

Kun laatu ratkaisee.

KIINTEISTÖTYÖT
NEITOLA

neitola.fi

JUTO
RAKENNUS

jutorakennus.fi

LAPIN KIINTEISTÖ- SANOMAT

Lapin isännöitsijät ry:n
julkaisu 34. vsk.
Ilmestymispäivä 5.11.2020
www.lapinisannoitsijat.fi

ROVANIEMELÄISTEN
KAUKOLÄMPÖ



"Sinunkin kotisi lämpää paikallisesti."

NAPAPIIRIN
ENERGIA JA VESI

Caverion



Kiinteistötekniikan
Huoltotilaukset:

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

LVI päivystys 040 691340

www.caverion.fi

Caverion Suomi Oy
Suosiolankatu 2
Rovaniemi

KATTO

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

— O U L U N —
KUIVAUSTEKNIikka OY
LAPPI

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



Laadukkaat peltiosat
Ikkunapellit



Kattoturvatuotteet



Vesikaton tarkastus
Huolto- ja korjauspalvelu



Lumen- ja jäänpudotus
Talvikunnossapito

Perttu Carlson
050-3784585
perttu@kattorovaniemi.fi



NOPEAMPAA KAISTAA SOHVANNURKKAAN

Ja laatuviidettä tuutin täydeltä! Paransimme Rovaniemen alueen kaapeliverkon laajakaistayhteyksiä, joten kotisi netissä voi jatkossa olla nopeutta jopa **1 000 Mbit/s**. Mikä parasta, saat uuden huippunopean nettiyhteyden ilman lisäinvestointeja talon tekniikkaan tai yhteyksiin.

Telian laajakaistan* käyttäjänä olet myös oikeutettu lukuisiin **liittymäasiakkaan etuihin**: pääset esimerkiksi kokeilemaan uutta

C More TV:tä nyt kolme kuukautta veloituksetta, jonka jälkeenkin hinta on pysyvästi edullinen 4,95 €/kk.

C More TV:ltä näet Ex-Onnelliset ja kaikki muut kotimaiset huippusarjat, valikoituja suosikkeja elokuvista, lastenohjelmista ja ulkomaisista sarjoista sekä TV-ohjelmat ja -kanavat. Avaa viihteen maailma.

Ota nopeampi netti käyttöösi

Tarkista asiakasedut ja nettiyhteytesi huippunopeus soittamalla asiakaspalveluumme **020 690 400** (mpm/pvm) ark. klo 8-18. Voit myös poiketa Telia Kauppaan.

Oletko taloyhtiön edustaja?

Telian Taloyhtiöpalvelu auttaa kiinteistöjen edustajia kaikissa taloyhtiöasioissa **0200 32333**. Kysy myös edullista taloyhtiölaajakaistaa!

C More TV

LIITTYMÄ-
ASIAKKAILLE

- 3 kk 0 €, jonka jälkeen 4,95 €/kk
- Kaikki C Moren kotimaiset sarjat
- Elokuvia, kansainvälisiä sarjoja ja lastenohjelmia
- Sisältää rajatusti mainoksia

4,95 €/kk

liittymätilauksen päättyessä 9,95 €/kk

* Taloyhtiönetin käyttäjänä olet oikeutettu liittymäasiakkaan etuihin vain, jos olet tilannut nettiyhteytesi lisänopeuden.



LAITTEET, LIITTYMÄT JA NÄHTÄVÄT YHDESTÄ KAUPASTA



Pääkirjoitus

Mika Pasanen, puheenjohtaja, Lapin Isännöitsijät ry

Koronaa ja digiloikkaa

Kulunut vuosi on ollut monella tapaa erikoinen, myös isännöinnin alalla. Isännöinnin vuosikelloa ajatellen korona iski pahimpaan mahdolliseen aikaan, juuri kun kevään kokousrumba oli alkamassa. Monissa taloyhtiöissä oli myös suunnitteilla korjauksia, joista piti tehdä päätöksiä kevään yhtiökokouksissa. Urakoitsijat odottivat malttamattomia päätöksiä kesän urakoista ja kokoukset, joissa päätöksiä tehtiin, tuntuivat kokoontumisrajoitusten myötä siirtyvän hamaan tulevaisuuteen. Hetken aikaa tuntui siltä, kuin koko Suomi ja maailma olisivat pysähtyneet.

Jotain oli siis keksittävä, että kokoukset saataisiin pidettyä ajallaan ja päätökset tehtyä, tai sitten suosiolla siirtää kokoukset ja päätökset tuonnemmaksi. Lainsäätäjä antoi hieman jatkoaikaa määräajoille, mutta kuten nyt tiedämme, korona jyllää edelleen ja paluuta entiseen ei ainakaan ihan heti ole näkyvissä. Vallitsevasta tilanteesta on tullut uusi normaali. Ihminen on kuitenkin sopeutuva eläin ja keksii kyllä keinot selviytyäkseen. Nyt uusia keinoja ei tarvinnut edes keksiä, ottaa vain jo keksityt keinot käyttöön. Usein uusien toimintamallien käyttöönotto vaatii jonkin ulkoisen sykäyksen ja niin nytkin. Yhtiökokouksia ei voida kokonaan pitää etänä, ellei siihen ole kaikkien osakkaiden suostumusta, mutta fyysisesti koolle kutsuttuun kokoukseen etäosallistuminen on mahdollista. Nämä ns. hybridikokoukset osoittivat, että niille on tilausta myös koronan jälkeisessä maailmassa. Pitkät välimatkat eivät enää ole este osallistumiselle ja etäosallistumisen mahdollisuus lisää myös demokratiaa päätöksentekoon.

Digitalisaatio on päivän sana myös isännöintialalla. Digitalisaatio poistaa aikaan, tilaan, tiedonsaantiin ja osallistumiseen liittyviä rajoituksia. Yhtiökokouksiin etäosallistuminen on yksi hyvä esimerkki digitalisaation suomista mahdollisuuksista. Isännöinnin sähköiset palvelut, kuten taloyhtiösivut, mahdollistavat asukkaiden ja osakkaiden asioinnin ja tiedonsaannin ajasta ja paikasta riippumatta sekä ilman fyysisiä rajoitteita. Digitalisaation suomin mahdollisuuksin taloyhtiöiden hallitukset puolestaan voivat esimerkiksi seurata reaaliajassa yhtiöidensä taloushallintoa, mikä luo läpinäkyvyyttä ja luotettavuutta. Asiakirjapankkiin tallennetut taloyhtiön dokumentit, kuten pöytäkirjat ja sopimukset ovat aina niiden henkilöiden saatavilla ja luettavissa, keillä niihin on oikeus. Digitaalisuus tekee siis asioinnista helppoa ja vaivatonta.

Toki on muistettava, että meillä on kuitenkin edelleen ihmisiä, joille sähköinen asiointi on haasteellista ja heitäkin on palveltava. Kuitenkin suurimmalle osalle sähköinen asiointi on arkipäivää, eikä siihen siirtyminen useinkaan ole kyvystä vaan pikemminkin halusta kiinni. Palveluita kehitettäessä yhä enemmän sähköisiksi on hyvä huomata, että näin ne palvelevat suurinta osaa asiakkaita yhä paremmin. Koronakevät ja sitä seuranneet koronakesä ja -syksy ovat osoittaneet sen, että viimeistään nyt on tullut isännöinnissäkin aika ajatella asioita uudella tavalla, digitaalisesti.

Hallitus		Puhelin	Sähköposti
Mika Pasanen	puheenjohtaja	020 731 1362	mika.p.pasanen@op.fi
Jorma Saukko	jäsen, varapuheenjohtaja	050 555 2651	jorma.saukko21@gmail.com
Taru Tornberg	jäsen, sihteeri	040 551 6889	taru.tornberg@teetee.fi
Jyrki Keskipoikela	jäsen, rahastonhoitaja	020 734 4274	jyrki.keskipoikela@op.fi
Timo Lehtoniemi	jäsen	020 177 4720	timo.lehtoniemi@colliers.com
Kimmo Parkkinen	jäsen	010 228 1843	kimmo.parkkinen@realia.fi



34. vsk

JULKAISIJA Lapin Isännöitsijät ry.

TOIMITUSKUNTA
Timo Lehtoniemi
Taru Tornberg
Jorma Saukko
Mika Pasanen
Jyrki Keskipoikela

PAINOSMÄÄRÄ
29000 kpl
PAINOPIIKKA
Kaleva Oy

TAITTO
Viestinet
maire.mattila@viestinet.fi

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

Siivouspalveluja Rovaniemellä tarjoaa:
INTROI KY
anne@introi.fi
040-5269 693 / 045-6511 040

- Sopimussiivoukset
- Rappusiivoukset
- Toimitilasiivoukset
- Ikkunoiden pesut
- Toimistosiivoukset
- Kertasiivoukset
- Lattioiden vahaukset
- Rakennussiivoukset
- Loppusiivoukset

LUOTETTAVA KUMPPANI
Tilaajavastuu.fi

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

kilvet
teipit
tulosteet
bänderollit
leimasimet
liikennemerkkit
sälekaihtimet
markiisit
ym.

SISÄLLYS

Pääkirjoitus, Lapin Isännöitsijät ry:n hallitus	3
30-vuotta sitten	4
Märkätilavahingoissa suoritettava vakuutuskorvaus	5
Rakennuskannan tila tällä hetkellä	
ja lähitulevaisuudessa	6
Isännöinti pelastaa maailman!	7
Taloyhtiö: siirrä osakeluettelo	
huoneistotietojärjestelmään	9
Käyttöveden mittausta koskeva	
lainsäädäntö uudistuu	10
Geoterminen energia	11
Infosivut	12-13
DASin puukerrostalossa, Kelossa, viemäriverdestä	
Otetaan lämpö talteen	14
Vahingonkorvausvastuun näyttötaakka voi	
heilauttaa lopputuloksen pääläelleen	15
Asunto-osakeyhtiölaki pätee	
myös pieniin taloyhtiöihin	16
Viihtyvyyttä luovat pihapuut	
ovat myös turvallisuuskysymys	16
Lapin Isännöitsijäyhdistyksen tapahtumat 2020 ...	17
Talo joen rannalla	18
Kevään 2020 tulva ja tulvariskien	
hallinta Lapin alueella	19
Esimerkkitarina Keravalta - Jälki asennattavat hissit	
lisäävät asumismukavuutta	20
Oikeustapauksia	21
Taloyhtiön lukitus ongelmatilanteet	22

Lapin Kiinteistösanomat
on luettavissa näköislehtenä
www.lapinisannoitsijat.fi



30 vuotta sitten

Suomen Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Ukko Laurila Vuokrasäännöstely jatkuu Rovaniemellä

Mikä on lainmuutos, jolla ei käytännössä saavuteta mitään? Se on hallituksen esitys asuinhuoneistojen vuokrasääntelyn purkamisesta uusien asuntojen osalta sellaisilla alueilla, joilla vuokrasäännöstelyllä ei ole muutenkaan merkitystä vuokrien suuruuteen.

Vuokrasääntelyn purkaminen ei koske Rovaniemen kaupunkia, missä vuokra-asuntojen tarjontaa kaivattaisiin kipeästi. Täälläkin kovan rahan vuokra-asuntojen määrä uhkaa jatkossa vähetä, sillä säännöstelyvuokrilla vuokranantajien ei kannata toimia, etenkin nykyisellä asuntojen hintatasolla. Muualla Lapissa sääntelyllä ei ole

vastaavaa merkitystä.

Sääntelyä luovuttaisiin 1.1.1991 ja sen jälkeen valmistuneiden asuntojen osalta Mikkelin, Kuopion, Pohjois-Karjalan, Vaasan, Keski-Suomen, Oulun ja Lapin lääneissä, lukuunottamatta korkeakoulukaupunkeja. Vaikka tämä alue kattaa lähes 80% Suomen pinta-alasta, alueella on vain neljännes vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista.

Kiinteistöliiton laskelmien mukaan vuokrasäännöstelyä vapautuminen koskisi korkeintaan paria sataa uutta vuokra-asuntoa vuosittain.

Hallituksen esityksessäkin myönnetään, että sääntelyä luovuttaisiin vain niillä alueilla, joilla vuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta ovat asoapuilleen tasapainossa. Meidän tulisi kuitenkin keskittyä niihin

alueisiin, joilla asiat eivät ole kunnossa ja asuntojen kysyntä ja tarjonta ovat epätasapainossa.

Hallituksen esitys olisi hyväksyttävissä, jos se olisi lähtölaukaus vaiheittaiselle asuinhuoneistojen vuokrasäännöstelyn purkamiselle koko maassamme. Hallituksen esityksessä ei ole mitään tällaista lausumaa säännöstelystä vapautumisen laajentamisesta.

Positiivista esityksessä on, että koko Suomessa vuokranantaja ja vuokralainen voisivat sopia vuokran korottamisesta tasoyleisohjeen mukaisesti. Tämä turvasi sen, etteivät vanhat vuokrasuhteet koko ajan jäisi jälkeen vuokrien kehitymisestä. Myönteistä on myös määräraikaisten vuokrasopimusten enimmäisaikojen pidentäminen.



FINNCONT®
LUOWIA FACELIFT

**Päivitä vanha jätessäiliösi
jaetuksi kahdelle jätelakeelle**

Aluemyynti

Jukka Salonen, myyntipäällikkö,
MHK-Kuljetus Oy | 044 769 7521
jukka.salonen@mhk-kuljetus.fi
Vasaratie 7, 96300 Rovaniemi
www.finncont.com

PUHTAASTI PAREMPI

- » Jätehuolto
- » Vaihdelava
- » Kierrätys
- » Finncor Luowia® -jätessäiliöt
- » Huoltopalvelu
- » Tietoturvapalvelut

KIERRÄTÄ MUOVIT

Tilaa oma keräysastia tai pyydä tarjousta!

Meiltä saat kaiken kattavan palvelun **MHK-KULJETUS OY** www.mhkkuljetus.fi

Korona ja isännöinnin klikkiotsikot

Mia Koro-Kanerva
Toimitusjohtaja, OTM
puh. 050 303 1615
Suomen Isännöintiliitto ry
PL 1370
00101 HELSINKI
@korokanerva

Olemme saaneet jäseniltä paljon palautetta koronajan tiedotteistamme ja näkemyksistämme koronan vaikutuksesta kiinteistö- ja rakennusallalle. Olen erittäin tyytyväinen niin kiittävästä kuin kritisoivasta palautteesta. Palautteet mahdollistavat meille supertärkeän vuoropuhelun jäsenten kanssa ja petraavat entistään tekemisemme tasoa. Jäsenille ja jäsenten hyväksi me tätä työtä teemme.

Isännöintiliiton uuden strategian mukaan yksi tehtävistämme on olla kiinnostava ja mieleen jäävä asiantuntija. Elämme huomiotaloudessa, jossa entistä useampi taho kilpailee samasta mediatilasta ja viestinnän eri keinoja hyödynnetään, jotta omille viesteille saadaan näkyvyyttä. Tämä tarkoittaa, että välillä on tehtävä räjäköitäkin otsikoita, jotta saa äänensä kuuluviin.



Etujärjestönä ja vaikuttajajärjestönä meille on todella tärkeää, että kuulumme, näymme ja saamme aikaan keskustelua ja somejakoja. Tällä varmistamme sen, että alusta on niin sanotusti pedattu niissä asioissa, jotka meille ovat kaikista tärkeimpiä saada julkisuudessa läpi. Totta kai strategian mukaan erittäin tärkeää on myös se, että tekemisemme ja sanomisemme ovat relevantteja ja pohjautuvat tutkittuun tietoon.

Koronaan liittyen olemme käyneet paljon keskustelua alan muiden järjestöjen kanssa, tehneet omaa jäsenkyselyä ja tutkineet muiden analyysijäseniä sen vaikutuksesta alalle. Niiden pohjalta olemme halunneet nostaa esiin esimerkiksi uhan siitä, että taloyhtiöiden korjauksia siirretään. On vastuullista kannustaa taloyhtiöitä tekemään välttämättömät ja tarpeelliset päätökset koronasta huolimatta. Kuten moni alan ammattilainen tietää, näissä päätöksissä on

kyse usein myös psykologisista tekijöistä.

Korjausrakentaminen on kasvanut tasaisesti, mutta nyt näyttää, että kasvu hiipuu. Se johtuu osittain hankkeiden siirtymisestä ja siitä, että hankkeita venytetään. Asuntokanta on kuitenkin sen ikäistä, että kysyntä kasvaa mahdollisesti voimakkaasti lähivuosina. Olisi hyvä jo hintapaineenkin osalta, ettei isoja notkahduksia nyt tulisi. Korona on tuntunut aiheuttavan ko-

kousten siirtämisen lisäksi myös muuta epävarmuutta tulevaisuudesta. Osassa yleisiä talouden ennusteita on koronan epävarmuusvaikutukset venytetty jopa viiteen vuoteen.

Pyrimme keskustelemaan aktiivisesti julkisuudessa ja nostamaan isännöintialan arvostusta asiantuntijaorganisaationa sekä yhteiskunnallisena keskustelijana. Asuminen on tärkeä teema ja isännöinnillä on siinä valtava rooli.

Isännöintiliitto on kesästä alkaen ollut mukana muun muassa valtiovarainministeriön rakentamisen suhdan- neryhmässä, jossa olemme mukana tuomassa isännöintialan näkemystä esimerkiksi korjausrakentamisesta ja luonnollisesti saamassa myös tietoa kiinteistö- ja rakennusalan asiantuntijoilta. Suhdannekatsaukset ovat luettavissa valtiovarainministeriön kotisivuilta.

” Etujärjestönä ja vaikuttajajärjestönä meille on todella tärkeää, että kuulumme, näymme ja saamme aikaan keskustelua ja somejakoja.

Märkätilavahingoissa suoritettava vakuutuskorvaus

Jos kiinteistön märkätilassa tapahtuu vahinko, joutuu taloyhtiö usein korjauttamaan märkätilan kokonaisuudessaan käyttäen nykyaikaisia rakennusmenetelmiä. Lähtökohta ja oletus tällaisessa vahinkotilanteessa on, että vakuutus kattaisi korvattavassa vahinkotapahtumassa - kuten putkivuodossa - märkätilan takaisin rakentamisen kauttaaltaan mahdollisine ikävähennyksineen ja omavastuuosuuksineen. Tämä ei välttämättä pidä paikkaansa vaan vakuutuskorvaus voi rajautua vain tiettyyn osuuteen.

*Mika Laukkanen
erikoisasiantuntija
Finib Oy*

On muutamia periaatteita, millä vakuutuskorvauksen mahdollista laajuutta voidaan lähteä etukäteen arvioimaan. Ratkaisevaa kokemuksemme mukaan on, mikä on se vahinkohteen rakenneratkaisu, millä märkätilan normaalissa käytössä tulevaa kosteutta on haluttu estää tunkeutumasta rakenteeseen ja minkä ikäinen kyseinen rakenneratkaisu on. Asia on selkeä, jos nykyaikaiseksi määriteltävä vedeneriste on yli 10 vuotta: tällöin RT-korttien perusteella yli 10 vuotta vanhaa vedeneristettä ei voi liittää, ja sen joutuu uusimaan kauttaaltaan, jolloin myös märkätila joudutaan uusimaan kokonaisuudessaan. Jos vedeneriste on alle 10 vuotta vanhaa, mahdollistaa RT-kortin sekä mahdollisesti vedeneristeen valmistajan ohjeet vanhan vedeneristeen liittäminen, jolloin paikkauskorjaus voi onnistua - riippuen toki kohdasta, missä kosteusvaurio on.

Ennen nykyaikaisia vedeneristeitä on kosteutta pyritty pitämään rakenteista pois mm. kosteussululla, muovimatolla tai pikieristyksellä. Jos vahinko on sattunut tällaisen rakenneratkaisun omaavassa märkätilassa, ovat eräät vakuutusyhtiöt rajanneet korvauksia vahinkotilanteessa niin, että korvattavaan vahinkomäärään kuuluu vain se vaurioalue, mihin kosteus kohdistuu. Tällaiseksi vaurioalueen rajaukseksi katsotaan vaurioitunut seinä nurkasta nurkkaan tai mahdollinen lattian korjaus niin, että seinälle on hyväksytty 10 cm ylösnosto vedeneristeen nostoa varten. Tätä pidetään vakuutusehtojen mainitsemana suoranaisena esinevahinkona, mikä ehtojen mukaan luvataan korvata. Vaikka aiemmin on Vakuutuslautakunnalta löytynyt lausuntoja, missä rakennusajankäsen vedeneristysten muuttaminen remontinaikeiseksi vedeneristykseksi on hyväksytty korvattavaan vahingonmäärään, on tämän linjauksen osalta tapahtunut



muutosta. Perusteena tälle on, että jokaisella rakenneratkaisulla on oma tekninen käyttöikänsä ja vanhan, aiemmin toiminnassa olleen ratkaisun vaihtaminen nykyaikaiseen vedeneristeseen on parannustyön osuutta.

Korvauksen määrään vaikuttaa myös pintamateriaalien kunto. Jos niiden kunto on huono, voi korvaus rajautua vain rakenteen korjaukseen. Se, että samanlaista pinnoitetta ei saa enää kaupasta, ei toimi korvauksen perusteena eikä se laajenna vakuutuskorvauksen määrää koskemaan koko märkätilan osuutta. Varsinkin vanhemmat, ennen 90-lukua tehdyt kylpyhuoneet, missä seinät ovat laatoitettu vain tietyltä osin tai missä muovimatto on alkanut menettää ominaisuuksiaan, on taloyhtiön varauduttava lisäkustannukseen, jos toimenpiteet

muuttavat vanhan kylpyhuoneen uudenaikaiseksi. Vanha vakuutusellinen korvausperiaate ”entiseen tasoon” vaikuttaa siihen, että tällaisessa tilanteessa esim. tilan kauttaaltaan laatoittaminen katsotaan parannustyöksi.

Jos märkätilan muodostaa eri huonetilat, pesuhuone ja sauna, muodostaa näiden huonetilojen rajakohta kysymyksen siitä, miten toisen huoneen suhteen menetellään, jos se ei ole vaurioitunut. Kysymys ratkais-

taan sillä, voiko rakenteessa olevaa vedeneristettä liittää. Jos ei, rakennusmääräysten mukaan taloyhtiö joutuu todennäköisesti korjauttamaan toisenkin huonetilan. Eräillä yhtiöillä on tämä toinen huonetila kuitenkin rajattu ehdotekstissä korvauksen ulkopuolelle, jos vaurio ei ole ulottunut toiseen huonetilaan.

On hyvä muistaa, että jokainen vahinkotapaus katsotaan kuitenkin edelleen erikseen.

” Korvauksen määrään vaikuttaa myös pintamateriaalien kunto.

REALIA

TALOISSA, JOISSA IHMISET VIIHTYVÄT



Tutustu tapaamme toimia: www.realiaisannointi.fi

REALIA ISÄNNÖINTI OY

Rovakatu 36, 96200 Rovaniemi, Puh. 010 228 8500

Lapin Kiinteistösanomat on luettavissa
näköislehtenä www.lapinisannoitsijat.fi



KANAVAHAI

Ilmanvaihdon huolto
Puh. 040- 591 1982

Rakennuspalvelu Lehtisalo Oy

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

Yritys kuuluu tilaajavastuu.fi palveluun

Rakennuskannan tila tällä hetkellä ja lähitulevaisuudessa

Ulla-Kirsikka Vainio
Rovaniemen
kaupungin johtaja

Taustaa

Rovaniemen kaupungin väkiluku on kasvanut viime vuosina voimakkaasti ja se on tuonut myös haasteita. Kaupungin omistama rakennuskanta on rakennettu pääosin 1970- ja 1980 -luvulla, joten rakennuskanta alkaa olemaan melko iäkästä. ohtalaisessa kunnossa olevia rakennuksia tarvitaan palveluiden järjestämiseksi. Ylläpito ja korjaus hoidea- tan valtuuston vuosittain päättämillä määrärahoilla.

Kiireellisesti tarvittavat tilat

Kaupungin palveluiden tuottamisessa tarvitsemia tiloja on järjestetty viime vuosina monin eri tavoin. Tällä hetkellä kaupungille on vuokrattu useita tilaelementtejä etenkin varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen tarpeisiin. Myös kaupungintalo odottaa peruskorjausta ja väistötiloiksi on vuokrattu useita tiloja ulkopuolisilta. Vuokratilat tuovat joustoa palveluiden järjestämiseen siihen saakka, kunnes lopullinen tilaratkaisu on saatu toteutettua.

**Palveluseteli
on vähentänyt
kaupungin omaa
rakentamista**

Kaupungissa on ollut käytössä sosiaali- ja terveyspalveluissa palveluseteli jo 2000 -luvun alusta alkaen. Kaupunki ei itse ole investoinut juurikaan sosiaali- ja terveyspalveluiden tarvitsemiin tiloihin yli kymmeneen vuoteen, vaan on vuokrannut pääosin ulkopuolisilta tarvitsemansa tilat. Omia sosiaali- ja terveyspalveluiden käytössä olevia tiloja kaupungilla on vähäinen

A woman with blonde hair and glasses, wearing a tweed jacket over a white shirt and a dark skirt, stands in a modern building hallway. She is leaning her right hand against a dark pillar. The hallway features white walls, large windows, and a series of dark pillars receding into the background.

määrä. Varhaiskasvatuk-
sessa on viime vuosina
ollut kasvava palvelutarve.
Merkittävimpanä ratkaisuna
on ollut palvelusetelin käyt-
töönotto vuonna 2015. Pal-
veluseteli on mahdollistanut
usean uuden varhaiskasva-
tusyksikön rakentamisen
yksityisten toimesta, jolloin
kaupungin ei itse ole tarvin-
nut investoida seiniin. Tällä
hetkellä Rovaniemellä on
23 palvelusetelillä toimivaa
yksityistä päiväkotia. Osa
palveluseteliyrityksistä on
vuokrannut tilat kaupun-
gilta.

**Kaupunki-
kiinteistöt Oy
uudisrakennus-
hankkeiden
toteuttajana**

Viime vuosina kaupungin tarvitsemien tilojen uudisrakennusten toteuttajana on ollut kaupungin omistaman Rovaniemen Kaupunkikiinteistöt Oy. Yhtiön toimesta ovat valmistuneet esimerkiksi uudet Ounasrinteen, Sinetän ja Meltauksen monitoimitalot. Yhtiö on rakentanut tilat ja vuokrannut ne kaupungille pitkäaikai-

sella vuokrasopimuksella. Kesällä 2021 valmistuu vielä Ylikylän monitoimitalo ja Saarenputaan (jota on jo laajennettukin) sekä Kivalonpuiston päiväkodit.

**Vuokramalleista
on saatu hyviä
kokemuksia**

Uusin malli rakennuskannan uudistamiseen on ollut ns. vuokramalli. Ounasrinteelle valmistui Mustikka-harjun päiväkotitoppuvuodesta 2019 ja kesällä 2020 valmistui Etelärinteelle Ruokolammen päiväkotit. Kaupunki on vuokrannut yksityisten toimesta rakennettut päiväkodit omaan käyttöön ja vuokrasopimusten pituus on 20 vuotta. Vuokrasopimusten mukaisesti rakennuksen omistaja huolehtii puhtaanapidosta ja kiinteistönhoidosta ja huolehtii myös siitä, että rakennusten kunto on hyvä koko vuokrasopimuksen ajan (ml. vuosikorjaukset).

**Kaupungin omistama
rakennuskanta
vähenee jatkossakin**

Kaupungin itse omistamien

rakennusten määrä on vähentynyt 2010 -luvulta alkaen. Vuonna 2020 kaupungin omistamia rakennuksia on käytössä 110. Tällä hetkellä suurimman haasteen kaupungille tuovat tyhjiillään olevat rakennukset, joita on n. 30 kappaletta. Kiinteistöjen omistaminen on pitkäjänteistä työtä. Lähivuosina tullaan panostamaan kiinteistökehitystoimenpiteisiin niin, että tyhjiillään olevista rakennuksista voidaan luopua nopeammin. Osa tyhjiillään olevista rakennuksista sijaitsee hyvillä ja keskeisillä rakennuspaikoilla. Kaupungissa on jatkuva tarve esimerkiksi asuinrakentamiseen ja tämä luo mahdollisuuden kiinteistökehittämiseen. Kaupungin omistamiin rakennuksiin, joissa on elinkaarta vielä vuosiksi jäljellä panostetaan talouden määräämissä puitteissa

**Etätyö tuo
jatkossa säästöjä
tilakustannuksiin**

Keväällä 2020 alkaneet poikkeusolot mahdollistavat säästöjä tilakustannuksissa.

Kaupungin toimistotyötä tekevä henkilökunta joutui pakon edessä opettelemaan työn etätyönä ja tämä on muuttanut työnteon kulttuurin lopullisesti. Jatkossa kaikki työntekijät eivät enää tarvitse omaa toimistohuonetta ja tilojen käyttöä tulee miettiä täysin uudelta pohjalta. Säästöjä saadaan jo vuonna 2021, kun osa ulkopuolisilta vuokralaistoista tiloista on irtisanottu.

Poikkeusolot ovat osaltaan vaikuttaneet siihen, että kaupungintalon peruskorjauksen valmistelussa on otettu aikalaisä. Tavoitteena on, että tulevaisuudessa kuntalaisille voitaisiin tarjota asiakaspalvelua yhden luukun periaatteella. Kaupungintalon tulevaisuuden toimintoja pyritään katsomaan asiakkaan näkökulmasta. Sitä kuinka asiakas saisi mahdollisimman keskitetysti ja helposti palvelut samasta paikasta. Tätä lähestymistapaa edistää myös Rovaniemen kaupungin työllisyyskokeilu missä työllisyyspalveluita yhdistetään valtion TE-keskuksen ja kaupungin välillä. Uusi

työkulttuuri vaatii uudenlaisia tiloja.

**Sisäilmaongelmat
ovat vähentyneet**

Edellä kuvatuilla toimenpiteillä kaupungin palveluiden järjestämisessä tarvittavia tiloja on voitu uudistaa merkittävästi ja sisäilmaongelmat ovat vähentyneet. Tämän lisäksi sairauspoissaoloihin on saatu vähennystä. Sisäilmaongelmista ei koskaan päästä eroon, mutta suunta on hyvä. Kaupungin taloustilanne on tällä hetkellä haasteellinen. Tämä on innoittanut selvittämään myös muualla toteutettujen elinkaari -mallien toteuttamista myös uudisrakennushankkeissa. Valmisteilla on useita palveluverkkoselvityksiin pohjautuvia rakennushankkeita joilla haetaan kokemusta myös erilaisista hankeprosesseista ja omistamismalleista. Näillä pyritään varmistamaan jatkossakin rakennusalan osaajien pysyminen Rovaniemellä.

” Rovaniemen kaupungissa on panostettu viime vuosina rakennuskannan parantamiseen monella eri tavalla. Kaupungin on tarjottava turvalliset ja terveelliset tilat niin henkilöstölle kuin kaupunkilaisille.



rakennusliike
KORTENIEMI
kattoremontit

TALOYHTIÖIHIN JA OMAKOTITALOIHIN

PYYDÄ TARJOUS!

Petri 0400354233
myynti@korteniemi.fi

**Luotettava
Kumppani** 

www.lapinisannoitsijat.fi

VASTUUREMONTTI

Korjausratkaisujen asiantuntija

**Remonttiratkaisut
Lattiaratkaisut
Pintarakaisut
Urakointi**

RALA
PÄÄKÄS

LIIKETOIMINTAKUMPPANIT
KUMPPANUUS

www.vastuuremontti.fi

Isännöinti pelastaa maailman!

Marianne
Falck-Hvilstafeldt
Isännöintiliiton
johtaja

Ilmastomuutoksen pysäyttämiseksi ovat viimeiset sekunnit käsillä. Suomella on maailmanlaajuisesti kunnianhimoinen tavoite olla hiilineutraali yhteiskunta vuonna 2035.

Jotta maailma pelastuu, tarvitaan isoja tekoja asumisessa. Teollisuudelta ja liikenteeltäkin tarvitaan toki omat panoksensa, mutta asumisessa on vielä paljon kyntämätöntä maaperää. Kiinteistöt tuottavat puolet maailman hiilidioksidipäästöistä ja kuluttavat energias-
ta 40 prosenttia. Pelkästään rakennusten lämmittäminen aiheutti viime vuonna 53 prosenttia pääkaupunkiseudun päästöistä. Paljon on tehtävää.

Ilmastoasioissa on isännöinnillä paljon mahdollisuuksia

Isännöinti on asumisen päästöjen vähentämisessä keskeisessä roolissa, mikä vaatii vahvaa asiantunte-
musta energia-asioissa. Tar-



vitaan kykyä johtaa päästöjen vähentämiseen tähtääviä taloyhtiön hankkeita sekä ostaa siihen tarvittavia palveluita ja ratkaisuja.

Isännöinnin on osattava huomioida ilmastomuutoksen tuomat olosuhde-
muutokset ja energiatehokkuusvaatimukset kiinteistön korjaushankkeissa ja päivittäisessä kunnossapidossa.

Isännöinti on keskeinen tekijä, jotta energiaremonttiasioita saadaan taloyhtiössä edistettyä – aina mahdollisuuksien kartoittamisesta päätöksentekoon sekä kumppanien ja toteutusmah-
lien valintaan.

Energia-asiat ovat myös mahdollisuus tuoda isoja rahallisia säästöjä taloyhtiölle. Esimerkiksi lämmitysdataa

seuraamalla ja lämpötilaa säätämällä voidaan säästää lämmityskuluissa jopa 10 prosenttia. Kotitalo-lehti kertoo taloyhtiöstä, joka vähensi pienillä teknisillä muutoksilla vedenkulutusta 25 prosentilla.

Uudet, mielenkiintoiset isännöinnin työtehtävät houkuttelevat uusia ammattilaisia isännöinnin pariin

” Jotta maailma pelastuu, tarvitaan isoja tekoja asumisessa. Teollisuudelta ja liikenteeltäkin tarvitaan toki omat panoksensa, mutta asumisessa on vielä paljon kyntämätöntä maaperää.

Isännöinnissä tarvitaan uudenlaista osaamista. Isännöintiyrityksiin tulee tarjolle mielenkiintoisia työtehtäviä niille, jotka hallitsevat energiakysymykset, projektijohtamisen ja digitaaliset palvelut. Kun esimerkiksi erilaisilla seurantatyökaluilla kertyy dataa kiinteistön kulutuksesta, on sitä osattava tulkita ja tehdä tarvittavia toimenpiteitä.

Ilmastohaasteeseen vastaamalla isännöintialan imago paranee. Uudet, mielenkiintoiset isännöinnin työtehtävät houkuttelevat uusia ammattilaisia isännöinnin pariin. Asumisen

ilmastohaaste luo uusia liiketoiminta- ja palvelumahdollisuuksia isännöinnille, kun osaavan, ajan hermolla olevan ja laadukkaan isännöinnin tarve korostuu.

Isännöinnin ammattilainen, oletko valmis pelastamaan maailman?

Kirjoitus pohjautuu isännöinnin energiaseminaarissa 6.2.2020 johtaja Reetta Yrttimaan kanssa pitämään puheenvuoroon.

Kirjoitus on ilmestynyt Isännöintiliiton blogissa. Marianne Falck-Hvilstafeldt työskentelee Isännöintiliitossa johtajana.

Huolestuttaako taloyhtiösi
hiilijalanjälki?

Onko teilläkin edessä
putkiremontti?

Ympäristöasiat puhuttavat monissa taloyhtiöissä – ja hyvästä syystä. Taloyhtiön **energiaratkaisuille** on todella merkittävä rooli energiatehokkuuden parantamisessa ja hiilijalanjäljen pienentämisessä. Ja mikä parasta: **säästynyt energia merkitsee myös säästettyjä euroja.**

Hyvin suunniteltu **putkiremontti** sujuu mutkattomasti. Miten varmistaa, että taloyhtiösi valitsee juuri oikean toteutusmuodon?

Me Granlund Rovaniemellä autamme löytämään **puolueettoman ja parhaan ratkaisun** taloyhtiösi tarpeisiin, onpa kyse sitten putkiremontista tai uusista energiaratkaisuista, kuten lämpöpumppujärjestelmien valinnasta ja käyttöönotosta.

Meillä on talotekniikka-alan paras osaaminen, pohjoisen rakennuskannan vahva tuntemus ja vuosikymmenten kokemus korjausrakentamisesta. Asiakkaitamme on aivan kaiken kokoiset ja ikäiset taloyhtiöt.

Tarjoamme kattavat palvelut LVI-, sähkö- ja automaatio suunnittelusta energiakonsultointiin.



Voimme olla avuksi? Ota yhteyttä! »granlund.fi/rovaniemi
Granlund Rovaniemi Oy, Suosiolankatu 2

SALAOJA SADEVESI JÄTEVESI LÄMMITYS

- Tarkastus
- Huolto
- Korjaus
- Päivystys
24 h

24h
030 600 5510

info@verkstohuolto.fi
www.verkstohuolto.fi



Verkstohuolto®
Verkstojen luotettava kumppani

Rovaniemi | Kuopio | Joensuu

TILINTARKASTUS SARANKI OY

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



Sarotek Oy

Teollisuustie 13
96320 Rovaniemi

045 122 99 33
matti.arola@sarotek.fi

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

Saadaanko kaikille taloyhtiöille enää tulevaisuudessa kiinteistövakuutusta?

Antero Miikki
Asiakkuusjohtaja
Howden Finland Oy

Olemme tottuneet siihen, että kaikilla taloyhtiöillä on kiinteistövakuutus. Vakuutusyhtiöt ovat kuitenkin kiristäneet vaatimuksiinsa kiinteistövakuutuksen myöntämiseen.

Nykyään vakuutusyhtiöt vaativat vakuutuksen kilpailutuksen yhteydessä yleensä taloyhtiön vahinkotilaston viideltä viimeiseltä vuodelta ja huonon vahinkotilaston omaava taloyhtiö voi pahimmassa tapauksessa jäädä ilman vakuutustarjouksia. Mikäli kiinteistövakuutus on huonon vahinkosuhteen vuoksi irtisanottu voi uuden vakuutuksen löytäminen olla todella vaikeaa. Tämä tilanne koskee etenkin taloyhtiöitä, joissa on vanha käyttövesiputkisto ja vuotovahinkoja on sattunut useampia viimeisien vuosien aikana.

Vaihtoehtoina ovat vakuutukset, joissa on korkeat vuoto-omavastuut tai karsittu turva eli esim. vuotovahinkoja ei enää korvata lainkaan.

Omavastuut ovat pahimmissa tapauksissa nousseet 10.000-20.000 € tasolle. Tähän lisätään korvausta vähentävänä vielä putkiston ikään sidotut ikäpoistot.

Karsituissa vakuutuksissa on pahimmillaan jätetty voimaan vain palovakuutus, oikeusturvavakuutus sekä hallitusta ja henkilövahinkoja koskevat vastuuvakuutukset.

Onko vuotovahingot vakuutusyhtiön vai taloyhtiön ongelma?

Vakuutusyhtiöt ennakoivat tulevia vuotovahinkoja putkiston ikään perustuvilla ikäpoistoilla. Ikäpoistot tehdään sekä vuotaneen putken korjaukseen että kiinteistön rakenteille tullessiin vahinkoihin.

Ikäpoistot vaihtelevat eri vakuutusyhtiöiden välillä ja ne kasvavat selkeästi kun putkisto saavuttaa 40-50 vuoden iän. Vanhan putkiston vuodosta voi korvaukseen tulla jopa 70% rakenteiden korjaukseen liittyvää ikäpoistoa. Vuotovahinko tapauksissa kuten tontilla sijaitsevan putken vuodosta, joka ei aiheuta rakenteille vahinkoa, voi ikäpoisto olla täydet 100% jo yli 25 vuotta vanhalla putkistolla. Yleisesti voidaan sanoa, että vanhan putkiston vuotovahingosta taloyhtiö maksaa kuluista vakuutusyhtiötä enemmän.

Taloyhtiön konstit vanhan putkiston kanssa ovat aika vähissä. Putkiston kunnon tarkka seuraaminen, muut mahdolliset putkiston ikää lisäävät toimenpiteet sekä remontin tekeminen ennen kuin vuotovahingot syövät taloyhtiön rahat. Tämä on toki helpommin sanottu kuin tehty. Remonttia ei myöskään pidä tehdä liian aikaisin vaan hyvän kuntotutkimuksen avulla putkiston kunto tulee arvioida ja hyödyntää koko järkevä käyttöikä.

Mitä vakuutuksia remontin ajaksi?

Valitettavan usein taloyhti-

össä tulee ongelmia remontin aikana tai jälkeen. Riidat liittyvät usein urakoitsijan kanssa työn laatuun, aikatauluun tai remontin kustannuksiin. Ongelmia voi tulla myös remontin valvonnasta tai lisätöistä, joista hyvin usein myös taloyhtiön hallitusta vaaditaan vastuuseen. Hallituksen vastuuvakuutukseen tehdyistä vahinkoilmoituksista n. 90% koskeekin juuri taloyhtiössä tehtyjä remonteja.

Taloyhtiön kannattaakin suojautua erilaisilla lisävakuutuksilla jo ennen kuin tehdään mitään remonttiin liittyviä sopimuksia.

Tärkeimpiä lisävakuutuksia on taloyhtiön hallitukselle otettava vastuuvakuutus sekä taloyhtiön oikeusturvavakuutuksen laajennukset. Nämä kannattaa ottaa heti kun päätetään hankesuunnittelun aloittamisesta. Nämä lisäturvat pidetään voimassa vähintään takuuaajan tai vastuuajan loppuun.

Mitä tulevaisuudessa?

Taloyhtiöt ja vakuutukset elävät muutoksen aikaa. Osa taloyhtiöistä on melko kriittisessä vaiheessa kun remontoitavaa on paljon eivätkä kaikki pankit ole kovin halukkaita rahoittamaan kalliita korjauksia.

Kun korjaukset jäävät tekemättä ja vahingot lisääntyvät myös vakuutusten hintataso nousee. Pahimmat hinnankorotukset viime vuoden vaihteessa olivat 200% luokkaa. Osalle taloyhtiöistä tuli hinnankorotusten sijaan suoraan irtisano-

minen. Tulevalle vuodelle on myös tulossa irtisanomisia ja vahinkotilastokorotuksia normaalien 4-9% korotusten lisäksi. On myös tulossa 20% tasokorotuksia tietyille rakennuksille. Onko tulevaisuus sitä, että vakuutusyhtiöt rakentavat erilaiset vakuutusratkaisut hyville ja huonoille taloyhtiöille ja kuinka tuo hyvyys ja huonous mahdollisesti tullaan määrittelemään. Vahinkotilasto ja korjaushistoria ovat todennäköisesti oleellinen osa tuota hyvyttä/ huonoutta arvioitaessa.

Vältä ajankohtainen vahinko

Liukastumisvahingot ovat taloyhtiöiden yleisin vastuuvahinko, joista taloyhtiö joutuu korvausvastuuseen.

Vaikka olemme Pohjois-Suomessa oppineet elämään talven kanssa niin lämmennyt ilmastomme tekee omat tepposensa sään jatkuvan vaihtelun muodossa. Sään vaihdellessa toistuvasti pakkasen ja sulan välillä syntyy paljon liukkaita jään peittämiä paikkoja, joihin on vaara liukastua.

Muistakaa hoitaa huoltosopimuksenne kuntoon ja mikäli hoidatte liukkaudentorjunnan talkoilla ottakaa osakkaille kattava ryhmätapaturmavakuutus. Mikäli osakkaat hoitavat talkoilla lumityöt ja liukkaudentorjunnan he eivät itse ole välttämättä kiinteistövakuutuksen vastuuvakuutuksen korvauspiirissä.

ARCTIC PIPE BUILDING OY

Rovaniemeläinen Arctic Pipe Building Oy tarjoaa ammattitaitoista LVI- ja sukitusurakointia. Toimintamme kattaa kaiken suurista liike- ja asuinkiinteistöistä aina omakotitaloihin saakka.

www.apboy.fi

FCG

FCG GROUP OY

Valtakatu 14, 94100 KEMI
Puh. 0101 4090



Kuva: Riku Nikkilä

Taloyhtiö: siirrä osakeluettelo huoneistotietojärjestelmään

Suvi Takala
Viestintäasiantuntija
Huoneistotietojärjestelmä
Maanmittauslaitos

keluettelon siirto on taloyhtiöille maksuton.

Osakeluettelon siirto hyödyttää taloyhtiötä

Vuoden 2019 alussa Suomessa otettiin käyttöön sähköinen huoneistotietojärjestelmä, jonne kootaan tiedot osakehuoneistojen omistuksista ja panttauksista. Huoneistotietojärjestelmästä vastaa Maanmittauslaitos.

Osakehuoneistojen omistus ja vaihdanta Suomessa on aiemmin perustunut paperisiin osakekirjoihin. Huoneistotietojärjestelmän myötä paperiset osakekirjat vaihtuvat vähitellen sähköisiin omistajamerkintöihin.

Uudet taloyhtiöt perustetaan nykyään jo täysin sähköisesti, ja niiden tiedot tulevat suoraan huoneistotietojärjestelmään. Huoneistoilla on alusta asti sähköinen omistajamerkintä eikä paperisia osakekirjoja enää paineta.

Vanhon (ennen vuotta 2019 perustettujen) taloyhtiöiden pitää siirtää osakeluettelo huoneistotietojärjestelmään vuoden 2022 loppuun mennessä. Siirtyminen huoneistotietojärjestelmään vaatii taloyhtiön hallituksen päätöksen ja siirrosta on ilmoitettava osakkeenomistajille. Osa-

Osakeluettelon siirtämisestä on suuri hyöty taloyhtiölle. Osakeluettelon siirron jälkeen Maanmittauslaitos huolehtii tietojen ylläpidosta ja siitä, että uudet omistajat merkitään osakeluetteloon. Näin ollen hankalienkin tilanteiden ratkaiseminen jää Maanmittauslaitoksen hoidettavaksi.

Taloyhtiö saa osakeluettelon siirron jälkeen huoneistotietojärjestelmästä ajantasaiset osakeluettelon tiedot, osakkaiden yhteystiedot sekä ilmoitukset omistajavaihdoksista. Taloyhtiön ei myöskään enää tarvitse valvoa varainsiirtoveron suorittamista.

Miten osakeluettelo siirretään?

Osakeluettelo siirretään Maanmittauslaitoksen sähköisen osakeluettelon siirtopalvelun avulla. Maanmittauslaitos avasi palvelun osakehuoneistorekisteri.fi-sivustolle keväällä 2020.

Osakeluettelon siirtopalvelu on tarkoitettu ensisijaisesti niille taloyhtiöille, joilla ei ole käytössään

Vanhon taloyhtiöiden pitää siirtää osakeluettelo huoneistotietojärjestelmään vuoden 2022 loppuun mennessä.

isännöintijärjestelmää tai ammattimaista isännöintiä. Siirron voi tehdä isännöitsijä, taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja tai henkilö, joka on valtuutettu siirron tekemiseen. Jos taloyhtiön hallintoa hoitaa ammattisännöitsijä, osakeluettelon siirrosta tulee aina ensin ottaa yhteyttä isännöitsijään. Usein isännöitsijällä on käytössään isännöintijärjestelmä, jossa osakeluettelon tietoja ylläpidetään. Isännöintijärjestelmän tietoja voidaan hyödyntää osakeluettelon siirrosta, kun rajapinnat järjestelmien välillä otetaan käyttöön (isännöintijärjestelmästä riippuen vuodesta 2021 alkaen).

Osakkeenomistaja hakee sähköistä omistajamerkintää

Osakeluettelon siirron jälkeen jokainen osakas hakee vielä erikseen omistuksensa

rekisteröintiä ja paperisen osakekirjansa mitätöintiä Maanmittauslaitokselta.

Omistuksen rekisteröinnin jälkeen huoneistolla on sähköinen omistajamerkintä. Osakkaan ei enää tarvitse huolehtia paperisen osakekirjan säilyttämisestä eikä sen mahdollisesta kaatoamisesta.

Omistuksen rekisteröintiin on osakkailla aikaa 10 vuotta osakeluettelon siirrosta, mutta rekisteröinti on pakollista jo aiemmin, jos huoneisto vaihtaa omistajaa. Jos osakekirja on pankissa lainan vakuutena, pankki hakee omistuksen rekisteröintiä osakkeenomistajan valtuuttamana.

Lisätietoa
Ammattilaisille:
osakehuoneistorekisteri.fi

Osakkeenomistajille:
maanmittauslaitos.fi/
huoneistot-ja-kiinteistot

 OP Koti Lappi

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.

74 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.

OP Koti 

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

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

- Lasit • Peilit • Peililiukuovet
- Muovit • Kalustelevyt

Meiltä lasitukset uudis- ja remonttikohteisiin!
Myös peilit ja kalustelevyt!

LASI- JA LEVYMYYN
HALONEN OY

HALLITIE 10, 96300 ROVANIEMI
P. 016-312 395, GSM 0400-563 236
www.lasihalonen.fi.



ALLTIME

www.alltime.fi

KIINTEISTÖHUOLLON PAIKALLINEN LUOTETTAVA KUMPPANI



Napapiirin Talohuolto Oy

www.napapiirintalohuolto.fi

Koskiniemen Sähkö

Hanneksentie 19
96600 Rovaniemi
040 778 63 56

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

Tuholaistorjuntaa Lapissa ja Koillismaalla

**NAPAPIIRIN
TUHOHYÖNTEISTORJUNTA**

Desinfektori
SEPPÖ PARVIAINEN
Puhelin: 0400-397 924
info@tuhohyonteistorjunta.fi
www.tuhohyonteistorjunta.fi



Käyttöveden mittausta koskeva lainsäädäntö uudistuu

Energiatohokkuusdirektiivi edellyttää, että uusiin moniasuntoisiin rakennuksiin on asennettava huoneistokohtaiset etäluettavat lämpimän veden kulutusmittarit ja lämpimän käyttöveden laskutuksen on perustuttava mitattuun kulutukseen. Direktiivin vaatimukset on saatettava kansallisesti voimaan viimeistään 25.10.2020. Lain voimaantuloajankohta täsmenee käsittelyn aikana. Tältä sivulta löydät tietoa lakiehdotuksesta.

Lakimuutoksen myötä uusiin ja putkiremontoitaviin moniasuntoisiin rakennuksiin:

- on asennettava etäluettavat huoneistokohtaiset veden kulutusmittarit ja
- käyttöveden laskutuksen on perustuttava mitattuun kulutukseen.

Muutoksia laskutukseen

Uuden lainsäädännön mukaan vedestä perittävän korvauksen, esimerkiksi vastikkeen perusteena, on oltava luotettavasti mitattu todellinen kulutus. Osakkeenomistajalle on laskutuksen yhteydessä annettava tiedot sen perusteena olevasta lämpimän ja kylmän käyttöveden todellisesta kulutuksesta ja muista korvauksen määräytymisen perusteista. Tämä koskee niin asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajia kuin vuokralaisiakin.

Keitä vaatimukset koskevat?

Vaatimukset koskevat rakennuksia:

- joille haetaan rakennuslupaa uuden lainsäädännön

voimaantulon jälkeen.

- joiden putkisaneraukselle haetaan lupaa uuden lainsäädännön voimaantulon jälkeen.

Hyötyjä asukkaille ja ympäristölle

Lakiuudistus luo edellytykset luotettavaan huoneistokohtaiseen vedenkulutuksen laskutukseen. Näin asukkaat maksavat vain itse kulut-

tamastaan käyttövedestä. Uudistus kannustaa asukkaita vähentämään vedenkulutusta ja myös säästöjen tuomat rahalliset hyödyt saa asukas itse. Lämmin käyttövesi vaikuttaa merkittävästi kiinteistön energiankulutukseen ja siten myös asumisen hiilijalanjälkeen.

Lähde: https://www.motiva.fi/koti_ja_asuminen/taloyhtiöt/vedenkulutusmittaus_lakiuudistus. Motiva

Mikä muuttuu?

Nämä asiat muuttuvat

Uusiin ja putkiremontoitaviin moniasuntoisiin rakennuksiin on lain voimaantulon jälkeen asennettava etäluettavat huoneistokohtaiset käyttöveden mittarit.

Uuden lainsäädännön mukaan vedestä perittävän korvauksen perusteena on oltava luotettavasti mitattu todellinen kulutus. Vaatimus koskee sellaisia asuinrakennuksia ja monikäyttöisten rakennusten asunto-osia, jotka hakevat rakennuslupaa lain voimaantulon jälkeen.

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalle on vastikkeen laskutuksen yhteydessä annettava tiedot sen

perusteena olevasta lämpimän ja kylmän käyttöveden todellisesta kulutuksesta ja muista vastikkeen määräytymisen perusteista.

Myös vuokralaiselta vedestä perittävän korvauksen on uuden lain mukaan perustuttava luotettavasti mitattuun todelliseen kulutukseen silloin, kun kiinteistössä on vedenkulutusta mittaavat huoneistokohtaiset mittarit. Vuokralaiselle on korvauksen laskutuksen yhteydessä annettava tiedot laskutuksen perusteena olevasta veden mitatusta kulutuksesta ja muista korvauksen määräytymisen perusteista.



Insinööritoimisto

Lapikas Oy

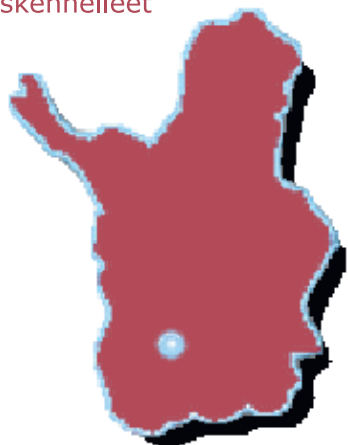
Hartsuherrantie 2, 96200 Rovaniemi
lapikasoy@pp.inet.fi

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

JULKISIVU- JA PARVEKE SANEERAUKSET



LAPIN LAATU RAKENNE OY

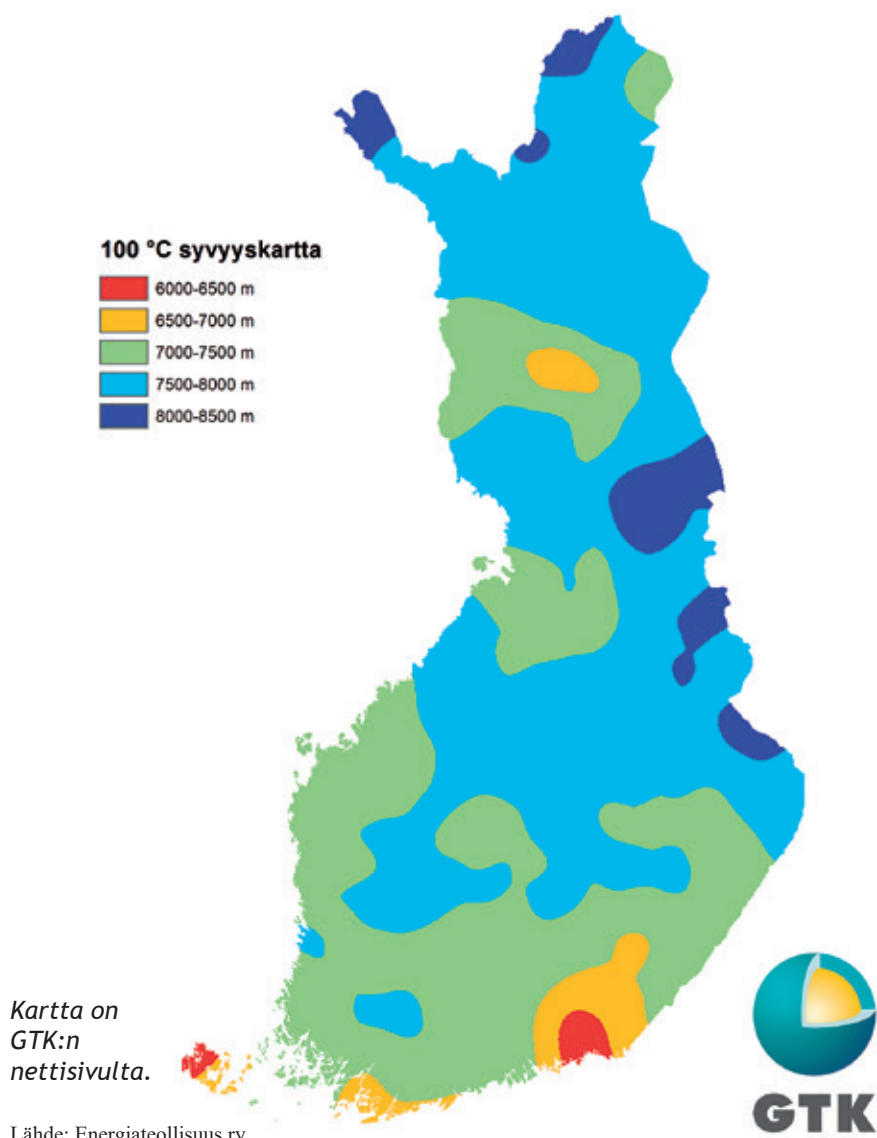
puh. 0400 698 103

Valmistuneita kohteita mm.

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

www.
lapinisannoitsijat.fi

Geoterminen energia



Kristian Gullsten
toimitusjohtaja
Napapiirin
Energia ja Vesi Oy

Geoterminen energia on maansisäistä lämpöä. Erotuksena maalämmöstä, jonka saa aikaan auringon energia, geoterminen lämpö on maan sisuksissa tapahtuvien radioaktiivisten hajoamisten tuottamaa lämpöä. Tätä lämpöä siirtyy myös maan kuoren ylempiin kerroksiin.

Geotermistä energiaa voidaan hyödyntää käyttämällä suoraan kuumien lähteiden lämpöenergiaa tai poraamalla kallioperään riittävän syvä reikä, jonka kautta johdetaan kuumaa vettä maanalaisesta vesiväkästä. Tai vaihtoehtoisesti kierrätetään reiässä sinne pumpattua vettä, joka kiertäen aikana lämpenee. Lämmentä vettä voidaan suoraan käyttää lämmityksessä tai sähköntuotannossa.

Geotermistä energiaa

hyödynnetään runsaasti Islannissa, jossa se on maan tuliperäisyyden vuoksi helpposti hyödynnettävissä, kun kuuma vesi saadaan läheltä maan pintaa. Geotermistä energiaa voidaan hyödyntää myös muualla, mutta tällöin maahan porattavien reikien täytyy ulottua huomattavasti syvemmälle, jopa kilometrien syvyyteen. Esimerkiksi Ruotsissa Lundin kaupungissa käytetään 800 m syviä reikiä, joista saadaan 21 Celsius-asteista vettä. Mitä syvempi reikä, sitä lämpimämpää vettä saadaan.

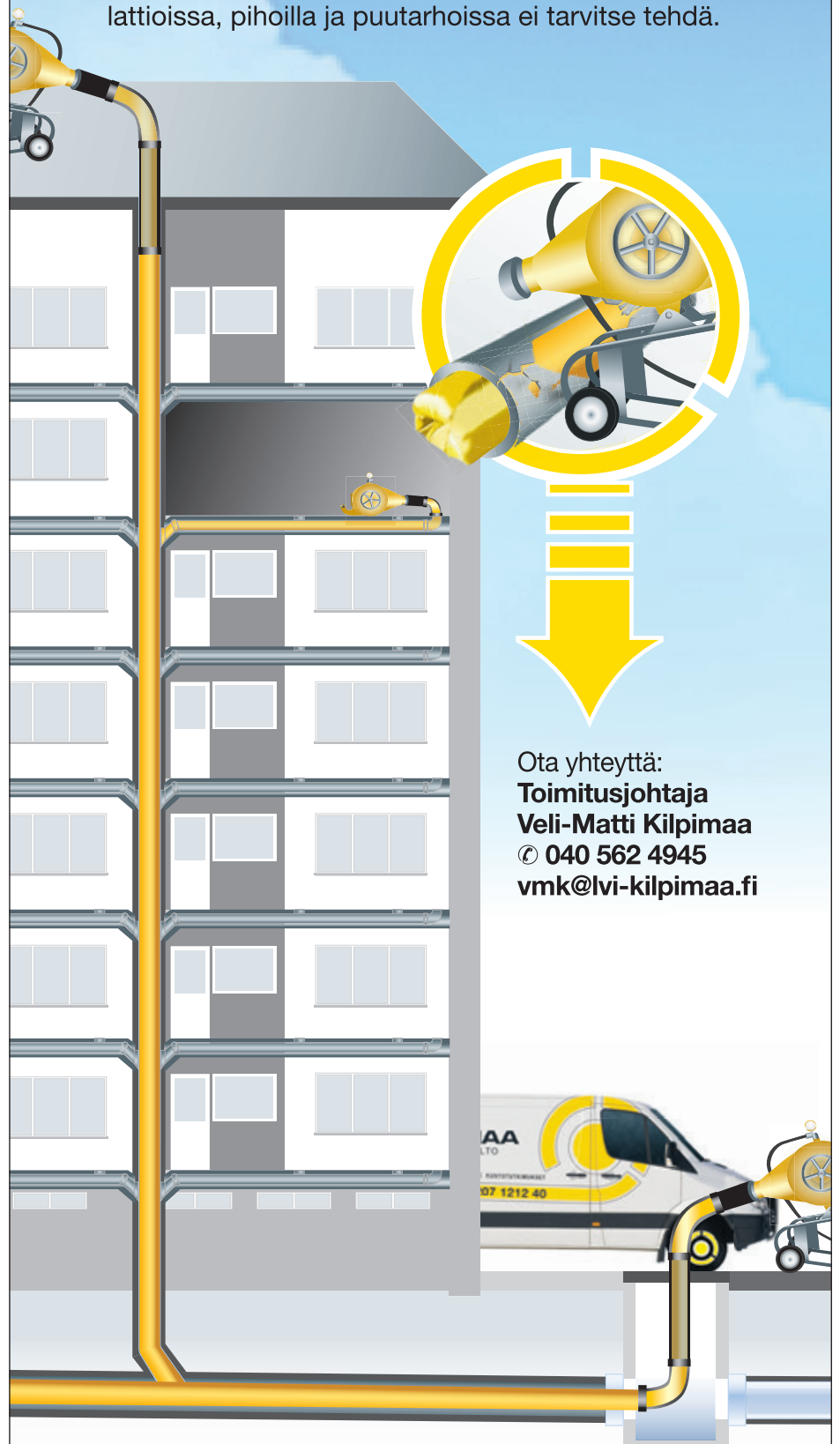
Geoterminen energia on lähes päästötöntä. Ongelmia aiheuttavat kuitenkin hyvin syvällä olevan veden rikkipitoisuus, typpioksidi, metaani ja muut pitoisuudet, joiden vuoksi sitä ei voida käyttää suoraan esimerkiksi kaukolämmitysverkossa. Suurimpana haasteena laajemmalle käytölle ovat toistaiseksi erittäin syvälle ylettyvien reikien porauskustannukset.

Rovaniemen energiantuotanto päästötöntä 2030 mennessä

Neven strategisena tavoitteena on siirtyä täysin uusiutuvaan energiantuotantoon vuoteen 2030 mennessä. Suosiolan voimalaitoksen lämmön ja sähkön tuotanto Rovaniemellä on jo teknisesti riippumaton turpeesta. Tämän vuoden elokuusta lokakuun loppuun Suosiola on toiminut sataprosenttisesti biopolttoaineella. Neve tutkii lisäksi aktiivisesti mahdollisuutta kehittää kaukolämmöntuotantoon teknologiaa, joka ei perustu polttamiseen. Geotermisen energian mahdollisuudet ja potentiaali ovat todella mielenkiitoinen mahdollisuus Rovaniemelläkin pohjoisesta sijainnista huolimatta. Lisäksi erilaisten hukkalämpöjen hyödyntämisen mahdollisuus on osa tulevaisuuden kaukolämpöjärjestelmää.

PUTKIREMONTTI SUKITUKSELLE jättää lattiat ehjiksi

SUKITUSMENETELMÄ säästää rahaa ja aikaa – ja asiakkaan hermoja, sillä massiivista purkutyötä seinissä, lattioissa, pihoilla 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



Oy Kalottkonsult Ab

Meripuistokatu 16, 94100 Kemi puh. 0207 439 400
Monialaista suunnitteluosaamista vuodesta 1983

• Myös energiatodistukset

- Sähkö-, automaatio- ja LVI-suunnittelua teollisuuteen ja julkiseen- ja asuntorakentamiseen
- Projektointi ja valvonta
- Kuntoarviot ja Motivan hyväksymä LVIS-energiakatselmointi
- Tehdassuunnittelua, kone- ja putkistosuunnittelua

Lisää yhtiöstämme www.kalottkonsult.fi

Huom! Etsimme osaavia tekijöitä! Ota yhteyttä!



-Asennus
J. Ryynänen Oy
p. 041 433 7432

Latvuskuja 4, 96900 Saarenkylä

L INSINÖÖRITOIMISTO J. LAMPELA OY

POHJOLANKATU 4
96100 ROVANIEMI
010 328 0770

RAKENNESUUNNITTELU
KORJAUSUUNNITTELU
KUNTOARVIOT

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
p. 040 540 7651
jes.oy@pp.inet.fi

KIINTEISTÖTAHKOLA

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

OP ISÄNNÖINTI LAPPI

Koskikatu 12, 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
rovanieni.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 7, 93600 Kuusamo
p. 0207 480 270
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
rovanieni.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.040 766 5568

KIINTEISTÖTYÖT NEITOLA

Aronrinne 6
96190 Rovaniemi
Puh. 0400 293 200
huolto@neitola.fi

NAPAPIIRIN TALOHUOLTO OY

Aronrinne 6
96190 Rovaniemi
Puh. 040 350 1554
huolto@napapiirintalohuolto.fi
www.napapiirintalohuolto.fi

WIDE-YHTIÖT OY LUUSUANIEMI

Vesalanperäntie 18
96900 Saarenkyä
Puh. 040 137 4455
wideyhtiot@co.inet.fi

Huolehdihan nämä!



Tarkista palo- ja häikäroittimien paristot säännöllisesti.



Huolehdi että sammutuspeitto on helposti saatavilla.



Puhdista säännöllisesti likakaivo ja käytä lattiakaivosuodatinta.



Huolehdi astianpesukoneen ja jääkaapin/pakastimen alle vuotokaukalot.

SIIVOUSLIIKKEITÄ ROVANIEMELLÄ

ROVANIEMEN RAPPUSIIVOUS KY

Veitikantie 40
96100 Rovaniemi
Puh. 0400 695 582
jaana.vanhamaa@rappusiivous.
inet.fi

TAIKASIIVOUS

info@taikasiivous.fi
Puh. 050 307 5079
Piekanatie 1-3 A 4
96400 Rovaniemi

Biojätteen lajittelu

Biojätteeseen SAA laittaa:

Hedelmien, vihannesten
ja juuresten kuoret



Kahvin ja teenporot,
suodatinpusset

Ruokajäte

Kalanruodot,
pienet luut



Talouspaperit,
lautasliinat

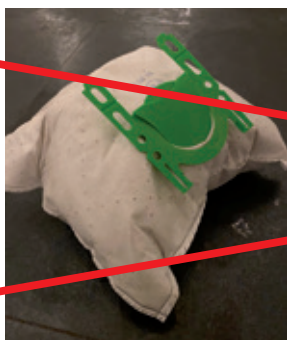


Huonekasvit ja
kasvien pehmeät osat

Biojätteeseen EI SAA laittaa:



Muovia, lasia tai metallia



Vaippoja tai imurin pölypusseja



Tyhjiä nestekartonkipakkauksia, paperia, pahvia tai kartonkia



Hiekkaa, multaa tai kiviä

Minkä alueiden talvikunnossapito kuuluu taloyhtiön vastuulle?

Maria Mäkinen
Isännöinti

Taloyhtiö vastaa siitä, että kiinteistön alueella liikkuminen on turvallista sekä asukkaille että ulkopuolisille. Lumenluonti samoin kuin esimerkiksi hiekoitus kiinteistön alueella kuuluvat taloyhtiön vastuulle. Talvikunnossapitoon liittyvät velvoitteet

ulkoistetaan usein huoltoyhtiölle, mutta tällöinkin vastuu kiinteistön turvallisuudesta on viime kädessä taloyhtiöllä.

Katujen kunnossapito kuuluu kunnalle. Lain mukaan taloyhtiö vastaa kuitenkin tontin kohdalla olevan jalkakäytävän tai tontille johtavan kulkutien kunnossapidosta, kuten liukkauden torjunnasta, ellei kunta ole ottanut sitä

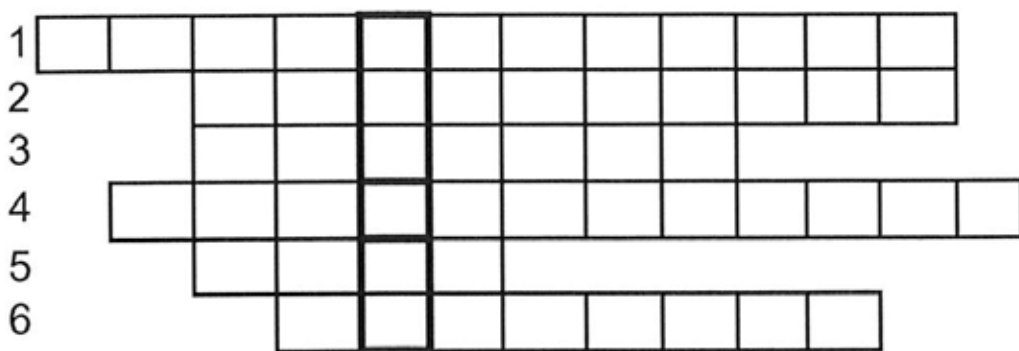
vastuulleen.

Tontinomistajan eli taloyhtiön velvollisuus on myös tarvittaessa poistaa jalkakäytävälle tai sen vierelle kertyneet lumivallit sekä pitää jalkakäytävän viereinen katuja ja sadevesikouru lumetomana ja jäättömänä.

Juttu on ilmestynyt alun perin Kotitalossa 6/2019



RISTIKKO



1. Taloyhtiönpihalla
2. EXIT
3. Kerrostalossa "lisähuone"
4. Pakollinen turvalaite asunnossa
5. Laite josta saadaan vettä
6. Lattiapinnoite

Oikeat vastaukset sivulla 20.

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

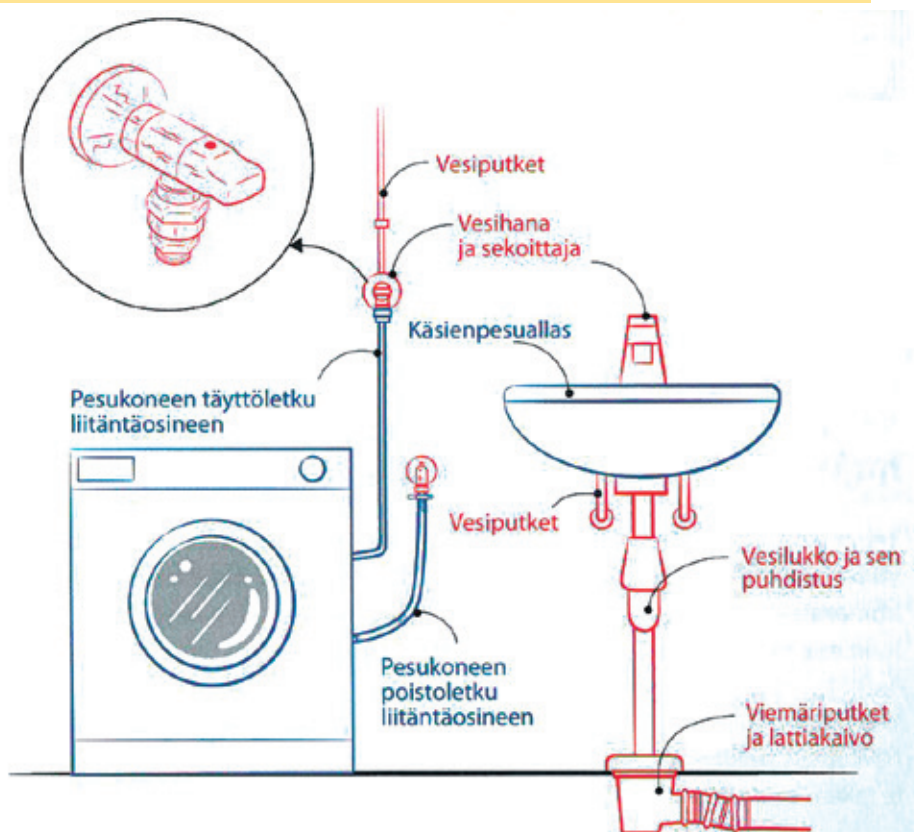
puh. _____ tai _____

(päivystykseen soittaminen on yleensä ilmaista)

LEIKKAA TALTEEN

Asunnon kunnossapito ja vastuu

Kylpyhuoneen vesi- ja viemäriliitännät

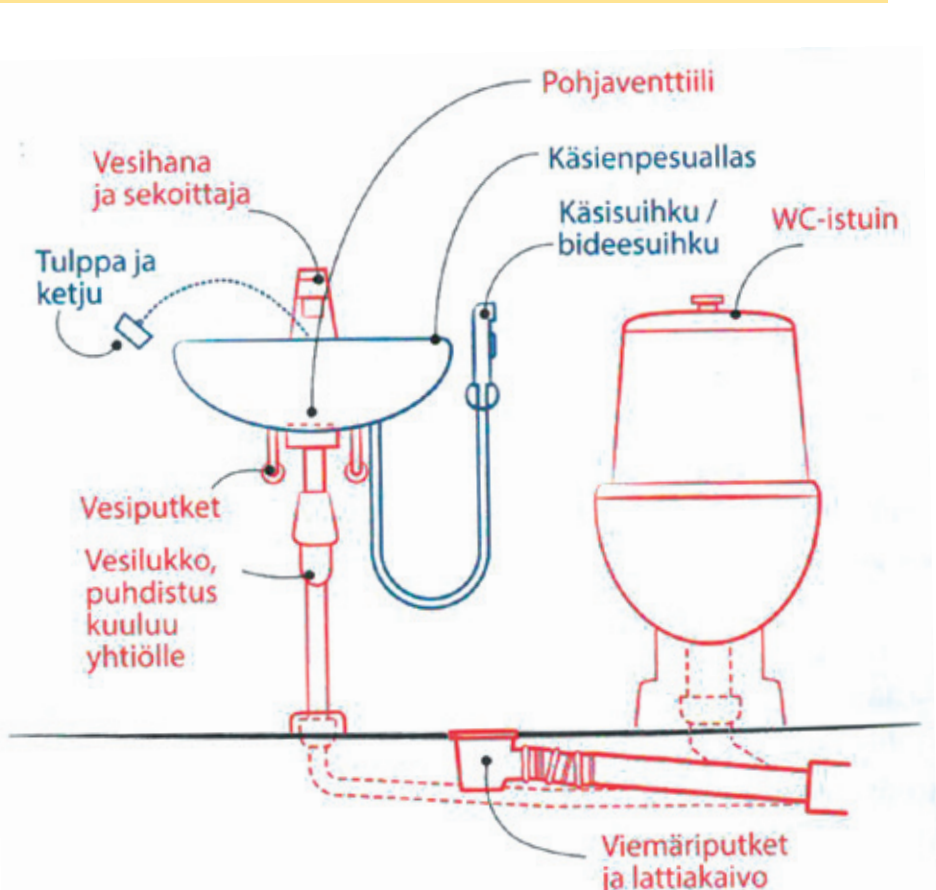


VASTUUT:

YHTIÖ

OSAKAS

Käsienpesualla ja wc-istuimien viemäriyhteys



DASin puukerrostalossa, Kelossa, viemärivedestä otetaan lämpö talteen

Kirsti Saviaro
toiminnanjohtaja
Domus Arctica -säätiö

Domus Arctica -säätiö on asentanut DAS Keloon Ecopal Oy:n Ecowec R10 -hybridivaihtimen. Päälämmitysmuotona puukerrostalossa on paikallisella polttoaineella tuotettu kaukolämpö.

Hybridivaihtimen nimenä kertoo siitä, että järjestelmään voidaan tarvittaessa asentaa useampi energiamuoto. Järjestelmän valinta on osa DASin vastuullisia ja kestäviä ratkaisuja ja sen toivottiin pienentävän rakennuksen hiilidioksidipäästöjä sekä vähentävän rakennuksen energiakulutusta.

DASin reilun vuoden kokemuksen mukaan hybridivaihtimen on toiminut hyvin ja Lapin ammattikorkeakoulun opinnäytetyössä¹ Jarmo Pasma totesi, että ”taloudelliset seikat huomioon ottaen jäteveden lämmöntalteenottojärjestelmä on varsin järkevä investointi suuriin asuinkeuhkeroihin”. DAS Kelossa on 103 asuntoa ja Pasma tutkimuksen mukaan puolta pienempään kohteeseen asennettaessa vaihtimen



Piirros: Tapio Uusitalo

takaisinmaksuaika venyisi hyvin pitkäksi.

Hybridivaihtimen hankkiminen ja asennus sujuivat vaivattomasti eikä vaihdinta ole tarvinnut lainkaan huoltaa. Hybridivaihtimen esilämmittää DAS Kelossa käytettävää lämmintä käyttövettä. Pasma tutkimuksen mukaan lämmön-

siirtimessä kiertävä kylmä käyttövesi lämpenee noin 10 °C jätevedestä saatavalla lämpöenergialla. DAS Kelossa jäteveden keskiarvovirtaama oli 190 l/h, vaikka tutkimusjaksolle osunut asukkaiden joululoma pienensi tätä. Vaihtimen energiantuotto oli mittaustietojen mukaan



noin 10 MWh ja se laskettiin käyttöveden esilämmitämisestä. Tutkimuksen mukaan vaihtimen investointi- ja asennuskustannukset olivat noin 30.000 euroa. Järjestelmän takaisinmaksuaika tutkimuslaskelmien ja aineiston perusteella olisi 30 vuotta. Säätiön kiinteistöautoma-

tion tuottaman tiedon perusteella järjestelmä on tuottanut energiaa 18 MWh ajalla 1.8.2019 – 20.10.2020.

¹ Jäteveden lämmöntalteenoton kannattavuuden tarkastelu DAS Kelossa, Rakennus- ja yhdyskuntateknikka, Lapin ammattikorkeakoulu, Jarmo Pasma 2020

Jäteveden lämmöntalteenottojärjestelmä on varsin järkevä investointi suuriin asuinkeuhkeroihin.

Aja autopesujen aateliin

Kansan huoltamosta tietenkin !
Neste Kansankatu, Rovaniemi

KansanHuoltamo Oy
Kansankatu 3, Rovaniemi

Ikkuna- & oviremontilla

tyyliä ja energiatehokkuutta taloyhtiöille

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

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

www.
lapinisannoitsijat.
fi

VIERICON OY

RAKENNUTTAJATOIMISTO

PROJEKTINJOHTO • RAKENNUTTAMINEN
TYÖMAAVALVONTA • TURVALLISUUSKOORDINAATTORI
KIINTEISTÖKEHITTÄMINEN

+358 40 6858 800 / toimisto@viericon.fi



RAKENNUSLIIKE K.ALAOJA OY

Ville
040 729 2964

Vahingonkorvausvastuun näyttötaakka voi heilauttaa lopputuloksen pääläelle

Jenni Lauhia
lakiasiantuntija
Isännöintiliitto

Helsingin hovioikeudessa käsiteltiin kesäkuussa 2019 tapaus (Helsingin HO 24.6.2019 S17/2586), jossa poliisi oli joutunut murtamaan vuokralla olleen huoneiston oven. Tapauksen tarkemmat olosuhteet, koskien sitä miksi ovi oli lopulta jouduttu murtamaan, jäivät epäselviksi. Jälkeenpäin riitaa syntyi siitä, kenen vastuulle oven korjauskustannukset kuuluivat.

Ulko-ovi kuuluu asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulle. Tapauksessa yhtiön tuli korjata ovi kustannuksellaan. Yhtiö voi kuitenkin vaatia oven korjauskustannuksia vahingonkorvauksena vahingonaiheuttajalta.

Hovioikeuden ratkaisemassa tapauksessa yhtiö oli vaatinut osakasta maksamaan oven korjauskustannukset yhtiölle. Osakas oli maksanut ne, vaikka hän ei ollut aiheuttanut vahinkoa itse. Tällainen menettely ei perustunut asunto-osakeyhtiölakiin tai vahingonkorvauslakiin. Oikeudessa osakas vaati yhtiölle maksamia ulko-oven korjauskustannuksia taas omalta vuokralaiseltaan.

Vuokralaisella on näyttötaakka huolellisuudesta

Laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta on säännös, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tai hänen luvallaan huoneistossa oleskeleva henkilö tahallisesti tai laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle. Jos vuokralainen haluaa välttää vahingonkorvausvastuun, hänen on näytettävä ettei hän ole aiheuttanut vahinkoa huolimattomuudellaan tai laiminlyönnillään. Näyttötaakka huolellisesta menettelystä on siis, yleisestä vahingonkorvausoikeudellisesta näyttötaakasta poiketen, vuokralaisella.

Tapauksessa vuokralainen ei ollut näyttänyt, ettei hän ollut huolimattomuudellaan tai laiminlyönnillään aiheuttanut vahinkoa. Näin ollen, kun oven murtam-



miseen johtaneet olosuhteet olivat jääneet epäselviksi, oli vuokralainen hovioikeuden mukaan vastuussa vuokranantajalleen oven korjauskustannuksista.

Osakkaan ”isännänvastuu” vuokralaisensa aiheuttamasta vahingosta?

Isännöintiliitossa asunto-osakeyhtiölain muutostarpeita kartoittava työryhmä on peräänkuullut vastuusystematiikkaa, joka tässä tapauksessa toteutui osakkaan ja yhtiön välillä. Työryhmän jäsenien mielestä asunto-osakeyhtiölakiin tulisi saada säännös, jonka mukaan osakas vastaisi oman vuokralaisensa aiheuttamista vahingoista suhteessa yhtiöön, siis eräänlainen ”isännänvastuu”-säännös.

Nykytilanteessa ongelmalliseksi koetaan erityisesti se, että jos vahinko on yhtiön kunnossapitovastuulla, käytännössä kaikki yhtiön osakkaat kantavat taloudellisen riskin siitä, että kustannuksia ei vuokralaisen varattomuuden tai näyttötaakan takia saada perittyä vahingonkorvauksena. Tämän tyyppisissä tilanteissa työryhmä kokee epäoikeudenmukaiseksi, että osakas saa vuokrasuhteesta kaiken taloudellisen hyödyn ja mahdollisen vahingon maksavat yhtiön kunnossapitovastuulla ole-

vilta osin kaikki osakkaat.

Yhtiöllä on näyttötaakka osakkaan vuokralaisen huolimattomuudesta

Edellä esitettyä ongelmaa kuvaa hyvin se, että hovioikeudessa käsiteltävä tapaus olisi arvioitu toisin, jos vahingonkorvausta oven korjauskustannuksista olisi vuokralaiselta vaatinut vuokranantajan sijaan asunto-osakeyhtiö. Yhtiön ja osakkaan vuokralaisen suhdetta sääntelee yleinen vahingonkorvausoikeus, jonka piirissä on perinteisesti katsottu, että vahingonkäräjän on näytettävä vastuuperuste eli vahingonaiheuttajan tuottamus tai tahallisuus, vahinko, vastuuperusteen ja vahingon välinen syy-yhteys sekä vahingon määrä toteen.

Jos tapauksessa vahingonkorvausta olisi vaatinut

asunto-osakeyhtiö, olisi näyttötaakka ollut päinvastainen kuin nyt. Yhtiön olisi siis tullut vahingonkäräjänä näyttää vuokralaisen eli vahingonaiheuttajan huolimaton toiminta toteen saadakseen tältä vahingonkorvauksena oven korjauskustannukset. Tällaisen näyttötaakan sysääminen yhtiölle koetaan isännöintialalla erittäin haasteelliseksi. Tässäkin tapauksessa, epäselvät olosuhteet huomioon ottaen, olisi vahingonkorvaus todennäköisesti jäänyt yhtiöltä saamatta, jolloin oven korjauskustannukset olisivat jääneet lopulta kunnossapitovastuun perusteella jokaisen osakkaan maksettavaksi.

Kirjoitus on ilmestynyt Isännöintiliiton blogissa. Jenni Lauhia työskentelee Isännöintiliitossa lakiasiantuntijana, mutta on tällä hetkellä toimivapaalla.



Jos vuokralainen haluaa välttää vahingonkorvausvastuun, hänen on näytettävä ettei hän ole aiheuttanut vahinkoa huolimattomuudellaan tai laiminlyönnillään.

WWW.LUKITUSPALVELU.FI

**MERI-LAPIN
LUKITUSPALVELU OY**

Yhteystiedot:
info@lukituspalvelu.fi
Kemin Lukkopalvelu:
Hahtisaarenkatu 7B 5
Liike / päivystys 24h: 0100 86630
Tornion Lukituspalvelu:
Pakkahuoneenkatu 1 (GreenLine)
Liike: 050 462 2335
Rovaniemen Lukkopalvelu:
Suosiolankatu 1
Liike: 043 211 1553

WWW.LUKITUSPALVELU.FI

**RAKENNUSLIIKE
VENTTI**

Hakkurintie 25
96440 Rovaniemi
040-589 5532

LVI-TYÖT

**ROVANIEMEN
VESI JA LÄMPÖ**

Prokonojantie 8, 97140 Muurola
Puh. 0400 696 740

VADO OY:N ILMANSUODATTIMET ALUEELLASI:

SAKARI PYYKKÖNEN

+358 456 586 661

VUOSIKYMMENTEN KOKEMUS PUHTAASTA ILMASTA.

**RAKENNUSLIIKE
LAPLAN OY**

Kemin LVI-Palvelu Oy

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

• ASENNUKSET • HUOLTO • MYYNTI

Asunto-osakeyhtiölaki pätee myös pieniin taloyhtiöihin

Kristel Pynnönen,
apulaispäälakimies
Kiinteistöliitto

Suomessa on noin 88 000 taloyhtiötä, joista yli puolet on enintään yhdeksän huoneiston yhtiöitä. Pieniinkin taloyhtiöihin sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia, eikä laki sisällä poikkeussäännöksiä pienille yhtiöille. Tästä huolimatta monessa pienessä taloyhtiössä on pyritty muodostamaan asunto-osakeyhtiölaista poikkeavia käytäntöjä.

”Monissa pienissä taloyhtiöissä on tehty asunto-osakeyhtiölain korjaus- ja kunnossapitovastuusta poikkeavia määräyksiä yhtiöjärjestykseen. Vastikkeiden osalta saatetaan toimia ikään kuin kyseessä olisi yhteisomistettu kiinteistö”, sanoo Kiinteistöliiton apulaispäälakimies **Kristel Pynnönen**.

Kaikissa yhtiöissä poikkeuksia ei ole edes kirjattu yhtiöjärjestykseen, vaan kyse on pelkästä toimintatavasta.

”Tällainen menettelytapa ei ole millään tavalla suositeltava, eikä se sido automaattisesti uutta osakkeenomistajaa. Koska käytäntöä ei ole kirjattu mihinkään, asiasta saattaa myös syntyä erimielisyyttä”, Pynnönen varoittaa.

Yhtiöjärjestykseen kirjattujen poikkeusten ja menettelyjen taustalla voi olla osakkaiden näkemys siitä, ettei asunto-osakeyhtiölaki sellaisenaan sovellu pieneen taloyhtiöön. Laista löytyykin monta pykälää, jotka saatetaan kokea pienessä taloyhtiössä raskaaksi. Siitä huolimatta Kristel Pynnönen suosittelee, että pienetkin taloyhtiöt pysyisivät asunto-osakeyhtiöinä eivätkä lähtisi tekemään laajoja ja merkittäviä poikkeuksia laista.

”Kikkailu harvoin kannattaa, sillä se pikemminkin altistaa riidoille. Lisäksi kiinteistö- ja kotivakuutukset noudattelevat osittain asunto-osakeyhtiölaista otettua logiikkaa. Hyvin poikkeava kokonaisuus saattaa arveluttaa myös asunnonostajaehdokkaista”, Pynnönen huomauttaa.

Isännöinti usein osakkaiden käsissä

Pienet taloyhtiöt päätyvät usein hoitamaan isännöintinsä itse. Muutaman huoneiston yhtiössä ei välttämättä koeta tarvetta ammatti-isännöitsijälle, tai sitten sellaisen löytäminen saattaa osoittautua hankalaksi.

Kristel Pynnönen muistuttaa, että vaikka ammatti-isännöitsijää ei olisi, on pientenkin taloyhtiöiden hoidettava hallintonsa lain mukaisesti.

”Kirjanpito, tilinpäätökset ja kokoukset on järjestettävä ja pidettävä lain mukaisella tavalla riippumatta siitä, onko taloyhtiön tukena ammatti-isännöitsijä vai ei”, Pynnönen muistuttaa.

Osakekirjat, yhtiöjärjestykset ja huoneistotietojärjestelmä

Matti Pulkamo
asianajaja, Rovaniemi
Asianajotoimisto
Pulkamo Oy

Uudet 1.1.2019 jälkeen perustetut taloyhtiöt ovat automaattisesti huoneistotietojärjestelmässä. Ennen vuotta 2019 perustetuilla taloyhtiöillä on aikaa vuoden 2022 loppuun saakka siirtää osakeluettelonsa järjestelmään. Järjestelmässä jokaiselle huoneistolle luodaan sähköinen omistajatieto, joka korvaa kaikki osakekirjat. Mm. asuntokauppa helpottuu, kun osakekirjojen konkreettisesta siirtämisestä omistajalta tai pankilta toiselle luovutaan.

Osakkaan kannalta tässä vaiheessa on tärkeintä tietää, missä oman huoneiston tai autotallin osakekirja on. Mikäli osakekirja on esimerkiksi pankissa asuntolainan vakuutena, se on lähes varmasti tallessa. Ne osakekirjat, joiden ajatellaan olevan piirongin laatikossa, on nyt syytä ottaa esille ja varmistua sen sijainnista. Kun taloyhtiö siirtää osakkeet huoneistotietojärjestelmään, on kaikki osakekirjat toimitettava

Maanmittauslaitokselle asuntoa myydessä tai kun se siirtyy esim. perintönä tai viimeistään 10 vuoden kuluessa järjestelmään siirtymisestä. Osakekirja on joka tapauksessa löydyttävä joskus – ellei se ole kadonnut.

Jos osakekirja on kadonnut, se on kuolettettava. Käräjäoikeus kuolettaa osakekirjan kuolettamishakemuksen perusteella. Ennen kuolettamista käräjäoikeus julkaisee kuolettamishakemusta koskevan kuulutuksen Virallisessa lehdessä. Kuolettamispäätöksen jälkeen taloyhtiön hallitus (isännöitsijä) antaa väliaikaistodistuksen ja tilaa tarvittaessa uuden osakekirjan.

Osakekirjat painetaan turvapainossa. Painamiskustannukset ovat verraten korkeat. Väliaikaistodistuksellakin voi hyvin pärjätä siihen saakka siirtymäajan loppuun. Siinä vaiheessa, kun osakekirjaa seuraavan kerran huoneistotietojärjestelmään siirtymisen jälkeen tarvittaisiin, voidaan Maanmittauslaitokselle toimittaa osakekirjan sijaan väliaikaistodistus. Kadonneen osakekirjan kuolettaminen on siis pakollista, mutta uuden osakekirjan painattaminen ei ole.

” Ennen vuotta 2019 perustetuilla taloyhtiöillä on aikaa vuoden 2022 loppuun saakka siirtää osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään.

Huoneistotietojärjestelmän ydinsäilytys perustuu taloyhtiön yhtiöjärjestyksen huoneistosiselelmään eli siihen osaan, johon on kirjattu kunkin huoneiston numero, pinta-ala, käytötarkoitus, osakenumerot ym. tiedot. Jos huoneistosiselmä ei vastaa taloyhtiössä vallitsevaa tilannetta, on yhtiöjärjestyksestä muutettava.

Taloyhtiöiden on hyvä tarkastaa muutoinkin aika ajoin yhtiöjärjestyksen ajantasaisuus. Voi olla, että yhtiöjärjestyksessä oleva syys- ja kevätyhtiökokouksen malli ei ole enää tarkoituksenmukainen taikka tilintarkastajia koskevat määräykset eivät ole ajantasaisia. Hallituksen kokoonpano saattaa olla turhan lavea. Myös

vesimittareiden asentaminen jälkeen yhtiöjärjestyksestä on muutettava, jos huoneistokohdasta vedenkulutusta halutaan käyttää vesimaksu- tai vastikeperusteena.

Kun yhtiöjärjestyksiä muutetaan ennen huoneistotietojärjestelmään siirtymistä, on yhtiöjärjestykset syytä muuttaa suoraan sähköiseen muotoon. Tämä muutos tehtävä joka tapauksessa osakehuoneistorekisteriin siirtymisen jälkeen viimeistään silloin, kun yhtiöjärjestyksestä seuraavan kerran muutetaan. Huoneistotietojärjestelmään liittymisen yhteydessä on hyvä paikka tarkastaa oman osakekirjan sijainti ja tarkastaa taloyhtiössä yhtiöjärjestyksen ajantasaisuus.

TALOYHTIÖ TURVATON JA OLO AVUTON?

Ei huolta! Luotetut perinteiset ja ultramodernit nykyaikaiset lukitus- ja turvallisuusratkaisut taloyhtiöosi toimittaa paikallinen CERTEGO.

| Lukitus- ja turvajärjestelmäsuunnittelu |
Lukitussaneeraukset ja uudelleen sarjoitukset | Portti- ja oviautomaatiikka | Kameravalvonta, rikosilmoittimet | Avainhallinta | Oviympäristön huoltopalvelut 24/7

CERTEGO Rovaniemi
Vierustie 14, 96320 Rovaniemi
p. 020 780 00330 | rovanieniemi@certego.fi

certego.fi

CERTEGO



Lapin isännöitsijäyhdyksen tapahtumia 2020



Isännöitsijäliiton uusi toimitusjohtaja Mia Koro-Kanerva vierailulla Rovaniemellä.



Lapin Isännöitsijäyhdistyksen koulutustilaisuuksia.



Vuosikokous 2020 Karhunpesällä Pohtimolammen maisemissa.



**Napapiirin
Kylmähuolto Oy**

040 525 1065

ROVANIEMI



- SAMMUTIN- JA PALOPOSTIN TARKASTUKSET
- PALOKATKOASENNUKSET
- VÄESTÖNSUOJEN TARKASTUKSET JA TIVEYSKOKEET
- PALO- JA PELASTUSSUUNNITELMAT
- ALKUSAMMUTUSKALUSTO JA KYLTITYKSET
- SAVUNPOISTOLUUKKIJEN TARKASTUS JA KOESTUS

Kaikki paloturvallisuuteen liittyvät palvelut samasta paikasta.

**Paloturvallisuus
Pyhäjärvi Ky**



☎ 044 519 0053

mika@ptpyhajarvi.fi | www.ptpyhajarvi.fi | Oulu

**HUKOVA
PALVELUT**

- Kiinteistö remontit ja valvontapalvelut
 - Teollisuuden kunnossapito
- 040 526 8145**
hukova.palvelut@luukku.com

Lapin Kiinteistösanomat
on luettavissa näköislehtenä
www.lapinisannoitsijat.fi



RTO SÄHKÖ
www.rtosahko.fi

**Laadukkaasti ja
Aikataulussa**

- ◆ Remonttityöt
- ◆ Vahinkosaneeraukset
- ◆ Tasoitetyöt
- ◆ Rappaukset
- ◆ Maalaustyöt

JF
REMONTTI & MAALAUS OY
MARTTIINTIE 10, 96300 ROVANIEMI



HEIMO
0400-693 808
NIKO
040-755 9802



**Tukkihaminassa
selvittiin tulvasta
vahingoita.
Ilman tulva-
pengertä olisi
vesi päässyt talon
rakenteisiin.**



Talo joen rannalla

*Tarja Suopajärvi
hallituksen puheenjohtaja
As. Oy Tukkihamina*

Kevät 2020 jää meidän kaikkien mieleen korona-epidemiasta, mutta myös Lapin suurtulvien vuoksi. As. Oy Tukkihaminassa elettiin poikkeuksellisen jännittäviä hetkiä, sillä rakennus sijaitsee tulvariski-alueella Lainaanrannassa, jossa Ounasjoki ja Kemijoki yhdistävät valtavan vesimassansa. Suurtulvaa pelättiin ihan aiheellisesti ja siihen varauduttiin isoilla satsauksilla. Rovaniemellä tulva oli korkeimmillaan 31.5., jolloin se oli Lainaan havaintoasemalla korkeudessa N2000+77,62 metriä (Ely-keskus 5.6.2020).

Tulva ei tullut yllätyksenä, sillä lunta oli paljon ja

sen vesipitoisuus oli suuri. Tukkihaminan hallitus käsittelee tulvasuojeluohjetta ensimmäisen kerran jo maaliskuussa. Isännöitsijän rooli oli tärkeä, sillä hän vastasi ohjeiden valmistelusta ja tulvasuojelussa tarvittavien toimenpiteiden oikea-aikaisesta toteuttamisesta. Tässä, jos missä pätee sanonta: ”Hyvin suunniteltu on puoliksi tehty”.

Viranomaiset tiedottivat tulvariskistä ja kannustivat tekemään tulvasuojia. Saarenkylään toimitettiin hiekkaa ja hiekkasäkkejä, joita alueen asukkaat saivat hakea talojensa suojaamiseksi. Kaupunki suojaasi luonnollisesti myös omat rakennukset, jotka sijaitsivat tulvariskialueella. Asunto-osakeyhtiöille ei luvattu apua vaan suojaamisveloitte oli yhtiöiden vastuulla. Näin ollen, myös kustan-

nukset jäivät asunto-osakeyhtiöiden maksettavaksi.

Tukkihaminan hallitus seurasi tulvaennusteita, joissa veikattiin jopa ennätyksellisen Saulin tulvan ylittämistä. Hallitus vertasi eri suojausmenetelmien toimivuutta ja kustannuksia ja päätyi rakennuttamaan tulvapenkereen, jonka korkeus oli 78,50 (N2000). Korkeudessa huomioitiin mahdollinen aallokko, mikäli kova tuuli puhaltaisi Lainaan selältä. Rakentaminen piti tilata 5 pv ennen arvioitua tulvahuippua ja tilaus tehtiin 25.5., jolloin Lapin tulvasivuilla oli viranomaisien tulvaennuste: todennäköinen tulvahuippu olisi kesäkuun alkupäivinä korkeudessa 77,50–78,12.

Harvassa asunto-osakeyhtiössä löytyy osaamista tulvasuojeluun, joten Tukkihaminan hallitus joutui

ostamaan suunnittelu- ja rakennuttajapalvelut, maasirtourakan sekä vedenpoiston asiantuntijapalvelut. Kustannukset nousivat hieman yli 20 000 €, johon sisältyy myös pitkävaikutteisia hankintoja kuten kokonaissuunnittelu ja laitehankinnat: uppopumput ja letkut. Ilman Tukkihaminan mahtavaa talkoohenkeä olisi rahallinen menetys ollut vielä suurempi.

Varsinaisen tulvasuojauksen lisäksi piti huomioida monia asioita, joista tiedottaminen oli tärkein. Asukkaille lähetettiin kolme erillistä tulvatiedotetta ja hallitus ja isännöitsijä olivat kriittisinä aikoina päivittäin yhteydessä. Hallituksen jäsenet kävivät jokaisen asukkaan luona varmistamassa tiedonsaannin ja paikallaolon tulvahuippua ennen. Huomioitavia asioita

on paljon: kulkureitit ml. pelastustiet, parkkipaikat, mahdolliset sähkön ja veden saannin katkot, liikuntarajoitteisten avunsaanti ja korona-rajoitusten vaikutus.

Tukkihaminassa selvittiin tulvasta vahingoita. Ilman tulvapengertä olisi vesi päässyt talon rakenteisiin, lämmönjakohuoneeseen ja hissikuiluihin, jolloin korjauskustannukset olisivat olleet vähintään kymmeniä tuhansia, ehkä satoja tuhansia euroja. Tosin, jälkiviisaasti voi sanoa, että matalampikin pengeri olisi riittänyt. Vakuutusta Tukkihamina ei saa tulvan varalle, sillä talo sijaitsee tulvariski-alueella, jonne ei ehkä enää saisi rakentaa kerrostaloa. Kaavoituksesta vastaavilla viranomaisilla onkin suuri vastuu kannettavanaan.

Tulevina vuosina joudumme varautumaan tulviin

yhä useammin, sillä ilmaston lämpeneminen lisää säiden ääri-ilmiöitä ja runsaslumisien talvien määrä voi entisestään kasvaa Lapissa. Tulvasuojelu on jäänyt Rovaniemellä hoitamatta, sillä joidenkin toiveena on ollut vesivarasto Kemijoen latvoille. Itse en Vuotokseen altaaseen usko. Onneksi pysyviä ratkaisuja tulvasuojeluun tullaan toteuttamaan myös Rovaniemen alueella, sillä Ely-keskus ja Rovaniemen kaupunki ovat yhdessä käynnistämässä suunnittelua tulvasuojauksen varalle. Toivottavasti suunnittelussa huomioidaan kaupungin asukkaiden mielipiteet ja rakennetaan tulvasuojaukset ympäristö huomioon – sama rakenne ei joka paikkaan sovi.

howden

**Edistämme ja
valvomme etujasi
kiinteistösi
vakuutusasioissa**

Lue lisää www.howdenfinland.fi

finland@howdengroup.com | 09 5420 2400



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

**MAALAUS JA TASOITE
KANGAS OY**

Laaksonperäntie 21
97510 Vikajärvi
0400 172 345

Kevään 2020 tulva ja tulva-riskien hallinta Lapin alueella



Timo Alaraudanjoki
Johtava vesitalous-
asiantuntija
Lapin ELY-keskus

Helmikuussa 2020 lumen sisältämä vesimäärä oli ajankohtaan nähden poikkeuksellisen suuri ja kevään tulvan ennustettiin muodostuvan tavanomaista suuremmaksi. Viranomaiset käynnistivät oman varautumisensa mahdolliseen poikkeuksellisen suureen tulvaan.

Tulvaennusteiden kehittymistä seurattiin alkukevään ajan. Vesistöalueiden toimijoiden ja asukkaiden mahdollisesta tarpeesta varautua suureen tulvaan tiedotettiin huhtikuussa. Tiedotusvälineet julkaisivat aktiivisesti tietoa tulvaennusteiden kehittymisestä sekä keinoista tulviin varautumiseksi.

Toukokuussa lumen vesiarvot olivat monilla mittasemilla ennätyskellisen suuret. Toukokuun loppupuolella tulvan ennustettiin muodostuvan poikkeuksellisen suureksi ja tulvan huippu tapahtuisi kesäkuun alun päivinä.

Tulvasuojauksia tehtiin mm. Rovaniemellä, Ivalossa, Kittilässä ja Torniossa. Rovaniemen Saarenkylässä asukkaat suojasivat noin 70 omakotitaloa ja kunta suoritti aluesuojauksia. Vapaaehtoinen pelastuspalvelu auttoi ikäihmisten asuntojen



suojaamista erittäin merkittävällä työpanoksella. Taloyhtiöt teettivät suojauksia tulvauhka-alueilla. Tulvaan varautuminen maksoi Lapin alueella noin 800 000 euroa.

Vuoden 2020 tulva oli Rovaniemellä mittaushistorian toiseksi suurin tulva, vain vuonna 1993 virtaama oli hieman suurempi. Myös Ivalojoessa, Ounasjoessa ja Tornionjoessa virtaamat olivat poikkeuksellisen suuria.

Ennätysuuresta lumen määrästä huolimatta pahimmat skenaariot eivät onneksi toteutuneet, koska lumen sulamisen käynnistyttyä sää viileni muutamaksi päiväksi ja sulaminen jakautui näin ennustettua pitemmälle aikavälille. Lisäksi toukokuun sademäärä jäi tavanomaista pienemmäksi. Mikäli toukokuun viimeisellä viikolla olisi saatu sadetta kuten esim. vuonna 2005, jolloin Kittilän alueelle syntyi noin 6 miljoonan euron tulvava-

Vuoden 2020 tulva oli Rovaniemellä mittaushistorian toiseksi suurin tulva.

poikkeuksellisesta tulvasta, olisivat tulvat olleet merkittävästi suuremmat kaikilla Lapin vesistöalueilla. Sateiden suuruutta esim. kuukauden päähän, jolloin tulvaan varautumisen tulee käynnistyä, ei pystytä vielä luotettavasti arvioimaan. Lumen sulamisajan sää vaikuttaa ratkaisevasti tulvan suuruuteen.

Kemijoen, Ivalojoen, Tornionjoen ja Kemijoen tulvariskien hallintasuunnitelmat ovat kuultavana 2.11.2020 lähtien puolen vuoden ajan. Mielipiteitä hallintasuunnitelmista voi esittää kuka

hyvänsä. Suunnitelmien kuulemisesta tiedotetaan laajasti marraskuun alussa. Tulvariskien hallintasuunnitelmissa esitetään useita eri toimia, joilla tulvariskejä voidaan pienentää. Näistä keskeisimpiä ovat esim. Rovaniemen alueelle keran 50 vuodessa toistuvan tulvan korkeuteen yltävien tulvapenkereiden rakentaminen, säännöstelyaltaiden maksimaalinen hyödyntäminen poikkeuksellisessa tulvatilanteessa sekä tulviin varautumisen ja tiedottamisen kehittäminen.



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 villoitukset ja teemme tarvittaessa lisävilloituksen. Korjaamme myös rapautuneet betonirakenteet. Lopuksi saumat viimeistellään huolellisesti käsityönä. Annamme työllemme viiden vuoden takuun!

Tilaa maksuton elementtisaumojen kuntokartoitus:

0400 683 003

saumaset@saumaset.fi

SAUMASET
Takuulla tiivistä
www.saumaset.fi

LAADUKASTA LVI- HUOLTOA NYT MYÖS ROVANIEMELLÄ

0400 587 300

LVI PITKÄLÄ

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

Luotettava Kumppani

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

POLYGON

Toimimme Aina Parhaaksesi.

Esimerkkitarina Keravalta - Jälki asennettavat hissit lisäävät asumismukavuutta

Teksti ja kuvat:
Paula Heikkilä

Keravalla Nahkurinkadulla aloitettiin kesällä 2020 uusien hissien asennus nelikerroksiseen, vuonna 1986 rakennettuun kerrostaloon. Isännöitsijä **Risto Heikkilä** isännöintitoimisto Keravan Kiinteistöpalvelusta toteaa, että projektilla on myös yhteiskunnallista merkitystä, sillä hissien ansiosta senioriväestö pystyy asumaan kotona pidempään. Hisseistä hyötyvät myös lapsiperheet ja kaikki muutkin talon asukkaat.

- Hissi mahdollistaa ihmisen asumisen kotonaan pitempään varsinkin hyvin toimivan kotipalvelun ohella. Tällä tavoin palvelutalojen tarve vähenee. Tämän vuoksi jälkiasennettavien hissien avustaminen olisi edullista kaupungeille ja kunnille, Heikkilä toteaa.

- Hissillisessä talossa voi asua keskimäärin jopa kahdeksan vuotta kauemmin kuin hissittömässä, Koneen myyntipäällikkö Riku Nevalainen tietää.

- Hissi edesauttaa turvallista kotona asumista ja helpottaa esimerkiksi lapsiperheen arkea, kun lastenvaunut saa hissillä oikeaan kerrokseen, Nevalainen huomauttaa.

Hissin asennus kerrostaloon jälkikäteen ei juurikaan häiritse asukkaiden elämää. Asunnoissa on mahdollista asua koko projektin ajan. Keravalla taloyhtiö tilasi jälkiasennushissit porrasmoduuleineen Koneelta. Porrasmoduulit tuodaan ja asennetaan paikalle yhtenä



Porrastornin nosto alkaa.



Porrastornin nosto.

elementtinä muutamissa tunneissa.

- Emme rakenna portaikkoa täällä, vaan tuomme sen valmiina. Tällöin asukkaille aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa. Itse hissi rakennetaan sisälle toisen porrasmoduulin tilalle, Koneen Riku Nevalainen sanoo.

Toinen puoli vanhoista portaista purettiin pois. Sen tilalle tulee teräskuilu, jonka sisälle hissi asennetaan. Paikan päälle valmiina tuotu moduuli korvaa puolet menetystä portaikosta.

- Meillä on erityyppisiä vaihtoehtoja jälkiasennettaville hisseille. Sellaista

kerrostaloa ei ole, mihin ei voisi asentaa hissiä jälkikäteen, Nevalainen kertoo.

Nevalaisen mukaan hissillinen talo nostaa osakeiden arvoa ja nopeuttaa myyntiprosessia keskimäärin viidellä viikolla.

- Ihmiset liikkuvat mie-

luummin hissillä kuin portaita pitkin.

Hissiasia on päätetty yhtiökokouksessa. Kokouksessa päätöksentekoa edisti myös siellä saatu informaatio. Osakkailla oli mahdollisuus kysyä lisätietoja prosessin kulusta. Yhteistyö taloyhtiön, urakoit-

Hissillisessä talossa voi asua keskimäärin jopa kahdeksan vuotta kauemmin kuin hissittömässä.

sijan ja isännöitsijän välillä on tärkeää. Heikkilän mukaan päätöksen läpimenoa helpottaa myös hissikustannusten jyvityskäytäntö. Alimmissa kerroksissa asuvat maksavat hissiurakasta vähemmän kuin ylempänä asuvat. Kaikki kuitenkin siitä hyötyvät taloyhtiön arvon nousuna.

- Kustannusten jyvityksestä huolimatta päätös hissien saamisesta hissittömään taloon on vielä melko vaikeaa saada läpi yhtiökokouksessa. Tällaiseen urakkaan saa ARAlta avustusta enimmillään 45 %. Tämän lisäksi moni kaupunki tai kunta antaa 10 % - 20 % lisäavustusta, mikä on merkittävä ja kustannustaloudellinen panostus kotona asumisen mahdollistamiseksi, Heikkilä sanoo.

Kerava ei myönnä lisäavustuksia, mutta muissa kunnissa lisäavustuksia voi saada. Heikkilä toivookin, että kaupungit ja kunnat auttaisivat rahallisesti vastaavissa projekteissa jatkossa.

- Rahat tulevat takaisin hyötynä, kun vanhukset pystyvät asumaan kotona pidempään. Hissit lisäävät kaikkien asumismukavuutta ja nostavat myös taloyhtiön arvoa.

Nahkurinkadun hissit valmistuvat joulukuksi.

Porrastornia asennetaan paikoilleen.

kerrostaloa ei ole, mihin ei voisi asentaa hissiä jälkikäteen, Nevalainen kertoo.

Nevalaisen mukaan hissillinen talo nostaa osakeiden arvoa ja nopeuttaa myyntiprosessia keskimäärin viidellä viikolla.

- Ihmiset liikkuvat mie-

luummin hissillä kuin portaita pitkin.

Hissiasia on päätetty yhtiökokouksessa. Kokouksessa päätöksentekoa edisti myös siellä saatu informaatio. Osakkailla oli mahdollisuus kysyä lisätietoja prosessin kulusta. Yhteistyö taloyhtiön, urakoit-

VINTTI PIMEÄNÄ?

Valaistus, sähkötarvikkeet
ja asennukset meiltä.



sähkötapio

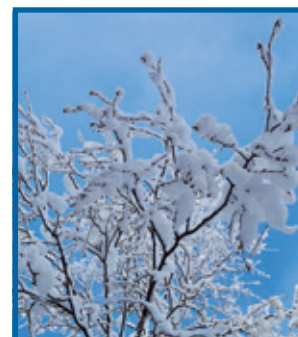
Lautatie 11, ROVANIEMI • (016) 312 412



AVOINNA: MA-PE 9-16
Lautatie 11 • ROVANIEMI
040 517 3600

RISTIKON VASTAUKSET:

1. parkkipaikka
2. uloskäynti
3. parveke
4. palovaroin
5. hana
6. parketti



Oikeus- tapauksia



Oikeus- tapauksia

KORVAAMAAN LIIAN KORKEAN KYNNYKSEN

Oikeustapaukset
Julkaistu: 7.2.2019
Julkaistu Kotitalo-lehdes-
sä 1/2019.

Hovioikeuden mielestä taloyhtiö oli toiminut huolimattomasti putkiremontissa, ja se velvoitti taloyhtiön korjaamaan yhden huoneiston pesuhuoneen ylikorkean kynnyksen matalammaksi.

Tapahtumien kulku

Eräässä taloyhtiössä oli tehty putkiremontti vuosien 2012 ja 2013 aikana. Ensimmäisessä kerroksessa putkiremontti toteutettiin sillä tavalla, että viemäriputket sijoitettiin pesuhuoneen kantavan lattiarakenteen päälle. Sen sijaan ylemmissä kerroksissa viemäriputket vietiin lattiarakenteiden alle.

Ensimmäisen kerroksen osakas pahoitti mieltänsä liian korkeaksi jääneestä pesuhuoneen kynnyksestä. Osakas näki ensin vastaavanlaisen lopputuloksen eräässä toisessa saman talon ensimmäisen kerroksen huoneistossa. Sen jälkeen hän ilmoitti taloyhtiölle, että hänen huoneistonsa pesuhuoneen kynnyks ei sitten saa nousta liian korkeaksi.

Kynnyksen korkeus kuitenkin kasvoi kuin kasvoikin remontin seurauksena myös hänen asuinhuoneistossaan noin seitsemästä senttimetristä jopa 15,9 senttimetriin. Osakas reklamoi kynnyksestä kuukauden sisällä neljä kertaa taloyhtiölle. Taloyhtiö ei reagoinut osakkaan kynnysreklamointeihin, ja niin osakas tilasi tavarantarkastuksen. Siinä todettiin, että kynnyksen oli liian korkea.

Tuomio

Hovioikeus katsoi, että remontti olisi voitu toteuttaa niin, että kynnyskorkeus olisi jäänyt matalammaksi. Kysymys oli virheestä. Yhtiö oli hovioikeuden mielestä toiminut huolimattomasti, kun se oli sallinut huoneiston käytöturvallisuutta merkittä-

västi heikentävän rakenteen. Hovioikeus velvoitti taloyhtiön madaltamaan kyseisen kynnyksen ja korvaamaan tavarantarkastuksesta aiheutuneet kulut.

Oikeudellinen arvio

Keskeistä on, olisiko remontti voitu toteuttaa niin, että pesuhuoneen kynnyskorkeus olisi jäänyt matalammaksi. Vaihtoehtoja ei ollut yhtiössä selvitetty, ja siksi hankesuunnittelu katsottiin puutteelliseksi. Ratkaisusta ei kuitenkaan voi vetää johtopäätöstä, ettei taloyhtiö saisi valita vaihtoehtoisista hyvän rakennustavan mukaisista toteutustavoista haluamaansa.

Lähde: Vaasan hovioikeus 8.11. 2018, tuomio nro 467, ei lainvoimainen.

LIIAN KYLMÄ ASUNTO

Oikeustapaukset
Julkaistu: 12.11.2018 Muokattu: 23.3.2020

Julkaistu Kotitalo-lehdessä 7/2018

Osakkaan mukaan hänen 20-asteisessa asunnossaan oli liian kylmä, joten hän jätti vastikkeet maksamatta. Näin ei tietenkään voi toimia, mutta osakas ei antanut asiassa periksi.

Tapahtumien kulku

Osakas A oli jättänyt yhtiövastikkeet maksamatta reilulta vuodelta, yhteensä vastikkeita oli rästissä noin 5 500 euroa. Hän perusteli maksamattomuutta sillä, että asunto oli ollut kylmä, huoneiston lämpötila oli ollut hädän tuskin +20 °C.

A:n mielestä hallituksen ja isännöitsijän suhtautuminen hänen ilmoituksiinsa oli piittaamaton. A oli tilannut huoltoyhtiöltä lämpötilamittauksen, jonka lopputulema oli, että sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysasetuksen lämpötilan ohjearvot täytyivät asunnossa selvästi.

A piti mittaustuloksia kuitenkin omituisina ja epäluotettavina. A:n mielestä asumisterveysasetusta olisi lisäksi pitänyt tulkita siten, että huonelämpötila pitää pystyä säätämään asetuksen vaihteluvälille +18–26 °C.

A paheksui myös yhtiö-

kokouksen pitopaikkaa ja -ajankohtaa. Yhtiökokous oli pidetty piha-alueella, jonne oli hankala kulkea, eikä kokouspaikalle ollut voitu asettaa kokouksen vaatimia tuoleja ja pöytiä. Kokouksen ajankohtana monet olivat olleet töissä. A ei ollut itsekään paikalla.

Taloyhtiö oli ottanut A:n asunnon hallintaansa, kun vastikkeita oli ollut maksamatta yli puolelta vuodelta. A:n mielestä hallintaanottoon ei ollut perusteita.

Tuomio

Käräjäoikeus totesi, että taloyhtiön tulee ryhtyä selvityksiin, kun asunnossa on kylmempää tai kuumempaa kuin asumisterveysasetuksessa mainittu lämpötilan vaihteluväli. Lisäksi käräjäoikeus totesi, että yhtiökokouksen pitopaikan suhteen ei ole muita rajoituksia kuin se, että se on pidettävä yhtiön kotipaikkakunnalla. Yhtiöllä oli täten peruste ottaa huoneisto hallintaansa.

Oikeudellinen arviointi

A hävisi asiansa, joten hän velvoitettiin korvaamaan taloyhtiölle aiheutuneet oikeudenkäyntikulut. Hovioikeus ei myöntänyt A:lle jatkokäsittelylupaa eli käräjäoikeuden ratkaisu jäi pysyväksi. A on valittanut asiasta KKO:een, joten asian puinti jatkuu.

Tapaus on esimerkki siitä, kuinka paljon päivänselvä asia voi työllistää niin isännöintiä ja hallitusta kuin tuomioistuimiakin.

Lähde: Helsingin hovioikeus 20.6.2018, DNRO S18/1274

TUPAKANSAVUSTA TERVEYSHAITTA

Oikeustapaukset
Julkaistu: 4.6.2020 Muokattu: 5.8.2020

Taloyhtiö velvoitettiin estämään tupakansavun kulkeutuminen huoneistoon korjaustoimenpiteillä. Tapauksessa arvioitiin sitä, aiheuttaako tupakointi huoneiston terassilla terveyshaittaa, kun tupakansavu kulkeutuu

tuloilmaventtiiliin kautta naapurihuoneistoon. Lisäksi otettiin kantaa siihen, onko terveyshaitan olemassaolo selvitetty riittävällä tavalla ja voitiinko taloyhtiötä velvoittaa tekemään toimenpiteitä tupakansavun kulkeutumisen estämiseksi huoneistoon.

Tapahtumien kulku

Asunto-osakeyhtiön asukasta haittasi huoneistoon kulkeutuva tupakansavun haju. Taloyhtiö oli vuonna 2014 rakennettu yksitasoinen rivitaloyhtiö. Ilmanvaihtojärjestelmänä oli huoneistokohtainen koneellinen tulo- ja poistoilmavaihto, ja huoneistojen tuloilma-aukot sijaitsivat terassin katoksen yläpuolella.

Porvoon sosiaali- ja terveyslautakunnan terveys-suojelujärjestelmä määräsi taloyhtiön estämään tupakansavun kulkeutumisen ilmanvaihdon kautta huoneistoon. Päätöksen perusteluissa todettiin, että asukkaan päiväkirjamerkin-
töjen mukaan asunnossa oli toistuvasti aistinvaraisesti todettavaa tupakansavua. Myös terveystarkastaja oli tarkastuksellaan havainnut huoneistossa tupakansavua, kun naapurin huoneistopi-
halla tupakoitiin.

Neuvonnasta, opastuksesta ja kehotuksesta huolimatta taloyhtiö ei estänyt tupakansavun hajun leviämistä huoneistoon eikä huoneisto siten täyttänyt kaikkia asunnolle lainsäädännössä asetettuja terveydellisiä vaatimuksia. Terveyshaitan poistamiseksi oli tarpeen antaa terveys-suojelulain 27 §:ssä tarkoitettu määräys, jonka mukaan taloyhtiön on poistettava haitta ilmanvaihtojärjestelmää korjaamalla. Vaihtoehtoisesti taloyhtiö olisi voinut hakea ympäristöterveydenhuollolta tupakalain mukaista tupakointikieltoa huoneistopihoille.

Taloyhtiö valitti terveys-suojelujärjestelmän päätöksestä hallinto-oikeuteen.

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen eikä terveydensuojelujärjestelmän päätöstä ollut syytä muuttaa. Taloyhtiö valitti hallinto-oikeuden päätöksestä edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Tuomio

Korkein hallinto-oikeus arvioi sitä, oliko tupakansavua koskeva terveyshaitta selvitetty riittävällä tavalla ja voitiinko velvoite kohdistaa taloyhtiöön.

Terveydensuojelujärjestelmän päätös perustui ympäristöterveydenhuollon suorittamiin tarkastuksiin sekä asukkaan savunhajun esiintymisestä pitämään päiväkirjaan. Asiassa oli terveydensuojeluviranomaisen suorittamilla tarkastuksilla selvitetty, että naapuriasunnon terassilla tupakoitaessa tupakansavu kulkeutuu tuulen suunnasta riippuen viereiseen asuntoon tuloilmaventtiiliin kautta.

Havainnot oli tehty aistinvaraisesti, mikä on asumisterveysasetuksen sekä asetuksen liittyvän soveltamisohjeen mukaan riittävää terveyshaitan toteamiseksi, jos savuhaittaa ilmenee toistuvasti. Toistuvalla savuhaitalla tarkoitetaan tilannetta, jossa tupakansavu on peräisin paikasta, jota käytetään säännölliseen tupakointiin.

Asukkaan pitämä haju päiväkirja on mahdollinen ja usein tarpeellinenkin tapa selvittää terveyshaitan olemassaoloa esimerkiksi terveydensuojeluviranhoitajan tekemän aistinvaraisen hajuhavainnon ohella, sillä haitan toistuvuutta voi olla terveysvalvonnassa muutoin mahdotonta todeta.

Selvyyden vuoksi korkein hallinto-oikeus totesi erikseen, että tupakansavulla tarkoitetaan asumisterveysasetuksessa myös tupakansavun hajua.

Tapauksessa oli selvitetty, että tupakoitaessa naapuriasunnon terassilla tupakansavu kertyy tuuliolosuhteista riippuen talon räystäään alle katonrajaan ja kulkeutuu sieltä edelleen katonrajaa pitkin esteettömästi huoneiston ilmanottoaukon suulle. Asiassa ei puolestaan ollut selvitetty, että tupakansavun kulkeutuminen naa-

purihuoneistoon johtuisi rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmän teknisestä virheestä tai puutteesta.

Koska tupakointia on pidettävä asunnon tavanomaisena käyttönä, terveyshaitan katsottiin johtuvan rakennuksen rakenteista, eristeistä tai rakennuksen omistajan vastuulla olevista perustajärjestelmistä. Näin ollen määräys voitiin kohdistaa taloyhtiöön. Taloyhtiöllä on myös oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa tätä velvoitetta. Korkein hallinto-oikeus toteaa selvyyden vuoksi, että määräyksessä ei ole eikä ole voitukaan velvoittaa taloyhtiötä teettämään koko ilmanvaihtojärjestelmän muutos- tai korjaustyötä, vaan tupakansavun kulkeutumisen estäminen asunnon tuloilmaventtiilille voi tapahtua taloyhtiön sopivaksi katsomalla tavalla.

Korkein hallinto-oikeus hylkäsi taloyhtiön valituksen eikä hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta muutettu.

Oikeudellinen arvio

Taloyhtiö olisi voinut hakea kunnalta myös tupakkalain mukaista tupakointikieltoa huoneistopihoille, mutta tässä tapauksessa ei saatu tehtyä yhtiökokouksen enemmistöpäätöstä kiellon hakemiseksi. Jos taloyhtiö ei hae tupakointikieltoa, vaikka edellytykset kiellon määrittämiselle ovat olemassa, tupakansavusta kärsivien asukkaiden käytettävänä on edelleen terveydensuojelulain mukainen menettely, jos tupakansavu voi aiheuttaa terveyshaittaa. Tällöin taloyhtiö voidaan määrätä korjaamaan esimerkiksi rakennuksen ilmanvaihtoa tai rakenteita. Viranomaisen voi myös määrätä tupakointikiellon. Kynnys tupakointikiellon määrittämiseen on kuitenkin suhteellisen korkea terveydensuojelulain puolella.

Lähde: KHO:2020:56

N•CLEAN•

— Raikasta siivouspalvelua! —

www.lapinisannoitsijat.fi



VESIVEK KESTÄÄ!



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

SADEVESIJÄRJESTELMÄT
TIKKAAT JA KATTOTURVA
PELTITYÖT

HUOLETTOMIA SADEPÄIVIÄ

VESIVEK
PS-Kouru Oy

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

Taloyhtiön lukitus ongelmatilanteet

Elisa Söderlund
toimitusjohtaja
Rovaniemen
Turvacenter oy

Vanhojen lukitusten ongelmat ovat rikkiäiset lukot, kuluneet avaimet ja hallitsematon avainhallinta. Tämän vuoksi suosittelen tarkistamaan taloyhtiön lukkojen toimivuudet ja avainmäärien tilanteen.

Ratkaisu riskien vähentämiseen on lukituksen uusiminen, sillä se helpottaa avainhallintaa sekä tehostaa murtoturvallisuutta taloyhtiöissä.

Vanhat 70-luvun lukkorungot eivät ole enää vakuutusyhtiön hyväksymiä lukkorunkoja. Myös puutteelliset murtosuojaukset ovissa aiheuttaa ilkeävaltaa taloyhtiössä. Ovien lukkorunkojen kunnan tarkastus ja huolto ovat osa lukon pitkää elinikää. Samalla kannattaa tarkistaa myös, että oven muu turvasuojaus on kunnossa. Oven suoja- tuotteita ovat turvalukko, saranatapat, murtorauta sekä vääntönupin suojakuppi. Huoneiston oven lisätuotteita, jotka tuovat turvaa, kun asukas itse on kotona, ovat turvaketju ja ovisilmä.

Tiedätkö missä taloyhtiösi avaimet liikkuvat?



Suositlemme lukituksen uusimisen tarkastusta.

Erityisen tärkeää murtosuojauksen lisäksi on pitää mielessä myös paloturvallisuus, sillä nykyään ei ole enää hyväksyttyä olla käytölukossa avainpesä myös sisäpuolella. Tulipalon sattuessa huoneistosta on päästävä ilman avainta ulos.

Vanhoissa lukostoissa ongelmia aiheuttavat avaimet, joista on päättynyt patentti. Patentin päättymisen on johtanut siihen että avainten tekeminen ei ole enää kontrollissa. Ongelmia tuose, että ei tiedetä, kuinka paljon avaimia on olemassa ja kenen hallussa ne ovat.

Taloyhtiön avainhallin-

nan ongelmatilanteisiin on erilaisia ratkaisuja kuten lukoston kokonaan uusiminen patenttisuojuatulle avainmallille, digitaaliselle avaimelle tai lukituksen osauudistus joko kulkukoodi tai kulkutagi lukoilte. Suosittelen vanhan lukoston joko kokonaan uusimista tai tärkeiden ovien suojaamista sähkölukkoilla sillä se poistaa monta ongelmaa taloyhtiössä.

Lukoston uusimisen myötä taloyhtiö tietää kuinka paljon avaimia on yhteensä, lukoston hallinnointi helppoa sekä ennen kaikkea avainmäärät ovat tiedossa.

Lukituksen parantamisen

uusi aikakausi tulee digitaalisten avainten mukana, sillä hukkaan menneet avaimet saadaan poistettua ohjelmoinnilla. Myös ilkeävalta taloyhtiöissä saadaan kuriin, kun lukkopesiin jää tiedot kulkijoista.

Erilaisia vaihtoehtoja taloyhtiön lukitsemiseen

Kulkukoodilukot:

Markkinoilla on monia erilaisia kulkukoodi-ratkaisuja taloyhtiön ulko-oviin. Kulkukoodilukijoilla saadaan taloyhtiön ulko-ovet suojattua, jolloin asunnon avaimen katoaminen saadaan

pysäytettyä ulko-oveen. Kulkukoodilukot myös mahdollistavat taloyhtiön ulko-oven pitämisen myös päivällä lukossa, niiden käyttäminen on helppoa ja vaivatonta.

Kulkutagi lukot:

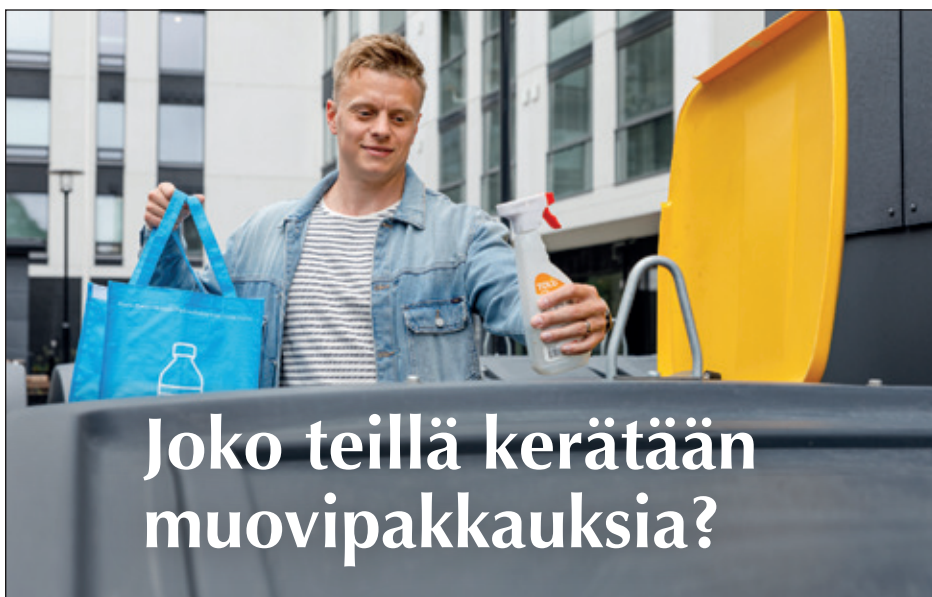
Erilaiset kulkutagi tuoteperheet tuovat turvaa taloyhtiön ulko-oville ja yleisiin tiloihin. Kulkutagilla voidaan helposti hallinnoida pesutuvan, häkkivarastojen sekä saunan kulkuoikeuksien rajausta. Haluttuihin lukkoihin pystytään lisäämään ja poistamaan käyttäjiä ja hävinneet kulkutagit eivät tuota ongelmaa. Tämän

**Vanhat
70-luvun
lukkorungot
eivät ole enää
vakuutusyhtiön
hyväksymiä
lukkorunkoja.**

vuoksi monissa taloyhtiöissä ilkeävaltaa on saatu pienentymään, koska kulkutagilukkoihin jää käyttäjätiedot muistiin.

Digitaaliset lukot:

Koko lukoston uusiminen digitaalisiksi lukostoksi tuo turvaa koko taloyhtiölle. Digitaalisista lukkoista on helppo poistaa hävinnyt avain. Kenenkään ei tarvitse menettää enää yöunia, sillä poistaminen on nopeaa. Ohjelmoinnin vuoksi lukkoja ei tarvitse enää sarjoittaa, sillä kadonnut avain pystytään poistamaan ja uusi lisäämään näppärästi.



Joko teillä kerätään muovipakkauksia?

Molok®-jätesäiliöiden 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 jätepiesteesi 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

Täyden palvelun turvallisuusliike

TURVACENTER®

24h Päivystys 050-513 2177

Abloy valtuutettu lukkoliike, joka tarjoaa monipuolisia turvallisuusalan palveluita:

- Mekaaniset ja digitaaliset avaimet ja lukot
- Lukkojen asennus, korjaus ja huolto
- Lisäavaimet kotiin ja autoihin
- Kulunhallintaratkaisut taloyhtiön yleisiin tiloihin
- Erilaiset kameravalvonta-, kulunhallinta- ja murtohälytysjärjestelmät
- Hotellien lukitus
- Kassakaapit
- Erilaiset avainsäilöt
- Koristeelat
- Huoltosopimukset

Tule ja tutustu lisää kattavaan tuote ja palveluvalikoimaamme

Tällä kupongilla -15 % alennus normaalihintaisista tuotteista. Etua ei voi yhdistää muihin tarjouksiin.

Alennus voimassa 31.12.2020

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

LAPIN
KOPIO

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

Avoinna arkisin 8-17 • Tervetuloa!

JULISTEET
FLYERIT
KÄYNTIKORTIT
HENKILÖKORTIT
KUTSUT, MENUT...RAKENNUS-
PIIRUSTUKSETLaminoinnit, skannaukset,
vektoroinnit jne...VALOKUVA-
JULISTEETMyös vanhojen kuvien
suurennot

MEILTÄ MYÖS GRAAFINEN SUUNNITTELU!

VUODEN 2021 KALENTERIT OMILLA KUVILLA!

Tilaa itsellesi, seuralle, yhteistyökumppaneille tai vaikkapa pukinkonttiin!

Saatavilla kolmea erilaista mallia:

- A4 kierresidonnalla, kuvan alla kuukauden kalenteri, kuukausi / aukeama.
- A3 kierresidonnalla, kuvan alla kuukauden kalenteri, kuukausi / sivu.
- A2 julistekalenteri, kuvan alla koko vuoden kalenteri.

Tilaaminen on helppoa, lähetät vain selkeästi nimetyt kuvatiedostot sähköpostilla tulostus@lapinkopio.fi tai vaikka suoraan Facebookin kautta. Kalenterissa toimivat parhaiten vaakasuorat valokuvat.

A2

A4

A3

MUISTA MYÖS
NOPEA LÄHETTIPALVELUMME!

Löydät meidät myös Facebookista!

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 kaksilokeropakkaajalla saadaan noudettua kaksi eri lajiketta yhdellä käynnillä.



PKY-LAATU®

SERTIFIKAATTI
www.pkylaatu.fi

PALVELUKSESSANNE VUODESTA 1958

www.roi-ekoteam.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

Turvanasi
Sammutinhuolto Avap Oy
Ahjotie 8,
96320 Rovaniemi
Puh. 010 4252 100

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

**Taloyhtiöille
selvää säästöä
talvitoista**

**KATTOTYÖT MYÖS
TALVELLA**

**PYYDÄ TARJOUS
TALVEN KATTOTÖISTÄ!**

Lähes kaikki katon korjaustyöt sekä myös koko katon uusimiset voidaan tehdä talviaikaan - ja usein edullisemmin kuin kesällä.

Valtakunnallinen palveluverkosto ammattilaisille **kattotutka.fi**
OTA YHTEYTTÄ p. 010 680 4080 tai **rovaniemi@kattotutka.fi**

Puhelut kiinteästä verkosta 8,35 snt/puhelu + 7,02 snt/min.
Matkapuhelimesta 8,35 snt/puhelu + 17,17 snt/min.



KATTO TUTKA
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

FINIB - 25 VUOTTA
SUOMALAISTA
PALVELUA



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

**Ota kumppaniksi etuasi ajava
vakuutusmeklari.**



**Vakuuttava
asiantuntija**

www.finib.fi

KVL-TEKNIikka



Sähkölaitteiston lämpökuvaukset ovat usein osa kiinteistöjen kunnossapito-ohjelmaa.
Lämpökuvauksilla voidaan tehokkaasti ennaltaehkäistä laitteistossa esiintyviä vikoja.

Lämpokuvaus on sähkölaitteiston ennakkoavaa kunnossapitoa, jossa kunnossapitotoimet pyritään tekemään ennen vikojen syntymistä.

Lämpökuvauksilla voidaan nopeasti ja kustannustehokkaasti ennaltaehkäistä sähkölaitteistossa esiintyviä vikoja ja vähentää huomattavasti palovaaraa.

Merkittävä osa tulipaloista saa alkunsa juuri sähkölaitteiden vikaantumisen vuoksi.

**Sähkölaitteiston lämpökuvaukset
ja laadukkaat kuvalliset raportit:**
joonas.kirjavainen@kvl-tekniikka.fi
050 390 1414

Kaukolämpö ja hitsauspalvelut:
heikki.salmijärvi@kvl-tekniikka.fi
050 360 3096

www.kvl-tekniikka.fi