnille kohtuullisesti kasvavat verotulot.

Puukerrostalo DAS Kelo Rovaniemen
kampusalueen maamerkki

Kirsti Saviaro

DAS Kelo on arktisiin olosuhteisiin sovitettu puukerrostalo ja se on Suomen ja Rovaniemen ensimmäinen CLT-rakenteinen 8-kerroksinen opiskelija-asuin-kerrostalo. Talossa on 103 opiskelijajaksioita, joiden koko vaihtelee 26,5 – 32,5 neliöön. Rakennustyöt Kellossa alkoivat kesäkuussa 2018 ja talo valmistui heinäkuun puolivälissä 2019. Asukkaat ovat muuttaneet taloon 1.8.2019 alkaen. DAS Kelon suunnittelu kesti noin vuoden ja asun- toelementtien asennus 10 viikkoa taukoineen.

Rakennuksen arkkitehtuuri on pelkistettyä ja arktisen alueen olosuhteisiin sovitettua. DAS Kelon harmaaksi maalattu ulkokuori on kuusilautaa ja sisällä olevat vaaleat puupintaiset käytävät ja portaikot sekä asuntojen katto luovat illuusion tunturiseutujen keleis- ta. Asunnot ovat valoisia ja isot ikkunat ranskalaisine parvekkeineen ja värillisine alaiikkunoineen luovat taloon oman leimansa. Päätyseinien epäsymmetrinen ikkunoiden sijoittelu antaa julkisivulle väriä ja rytmiä.

CLT-liimapuulevyiset asuntoelementit sekä hissi-



ja porraselementit on tehdasvalmisteisia. Tehtaalla moduuleihin asennettiin valmiiksi keittiö ja kylpyhuone-elementti. Elementit paketoitiin tehtaassa kuljetuksen ajaksi kosteudelta suojaaviin lasikuituväestö- vanteisiin suojakankaisiin. Elementit kuljetettiin Rovaniemen kampusalueelle rekka-autoilla. Elementit painoivat 12:sta 15,5 tonniin. Tilaelementissä CLT-levyn paksuus on 80 millimetriä ja hissikuilussa 100 millimetriä.

Työmaalla asun- to-

duulit nostettiin kerroksiin ja ne kiinnitettiin toisiinsa kantavaksi rakenteeksi. Asennus oli millintarkkaa puuhä ja liitoskohtien oli osuttava kerralla kohdalleen. Valmistumisaikataulu oli lopulta lähes sama kuin betonirungollakin. Vaikka DAS Kelo on puukerrostalo, niin itse puu näkyy vain julkisivussa, käytävien lattiasa ja askelmissa sekä huoneiden katossa. Tämä johtuu rakennusmääräyk- sistä, joiden mukaan 20 prosenttia huoneen pinta- alasta saa olla puupinnalla, vaikka

talossa on myös Sprinkler-järjestelmä.

DAS Kelo on täynnä asukkaita ja se on saanut asukkailta hyvää palautetta. Yhteisöllisyyden mahdollistavat tilat ovat valmiina palvelemaan asukkaiden tarpeita. Talossa on yhteiskäyttöpöytä ja sen yhteydessä asukkaiden olohuone. Yläkerrassa sijaitsevat saunaosasto ja vilvoittelupaikka, josta on näköala yli kaupungin. Asukkaiden käytössä on SmartPost – automaatti ja polkupyörien huoltotila. Talon lukitusjär-

” DAS Kelo on arktisiin olosuhteisiin sovitettu puukerrostalo ja se on Suomen ja Rovaniemen ensimmäinen CLT-rakenteinen 8-kerroksinen opiskelija-asuin-kerrostalo.

jestelmä on digitaalinen.

Talo on energiatehokas ja katolle on asennettu aurinkopaneelit, joista kerätään virtaa sähkövarastoon ja siitä yhteiskäyttöön tulevaan sähköautoon. Lämmityskuluihin pyritään vaikuttamaan viemärivereden lämmöntalteenotolla. Asunnoissa on huoneistokohtaiset tulo- ja poistoilmakojit. Asukas voi tarkkailla asunnon sisälämpötilaa ja kosteutta sekä omaa veden- kulutustaan.

DAS Kelo on laajan yhteistyön tulos ja yhteistyö jatkuu vielä talon valmistuksen jälkeenkin. Lapin ammattikorkeakoulu tekee talossa seuranta- tutkimusta ja Kelon synnystä julkais- taan raportti Ympäristömi- nisteriön kokoelmiin.

DAS Kelo on Rovaniemen ja koko Lapin maamerkki Lapin yliopiston ja Lapin Ammattikorkeakoulun kampusalueen keskellä. Alue kaavoitettiin kum- panuuskaavaratkaisuna ja se sai Sitran

ja Kuntaliiton järjes- tämässä kilpailussa 2018 kunniamaininnan ”puukam- puskaavasta”. Pulpettikatto, syvennetty siniseksi maalattu sisääntulo ja käytävillä olevat metsämarjojen ja metsän kasvien värejä tois- tavat talolle oman leimansa. Valkoiset ikkunapuitteet ja käytävien päätyikkunoiden teippaukset on poimittu arktisen alueen luonnosta. Myös piha-alue, polkupyö- rätelineet ja sen kasvillisuus sopivat hyvin ympäröivään alueeseen.

FAKTA

Tilaa
Kustannukset
Kerroksia
Kerrosala

Domus Arctica säätiö sr DAS
~3.250 euroa asuntoneliö
8, joista puuta 7
4.612 m²

Katseet taloyhtiöasumisen arvostukseen

Mia Koro-Kanerva
toimitusjohtaja
Isännöintiliitto

Yhä useampi suomalainen asuu tulevaisuudessa taloyhtiössä. Kaupungit keräävät väkeä, vaikka maaseutua pidettäisiin elävänä. Jo nyt rivi- ja kerrostaloissa asuu suurempi osa väestöstä kuin erillisissä pientaloissa, toisin kuin vielä viime vuosikymmenellä.

Rakennuskannan valtaosa on peruskorjausässä. Suuria investointeja vaativien peruskorjausten lähestyessä asunnonomistajien on hyvä pohtia yhdessä, millaisen tulevaisuuden he haluavat itselleen taloyhtiönsä asukkaina. Entä millaisen asuinyhteisön he jättävät tuleville polville?

Asunto on monelle elämän suurin sijoitus, ja taloyhtiön nykyisten päättäjien valinnat vaikuttavat raa'asti asuntojen tulevaan arvoon ja asumisen laatuun. Siksi juuri nyt on tärkeää alkaa antaa taloyhtiöiden ja asumisen kehittämiseksi sille kuuluva painoarvo.

Isännöinti on keskeisessä roolissa tulevaisuuden ennakoinnissa ja suunnittelussa. Toisinaan odotukset isännöinnille ovat kuitenkin melkein liian kovat. Isännöitsijän pitäisi olla yhtä aikaa psykologian, juridiikan, talouden ja rakennustekniikan mestari-



insinööri. Törmäyskurssija syntyy, kun ei tiedetä, mitä isännöitsijä oikeasti tekee ja mitä oikeastaan on sovittu.

Yksi päällimmäisistä odotuksista on varmasti se, kuinka syvällisesti ja ajantasaisesti isännöinti on perillä alan lainsäädännöstä ja muista vaatimuksista ja millaiset kirjanpitäjät, huoltoyhtiöt, urakoitsijat ja muut yhteistyökumppanit isännöitsijä kykenee taloyhtiöille hankkimaan.

Jotta isännöinti pystyy ennakoimaan tulevaa, alan yritysten on pakko seurata asumiseen vaikuttavia virtauksia sekä kehittää toimintaansa ja palvelu-

jaan. Taloyhtiön isännöinti 2020-luvulla vaatii entistä monipuolisempaa osaamista, kun asukkaat ikääntyvät, tekniikka lisääntyy, korjaustarpeet kasvavat ja asumiselta odotetaan entistä parempaa palvelutasoa.

Tulevaisuuden isännöinti onkin todennäköisesti yhä enemmän erikoistumista ja toimivia verkostoja ja vähemmän kaiken hoitamista yksin. Jatkossa parhaat verkostot ovat ensiarvoisen tärkeitä. Isännöinnin kautta taloyhtiöllä on käytössään koko isännöintiyrityksen ja isännöitsijän verkoston asiantuntemus.

Parhaimmillaan isän-

nöintiala voi muuttaa koko asumisen kenttää, mutta vain jos se on ammattitaitoista, kunniallista ja pyrkii aidosti edistämään asiakkaan etua.

Mia Koro-Kanerva aloitti Isännöintiliiton toimitusjohtajana 2. syyskuuta. Isännöintiliitto on koko isännöintialan yritykset ja yhdistykset yhdistävä liitto, joka täyttää tänä vuonna 15 vuotta. Isännöintiliittoon kuuluu yli 550 jäsenyritystä ja 23 yhdistystä, joiden kautta liittoon kuuluu yli 2/3 Suomen isännöinnistä.

REALIA

TALOISSA, JOISSA IHMISET VIIHTYVÄT



Tutustu tapaamme toimia: www.realiaisannointi.fi

REALIA ISÄNNÖINTI OY

Rovakatu 36, 96200 Rovaniemi, Puh. 010 228 8500

Lapin Kiinteistösanomien on luettavissa
näköislehtenä www.lapinisannoitsijat.fi

Taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan pakina

Nimimerkki: "Helpon talon pj"

Helppo talo

Olen ollut taloyhtiömme hallituksessa lähes puoli vuosisataa, josta suurimman ajan puheenjohtajana. Talossa on 24 huoneistoa, joista suurin osa on tällä hetkellä sijoituskäytössä.

Talossamme asuu 4 alkuperäistä osakkeenomistajaa. Alkuaikoina yleisiin kokouksiin osallistui juuri sen verran osakkaita, että saatiin kokous pidettyä.

Nykyvuosina noin puolet osakkeista on ollut edustettuina. Merkitseminen on, että yleisessä kokouksessa vain kaksi kertaa on äänestetty, joka kuvaa talon hyvää yhteishenkeä; silloinkin hallituksen esitys tuli hyväksytyksi.

Taloamme on pyritty hoitamaan pitkäjänteisesti. Hallituksella on selvät sävelet, miten talon kanssa

edetään, on parempi tehdä asioita niin, ettei joudu pakosta tekemään kerralla kovin paljon. Yllätyksiä ei ole vielä onneksi tullut. Ohjelmaa kyllä riittää pitkälle tulevaisuuteen, mm. lämmön talteenotto olisi järkevää tehdä, mutta pakostakin se siirtyy, kun lähiaikoina on muita välttämättömiä hankkeita edessä.

Se mikä ei meillä ole saanut tuulta purjeisiin on talkootyöt. Kerran on yritetty ja tulos oli, että pari miestä oli töissä viikon verran iltaisin ja osa naisista hoiti kahvitarjoilun.

Taloyhtiön puheenjohtajalla on selvästi enemmän hommia, mitä asukkaat olettavat. Hallitus vastaa vuositasona, että vuosikokouksessa sovitut asiat tulee tehtyä ja vieläpä talousarvi-

on puitteissa.

Päivittäiset asiat hoituvat isännöitsijän ja puheenjohtajan kanssa sopien. Onkin hyvin tärkeää, että on hyvät kemiat isännöitsijän ja puheenjohtajan välillä. Samoin hallituksessa on eduksi leppoisa ilmapiiri.

On itsestään selvää, että hallitukseen pitäisi valita henkilöitä, joiden ammattitaitoa voidaan käyttää hyödyksi talon asioissa. Meillä on onneksi useamman alan ammattilaisia ratkomassa talon asioita. Toki kaikkien ei tarvitse olla alan ammattilaisia. Aina tulee tilanteita, että tarvitaan ulkopuolisilta ammattiapua.

Kyllä hyvällä omallatunnolla voi todeta, että meidän talo on helppo talo hoitaa! Niin teknisesti kuin taloudellisesti, sitä edesauttaa, että talo on rakennettu hyvistä materiaaleista ja käytetty hyvää rakennustapaa onneksi.

Se mitä voisi odottaa, että seuraaville puheenjohtajalle ja hallitukselle maksettaisiin pieni kipuraha menetetyistä työajoista, ja tähän tapa on yleistymässä useammassa taloyhtiössä.

skv

Koti on täynnä tarinoita.
Tervetuloa esittelyihin.

Katso esittelyt www.skv.fi

ASUMISEN ASIAANTUNTIJAT PALVELUKSESSASI.
SKV Kiinteistönvälitys Oy, Rovakatu 36, Rovaniemi,
Heikki 040 700 7803, Laura 040 186 9374

skv

Kiinteistönvälitys

www.skv.fi

f

Uusien lukitusratkaisujen suosio kasvaa kiinteistöalalla

Elisa Söderlund
Rovaniemen Turvacenter

Viimeisen 10 vuoden sisällä on tullut paljon erilaisia turvallisuusalan tuotteita parantamaan, tehostamaan ja nopeuttamaan kiinteistöjen avainturvallisuutta. Kova kilpailu turvallisuusalalla on tuonut tehokkaita ja edullisia ratkaisuja loppukäyttäjälle. Nämä uudistukset on tehty helpottamaan taloyhtiöiden ja yritysten kulunhallinnan ongelmia.

Mekaanisissa lukkoissa kun avain katoaa, niin ainoa tapa saada poistettua kadonnut avain on sarjoittaa lukko uudelleen. Avainten katoamiset, varastamiset ja ilkeivät taloyhtiöissä lisäävät taloyhtiön kustannuksia huomattavasti. Varsinkin taloyhtiöissä yleisavaimen katoaminen aiheuttaa kaikkien lukkojen uusimisen.

Nykyaikaisilla lukitusratkaisuilla halutaan pienentää avainten katoamisesta aiheutuvia kustannuksia. Kehittyneimmissä digitaalisissa lukostoissa kadonneen avaimen pystyy poistamaan etänä vaikka älypuhelimella tai tietokoneella jolloin poistaminen on nopeaa ja vaivatonta.

Näitä nykyaikaisia vaihtoehtoja ovat mm. erilaiset ohjelmoitavat kulkukoodilla tai kulkutagilla toimivat lukitukset sekä digitaaliset avaimet ja lukot.

Kulkukoodilukot:

Markkinoilla on monia erilaisia kulkukoodi ratkaisuja taloyhtiön ulko-

oviin. Kulkukoodilukijoilla saadaan taloyhtiön ulko-ovi suojattua, jolloin asunnon avaimen katoaminen saadaan pysäytettyä

ulko-oveen. Kulkukoodilukkoja on myös laitettu taloyhtiön ulko-oviin silloin kun ei ole haluttu laittaa summerijärjestelmää. Myös

saunatilojen varauksille on omat tuoteperheet jotka helpottavat saunan varausta taloyhtiön asukkaille tai taloyhtiön ulkopuolisille.

Erilaisia kulkukoodillisia lukkoja on myös laitettu taloyhtiön asuntojen oviin esim lyhytaikaisia vuokrauksia varten.



Erilaiset ohjelmoitavat lukitusratkaisut ovat kulkukoodilla toimivat lukot, kulkutagilla toimivat lukot sekä digitaaliset lukot.

Kulkutagi lukot:

Erilaiset kulkutagi tuoteperheet tuovat turvaa taloyhtiön ulko-oville, pesutupaan, hääkivarastoihin sekä saunaan. Kulkuoikeuksien raja-
jaus on helppoa esimerkiksi vain halutuille asukkaille ja hävinneet kulkutagit voidaan poistaa. Monissa taloyhtiöissä ilkeävaltaa on saatu pienentymään koska kulkutagilukkoihin ja digitaalisiin lukkoihin jää kulkutieto lukon muistiin.

Digitaaliset lukot:

Koko lukoston lukkojen uusiminen digitaalseksi lukostoksi tuo turvaa koko taloyhtiölle kun avain on kadonnut epämääräisissä merkeissä. Avaimen poistaminen on nopeaa jonka vuoksi kenenkään ei tarvitse menettää yöunia. Lukkoja ei tarvitse enää sarjoittaa sillä kadonnut avain pystytään poistamaan ohjelmoimalla.



TÄYDEN PALVELUN TURVALLISUUSLIIKE



24H PÄIVYSTYS 050-513 2177

ABLOY VALTUUTETTU LUKKOLIIKE, JOKA TARJOAA MONIPUOLISIA TURVALLISUUSALAN TUOTTEITA JA PALVELUITA

VALIKOIMASTAMME LÖYTYY MM:

- MEKAANISET JA DIGITAALISET AVAIMET JA LUKOT
- LUKKOJEN ASENNUS, KORJAUS JA HUOLTO
- LISÄAVAIMET KOTIIN JA AUTOIHIN
- KULUNHALLINTARATKAISUT TALOYHTIÖN YLEISIIN TILOIHIN
- ERILAISET KAMERAVALVONTA-, KULUNHALLINTA- JA MURTOHÄLYTINJÄRJESTELMÄT
- HOTELLIEN LUKITUS
- KASSAKAAPIT
- ERILAISET AVAINSÄILÖT
- KORISTEHELAT
- HUOLTOSOPIMUKSET
- CALLOCK - MOBIILIAUKAISUJÄRJESTELMÄ

TULE JA TUTUSTU LISÄÄ KATTAVAAN TUOTE JA PALVELUVALIKOIMAAMME

TÄLLÄ KUPONGILLA -15 % ALENNUS NORMAALIHINTAISISTA TUOTTEISTA. ETUA EI VOI YHDISTÄÄ MUIHIN TARJOUKSIIN. ALENNUS VOIMASSA 31.12.2019

ROVANIEMEN MYYMÄLÄN AUKIOLOAIKA

MA-PE 8:00-17:00

ROVAKATU 36-38, 96200 ROVANIEMI

050-513 2177

turvacenter@turvacenter.fi

www.turvacenter.fi

Turvanasi palo- ja työturvallisuuden palveleva ammattilainen

MUISTA PALOTURVATARKASTUS!

- ✓ Hanki riittävästi palovaroittimia.
- ✓ Hanki tehokas käsisammutin.
- ✓ Hanki helppokäyttöinen sammutuspeite pienpaloihin.

Kaikki käsisammuttimet kannattaa tarkastuttaa luotettavalla Turvanasi-ammattilaisella.



Turvanasi

Sammutinhuolto Avap Oy

Ahjtie 8,
96320 Rovaniemi

Puh. 010 4252 100

Palvelemme ma - pe 8.00-16.00 • www.turvanasi.fi

RECOVER

VESIVAHINKO – PALOVAHINKO

Recover on luotettava vahinkosaneerauksien ammattilainen. Valtakunnallisen palveluverkoston kautta saat seuraavat palvelut.

- kosketuskartoitukset
- palokartoitukset
- purku- ja kuivaustyöt
- korjausrakentaminen
- desinfioinnit



RECOVER

Asiakaspalvelu Oulu, Kemi ja Rovaniemi
puhelin 010 217 5100

Putkiremontti asetti naapurisovunkin koetukselle

Hannes Viiri

Asunto Oy Valtaranta on kolmikerroksinen kerrostalo, joka käsittää kaksi erillistä rakennusta osoitteessa Koskenranta 9 Kemijoen rannassa. Ylempi B-talo on rakennettu 1967 ja A-talo 1968. Koko talossa on yhteensä 24 huoneistoa ja 9 autotallia. Vuosien saatossa talon ikkunat on uusittu, toteutettu täydellinen piharemontti ja liitytty kaukolämpöön sekä vuosien saatossa remontoitu kaksi kertaa uima-altaalla varustettu saunaosasto. Nämä osoittavat, että talon ulkoisista osista oli pidetty varsin hyvää huolta, mutta huoneistokohteisesti korjaustarpeita oli runsaasti. Esimerkiksi kaikki WC-kylpyhuoneet olivat korjauksen tarpeessa ja mm. vesieristeet puuttuivat.

Kuitenkin talon vesikatko alkoi korjaustoimenpiteistä huolimatta osoittaa vuoto-kohtia, ja myös muita peruskorjauksen tarpeita alkoi ilmetä. Niinpä yhtiökokouksessa 2015 päätettiin antaa taloyhtiön hallitukselle valtuudet teettää peruskorjauksen hankesuunnitelma.



Tämän jälkeen suunnitelma eteni niin, että jo samana syksynä esiteltiin peruskorjauksen hankeselvitys, jossa olivat osapuolina arkkitehtisuunnittelu, rakennussuunnittelu, LVI-suunnittelu ja rakennuttajakonsultti, joksi oli valittu Rakennus-

Pencon Oy.

Työ eteni vauhdilla, vaikka hankeselvitys vaati laajan ja 30-sivuisen selvityksen josta ilmeni, että käsissämme on todella iso remontti.

Perinteekään Huhtalan talon rantakaistaleella 50

vuotta seisonut talo tarvitsi uuden vesikaton lisäksi uuden viemäri- ja vesijohtojärjestelmän, uuden sähköjärjestelmän ja uuden lämmitysjärjestelmän ja lämmön talteenoton.

Viemäroinnin osalta toi-

” Remontin jälkeen As Oy Valtaranta on saanut uuden sisäisen hengen ja uudistuneen mielen.

voimme selviäämme ns. sukituksella, joka olisi ollut hinnaltaan perinteistä putkiremonttia huomattavasti edullisempi.

Laajempi tutkimus osoitti kuitenkin, että viemäriputkisto oli jo osittain luhistunut, jolloin sukitusta ei voi tehdä. Tämän vuoksi viemärijärjestelmä oli toteutettava perinteistä tapaa noudattaen.

Toteuttamissuunnitelman ja tarjouskilpailun jälkeen todettiin, että asuntoyhtiömme remontin kokonaishinta tulee olemaan noin 2,2 miljoonaa euroa. Osa yhtiökokouksessa mukana olevista piti kustannusarviota liian suurena ja vaati remontin jakamista usealle vuodelle. Moni ei tahtonut ymmärtää asiantuntijoiden lausumaa, että suunnitelman pilkkominen nostaa hintaa, sillä edullisinta olisi tehdä vesijohto-, putki- ja

sähkö- ym työt samanaikaisesti ja silloin kiun rakenteet ovat auki.

Samoin vesikaton uusimisen siirto saattaisi johtaa sadekauden jälkeen suorastaan katastrofiin.

Äänestäen päätti yhtiökokouksemme remonttiasioista ja moni lähti valitettavasti kokouksesta hammas purren, jopa itkien, mutta kaikki jouduimme toteamaan, että kalliiksihan tämä elämä todella tulee.

Jokatapauksessa As Oy Valtaranta on saanut uuden sisäisen hengen ja uudistuneen mielen. Kaikki osakkeenomistajat saivat kokea puoli vuotta kestäneen evakkomatkan niin, että muutto kotiin voitiin toteuttaa B-rapun osalta joulukuun 2017 ja A-rapun asukkaat palasivat kesäkuussa 2018. Elämämme lienee palannut nyt syksyllä 2019 kaikkien osalta entiseen uomaan

PELASTUSTURVALLISUUDEN VUOSITILASTO: ESPOO PARAS, HELSINKI PARANSI JA TURKU EDELLEEN HEIKOIN

Taloyhtiöt ottavat vaarallisia riskejä paloturvallisuudessa

Riskien tunnistaminen ja seuraaminen on kiinteistöturvallisuuden lähtökohta. Pelastusturvallisuuden vuositilasto perustuu asiantuntijoiden tekemiin tarkastuksiin ja havaintoihin - aitoon ja mitattuun tietoon turvallisuudesta.

Tuomas Jurvelin
Johtava turvallisuus-
asiantuntija, toimitusjohtaja
Safetum Oy

Taloyhtiöiden turvallisuus on parantunut hieman Suomessa, mutta keskimäärin turvallisuustyön laatu jää vain välttävälle tasolle. Alueellisessa vertailussa parhaiten on onnistunut Espoo, jonka taloyhtiöt hoitivat turvallisuutta viime vuonna lähes kaikilla osa-alueilla paremmin kuin verrokkinsa. Helsingin tulokset paranivat, mutta Turku jäi vertailun viimeiseksi kuten edellisvuonnakin.

”Kuudessa kymmenestä kiinteistöstä riskien arviointi ei ole ajan tasalla”, sanoo Safetumin johtava turvallisuusasiantuntija Tuomas Jurvelin. ”Niin ikään kuudessa kymmenestä talossa palovaroittimet on jätetty huoltamatta. Tällaiseen laiminlyöntiin ei ole sellaista selitystä, jonka

63	Kiinteistöjen turvallisuusindeksin keskiarvo Suomessa Vuonna 2017: 62
3 947	Tarkastettuja asuin- ja toimistokiinteistöjä Safetum
10 %	Pelastusturvallisuudesta hyvin huolehtineet kiinteistöt 2017: 9 %
32 %	Riskiryhmään kuuluvia kiinteistöjä 2017: 28 %

voisi hyväksyä. Palovaroin ei pelasta nukkuvaa ihmistä, jos se ei toimi.”

Tiedot käyvät ilmi tuoreesta Pelastusturvallisuuden vuositilastosta, joka perustuu Safetumin keräämään laajaan aineistoon. Safetum on kiinteistöjen pelastusturvallisuuteen erikoistunut yritys, jonka asiantuntijat tarkastivat viime vuonna lähes 4 000 asuin- ja toimistokiinteistöä. Yhtiö tukee asiakkaidensa turvallisuustyötä fyysisten tarkastusten ja digitaalisen palvelun avulla. Havainnot kootaan vuositilastoon, jonka keskeisin mittari on turvallisuusindeksi.

Suomalaisten kiinteistöjen turvallisuusindeksin keskiarvo oli 63 pistettä vuonna 2018, yksi piste enemmän kuin vuotta aiemmin. Riskiryhmään kuuluvien kiinteistöjen osuus kohosi kuitenkin 32 prosenttiin edellisvuoden 28 prosentista. Tuomas Jurvelin mukaan hyvään arvosaan ylsi viime vuonna vain 10 prosenttia tarkastetuista kiinteistöistä.

”Jonkinlainen kahtiajako näkyy myös taloyhtiöiden johtamisessa. Parhaimmisto kehittää aktiivisesti kaikkea toimintaa, myös turvallisuutta. Osa taas keskittää tarmonsä ja luovuutensa

kaiken vaivannäön minimoimiseen. Keskeisin riski on, ettei vaaroja arvioida lainkaan tai arviointi on epäsäännöllistä.”

Pelastusturvallisuuden vuositilaston mukaan vain 39 prosenttia kiinteistöistä on pitänyt riskien arvioinnin ajan tasalla. Lakisääteisen pelastussuunnitelman mukaisia turvallisuutta edistäviä toimenpiteitä toteutetaan edelleen välttävästi. Viime vuonna 36 prosenttia kiinteistöistä oli jättänyt savunpoistojärjestelmän vuosihuollon tekemättä. Joka neljännessä kohteessa käsiammuttimien toiminta oli tarkastamatta.

”Tämän vuoksi me ehdotamme, että lakiin lisätään suora vaatimus riskien arvioinneista määräajoin, vähintään kerran vuodessa”, Tuomas Jurvelin sanoo. ”Lisäksi lakiin tarvitaan selkeä linjaus siitä, kenen vastuulle kiinteistön omavalvonta ja riskien hallinta kuuluu. Vain harvat taloyhtiöiden hallitukset tiedostavat, että myös hallituksen jäsenet voivat joutua vastuuseen, kun vahinko tapahtuu.”

Jurvelinin mukaan kiinteistöjen vastuulla oleva pelastusturvallisuuden omavalvonta on hoidettu Ruotsissa tehokkaammin kuin Suomessa. Ruotsissa on sattunut 2010-luvulla noin 20–30 prosenttia vähemmän palokuolemia, kun tapauksien määrä suhteutetaan väestön määrään.

”Palokuolemien määrä on laskenut myös Suomessa, ja tämä on totta kai hieno asia. Tavoitteeksi tulee kuitenkin asettaa se, että

mahdollisimman monet palot pystytään ehkäisemään ennalta tai jos palo sitten syttyy, vahingot jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Kustannustehokkainta turvallisuustyötä on se, että lopetamme välttämättä typerien ja turhien virheiden tekemisen.”

Safetumin turvallisuusindeksi perustuu lähes 200 turvallisuuteen liittyvän osa-alueen kartoittamiseen. Uusina asioina tarkistettavien asioiden joukkoon on nostettu kiinteistön jätepiSTEEN sijoitus ja taloyhtiön leikkipaikan kunto.

”Kolmea neljästä suomalaisesta leikkipaikasta voidaan pitää asianmukaisena, mutta tyytyväisyyteen ei ole varaa ennen kuin lapset voivat leikkiä turvallisesti kaikkialla. Lähetämme terveisiä erityisesti pohjoiseen, Ouluun ja Lappiin. Oulussa neljä kymmenestä leikkipaikasta ei täyttänyt turvallisen tason kriteereitä.”



- ◆ Maansiirtotyöt, kokonaisten talojen purkutyöt
- ◆ Maanajot ja vaihtolavapalvelut kuorma-autoilla
- ◆ Kaivuu- ja pyöräkonetyöt, maantiivistystyöt
- ◆ Laatoitukset ja kaikenlaiset kivityöt (muurikivet yms.)
- ◆ Asfaltoinnit ja nurmetukset, routaeristystyöt
- ◆ Putkitustyöt, salaojitukset, vesieristystyöt ja pumppaamot
- ◆ Sepelit, murskeet ja ruokamulta perille toimitettuna

Urakalla tai yksikköhinnoin
Rovaniemen talousalueella

MRK JAAKO KY

PUH 045-1788667
esa.jaako@gmail.com

Vahvaa kasvua kerrostalojen poistoilman talteenotossa ja ilmalämpöpumppujäähdytyksessä

Jussi Hirvonen
toiminnanjohtaja
Suomen Lämpöpumppuyhdistys SULPU ry
www.sulpu.fi,
050-5002751,
jussi.hirvonen@sulpu.fi

Miljoonalla lämpöpumpulla jo 15% Suomen lämmön-
tuotannosta. Vahvaa kasvua
kerrostalojen poistoilman
talteenotossa ja ilmalämpö-
pumppujäähdytyksessä

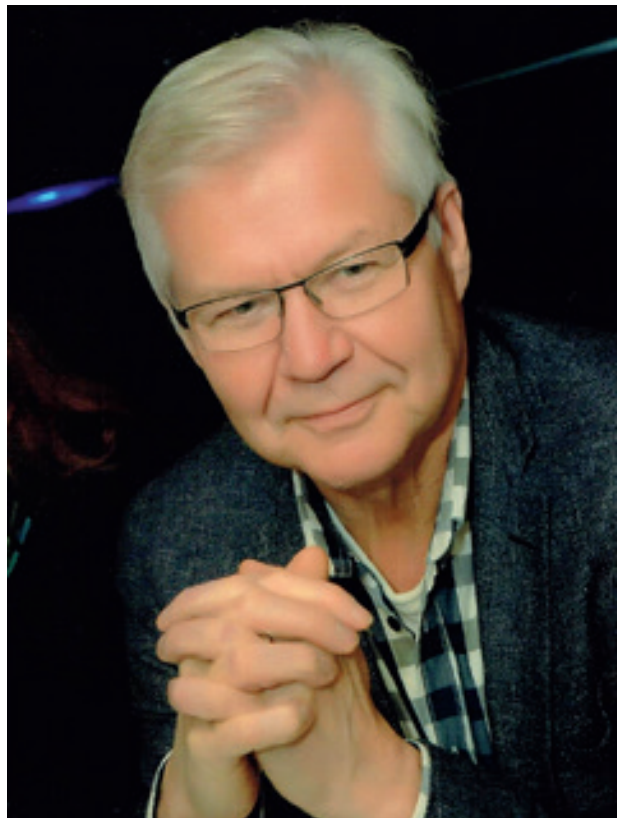
Tänä vuonna juhlietaan miljoonan lämpöpumpun rajan rikkoontumista. Lämpöpumppujen kokonaistuotanto on jo yli 10 TWh/a, mikä vastaa jo 15% koko Suomen asunto ja palvelurakennuskannan lämmityksestä. Uusiutuvaa energiaa ja hukkalämpöä otetaan talteen lämpöpumpuille käyttöön 6-7 TWh/a. Huomion arvoista on, että tämän valtavan investoinnin ympärillä ja ilmastomuutoksen torjumiseen ovat tehneet pääasiassa talojen omistajat omilla rahoillaan. Kuluttajien päätöksen teko on helppottanut lämpöpumppujen erinomainen kannattavuus. Kerrostalojen poistoilma- ja maalämpöpumput ovat ilmestyneet säästämään kaukolämpöä. Ilmalämpöpumppumyynnin rajua kasvua ovat ruokkineet myös viime kesien helteet.

Kuluttajat investoivat lämpöpumppuihin jo yli 4 miljardia

Vuonna 2018 myytiin 76.000 lämpöpumppua. Tämä merkitsi, että pääosin yksittäiset kuluttajat investoivat tähän CO2-vapaaseen lämmön-
tuotantoon jo yli puoli miljardia vuodessa. Asunto- ja palvelurakennusten lämmitys-
business on 70-80 TWh/a. Tästä jo 15%, yli 10 TWh/a, on siirtynyt lämpöpumpuilta tuotetuksi puhtaaksi erilislämmitykseksi. Tämä on saatu aikaiseksi Suomen lähes miljoonalla lämpöpumpulla, joihin kuluttajat ovat investoineet jo 4 miljardia euroa. Myös kaukolämmön ja -jäähdytyksen tuotantopäähän sekä teollisuuden hukkalämpöjen talteenoton lämpöpumppuinvestoinnit ovat kasvussa.

Poistoilma- ja maalämpöpumpuilla säästetään kannattavasti kerrostalojen kaukolämpöä

Kerrostalojen poistoilma-
lämpöpumput yleistyivät



vauhdilla. Vuosittain asennetaan jo useaan sataan kerrostaloon poistoilman hukkalämpöä talteenotettava lämpöpumppu, jolla pienennetään jopa 50 % taloyhtiön kaukolämmön tai muun energian kulu-
tusta. Yhä useammat taloyhtiöt päättivät siirtyä kokonaan kaukolämmöstä lämpöpumppupohjaiseen ratkaisuun. Tällöin kyseessä poistoilmalämpöpumpulla hoidetaan hukkalämmöt talteen ja maalämpöpumpulla tuotetaan loput. Investoinnin kannattavuus on tyypillisesti uskomattaoman hyvä. Hyvin usein, kun taloyhtiö hoitaa rahoituksen 10-15 lainoituksella, yhtiövastiketta pystytään laskemaan jo ensimmäisestä investoinnin jälkeisestä kuukaudesta alkaen.

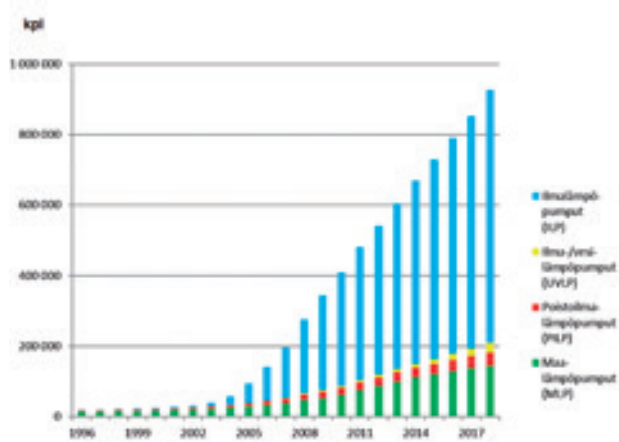
Uudet liiketoimintamallit ovat jalkautuneet alalle. Lämpöpumppulämmönmyynti tai ns. palvelumalli tarkoittaa sitä, että lämpöpumppuinvestoinnin tekee myyjäyritys, joka toimittaa lämpöenergian ja halutessa myös jäähdytyk-

sen asiakkaalle. Asiakasta laskutetaan energiasta kuten sähkö- tai kaukolämpökautta. Palvelumalli alkoi yleistyä paitsi palvelurakennus- ja teollisuuskohteissa niin myös kerrostalojen poisto- ja maalämpökohteissa. Taloyhtiöiden päätöksenteon kannalta tämä malli on helppo ja houkutteleva. Ei tarvitse investoida, ainoastaan nauttia alentu-
neesta energialaskusta.

Ilmalämpöpumppujen asentaminen kerrostaloasuntojen jäähdyttämiseen kasvanut rajusti

Vuoden 2018 pitkittyneestä helleaallostasta aiheutui noin 380 ennenaikaista kuolemaa. Tiedot käyvät ilmi Terveystieteiden tutkimuskeskuksesta. Helteen rasituksiin yksi luonnollinen lääke on asuntojen viilentäminen. Ilmalämpöpumppujen ja jäähdyttimien kauppa onkin viime kesien helteiden vuoksi kiitettävästi vilkastunut

Miljoona lämpöpumppua



Miljoonalla lämpöpumpulla jo 15% Suomen lämmön- tuotannosta.

erityisesti kerrostaloasuntoihin. On huomattava, että ilmalämpöpumpun asentamiseen asunto-osakeyhtiön asuntoon tarvitaan taloyhtiön lupa. Kiinteistöliiton, SULPUn, Kiinteistöliitto Uusimaan ja Rakennustiedon laatima ”Kerrostaloasunnon viilennys ilmalämpöpumpulla (ILP) – ohje taloyhtiöille osakkaan omaan muutostyöhön” löytyy linkistä https://issuu.com/kiinteistoliitto/docs/ilmalampopumppu-ohje_. Siitä selviää taloyhtiölle luvan myöntämisessä huomioitavat seikat.

Jäähdytyksen tarpeen ilmaantuminen yllättäen myös Suomen rakennuksiin tulee vaikuttamaan pitkällä tähtäimellä Suomen energiajärjestelmien muokautumiseen. Toimisto- ja palvelurakennuksia ei enää tänä päivänääkään voi rakentaa ilman miellyttävää jäähdytystä. Monikaan ei lähde parturiin, jossa tulee hiki. Sama koskee asuinrakennuksia. Monet rakennuttajat eivät uskalla enää rakentaa jäähdyttämätöntä asuinkerrostaloa, koska ”niitä kuumia pätejä” ei viime kesien hellekokeusten vuoksi osta kukaan. Vanhoissa kerrostaloissa jäähdyttävien ilmalämpöpumppujen kysyntä on näkynyt parina viimekesänä paniikinomaisena.

Kannattavaa, työllistävää, kotimaista, ilmasto- muutosta torjuvaa

Lämpöpumppuinvestointien kannattavuus asiakkaalle on erinomainen. Helpokäyttöisyys, huolettomuus, pieni tilantarve ja jäähdytysmahdollisuus ovat myös lämpöpumpun vahvoja argumentteja. Lämpöpumpuilla säästetyn polttoaineen ja sähkön vaikutus Suomen kauppataaseeseen on jo satamiljoonaluokkaa. Lämpöpumppuala on hyvin kotimainen ja työllistää jo 3000-5000 henkilöä. Ilmastomuutoksen torjuna lämpöpumppuala on merkittävä. Suomen hiilidioksidipäästöjen väheneminen on jo megatonniluokkaa.



Kiinteistönvälitys

1. – Suomen luotetuin

Meidät on valittu luotetuimmaksi kiinteistönvälitysyrietykseksi useana vuonna peräkkäin. Vankan kokemuksemme ja paikallisen asiantuntemuksemme avulla varmistamme sinulle sujuvan kodin vaihdon.

170 toimipaikkaa ympäri Suomen

Myyntiverkostomme kattaa koko Suomen – 500 välittäjää ja op-koti.fi, jota hyödyntää kuukausittain 250 000 asunnoista kiinnostunutta sivustokävijää.

73 vuotta asiantuntemusta

Omistaja-asiakkaana saat etuja OP Kodin palveluista. Olemme tuoneet yhteen asunnon ostajat ja myyjät jo vuodesta 1946.

Isännöinti

Koti siellä missä asiakkaammekin

OP Koti Lappi Oy vastaa isännöintipalvelujen tuottamisesta Lapin alueella. Toimipisteemme ovat Rovaniemellä, Saariselällä ja Sodankylässä.

Läpinäkyvää isännöinnin palvelua

Toteutamme ajatusta, että isännöintikohteemme ja niiden käyttäjät ovat hyvissä käsissä. Tavoitteemme on asiakkaidemme kiinteistöjen arvon säilyminen ja asumistyytyväisyyden lisääminen yhdessä kiinteistöjen päättäjien kanssa. Haluamme myös omalta osaltamme parantaa selkeällä palvelumallilla isännöinnin läpinäkyvyyttä, laatutasoa ja arvostusta.

Teemme, mitä lupaamme!

klikkaa op-koti.fi ja ota meihin yhteyttä.



Matto- ja maalaustyöt ym. pienremontit

Lapin Saneeraustiimi Oy

JUKKA KUPILA 040 526 3682

LVI-ASEMA OY



Paikallinen tilintarkastaja
asunto-osakeyhtiöiden ja
pk-yritysten palveluksessa.

HT Jukka Anttila, p. 0440 593 734
email jukka.anttila@tilintarkastus.info
www.tilintarkastus.info



**KATTAVAT
TALOTEKNIKKAPALVELUT
KIINTEISTÖN KOKO
ELINKAARELLE**

ARE

WWW.ARE.FI

Sähköasennukset • Sähkösuunnitelmat
Aurinkosähköjärjestelmät • Sähkötarvikemyynti

Sähkötekniikka

ROVANIEMI
puh. 040 556 9777 • ansahko@ansahkotekniikka.fi
www.ansahkotekniikka.fi

VIERICON OY
RAKENNUTTAJATOIMISTO

PROJEKTINJOHTO • RAKENNUTTAMINEN
TYÖMAAVALVONTA • TURVALLISUUSKOORDINAATTORI
KIINTEISTÖKEHITTÄMINEN

+358 40 6858 800 / toimisto@viericon.fi

**HUKOVA
SERVICE OY**
040 5268 145

- Puu- ja metallirakennetyöt
- Kiinteistöremontit yms.
- Teollisuuden ja kiinteistöjen huolto-,
korjaus- ja valvontapalvelut
- Raimo Setälä -
hukova.service@luukku.com

VASTUUREMONTTI
Korjausratkaisujen asiantuntija

Remonttiratkaisut
Lattiaratkaisut
Pintarakaisut
Urakointi

www.vastuuremontti.fi

Asrekista osakehuoneistorekisteri - muutokselle on aikaa

Artikkeli on julkaistu alun perin Kiinteistöposti-lehden numerossa 4/2019

Asunto-osakkeiden sähköinen rekisteri tunnettiin pitkään Asrekina. Nyt se on osakehuoneistorekisteri. Ennen vuotta 2019 perustetuilla taloyhtiöillä on vielä yli kolme vuotta aikaa rekisteröityä uuteen järjestelmään. Sen jälkeen osakkaalla on 10 vuotta aikaa hakea oman osakeomistuksensa rekisteröintiä, ellei osake vaihda omistajaa.

Asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden siirtämisestä osakerekisteriin on puhuttu jo pitkään. Vaikka alun perin Asrek-hankkeena tunnettu, asunto-omistustiedot sähköisesti keräävä rekisteri sai vuoden 2018 lopussa uudeksi nimeksi osakehuoneistorekisteri, asiasisältö on edelleen sama. Kyse on valtakunnallisesta huoneistotietojärjestelmästä, johon kootaan kaikkien asunto-osakkeiden omistajatiedot. Sähköisen järjestelmän myötä paperisista osakekirjoista luovutaan kokonaan.

Huoneistotietojärjestelmää koskeva laki astui voimaan 1.1.2019 ja rekisterin käyttöönotosta on puhuttu koko vuoden 2019 ajan. Uudet perustettavat asunto-osakeyhtiöt on 1.1.2019 lukien pitänyt rekisteröidä huoneistotietojärjestelmään. Taloyhtiön vastuulla on osakehuoneistorekisteriin siirtyminen. Käytännössä useimmiten tämän hoitaa kuitenkin isännöintiyritys. Siirron myötä vastuu osaksluettelon ylläpitämisestä siirtyy Maanmittauslaitokselle.

Ennen vuotta 2019 pe-



rustetuilla asunto-osakeyhtiöillä sähköiseen järjestelmään siirtymiseen on vielä runsaasti aikaa – vuoden 2022 loppuun saakka. Osakehuoneistorekisteriin on voinut rekisteröityä 1.5.2019 alkaen, mutta vanhat, ennen vuotta 2019 perustetut taloyhtiöt ovat voineet tähän saakka siirtää osaksluettelon Maanmittauslaitoksen ylläpitämään huoneistotietojärjestelmään vain paperisella lomakkeella. Tällä hetkellä rekisterissä onkin siis lähes tuhat uutta taloyhtiötä ja vain joitakin vanhoja taloyhtiöitä.

Uusi, lokakuussa 2019 käyttöön otettava, sähköinen siirtopalvelu helpottaa huomattavasti vanhojen taloyhtiöiden siirtymistä järjestelmään. Sähköisen palvelun myötä osakehuoneistorekisteriin siirtyminen tapahtuu jatkossa yksinkertaisesti osakehuoneistorekisteri.fi -sivuston kautta.

Vaikka työkalut siirtymiseen ovat siis pian käytettävissä, isännöintipalveluja käyttävät taloyhtiöt voivat

kuitenkin rauhassa odotella, sillä rajapinnat isännöintisovelluksista huoneistotietojärjestelmään ovat isännöintiyrityksillä käytössä todennäköisesti vasta vuoden 2020 lopulla.

Kun taloyhtiöt on siirretty huoneistotietojärjestelmään, osakas voi hakea osakeomistuksensa rekisteröintiä järjestelmään. Omistajan määräaika alkaa siitä, kun taloyhtiö on siirretty huoneistotietojärjestelmään, ja sen jälkeen omistajalla on 10 vuotta aikaa hoitaa asia kuntoon. Mikäli osakehuoneisto kuitenkin vaihtaa omistajaa sen jälkeen, kun taloyhtiö on rekisteröity järjestelmään, mutta ennen kuin entinen omistaja on hakenut omistuksensa rekisteröimistä, uuden omistajan on haettava omistuksensa rekisteröintiä 2 kuukauden kuluessa.

Kun omistaja hakee omistuksensa rekisteröintiä, pitää hakemuksen liitteeksi toimittaa paperinen osakekirja. Paperinen osakekirja mitätöidään samalla, kun

omistus rekisteröidään huoneistotietojärjestelmään. Monissa tapauksissa asunto-osakkeen omistaja on ottanut osakkeen ostamista varten lainaa ja pantannut asunto-osakkeen lainaa vastaan. Tällöin paperiset osakekirjat ovat lainantajan, useimmiten pankin, hallussa. Tällaisessa tilanteessa asunto-osakkeen omistajan tulee keskustella lainantajan kanssa ja valtuuttaa lainantaja hakemaan osakeomistuksen rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään.

Osakehuoneistorekisteri tarkoittaa käytännössä oikeudellisten riskien pienentymistä, kun omistuksen läpinäkyvyys ja selkeys paranee. Sähköinen rekisteri vähentää riskiä sekä kaksoisluovutukseen (osake myydään kahteen kertaan) että kaksoispanttaukseseen (osake annetaan vakuudeksi kahteen kertaan).

Kun jatkossa osakekirjoja ei enää paineta, osakkeen omistusoikeus näkyy merkintänä osakehuoneistorekisterissä Kun asunto-osaketta käytetään vakuutena lainaa ottaessa, osakekirjoja ei enää viedä pankkiin, vaan pankki rekisteröi panttauksen Maanmittauslaitoksen järjestelmään.

Luovutukset kirjataan jatkossa ostajan hakemuksesta Maanmittauslaitokselle. Hakemus edellyttää myyjän suostumusta.

BOWA Legal Oy
Lautatarhankatu 10
00580 Helsinki

Paula Bock 045 236 8207
paula@bowa.fi

Matti Vansén 045 236 8209
matti@bowa.fi

Kirvesmiestyöt • pesuhuone- ja saunaremontit
• mattotyöt • parkettiasennukset • laatoitustyöt
• maalaus- ja tapetointityöt

BESBIN OY
Kittiläntie 3312
97280 Tapio

GSM 0400 691 013
FAX 016 370 9141
risto.kenttala@pp.inet.fi

N•CLEAN•
— Raikasta siivouspalvelua! —

INSINÖÖRITOIMISTO J. LAMPELA OY
POHJOLANKATU 4
96100 ROVANIEMI
010 328 0770

**RAKENNESUUNNITTELU
KORJAUSUUNNITTELU
KUNTOARVIOT**

**Lapin
Isännöitsijät ry**
www.lapinisannoitsijat.fi

Monessa mukana

Isännöinti vaikuttaa yhteiskunnassa monella tavalla. Se työllistää ja maksaa veroja, mutta on tärkeässä roolissa myös ihmisen arjessa.

3,3
MILJARDIA
EUROA

Rivi- ja kerrostalojen korjauskustannukset olivat vuonna 2017 yhteensä 3,3 miljardia.

Omaisuuksia täytyy hoitaa, jotta arvo säilyy ja asumiskustannukset pysyvät kohtuullisina. Isännöinti on mukana taloyhtiöiden surissa ja pienissä korjausrakenteissa.

Esimerkiksi hankkeen kilpailutus ja valmistelu yhdessä hallituksen kanssa kuuluvat isännöinnin työhön.

Isännöinti myös johtaa korjaushanketta ja huolehtii sen läpiviennistä.

YLI
1200
YRITYSTÄ
NOIN
5000
TYÖNTEKIJÄÄ

Isännöinti on melko vakaa ala, joka työllistää ja mahdollistaa myös yrittäjyyden. Taloyhtiöiden lisäksi ammattilaiset isännöivät kiinteistöosakeyhtiöitä, julkisia rakennuksia ja teitä.

Yritysten koot vaihtelevat suurista ketjuista pieniin perheyriyksiin. Keskimäärin isännöintiyrityksessä työskentelee 3-5 työntekijää. Isännöinnin asiantuntijoiden lisäksi yrityksissä työskentelee esimerkiksi kirjanpitäjiä ja kiinteistösihteereitä.

46 %
KUORMITTUUS
SOSIAALISISTA
ONGELMISTA

Isännöinti ei hoida vain rakennuksia, vaan huolehtii myös ihmisistä. Ihmisten kohtaaminen on osa isännöitsijän työtä. Myös osakkaat ja asukkaat ovat isännöinnin asiakkaita.

Erilaiset sosiaaliset ongelmat ja elämänhallinnan puute kuormittavat isännöintiä, joka joutuu puuttumaan ongelmiin. Jopa 46% isännöitsijöistä kokee, että sosiaalisten ongelmien hoitaminen vie liikaa heidän työaikaansa. Toisaalta näitä asioita ei voi jättää hoitamattakaan.

Isännöitsijän työajan jakautuminen

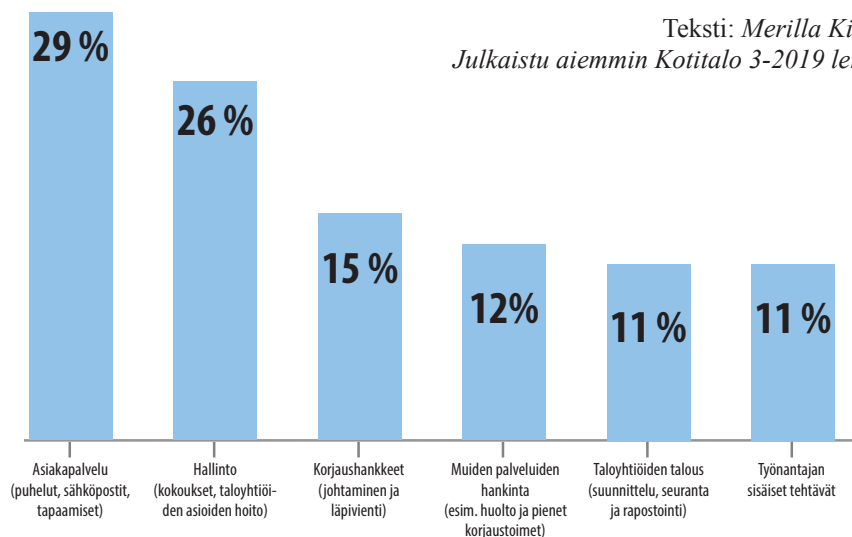
Isännöitsijän työajasta huomattava osa kuuluu asiakaspalveluun. Siihen kuuluu niin yhteydenpito hallituksiin kuin osakkaiden ja asukkaiden neuvominenkin. Vaikka useissa isännöintiyrityksissä on erillinen asiakaspalvelu, huomattava osa yhteydenotoista tulee silti suoraan isännöitsijöille.

Taloyhtiön hallinto, talous ja korjaushankkeet vievät myös oikeutetusti työaika.

Työaika jakautuu eri tavoin riippuen yhtiön koosta, iästä ja meneillään olevista hankkeista.

Työnantajan sisäiset tehtävät eivät suoraan liity taloyhtiöihin, mutta niistä on usein hyötyä myös isännöinnin asiakkaille. Työpaikan sisäinen kehitystyö ja palvelujen parantaminen auttavat isännöintiä ja taloyhtiöitä keskittymään olennaiseen.

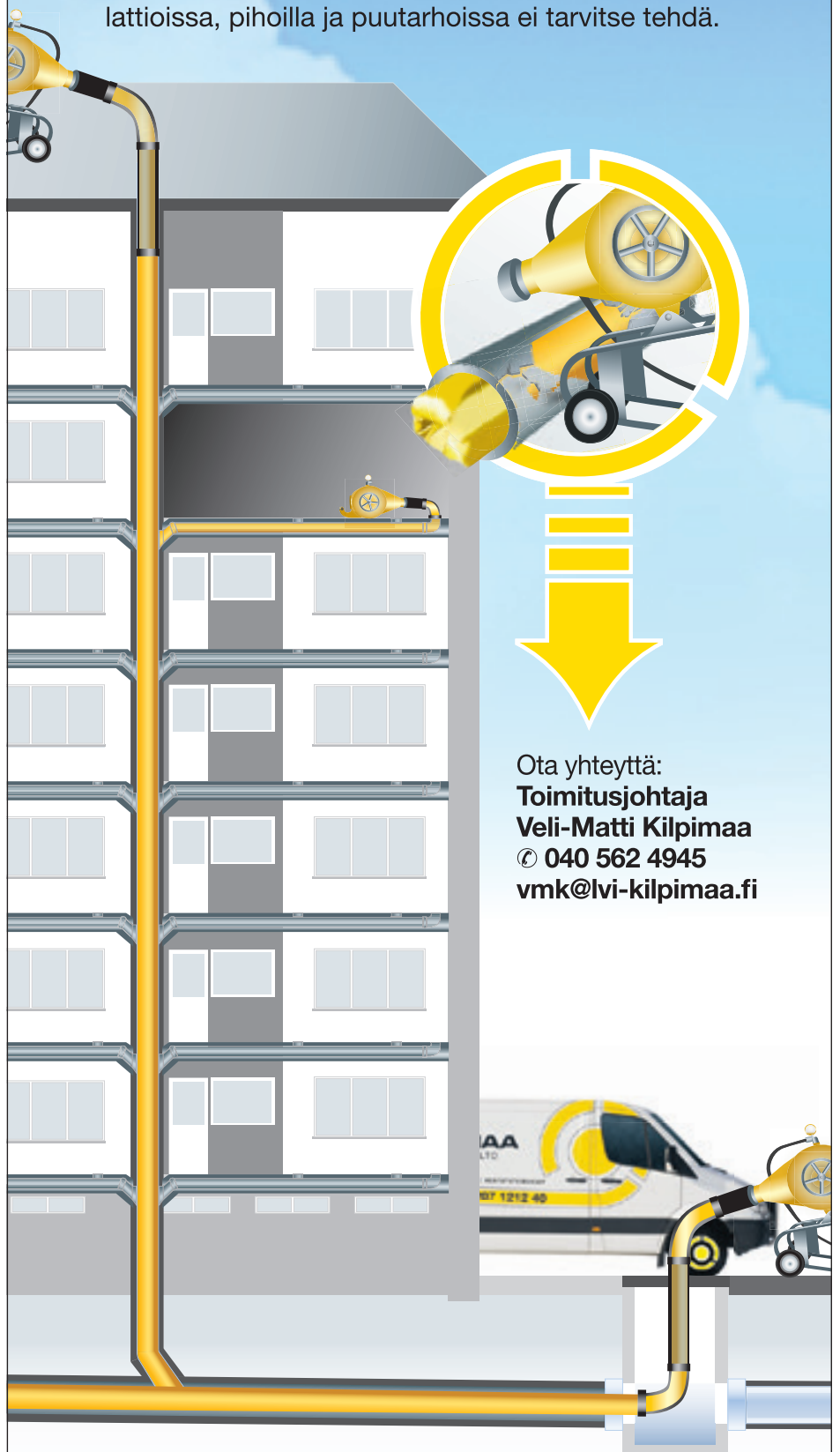
Teksti: Merilla Kivineva
Julkaistu aiemmin Kotitalo 3-2019 lehdessä



RAKENNUSLIIKE
K.ALAOJA OY
Ville
040 729 2964

PUTKIREMONTTI SUKITUKSELLA jättää lattiat ehjiksi

SUKITUSMENETELMÄ säästää rahaa ja aikaa – ja asiakkaan hermoja, sillä massiivista purkutyötä seinissä, lattioissa, pihalla ja puutarhoissa ei tarvitse tehdä.



Ota yhteyttä:
Toimitusjohtaja
Veli-Matti Kilpimaa
☎ 040 562 4945
vmk@lvi-kilpimaa.fi



KILPIMAA

Oulu • Kemi • Tornio • Rovaniemi
☎ 0207 121 240 | posti@kilpimaa.com | www.kilpimaa.com

VADO OY:N ILMANSUODATTIMET ALUEELLASI:
SAKARI PYYKKÖNEN
+358 456 586 661
VADO
Vuosikymmenten kokemus puhtaasta ilmast.

TILINTARKASTUS
SARANKI OY

HT Jaakko Saranki
Rovakatu 29, 4. krs
Puh. 0440 - 100 881
www.tilintarkastussaranki.fi



KANAVAHAI

Ilmanvaihdon huolto
Puh. 040- 591 1982

AMMATTI-ISÄNNÖINTIÄ LAPIN LÄÄNISSÄ

ROVANIEMI

ISÄNNÖINTI TT OY
Korkalonkatu 37B
96200 Rovaniemi
040 551 6889/
Taru Tornberg
taru.tornberg@teetee.fi

ISÄNNÖINTIPALVELU JES OY
Maakuntakatu 29-31 A
96200 Rovaniemi
gsm 040 540 7651
jes.oy@pp.inet.fi

KIINTEISTÖTAHKOLA
Rovakatu 38 A
96200 Rovaniemi
p. 0207 480 260
fax 0207 480 261
etunimi.sukunimi@
kiinteistotahkola.fi
www.kiinteistotahkola.fi

OP-ISÄNNÖINTI LAPPI
Koskikatu 10, 3. krs
96200 Rovaniemi
p. 0207 311 360
www.op-koti.fi
isannointi.rovaniemi@op.fi

REALIA ISÄNNÖINTI OY
Rovakatu 36
96200 Rovaniemi
p. 010 228 8500
rovanieimi.isp@realia.fi
www.realiaisannointi.fi
ISA- Yritysauktorisoitu

KEMI

**ISÄNNÖINTIPALVELU
JP LOUSTE OY**
Valtakatu 21-23
94100 Kemi
p. isännöitsijä 050 5969 030
p. toimisto 050 5754 494
isannointipalvelu.jp.louste.oy@
pp.inet.fi

KUUSAMO

KIINTEISTÖTAHKOLA
Kelantie 2, 93600 Kuusamo
p. 0207 480 270
fax 0207 480 271
etunimi.sukunimi@
kiinteistotahkola.fi
www.kiinteistotahkola.fi

SODANKYLÄ

**OP-ISÄNNÖINTI
LAPPI**
Jäämerentie 14
99600 Sodankylä
p. 0207 311 368
www.op-koti.fi
isannointi.rovaniemi@op.fi

REALIA ISÄNNÖINTI OY
Jäämerentie 18
99600 Sodankylä
p. 010 228 8500
rovanieimi.isp@realia.fi

SAARISELKÄ

**OP-ISÄNNÖINTI
LAPPI**
Kelotie 1
99830 Saariselkä
p. 0207 311 369
www.op-koti.fi
isannointi.rovaniemi@op.fi

KIINTEISTÖHUOLTOA
ROVANIEMELLÄ

ALLTIME OY
Betonitie 7
96300 Rovaniemi
p. 010 583 3050
toimisto@alltime.fi
www.alltime.fi

**KIINTEISTÖHUOLTO JA
MAANRAKENNUS MARTIN**
info@martinoy.fi
www.martinoy.fi
p.040 7665568

LAPIN HUOLTOPALVELU
Kiviniementie 8
96400 Rovaniemi
Puh. 0400 692 566
lapin.huoltopalvelu@pp.inet.fi

WIDE-YHTIÖT OY LUUSUANIEMI
Vesalanperäntie 18
96900 Saarenkyä
Puh. 040 137 4455
wideyhtiot@co.inet.fi

SIIVOUSLIIKKEITÄ
ROVANIEMELLÄ

ROVANIEMEN RAPPUSIIVOUS KY
Veitikantie 40
96100 Rovaniemi
Puh. 0400 695 582

TAIKASIIVOUS
info@taikasiivous.fi
Puh. 050 307 5079
Karhunkaatajantie 30-32 A15
96100 Rovaniemi

KIINTEISTÖJEN RISKIENHALLINNAN MUISTILISTA

Tunnista kiinteistösi liittyvät riskit ja tee
kiinteistön omistamisesta ja käytöstä turvallista.

Ennaltaehkäise
vuotovahingot

Uusi vesijohdot ja viemärit ajoissa, tarkkaile käyttölaitteiden kuntoa

Putkistojen uusiminen on yksi suurimmista peruskorjausinvestoinneista. Selvitä putkistojen kunto ja varaudu uusimiseen ajoissa. Tee peruskorjaukset ennen kuin vuotovahingot muodostuvat ongelmaksi.

Tarkkaile käyttölaitteiden ja letkujen sekä liitosten kuntoa.

Huomioi laitteiden elinkaari ja uusi letkut vähintään kymmenen vuoden välein. Taloyhtiöissä on hyvä ottaa asia vaikkapa yhtiökokouksen agendalle.

Käyttölaiteissa käytettyjen joustavien letkujen on oltava valmistajan hyväksymiä. Yleensäkin laitteiden asennukset on teetettävä asiantuntevalla huolto- tai putkiliikkeellä.

Huolehdi vuotokaukalot pesukoneiden alle.

Laitteiden käyttöä on valvottava ja sulkuventtiilit suljettava, kun laite ei ole käytössä. Muistuta asiasta asukkaita ja kiinteistön käyttäjiä.

Kiinteistön käyttäjien on tiedettävä putkistojen sulkuventtiilien sijainti ja osattava sulkea ne tarvittaessa. Asia tulee kerrata aina remonttien alkaessa ulkopuolisten urakoitsijoiden kanssa. Kulku sulkuventtiilille on huomioitava lukitus suunnitelmassa.

Tyhjillään olevien kiinteistöjen vesijohdot on suljettava ja tyhjennettävä.

Huolehdi ulkoisten vesipisteiden tyhjentämisestä ja vesi- ja puutarhatietojen kytkentöjen irrottamisesta talvikaudeksi.

Kiinnitä huomiota
paloturvallisuuteen

Tunnista paloriskit, reagoi oikein palovahingon sattuessa

Varmista, että pelastuslain mukainen pelastussuunnitelma on tehty. Suunnitelman on oltava ajantasainen ja kaikkien tiedossa.

Huolehdi kiinteistön lakisääteisen sähkö-tarkastuksen suorittamisesta ja siitä, että ammattilaiset korjaavat kaikki sähkölaitteissa havaitut puutteet ja viat. Sähköjen kunnossapito-ohjelman laatiminen ja noudattaminen on tärkeää.

Kiinteistön käyttäjien ja asukkaiden käytössä olevien laitteistojen on oltava CE-hyväksyttyjä.

Sähköllä toimivien laitteiden ja ajoneuvojen latauspaikkojen pitää olla tarkoitukseen sopivia. Sähköliitäntäjohtojen ja -pistokkeiden on oltava määräysten mukaisia. Jatkojohtoja ei saa käyttää, koska niistä voi aiheutua paloriski.

Huolehdi paloilmamaisimien riittävästä määrästä ja toimivuudesta. Varmista ilmaisimien toimivuus säännöllisesti.

Alkusammutuskalustoa pitää olla kiinteistön käyttötarkoitus huomioiden riittävästi. Sammutuskaluston kunto on tarkastettava

säännöllisesti. Alkusammutuskaluston sijainti on merkittävä näkyvästi.

Kiinteistön Jätepisteiden täytyy olla riittävän kaukana rakennuksista, jotta mahdollinen tuli ei pääse leviämään rakennuksiin. Jätepisteet on hyvä suojata lukituksiin ja sen ulkopuolinen alue on pidettävä puhtaana. Jätepisteisiin kohdistettu ilkivalta on valitettavan yleistä, Joten niiden sijaintiin ja suojaukseen on syytä suhtautua riittävällä vakavuudella. Palavat nesteet ja kaasut on säilytettävä laissa määritellyllä tavalla.

Sauna ei ole tarkoitettu vaatteiden kuivattamiseen tai tavaroiden säilyttämiseen.

Huomio! kohonnut paloriski korjaustöiden yhteydessä, jolloin tehdään usein tulitöitä.



Luonnonilmiöt

Varaudu paheneviin luonnonilmiöihin

Huolehdi vesikatteen ja kattovarusteiden kunnosta säännöllisin tarkastuksin.

Tee vuodenaikojen mukaiset, huoltotoimenpiteet keväisin ja syksyisin. Tarkasta ja puhdista kattokaivot ja vesikourut. Katolla työskennellessä on aina käytettävä turvavarusteita.

Kiinteistön pihamaan pintakaatojen on ohjattava vedet tehokkaasti pois rakennuksen seinustoilta.

Salaojien ja pihakaivojen toimivuus on tarkastettava ja ne on huollettava säännöllisesti.

Lähde: Pohjola Vakuutus

Huolehdiathan
nämä!

Tarkista palo- ja häikävaroitinien paristot säännöllisesti.

Huolehdi että sammutuspeitto on helposti saatavilla.



Puhdista säännöllisesti likakaivo ja käytä lattiakaivosuodatinta.



Huolehdi astianpesukoneen ja jääkaapin/pakastimen alle vuotokaukalot.

Vastuunjakotaulukkoon muutoksia

Vastuunjakotaulukkoja on tänä vuonna uusittu vastaamaan kunnossapidossa yleistyneitä käytäntöjä. Taloyhtiön kunnossapitovastuuta on laajennettu ja suosituksen mukaan taloyhtiö vastaa jatkossa myös lavuaarien hajulukkojen puhdistuksesta sekä ilmanvaihdon suodattimien vaihdosta. Vastuunjakotaulukkoon on lisätty myös yleistyneet tuhoeläimet ja niiden hävittämisvastuut.

Korvausilmaventtiilien suodattimet

Ilmanvaihtojärjestelmä on yhtiön vastuulla oleva perusjärjestelmä, joka ei toimi oikein, mikäli suodattimet ovat likaisia. Ilmanvaihdon toimivuus vaikuttaa olennaisesti asumisolosuhteisiin ja suodattimet suositellaan vaihdettavaksi pari kertaa vuodessa. Suodattimien vaihtaminen yhtiön toimesta on järkevää, koska toimenpiteenä se voi olla niin hankala, että se jää helposti asukkaalta tekemättä. Sisäilma tuntuu tunkkaiselta, mikä johtaa lisääntyneeseen energiaa kuluttavaan lisätuuletustarpeeseen.

Hajulukkojen puhdistaminen

Hajulukko on kiinteä osa taloyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvaa vesi- ja viemärijohtojärjestelmää. Hajulukon puhdistaminen aika ajoin on tärkeää, koska tukkeutuminen johtaa pahimmasa tapauksessa vesivahinkoon. Hajulukon puhdistaminen on hankala ja työkaluja vaativa toimenpide ja puhdistaminen saattaakin jäädä monilta asukkailta tekemättä. Lisäksi virheellisesti takaisin paikoilleen kootun hajulukon tiivisteet ja liitännät voivat jäädä vuotamaan ja aiheuttaa vesivahinkoon. Näiden riskien torjumiseksi on perusteltua, että yhtiö huolehtii myös hajulukon puhdistamisesta.

Asukas vastaa edelleen puhtaanapidosta

Kunnossapitovastuun muutoksista huolimatta, asukkaalla säilyy edelleen puhtaanapito, siltä osin kuin se on mahdollista ilman työkaluja. Esim. lattiakaivot tulee puhdistaa säännöllisesti ja hajulukkojen tukkeumista tulee estää siten, ettei viemäreihin kaadeta mitään sinne kuulumatonta, kuten rasvaa ja ruuantähteitä. Jos lavuaari vetää huonosti, asukkaan kannattaa

ensin yrittää puhdistaa hajulukko viemärinavausaineella. Jos se ei tuota tulosta, pitää kutsua huoltoyhtiö tukosta avaamaan. Ilmanvaihdon osalta poistoilmaventtiilien puhtaanapito ja imurointi ovat edelleenkin asukkaan vastuulla hyvin toimivan ilmanvaihdon takaamiseksi.

Myös tuhoeläimet otettu nyt huomioon vastuunjakotaulukoissa

Erilaiset tuhoeläimet, esim. luteet, ovat lisääntyneet suomalaisessa rakennuskannassa. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole nimenomaista säännöstä kunnossapitovastuusta kiinteistöön ilmaantuneiden tuhoeläinten hävittämisvelvollisuuteen liittyen. Näin ollen vastuussa oleva taho määrättyy normaalin asunto-osakeyhtiölain mukaisen kunnossapitovastuun jaon mukaisesti. Merkitystä annetaan sille, missä tuhoeläimiä on havaittu ja miten ne rakennuksessa liikkuvat; siirtyvätkö ne huoneistosta toiseen esim. yhtiön ilmanvaihtokanavia tai viemäriputkia pitkin.

Esim. mikäli osakas kokee sokeritoukat häiritseviksi, hän voi halutessaan omalta kustannuksellaan pyrkiä hävittämään ne.

Asumisen taidot monella hukassa - voi aiheuttaa jopa vaaratilanteita

Kotitalo
Julkaistu: 23.7.2019

Jotta taloyhtiöasuminen on mukavaa, sujuvaa ja turvallista, tarvitsevat asukkaat asumisen taitoja. Uusavuttomuus voi johtaa pieniin harmeihin, riitoihin, rahanmenoon tai jopa vakaviin vaaratilanteisiin. Isännöitsijöille uusavuttomuus on tuttua. He ovat neuvoneet mm. sähkösopimuksen tekemisessä, kun vasta taloon muuttanut asukas on soittanut ja ihmetellyt, mikseivät sähköt toimi uudessa kodissa. Myös taloyhtiön toiminnasta on kerrottu, kun osakas on soittanut

ja ihmetellyt saamaansa vastikelaskua. Miksi täytyy maksaa, kun omistaa asunnon?

Tapaukset kertovat siitä, että taloyhtiössä asumisen arkiasiat ovat osalle varsin vieraita. Eikä uusavuttomuus ole vain nuorten vaiva, vaikka näin usein ajatellaankin. Yhtä lailla taloyhtiön arki voi olla vieras ensiasunnon ostajille, ikäihmisille ja heille, jotka muuttavat osakehuoneistoon omakotitalosta. Maahanmuuttajilekin suomalaisten taloyhtiöiden pelisäännöt ovat luonnollisesti haasteellisia.

Arkisilla virheillä, asunnon

huoltotöiden laiminlyönnillä tai muilla erheillä asukas voi pahimmillaan saada aikaan esimerkiksi vesivahingon tai tulipalon. Taloyhtiöissä kannattaakin panostaa monikieliseen viestintään sekä selkeisiin ohjeisiin myös perusasioissa.

Taloyhtiössä asuvalla pitää aina olla kotivakuutus. Se korvaa omaa omaisuutta onnettomuuden sattuessa, mutta mikä tärkeämpää, vakuutus korvaa myös naapureille aiheutuneita menetyksiä. Ilman kotivakuutusta maksettavaksi voi tulla suurikin lasku.

KENEEN OTTAA YHTEYTTÄ?

Taloyhtiön nimi: _____

Talon osoite: _____

Hätäkeskus 112
• ambulanssi • palokunta • poliisi
Myrkytyskeskus (09) 471 977
Kotipalvelu
_____ aluetaksi _____

Kun...

- avaimet unohtui sisälle
- huoneistosi vesikalusteissa on vikaa
- kiinteistössä on vikaa tai korjattavaa

ota yhtyes taloyhtiön kiinteistöhuoltopalveluun

puh. _____ tai _____

Kun...

- kun haluat varata autopaikan
- haluat varata saunavuoron
- on kysyttävää vastikkeista tai käyttökorvauksista
- haluat tehdä remontin kylpyhuoneessasi
- haluat keskustella taloyhtiön hallintoon liittyvistä asioista

ota yhteys taloyhtiön isännöitsijän toimistoon

puh. _____ tai _____

Kun...

- hississä on vika tai huomautettavaa

puh. _____ tai _____

(päivystykseen soittaminen on yleensä ilmaista)

LEIKKAA TALTEEN

KIINTEISTÖVISA 2019

1. Kuka vastaa huoneiston sisäpuolisesta käsisammuttimesta yhtiö vai osakas?
2. Kuinka monta virallista liputuspäivää on kalenterissa ?
3. Monesko vuosikerta on kädessäsi oleva Lapin Kiinteistösanomat?
4. Taloyhtiön yhtiöjärjestysmuutoksesta päättää
a) taloyhtiön hallitus
b) yhtiökokous
c) isännöitsijä
5. Wc-istuimen korjaus/huoltovastuu kuuluu
a) osakkaalle
b) taloyhtiölle
6. Vuokralaisella on oikeus saada taloyhtiön osakeluettelo
a) kyllä, koska se on julkinen asiakirja
b) ei, koska osakeluettelo on salassa pidettävä asiakirja
7. Taloyhtiön energiatodistuksen laatimisesta vastaa
a) isännöitsijä
b) taloyhtiön hallitus
c) kaupungin rakennusvalvonta
8. Päätös asuintalovarauksesta pitää tehdä yhtiökokouksessa enne tilikauden päättymistä
a) kyllä b) ei
9. Mitä tarkoittaa lyhenne RALA
a) rakentamisen lait b) rakentamisen laatu
c) rakentamisen laskuoppi
10. Kenen vastuulla, asunto-osakeyhtiölain mukaan, on ilmoittaa vuokralaisen muutosta taloyhtiöön?

Vastaukset: s. 17

Näin vältät vahingot

- Tutustu asuntoon ja sen laitteisiin. Ota selvää, miten esimerkiksi ilmanvaihtoa tai kylmälaitteita tulee huoltaa ja hoitaa.
- Hanki palovaroitin ja testaa sen toiminta säännöllisesti. Muista vaihtaa paristot.
- Ota laaja kotivakuutus, joka kattaa mahdolliset vahingot.
- Tutustu taloyhtiön järjestyssääntöihin ja noudata esimerkiksi hiljaisuutta, yhteisten tilojen sääntöjä sekä yhteisten välineiden, kuten pyykinpesukoneiden, käyttöohjeita.
- Muista, ettet asu talossa yksin. Jos pidät juhlat tai remontoit, ilmoita siitä naapureille esimerkiksi rappukäytävän ilmoitustaululla, jotta he voivat varautua tilapäiseen meluun.
- Jos et tiedä tai osaa jotain, kysy apua. Tyhmiä kysymyksiä ei ole!

Asuinkerrostalon paloturvallisuudesta

Ari Saarenpää
palopäällikkö
Lapin pelastuslaitos
Rovaniemi

Kerrostaloasumisessa on muutamia palo- ja henkilöturvallisuuteen liittyviä oleellisia asioita, joita jokaisen asukkaan tulisi huomioida oman ja muiden asukkaiden turvallisuuden vuoksi. Pelastussuunnitelma on kerrostaloasukkaalle ”käsikirja” oman talon turvallisuusasioista. Suunnitelma laaditaan vähintään kolmen tai sitä useamman asunnon taloihin. Suunnitelmassa otetaan huomioon mahdolliset riskitekijät sekä niihin varautuminen ja toimenpiteet joilla estetään mahdollinen onnettomuus tai vahinko. Laadintavollisuus suunnitelmasta kuuluu taloyhtiölle, jossa yleensä vastuullisena tahona on taloyhtiön hallitus. Suunnitelman tulee olla kaikkien asukkaiden saatavilla. Suunnitelman esiläpitypaikkoja voivat olla; ilmoitustaulu, taloyhtiön nettisivut tai jaettuna jokaiseen asuntoon. Tärkeintä on, että kaikki pääsevät siihen tutustumaan. Asukkailta on velvollisuus huolehtia omalta osaltaan, ettei itse aiheuta paloturvallisuusriskejä. Yleisimmät turvallisuuteen liittyvät riskit joita asukkaat aiheuttavat, koskevat yleensä taloyhtiön yhteisiä tiloja. Alla lueteltuna yleisimpiä turvallisuuden kannalta oleellisia asioita, jotka tulee kaikkien asukkaiden ottaa huomioon:

- Porrashuoneissa ja käytävillä ei saa säilyttää mitään tavaraa. Estävät poistumista ja ovat mahdollinen palon syttymispaikka tai lähde. Jo muutama henkilö on savua tainnutta ihmisen. Esim. lastenvaunujen säilyttäminen porrashuoneissa ei ole sallittua.



Kiinteistönhuolto ei ilmeisesti osaa lukea? (pelastuslaitoksen kuva)
Pysäköintikielto ”pelastustie” lisäkilvellä

- Taloyhtiön yhteisissä talousirtaimiston säilytys-tiloissa ei saa säilyttää palavia nesteitä eikä kaasuja. Autonrenkaiden säilytys asukkaan omassa varastokopissa on sallittu. Varaston käytävillä ei saa säilyttää mitään tavaraa.

- Nestekaasua ei saa säilyttää kellaritiloissa eikä sinne johtavissa tiloissa. Vuodon sattuessa nestekaasu kerääntyy tiloissa alimpaan kohtaan ja syttyy pienestäkin kipinästä räjähdysvoimaisesti.

- Ajoneuvohalleja, jotka ovat useammalle ajoneuvolle tarkoitettuja, ei saa käyttää muuhun tarkoitukseen kuin ajoneuvon säilytykseen.

- Merkitylle viralliselle pelastustielle ei saa pysäköidä ajoneuvoja eikä kasata lunta eikä muutakaan ta-

varaa. Pelastustietä käyttää pelastuslaitos pelastaakseen rakennuksesta ihmisiä ik-

kunoiden tai parvekkeiden kautta, mikäli porrashuone ei ole palon tai savun takia



Muovinen löylykiulu jäänyt kiukaan päälle ja kiuas on mennyt ajastimella päälle. Myös muoviset mattoritat kokevat usein saman kohtalon. (Pelastuslaitoksen kuva)

” Pelastussuunnitelma on kerrostaloasukkaalle ”käsikirja” oman talon turvallisuusasioista.

käytettävissä. Taloyhtiön on huolehdittava, että pelastustie on aina käytettävissä pelastustienä.

- Jätekatokset olisi suositeltavaa olla lukittuja tahallisten tuhotöiden estämiseksi

- Osoitenumero tulee olla hyvin näkyvässä valaistussa paikassa. Samoin porrasmekinnät tulee olla selkeästi esillä. Olisi hyvä myös, että kerrostasoilla olisi merkintä kerroksesta sekä ovissa asukkaan nimi. Sairauskohtaustapauksissa on oleellisen tärkeää päästä nopeasti oikeaan paikkaan.

- Porrashuoneissa tulee olla huolletut ja tarkaste-

tut alkusammutusvälineet, paloposti tai muu alkusammutin (yleensä jauhesammutin). Ovat tarkoitettuja nimenomaan asukkaiden käyttöön palon sattuessa.

- Saunan löylyhuoneessa ei saa kuivata vaatteita. kuivuessaan vaatteet tippuvat mahdollisesti kiukaan päälle. Kiukaan päälle tai sitä vasten asetetut kiulut lattiaritat yms. aiheuttavat toistuvasti myös meillä tulipaloja.

- Omassa asunnossa asukkaan tulee huolehtia, että siellä on toimiva palovaroitin, vähintään jokaista alkavaa 60 m² kohti. Porrashuoneisiin eikä muihin tiloihin vaadita, mutta ainakin porrashuoneeseen on suositeltavaa asentaa taloyhtiön toimesta vähintään 1 kpl/krs.

- Liesivahti on hyvä turvallisuuslisä kaikkiin asuntoihin, joka sammuttaa lieden mikäli se unohtuu päälle, varsinkin muistisairaille henkilöille.

Asukkaan tulee muistaa, että edellä mainituissa asioissa, hän on vastuussa omalla toiminnallaan myös muiden turvallisuudesta

Lisätietoja saa pelastuslaitoksen sivuilta osoitteesta www.lapinpelastuslaitos.fi, josta löytyy myös yhteystiedot kunnittain. Palotarkastajat ovat parhaiten perillä asukkaiden turvallisuuteen liittyvistä asioista.

Mitattavaa turvallisuutta



Safetum auttaa ottamaan kiinteistön pelastusturvallisuuden aidosti ja mitattavasti haltuun.

Tutustu miten ja laske hinta
www.safetum.fi/kiinteistöille

Safetum



Vuokralaisen vastuu vahingoista

Matti Pulkamo
asianajaja, Rovaniemi
Asianajotoimisto
Pulkamo Oy

Osakkeenomistajat voivat vuokrata omistamia taloyhtiöiden huoneistoja varsin vapaasti kenelle tahansa. Kaikenlainen vuokraaminen voi olla yhtiöjärjestyksessä kielletty, mutta tällaiset määräykset ovat hyvin harvinaisia. Kun vuokraaminen on vapaata, erilaisia vahinkojakin sattuu.

Osakkaat tuskin vuokraavat huoneistojaan tietoen sellaisille henkilöille, jonka suorastaan tiedävät aiheuttavan huoneistossa vahinkoa. Jos vuokranantaja olisi niin huolimaton vuokralaista valitessaan, että olisi koko lailla selvää, että vahinkoja tulee aiheutumaan, voisi osakkeenomistaja itsekin joutua vuokralaisen tekemisistä vastuuseen. Vastuun perusteena olisi tällaisessa tilanteessa osakkaan huolimattomuus vuokralaista valitessa. Osakkaan on myös seurattava itsekin huoneistonsa kuntoa. Hän tämä jää tekemättä ja aiheutuu vahinko, joka olisi voitu torjua huolellisella kunnon seuraamisella, osakas voi olla vastuussa, vaikka vahinko lopulta aiheutuisi vuokralaisen menettelystä.

Tavanomaisesti vuokralaisen mahdollista alttiutta vahinkojen aiheuttamiseen ei kuitenkaan voida ennakoida. Vahingot ovat ylipäänsä usein puhtaita vahinkoja:

niitä ei aiheutettu ainakaan tahallaan eikä välttämättä huolimattomuudestaan.

Mikäli kuitenkin asunnossa asuvan vuokralaisen toimenpiteistä on aiheutunut vahinkoa osakkaan tai taloyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluviin osiin, voi vuokralainen olla tällaisista vahingoista vahingonkorvausvastuussa.

Vuokranantajaan nähden vuokralaisen vastuusta säädetään huoneenvuokralaissa. Sen 25 §:n mukaan vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Vuokralainen ei kuitenkaan vastaa tavanomaisesta kulumisesta: vuokran katsotaan sisältävän korvauksen myös normaalikulumisesta. Vuokrasopimuksessa voidaan kuitenkin sopia siitä, että vuokralainen vastaa huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta. Ehdot eivät saa olla kuitenkaan kohtuuttomia. Vuokralainen vastaa paitsi omasta toiminnastaan, niin myös vieraidensa toiminnasta.

Taloyhtiöön nähden osakas ei ole lähtökohtaisesti vastuussa vuokralaisen tekemisistä, vaan vuokralainen vastaa myös suhteessa taloyhtiön huolimattomuudesta aiheutuneista vahingoista itsenäisesti. Osakkaalla ei ole siis ns. isännän vastuuta. Tämän vuoksi vuokralaiselta edellytettävät vastuuvakuutukset ovat usein tärkeässä asemassa, jos vuokralaisen huolimattomuus aiheuttaa esimerkiksi taloyhtiön kunnossapitovas-

tuulle kuuluvaa rakenteiden kastumista. Osakkaan ja taloyhtiön väliseen vahingonkorvaukseen sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia.

Vuokralainen vastaa taloyhtiölle aiheuttamista vahingoista – ei asunto-osakeyhtiölain vaan – vahingonkorvauslain säännösten mukaan. Korvausperusteena on huolimattomuus.

Kaikissa vahinkoasioissa korvauksen edellytyksenä on huolimattomuus eli tuotamus taikka se, että vahinko on aiheutettu tahallaan. Huolimattomuusarviointi on aina tapauskohtaista: vahingosta ja sen syntymekanismista päätellään, olisiko vahinko voitu välttää toimimalla jollakin tavoin huolellisemmin. Mikäli vastaus on myönteinen, korvausvastuu syntyy.

Mikäli vahinko sattuu, on tärkeää selvittää sen syntymekanismi ja kohdistaa sen jälkeen vaatimus oikeaan tahoon ja oikean lainsäädännön perusteella. Vaikka osakkeenomistaja on usein vuokralaista maksukykyisempi vahinkojen maksajana, osakas ei normaalitapauksessa vastaa vuokralaisen aiheuttamista vahingoista. Hyviä vakuutuksia on saatavana. Vuokralaiselta edellytettävä kotivakuutus vastuuvakuutuksineen suojaa yleensä vuokralaista, osakasta ja taloyhtiötä. Suositellenkin vuokranantajia edellyttämään vuokralaiselta kotivakuutuksen ottamista vastuuvakuutuksineen.

PUHTAASTI PAREMPI

- Jätehuollon kokonaispalvelut
- Tietoturvapalvelut
- Eri jätesäiliöimallien pesut ja huoltokorjaukset
- Laadukkaat Luowia ja Blok jätesäiliöt, myös asennettuna.



Olemme aloittaneet pakkausmuovin keräyksen Rovaniemellä. Kysy tarjous!

MHK-KULJETUS OY

toimisto@mhk-kuljetus.fi • jukka.salonen@mhk-kuljetus.fi
www.mhkkuljetus.fi

Ikkuna- & oviremontilla

tyyliä ja energiatehokkuutta taloyhtiöille



"Valtakunnan vaivattomin ovi- ja ikkunaremontti palveluasenteella ja maankuululla Kaski-laadulla."



Projektimyynti:
Pekka Tahkola
Puh. 040 4811 656
pekka.tahkola@kaski.fi

LVI-TYÖT



ROVANIEMEN
VESI JA LÄMPÖ

Prokonojantie 8, 97140 Muurola
Puh. 0400 696 740



Insinööritoimisto
Heikki Luiro DI

Rakennesuunnittelu ja valvonta
Kuntoarviot asuntokaupan yhteydessä (AKK)
Kuntotutkimukset
Kauppakamarin hyväksymä tavarantarkastaja (HTT)
Patosaarentie 16, 96800 Rovaniemi
0400 690 391
heikki.luiro@pp.inet.fi



KAIVERRUS
KALLIO

Kaiverruskallio Oy
Kari Kallio
Teollisuustie 24, 96300 Rovaniemi
Puh. 0400 693 828
Katso myös uudet kotisivut
www.kaiverruskallio.com

kivet
teipit
tulosteet
banderollit
leimasimet
liikennemerkit
sälekaihtimet
markkinit
ym.

JULKISIVU- JA PARVEKE SANEERAUKSET



LAPIN LAATU
RAKENNE OY

puh. 0400 698 103

Valmistuneita kohteita mm.

- Ahkiomaantie 10
- Hillapolku 10, 11 ja 12
- Louhikkotie 26 ja 24
- Vanamokatu 7
- Sudentie 8 ja 15
- Unarintie 13
- Humula

LVI-ALAN EDELLÄKÄVIJÄ JO YLI 35 VUODEN AJAN

LÄMPÖLUKKO

Putkiasennusliike Lämpölukko Ky

Tuiskuntie 1
96100 Rovaniemi

info@lampolukko.fi
www.lampolukko.fi

Älä eksy isännöintialan lyhenneviidakkoon!

Monissa taloyhtiöissä ja hallituksissa keskusteluttavat isännöintialan lyhenteet ja niiden merkitys. Osa pohtii ja selvittelee asiaa esimerkiksi isännöinnin kilpailuttamisen yhteydessä.

Katja Haarma
liiketoimintajohtaja
Kiinko

Isännöintiä kilpailutettaessa on tärkeää pitää lähtökoh-
tana oman yhtiön tarpeita
myös tulevaisuutta silmällä
pitäen, eikä päätöksenteon
perusteena koskaan saisi
olla pelkkä hinta. Monet,
etenkin suuremmat asun-
to-osakeyhtiöt, käyttävät
nykyään konsulttia apuna
isännöinnin kilpailuttami-
sessa jo kartoitus- ja tarjous-
pyyntövaiheessa. Sopivan
koulutuksen lisäksi on tär-
keää, että isännöitsijällä on
asiakaslähtöinen ote ja tahto
toimia taloyhtiön parhaaksi
niin talouden kun ylläpidon-
kin osalta. Toimiva yhteis-
työ ja luottamus hallituksen
kanssa luo vankan perustan
toiminnalle ja taloyhtiön
tulevaisuudelle.

Isännöitsijän nimen pe-
räästä löytyy usein joku tai
joitakin seuraavista; IAT,
IK, ITS® tai AIT®, tai
uusimpana IEAT. Joillakin
nimen perässä saattaa olla
myös ISA, joka tosin viittaa
isännöintiyrityksen auktori-
sointiin – ei henkilöön.

Lienee paikallaan hie-
man avata isännöitsijöi-
den tai isännöintiyritys-
ten yhteydessä yleisimmin
esiintyvien lyhenteiden
merkityksestä erityisesti
asunto-osakeyhtiöiden nä-
kökulmasta:

IK
on osoitus siitä, että henkilö
on käynyt puolitoista vuotta
kestävän Asunto-osakeyh-



tiön isännöintikoulutuksen
(IK)™. Tämä koulutus an-
taa perusvalmiudet normaali-
en asunto-osakeyhtiöiden
isännöintitehtävien hoi-
tamiseen niin hallinnon,
talouden kun teknisen yllä-
pidonkin osalta.

IAT
on lyhenne Isännöinnin
ammattitutkinnosta, joka
on virallinen ammattitut-
kinto isännöintitehtävissä
toimiville. IAT lyhenne on
syntynyt alalla tutkinnon
suorittaneiden toimesta ja
monet käyttävät sitä nimen-
sä perässä, vaikka se ei ole
virallinen lyhenne.

ITS®,
eli Isännöitsijän koulutus
ja tutkinto on jatkotutkin-

jaan isännöinnin laajassa
osaamisvaatimuskentässä
ja laativat myös kirjallisen
lopputyön. Koulutuksen
pääsyvaatimuksina on vä-
hintään vuoden päätoimi-
nen isännöintikokemus ja
sopivaksi luettava aiempi
koulutus. Koulutus kestää
puolitoista vuotta.

AIT®,
eli Johtavan ammatti-isän-
nöitsijän koulutus ja tut-
kinto on toinen, ja alan
korkein, jatkotutkinto am-
matti-isännöitsijöille. Kou-
lutukseen osallistuvilla on
taustalla vahva osaaminen
isännöintialalta ja usein
isännöintitoimen ohella
esimies- tai johtamisvastuu
edustamassaa yrityksessä.
Osallistujilta vaaditaan vä-
hintään kaksi vuotta päätoi-
mista isännöintikokemusta
tai viisi vuotta vastaavaa
kokemusta kiinteistöalalta
ja sen lisäksi joko ITS®-

tutkinto tai opisto-/ammat-
tikorkeakoulutasoinen alalle
soveltuva tutkinto. Koulutus
kestää kaksi vuotta.

IEAT
on isännöinnin erikois-
ammattitutkinto, joka on
tarkoitettu kokeneille isän-
nöintialan ammattilaisille.
ITS®- tai AIT®-tutkinnon
suorittanut, ammatissa ak-
tiivisesti toiminut ja am-
mattitaitoaan ylläpitänyt
ammatti-isännöitsijä voi
yleensä hakeutua suoraan
tutkinnon suorittajaksi ja
näyttää osaamisensa vaati-
vissa isännöinnin tehtävissä.
Mikäli osaaminen vaatii
täydentämistä, niin henki-
lökohtainen koulutuspolku
tutkintoon on mahdollinen.

ITS® ja AIT®
tutkinnoista valmistuneiden
nimet löytyvät osoitteesta
<https://www.kiinko.fi/kou->
lutus/osaamisaalat-kiinkos-

sa/isannointi-ja-asuminen
Isännöinnin ammatti-
tutkintoa järjestävät useat
oppilaitokset. Muut tässä
mainitut koulutukset ja tut-
kinnot ovat Kiinteistöalan
Koulutussäätiön järjestä-
miä.

ISA
on lyhenne auktorisoidus-
ta isännöintitoimistosta
ja tunnusta saavat käyttää
vain ISA ry:n auktorisoimat
isännöintiyritykset. Myös
henkilöauktorisoituja isän-
nöitsijöitä on, mutta henki-
löauktorisointiin ei liity mi-
tään lyhennettä. Lisätietoa
auktorisoinnin edellytyk-
sistä ja luettelo auktorisoi-
duista isännöintiyrityksistä
löytyy osoitteesta www.isayhdistys.fi

Lisätietoa artikkeliin liit-
tyistä koulutuksista ja tut-
kinnoista löytyy osoitteesta
www.kiinko.fi

★ Isännöinnin erikoisammattitutkinto	★ Johtavan ammatti-isännöitsijän koulutus ja tutkinto (AIT®)	★ Isännöitsijän koulutus ja tutkinto (ITS®)
✓ Isännöinnin ammattitutkinto (asunto-osakeyhtiön isännöinti, vuokratalon isännöinti, toimitilaisännöinti)	✓ Asunto-osakeyhtiön isännöintikoulutus	✓ Vuokratalon isännöintikoulutus
✓ Kiinteistömanagerin koulutus	✓ Kiinteistösihteerin koulutus ja tutkinto (KISI)™	✓ Kiinteistösihteerin koulutus ja tutkinto II (KISI II)™
✓ Asumisneuvojan koulutus ja tutkinto (ANT)™	✓ Isännöinnin perusteet (ISPE)	✓ Liiketoiminnan ammatti- tutkinto, liiketoiminnan palveluiden osaamisala
★ EKSPERTTI: Osallistuaksesi sinulla tulla olla aikaisempaa alan koulu- tusta ja usean vuoden kokemus alan tehtävästä. Koulutus sopii vaativissa tehtävissä toimiville.	✓ TAITAJA: Jos toimit alan tehtävissä ja tunnet jo koulutuksen aihepiiriä, koulutus sopii sinulle. Osallistumisen edellytyksenä on alan peruskäsittei- den tunteminen.	✓ TÄYDENTÄJÄ: Koulutus sopii sinulle, joka olet tulossa alalle tai olet työ- kennellyt alalla vasta vähän aikaa. Sinulta ei edellytetä aikaisempia opintoja tai alan työkokemusta.

Avaimet käteen

Suomen Rakennuttamiskeskus Oy LKV
Kiviniementie 6A, 96400 Rovaniemi

Rakennuttajatehtävät **Timo Bruun**
Valvonta DI, LKV, HTT
Suunnittelu timo.bruun@surake.inet.fi
Tavarantarkastukset Puh. 0400-695 867
Kustannusarviot
Kuntoarviot

Sarotek Oy

Teollisuustie 13
96320 Rovaniemi
045 122 99 33
matti.arola@sarotek.fi

Rakennuttamis-
ja valvontapalvelut
Rakennuskonsultointi,
korjaussuunnittelu
ja kuntoarviointi
Energiaodistukset
Asbesti- ja
haitta-ainekartoitukset
Uudistuskohdeiden
rakennustyön-
tarkkailijan tehtävät

Vakuutuspalvelua, joka
asettaa kiinteistösi etusijalle.

// howden

Tutustu palveluihimme:
www.howdenfinland.fi

Ota yhteyttä: finland@howdengroup.com | 09 5420 2400

Maasta lämpöä ja miten tähän päästiin

Ihanuus, jossa minulla on onni asua, on Alvar Aallon suunnittelema, 1960 valmistunut 45 huoneiston kerrostalo Korkalorinteen asuinalueella. Ja tiiättekö mitä? Meillä on maalämpö.

Anna Snaterse

Syksyllä 2015 taloyhtiömme hallitus keskuudessaan pohti kaukolämpövaihtimen uusimista, sillä se oli tullut tiensä päähän. Kaukolämmön hinta oli noussut tasaita tahtia jo pidemmän aikaa, 2011-2014 Rovaniemellä toiseksi eniten koko maassa. (Taloussanomien 7.3.2015) Kun yksi hallituksen jäsen rohkeni avata suunsa ja ehdottaa hallitukselle, että tarkastelaisimme myös muita vaihtoehtoisia lämmitysmuotoja, syntyi keskustelu, joka johti tarkastelemaan maalämmön mahdollisuutta kerrostalossamme. Ehdotuksen taustalla toki vaikutti lämmitysmuodon ekologisuus, mutta suhteellisen suuri säästö kaukolämpöön verrattuna oli kuitenkin se, joka vakuutti asukkaat maalämmöstä varteenotettavana vaihtoehtona.

Mahdollisuuksia lähdettiin selvittämään teettämällä maalämpöselvitys, eli iso liuska laskelmia, joiden avulla voitiin verrata kaukolämmön ja maalämmön vuosittaisia kustannuksia. Numerot näyttivät lopulta niin hyviltä, että asian selvittelyä päätettiin jatkaa. Kesäkuun alussa 2016 porattiin testikaivo ja tehtiin terminen vastetesti, eli TRT-mittaus. Mittauksen tulokset kertoivat että, kerrostalo sijaitsee Ounasvaaran muodostumassa, jossa pääkivilajina on kvartsiitti, jonka lämmönjohtavuus on keskimäärin huomattavasti Suomen kallioiperän keskiarvoa suurempi. (Energia-kaivokentän mitoitusraportti, Lapon Oy 12.6.2016)

Selvitysten tulosten ollessa niinkin positiivisia, oli hallituksen helppoa suosi-



tella asukkaille ja osakkaille pidetyssä info-tilaisuudessa maalämmön hankintaa taloyhtiöön. Syyskuun alussa pidettiin ylimääräinen yhtiökokous. Keskustelua käytiin ja suunnitelmia pyöriteltiin, pohdittiin eri vaihtoehtoja, kustannuksia sekä samalla tehtävän sähköremontin laajuutta. Lopulta äänestettäessä lopputulos oli kuitenkin yksimielinen, kaukolämpö sai hädän, tervetuloa maalämpö.

Pääsulakkeen kokoa jouduttiin vaihtamaan suurempaan, mutta se hoitui suhteellisen helposti samalla tehdyn sähköremontin yhteydessä. Jotta saatiin paras hyöty irti maalämmöstä, päätettiin myös alkuperäiset patterit uusiksi matalalämpöpattereihin. Ja ettei kaikki olisi ollut liian helppoa, herra Myrphyllä saattoi myös olla näppinsä pelissä.

Nyt nimittäin tietää myös tiettyjen osien valmistaja missä menee pakkasraja. Etupihan kokoojakaivon jokin osa sanoi sopimuksen irti sopivasti kun pakkanen paukkui kolmessakymppissä. Onneksi meillä oli kaksi kokoojakaivoa sekä sähkövastukset. Lämpötila asunnoissa laski normaalista, mutta kukaan ei sentään paleltunut.

Asennuksen ja käyttöönoton jälkeen havaittiin tärinää ja meluhaittaa maalämpöpumppujen yläpuolisissa asunnoissa. Asukkaiden huoli ja harmi otettiin tosissaan ja tartuttiin harkkää sarvista. Lämmönjakohuone eristettiin entistä paremmin ja tehtiin kaikki mahdolliset toimenpiteet haittojen minimoimiseksi. Etukäteissuunnitteluun ja toteutukseen onkin hyvä panostaa sekä aikaa, että

jossain määrin myös rahaa. Maalämpöä suunnitellessa jo vanhempaan taloon, kannattaa huomioida etenkin äänieristys tilassa johon laitteistoa suunnitellaan.

Maalämmön asennuksen jälkeen on asukkailta tullut palautetta, että lämpöä riittää. Ja kyllä lämmityskustannusten lasku lisälämmittää mieltä kumasti. Tietenkään kaikki ei koskaan mene ihan täysin suunnitelmien mukaan, mutta kaikkiin ongelmiin tartuttiin yhdessä tuumin, ja nyt meillä lämpiää talo tasaisesti maalämmöllä.

Ja muuten, kaukolämpövaihtimen kanssa mentiin ihan hilkulle, sillä se alkoi tippaisemaan vettä lämmönjakohuoneen lattialle paria viikkoa ennen kuin maalämpöjärjestelmä otettiin käyttöön.

Hyvän sään aikaan...

**KATTO
AUTTI OY**

Risto Autti
toimitusjohtaja

Puh. 040 821 4949
Fax (016) 344 837
risto.autti@pp.inet.fi

Myynti ja varasto:
Ahjotie 10, Rovaniemi

KATEPAL

Rakennuspalvelu Risto Petäjäniemi



- vesieristetarkastukset
- kuntotarkastukset
- valvonnat
- **UUTUUS!** valesokkelin korjaustarvikkeet

Maakuntakatu 14, 96100 Rovaniemi
0400 690 706, ristopet@co.inet.fi

Sertifioitu vedeneristystarkastaja VTT-C-4781-27-09

VESIVEK KESTÄÄ!



Vesivek-ratkaisuihin on luotettu jo yli 20 vuoden ajan. Soita, niin kerromme lisää.

SADEVESIJÄRJESTELMÄT
TIKKAAJAT JA KATTOTURVA
PELTITYÖT

HUOLETTOMIA SADEPÄIVÄIÄ

VESIVEK
PS-Kouru Oy

SOITA! (016) 35 52 041
www.vesivek.fi

Rakennuspalvelu Lehtisalo Oy

Matti Lehtisalo 0400 393 478
Mäkimiestenrinne 38
96200 Rovaniemi
Y-2213119-1
matti@rakennuslehtisalo.fi

Yritys kuuluu tilaajavastuu.fi palveluun

KIINTEISTÖVISAN VASTAUKSET:

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. osakas, | |
| 2. 5 kpl (28.2, 1.5, 4.6, juhannus, 6.12) | |
| 3. 33 | 7. b |
| 4. b | 8. b |
| 5. b | 9. b |
| 6. a | 10. osakkeenomistajan |



Suomalaisella ammattitaidolla

- Taloyhtiöiden sekä yksityisten kaikki rakennustyöt
- Linjasaneeraukset
- Julkisivujen ja kattojen korjaukset
- Lumenpudotukset
- Vesivahinkojen korjaukset

Jani Sieppi
0400-619539
info@rovarakentajat.fi





OVATKO TALONNE ELEMENTTI- JA IKKUNASAUMAUKSET KUNNOSSA?

Ammattitaidolla tiiviiksi uusitut ja käsityönä viimeistellyt saumat pidentävät rakennuksen elinkaarta ja parantavat energiataloutta – eli nostavat rakennuksen arvoa.

Aurinko ja lämpötilan vaihtelut väsyttävät ajan saatossa rakennusten saumauksia. Lopulta saumausmassa antaa periksi ja sauma repeää keskeltä tai irtaantuu elementin reunasta. Tämän jälkeen rakenteet ovat sadeveden ja kosteuden armoilla.

Saumaset toteuttaa elementtien uusintasaumauksia kaikkiin rakennuskohteisiin. Korjausprosessin aikana tarkistamme elementtien kunnon, niiden väliset viljoitukset ja teemme tarvittaessa lisäviljoituksen. Korjaamme myös rapautuneet betonirakenteet. Lopuksi saumat viimeistellään huolellisesti käsityönä. Annamme työlemme viiden vuoden takuun!

Tilaa maksuton elementtisaumojen kuntokartoitus:

0400 683 003

saumaset@saumaset.fi

SAUMASET

Takuulla tiivistä

www.saumaset.fi

Muutamia epäpuhtauksia ja niiden torjunta

Mervi Ahola
Toiminnanjohtaja
Sisäilmayhdistys ry

Ihmisperäiset epäpuhtaudet

Ihminen ja ihmisen toiminnot tuottavat monia epäpuhtauksia ympäristöönsä. Ihmisen aineenvaihdunta tuottaa useita eritteitä, jotka poistuvat kehosta uloshengityksen tai hikoilun kautta. Hiilidioksidi on yksi aineenvaihdunnan lopputuote, muita ovat mm. metaani ja aldehydit. Hiilidioksidia käytetään yleisesti ihmisperäisten epäpuhtauksien indikaattorina. Jotta hiilidioksidin pitoisuus pysyisi tyydyttävällä tasolla (alle 1550 ppm), tulee ihmistä kohti lasketun ulkoilmavirran olla vähintään 4 litraa sekunnissa. Hiilidioksidi on terveydelle haitallista vasta melko korkeina pitoisuuksina (yli 5000 ppm). Ilman ja kosketuksen välityksellä leviävät virukset ja bakteerit aiheuttavat terveyshaittoja. Influenssa-epidemioiden leviävät juuri näin. Ilman osuus on kuitenkin pienellä verrattuna kosketustaruntoihin, joten ilmanvaihtoa lisäämällä ei ongelmaa voida kokonaan poistaa. Ilmanvaihdolla voi kuitenkin olla suurempi merkitys esim. sairaalainfektioiden leviämisessä.

Ihmisen toiminnoista tupakointi pilaa ilmaa eniten. Tupakansavun häkä ja syöpä aiheuttavat yhdisteet muodostavat kiistämättömän terveysriskin myös muille samassa tilassa oleskeleville. Muita sisäilmaan vaikuttavia toimintoja ovat mm. ruuanlaitto, askartelu, jne.

Torjunta

Rakennukset ovat ihmisiä varten, joten epäpuhtauslähteiden poisto ei tässä tapauksessa tule kyseeseen (tupakointia lukuunottamatta). Ihmisperäiset epäpuhtaudet onkin poistettava riittävän ilmanvaihdon avulla. Energiataloudellisesti on tärkeää, että ilmanvaihto ohjataan sinne, missä ihmiset oleskelevat ja että epäpuhtaudet poistetaan ennekuin ne ehtivät levitä koko tilaan. Ilmanvaihtoa tulisi myös ohjata todellisen tarpeen mukaan.

On tärkeää, että ensimmäisen vuoden aikana ilmanvaihto on jatkuvasti päällä täydellä teholla.

Rakennusperäiset epäpuhtaudet

Homeet ja muut mikrobit

Homeet ja muut mikrobit kasvavat rakenteissa ja rakennusmateriaalien pinnoilla, mikäli ne saavat riittävästi kosteutta. Märkänä kaikki materiaalit homehtuvat. Homeitiöt leviävät ilman välityksellä ja siten ne pääsevät myös hengitys ilman mukana elimistöön. Mikrobialtistus voi aiheuttaa oireilua ja astmaa. Rakennuksen homeongelmiin on sen vuoksi suhtauduttava vakavasti.

Mikrobit voivat muodostua ongelmaksi, jos vesi seisoo pitkään suotuisissa olosuhteissa. Ilman kostuttimet voivat toimia terveydelle haitallisten bakteerien kasvualustana, jos niissä käytettävää vettä ei kierrätetä ja keitetä. Tämän vuoksi ilmankostuttimien tulisi olla höyrystävää mallia, jos sellaiselle on tarvetta. Legionella-bakteerin aiheuttamat vakavat epidemiat ovat esimerkkeinä huonosti hoidetuista ilman kostuttimista ja jäähdyttimistä.

Asbesti

Asbestia on sen hyvän lämmöneristyskyvyn ja paloturvallisuuden vuoksi aiemmin käytetty yleisesti rakennusmateriaaleissa ja eristeissä. Nykyään sen käyttö on kielletty, koska asbestikuitujen on todettu aiheuttavat asbestoosia ja keuhkosyöpää. Koskemattomana oleva asbesti ei muodosta suurta riskiä. Asbestipaikat on merkittävä



Energiataloudellisesti on tärkeää, että ilmanvaihto ohjataan sinne, missä ihmiset oleskelevat ja että epäpuhtaudet poistetaan ennekuin ne ehtivät levitä koko tilaan.

asianmukaisesti, jotta niitä ei kosketeltaisi. Ongelma syntyy, kun asbestipitoisia rakenteita ja eristeitä puretaan. Silloin ilmaan voi päästä suuriakin määriä kuituja. Tämän vuoksi asbestipurkutöitä säännellään tarkasti lailla.

Torjunta

Mikrobit ja asbesti ovat epäpuhtauksia, joiden torjuntaa ei voida hoitaa ilmanvaihdolla, vaan ne on poistettava rakenteista. Asbesti voidaan myös koteloida ilmatiiviisti. Homeen syntyä voidaan ehkäistä ainoastaan estämällä rakenteen kastuminen. Erityisesti asunnoissa on tärkeää varmistaa riittävä ilmanvaihtuvuus, ettei liiallinen kosteus aiheuta pinnoille homekasvustoa.

Ulkoilman epäpuhtaudet

Ihminen altistuu myös ulkoilman epäpuhtauksille pääasiassa sisätiloissa. Ulkoilman epäpuhtaudet kulkeutuvat sisätiloihin ilmanvaihdon tai vuotoilmavirtojen mukana. Liikenteen saasteet, kuten häkä, hiilivedyt, hiukkaset (noki) ja typen oksidit, ovat ongelmana kaupunkien ydinkeskustoissa. Teollisuuden päästöt voidaan haistaa monilla paikkakunnilla. Monet eloperäiset hiukkaset, esimerkiksi siitepölyt, aiheuttavat ongelmia allergioista kärsiville. Oman ongelmaryhmänsä muodostavat paikalliset epäpuhtauslähteet, vaikkapa autotallien jäteilmapiiput, jotka ovat liian lähellä raittiin ilman sisäänottoaukkoja. Pienhiukkassaltistus aiheuttaa merkittävää tautitaakkaa myös Suomessa. Osa pienhiukkasista on peräisin muista maista kaukokulkeutmana.

Torjunta

Ulkoilman epäpuhtauksia voidaan torjua ilmanvaihtoa lisäämällä ainoastaan jos ilmanvaihdossa on tehokas tuloilman suodatus. Hiukkastenkin osalta tarvitaan kuitenkin oleellisesti

parempaa suodatustehokkuutta kuin mihin yleisesti käytetyt karkeasuodattimet pystyvät. Vasta hienosuodattimet pystyvät pitämään sisäilman puhtaana ulkoilman pölyistä ja noesta. Kaasujen, kuten häkä ja hiilivedyt, suodatus on mahdollista nykytekniikalla, mutta usein liian kallista käytettäväksi muissa kuin erikoistiloissa (leikkaussalit, ATK-tilat, jne.)

Raitisilma-aukkojen sijainnilla on tärkeä merkitys torjuttaessa ulkoilman epäpuhtauksia. Sen tulisi olla riittävän korkealla, jotta kadulta tulevat liikenteen saasteet eivät sinne kanna, ja tarpeeksi kaukana jäteilman ulospuhalluspisteistä.

Siivous on hyvän sisäilman perusta

Tehokas säännöllinen siivous ja laitteiden huolto edistävät hyvää sisäilmaa. Siivouksen avulla poistetaan pinnoille kertynyt pöly ja lika ennen kuin se ehtii toimia mikrobien kasvualustana ja kaasumaisten epäpuhtauksien kerääjänä.

Siivouksen aikana ilman epäpuhtausmäärät ovat suurimmillaan, joten siivousta ei suositella tehtäväksi toimistoaikana. Siivouksen aikana tulisi varmistaa myös riittävä ilmanvaihto, jos siivous tehdään normaalin tilan käyttöaikojen ulkopuolella.

Siivouksessa käytettävien kemikaalien valinnassa tulee kiinnittää huomiota niiden käyttötarkoitukseen ja annosteluohjeisiin.

Keskuspölynimuri vie siivouksessa poistettavat pölyt suoraan ulos. Se onkin sisäilman laadun kannalta suositeltavin vaihtoehto. Tavallista imuria käytettäessä on huolehdittava tehokkaasta imurin poistoilman suodattimesta ja siivouksen jälkeisestä tuuletuksesta. Muuten pölyt jäävät ilmaan leijaillemaan ja laskeutuvat pian takaisin pinnoille. Muuten tulisi käyttää nihkeäpyyhintää ja muita pölyä sitovia menetelmiä.

Palvelemme nopeasti ja laadukkaasti –
muutaman tunnin varoitusajalla.

IV- JA SÄÄTÖLAITEHUOLTO

J. KANTOLA

Hirttiöntie 17 A, 96300 Rovaniemi
puh. 040-5122648, email: jorma.kantola@saatolaitehuolto.inet.fi

Ihmisiä, joiden kanssa
rakennat rohkeasti
parempaa

A-INSINÖÖRIT **prodeco** Prodeco Oy Lappi on osa A-Insinöörit -konsernia ains.fi

FCG **FCG Miraplan OY**
Valtakatu 14, 94100 Kemi
Puh. 010 4090

Taloyhtiöiden lainakysyntä jatkuu vilkkaana

Antti Rajala
Luottojohtaja, CEFA
Pohjolan Osuuspankki
Yritysrahoitus

Rakentamisen vahvana jatkuva suhdannetilanne näkyy Lapissa uudiskohteiden vilkkaana rahoituskysyntänä. Lisäksi 1960–1980 -luvuilla rakennetun kerros- ja rivitalokannan saavutettua peruskorjauksen remonttilainojen kysyntä kasvaa tasaisesti.

Taloyhtiö on asunto-osakeyhtiö ja sen rahoittamisessa on pankkien näkökulmasta kyse yrityksen rahoittamisesta. Tästä syystä lainojen ehdot ja käsittelyprosessi ovat erilaiset kuin henkilökohtaisessa asuntolainassa.

Osana viranomaisnähtelyn kiristymistä ja uusien asuntomarkkinoiden ilmiöiden, kuten sijoittajien lisääntyneen roolin myötä, on taloyhtiöiden lainaehdoissa tapahtunut yleisesti täsmentymistä ja hienoista kiristymistä.

Pankki kiinnittää huomiota ensisijaisesti taloyhtiön kykyyn suoriutua lainan takaisinmaksusta. Mikäli osakkaiden joukossa on paljon kiinteistösijoittajia tai omistus on voimakkaasti keskittynyt, tarkastellaan asiaa tavanomaista tarkemmin. Toinen tärkeä pohdinta liittyy taloyhtiölainalle vakuudeksi tulevan kiinteistön käypään markkina-arvoon.



”Pankin tärkein neuvo taloyhtiön osakkaille on huolehtia rakennusteknisesti tarpeellisten peruskorjausten tekemisestä ajallaan.

tasolle pitkälle tulevaisuuteen. Aikaisemmin korkojen nousuun on varauduttu lähinnä henkilöasiakkaiden asuntolainojen osalta, mutta nykyään myös taloyhtiöillä on mahdollisuus tehdä vaivattomasti sama ratkaisu. Tyypillisimmin kiinteä korko sovitaan taloyhtiölainoissa 10–20 vuoden ajalle.

Korkosuojaus on vakuutuksen kaltainen ratkaisu. Silloin, kun vakuutuksen tarve tuntuu vähäisimmältä ja riski (korkojen noususta) kaukaisimmalta, olisi myös edullisin ja järkevin hetki suojautua tältä tarpeettomalta riskiltä.

Jokainen taloyhtiö on oma yksilöllinen kokonaisuutensa, mutta ajallaan ja vaihteittain peruskorjauksista huolehtiva taloyhtiö saa pankkirahoitusta edelleen kohtuullisin ehdoin. Samoin taloyhtiön on hyvä miettiä, olisiko viisasta poistaa epävarmuus korkojen nousun osalta valitsemalla kiinteä korko tai korkosuojaus taloyhtiön usein vuosikymmeniä pitkään lainaan.

Peruskorjaushankkeissa lainamäärän olisi karkealla tasolla hyvä pysytellä enintään 50 %:ssa kiinteistön remontin jälkeisestä käyvästä markkina-arvosta. Lisäksi mahdollisen vuokratontin vuokrasopimuksen ehdot kiinnostavat osakkaiden ohella rahoittajapankkia.

Pankin tärkein neuvo taloyhtiön osakkaille on huolehtia rakennusteknisesti tarpeellisten peruskorjausten tekemisestä ajallaan tarpeettomasti viivyttämättä ja mielellään remonteja pienempiin osiin vaiheistuen. Näin myös remontin kokonaiskustannukset sekä tarvittava lainamäärä pysyvät kohtuullisina suh-

teessa taloyhtiön käypään markkina-arvoon.

Taloyhtiökin voi suojautua korkojen nousulta

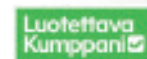
Taloyhtiölainoissa ja kulluttajarahoituksessa yleisimmin käytetyt viitekorot, euribor-korot, ovat laske- neet kesän 2019 aikana historiallisen matalalle, jopa selvästi negatiiviselle tasolle. Elokuun lopussa esimerkiksi 12 kuukauden euribor-korko oli -0,38 %.

Nyt on juuri oikea hetki tarkastella myös taloyhtiölainojen osalta, tulisiko osa tai koko laina lukita hyvin edulliselle kiinteälle korko-

Palvelemme ammattitaidolla

- Kartoitamme ja kuivaamme vesivahingot.
- Mittaamme kosteudet ja hallitsemme olosuhteet.
- Tutkimme ja ratkaisemme sisäilmaongelmat.

Polygon Finland Oy
Puh. 020 7484 580
24H 020 7484 00



Ennaltaehkäisemme, hallitsemme ja vähennämme veden, tulen ja ilmaston vaikutuksia.
www.polyongroup.fi



Toimimme Aina Parhaaksesi.

WWW.LUKITUSPALVELU.FI

MERI-LAPIN LUKITUSPALVELU OY

Yhteystiedot:
info@lukituspalvelu.fi
Kemi:
Hahtisaarenkatu 7B 5
Liike / päivystys 24h: 0100 86630
Tornio:
Torikatu 10 (Vanha linja-autoasema)
Liike: 050 462 2335
Rovaniemi:
Suosiolankatu 1
Liike: 029 123 0580

WWW.LUKITUSPALVELU.FI

SISÄ- JA ULKOMAALAUSTYÖT MAALAUSTYÖT KARI KINNUNEN OY

Lainaankatu 3 A 30, 96200 Rovaniemi
0400 692 281, 040 5320 875

Kemin LVI-Palvelu Oy

Asentajakatu 14, 94600 Kemi
Puh. (016) 256 922
0500-695 851

• ASENNUKSET • HUOLTO • MYYNTI

Energiatodistukset

Omakotitaloille ja taloyhtiöille

- Uudisrakennuksille rakennuslupavaiheessa
- Jo olemassa oleville rakennuksille myydessä ja vuokrattaessa

Oy Kalottkonsult Ab Meripuistokatu 16 / 94100 Kemi
puh. 020 743 97 00

Tehdas- ja konesuunnittelua, LVI-, sähkö- ja automaatio suunnittelua

HYVÄ IDEA!

Kutsu vieraasi kaupungin keskeisimmälle paikalle! RoPS:n avarat ja valoisa edustustilat Rovaniemen Keskuskentällä soveltuvat kaikkiin kokous-, koulutus- ja juhlatilaisuuksiin.

Lisätietoja ja varaukset:
0400 584 227 / Petri Jaatinen
myynti@rops.fi

www.blueidea.fi

Kokouspaketit
alk.

9,50€

/ hlö ALV 0%
Min. 10 henk.

RoPS

Nuohous on oleellinen osa kiinteistön palo- ja asumisturvallisuutta

Nuohous on oleellinen osa kiinteistön palo- ja asumisturvallisuutta. Nuohouskäynnin yhteydessä puhdistamisen lisäksi tarkastetaan tulisijojen ja savupiippujen kunto ja paloturvallisuus. Nuohouspalvelujen tarjonnan vapautuminen 1.7.2019 lähtien antaa

asiakkaille mahdollisuuden valita nuohouspalvelujen tuottajan. Pelastuslaissa määritellään nuohoojan pätevyysvaatimus, jonka mukaan nuohousta tekevällä henkilöllä täytyy olla suoritettuna nuohoojan ammattitutkinto tai talotekniikan ammattitutkinto, nuohouksen osaamisala.

Nuohousalan palvelun tuottajia löytyy muun muassa osoitteesta www.nuohoojat.fi. Lisäksi voi oman alueen pelastusviranomaisilta tiedustella palvelun tuottajien yhteystietoja.

Nuohousalan ammattilaisen pystyy arvioimaan tulisijan ja savuhormin kunnan perusteella, onko tulisijan

käytössä jotakin sellaista, joka vaatisi lisäopastusta sen käyttäjälle. Palautetta pyritään antamaan myös siitä, että kaikki on niin kuin pitääkin. Palovaaraa aiheuttavista vioista ja puutteista informoidaan asiakasta ja pelastusviranomaista. Nuohoustyö tulee voida suorittaa turvallisesti, jo-

ten kulkureitit, tikkaat ja kulkusillat nuohottaville ja huollettaville kohteille täytyy olla asianmukaisessa kunnossa. Tikkaiden ja kattoturvatuotteiden kunto on kiinteistön omistajan vastuulla.

Lakimuutoksen myötä nuohousvälit säilyivät ennallaan. Vakituisesti

asutuissa kiinteistöissä nuohous tulee suorittaa vuoden välein ja vapaa-ajan asunnoissa kolmen vuoden välein. Toki jos tulisijaa käytetään paljon, nuohoustarve määrittyy sen mukaisesti.

Takkojen ja hormien kunnossapidosta

Taloyhtiöissä takkoja voi esiintyä sekä alkuperäisinä, että jälkikäteen teetettyinä.

Lisäksi vanhoista taloyhtiöistä voi löytyä kakluuneja, jotka eivät kuitenkaan enää toimi alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan. Kenen vastuulla takkojen, kakluunien ja hormien kunnossapito missäkin tilanteessa on ?

Heidi Vitikainen
Lakimies
Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Asunto-osakeyhtiölaissa on säädetty kunnossapitovastuun jakautumisesta yhtiön ja osakkaan kesken. Lain mukaan yhtiön kunnossapitovastuulla ovat huoneiston rakenteet, eristeet ja perusjärjestelmät, kuten mm. lämmitysja ilmanvaihto. Yhtiön kunnossapitovastuu koskee sellaisia rakenteita, eristeitä ja perusjärjestelmiä, jotka yhtiö on toteuttanut ja hyväksynyt vastuulleen. Osakas vastaa puolestaan huoneistonsa sisäosien kunnossapidosta.

Takkojen ja hormien osalta tämä tarkoittaa lähimmäisiksi, että hormi rakenteena kuuluu yhtiön kunnossapitovastuulle ja takka huoneiston osakkaan vastuulle.

Hormien osalta asia ei kuitenkaan aina ole näin yksiselitteinen, kuten jäljempänä esitetään. Myös yhtiöjärjestyksessä saattaa olla kunnossapitovastuunjakoa koskevia määtyksiä, joilla voidaan poiketa asunto-osakeyhtiölain mukaisesta kunnossapitovastuunjaosta.

Alkuperäiset takat ja hormit

Takka huoneiston sisäpuolisena osana kuuluu lähtö-

kohtaisesti aina osakkaan kunnossapitovastuulle. Osakas vastaa siis mm. takan, tulipesän ja takkapeltien kunnossapidosta. Yhtiön kunnossapitovastuulla ovat puolestaan alkuperäiset hormit. Alkuperäisillä hormoneilla tarkoitetaan yhtiön tai rakennuttajan rakentamia hormoneja. Yhtiöllä on kunnossapitovastuu alkuperäisistä hormoneista, vaikka vain osassa huoneistoja olisi takka ja sitä palveleva hormi. Tilanne on sama silloin, kun ohuoneistossa on alunperin ollut takkahormi (ns. takkavarauus), mutta osakkeenomistaja on myöhemmin omalla kustannuksellaan asennuttanut huoneistonsa takan.



Osakkaan muutustyönä rakentama takka ja hormi

Silloin kun osakas on joko rakennusvaiheessa tai myöhemmin teettänyt huoneistoon takan ja sitä palvelevan hormin, on kunnossapitovastuu näistä osakkaalla.

” Joissakin tapauksissa on pohdittava sitäkin, mikä hormien alkuperäinen käyttötarkoitus on ollut.

On huomattava, että hormin rakentaminen on muutotyö, johon ei riitä pelkkä muutostyöilmoitus, vaan osakkaan on saatava yhtiön lupa hormin rakentamiseen.

Näin on todettu myös Helsingin hovioikeuden ratkaisussa HO 26.4.2001 nro 1061. Yhtiön harkinnassa on, antaako se lupaa hormin rakentamiseen vai ei. Jos lupa annetaan tulee muistaa osakkaiden yhdenvertainen kohtelu. Vastaavanlainen lupa hormin rakentamiseen on siis annettava toisellekin sitä pyytävälle osakkaalle.

Hormin kunnossapidosta on suositeltavaa sopia osakkaan kanssa siinä vaiheessa, kun yhtiö antaa luvan takan ja hormin rakentamiselle. Asiasta voidaan tehdä erillinen sopimus osakkaan kanssa tai ottaa yhtiöjärjestykseen hormien kunnossapitovastuuta koskeva määräys. Yhtiöjärjestykseen otettavan kunnossapitovastuumääräyksen hyvä puoli on se, että osakkaan vaihtuessa määräys sitoo automaattisesti uuttakin osakkeenomistajaa.

Nuohous tulee voida suorittaa turvallisesti, joten kulkureitit, tikkaat ja kulkusillat nuohottaville ja huollettaville kohteille täytyy olla asianmukaisessa kunnossa.

**RAKENNUSLIIKE
VENTTI**

Hakkurintie 25
96440 Rovaniemi
040-589 5532

**MAALAUUS JA TASOITE
KANGAS OY**

Laaksonperäntie 21
97510 Vikajärvi
0400 172 345

Koskiniemen Sähkö

Hanneksentie 19
96600 Rovaniemi
040 778 63 56

Oikeus- tapauksia

NAAPURIN ALUEELLE TUNKEUTUVAT JUURET JA OKSAT

Turun HO 8.2.2018 nro 103

Naapuruussuhteista annetun lain 8 §:n mukaan se, jolle oman tai nautinto-oikeudella hallitsemansa käyttämisessä aiheutuu haittaa naapurin alueelta tunkeutuvista juurista, on oikeutettu ottamaan ne pois. Sama pykälä koskee myös naapurin puolelta tunkeutuvia haittaa aiheuttavia oksia, ellei omistaja kohtuullisessa ajassa siihen kehotuksen saatuaan niitä poista.

Riidatonta oli, että pensasaita sijaitsi osittain A:n tontin puolella. Säännös antaa A:lle oikeuden poistaa B:n puolelta tunkeutuvat haittaa aiheuttavat juuret ja oksat. Kuten käräjäoikeuskin on todennut, tällainen menettely ei välttämättä johda puutarhan hoidollisesti tai esteettisesti tyydyttävään lopputulokseen. Säännöksestä ei tästä huolimatta voida johtaa B:tä koskevaa oikeudellista velvollisuutta poistaa pensasaitaa A:n tontin puolelta tai heidän omaltakaan puolelta tai korvata A:lle poistamisesta aiheutuneita kustannuksia.

YHDENVERTAISUUS AUTOPAikkoJA JAETTAESSA

Turun HO 21.2.2018 nro 136

Tapauksessa osakas moitti yhtiökokouksen ja hallituksen päätöstä, jolla oli ohitettu osakkaan oikeus saada vuokralle yhtiön omistama ja vuokrauksesta vapautunut autotalli. Autotalli oli annettu autopaikkajonossa osakasta seuraavana olevalle, sillä yhtiö katsoi osakkaan asuvan muualla. Osakas näytti kuitenkin asuvansa yhtiössä, muun muassa maksettuaan vesimaksua huoneis-

tostaan yhtiölle sekä hänen vakituisen osoitteensa väestötietojärjestelmässä ollessa osakehuoneistossaan. Osakas omisti lisäksi auton, joten hänellä voitiin katsoa olleen konkreettinen tarve autopaikalle. Hovioikeus katsoi hallituksen ja yhtiökokouksen päätöksen olleen selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia.

OSTAJAN SELONOTTOVELVOLLISUUS

Turun HO 16.5.2018 nro 384

Putkiremontista oli ollut mainintoja kiinteistönvälittäjän myyntiesitteessä, ostotarjouslomakkeessa sekä kaupakirjassa. Ostajat eivät kuitenkaan olleet ymmärtäneet heidän maksettavakseen koituvan muutakin kuin velatoman kauppahinnan määrän. He eivät ymmärtäneet putkiremontin kustannusten jyvittämisen aiheuttavan heille merkittävän maksuvelvollisuuden.

Selonottovelvollisten ostajien olisi saamiensa tietojen perusteella tullut ennen kaupan tekemistä selvittää putkiremontin vaikutus heidän tulevaan maksuvelvollisuuteensa. Ostajien ymmärtämättömyys ei muodostanut asuntokauppalaan mukaista virhettä,

joka oikeuttaisi ostajat hinnanalennukseen tai vahingonkorvaukseen.

REIKIINTYNYT KATTO AIHEUTTI VESIVAHINGON

Oikeustapaukset

Julkaistu: 11.10.2018

Julkaistu Kotitalo-lehdessä 6/2018

Talon katto oli täynnä reikiä huoltoyhtiön alihankkijan tekemän lumen- ja jäänpoiston jäljiltä. Hovioikeudessa asti kiisteltiin siitä, oliko katto vaurioitunut, kun lunta ja jäätä poistettiin katolta, vai jo aiemmin. Oikeus määräsi huoltoyhtiön korvaamaan vahingot.

Tapahtumien kulku

Kiinteistöosakeyhtiö oli tilannut vakituiselta huoltoyhtiöltään lumen- ja jäänpoistotöitä erillisellä toimeksiantolla. Huoltoyhtiö oli käyttänyt töiden suorittamiseen alihankkijaa.

Möhemmin samana keväänä yläkeran asukas huomasi sukkiensa kastuvan kävellessään omassa huoneistossaan, koska lattialla oli vettä. Tämän jälkeen samainen asukas havaitsi, että huoneiston seinää pitkin valui vettä. Tarkastuksessa havaittiin, että katossa

Oikeus- tapauksia

oli reikiä.

Oikeudessa riideltiin siitä, milloin ja miten katon reiät oikein olivat syntyneet. Oliko katto vaurioitunut huoltoyhtiön käyttämän alihankkijan suorittaman lumen- ja jäänpoiston vuoksi? Vai oliko katto kenties vaurioitunut kokonaan tai osittain jo aikaisemmin? Olivatko rakennuksessa havaitut kosteusvauriot siis seurausta alihankkijan toiminnasta?

Huoltoyhtiö katsoi, etteivät kosteusvauriot olleet voineet syntyä siinä ajassa, joka alihankkijan toimien ja vahinkojen ilmenemisen välillä oli. Oikeudessa kuultiin todistajana sukunsa keväällä kastellutta yläkeran asukasta.

Tuomio

Tuomioistuin katsoi, että huoltoyhtiö oli vastuussa vahinkojen syntymisestä ja että kiinteistöosakeyhtiön kannella oli näytetty kokonaisuudessaan todeksi. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiota.

Huoltoyhtiö velvoitettiin korvaamaan vahinkoa viivästyskorkeineen lähes 70 000 euroa sekä kiinteistöosakeyhtiön oikeudenkäyntikulut käräjä- ja hovioikeudessa.

Oikeudellinen arviointi

Vahingonkorvausvastuulain mukaan työnantaja, eli tässä tapauksessa toimeksiannon vastaanottanut huoltoyhtiö, on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka työntekijä aiheuttaa virheellään tai laiminlyönnillään. Huoltoyhtiö rinnastettiin tässä tapauksessa työnantajaan toimeksiantosuhteen pysyvyydestä, työn laadusta ja muista olosuhteista johtuen.

Helsingin HO 20.6.2018, dnro s18/1274

RAKENNUSLIIKE
LAPLAN OY



-Asennus
J. Ryynänen Oy
p. 041 433 7432

Latvuskujä 4, 96900 Saarenkylä



Insinööritoimisto

Lapikas Oy

Hartsuherrantie 2, 96200 Rovaniemi
lapikasoy@pp.inet.fi

Insinööritoimisto Lapikas Oy on perustettu v. 2010.

Yritys on erikoistunut kiinteistöjen kunnon hyvinvointiin, mahdollisten vaurioiden selvittämiseen ja korjaussuunnitelmien tekemiseen sekä valvontaan. Yrityksellämme on rakentamisesta yli 20 v kokemus.

Korjausrakentamisen saralla olemme viimeiset 10v. työskennelleet pääasiallisesti kosteus- ja vesivaurioiden parissa.

Yrityksemme palveluihin kuuluu:

- kuntoarviot + PTS
- kuntotutkimukset
- valvonnat
- hajunpoistokäsittelyt
- kosteuskartoitukset
- lämpökuvaukset
- maankaivutyöt
- energiatodistukset
- sisäilmaongelmien selvitykset
- suunnittelut
- vesivahinkokuivaukset

Keskuskauppakamarin hyväksytty
tavarantarkastaja HTT Aslak Riippa



RI Aslak Riippa 0400 240 345

Isännöitsijöiden syyskuun kuukausikokouksessa Neve esitteli toimintaansa ja palvelujaan.



Virtaa riittää.



sähkötapio

Lautatie 11, 96300 ROVANIEMI, Puh: (016) 312 412

Joko teillä kerätään muovipakkauksia?

Kylpyhuone-, sauna- ja huoneisto-remontit ammattitaidolla 30 vuoden ajan.




JF MAALAUS

Katajakuja 7, 96910 ROVANIEMI
0400 693 808
www.jf-maalaus.fi

Molok®-jätessäiliöiden avulla monta käytännöllistä vaihtoehtoa muovipakkausten keräykseen

- 1 Jo käytössä olevat Molok® Syväkeräys®-säiliöt voidaan jakaa esimerkiksi muovin ja sekajätteen kesken
- 2 Molok®Light-pinta-astioilla saat helposti muovinkeräyksen nykyisen jätepisteesi rinnalle
- 3 Jos Syväkeräys®-säiliöt ovat vasta tulossa taloyhtiönne pihaan, voidaan muovinkeräys ottaa huomioon jo suunnitteluvaiheessa jättejakeita pohtiessa

Kysy lisää alueesi Molok-asiantuntijalta:
heli.rapakko@molok.com, puh. 040 593 5337

MOLOK®
www.molok.fi

Onko suunnitteilla putkiremontti, lämmitysjärjestelmän uudistus tai julkisivuremontti?

Autamme löytämään parhaan ratkaisun taloyhtiösi tarpeisiin, onpa kyse sitten julkisivuremontista, putkiremontista tai uusista energiaratkaisuista, kuten lämpöpumppujärjestelmien valinnasta ja käyttöönotosta.

Suunnittelemme jokaisen peruskorjaus- tai muutoshankkeen huolellisesti. Aloitamme sen tarkoilla kuntoarvioilla ja kustannuslaskennalla. Rakennuttajakonsulttina pidämme projektin langat käsissämme. Huolehdimme että työ sujuu alusta loppuun suunnitelmien mukaan aikataulussa ja kiinteistön käyttäjät huomioiden.

Meillä Granlund Rovaniemellä on pohjoisen rakennuskannan vahva tuntemus ja vuosikymmenten kokemus korjausrakentamisesta. Toimimme taloyhtiöiden kumppanina kaiken kokoisissa korjausrakennushankkeissa aina hankesuunnittelusta LVI-, sähkö- ja rakennesuunnitteluun.

Voimmeko olla avuksi? Ota yhteyttä!

» granlund.fi/rovaniemi

Granlund Rovaniemi
Jaakonkatu 3, 3. kerros
puh. 010 759 2544



1960 perustettu Granlund keskittyy hyvinvointiin rakennuksissa. Talotekniikkasuunnitteluun, konsultointiin ja ohjelmistoihin erikoistunut yhtiö työllistää yli 900 asiantuntijaa 22 paikkakunnalla aina Rovaniemeltä Helsinkiin.

KAIKKI TALOYHTIÖIDEN TURVALLISUUTEEN

CERTEGOltä nykyaikaiset
lukitus- ja turvallisuusratkaisut
sekä kattavat huoltopalvelut



Lukitus- ja turvajärjestelmäasiantuntija:
Vierustie 14
96320 ROVANIEMI
p. 020 780 0330

Huoltotilaukset 24 h
p. 010 700 701
www.certego.fi



ALLTIME

www.alltime.fi

LAPIN KOPIO

Korkalonkatu 28 • 016 345 330 • tulostus@lapinkopio.fi

Avoinna 8-17 • Tervetuloa!

**JULISTEET
FLYERIT
KÄYNTIKORTIT
HENKILÖKORTIT
KUTSUT, MENUT...**

Kysy myös suunnittelu!

**RAKENNUS-
PIIRUSTUKSET**

Laminoinnit, skannaukset,
vektoroinnit jne...

**NOPEALLA
LÄHETTIPALVELULLA!**



**VALOKUVA-
JULISTEET**

**Myös vanhojen kuvien
suurennokset**

LVI-Konsultointi J. Vaarala Oy

Pohjolankatu 4, 96100 ROVANIEMI

PUHELINNUMEROT:

Toimisto	050 434 2190
Jukka Vaarala	050 433 6140
Anna Maikkula	050 573 4867
Juha Lahtinen	050 308 5515
Olli Vaarala	050 434 4907

SÄHKÖPOSTI: jukka.vaarala@lvi-konsultointi.fi
anna.maikkula@lvi-konsultointi.fi
juha.lahtinen@lvi-konsultointi.fi
olli.vaarala@lvi-konsultointi.fi

- LVI-SUUNNITTELU
- RAKENNUSAUTOMATIIKAN SUUNNITTELU
- ASENNUSVALVONTA
- KIINTEISTÖJEN KUNNOSSAPIDON SEURANTA

ROVANIEMEN

Ekoteam

Ympäristöhuoltopalvelut meiltä!

Ota yhteyttä: puh. 016-314169 / e-mail: toimisto@roi-ekoteam.fi



**Kaksi lajiketta
yhdellä käynnillä!**

Nykyaikaisella kaksilokero-
pakkaajalla saadaan
noudettua kaksi eri
lajiketta yhdellä käynnillä.

PALVELUKSESSANNE VUODESTA 1958

www.roi-ekoteam.fi

KUIVAUSTEKNIikka OY LAPPI

Puh. 050 512 0355
rovaniemi@oulunkuivaustekniikka.fi
www.oulunkuivaustekniikka.fi/

Luotettava Kumppani

25 VUOTTA KATTOALAN PERHEYRITYS

Tiesitkö, että lähes kaikki kattotyöt voidaan tehdä myös talvella?

KATTOTYÖT MYÖS TALVELLA!

**TALOYHTIÖLLE SELVÄÄ
SÄÄSTÖÄ TALVITOISTA**

Katon kuntoon saattaminen talvella on taloyhtiölle kannattavaa muutenkin kuin akuuteissa vuototilanteissa. Lähes kaikki katon korjaustyöt sekä myös koko katon uusimiset voidaan tehdä talviaikaan - ja usein edullisemmin kuin kesällä. Pyydä tarjous kattotöistä talvella!

010 680 4080
ROVANIEMI@KATTOTUTKA.FI

KATTO TUTKA
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

Pihla tiivi



Sertifioitulla
asennuksella
10 vuoden
takuu.

IKKUNAT HANGOSTA UTSJOELLE

Edessä taloyhtiön ikkunaremontti? Laajasta valikoimastamme löytyvät parhaat ikkunat ja ovet, sijaitsipa kohteesi missä tahansa Hangon ja Utsjoen välillä. Ammattimainen projektinjohto sekä sertifioitu asennuksemme takaavat onnistuneen remontin.

Ota yhteyttä: Jani-Pekka Sirviö, 044 4514 508
jani-pekka.sirvio@pihla-tiivi.fi

**Ota yhteyttä sähkötyötarpeissasi
Assembliniin.**

Laita viestiä tai soita Juhalle

Juha Kaarretkoski
juha.kaarretkoski@assemblin.fi
p. 040 834 4684
Teollisuustie 21, 96300 Rovaniemi

Assemblin

