

Kun laatu ratkaisee.

KIINTEISTÖTYÖT
NEITOLA

neitola.fi

JUTO
RAKENNUS

jutorakennus.fi

LAPIN KIINTEISTÖ- SANOMAT

Lapin isännöitsijät ry:n
julkaisu 35. vsk.
Ilmestymispäivä 4.11.2021
www.lapinisannoitsijat.fi

ROVANIEMELÄISTEN
KAUKOLÄMPÖ

40V

“Sinunkin kotisi lämpää paikallisesti.”

NAPAPIIRIN
ENERGIA JA VESI

Caverion
Building Performance

Nauti älykkään teknisen huollon
ja kunnossapidon tuomasta
mielenrauhasta

Huoltotilaukset
huoltotilaukset.roi@caverion.com
puh. 040 587 3621

LVI-päivystys puh. 040 691 340

Caverion Suomi Oy
Suosiolankatu 2 A
96100 Rovaniemi

www.caverion.fi

Lisätietoja:



K — O U L U N —
KUIVAUSTEKNIikka OY
LAPPI

- » VESI- JA PALOVAHINKOJEN KARTOITUS-,
PURKU-, KUIVAUS- JA KORJAUSTYÖT
- » HUONEISTO- JA
PESUHUONEREMONTIT
- » RAKENNE- JA SISÄILMA TUTKIMUKSET
- » ASBESTIKARTOITUKSET

Varikkotie 19 B, 96100 Rovaniemi
Puh. 010 3243 706
rovaniemi@oulunkuivaustekniikka.fi

KATTO

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



Laadukkaat peltiosat
Ikkunapellit



Kattoturvatuotteet



Vesikaton tarkastus
Huolto- ja korjauspalvelu



Lumen- ja jäänpudotus
Talvikunnossapito

Perttu Carlson
050-3784585
perttu@kattorovaniemi.fi



LAPIN KOPIO

tulostus@lapinkopio.fi
016 345 330
www.lapinkopio.fi

KORKALONKATU 28
9600 ROVANIEMI

LAKEHANSA

lakehansa@company.inet.fi
040 771 3546

**RAKENNUS-
PIIRUSTUKSET**

Laminoinnit, skannaukset,
vektoroinnit jne...

**NOPEALLA
LÄHETTIPALVELULLA!**

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

**VALOKUVA-
JULISTEET
POSTERIT**

*Myös vanhojen
valokuvien
suurennokset*

**KONETISKIAINEET
KUITULIINAT
KÄSIPAPERIT
WC-PAPERIT
KÄSIDESIT, SAIPPUAT
ANNOSTELIJAT**

Purell ES8

Huoltovapaa annostelija

Uusi muotoilu

**Saippualle tai
käsesille.**

**Ei pariston
vaihtoa, paristo
vaihtuu jokaisen
täytön yhteydessä.**

**JOPA 68%
VÄHEMMÄN
PATTERIJÄTETTÄ**



UUTUUS

Pääkirjoitus

Mika Pasanen, puheenjohtaja,
Lapin Isännöitsijät ry



Oikeaa tietoa

Kulunut vuosi on Lapin Isännöitsijät ry:n 35. toimintavuosi. Yhdistyksemme on julkaissut Lapin Kiinteistösanomat -lehteä perustamisestaan lähtien kerran vuodessa.

Yhdistyksemme yhtenä sääntömääräisenä tarkoituksena on edistää oikean tiedon leviämistä isännöintiä koskeissa asioissa. Tämä lehti osaltaan toteuttaa tuota yhdistyksemme tarkoitusta.

Tietoa on nykyisin saatavissa enemmän ja helpommin kuin koskaan aikaisemmin, mutta oikean tiedon löytäminen tietotulvasta on entistä vaikeampaa myös isännöintiä koskeissa asioissa. Internetin keskustelupalstoilla ja Facebookin -ryhmissä on kokemusosaajia ja neuvonantajia, jotka auliisti jakavat mielipiteitään ja tietämystään. Mielipide ei välttämättä kuitenkaan ole oikeaa tietoa.

Lapin Isännöitsijät ry on yksi Isännöintiliiton 22 jäsenyhdistyksestä. Yhdistyksemme jäsenet ovat henkilöjäseniä. Jäsenyhdistyksen tarkoitus on toimia jäsentensä yhdyssiteenä, antaa jäsenilleen vertaistukea sekä järjestää jäsenilleen keskustelu- ja koulutustilaisuuksia. Jäsenyhdistysten lisäksi Isännöintiliittoon kuuluu 600 jäsenyritystä. Isännöintiliiton vaikuttamistyön tarkoitus on tuoda esille hyvän isännöinnin merkitystä.

Isännöinti on asiantuntijapalvelua ja isännöinnin merkitys kasvaa entisestään muun muassa rakennuskannan vanhetessa sekä lainsäädännön myötä. Nämä haasteet asettavat myös isännöinnin ja isännöitsijän pätevyydelle vaatimuksia.

Lapin Kiinteistösanomissa oli vuonna 1988 lainaus Kauppalehdessä julkaistusta Suomen Isännöitsijäliiton puheenjohtaja, VVO:n toimitusjohtaja Ben Grassin haastattelusta, jossa hän peräänkuulutti ammattiisännöitsijän profiilin nostamista koulutuksella. Paljon on

maailma muuttunut ja vettä virrannut Kemijoessa tuon haastattelun jälkeen, mutta alan haasteet ovat paljolti edelleen samat.

Isännöintiä ei ole toimialana säännelty, eli periaatteessa kuka tahansa täysivaltainen henkilö, joka kokee omaavansa riittävät tiedot ja taidot ja olevansa riittävän pätevä, voi perustaa isännöintiyrityksen ja ryhtyä isännöitsijäksi. Isännöitsijällä tai isännöintiyhteisöllä tulee kuitenkin olla riittävä osaaminen niin talouden, tekniikan kuin lainopillisten kysymystenkin osalta tehtävässä menestyäkseen. Isännöitsijällä, taloyhtiön tai kiinteistöyhtiön toimitusjohtajana, tulee myös olla asiakaspalvelutaitoja sekä kykyä taloyhtiön strategiseen johtamiseen.

Kaupallinen, tekninen tai hallinnollinen koulutus antaa isännöitsijän tehtävään hyvät valmiudet. Isännöinnin ammattitutkinto (IAT) sekä isännöinnin erikoisammattitutkinto (IEAT) ovat opetushallituksen hyväksymiä ammattitutkintoja. Ammattitutkintojen lisäksi Kiinteistöalan Koulutussäätiö Kiinko järjestää koulutusta, joissa luennoitsijoina toimivat valtakunnan parhaat tietäjät. Kiinkossa voi suorittaa Isännöitsijän koulutuksen ja tutkinnon (ITS) sekä Johtavan ammatti-isännöitsijän koulutuksen ja tutkinnon (AIT).

Tutkintojen lisäksi pätevyyttä voi osoittaa myös auktorisoinnin kautta. Isännöinnin Auktorisointi ISA ry lläpitää ja kehittää isännöinnin auktorisointijärjestelmää, auktorisoi isännöitsijöitä ja isännöintiyrityksiä sekä valvoo niiden toimintaa.

Isännöitsijällä voi olla johdettavaan useiden kymmenien miljoonien kiinteistövarallisuus, joten ei ole aivan sama, millä tiedoilla ja taidoilla tuota varallisuutta hoidetaan ja johdetaan.

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

**Maalaus- ja tasoitetöitä
Lapin läänissä**
MAALAUS- JA TASOITETYÖ
J. TORNBORG OY
Jari puh. 040 551 6869
tornberg.jari@gmail.com
Ismo puh. 040 506 2570
ismokaleviflinck@gmail.com
Sisä- ja ulkopuolen maalaus- ja tasoitetyöt ammattitaidolla 40 vuoden kokemuksella.

SAROTEK
Sarotek Oy
Ylikorvantie 10 B
96300 Rovaniemi
Matti Arola
toimitusjohtaja, RI AMK
0451229933
matti.arola@sarotek.fi

SISÄLLYS

Pääkirjoitus, Lapin Isännöitsijät ry:n hallitus	3
30-vuotta sitten	4
Läpinäkyvä isännöinti luo luottamusta	5
Julkisivu tarvitsee säännöllisiä kuntotutkimuksia	6
Tiedätkö, kuka hoitaa asunto-omaisuuttasi, ja vieläpä talkoohengessä?	7
Suomalaiset uuden sukupolven lukitusvaihtoehdot	8
Latauspisteitä ja lakipykälää	9
Taloyhtiön porraskäytävän siivous	11
Infosivut	12-13
Elementtisaumaus on ammattilaisten työtä	14
Viihtyvyyttä luovat pihapuut ovat myös turvallisuuskysymys	15
Oikeustapauksia	16
Jätehuoltomääräykset uudistuivat Rovaniemellä, Ranualla ja Pellossa	17

Lapin Kiinteistösanomat
on luettavissa näköislehtenä
isannointiliitto.fi >
Lapin isännöitsijät ry.

Hallitus

Mika Pasanen	puheenjohtaja	020 731 1362	mika.p.pasanen@op.fi
Timo Lehtoniemi	varapuheenjohtaja	020 130 2694	timo.lehtoniemi@colliers.com
Taru Tornberg	jäsen, sihteeri	040 551 6889	taru.tornberg@teetee.fi
Jyrki Keskipoikela	jäsen, rahastonhoitaja	020 734 4274	jyrki.keskipoikela@op.fi
Kimmo Parkkinen	jäsen	010 228 1843	kimmo.parkkinen@realia.fi
Pirkko Siurua	jäsen	010 228 8433	pirkko.siurua@realia.fi

LAPIN KIINTEISTÖ-SANOMAT www.lapinisannoitsijat.fi	35. vsk	JULKAISIJA Lapin Isännöitsijät ry.
TOIMITUSKUNTA Timo Lehtoniemi Taru Tornberg Mika Pasanen Jyrki Keskipoikela Pirkko Siurua Kimmo Parkkinen	PAINOSMÄÄRÄ 26100 kpl PAINOPAIKKA Kaleva Oy	TAITTO Viestinet maire.mattila@viestinet.fi

30 vuotta sitten

Pirkka Salo
puheenjohtaja
Lapin Isännöitsijät ry

Vuosi 1991 on jo ennen loppuaan aiheuttanut paljon hämmennystä ja harmaita hiuksia kansalaisten keskuudessa. Maailmanpolitiikan tapahtumat, eurooppakeskustelu, Suomen yhä syvenevä lama, Ahon hallitus uusine lakeineen ja lamantorjuntakeinoinneen ovat sekoittaneet tutun ja turvallisen elämänmenon täysin.

Me olemme jo saaneet pientä esimakua siitä mitä tapahtuu, kun jonkin maan kansallisriidat

aiheuttavat pakolaisvirtoja muihin maihin. Jos esimerkiksi Neuvostoliiton tilanne tasavaltojen itsenäisyysprosesseineen puhkeaisi sisällissodaksi, olisi Suomen itärajalla todennäköisesti tungosta ja sen seurauksena eräänä päivänä naapurihuoneistossa voisi asua vierasta kieltä puhuva, erilaisia tapoja noudattava ulkomaalaisperhe, johon jähmeän suomalaisen on ehkä vaikea suhtautua kovin myönteisesti. Tämä on tietenkin vain tarkoituksetta maalattu uhkakuva, mutta ei kuitenkaan täysin poissuljettu mahdollisuus lähitulevaisuudesta. Miten tämä vaikuttaisi suomalaisen asuntopolitiikkaan, jää

arvailujen varaan.

Euroopan yhentyminen, johon Suomikin tavalla tai toisella liittyy, tuonee muutoksia ulkomaalaisten oikeuteen omistaa maata ja asuinhuoneistoja Suomessa. Tästä asiasta kiivaimmat EY-vastustajat ovat luoneet kuvan, jossa järviemme kauniit rannat ovat saksalaisten ym. omistuksessa ja asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden yhtiökokoukset käydään ulkomaanelävien kielellä. Tällainen keskustelu, jos mikä, on joutavaa ja on muistettava, että mikäli me jotain hyötyä rajojemme ulkopuolelta tavoittelemme, on meidän myös jotain annettava.

Konkreettisempina,

kiinteistöalaa koskevat asioina on luonnollisesti menossa oleva, yhä syvenevä lama sekä 1.1.1992 voimaantunut uusi asunto-osakeyhtiölaki.

Taloudellinen lama ei välttämättä kosketa asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöitä välittömien seurauksien sikäli, kun puheena oleva nollalinja koskisi myös meitä kiinteistöihmisiä kiinnostavia kustannuksia kuten sähkö-, vesi-, lämmitys-, vakuutus- ym. maksuja. Arvelenpa, että tämä on kuitenkin vain toiveunta. (Rovaniemen kaupunki on jo ilmoittanut sähkön ja kaukolämmön hintoihin tulevista korotuksista vuodelle 1992).

Taloyhtiön osakkaiden

ja vuokralaisten elämään vaikea taloudellinen tilanne on mitä ilmeisimmin purrut jo nyt. Taloyhtiöiden vastike- ja vuokrasaamiset ovat lisääntyneet huomasti kuluneen vuoden aikana. Tämä näkyy luonnollisesti taloyhtiöiden kassassa, sekä se aiheuttaa lisätyötä perimistoimenpiteinä. Taloyhtiön kannalta saatavien perintä on elintärkeää ja yhtenä tehokkaana keinona on lain suoma mahdollisuus ottaa huoneisto yhtiön haltuun, jossa vuokrauksen kautta saatavat saadaan kuitatuksi.

Niin isännöitsijää, hallituksen jäseniä kuin tavallista osakastakin tulee koskettamaan uusi asun-

to-osakeyhtiölaki, joka tehtiin selventämään pykäläviidakkoa, johon yhtiön hallinnossa on törmätty. Vasta kokemus tulee näyttämään, kuinka lain laatijat työssään ovat onnistuneet, joten jätetään tarkempi analysointi sikseen. Tämän lehden sivuilla on kuitenkin artikkeli, jossa on otettu esille joitakin mielenkiintoisia kohtia uudesta laista.

Tarkoitukseni ei ole ollut pelotella kielteisillä tulevaisuudenkuvilla vaan esittää joitakin näkökohtia asioista, joihin myös kiinteistöalalla saatamme törmätä ja myös törmäämme.

Oy Kalottkonsult Ab
Meripuistokatu 16, 94100 Kemi puh. 0207 439 400

Monialaista suunnitteluosaamista

- Sähkö-, automaatio- ja LVI-suunnittelu
- Kuntoarviot ja LVIS-energiakatselmointi
- Tehdassuunnittelua, kone- ja putkistosuunnittelua

Lisää yhtiöstämme
www.kalottkonsult.fi

VASTUUREMONTTI
Korjausratkaisujen asiantuntija

Remonttiratkaisut
Lattiaratkaisut
Pintarakaisut
Urakointi

www.vastuuremontti.fi

isannointiliitto.fi

**RAKENNUSLIIKE
VENTTI**
Sudentie 26
96500 Rovaniemi
040-589 5532

Lapin Kiinteistösanomat on luettavissa
NÄKÖISLEHTENÄ
isannointiliitto.fi > Lapin isännöitsijät ry

REMOVE
Timanttityöt Oy

Esko Hietala 0400-185 372
Mika Seppälä 040-650 0803

Ikkuna-& oviremontilla

tyyliä ja energiatehokkuutta taloyhtiöille



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



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

Tämän helpompaa ei jätehuolto voi olla!

Jätehuollon suunnitelmat • Jätesäiliötoimitukset ja muutostyöt
Punnitusperusteinen jätehuolto
Purkuvillan ja kuormalavojen vastaanotto ja kierrätys



Lue lisää palveluistamme ja ota yhteyttä: mhkkuljetus.fi

Läpinäkyvä isännöinti luo luottamusta

Mikko Peltokorpi
Kiinteistöalan
hallitusammattilaiset
AKHA ry

AKHA ry on kiinteistöalan hallitusammattilaisten yhdistys, joka ajaa toimialalle läpinäkyvää sekä ennakkoivaa ja hyvää hallintoa. MOT ohjelma 25.10. antoi alasta oman surullisen näkemyksensä, mikä ei anna oikeutta koko toimialalle.

Asuntoyhtiöiden osakkaiden kiinnostuksen omistuksiaan kohtaan on noustava, jotta koko toimiala nousee sille kuuluvaan arvoonsa. Jos hallitukseen saadaan enemmän asioihin paneutuvia osakkaita ja hallitusammattilaisia, voidaan nopeastikin muuttaa

toimialasta yleisesti luotua kuvaa ja estää selkeät väärinkäytökset.

Akhalaisten näkemys on se, että isännöintiyritys tarvitsee laajan kumppanuusverkoston voidakseen toimia asiakkaan edun mukaisesti. Kaikista keskeisistä asioista tulee sopia asiakkaiden kanssa etukäteen, kiinteän kuukausiveloituksen sisällöstä, erillisveloituksista ja tavallisesta juoksevasta isännöinnistä poikkeavista hankepalkkioista sekä kumppanuusverkoston käytön periaatteista.

Asiakkaan edun mukaisista ei ole, että kiinteään hintaan sisällytettäisiin laajasti esim. teknisiä palveluita. Kiinteistöt asukkaineen ovat niin erilaisia tarpeiltaan, että kertaluonteisista

isoista tehtävistä on edullisempaa maksaa ns. aiheutamisperiaatteen mukaisesti hankkeiden realisoituessa toiminnaksi. Valtaosalla isännöintiyrityksistä on ajanmukaiset tietojärjestelmät, joiden kautta hallitukset halutessaan voivat seurata toimintaa reaaliajassa ja mm. maksuliikennettä jo ennen laskujen erääntymistä.

mistä.

Jokaisen asuntoyhtiön tulisi jossain laajuudessa hyväksyä hyvän hallinnon periaatteet, josta on toimialan liittojen tekemä suositus yleisessä jakelussa. Parempi huominen rakennetaan yhteistyössä toimialan toimijoiden ja asiakkaiden kesken.

” Parempi huominen
rakennetaan yhteistyössä
toimialan toimijoiden ja
asiakkaiden kesken.



**Napapiirin
Kylmähuolto Oy**

040 525 1065

ROVANIEMI



**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

REALIA

TALOISSA, JOISSA
IHMISET VIIHTYVÄT



Tutustu tapaamme toimia: www.realiaisannointi.fi

REALIA ISÄNNÖINTI OY

Rovakatu 36, 96200 Rovaniemi, Puh. 010 228 8500



**RAKENNUSLIIKE
LAPLAN OY**

Tuholaistorjuntaa Lapissa ja Koillismaalla

**NAPAPIIRIN
TUHOHYÖNTEISTORJUNTA**

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



Kartoitamme, kuivaamme ja
korjaamme vesi- ja palovahingot.
Torjumme jälkivahingot.

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

www.polygongroup.fi



Toimimme Aina Parhaaksesi.

**KAIVERRUS
KALLIO**

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

kilvet
teipit
tulosteet
banderollit
leimasimet
liikennemerkkit
sälekaihtimet
markiisit
ym.

Ihmisiä, joiden kanssa rakennat
rohkeasti parempaa

Prodeco Oy Lappi on nyt A-Insinöörit Oy Lappi.

A-INSINÖÖRIT
ains.fi



AP-Lasi

Täyden palvelun lasiammattilainen!

Ikkunat
Terassilasit
Välitilan lasit
Lasikaiteet
Pöytälasit
Lasi- ja peiliövet
Lasiseinät

www.ap-lasi.com

AP-Lasi Oy, Lukkatie 4, Rovaniemi, p 040 734 2990



” Julkisivu-
korjauksis-
sa tarvitaan
hyvät suunnittelijat, perusteellinen julkisivun kuntotutkimus ja onnistunut korjaus.

KIINTEISTÖPOSTI-LEHTI:

Julkisivu tarvitsee säännöllisiä kuntotutkimuksia

Professori Matti Pentti toteaa, että tärkeintä uusissa ja korjatuissa julkisivuissa on, että rakenne toimii rakennusfysikaalisesti oikein. Hyvään lopputulokseen tarvitaan onnistunut suunnittelu ja toteutus sekä testatut materiaalit.

Jaana Ahti-Virtanen

Tampereen yliopiston Rakennetun ympäristön tiedekunnan rakennustekniikan yksikön entinen päällikkö, professori emeritus **Matti Pentti** toteaa, että julkisivukorjauksissa tarvitaan hyvät suunnittelijat, perusteellinen julkisivun kuntotutkimus ja onnistunut korjaus, ettei rakenteisiin jää piileviä vikoja.

Pentin mukaan korjaamisessa pitää nyt ottaa huomioon myös ilmastomuutoksen aiheuttamat tulevat lisärasitukset julkisivuille.

– Materiaalien ja rakenteiden valinta on tehtävä sen mukaan, että viistosateet eivät aiheuta ongelmia, ja lisäeristys niin, että rakenteet pysyvät kunnossa.

– Lisääntyvä kosteus voi aiheuttaa lisääntyvää likaantumista ja kasvustojen syntyä erityisesti sateelle alttiimpiin pintoihin ja rakennuksen varjopuolelle. Julkisivuun voi tulla aiempaa helpommin mikrobikasvustoa, siksi tulevaisuudessa tarvitaan tiivis ilman- ja höyrynsulku myös kivirakenteeseen. Riskipaikkoja kosteuden ja mikrobien etenemiselle rakenteisiin ovat halkeamat, raot ja muut

kosteutta keräävät kohdat. Ilmatiivis kalvo tai kerros eristeen sisäpinnassa estää haitallisten mikrobien kulkemisen julkisivun läpi sisäilmaan.

Pentti toteaa, että korjauksen yhteydessä voi olla tarvetta muuttaa julkisivun materiaaleja, jotta rakennus pärjää jatkossa paremmin. Hän ei kuitenkaan halua listata materiaalien parhaimmista.

– Kaikista keskeisistä julkisivumateriaaleista on tehtävissä kestävä julkisivu, kaikissa on hyviä ja huonoja puolia. Valittujen tuotteiden pitää olla testattuja, ja sadeveden käyttäytymistä pinnoilla pitää pohtia. Tiileissä, betonissa ja rappauksissa täytyy varmistua pakkaskestävyydestä. Vaalea betoni voi raidoittua likaiseksi lisääntyvien sateiden myötä, joten se tarvitsee vettähylkivän pinnoituksen. Myös metallipinnat ja rappaus tarvitsevat suojaavia pinnoitteita. Graffitin poiston kannalta puhtaaksi murattu tiili ei ole paras vaihtoehto, vaan joku uudelleen pinnoitettava julkisivu on turvallisempi.

– Ja jos materiaalilla on vain 30 vuoden käyttöikä, suunnitellaan julkisivu niin, että sen korjaaminen on helppoa.

Eristerappaus tarvitsee lisätutkimusta

Tampereen yliopiston rakennustekniikan yksikössä on viime vuosina tutkittu eristerappausta, jota on käytetty betonisten julkisivujen korjauksessa ja yhä enemmän myös uudisrakentamisessa.

Niin sanotussa peittävässä korjauksessa vanhaa ulkokuorta ei pureta, vaan sen päälle kiinnitetään eristerappauksineen. Menetelmän ohutlaastiversiossa eristeen pinnalle tulee ohut lasikuituverkolla vahvistettu rappaus. Paksulaastiversiossa eristeen pinnalle tulee kolme kerrosta rappausa, joka vahvistetaan teräsverkolla.

Ohutrappauksen pitäisi kestää noin 25 vuotta ja paksurappauksen noin 30 vuotta, jos julkisivua huolletaan aktiivisesti. Jotkut eristerapatut pinnat ovat kuitenkin halkeilleet jo muutama vuosi valmistumisen jälkeen. Tutkimusten mukaan halkeilun syynä on yleensä huolimattomuus suunnittelussa ja toteutuksessa. Halkeamien tai huonosti tehtyjen tiivistysten kautta rakenteeseen pääsee kosteutta.

– Eristerappausta pitäisi

tutkia lisää. Pitäisi selvittää, mikä on tilanne yleisesti kentällä, onko rakenteissa mikrobikasvustoa ja pitääkö rakenteen ohjeistusta muuttaa, Matti Pentti toteaa.

Puujulkisivu voi olla pitkäikäinen

Puun kestävä julkisivumateriaalina on vahvaa näyttöä.

– Puun pitkäikäisyys julkisivussa on mahdollista, jos se tehdään oikein. Suomessa on vanhoja puukaupunkeja, joissa on edelleen vanhoja puuverhouksia: vanhaa kovaa puuta 1800-luvun metsistä, paksut 1,5 tuuman julkisivulaudat ja pitkät räystäät suojaamassa julkisivua, Matti Pentti sanoo.

Vanhoissa puujulkisivuissa on nykyistä vähäisempi lämmöneristys ja suurempi lämpövirta kuivattaa rakennetta. Korjauksia puujulkisivuun voidaan tehdä vaikka lauta kerrallaan.

Pentin mukaan väärin tehtynä puujulkisivu on lyhytikäinen, ja sitä väärin tekemistä on käyttää julkisivussa ohutta puuta ja huonoa detaliikkaa.

– Metsäalan pitää miettiä puutavaran lajittelua. Löytyisikö kaupalliseen

käyttöön, uusien puurakennusten julkisivuun riittävästi karujen kasvupaikkojen tiiviskasvuista puuta?

– Puujulkisivun kestävyyttä pitää tutkia lisää; mitä ilmastomuutos vaikuttaa, miten korkeamman rakennuksen puujulkisivu pitäisi tehdä ja kuinka estää levän kasvu pinnalla, Pentti toteaa.

Tarvitaan ahkerampaa kunnossapitoa

Matti Pentti toteaa, että julkisivun kulutuksen- ja kolhunkestävyys on usein jäänyt miettimättä, varsinkin julkisten ja liikerakennusten ratkaisuissa maan pinnassa.

– Pinnoissa näkyy paljon vaurioita esimerkiksi rakennuksissa, joissa on käytetty herkkää peltiä tai heikkoja laattapintoja lumenpoistoalueilla. Kuntalonmiestä ei ole, kolhut säilyvät korjaamatta vuosikausia. 1920- ja 1930-luvuilla tehty järeät luononkiviperusmuurit ovat kestäneet hyvin kulutusta, Pentti toteaa.

Pentti harmittelee, että julkisivujen ylläpitävää huoltoa kuten pesua, pintakäsittelyä sekä saumojen ja pellitysten korjausta

tehdään liian vähän, vaikka julkisivun ulkonäön pilaantuminen on merkittävä vaurio, joka vaikuttaa kiinteistön arvoon.

Matti Pentin mukaan esimerkiksi 1970-luvulla julkisivut olivat kuitenkin paljon huonokuntoisempia kuin nyt.

– Esimerkiksi rapattujen julkisivujen korjausosaaminen meinasi silloin hävitä kokonaan. 1990-luvulla tutkittiin ja kehitettiin paljon, korjaamisen systemaattisuus kehittyi, ja nyt kaikenlaisten julkisivujen korjaaminen on iso bisnes ja sitä osataan tehdä.

Pentti toteaa, että julkisivu tarvitsee säännöllisiä kuntotutkimuksia.

– Vaikkei heti tutkimuksen jälkeen olisi tarvetta korjauksiin, saatu tieto julkisivun kunnosta on arvokas: sillä otetaan kunto haltuun tulevaisuuden korjauksia varten.

Artikkeli on ilmestynyt alun perin RPT Byggfakta Oy:n julkaiseman Kiinteistöposti-lehden numerossa 4/2021.

Tiedätkö, kuka hoitaa asunto-omaisuuttasi, ja vieläpä talkoohengessä?

Mia Koro-Kanerva
OTM, toimitusjohtaja
Suomen Isännöintiliitto ry

Kahden miljoonan suomalaisen omaisuutta hoidetaan vuodesta toiseen talkoovoimin ja harva edes ihmellisemmin välittää, kenen hoidossa oma asunto-omaisuus on. Noin 200.000 ihan tavallista suomalaista hoitaa taloyhtiöissä naapuriensa, yhteensä yli kahden miljoonan osakkaan omaisuutta. Moni ei edes moikkaa saati tunne näitä naapureitaan, jotka vuodesta toiseen kokoontuvat päättämään miljoonaremonteista ja rakennusten kunnossapidosta.

Onko tosiaan niin, että ihmisille on ihan sama, kuka vaalii heidän yleensä ainoaa, vuosituloihin nähden superarvokasta perintökirstuaan? Tai peräti se, vaaliiko kukaan. Ja miksi edes pitäisi olla niin, että hallitus hoitaa lähes pelkästään talkoovoimin kaikkien naapureiden-

sakin omaisuutta?

Joskus kuulee sanottavan, että taloyhtiöissä olisi edullisempaa ja sujuvampaa asua, jos isännöintiä ei olisi. Mutta jos isännöintiä ei olisi, hallitus hoitaisi kaikkien muiden tehtäviensä lisäksi vielä isännöinnin toimenkuvaan kuuluvat tehtävät, talkoovoimin, käytännössä ilmaiseksi!

Ajatus siitä, että oman asunto-omaisuuden hoitaminen pitäisi olla ilmaista liittyy paljolti siihen, että harva tietää, mitä hallitus ja isännöinti tekevät. Kun työnkuvaa ei ymmärretä, sitä ei osata arvostaa.

Jos hallitus hoitaisi omien tehtäviensä lisäksi myös isännöinnin tehtävät, heidän vastuulleen kuuluisi muun muassa taloyhtiön palveluiden kuten huollon, siivouksen, korjausten, lukitusten, vakuutusten hankinnat ja niiden hoidon valvonta, osakkaiden muutostöiden käsittely, osaavien tekijöiden ja asiantuntijoiden löytäminen taloyhtiön tar-

peisiin, korjausten ja ylläpidon suunnittelu, päivittäin lukuisten osakkaiden kysymyksiin vastaaminen, laskujen maksu, kirjanpito ja muut taloushallinto, lainojen lyhennykset ja taloyhtiön tietojen ajantasainen hallinnointi.

Lisäksi hallituksen pöydälle tulisi myös lukuisia sellaisia asioita, jotka eivät kuulu isännöinnin tehtäviin, mutta joita isännöinti tekevät, koska kukaan muu ei niitä hoida. Näitä ovat esimerkiksi häiriökäyttäytyminen ja ikääntymiseen ja syrjäytymiseen liittyvät haasteet.

Isännöitsijä hoitaa keskimäärin 100 miljoonan euron omaisuusmassaa. Jos isännöintiä ei olisi, vapaaehtoiset hallitusten jäsenet hoitaisivat tämän. Hallitukseen on jo nyt vaikeaa saada jäseniä. Hallitustyön haluttavuus tuskin nousisi, jos omalle vastuulle tulisi kaiken muun lisäksi naapureiden valtava omaisuusmassa.



**Huolestuttaako taloyhtiösi
hiilijalanjälki?**

**Tarvitsetteko apua
sähköautojen
latausratkaisujen
valinnassa?**



**Granlund Rovaniemi tarjoaa
kattavat palvelut LVIA- ja
sähkösuunnittelusta
energiakonsultointiin.**

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.**

Sähköajoneuvot lisääntyvät kovaa vauhtia myös Lapissa ja tarve kiinteistökohtaisille latausjärjestelmille kasvaa kiihtyvää tahtia. Joko teidän taloyhtiössänne on varauduttu **sähköautojen lataukseen?**

Me Granlund Rovaniemellä autamme löytämään **puolueettoman ja parhaan ratkaisun** taloyhtiösi tarpeisiin, olipa kyse sitten putkiremontista tai uusista energiaratkaisuihin, kuten erilaisista sähköautojen latausmahdollisuuksista.

Meillä on talotekniikka-alan paras osaaminen, pohjoisen rakennuskannan vahva tuntemus ja vuosikymmenten kokemus niin korjaus- kuin uudisrakentamisestakin. Asiakkaitamme ovat kaiken kokoiset ja ikäiset taloyhtiöt.

Meiltä saat taloyhtiöiden LVI-, SÄH- ja RAK-kuntoarviot yhdessä paketissa.

»granlund.fi/sijainti/rovaniemi/



kalaaja.fi

Tiedätkö missä taloyhtiösi avaimet liikkuvat?

JOS NÄET RIVISSÄ AVAIMESI,



Suosittelemme lukituksen uusimisen tarkastusta.

Suomalaiset uuden
sukupolven lukitusvaihtoehdot

L INSINÖÖRITOIMISTO J. LAMPELA OY

POHJOLANKATU 4
96100 ROVANIEMI
010 328 0770RAKENNESUUNNITTELU
KORJAUSSUUNNITTELU
KUNTOARVIOTElisa Söderlund
Rovaniemen
Turvacenter Oy

Tekniikan kehittyminen näkyy myös lukitusratkaisujen kehityksessä ja Suomalaiset innovatiiviset älykkäät lukitusratkaisut kuten Abloy Pulse, Iloq ja Rollock mahdollistavat digitaaliset lukotot sekä avaimettoman kulkemisen taloyhtiöissä. Uusien lukitus tuotteiden avulla pystytään olemaan ajan tasalla siitä kenellä on avaimia ja kulkuoikeuksia lukkoihin.

Älykkäissä lukitus tuotteissa avainten pääsyoikeuksia kontrolloidaan ohjelmoimalla ja hukkaan menneet avaimet saadaan poistettua myös etänä. Ohjelmoitavilla lukkoilla on saatu myös ilkeältä vähennettyä sillä lukkojen muistiin jää tiedot kulkijoista.

Vanhat lukot ja avaimet ovat riski taloyhtiöissä kun ei pystytä olemaan enää varmoja kenellä kaikilla taloyhtiön avaimia on hallussa.

Vanhoissa lukostoissa ongelmia aiheuttavat vanhat lukot ja avaimet joista on päättynyt patentti. Patentin päättymisen on johtanut siihen että avainten tekemistä ei enää pystytä kontrolloimaan. Vanhat lukot ovat

myös kuluneita ja toimivat huonosti jonka vuoksi asukas on vaarassa jäädä oven ulkopuolelle tai asuntoonsa loukkuun.

Tutun ja turvallisen mekaanisen lukon kaveriksi sekä korvaajaksi on tullut paljon erilaisia älykkäitä lukitusratkaisuja. Uudet ratkaisut helpottavat avainhallintaa ja parantavat tilojen kulunvalvontaa. Digitaaliset lukotot, kulkutageilla sekä älypuhelimilla toimivat lukot ovat tulleet osaksi jokapäiväistä liikkumista taloyhtiöissä, yrityksissä sekä omakotitaloissa.

Uusi tekniikka mahdollistaa avaimettoman kulkemisen, jolloin älypuhelin mahdollistaa avaimettoman liikkumisen ja helpon kulkuoikeuksien jakamisen tarvitseville henkilöille.

Erilaiset rajapinnat sovelluksiin mahdollistavat tilavuokrauksien sekä pyykinpesukoneen vuokrauksen ilman henkilökontaktia.

Erilaisia älykkäitä
lukitus ratkaisuja
taloyhtiössä

Kulkukoodilukot:

Markkinoilla on monia erilaisia kulkukoodi-ratkaisuja taloyhtiön ulko-oviin. Kulkukoodilukijoilla saadaan

” Älykkäissä lukitus tuotteissa avainten pääsyoikeuksia kontrolloidaan ohjelmoimalla ja hukkaan menneet avaimet saadaan poistettua myös etänä.

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.

Kulikutagi lukot:

Erilaiset kulikutagi tuoteperheet tuovat turvaa taloyhtiön ulko-oville ja yleisiin tiloihin. Kulikutagilla voidaan helposti hallinnoida pesutuvan, häkkivarastojen sekä saunan kulkuoikeuksien rajausta. On myös mahdollista tehdä koko taloyhtiön lukitus lukoilla jotka toimivat ainoastaan kulikutageilla sekä älypuhelimella.

Digitaaliset lukot:

Koko lukoston uusiminen digitaalseksi lukostoksi tuo turvaa koko taloyhtiölle. Digitaalisista lukoista 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.

Muita vaihtoehtoja:

Asuntojen oviin on mahdollista saada lisätuotteita joiden avulla on mahdollista aukaista älypuhelimella oman asunnon ovi. Näillä tuotteilla on myös rajapinta air bnb sovellukseen jolloin lyhytaikavuokraamisen järjestäminen helpottuu.



- SAMMUTIN- JA PALOPOSTIN TARKASTUKSET
- PALOKATKOASENNUKSET
- VÄESTÖNSUOJIEIEN TARKASTUKSET JA TIIVEYSKOKEET
- PALO- JA PELASTUSSUUNNITELMAT
- ALKUSAMMUTUSKALUSTO JA KYLTITYKSET
- SAVUNPOISTOLUUKKUIEN TARKASTUS JA KOESTUS

Kaikki paloturvallisuuteen liittyvät palvelut samasta paikasta.

Paloturvallisuus
Pyhäjärvi Ky

044 519 0053

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



Suomalaisella ammattitaidolla

- Taloyhtiöiden sekä yksityisten kaikki rakennustyöt
- Linjasaneeraukset

- Julkisivujen ja kattojen korjaukset
- Lumenpudotukset
- Vesivahinkojen korjaukset

Jani Sieppi
0400-619539
info@rovarakentajat.fi

Latauspisteitä ja lakipykälää

Matti Pulkamo
asianajaja
Asianajotoimisto
Pulkamo Oy

Sähköautojen ja hybridi-
en määrä kasvaa rytinällä.
Niitä arvioidaan olevan
vuoteen 2030 mennessä
yli 600 000 kpl. Kun noin
40 % suomalaisista asuu
kerrostaloissa, tulee lataus-
paikkojenkin tarve olemaan
huomattava myös taloyhtiö-
tien pihalla ja halleissa.

Niin kauan kun autoja on
ladattava muutaman sadan
kilometrin ajomatkan jäl-
keen, on todennäköistä, että
täyssähköautot keskittyvät
suurimpiin kaupunkeihin.
Silti lainsäädännön vaati-
mukset latauspaikkojen rak-
entamiseen ovat yhtäläiset
kaikkialla Suomessa. Koska
asuntojen arvon yksi osate-
kijä on jo nyt latausmah-
dollisuuden olemassaolo,
tultaneen latauspisteiden rak-
entamiseen suhtautumaan
enemmän mahdollisuutena
kuin velvollisuutena.

Ns. latauspistelaki tuli
voimaan maaliskuussa
2021. Sen jälkeen säännöt
ovat olleet pääpiirteissään
seuraavat.

Jos uudessa asuinker-
rostalossa on yli neljä pysä-
köintipaikkaa, täytyy au-
topaikoille asentaa lataus-
pisteet tai ainakin valmius
latauspisteille.

Jos vanhassa kerrostalos-
sa suoritetaan laajamittai-
nen korjaus ja taloyhtiössä
on vähintään neljä pysä-
köintipaikkaa, on autopai-
kat varustettava vähintään
latauspistevalmiudella.

Laajamittaisella korjauk-
sella tarkoitetaan korjaus-
hankkeita, joiden kustan-
nukset ovat vähintään 25 %
rakennuksen arvosta. Arvo
määritellään rakennuksen
jälleenrakentamiskustan-
nusten perusteella. Laaja-
mittaisella korjauksella tar-
koitetaan siis varsin laajaa

hanketta eikä esimerkiksi
julkisivusaneeeraus tai put-
kiremontti automaattisesti
johda latauspaikkojen rak-
entamisen vuoksi pihaa-
maan aukirepimiseen. VTT
on arvioinut, että kynns
voisi ylittyä esimerkiksi
siltoin, kun samalla kerta-
us uusia julkisivu, ikkunat
sekä yksi tai useampi tekni-
nen järjestelmä (vesijohdot,
viemärit, sähköjärjestelmät
jne.). Lisäksi edellytyksenä
on, että korjaustoimenpiteet
ulottuvat rakennuksen pysä-
köintipaikkoihin tai raken-
nuksen sähköjärjestelmän.

Pelkkä piharemontti ei
edellytä latausvalmiuden
tai -pisteiden rakentamista,
mutta kustannusten vuoksi
se on erittäin järkevää.

Latauspistevalmiudella
tarkoitetaan pysäköintipa-
ikan putkitusta tai kaapeloin-
tia siten, että autopaikal-
le voidaan näitä hyödyntäen
asentaa latauslaite myö-
hemmin. Valmius täytyy
olla normaalitehoisen (< 22
kw) tai suuritehoisen (> 22
kw) latauspisteiden asentami-
seen. Hidaslatausvalmius eli
tavallisesta autolämmitystol-
pasta otettava enintään
1-2 kilowatin teho ei täytä
normaalitehoisen lataus-
laitteen valmiusvaatimusta.

Asunto-osaakeyhtiölaissa
säädetty yhdenvertaisuus-
periaate ulottuu myös lataus-
asioihin. Jos yhdelle järjes-
tetään latausmahdollisuus,
pitää se järjestää muillekin.

Tekniset vaatimukset
saattavat yllättää: jos taloyhtiön
sähköjärjestelmän tehot
eivät riitä kuin muutamaan
latauspaikkaan, on koko
sähköjärjestelmä päivitet-
tävä. Se tarkoittaa yleensä
vähintään sähköliittymän
sulakekoon suurentamista ja
samalla mm. sähköliittymän
perusmaksun kasvamista.
Yhdenvertaisuusperiaat-
teen toteutumista ei tarvitse
kuitenkaan yliennakoida.
Jos taloyhtiön olemassa

oleva järjestelmä kestää
alkuvaiheessa esim. neljän
latauspaikan rakentamisen
eikä halukkaita osakkai-
ta ole enempää, ei koko
sähköjärjestelmää tarvitse
varmuuden vuoksi päivittää
heti, vaan vasta sitten, kun
järjestelmä ei kestä enem-
pää kuormitusta.

Jos autopaiikat ovat yhtiön
hallinnassa, tapahtuu
latauspistevalmiuden tai
latauspisteiden rakentami-
sesta päättäminen yhtiöko-
kouksessa enemmistöpäätöksellä
(vähintään 50 %
äänistä) edellyttäen, että
rakentaminen on mahdol-
lista muuttamatta yhtiön
sähköverkkoa tai sähköliit-
tymän kokoa.

Jos yhtiön hallinnassa
oleville paikoille raken-
netaan latausvalmius tai
-pisteet samalla, kun pihalla
tehdään muutoinkin perus-
parannuksia tai muita töitä,
joiden yhteydessä lataus-
mahdollisuus on järkevää
rakentaa, päätetään asiasta
niin ikään enemmistöpäätöksellä
yhtiökokouksessa, vaikka se johtaisikin liitty-
mään tai sähköjärjestelmän
päivittämiseen.

Tilanne on arvioitu sa-
maksiksi, jos taloyhtiön sähkö-
verkkoa uudistetaan vain
latausmahdollisuuden to-
teuttamiseksi.

Laissa enemmistöpäätös-
mahdollisuus on kytketty
uudistuksen tavanomai-
suuteen. Pikalatauspisteiden
rakentamisesta ei pidettäne
ainakaan vielä tavanomaise-
na uudistuksena eikä sellai-
sen rakentaminen onnistune
pelkällä enemmistöpäätök-
sellä.

Jos osakas haluaa toteut-
taa yhtiöltä vuokraamalleen
autopaikal-
le oman muutos-
työnään ja siis omalla kus-
tannuksellaan latauspisteiden,
on sekin mahdollista, mutta
päättökseen kokenettely
vaihtelee yhtiön sähköjär-
jestelmän tason mukaan.

Mikäli on selvää, että osak-
kaan hanke ei vaaranna
osakkaiden yhdenvertai-
suutta, luvan voi antaa ta-
vallisena muutostyölupana
yhtiön hallitus. Jos taas on
ilmeistä, että yhtiön sähkö-
järjestelmä ei kestä kuin
esimerkiksi kolmen lataus-
pisteiden rakentamista, tulisi
asia viedä yhtiökokouksen
päättäväksi. Samalla on
harkittava tarkoin, millainen
sopimus osakkaan kanssa
tehdään, sillä vaikka osakas
rakentaisi kustannuksellaan
yhtiön autopaikal-
le lataus-
pisteiden, on autopaiikka yhä
yhtiön paikka eikä siksi
paikkaa voida antaa järjes-
telmän toteuttaneelle osak-
kaalle ainakaan pysyvästi.

Jos autopaiikat ovat osak-
kaiden omistamia (erillisinä
osakkeina) ja yhtiö päättää
varustaa ne latauspisteillä
tai -valmiudella, kohdistu-
vat vastikkeet näiltä osin
vain autopaiikkaosakkeille.
Päätös edellyttää kuitenkin
yhtiökokouksessa vähin-
tään 50 % kokouksessa
annetuista äänistä ja lisäksi
myös vähintään 50 % ko-
kouksessa annetuista auto-
paiikkaosakkeiden äänistä
(ns. tuplaenemmistöpäätös).

Päätöksentekomenette-
lyssä on lukuisia muitakin
mahdollisuuksia: kysymys
voi olla esimerkiksi muu-
taman autopaiikkaosakkaan
hankkeesta tai muutostyö-
lupasta, jolla yksi osakas
tahtoo sähköistää oman
autopaiikkansa. Näissä ti-
lanteissa on osakkaiden
yhdenvertaisen kohtelun
varmistamiseksi selvitettävä,
mitä ehtoja muutostyön
yhteydessä on asetettava.
Mahdollista on esimerkiksi
sitouttaa osakas vastaamaan
myös myöhemmistä sähkö-
verkon uudistamiskustan-
nuksista, joilla mahdollis-
tetaan esimerkiksi loppujen
autopaiikkojen latauspaikko-
jen rakentaminen.

SALAOJA SADEVESI JÄTEVESI LÄMMITYS

- Tarkastus
- Huolto
- Korjaus
- Päivystys
24 h

24h
030 600 5510

info@verkstohuolto.fi
www.verkstohuolto.fi



Verkostohuolto®
Verkostojen luotettava kumppani

Rovaniemi | Kuopio | Joensuu



UUSI LAPPILAINEN TOIMIJAA,
NETTISIVUT TULOSSA!

- KOSTEUSKARTOITUKSET
- KUIVAUKSET
- ASBESTIKARTOITUKSET

040 776 1433 / VILLE K.
040 729 2964 / VILLE P.



OP Koti

OP Koti Pohjoinen
tuntee isännöinnin.

Tärkeä tehtävämme on huolehtia
taloyhtiön arvosta sekä turvallisesta ja
huolettomasta asumisesta.
Tarjoamme kattavat isännöintipalvelut
24/7 - myös digitaalisesti!

op-koti.fi

OP Koti Pohjoinen
tuntee kiinteistönvälityksen.

Jo vuosikymmenien ajan olemme
toteuttaneet asumisen unelmia.
Kun kodin myynti, osto tai
vuokraaminen ovat ajankohtaisia,
ota yhteyttä pohjoisen asumisen
asiantuntijaan.

TULE TUTUSTUMAAN UUSIIN ÄLYKKÄISIIN LUKITUSVAIHTOEHTOIHIN

ABLOY PULSE



Abloy Pulse, uuden sukupolven lukitusvaihtoehto asuntoihin

YALE LINUS



Yale Linus, avaimetonta kulkemista koko taloyhtiöön



Rovaniemen Turvacenter Oy * www.turvacenter.fi * Päivystys 24/7 numerossa 050 513 2177
Tilaukset ja tarjouspyynnöt: turvacenter@turvacenter.fi

**LVI
PITKÄLÄ**

NYT MYÖS ROVANIEMELLÄ

0400 933 000



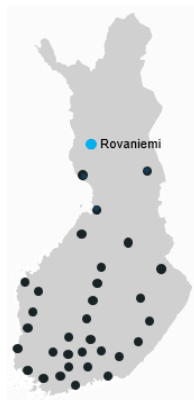
Recover Oy – Suomen johtava vahinkosaneerauksen ja korjausrakentamisen ammattilainen

Meidän tehtävämme on turvata asiakkaamme mahdollisimman nopea paluu normaaliin elämään

Tarjoamme kattavat vahinkosaneerauksen ja korjausrakentamisen palvelut

- 24/7 Hälytysluonteiset ja jälkivahinkojen korjaustyöt
- Vesivahinkojen kartoitus, purku- ja korjaustyöt
- Palovahinkojen kartoitus, purku- ja korjaustyöt
- Desinfioinnit, hajunpoisto
- Korjausrakentaminen
- Rakennekosteusmittaukset

Meillä on maanlaajuisesti 34 toimipistettä.



Valtakunnallisesti
350
ammattilaista

PÄIVYSTYS 010 217 5000

Kiinnostuitko? Ota yhteyttä 050 436 6754
Ari Rintamäki, Yksinkönpäällikkö, Rovaniemi

Arvolupauksemme



Vahingon sattuessa saatte apua nopeasti ja vaivattomasti.



Saatte kokonaisvaltaisen laadukkaan palvelukokonaisuuden, joka vastaa tarpeitanne.



Tukenanne on tuttu paikallinen tiimi.

RECOVER
recover.fi

Vaihde +358 10 217 5100
Y-tunnus 2551106-9
vahinko@recover.fi

Meri-Lapin Lukituspalvelu Oy

• Päivystys 24h: 0100 866 30

Rovaniemen Lukkopalvelu

• Päivystys 24h: 043 2111 553

Kemin LVI-Palvelu Oy

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

• ASENNUKSET • HUOLTO • MYYNTI

**TILINTARKASTUS
SARANKI OY**

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



Rakennuspalvelu Lehtisalo Oy

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

Yritys kuuluu tilaajavastuu.fi palveluun



Taloyhtiön porraskäytävän siivous



Jaana Vanhamaa
yrittäjä
Rovaniemen
Rappusiivouspalvelu Ky

Sisääntuloaula on taloyhtiön käyntikortti. Katse kiinnittyy ensin tuulikaapin mattoihin, sitten käytävän mattoihin, ja sitä kautta muuhun siisteyteen kuten lattioiden, seinien ja portaiden kuntoon, sekä niiden puhtauteen ja käytetyn vanhan määrään. Mikäli nämä ovat kunnossa usein ajatellaan, että meillä on siistiä ja kaikki hyvin. Ehkä siksi, porraskäytävän viikkosiivoukseen kiinnitetään hyvin vähän huomiota silloin kun se toimii.

Mutta miten voimme saada siivouksesta toimivan, niin että voimme sanoa, meillä on todella siistiä. Kiinnitetään huomio muutamiin siivoustasoihin nostaviin yksityiskohtiin. Aloitetaan matoista.

- Laadukkaat tuulikaapin matot ovat toimivia ja paljon likaa, lunta ja kiiviä kerääviä, siinä voidaan käyttää tähän soveltuvia kumimattoja, joiden tarkoitus on estää karkean lian pääsy sisätiloihin.

- Esteettinen tekstiilimatto. Kosteus ja hieno irtolika pysäytetään tekstiilimatolla heti tuulikaapin jälkeen. Sen on oltava riittävän pitkä vähintään 6-9 askelta joka pysyy hyvin paikoillaan eikä päästä likaa ja kosteutta lävitse ja on myös näyttävä ja molemmista päistä kantattu.

Myös maton rakenne ja väri ovat sellaisia, että se näyttää likaisenakin siistiltä.

- Monesti näkee, että käytävät ovat koko lailla matotettuja mikä on siivouksen kannalta raskasta ja aikaa vievää, vain oikein mitoitettut matot ovat tarpeen. Myös porraskäytävissä olevat asukkaiden ovimatot ovat paloturvallisuuden kannalta riskitekijöitä, eikä niitä pidä laittaa huoneiston oven eteen vaan ne kuuluvat kodin sisäpuolelle.

Ylläpitosiivouksen tavoitteena on säilyttää tilassa sovittu siivoustaso.

- Viikkosiivous, on ylläpitosiivousta, jossa lian poistamiseen käytetään vain sen verran vettä, kun se on lian irrottamisen kannalta, on tarpeellista. Nykyisin käytössä olevat mikrokuituliinat ja -mopit sitovat itseensä hyvin lian ja pölyn, jolloin voidaan käyttää mietoja neutraaleja pesuaineita, jotka säästävät siivottavia pintoja.

- Viikkosiivous pitää siivous tason sovittuna jonkin aikaa, mutta aika ajoittain tarvitaan myös perusteellisempaa siivousta.

Kun ylläpitosiivouksen avulla ei enää päästä tähän tarvitaan perussiivousta.

- Perussiivouksessa poistetaan se pinnittynyt ja kiinnittynyt lika, jota ylläpitosiivouksen avulla ei enää saada poistettua. Peruspuhdistuksessa käytetään vahvempia puhdistusaineita

” Siivous on yhteistyötä, taloyhtiön asukkaiden ja siistijän kanssa.

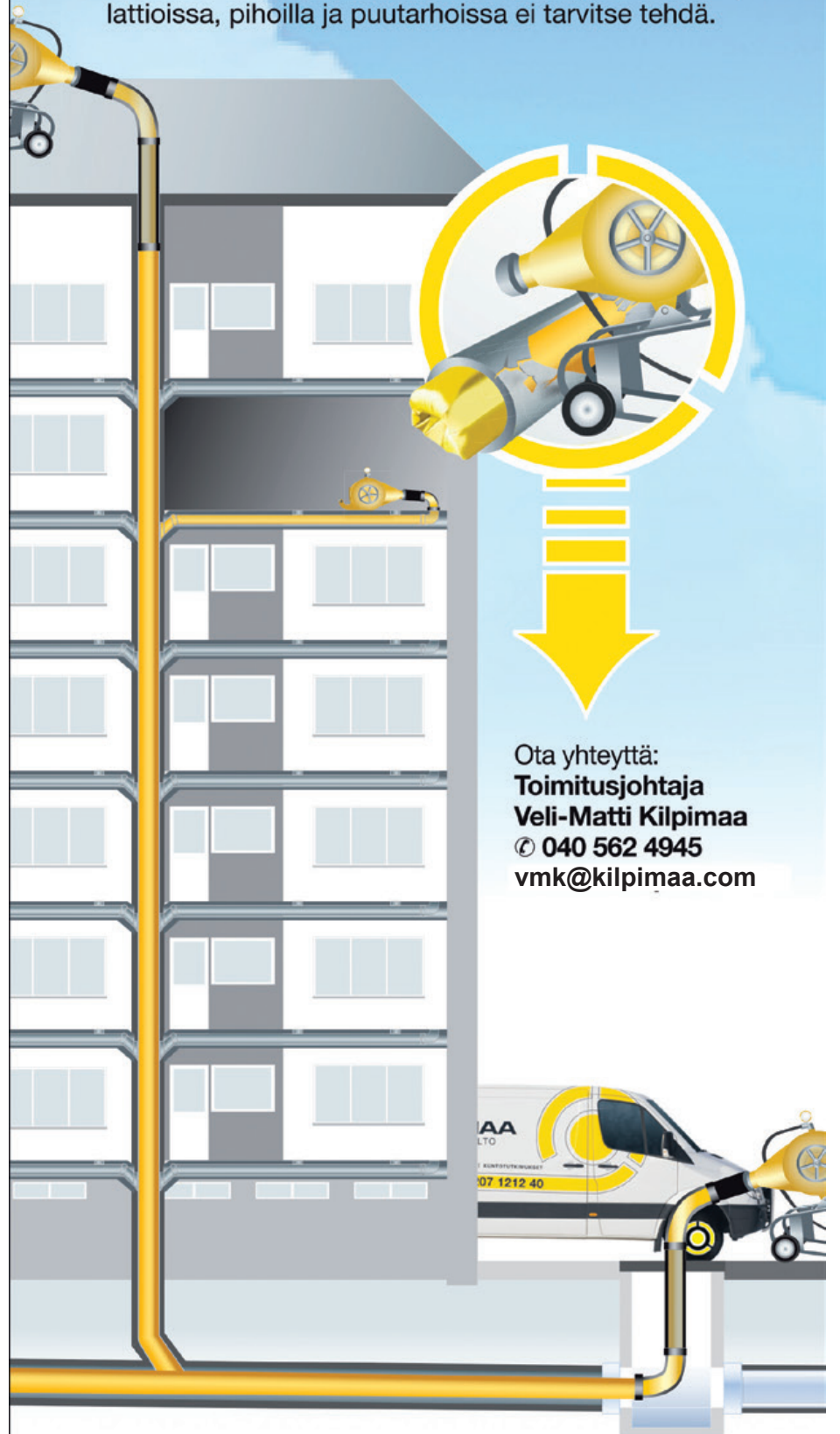
sekä lattianhoito koneita. Perussiivouksen avulla tilaan palautetaan sovittu siivoustaso.

Pelastuslain mukaan porraskäytävässä ei saa säilyttää mitään mikä hätätilanteessa vaikeuttaa kulkua. Näihin kuuluvat lastenratat, polkupyörät, ja muut tavarat, jotka on laitettava niille tarkoitettuihin taloyhtiön varastoon tai omaan kotiin.

Siivous on yhteistyötä, taloyhtiön asukkaiden ja siistijän kanssa. On mukavia taloja siivota ja niitä taloja, joista halutaan mahdollisimman nopeasti pois. Kun taloyhtiössä toimii vakituinen tuttu siistiä se lisää asukkaiden turvallisuuden tunnetta. Tässä kaikkien yhteistyö on tarpeen. Kun koet että talossasi nämä asiat toimivat, niin annathan palautetta myös siistijälle. Kiitos silloin kun se on paikallaan, saa hänet jaksamaan, myös asiallinen ja tahdikas huomautus voi saada hänen kiinnittämään huomions puutteeseen ja korjaamaan sen välittömästi.

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@kilpimaa.com



KILPIMAA

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



Tilintarkastus | Vero- ja lakipalvelut

Taloyhtiösi talouden luottokumppani

KPMG Oy Ab
Rovakatu 20-22
Ei. Iiha Vaarala@kpmg.fi
Puh. +358 40 679 2628

Tilintarkastus | Vero- ja lakipalvelut | Liikkeenjohdon konsultointi | Yritys- ja rakennearjojen järjestelyt



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 KOTI POHJOINEN OY LKV

Koskikatu 12, 3. krs
96200 Rovaniemi
p. 0207 311 360
www.op-koti.fi
isannointi.rovaniemi@op.fi

REALIA ISÄNNÖINTI

Rovakatu 36
96200 Rovaniemi
p. 010 228 8500
rovaniemi.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

REALIA ISÄNNÖINTI

Kauppakatu 5
94100 Kemi
p. 010 228 8070
asiakaspalvelu@realia.fi
www.realiaisannointi.fi
ISA-Yritysauktorisoitu

KUUSAMO

KIINTEISTÖTAHKOLA

Kitkantie 7, 93600 Kuusamo
p. 0207 480 270
etunimi.sukunimi@
kiinteistotahkola.fi
www.kiinteistotahkola.fi

REALIA ISÄNNÖINTI

Maaseläntie 36
93600 Kuusamo
p. 010 228 9030
kuusamo.isp@realia.fi
www.realiaisannointi.fi
ISA-Yritysauktorisoitu

SODANKYLÄ

OP KOTI

POHJOINEN OY LKV

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

REALIA ISÄNNÖINTI

Jäämerentie 18
99600 Sodankylä
p. 010 228 8500
rovaniemi.isp@realia.fi

SAARISELKÄ

OP KOTI

POHJOINEN OY LKV

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

Huolehdihan nämä!



Tarkista palo- ja häikäyvaroitinien paristot säännöllisesti.



Huolehdi että sammutuspeitto on helposti saatavilla.



Puhdista säännöllisesti likakaivo ja käytä lattiakaivosuodatinta.



Huolehdi astianpesukoneen ja jääkaappin/pakastimen alle vuotokaukalot.

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 Saarenkylä
Puh. 040 137 4455
toimisto@wideyhtiot.fi

SIIVOUSLIIKKEITÄ ROVANIEMELLÄ

ROVANIEMEN

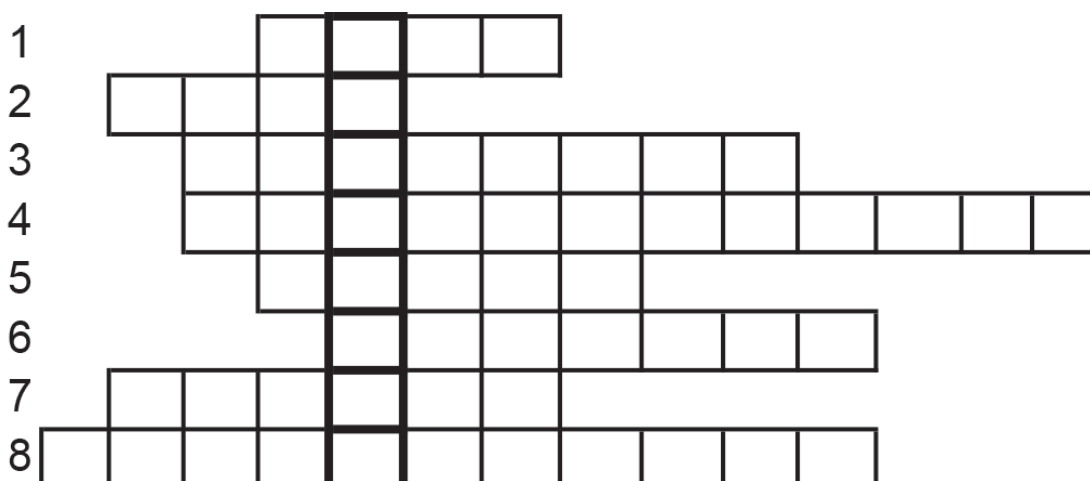
RAPPUSIIVOUS KY

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

PÄRESIIVOUS

Pujottelijantie 3A
96600 Rovaniemi
Puh. 044 216 7009
reino.rautajoki@paresiivous.fi

RISTIKKO



- | | |
|---------------------|-------------------------------|
| 1. peseytymispaikka | 5. lämmitysmuoto |
| 2. talon edessä | 6. seinämaalauk |
| 3. hiekka... | 7. altaan pohjalle |
| 4. jokakodin turva | 8. As Oy:n ylin päättävä elin |

Oikeat vastaukset sivulla 20.

Lapin
Kiinteistö-
sanomat
netissä

www.isannointiliitto.fi >
Lapin isännöitsijät ry



Taloyhtiön on vaikea puuttua häiritsevään elämään - aina naapuri ei tiedä häiritsevänsä

Teksti: Isännöintiliitto

Taloyhtiön tapa hoitaa häiritsevään elämään liittyviä tapauksia uhmaa monen asukkaan oikeustajua. Miksi esimerkiksi toistuvasti äänekkäitä kotibileitä pitävä naapuri ei saa häätöä? Taloyhtiön ainoa tapa puuttua on hallintaanotto, ja se on keinona usein tehoton, sanoo Isännöintiliiton lakiasiantuntija **Jenni Valkama**.

– Hallintaanottoa ei juuri käytetä, koska siinä on taloyhtiölle monia haasteita. Se on prosessina hidas eikä sitä voi tehdä kevyin perustein. Ei taloyhtiö voi noin vain heittää ketään pihalle asunnosta, jos joku tai jotkut kokevat hänen elämäntapansa häiritseväksi, Valkama huomauttaa.

Ongelmaksi voi tulla myös hallintaanotetun asunnon käyttö: taloyhtiöllä on velvollisuus vuokrata huoneisto, eikä vuokralaisen löytyminen ole välttämättä helppoa ainakaan kasvukeskusten ulkopuolella.

Häiriöistä tarvitaan kirjallisia todisteita

Jotta taloyhtiö voi puuttua häiritsevään elämään, pitää asia voida todentaa. Tämä tarkoittaa sitä, että häiriöstä kärsivän asukkaan on ilmoitettava isännöinnille häiriöstä kirjallisesti ja omalla nimellään.

– Toistuvista häiriöistä kannattaa pitää kirjaa, josta käy ilmi, milloin, minkälaista ja kuinka usein häiriöitä ilmenee. Kannattaa kysyä myös muilta naapu-

reilta, häiritseekö meteli heitäkin. Taloyhtiön mahdollisuudet puuttua häiriöön ovat paremmat, jos häiriötä kokee useampi kuin yksi naapuri, Valkama sanoo.

Saatujen kirjallisten tietojen perusteella isännöitsijä arvioi hallituksen kanssa, mihin toimenpiteisiin asiassa kannattaa ryhtyä. Jos muut keinot eivät riitä ja häiriöt jatkuvat, voi hallintaanottoon olla perusteita.

Suurin osa äänistä kuuluu normaaliin elämään

Yleisesti ottaen suurin osa naapurista kantautuvista äänistä on normaalia elämää, jota ei voi rajoittaa. Se, mikä kenellekin on häiritsevää, on yksilöllistä. Myös talon rakenteet vaikuttavat siihen,

miten hyvin äänet kuuluvat mihinkin asuntoon.

– Jos naapuri häiritsee tai vie-reisen asunnon äänet ärsyttävät, kannattaa aivan ensimmäisenä ottaa asia puheeksi naapurin kanssa. Hän ei ehkä tiedä, miten hyvin esimerkiksi soittimen ääni kantaa tai että koira haukkuu yksin ollessaan, Valkama sanoo.

Monessa taloyhtiön järjestys-säännöissä on merkintä yörauhasta, jolloin asukkailta toivotaan hiljaisuutta. Yörauha ei kuitenkaan tarkoita, etteikö esimerkiksi vuorotyöläinen saisi liikkua rapussa tai käydä suihkussa.



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

Lemmikkikodin muistilista

Erilaiset lemmikit ovat normaali osa taloyhtiön elämää. Muiden asukkaiden on hyvä muistaa, että taloyhtiöön kuuluvat myös naapureiden lemmikkieläimet. Jos naapurin lemmikki aiheuttaa häiriötä tai harmia, kannattaa asia ottaa puheeksi hyvässä hengessä.

Lemmikinomistajien on syytä huolehtia, ettei lemmikki tee tarpeitaan taloyhtiön pihalueelle. Jos vahinko tapahtuu, korjaa jätökset aina pois. Kaikki lemmikit tulee pitää kiinni taloyhtiön pihalueella.

Koiran omistaja

- Kerää jätökset pussiin ja vie se roskiin.

- Huolehdi, ettei koirasi häiritse muita asukkaita jatkuvalla haukunnallaan.

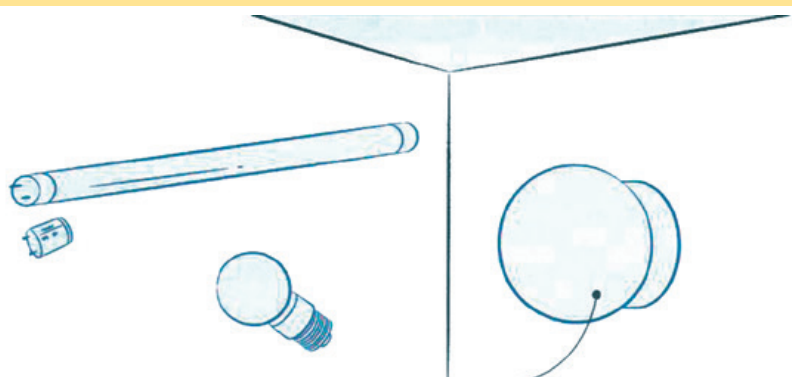
Kissan omistaja

- Huolehdi, että kissallasi on oma hiekkalaatikko tarpeilla käyntiä varten. Vaihda hiekkaa riittävän usein, jotta ilmastointijärjestelmän kautta ei aiheudu hajuhaittoja talon muille asukkaille.

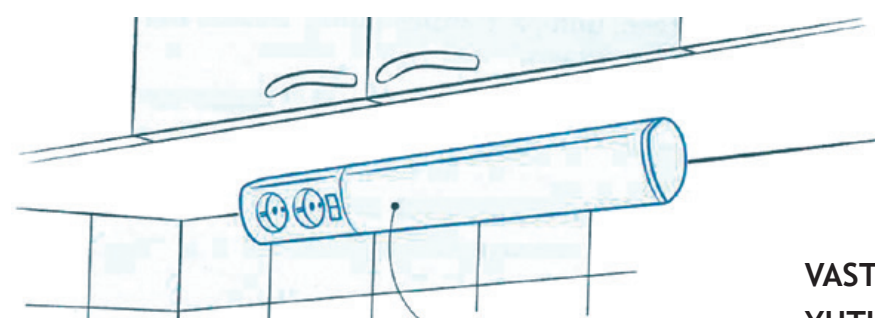
- Vie käytetty kissanhiekka sekajätteeseen viemäriin kaatamisen sijaan.

Asunnon kunnossapito ja vastuu

Lamput ja kiinteät valaisimet sekä keittiövalaisin



Kiinteät valaisimet, loisteputket sytyttimiseen, lamput, ledit muuntajineen ja kuituvalot kuuluvat osakkaalle.



Valaisin pistorasioineen kuuluu osakkaalle.

VASTUUT:

YHTIÖ

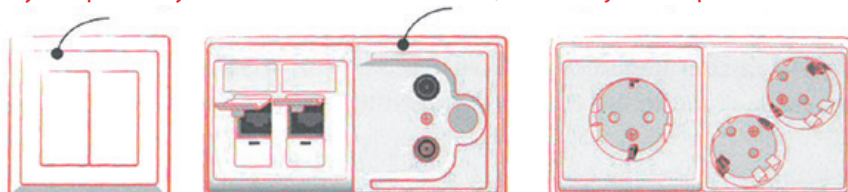
OSAKAS



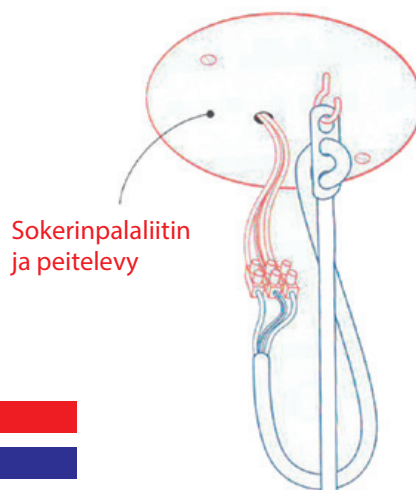
Kytkimet sekä tietoliikenne, antenni- ja sähköpistorasiat

Kytkin peitelevyineen

Tietoliikenne-, antenni- ja sähköpistorasiat

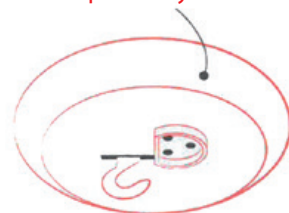


Valaisimen kytkentäpisteet



Sokerinpalaliitin ja peitelevy

Valaisinpistorasia peitelevyineen





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 saumaussmassa 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 työillemme viiden vuoden takuun!

Tilaa maksuton elementtisaumojen kuntokartoitus:

0400 683 003

saumaset@saumaset.fi

SAUMASET

Takuulla tiivistä

www.saumaset.fi

Wide-yhtiöt Oy

Wide-yhtiöt Oy Luusuanieniemi tarjoaa täyden palvelun kiinteistöhuoltoa 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@wideyhtiöt.fi
www.wideyhtiöt.fi



VESIVEK KESTÄÄ!

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

SADEVESIJÄRJESTELMÄT
TIKKAAAT JA KATTOTURVA
PELTITYÖT

HUOLETTOMIA SADEPÄIVIÄ

VESIVEK
PS-Kouru Oy

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

Elementtisauma on ammattilaisten työtä

Heikki Kivijärvi
Yrittäjä
Suomen Rakennus-
saumausyhdistyksen
puheenjohtaja

- Naapurin Kallestako on tullut astronautti?
- Ei mikään astronautti vaan ammattinsa osaava
sauma- ja seinäsiistijä...



Rakennusten energiamääräykset edellyttävät rakenteiden ulkovaipan tiiviyyttä. Ilmastomuutoksen myötä julkisivuja on nykyään rasittamassa pitkä ja lauha talvi.

Aiempina vuosikymmeninä julkisivut kuivuivat talvikauden aikana.

Varsinkin vanhoissa betonielementeissä- (jotka muutoin ovat hyvin huoltovapaita) elementtien reunat alueet ovat valmistusvaiheessa usein jääneet hyvin hauraaksi. Vuosien ajan vesisateella seinän keräämä yllättävän suuri määrä vettä valuu korkean talon seinämää alas ja kohtaa jossain vaiheessa irronneen / revenneen sauman tai hauraaksi jääneen elementin reunan. Vesi menee loristen kohti eristeitä ja betoniteräksiä, kun taloissa aina jonkinlainen alipaineikin sitä vielä edesauttaa. Tämä näkyy yleensä kerrostalojen seinillä betonirapautumina, maalihilseilyinä, lisääntyvänä energian kulutuksena eristeiden kastuessa ja mikrobikasvustona.

Tosin näiden ongelmien korjaamista on opittu hallitsemaan 90-luvulta alkaen, kun merkittävin edistysaskel tapahtui korjausmateriaalien ja työmenetelmien kehittyessä.

- Elementtisaumojen huoltoväli on nykyisillä saumaussmassoilla ja työtekniikalla noin 15 vuotta. Eteläisillä ja klinkkeri / lasipintaistilla seinillä selvästi vähemmän. Auringon UV-säteilyn haurastuttava vaikutus ja ilman lämpötilan muutoksista aiheutuva loputon puristus ja venytysliike kuluttavat aikaa myöten saumaussmassan kimmoisuutta.

Myös visuaalinen seikka aiheuttaa varsinkin kaupunkialueilla saumauksien huoltamista. Saumat likaantuvat ja etenkin vaaleilla sävyillä tehdyissä taloissa saumat erottuvat ikävän

tummana raitana. Hyvälaatuisilla saumaussmassoilla on kuitenkin ominaispiirre vulkanoitua nopeasti saumauksen jälkeen, jolloin maantiepöly ei ehdi tarttua sen pintaan.

- Saumauksien korjaamisessa on otettava huomioon niin ympäristölliset vaikutukset kuin oikeat työtavatkin. Haitta-ainetutkimukset ovat nykypäivää. Vanhojen elementtisaumojen julkisivupinnoitteiden sisältämien haitta-aineiden turvallisen purkamisen edellyttää asianmukaista osaamista. Saumaussmassan PCB- ja lyijypitoisuus täytyy selvittää kaikissa 1989 ja sitä aiemmin rakennetuissa taloissa ennen saumauksien korjaamista. Jos sauman pinta tai seinä on maalattu / pinnoitettu, täytyy pintamateriaalin asbestimääritys tehdä 1994 ja sitä aiemmin rakennetuissa taloissa ennen saumauksien korjaamista. Korjaustyössä vanhat saumaussmassat poistetaan

” Saumaustyöntekijän on aina suojauduttava asianmukaisesti ja PCB / asbestipurkutöissä myöskään ympäristöön ei saa päästää haitallista pölyä.

kokonaisuudessaan ennen uudelleen saumaamista. Se onnistuu ainoastaan koneellisesti jyrsimällä ja hiomalla. Saumaustyöntekijän on aina suojauduttava asianmukaisesti ja PCB / asbestipurkutöissä myöskään ympäristöön ei saa päästää haitallista pölyä vaan se on siepattava asbesti-imurilla talteen.

Ennen korjaustöihin ryhtymistä tulee myös talon asukkaita informoida selkeästi siitä mitä ja milloin talon ulkopuolella ja ikkunoiden takana tapahtuu. Korkealla seinällä roikkuva teline ei tietämätön asukas osaa varoa. Seinältä

varisee koko työn ajan purkujätettä maahan.

- Valitettavan usein arkkitehtuurilliset näkökannat eivät paljon puolla elementtisaumojen huoltamista. Rakennuksista suunnitellaan monimutkaisia ja niissä on usein yhdistettynä hankalia rakenteita, joita on vaikea tiivistää ulkopuoliselta kosteudelta. Lisäksi julkisivut ja piha-alueet varustetaan niin ahtaiksi, että ilman erikoisia ja kalliita telineitä saumojen ja seinien huoltaminen on mahdotonta. Saumat ovat iso kokonaisuus ja se vaikuttaa asukkaiden viihtyvyyteen ja talon imagoon.

KIINTEISTÖHUOLLON PAIKALLINEN LUOTETTAVA KUMPPANI



Napapiirin Talohuolto Oy

www.napapiirintalohuolto.fi

LVI-TYÖT

ROVANIEMEN



VESI JA LÄMPÖ

Prokonojantie 8, 97140 Muurola
Puh. 0400 696 740

Viihtyvyyttä luovat pihapuut ovat myös turvallisuuskysymys

Merilla Kivineva
viestinnän asiantuntija
Isännöintiliitto

Toisille taloyhtiön pihapuut ovat tärkeä viihtyvyystekijä ja yhteys luontoon. Toiset taas kokevat lehdet ja isot oksat riesana. Varsinkin naapurin puolella olevat puut saattavat ärsyttää, jos niistä aiheutuu lisätyötä aidan omalla puolella.

Mitä tehdä, jos mitta täyttyy, kun naapurin puusta leijailee jälleen kasa lehtiä omalle pihalle? Omin päin ei puita tai edes niiden oksia kannata lähteä sahailemaan, Isännöintiliiton lakiasiantuntija **Laura Lithenius** ohjeistaa.

– Ensin täytyy keskustella naapurin kanssa. Järeämillä keinoilla voi puuttua vain merkittävään haittaan, eli pelkät pihaan leijailevat syksyn lehdet eivät riitä.

Merkittäväksi haitaksi voidaan lukea esimerkiksi niin korkea puu, että se varjostaa huomattavasti yläkerran asuntoa. Liian lähelle rakennusta istutettu puu voi olla haitaksi, jos se aiheuttaa vaurioita esimerkiksi julkisivulle, katolle tai putkistolle. Samoin pihan asfaltin rikkovat juuret ovat haitta, vaikka rakennukset pysyisivät kunnossa.



Pihapuut herättävät tunteita: yhtä ärsyttävät ympäristöön varisevat lehdet, toinen nauttii puiden katveesta. Niin tai näin, puista täytyy pitää huolta, eikä niitä saa kaataa omin päin. Kuva Mia Rouvinen

– Jos puu on eri taloyhtiön tontilla, naapureita täytyy kehottaa toimenpiteisiin. Naapuruussuhdelain mukaan toisen taloyhtiön tontilta tulevat oksat ja juuret voi poistaa, jos naapuriyhtiö ei tee asialle mitään, Lithenius sanoo.

Kenen vastuulla puiden ja pensaiden hoito on?

Vastuu puiden ja pensaiden hoidosta riippuu siitä, onko

piha osakkaan vai taloyhtiön hallinnassa. Yleensä hyvä muistisääntö on, että osakkaan istuttamat puut ja pensaat ovat osakkaan vastuulla ja taloyhtiön istuttamat yhtiön vastuulla.

– Osakkaan pitää hoitaa omia istutuksiaan niin, ettei niistä ole haittaa eivätkä ne ole turvallisuusriski. Jos osakas laiminlyö vastuuta eikä kehoituksista huolimatta esimerkiksi poista huonokuntoista puuta pihaltaan, taloyhtiö voi hoitaa

istutukset kuntoon tai jopa poistaa ne. Osakas korvaa nämä työt, Lithenius sanoo.

Taloyhtiön vastuulla olevien puiden kuntoa kannattaa seurata säännöllisesti ja tehdä toimenpiteitä sen mukaan. Taloyhtiö voi joutua korvausvastuuseen, jos huonokuntoisia puita ei hoideta, vaikka niistä ollaan tietoisia. Puu voi kaatua esimerkiksi syysmyrskyssä ja vahingoittaa autoa tai muuta omaisuutta.

– Jos häiritsevä tai huonokuntoinen puu on esimerkiksi kadun varrella eli kunnan maalla, asiasta täytyy ilmoittaa kunnalle, Lithenius sanoo.

Hyvästi, pihapuut - puiden kaataminen on tunneasia

Hyvästi, pihapuut - puiden kaataminen on tunneasia

Lain mukaan pihapuut kuuluvat hallituksen toimivaltaan, eli hallitus voi päättää niiden kaatamisesta. Koska puut ovat monelle asukaille tärkeitä, tulee puiden

” Osakkaan istuttamat puut ja pensaat ovat osakkaan vastuulla ja taloyhtiön istuttamat yhtiön vastuulla.

kaatamisesta helposti tunneasia. Jos mahdollista, asiasta kannattaa Litheniuksen mukaan päättää yhtiökokouksessa.

– Jos huonokuntoinen puu aiheuttaa vaaraa, hallituksen täytyy tietysti tehdä nopea päätös asiasta. Mutta jos asialla ei ole kiire, kannattaa asiasta päättää yhtiökokouksessa, koska puut vaikuttavat viihtyvyyteen ja niiden kaataminen herättää paljon tunteita.

Kun kyse on osakkaan isosta puusta, joka aiotaan kaataa, kannattaa asiasta tehdä muutostyöilmoitus. Silloin taloyhtiö voi huolehtia kaatamisen turvallisuudesta. Ison puun kaatotyö teetetään aina ammattilaisella. Pienemmät pihapensaat voi hoitaa itse.

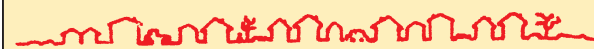
Juttu on ilmestynyt Kotitalon verkkolehdestä 9.10.2020

N•CLEAN•

— Raikasta siivouspalvelua! —

Koskiniemen Sähkö

Hanneksentie 19
96600 Rovaniemi
040 778 63 56



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.kentala@pp.inet.fi



-Asennus
J. Ryynänen Oy
p. 041 433 7432

Latvuskuj 4, 96900 Saarenkylä

KANAVAHAI

Ilmanvaihdon huolto
Puh. 040- 591 1982



• 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.lasihalonon.fi.



ALLTIME

www.alltime.fi

VADO OY:N ILMANSUODATTIMET ALUEELLASI:

SAKARI PYYKKÖNEN

+358 456 586 661



VUOSIKYMMENTEN KOKEMUS PUHTAASTA ILMASTA.

Oikeus- tapauksia

OIKEUSTAPPAUS: VUOKRANANTAJAN VAHINGON- KORVAUSVASTUU VESIVAHINGOSTA

Oikeustapaukset
Julkaistu: 21.9.2020

Vuokranantaja laiminlöi huoneiston kunnan tarkistamisen vuokralaisen vaihtuessa ja joutui vahingonkorvausvastuuseen tulppaamattoman astianpesukoneen poistoputken aiheuttamasta vesivahingosta.

Tapahtumien kulku

Osakas oli vuokrannut huoneistonsa määräajaksi. Vuokralainen muutti asunnosta pois kesken vuokrakauden ja sopi vuokranantajan kanssa, että vuokralaisen tuttava tulee uudeksi vuokralaiseksi vuokrakauden loppuun.

Vuokralainen luovutti vuokranantajalta saamiensa ohjeiden vastaisesti asunnon avaimen suoraan uudelle vuokralaiselle eikä vuokranantajalle. Vuokranantaja ei tarkistanut asuntoa vuokralaisen vaihdon yhteydessä, vaan tyytyi siihen, että sai uudelta vuokralaiselta tekstiviestin, ”kaikki on ok”.

Alakerran asukas huomasi myöhemmin asunnossaan kosteutta. Kosteuden syyksi selvisi yläkerran vuokrattuna olleen asunnon astianpesukoneen poistoputken aiheuttama vuoto. Poistoputki oli tulppaamattoman eikä asunnossa ollut astianpesukonetta.

Vesivahinko aiheutti korjaustarpeen useamassa huoneistossa. Taloyhtiö vaati vesivahingon korjauskustannuksia vahingonkorvauksena vuokranantajaosakkaalta ja vetosi vuokranantajan huolimattomuuteen asunnon kunnan seuramisessa, sillä huoneiston kuntoa ei ollut tarkastettu vuokralaisen vaihtuessa.

Tuomio

Hovioikeus katsoi, ettei vuokranantaja ollut menetellyt asiassa sillä huolellisuudella kuin huolellisen vuokranantajan voidaan olettaa oman etunsa vuoksi menettelevän. Vuokranantaja oli laiminlyönyt hänelle kuuluvan velvollisuuden seurata huoneiston kun-

toa. Tulppaamaton pesukoneliitäntä olisi havaittu huoneiston perustarkastuksessa. Vuokranantaja-osakas joutui korvaamaan taloyhtiölle vesivahingon korjauskustannukset sekä oikeudenkäyntikulut.

Oikeudellinen arvio

Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole määritelty vuokranantajaosakkaan velvollisuutta seurata vuokratun asunnon kuntoa tietyin aikavälein, vaan huolellisuuden arviointi tehdään tapauskohtaisesti. Oikeuskirjallisuudessa on pidetty normaalina sitä, että huoneiston kunto tarkastetaan viimeistään vuokralaisen vaihtuessa. Vuokranantajaosakkaan tulee vuokralaisen vaihtuessa tarkastaa huoneiston kunto ja varsinkin osat, jotka ovat kriittisiä vahinkojen suhteen.

Tapauksessa jäi epäselväksi, kumman vuokralaisen aikana tulppaus oli poistettu. Mikäli tulppaus oli poistettu vasta myöhemmän vuokralaisen aikana, vuokralaisen vaihtumisen yhteydessä tehty tarkastus ei olisi estänyt vesivahinkoa. Tapauksessa katsottiin, että asian jääminen epäselväksi aiheutui osakkaan laiminlyönnistä eikä laiminlyönnistä johtuva näytöllinen epävarmuus saanut jäädä taloyhtiön vahingoksi.

Huomioita isännöinnille

Tämän ratkaisun johtopäätöksenä voidaan todeta, että huolellinen osakas tarkastaa huoneiston kunnan vuokralaisen vaihtuessa. Mikäli huoneiston kuntoa ei tarkasteta vuokralaisen vaihtuessa ja huoneistossa on ollut jokin puute, joka olisi huoneistoa tarkastaessa tullut esiin, voi osakas joutua puutteen aiheuttamasta vahingosta vastuuseen. Tällaisessa tilanteessa taloyhtiöllä on mahdollisuus kohdistaa vahingonkorvausvaade osakkaaseen vuokralaisen sijaan. Aina on kuitenkin arvioitava tapauskohtaisesti, olisiko puutteen voinut huomata tarkastuksessa silmämääräisesti.

Lähde: Vaasan hovioikeus
17.6.2020 tuomio nro 260, dnro
S 19/1066

OIKEUSTAPPAUS: 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 tuloilmaventtiilin 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 häiritsi 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 terveystieteiden tutkimuskeskuksen terveyslautakunnan terveyslajelujaosto 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. Terveystarkastajan poistamiseksi oli tarpeen antaa terveydensuojelulain 27 §:ssä tarkoitettu määräys, jonka mukaan taloyhtiön on poistettava haitta ilmanvaihtojärjestelmää korjaamalla. Vaihtoehtoisesti taloyhtiö olisi voinut hakea ympäristöterveydenhuollosta tupakkalain mukaista tupakointikieltoa huoneistopihoille.

Taloyhtiö valitti terveydensuojelulajaoston päätöksestä hallinto-oikeuteen.

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen eikä terveydensuojelulajaoston 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.

Terveydensuojelulajaoston 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 tuloilmaventtiilin kautta.

Havainnot oli tehty aistinvaraisesti, mikä on asumisterveysasetuksen sekä asetukseen liittyvän soveltamisohteen 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 tuuliosuhteista riippuen talon räystäään alle katonrajaan ja kulkeutuu siltä edelleen katonrajaa pitkin esteettömästi huoneiston ilmanottoaukon suulle. Asiassa ei puolestaan ollut selvitetty, että tupakansavun kulkeutuminen naapurihuoneistoon johtuisi rakennuksen ilman-

Oikeus- tapauksia

vaihtojärjestelmän teknisestä virheestä tai puutteesta.

Koska tupakointia on pidettävä asunnon tavanomaisena käyttönä, terveyshaitan katsottiin johtuvan rakennuksen rakenteista, eristeistä tai rakennuksen omistajan vastuulla olevista perusjärjestelmistä. Näin ollen määräys voitiin kohdistaa taloyhtiöön. Taloyhtiöllä on myös oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa tätä velvoitetta. Korkein hallinto-oikeus toteaa selvyden 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 määräämiselle 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. Viranomainen voi myös määrätä tupakointikiellon. Kynnys tupakointikiellon määräämiseen on kuitenkin suhteellisen korkea terveydensuojelulain puolella.

Lähde: KHO:2020:56

OIKEUSTAPPAUS: KOKOUSHUONE MYYMÄLÄKÄYTÖSSÄ

Oikeustapaukset
Julkaistu: 30.8.2019

Tapahtumien kulku

Kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan huoneiston A (osakkeet 1–575) käyttötarkoitus oli kokoushuoneisto ja huoneiston B (osakkeet 1101–1300) myymälä. Kiinteistöosakeyhtiö oli jo 1980-luvun

puolivälissä hakenut rakennuslupaa kokoushuoneiston muuttamiseksi myyntitytelytilaksi, ja luvan saannin jälkeen osakkeenomistajana toimiva yhdistys oli yhdistänyt huoneistot ja vuokrannut ne. Tiloissa on toiminut ensin rakennustarvikenäyttely, sittemmin kirjakauppa ja 2000-luvun alusta lähtien askartelutarvikemyymälä.

Vuonna 2014 yhtiökokous päätti yhtäkkiä ottaa huoneiston A hallintaansa yhtiöjärjestyksen vastaisen käytön perusteella. Yhtiö perusteli hallintaanotto-oikeuttaan muun muassa sillä, että osakeryhmille numerot 1–1100 yhtiöjärjestyksessä annettu vastikevapaus oli sidottu huoneiston käyttöön kokoushuoneena. Oli yhdenvertaisuuden vastaista, että muut myymälät maksoivat jopa kaksinkertaista vastiketta.

Osakkeenomistajana toimiva yhdistys vaati käräjäoikeudessa yhtiökokouksen päätöksen julistamista pätemättömäksi, koska kiinteistöyhtiö oli hyväksynyt käyttötarkoituksen muutoksen sallimalla huoneiston A käyttämisen näyttely- ja liiketilana yli 30 vuoden ajan.

Tuomio

Äänin 5-1 Korkein oikeus katsoi, että huoneistoa oli käytetty vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää aiottua tarkoitusta. Kokonaisarvioinnissaan se piti rikkomusta kuitenkin vähäisenä, joten yhtiökokouksen päätös julistettiin pätemättömäksi. KKO kuitenkin totesi, ettei vuosienkaan yhtiöjärjestyksen vastainen käytäntö luo osakkaille poikkeavia oikeuksia tai velvollisuuksia.

Oikeudellinen arviointi

Ratkaisua on pidettävä oikeana, sillä poikkeavasta käytöstä ei aiheutunut haittaa eikä kustannuksia, kiinteistöyhtiö oli hyväksynyt muutostyöt ja yhtiö oli sietänyt huoneiston poikkeavaa käyttöä 30 vuoden ajan. KKO ei myöskään näknyt yhteyttä käyttötarkoituksen ja tiettyjen osakeryhmien vastikkeettomuuden välillä.

KKO:2019:38, äänestysratkaisu



Uusissa
jätehuolto-
määräyksissä
lisättiin
pakkaus-
materiaalien
keräys-
velvoitteita
taloyhtiöissä.



JÄTEHUOLTO- MÄÄRÄYKSET

Suomen kunnilla on oikeus antaa tarkentavia kuntakohtaisia määräyksiä jätehuollossa. Rovaniemen, Ranuan ja Pellon jätehuoltomääräyksissä on määriteltä muun muassa jätteiden lajitteluvälitteet sekä erilaisten jätteiden keräysvälineiden tyhjennysvälit jätelajista riippuen.

Jätehuoltomääräykset: <https://residuum.fi/wp-content/uploads/2021/04/jatehuoltomääräykset-paivitetty-2021.pdf>

Jätehuoltomääräykset uudistuivat Rovaniemellä, Ranualla ja Pellossa

Rovaniemen kaupungin sekä Ranuan ja Pellon kuntien jätehuoltomääräykset uudistuivat keväällä 2021. Uusissa jätehuoltomääräyksissä lisättiin pakkausmateriaalien keräysvelvoitteita taloyhtiöissä.

Uudet jätehuoltomääräykset astuivat voimaan Rovaniemen kaupungin ja Ranuan kunnan alueella 1.4.2021 ja Pellon kunnan alueella 6.4.2021. Määrä-

yksistä päätti Rovaniemen kaupungin elinvoimalautakunnan jätehuoltojaosto. Suomessa on uudistettu myös jätelainsäädäntöä.

Taustalla tarve lisätä jätteiden lajittelua

Jätelainsäädännön ja jätehuoltomääräysten ja uudistuksilla pyritään lisäämään materiaalien päättymistä kierrätykseen. EU on asetta-

nut jäsenmailleen tavoitteita kierrätyksen lisäämiseksi. Vuoteen 2025 mennessä jäsenmaiden yhdyskuntajätteiden kokonaismäärästä pitäisi hyödyntää materiaalina 55 %, vuoteen 2030 mennessä 60 % ja vuoteen 2035 mennessä 65 %. Nykyinen kierrätysaste Suomessa on noin 42 %.

Pakkausmateriaalit lajitteluun aiempaa useammin

Suurin muutos jätehuoltomääräyksissä koskee taloyhtiöiden jätteiden keräysvelvoitteita. Uusien jätehuoltomääräysten mukaan taajama-alueilla sijaitsevat vähintään viiden huoneiston asuinkiinteistöt tarvitsevat keräysastiat pakkausjätteille eli kartonki-, muovi-,

lasi- ja metallipakkauksille 1.10.2022 mennessä. Lisäksi kiinteistöillä tulee kerätä polttokelpoista jätettä, biojätettä ja paperia kuten tähänkin asti.

Huolellinen lajittelu voi alentaa jätehuollon kustannuksia

Osa taloyhtiöistä tarvitsee jätepisteen uudelleen jär-

jestelyä, jos keräysastioita on ollut tähän mennessä vähemmän. On hyvä muistaa, että vaikka keräysastioiden määrä kasvaa, ei jätteen määrä kasva: sama jäte vain ohjautuu useisiin eri astioihin. Lajittelu vähentää huomattavasti polttokelpoisen jätteen määrää, jolloin sen tyhjennysväliä voi harventaa tai astiakokoa pienentää. Tämä voi jopa alentaa jätehuollon kustannuksia.



Insinööritoimisto

Lapikas Oy

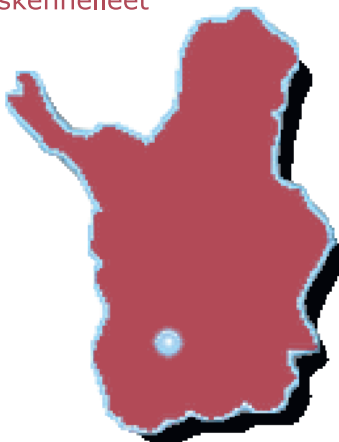
Koskenkyläntie 241, 96600 Rovaniemi
aslak.riippa@lapikas.fi

Insinööritoimisto Lapikas Oy on perustettu v. 2010. Yritys on erikoistunut kiinteistöjen kunnan 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
- maankaivuutyt
- energiatodistukset
- sisäilmaongelmien selvitykset
- suunnittelut
- vesivahinkokuivaukset

Keskuskauppakamarin hyväksytty
tavarantarkastaja HTT Aslak Riippa



RI Aslak Riippa 0400 240 345

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

RISTIKON VASTAUKSET

1. amme
2. piha
3. laatikko
4. palovaroin
5. sähkö
6. muraali
7. tulppa
8. yhtiökokous



Hybridiremontti - uusi toimintamalli putkistosaneerauksiin

Hybridiremontti eli viemäriputkien saneeraus sukittamalla ja samassa yhteydessä toteutettu vesijohtojen uudistaminen pinta-asenteisesti tuo selvää säästöä verrattuna perinteisen talotekniikkaaurakan kustannuksiin.

Kiinteistön sisäpuolisten viemäreiden saneeraus sukkittamalla, viemäreiden tutkimus- korjaus- ja huoltopalvelut sekä hybridiremontit ovat koko Suomessa palveluitaan tarjoavan Virra Talotekniikka Oy:n erikoisala.

– Tähän saakka Suomessa on puuttunut palvelu, jossa yksi ja sama yritys tarjoaa samalta luukulta sekä viemäreiden sukittamista että vesijohtojen uusimista. Takanamme on yli 15 vuoden kokemus eri puolilla maata toteutetuista viemärien sukittuksista. Nyt myös vesijohtosaneerauspalveluja tarjotaan maan laajuisesti, Virran toimitusjohtaja **Jani Haapalainen** sanoo.

Yrityksen toimipisteet sijaitsevat Oulussa, Turussa, Lempäälässä sekä Kouvolassa, Lahdessa ja Helsingissä. Vuodesta 2009 lähtien putkistosaneerauksia on toteutettu myös koko Pohjois-Suomen alueel-

la, muun muassa Oulussa, Kemissä Kemijärvellä ja Rovaniemellä.

– Kaksi tytäryhtiötä mukaan lukien vuoden 2020 liikevaihtomme oli noin kymmen miljoonaa euroa ja työntekijöitä on lähes 80, Haapalainen kertoo.

Viemärit kuntoon rakenteita rikkomatta

Oulun toimipisteen yksikönpäällikkö **Henri Hankonen** kertoo, että sukittusmenetelmässä vanhoja viemäreitä ei vaihdeta uusiin rakenteita avaamalla.

– Menetelmässä viemäriin sisään asennetaan epoksilla kyllästetty sukka, joka painautuu kiinni vanhan putken pintaan ja kovetessaan muodostaa uuden putken vanhan sisään, Hankonen kuvaa.

Eurofinsin eli entisen VTT:n suorittamissa vanhentamiskokeissa sukitetun

viemäriputken kestoiksi on arvioitu vähintään 40 vuotta. Virran sukittusmenetelmällä ja materiaaleilla on myös Eurofinsin myöntämät sertifikaatit ja laadunvalvontasopimus.

– Sertifikaatit ja ulkopuolisen tarkastajan tekemät auditoinnit työmaille ovat tärkeä osa yrityksen laadunvalvontaa. Laadukkaan tekemisen kannalta tärkeintä on kuitenkin oma sisäinen laadunvalvonta sekä ammattitaitoiset asentajat, Hankonen sanoo.

Hybridiurakka uusi palvelumalli

Toimitusjohtaja **Jani Haapalainen** kertoo, että taloyhtiömaailmassa markkinoille on pitkään kaivattu urakoitsijaa, joka pystyy sekä sukittamaan viemärit että tarvittaessa saneeraamaan vesijohdot samassa yhteydessä.

– Tätä tarvetta ovat omi-

aan lisäämään pankkien kiristyneet rahoitusehdot. Monella taloyhtiöllä, etenkin kasvukeskusten ulkopuolella, on vaikeuksia saada pankista lainaa isojen remonttien rahoittamiseen. Rahoituksen puute rajoittaa sitä, mitä kaikkea kerralla voidaan saneerata, Haapalainen painottaa.

Viestiä kiristyneestä rahoitustilanteesta on tullut isännöitsijöiltä eri puolelta Suomea sekä Kiinteistöliitosta.

– Mikäli viemäreiden ohella halutaan saneerata myös vesijohdot, niin silloin hybridiremontti on kustannustehokas ja järkevä kokonaisuus, Haapalainen neuvoo.

Numerot puhuvat puolestaan

Henri Hankonen kertoo, että viemäreiden saneeraus sukittamalla maksaa keskimäärin 90 -150 euroa

asuineliötä kohden. Mikäli taloyhtiö haluaa saneerata vesijohtojärjestelmänsä samassa urakassa, niin hinta nousee keskimäärin 300 euroon.

Perinteiseen linjasaneeraukseen verrattuna hybridiremontti voikin tulla kus-

tannuksiltaan jopa 30–50 prosenttia halvemmaksi.

– Sukitus- ja hybridiremonttien kustannukset kuitenkin vaihtelevat aina kohteittain ja lopulliseen hintaan vaikuttavat monet tekijät, Hankonen muistuttaa lopuksi.



Lisätietoja Virra Talotekniikasta löydät www.virra.fi

Palvelemme 24/7. Ympäri vuoden.

Monipuolisia ympäristöpalveluita Lapissa kotitalouksille, yrityksille sekä kunnille

- Viemäreiden sulatukset ja avaukset
- Kotitalouksien ja yritysten lokakaivojen tyhjennykset
- Putkistojen pesut ja kuvaukset; kuntokartoitus ja paikannus
- Viemäri- ja erotinhuollot • Kuivanapito • Jätevesipalvelut
- Ohipumppaukset • Puhdasvesipalvelut

E-Ympäristöpalvelut Lappi Oy
016 251 211

Palvelemme lappilaisena yrityksenä vankalla paikallistuntemuksella ja vahvalla asiantuntemuksella.

www.eylappi.fi

Kysy lisää.

Kittilä: 050 570 4007 Rovaniemi: 050 343 0230 Tornio: 050 472 3925
Kolari: lietetyhjennykset 016 251 211

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

Laadukkaasti ja Aikataulussa

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

REMONTTI & MAALAUS OY
MARTTIININTIE 10, 96300 ROVANIEMI

HEIMO
0400-693 808

NIKO
040-755 9802

SWECO ON LUOTETTAVA KUMPPANI

Laajinta suunnitteluosaamista
kaiken kokoisiin kohteisiin

OTA YHTEYS ROVANIEMEN ASiantuntijaasi

Rakennesuunnittelu

Jarkko Hakola

jarkko.hakola@sweco.fi

040 758 2839

LVIA-suunnittelu

Teemu Kuokkanen

teemu.m.kuokkanen@sweco.fi

050 316 1263

Sähkösuunnittelu

Otto Pieskä

otto.pieska@sweco.fi

040 614 6793

Rakennuttaminen

Pauliina Jääskö

pauliina.jaasko@sweco.fi

040 185 7193

www.sweco.fi

SWECO 



Molok®-jätessäiliöillä vaihtoehtoja taloyhtiönne jätehuoltoon

- 1 Jo käytössä olevat Molok® Syväkeräys®-säiliöt voidaan jakaa esimerkiksi muovin ja sekajätteen kesken
- 2 Molok®Light-pinta-astioilla saat helposti lisää jätelajeita nykyisen jätepisteesi rinnalle
- 3 Jos Syväkeräys®-säiliöt ovat vasta tulossa taloyhtiönne pihaan, otetaan muuttuneet jätehuoltomääräykset huomioon jo suunnitteluvaiheessa

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

MOLOK®
www.molok.fi

TOKITEK

VIEMÄRISANEERAUKSEN & HUOLLON TÄYDEN PALVELUN KONSEPTTI

Toteutamme kiinteistöjen viemärisaneerauksia kokonaisvaltaisesti. Toimimme pääurakoitsijana tai tarvittaessa alihankintana muille yrityksille.

Tuotantomme kuuluu:

- Viemäreiden sukkasujutus
- Viemäreiden paikka sukitus- korjaukset
- Viemäreiden vaihdot ja niihin liittyvät LVI- työt
- Pumppaamojen ja pötoventtiilien asennus
- Viemäreiden videokuvaus, kartointus- ja paikannuspalvelun
- Viemäreiden sukitus korjaukset ja
- Viemäreiden vaihdot sukitustyöhön liittyen
- Viemärihuollot ja evaukset
- Viemäreiden ja sadevesi-järjestelmien pesupalvelun
- Viemäreiden sukitus saneerauksiin liittyvät projektinhallinta-, asiantuntija- ja konsultointipalvelut

Liiketoimintamme on valittu Luotettava Kumppani - ja Tilinvalvottu -järjestelmien Liiketoimintatietojen (LIT) -järjestelmän valitsemaksi Sertifikaattihetu -järjestelmällä.

 Tilaa vastuu

luotettava
kumppani



TokiTek Suomi Oy

Y-tunnus: 2542692-1

 www.tokitek.fi

 info@tokitek.fi

 +358 207 12120

LVI-Konsultointi J. Vaarala Oy

Pohjolankatu 4, 96100 ROVANIEMI

PUHELINNUMEROT:

Toimisto **050 434 2190**
Jukka Vaarala **050 433 6140**
Anna Maikkula **050 573 4867**
Olli Vaarala **050 434 4907**

SÄHKÖPOSTI: jukka.vaarala@lvi-konsultointi.fi
anna.maikkula@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!

Nykykaikaisella 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
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.



VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

FINIB



VAKUUTTAMINEN JA VAHINKOTILANTEIDEN HOITO ON MONIMUTKAISTA JA AIKAA VIEVÄÄ

Ota kumppaniksi etuasi ajava
vakuutusmeklari.



**Vakuuttava
asiantuntija**

www.finib.fi

Varaudu tuholaisten torjuntaan helposti ja edullisesti ilman lisäkustannuksia!



TorjuntaPlus kattaa asiantuntijan suorittaman tuholaistorjunnan ilman omavastuuta. Palveluun sisältyy mm. tunnistuspalvelu, joka varmistaa kuuluuko havaittu tuhoeläin korvattavien lajien joukkoon sekä torjunta-aineet ja muut tarvikkeet!

Uutta! Ensimmäisenä Suomessa ja vain Howdenin asiakkaille:

taloyhtiö voi jatkossa suojautua kattavasti riitatilanteita varten perustajaurakoitsijaa vastaan. Lisäksi perustajaurakoitsijan suorituskyvyttömyyden varalle tulee vakuutusturvaa taloyhtiön turvaksi. Kysy lisää **OikeusturvaPlus**-tuotteen laajennuksestamme!

09 5420 2400, finland@howdenfinland.fi
www.howdenfinland.fi

howden