

Kun laatu ratkaisee.

KIINTEISTÖTYÖT
NEITOLA

neitola.fi

JUTO
RAKENNUS

jutorakennus.fi

LAPIN KIINTEISTÖ- SANOMAT

Lapin isännöitsijät ry:n
julkaisu 36. vsk.
Ilmestymispäivä 10.11.2022
www.lapinisannoitsijat.fi

NAPAPIIRIN
ENERGIA JA VESI

ROVANIEMELÄISTEN

Vastuullinen kaukolämpö ja
Nopein netti + kaapelitelevisio
100% paikallinen ja valokuituinen

Caverion
Building Performance

Nauti älykkään teknisen huollon
ja kunnossapidon tuomasta
mielenrauhasta

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

LVI-päivystys puh. 040 069 1340

Caverion Suomi Oy
Suosiolankatu 2 A
96100 Rovaniemi

www.caverion.fi

Lisätietoja:



Oulun
Kuivaustekniikka

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



Kuka tekee päätökset taloyhtiössä - roolit, tehtävät ja vastuut

Asunto-osakeyhtiöissä yleistöimivalta kuuluu yhtiökokoukselle vrt. tavallinen osakeyhtiö, jossa hallituksen ja toimitusjohtajan toimivaltuudet korostuvat. Lähtökohtana asunto-osakeyhtiössä siis on, että yhtiökokous päättää kaikista sellaisista asioista, joita ei nimenomaisesti ole määrätty hallitukselle.

Yhtiökokous valitsee hallituksen ja tilintarkastajan, vahvistaa tilinpäätöksen, päättää taseen osoittaman voiton/tappion käyttämisestä, myöntää vastuuvapauden yhtiön johdolle sekä vahvistaa talousarvion ja vastikkeet. Yhtiökokous päättää myös perustavanlaatuisista tai laajamittaisista asioista, kuten yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tai isommista korjaushankkeista. Yhtiökokouksessa voidaan lähtökohtaisesti päättää vain sellaisista asioista, jotka on mainittu kokouskutsussa tai jotka yhtiöjärjestyksen mukaan on käsiteltävä yhtiökokouksessa.

Yhtiökokouksen valitseman hallituksen tehtävänä on huolehtia ja vastata siitä, että yhtiön hallinto sekä kiinteistön ja rakennusten hoito ja ylläpito on asianmukaisesti järjestetty. Laajakantoiset tai olennaisesti osakkaalta perittävään vastikkeeseen vaikuttavat hankkeet tulee hyväksyttävä yhtiökokouksessa. Hallitus voi kuitenkin päättää esimerkiksi huoltokorjauksista yhtiökokouksen hyväksymän talousarvion puitteissa. Hallituksen tehtävänä on myös valmistella ja huolehtia, että tarvittavat korjaushankkeet tulevat ajallaan yhtiökokouksen päätettäväksi.

Käytännössä päivittäisestä hallinnosta, talouden- sekä juoksevien asioiden hoitamisesta huolehtii hallituksen

valitsema isännöitsijä ja isännöintiyrityksen henkilökunta, sopimuksen ja sovitun mukaisesti. Isännöitsijä koordinoi ja hallinnoi taloyhtiön toimintaa, valmistelee päätettävät asiat hallitukselle sekä huolehtii hallituksen ja yhtiökokouksen tekemien päätösten toimeenpanosta. Isännöitsijä myös edustaa taloyhtiötä sopimusasioissa.

Maksamattomien vastikkeiden tai häiritsevän elämän viettämisen johdosta osakkaalle annettavasta varoituksesta päättää hallitus. Isännöitsijä toimeenpanee hallituksen päätöksen, eli laatii ja allekirjoittaa kirjallisen varoituksen sekä huolehtii siitä, että se tulee todisteellisesti toimitettua osakkaalle.

Isännöitsijällä on kuitenkin oikeus ryhtyä epätavallisiin ja laajakantoihin toimenpiteisiin kiireellisissä tapauksissa, joissa ei ole aikaa odottaa hallituksen tai yhtiökokouksen valtuutusta. Esimerkiksi äkillisen vesivahingon tai tulipalon sattuessa isännöitsijän on ryhdyttävä viivytyksettä toimiin lisävahinkojen välttämiseksi. Isännöitsijällä on myös oikeus päättää pienehköistä juoksevista huolto- ja korjaustoista, joihin talousarviossa on varauduttu.

Enemmistö asunto-osakeyhtiöiden osakkaista sekä hallitusten jäsenistä ovat maallikoita, joten ammattitaitoisen isännöinnin asiantuntemusta päätettävien asioiden valmistelussa kannattaa hyödyntää. Isännöitsijä voi antaa neuvoja ja opastusta päätöksenteon tueksi, mutta yhtiökokous ja hallitus päättävät – ja myös vastaavat tekemistään päätöksistä.

Hallitus

Mika Pasanen	puheenjohtaja	020 731 1362	mika.p.pasanen@op.fi
Timo Lehtoniemi	jäsen, varapj.	020 130 2694	timo.lehtoniemi@colliers.com
Taru Tornberg	jäsen, sihteeri	040 551 6889	taru.tornberg@teetee.fi
Jyrki Keskipoikela	jäsen, rahastonhoitaja	040 670 2797	jyrki.keskipoikela@op.fi
Kimmo Parkkinen	jäsen	010 228 1843	kimmo.parkkinen@realia.fi
Mari Tirri	jäsen	010 228 2014	mari.tirri@retta.fi
Kati Holmström	jäsen	040 556 3355	kati.holmstrom@op.fi

LAPIN
KIINTEISTÖ-
SANOMAT

www.lapinisannoitsijat.fi

36. vsk

JULKAISIJA Lapin Isännöitsijät ry.

TOIMITUSKUNTA

Timo Lehtoniemi Kimmo Parkkinen

Taru Tornberg Mari Tirri

Mika Pasanen Kati Holmström

Jyrki Keskipoikela

PAINOSMÄÄRÄ

27000 kpl

PAINOPIIKKA

Kaleva Oy

TAITTO

Viestinet

maire.mattila@viestinet.fi

ASIANAJOTOIMISTO

PULKAMO OY

Asumisjuridiikan erikoisliike

Valtakatu 20, Rovaniemi | (016) 310 800 | www.pulkamo.fi

Paloturvallisuus Pyhäjärvi

Paloturvallisuuden parantaminen, koulutus ja ammattipalvelut

- 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 Oy

AAA

044 519 0053

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

- 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.

SISÄLLYS

Pääkirjoitus, Lapin Isännöitsijät ry:n hallitus	3
30-vuotta sitten	4
Energia on nyt kaikkien huulilla	5
Asuintonttien vyöhykehinnoittelun käyttöönotto Rovaniemen kaupungissa	6
Energiakustannusten ja korkojen nousu ajaa taloyhtiöt väistämättä nostamaan hoito- ja rahoitusvastikkeita	6
Jokainen voi osallistua sähköpulan torjuntaan	7
Nyt on aika tarkistaa kiinteistöjen varautuminen ja laittaa väestösuojat kuntoon	8
Nykyikkunaremontti on kokonaisuus	9
Oppisopimuksella isännöitsijäksi	10
Kokemuksia Puukerrostalo DAS	
Kelon hybridivaihtimesta	11
Infosivut	12-13
Varma ja vastuullinen, mutta ketterä Kaukolämpö	14
Lämmitys sähköistyy ja lämpöpumppujen merkitys kasvaa	15
Sukitus - viemäriremontti rakenteita rikkomatta	15
Jos näet rivissä avaimesi, niin taloyhtiön lukosto kannattaa päivittää	16
Isännöinnin laadun kehittäjä ja valvoja ISA	17
Mitä lyhenne nimen yhteydessä kertoo isännöitsijän koulutuksesta?	17
Miten painovoimainen ilmanvaihto toimii	18
Vastikerästien periminen ja huoneiston ottaminenyhtiön hallintaan	19
Isännöitsijän työ monipuolista	20
Ulkovalaistuksen päivittäminen Led-aikaan	21
Piharakentaminen alkaa toiveista	22

Lapin Kiinteistösanomat on luettavissa näköislehtenä www.lapinisannoitsijat.fi



SAROTEK

Sarotek Oy
Ylikorvantie 10 B
96300 Rovaniemi

Matti Arola
toimitusjohtaja, RI AMK

0451229933
matti.arola@sarotek.fi

30 vuotta sitten

Mitä lupia tarvitaan asunto- ja kiinteistöyhtiön peruskorjauksessa ja korjausrakentamisessa

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



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
liikennemerkit
sälekajhtimet
markiisit
ym.

1. Rakennuslupa

Rakennuslupa, kun on kyseessä uudisrakennuksen rakentaminen, haetaan ympäristölautakunnalta. Toimenpidelupa on haettava vaikka rakennuslupaa tai muuta lupaa ei tarvittaisikaan.

2. Rakennustoimenpiteen luvanvaraisuus

Ennen rakennus- tai muuhun toimenpiteeseen ryhtymistä on koko kaupungin alueella haettava

TOIMENPIDELUPA tai tehtävä ILMOITUS:

Toimenpidelupa:

1. rakennuksen tai sen osan käyttämiseen olennaisesti toiseen tarkoi-

tukseen kuin mihin sitä on käytetty tai rakennuslupa osoittaa

2. huoneiston jakamiseen sekä rakennuksen kantavan rakenteen, paloteknisen osaston tai poistumistien muutokseen ja muuhun vastaavaan rakenteiden muutokseen, paitsi milloin toimenpiteellä ei ole vaikutusta rakennuksen terveellisyyteen tai turvallisuuteen.

3. myynti-, tiedotus- tai mainoslaitteen sijoittamiseen, jollei laite ole vähäinen tai sitä ei sijoiteta rakennusluvassa hyväksyttävällä tavalla, tai ratkaisu muutoin ei ole rakennuslautakunnan hyväksymä.

4. rakennuksen julkisivun muuttamiseen ja sen ulko-

tavaan ikkunajaon, ulkoseinän päällysteen, katon kattamisaineen tai näiden värityksen muuttamiseen sekä kiinteän aidan rakentamiseen.

5. autokatokset ja muut vastaavat rakennelmat.

Ilmoitus:

1. enintään 5 neliömetrin suuruisen talousrakennuksen rakentaminen.

2. tontin tai rakennuspaikan käyttäminen siten, että pihamaan käyttäminen asemapiirroksessa edellytetyllä tavalla muuttuu.

3. rakennuksen tai sen osan purkaminen.

Ilmoitus on tehtävä kirjallisesti 30 päivää ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Ilmoituksen tulee si-

sältää tai toimenpiteen arvioimiseksi tarpeelliset selvitykset.

Toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, ellei rakennuslautakunta tai johtosäännössä määrätty viranhaltija mainitun ajan kuluessa vaadi rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, milloin se ottaen huomioon toimenpiteen vaikutuksen ympäristöön tai naapuritontin tai -rakennuspaikan käyttämiseen taikka muusta erityisestä syystä katsotaan tarpeelliseksi.

Pentti Koponen
tarkastusinsinööri
Rovaniemen kpki
valvontatoimisto

Lapin Kiinteistösanomat on luettavissa
näköislehtenä www.lapinisannoitsijat.fi

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

Rakennuttaminen
Pauliina Jääskö
pauliina.jaasko@sweco.fi
040 185 7193



Energia on nyt kaikkien huulilla

Mia Koro-Kanerva
OTM, toimitusjohtaja
Suomen
isännöintiliitto ry

Ykköspuheenaiheen paikan tämän syksyn ja tulevan kevään yhtiökokouksissa ottaa energia. Energian akuutti hinnannousu tulee näkymään talousarvioesityksissä nousevina hoitovastikkeina kautta maan. Lisäksi ylimääräisten hoitovastikkeiden periminen tulee yleistymään samoin kuin hoitolimiittien käyttäminen.

Venäjän hyökkäyssodan lisäksi hintakehityksen juuret juontavat toiseenkin, pidempiaikaiseen asiaan. Ilmastonmuutos, siihen liittyvät vääjäämättömät muutostoitimet, EU-tason ja kansallisen sääntelyn tiukkeneminen energiatehokkuusasioissa eivät poistu, vaikka sota toivottavasti loppuisi pian. Kustannusnousu liittyy siis isompaan

kokonaisuuteen eivätkä hinnat ole enää palaamassa entiselleen.

Kokouksissa kannattaisi siksi alkaa kiireesti miettiä, mitä yhtiön energiankulutukselle ja -tehokkuudelle voidaan tehdä. Hyvä uutinen on, että viimeaikainen tutkimus osoittaa, että energiatehokkuustoimet todella laskevat kustannuksia, mutta niillä on myös positiivinen merkitys kiinteistön arvoon ja haluttavuuteen asuntomarkkinoilla. Puolueetonta, tutkittua tietoa on saatavilla asiasta paljon aiempaa enemmän ja palvelutarjonta monipuolistuu kaiken aikaa.

Huonoja uutisia on se, että yhtiölainansaanti vaikeutuu, materiaalikulut nousevat ja pakotavat energiatehokkuusvaatteen kasvavat. EU-sääntelyn osalta mennään pikkujalka kohti sitä, että kaikissa korjauksissa energiatehokkuustoimia pitää tavalla tai toisella tehdä. Osaavan

” Energian akuutti hinnannousu tulee näkymään talousarvioesityksissä nousevina hoitovastikkeina kautta maan.

suunnittelun merkitys korostuu entisestään. Kaikki toimet eivät ole mahdollisia tai järkeviä kaikissa kiinteistöissä. Sen suunnittelu ja laskeminen, mikä kullekin toimii, vaatii osaamista ja sitä vaaditaan niin hallitukselta ja isännöinniltä kuin suunnittelijaltakin.

Oman lisänsä asiaan tuo valtion avustuspoliittika. Se on ollut viime vuosina jokseenkin poukkoilevaa eikä sen varaan kannata mielestäni laskea. Energiatehokkuuskorjauksen pitää olla kannattavaa myös ilman avustusta. Avustus on kuitenkin hyvä porkkana

päätöksentekoon, koska taloyhtiöiden korjauspäätöksissä ja energiatehokkuustoimenpiteissä puhuu usein raha. Päätökset syntyvät sitä helpommin, mitä kannattavammalta hanke taloudellisesti tuntuu ja energiatehokkuutta ollaan valmiit parantamaan, jos taloyhtiö hyötyy siitä taloudellisesti. Joskus osakkaat tuntevat varmojenkin asiantuntijalausuntojen ja -suunnittelun jälkeen epävarmuutta hankkeeseen ryhtymiseen. Avustus voi olla juuri se tarvittava kipinä, millä hyvin suunniteltu päätös saadaan syntymään.



Sujuvaa isännöintiä
valtakunnallisesti,
paikallisesti ja
digitaalisesti!

RETTA
Isännöinti

Rovakatu 36, 96200 Rovaniemi, puh. 010 228 8500
retta.fi/isannointi | OmaRetta.fi

Lapin Kiinteistösanomat on luettavissa
näköislehtenä www.lapinisannoitsijat.fi



-Asennus
J. Ryynänen Oy
p. 041 433 7432

Latvuskuja 4, 96900 Saarenkylä

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

IKKUNA- & OVIREMONTILLA

tyyliä ja energiatehokkuutta taloyhtiöille



Projektimyynti: Vesa Määttä, p. 040-1377 994
vesa.maatta@kaski.fi

kaski

Asuintonttien vyöhykehinnoinnittelun käyttöönotto Rovaniemen kaupungissa

Pertti Onkalo
Rovaniemen kaupunki

Tarve hinnoitteluuudistukselle

Rovaniemen kaupunki on kesäkuussa 2022 päättänyt asuintonttien vyöhykehinnoinnittelun käyttöönotosta. Kaupungin tulee tonttien hinnoittelussaan käyttää perusteena käypää markkina-arvoa Kuntalain 130 §:n mukaisesti. Markkina-arvon määrittelyssä on käytetty ulkopuolista arvioijaa, mutta kohtuuhintaisen asumisen edistämiseksi kaupungin käyttämät hinnat on määritetty arvion keskihinnan (markkinahinnan) alapuolelle. Hinnoittelua tullaan tarkistamaan vähintään 3–4 vuoden välein.

Kaupungin maapolitiikan periaatteita on tonttien luovutuksen avoimuus sekä tasapuolinen hinnoittelu. Aikaisemmin käytössä ol-

leessa hinnoittelussa on tietyin alueen, korttelin tai jopa kaupunginosan tontit hinnoiteltu samanarvoisiksi ottamatta huomioon tontin arvoon liittyviä tekijöitä, kuten maaperän laatu, rakennettavuus tai tontin sijainti palvelujen läheisyydessä. Käytännössä ns. ”hyvä” tontti ja ”huono” tontti on hinnoiteltu samaksi, jolloin tasapuolisuus on näennäistä mutta käytännössä ns. vähemmän kysytyjen tonttien kustannukset muodostuvat korkeammiksi.

Uusi hinnoittelu perustuu vyöhykkeen sijainnin perusteella muodostuvaan, jota tarkistetaan erityistekijöiden osalta siten, että hinnan tulee olla alueelle määritettyjen minimi- ja maksimihintojen välillä. Tontin luovutukseen liittyvän päätöksen yhteydessä hintaan vaikuttavat tekijät kirjataan ja ovat julkisesti saatavilla.

” Kaupungin maapolitiikan periaatteita on tonttien luovutuksen avoimuus sekä tasapuolinen hinnoittelu.

Ei vaikutusta vuokrasopimuksen mukaiseen vuokraan

Vyöhykehinnoinnittelun käyttöönotto ei vaikuta voimassa oleviin maanvuokrasopimuksiin tai ehtoihin, jotka on sitovasti sovittu maanvuokrasopimuksessa.

Vuokratontin lunastus

Vuokratonttia lunastettaessa aina tarkistetaan onko ko-

tonttia koskeva aikaisempi hinnoittelupäätös voimassa ja mikä tontin hinta olisi vyöhykehinnoinnittelua käytettäessä. Tontin hinta ei siis välttämättä nouse, jolloin vuokralaisella on oikeus käyttää vyöhykehinnoinnittelun mukaista alempaa hinnoittelua.

Maanvuokrasopimuksen uusiminen

Pitkissä, 60-vuotta kestävis-

sä maanvuokrasopimuksissa, maanvuokran korotus muodostuu käytännössä aina suureksi maan arvon ja hinnan noustessa erityisesti kehittyvillä kaupunkiseuduilla nopeammin kuin mitkä ovat sopimuksissa määritetyt indeksikorotukset. Uusittavassa maanvuokrasopimuksessa maanvuokra tarkistetaan vastaavan uuden tontin tasolle.

Tontin vuokrasopimusta uusittaessa uusi maanvuokra tulee voimaan vaiheittain. Kaupunki on vuonna 2016 ottanut käyttöön vuokranalennuksen maanvuokrasopimusten uusimistilanteissa. Uuden vuokratuuden ensimmäisen vuoden vuokra on 30 % uudesta vyöhykehinnoinnittelun mukaisesta vuotuisesta maanvuokrasta. Vuokra ei voi kuitenkaan olla alempi kuin vanha vuokra. Ensimmäisen vuoden jälkeen vuokra nousee 7 % siten, että 10 vuoden päästä vuotuinen

maanvuokra peritään täysimääräisenä. Alennuksella on pyritty varmistamaan ettei synny tilanteita jossa maanvuokra nousisi yhdellä kertaa kohtuuttomasti.

Uudet alueet

Uusilla asemakaava-alueilla käytetään vyöhykehinnoinnittelua jolloin kaupunki on ennen tonttien hakuaikaa määritellyt jokaiselle tontille hinnan. Hinnoittelulla pyritään vähentämään kattamaan alueen kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Kaupunki tulee teettämään uusille tonteille maaperän laadun määrittämiseksi yhden paino- tai tärykairauspisteen, jotta tontin rakennettavuus voidaan määritellä.



**Napapiirin
Kylmähuolto Oy**

040 525 1065

ROVANIEMI

KIINTEISTÖHUOLLON PÄIKÄLLINEN LUOTETTAVA KUMPPANI



Napapiirin Talohuolto Oy

www.napapiirintalohuolto.fi

Lapin Kiinteistösanomat on luettavissa
näköislehtenä www.lapinisannoitsijat.fi

Energiakustannusten ja korkojen nousu ajaa taloyhtiöt väistämättä nostamaan hoito- ja rahoitusvastikkeita

Markku Härkönen
Pankinjohtaja
Pohjolan Osuuspankki
Yrityspankki

Vuosi 2022 on sisältänyt paljon ikäviä yllätyksiä. Venäjän aloittama hyökkäyssota Ukrainassa on vaikuttanut kaikkien eurooppalaisten turvallisuusympäristöön, ja energia-kriisi sekä kiihtyvä inflaatio ovat tuoneet mukanaan roppakaupalla taloudellisia huolia, niin kuluttajille kuin yrityksillekin.

Ukrainassa käynnissä oleva sota on eskaloitunut energiamarkkinoiden hintojen nousua ja tätä kautta myös sähkön hintakehitys on ollut voimakkaasti koholla. Käytännössä tämä näkyy taloyhtiöille kauko-

lämmön ja sähkön hinnan nousuna. Tärkein syy sekä kaukolämmön että sähkön kallistumiseen on fossiilisten polttoaineiden kallistuminen, sillä energian markkinahinta pohjoismaisessa määräytyy kunkin hetken kalleimman tarvittavan energiantuotanto lähteen mukaan.

Energiamarkkinoiden lisäksi rajusti nousseet korot ovat aiheuttaneet harmaita hiuksia ja vaikutukset ovat suurelta osin vasta edessä päin. Negatiivisten korkojen aikakausi on siis ohi ja markkinoiden on pakko sopeutua muuttuneeseen korkoympäristöön. Esimerkiksi 12 kk euribor-korko on noussut jo n. 2.70 %:iin, eikä loppua näy. EKP tulee jatkamaan rahapolitiikan

kiristämistä ja koronnostojen akuuttien hintapaineiden hillitsemiseksi.

Energiakustannusten ja korkojen nousu ajaa taloyhtiöt väistämättä nostamaan hoito- ja rahoitusvastikkeita. Se milloin joudutaan toimimaan, riippuu siitä, mikä on yhtiön kassatilanne ja onko yhtiöllä lainaa. Taloyhtiöiden lainakannasta valtaosa on sidottu 6 tai 12 kuukauden euribor-korkoon, joten viimeistään seuraavassa korontarkistuksessa korkojen nousu lyö läpi ja yhtiöiden on nostettava rahoitusvastiketta. Esimerkiksi 12kk euribor-korkoon sidotussa 1 000 000 euron yhtiölainassa seuraavan korontarkistuksen yhteydessä korkokustannus nousee minimissään 25 000 euroa

seuraavalle vuodelle (oletus: 12kk euribor 2.50 %). Tämä tarkoittaa monissa yhtiöissä ylimääräistä yhtiökokousta. Tässä tilanteessa kannattaa käydä avoimesti läpi eri korkovaihtoehdot ja miettiä myös kiinteäkorkoista vaihtoehtoa. Kiinteäkorkoisella luotolla yhtiön rahoitusvastike on tiedossa koko suojausajan, eikä ikäviä yllätyksiä pääse syntymään. Tärkeintä on kuitenkin hoitaa koko yhtiön taloutta ennustettavasti ja pitkäjänteisesti. Kun taloyhtiötä on hoidettu hyvin, niin se mahdollistaa sen, että yhtiölle on saatavissa rahoitusta tulevaisuudessa uusien korjausten ja rahoitustarpeiden tullessa eteen.



**LAPPILAISTA
SANEERAUSTA
VUODESTA 1988.**

**040 729 2964
VILLE P.**

RAKENNUSALAOJA.FI



**• KOSTEUSKARTOITUKSET
• KUIVAUKSET
• ASBESTIKARTOITUKSET**

040 776 1433 / VILLE K.

KINNUKUIVAA.FI



Jokainen voi osallistua sähköpulan torjuntaan

Marjut Määttänen
Fingrid Oyj

Julkisuudessa on viime aikoina puhuttu paljon sähköpulasta ja sen kohoamisesta uhasta Suomessa ja koko Euroopassa tänä talvena. Sähköpula on sähkön niukkuustilanne, jossa katkaistaan sähkönsiirtoa, jotta saadaan varmistettua sähkön pysyminen päällä koko sähköjärjestelmässä. Lyhyet, kiertävät ja suunnitellut katkot ovat keino estää vakavampi tilanne ja jopa koko Suomen sähköjärjestelmän kaatuminen.

Sähköpulan uhatesa Suomen sähkönsiirron kantaverkkoyhtiö Fingrid hyödyntää ensin sähkön tuottajien ja sähkön suurkuluttajien, kuten teollisuuslaitosten markkinaehtoiset toimenpiteet. Lisäksi apuna ovat Fingridin varavoimalaitokset, joita käytetään tällaisia häiriötilanteita varten. Vasta jos nämä toimenpiteet eivät riitä, joudutaan toteuttamaan myös kotitalouksiin kohdistuvia, kerrallaan korkeintaan noin kahden tunnin pituisia sähkökatkoja.

Sähkötalouden irtikytkentäsuunnitelmat on tehty ennakoon, jotta sähkönkäytön kriittisimmät kohteet, kuten sairaalat eivät joutuisi irtikytkennän kohteeksi. Kriittisillä toimijoilla on lisäksi omat varavoimakoneet mahdollisten sähkökatkojen varalle, joita myös esimerkiksi voimakkaat myrskyt voivat aiheuttaa.

Vähennä sähkönkäyttöä huippukulutuksen aikaan

Sähkönkulutuksen yksi

” Sähköpulan mahdollisuus on noussut keskusteluun ympäri Eurooppaa mantereella käytävän sodan myötä. Kun optimoi omaa sähkön käyttöönsä, osallistuu samalla sähköpulan torjumiseen.

huippu Suomessa ovat arkaamat, kun kodeissa herätään ja ryhdytään aamuaskareisiin, kun tehtaot käynnistyvät, myymälät ja toimistot avautuvat. Toinen huippu ovat alkuillat, jolloin sähköä kuluu edelleen tuotantolaitoksissa, mutta myös harrastuspaikoissa ja kotona, kun töistä palattua aletaan valmistaa ruokaa ja pestä pyykkiä. Myös lauantain alkuillat, jolloin käydään tyypillisesti saunassa, ovat niitä tunteja, jolloin sähköä kuluu runsaasti.

Jos näihin aikoihin pystyy kotona välttämään sähköä paljon kuluttavien laitteiden käyttöä, ehkäisee omilla toimillaan Suomen joutumista sähköpulaan. Sähkösaunan ohella esimerkiksi uuni sekä pyykin- ja astianpesukoneet kuluttavat paljon sähköä.

Vähennä sähkönkäyttöä hintapiikkien aikaan

Toinen suositeltava tapa osallistua sähkötalkoisiin on vähentää sähkön kulutusta korkeiden sähkön hintojen aikaan. Pörssisähkösopimuksen tehneet taloudet toimivat näin luultavasti luonnostaan, mutta nyt

myös kiinteän sopimuksen tehneiden on erittäin kannattavaa seurata hintoja. Hintoja voi seurata oman sähköyhtiön sovelluksen avulla tai vaikkapa Fingridin Tuntihinta-applikaatiosta.

Ajoittamalla sähköä paljon kuluttavien laitteiden käyttöä pois kalliilta tunteilta auttaa Suomea välttämään sähköpulan.

Kenelläkään ei ole kristallipalloa, josta voi varmistaa tulevan talven tilanteen. Paljon ratkaisee se, miten kylmä talvesta tulee, milloin Olkiluoto 3 -ydinvoimalaitoksen kaupallinen käyttö alkaa ja miten sähköä saadaan Ruotsista. Vaikka kaikki näyttäisi menevän suunnitelmien mukaan, on varautuminen meillä suomalaisilla verissä. Sitä varten voi suositella jokaisen kotiin kotivaraa kolmeksi vuorokaudeksi.

Tietoa sähköpulasta: www.fingrid.fi/sahkopula

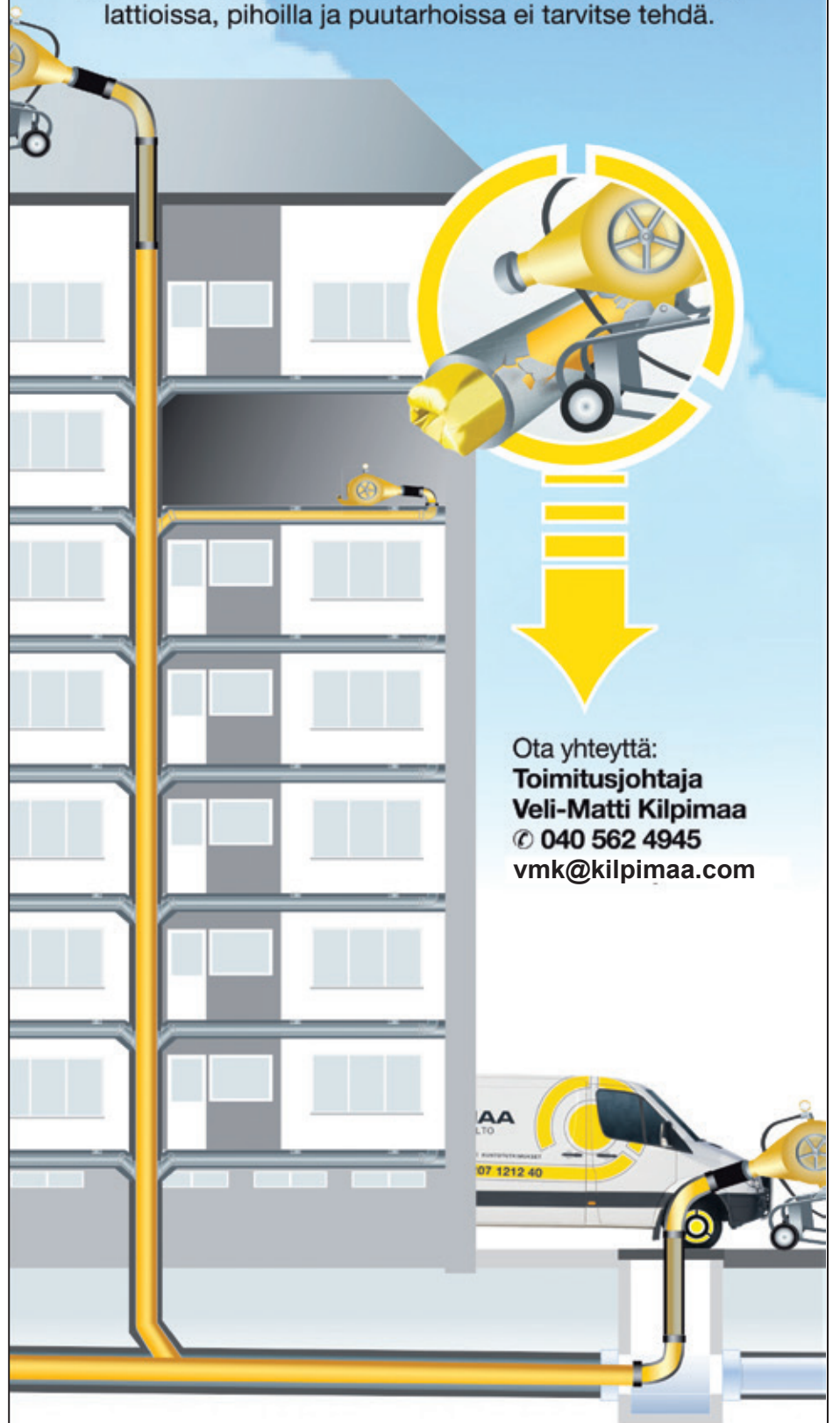
Tietoa kodin energia-asioista: https://www.motiva.fi/koti_ ja_ asuminen

Kotivara: <https://72tuntia.fi/>

Tietoa Tuntihinta-applikaatiosta: www.fingrid.fi/tuntihinta

PUTKIREMONTTI SUKITUKSELLE jättää lattiat ehjiksi

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



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

KILPIMAA

Oulu • Kemi • Tornio • Rovaniemi

☎ 0207 121 240 | myynti@kilpimaa.fi | www.kilpimaa.com

Ihmisiä, joiden kanssa rakennat rohkeasti parempaa

A-INSINÖÖRIT
ains.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



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 saumamassa antaa periksi ja sauma repeää keskeltä tai irtaoo elementin reunasta. Tämän jälkeen rakenteet ovat sadeveden ja kosteuden armoilla.

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

Tilaa maksuton elementtisaumojen kuntokartoitus:

0400 683 003

saumaset@saumaset.fi

SAUMASET

Takuulla tiivistä

www.saumaset.fi

Koskiniemen Sähkö

Hanneksentie 19
96600 Rovaniemi
040 778 63 56

Nyt on aika tarkistaa kiinteistöjen varautuminen ja laittaa väestösuojat kuntoon

*Timo Rantala
Riskienhallintapäällikkö
Lapin pelastuslaitos*

Kansainvälinen tilanne lähiti näkyvästi kiristymään Venäjän miehitettyä Krimin vuonna 2014 ja Venäjän hyökättyä Ukrainaan 24.2.2022 turvallisuustilanne Euroopassa muuttui oleellisesti. Kansainvälinen tilanne on jatkanut kiristymistään, turvallisuusha Euroopassa on noussut uudelle tasolle ja tilanteen kehittymisen arviointi on vaikeaa. Emme elä enää syvän rauhan ajassa ja meidän on varauduttava paremmin, koska tulevaa on nyt vaikeampi ennustaa.

Varautuminen kiinteistössä

Kerrostaloissa ja rivitaloissa on aika tarkistaa pelastussuunnitelman riskit ja varautuminen. Pelastussuunnitelmavolliset kiinteistöt ovat osa omaoimista väestönsuojeluorganisaatiota. Tämän takia kiinteistöissä on hyvä olla valittuna henkilö, jonka kautta viranomaiset saavat kiinteistön tarvittaessa liitettyä omoimiseen väestönsuojeluorganisaatioon nopeasti. Väestönsuojasta vastaavan henkilön yhteystietoja voidaan tarvita lisäksi esimerkiksi mietittäessä omoimisen väestönsuojelun koulutustarpeita.

Kiinteistön pelastussuunnitelmasta on hyvä tarkistaa vastuuhenkilöt, kuka ottaa hoitaakseen minkäkin asian ja miten toimien, jos arvioidut riskit toteutuvat. Muuttunut turvallisuustilanne on voinut myös tuoda uusia riskejä, joita ei ole aikaisemmin osattu huomioida. On hyvä miettiä yhdessä toimintamallit sähkö- ja vesikatkoihin. Miten



selviämme ilman sähköä ja vettä 72 tuntia?
(www.72tuntia.fi)

Väestönsuojat

Pelastuslain mukaan väestönsuojan ja sen laitteiden ja varusteiden kunnossapito kuuluu rakennuksen omistajan ja haltijan velvollisuuksiin. Asuinkiinteistöjen väestönsuojiin suositellaan nimeämään kiinteistön käyttäjistä oma väestönsuojanhoitaja. Jos suojan kuntoon laittaminen on ulkoistettu huoltoyhtiölle, taloyhtiön kannattaa varmistaa väestönsuojan kunto ennakoiden ja hyvissä ajoin.

Väestönsuojahoitajan tehtäviin kuuluu mm. vuosi- huollon tekeminen ja toiminnan ohjaaminen suo-

jautumistilanteissa. Vuosi- huolto ei ole toimenpiteenä vaikea ja tietoa on hyvin saatavilla. Vuosi- huollon lisäksi suojaan on tehtävä 10 vuoden välein paine- ja tiiveyskoe, palveluja myyvät yritykset.

Väestönsuojia on rakennettu eri ikäkausina ja -tekniikoilla. Hoitamattomankin väestönsuojan massiiviset rakenteet antavat suojaa räjähdysten aiheuttamilta sirpaleilta. Sen sijaan taistelukaasut ja tulipaloista syntyvät myrkylliset savut pääsevät sisälle, jos ilmanvaihto ei ole kunnossa. Suurimassa osassa Lapin väestönsuojia on koneellinen ilmanvaihto, jonka korjaaminen tarvittaessa onnistuu hyvin osia vaihtamalla tai uusimalla

la ilmanvaihtolaitteisto. Koneellisen ilmanvaihdon toimiessa ja väestönsuojan ollessa tiivis, ilma tulee suojaan erityissuodattimen kautta, joka puhdistaa ilman myrkyllisistä kaasuista.

Taloyhtiön hallituksen vastuulla on huolehtia siitä, että väestönsuoja voidaan ottaa käyttöön 72 tunnin sisällä viranomaisen käskystä. Elintarvikkeista ja lääkkeitä vastuu on asukkailla itsellään. Väestönsuojan käyttöönotosta on hyvä tehdä suunnitelma, joka liitetään kiinteistön pelastussuunnitelmaan. Varautuminen ei vaadi suuria tekoja, mutta väestönsuojien kunnon tarkastaminen ja varautumiseen liittyvien suunnitelmien päivittäminen kannattaa tehdä nyt.



Kilpailukykyä ja kestävää kasvua

Autamme parantamaan yrityksesi kilpailukykyä ja luomaan kestävää kasvua jo tänään!

KPMG Oy Ab
Rovakatu 20-22, L3
96200 Rovaniemi
E: juha.vaarala@kpmg.fi
P: +358 40 679 2628

**Tilintarkastus | Vero- ja lakipalvelut |
Liikkeenjohdon konsultointi | Yritys- ja rakennejärjestelyt**



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



Nykyikkunaremontti on kokonaisuus

Vuosien varrella enegiakustannusten nousun kanssa käsikädessä on parantunut suomalaisten ikkunoiden ja ovien energiatehokkuus. Se on nykyikkunoissa moninkertainen verrattaessa 1980-luvun ikkunoihin. Talon lämmitysenergian kokonaiskulutuksesta ikkunoiden osuus on noin 20%, eli ikkunoiden parantamisella on selvä talokohtainen ja isommassa mittakaavassa valtakunnallinen merkitys.

Uusilla ikkunoilla ja niiden varusteilla parannetaan asumismukavuutta, viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Remontin myötä taloyhtiössä tulee ympäristöystävällisempi, halutumpi ja arvokkaampi.

Talo toimii kokonaisuutena. Aina kun tuotteisiin tehdään teknisiä parauksia, se aiheuttaa muutoksen tarvetta tuotteen tai remonttikokoonaisuuden muihin osiin. Ikkunaremontin myötä talo tiivistyy ja eristyy hyvin monella tavalla. Otan tässä pari asiaa esille, jotka kannattaa ottaa huomioon jo ikkunaremontin suunnittelu ja tarjousvaiheessa.

Ilmavuodot ikkunoiden kautta loppuvat uusien ikkunatiivisteiden, sekä ikkunon ja seinärakenteen

eristämisen myötä. Hyvän sisäilman varmistamiseksi talon ilmanvaihdon ja valittaville tuloimaventtiili / -ikkunaratkaisuille kannattaa uhrata muutama ajatus. Ilmanvaihdon merkitys on nimittäin noin puolet talon lämmitysenergian kokonaiskulutuksesta. Oikein suunniteltu tuloilmaikkuna hyödyntää auringonpaistetta ja ikkunon lämpöhukkaa, ja se onkin erittäin kustannustehokas lämmön talteenottoratkaisu.

Ikkunoiden lämmöneristyksen paraneminen johtuu hyvin pitkälle lasiteknologian kehityksestä. Nykyisin lasia ja pinnoitetaan lämmön ulossäteilyn ehkäisemiseksi, näitä sanotaan selektiivilaseiksi. Teknologia toimii liiankin hyvin, lämpöä ei karkaa ulos... mutta, mutta eipä tahdo aina kuulua älypuhelinlaan. Tämä on mahdollista tilanteessa, jossa seinärakenneseen ei läpäise mätkaupuhelinsignaalia uuden selektiivi-ikkunan lisäksi. Ongelmaan on kehitetty helppo ratkaisu, selektiivilasi joka läpäisee kännykkä signaalin. Se

varmistaa kännykkäkuuluvuuden myös jatkossa. Itseasiassa on kysymys paljon suuremmasta asiasta kuin

” Uusilla ikkunoilla ja niiden varusteilla parannetaan asumismukavuutta, viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

kännykkäkuuluvuus. Aina kun uusi mobiiliverkko sukupolvi tulee se näyttää moninkertaistavan siirrettävät datamäärät. 5G vaatii paljon enemmän kuin 4G, ja joskus tulee sekin 6G. Yhtäaikaa tekee tuloaan esineiden internet, jossa kaikki vempaimet ovat verkossa. Tässä kannattaa katsetta tarkentaa vuosikymmenten päähän.

Taloyhtiössä ikkunaremontin tavoitteet ovat erilaisia eri yhtiöissä. Korjattavan kiinteistön ikä, arvo ja sijainti vaikuttava tarpeisiin. Omistajilla, asukkailla ja muilla sidosryhmillä on kaikilla omat ajatuksensa millaisessa yhtiössä he mieluiten ovat mukana.

Monimuotoinen asiakaskunta haastaa alan toimijoita. Heidän on pystyttävä tarjoamaan kaikkia palvelevia kompromisseja.

Toisaalta taloyhtiöissäkin on mahdollisuuksia asunto-kohtaisiin ratkaisuihin esim. lisävarusteiden suhteen, se on kaikista kustannuspaineista huolimatta nykyisillä välineillä helpompaa kuin koskaan.

Meille kaikille on merkitystä sillä tosiseikalla, että pienentyvän energiankulutuksen myötä ikkunaremontti on ympäristöteko. Tuotannon ja raaka-aineiden ekologisuuteen, uusituvuuteen ja kotimaisuuteen kannattaa myös kiinnittää huomiota.

Hyvät ja oikein valitut tuotteet ovat tärkeitä parhaan asiakaskokemuksen tuottajana. Erittäin keskeisessä roolissa ovat turvallinen ja ammattitaitoinen asennus ja projektihoito. Ihmisten tarpeiden huomioimisen ja kohtaamisen merkitys ei koskaan häviä.

Maalaus- ja tasoitetoita
Lapin läänissä

MAALAUS- JA TASOITETYÖ J. TORNBERG 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.

Käyttövesi- ja patteriverkoston saneeraukset

Jätevesijärjestelmät:
valvonta, suunnittelu
ja asennus

Lämmitysjärjestelmien
uusimiset ja muutokset

PYYDÄ TARJOUS

info@lampolukko.fi

puh. 044 344 7769

LVI-LÄMPÖLUKKO

www.lampolukko.fi

LINSINÖÖRITOIMISTO J. LAMPELA OY

POHJOLANKATU 4
96100 ROVANIEMI
010 328 0770

**RAKENNESUUNNITTELU
KORJAUSSUUNNITTELU
KUNTOARVIOT**

VADO OY:N ILMANSUODATTIMET ALUEELLASI:

SAKARI PYYKKÖNEN

+358 456 586 661

VADO

VUOSIKYMENTEN KOKEMUS PUHTAASTA ILMASTA.



ALLTIME

www.alltime.fi

**TILINTARKASTUS
SARANKI OY**

HT Jaakko Saranki

Rovakatu 29, 4. krs

Puh. 0440 - 100 881

www.tilintarkastussaranki.fi



Poweria Oy insinööripalvelut Lapissa

Poweria insinööripalvelut palvelee taloyhtiöitä, yrityksiä ja yksityisiä henkilöitä Rovaniemellä ja muuallakin Lapissa korjausrakentamisen suunnittelussa, kilpailuttamisessa, tarkastuksissa ja korjaustöiden valvonnassa. Tehtävämme on myös valvoa tehtävien töiden laatua, töiden turvallisuutta ja viranomais määräysten täyttymistä.



TUTKIMUS

Kartoitetaan mahdollinen vahinko/korjausalue, selvitetään mahdolliset vian aiheuttajat.



SUUNNITELMA

Tutkimustulosten perusteella laaditaan suunnitelmat ja laaditaan urakkaohjelma.



KILPAILUTUS

Urakkaohjelman perusteella kilpailutetaan urakka ja tehdään taloyhtiön kanssa urakoitsijoiden valinnat.



VALVONTA

Valvoja on taloyhtiön etua ajava taho. Remontin aikana tämä tarkoittaa virheellisiin työtapoihin puuttumista sekä Tarvittavat tarkastukset ja kattavan raportoinnin.



KATSELMUS

Urakan valmistuessa valvoja edustaa taloyhtiötä teknisten ratkaisuiden ja työnlaadun tarkastamisessa. Katselmuksessa paikalla ovat taloyhtiön tekninen isännöitsijä sekä urakoitsijat.



LOPPURAPORTTI

Raportti koostuu työn eri vaiheiden kuvaamisesta ja muutosten kirjauksista. Loppuraportointi on tärkeää etenkin, jos työhön joudutaan palaamaan jälkikäteen.



Insinööripalvelut Poweria Oy
www.insinooripalvelut.com
0400 801 454
antti.palovaara@insinooripalvelut.com

Oppisopimuksella isännöitsijäksi

Olen **Kati Holmström**, 32-vuotias, perheen äiti ja myöskin reissaava remontoija. Nykyisin työskentelen OP Koti Pohjoisessa isännöitsijänä. Kiinnostuin isännöitsijän työstä hallitustyöskentelyn myötä. Halusin tietää enemmän mm. kulurakenteesta ja miten asiat käytännössä rullaavat taloyhtiöissä. Aikaisemmin olen työskennellyt rakennusosalalla pääasiassa sisäpuolisten remonttien parissa, joten olin alan vaihtaja ihan toisenlaisesta työstä, mutta jälkepäin on osoittautunut, että kokemuksesta on pelkästään hyötyä. Päädyin etsimään netistä tietoa millaista isännöitsijän työ on ja mitä alalle pääsy vaatisi.

Isännöitsijän tehtäviin pätevädyin noin vuoden kestävä isännöinnin ammattitutkinnon kautta, jonka suoritin oppisopimuksella töiden ohella, se olikin joustava keino alalle tuloon. Käytännössä oppii parhaiten, mutta taustalla olevat lainalaisuudet, hallinto ja talousasiat on kuitenkin syytä opetella ”koulunpenkillä”. Samalla sain tietoa toimialan muista osa-alueista, joihin välttämättä oppisopimuksen sopinut yritys ei ole perehtynyt, esimerkiksi vuokratulojen isännöintiä

Koulutuksessa kerrotaan ja opetellaan perusasioita esimerkiksi taloutta, hallintoa, juridiikkaa asiakaspalvelua ja myös hieman teknistä puolta.

ja asunto-osakeyhtiöiden isännöintiä usein hoitaa eri toimistot tai eri isännöitsijät toimiston sisällä.

Koulutuksessa kerrotaan ja opetellaan perusasioita esimerkiksi taloutta, hallintoa, juridiikkaa asiakaspalvelua ja myös hieman teknistä puolta. Käydään läpi mm. talousarvion ja tilinpäätöksen laadintaa, oikeustapauksia, vastuunjakotaulukkoa, vahinkosaneerauksen kulkua ja isompiin hankkeisiin liittyviä asioita.

Isännöitsijöinä toimii paljon alanvaihtajia, mm. rakennusosalta, kiinteistöhuollon- ja kirjanpidon tehtävistä. Työ on hyvin laaja-alaista, jokaisesta koulutuksesta, sekä elämäkokemuksesta on varmasti hyötyä jossain vaiheessa työuraa, aina tulee uusia ja erilaisia asioita vastaan.

Samaan aikaan kun maailma kehittyy, pääsen myös

isännöitsijänä kehittämään tietotaitoani, tällä hetkellä pinnalla on mm. sähköau-tojen latauspisteet ja valokuituyhteydet. Kuitenkin mielestäni isännöitsijän tärkeä ominaisuus on myös palveluasenne.

Isännöitsijän työ on mielenkiintoista ja monipuolista. Työssä saan haastaa itseäni. Koskaan ei ole kahta samanlaista päivää. Työtä tehdään tiiviissä yhteistyössä hallitusten, asukkaiden, sekä taloyhtiön sopimuskumppaneiden kanssa. Työssä täytyy tarttua aktiivisesti asiakkaiden ongelmiin ja välillä joutuu hoitamaan ikäviäkin asioita.

Ala on melko vakaa, eikä suhdanteet vaikuta kovin herkästi. Alalla on myös mahdollista kehittää itseään lisäkoulutusten myötä, jotka pääasiassa voi suorittaa työn ohessa.

N•CLEAN•

— Raikasta siivouspalvelua! —

RISTIKON VASTAUKSET

1. laho
2. karu
3. opaste
4. ritiläkansi
5. yhtiö
6. ovipumppu
7. laina
8. palju
9. nuohous

MARTIN OY

Kiinteistöhuolto & maanrakennus

www.martinoy.fi

KIINTEISTÖHUOLTO

luotettavasti vuorokauden ympäri

MAANRAKENNUSTYÖT

pihatyöt viherrakentamisesta
salaojituksiin

LUMITYÖT



HUOLTOTILAUKSET

0400 933 000

LVIPITKALA.FI

LVIPITKÄLÄ



Kokemuksia Puukerrostalo DAS Kelon hybridivaihtimesta

Kirsti Saviaro
Toiminnanjohtaja
Domus Arctica -säätiö sr

DAS Kelo on Rovaniemellä sijaitseva CLT-rakenteinen 8-kerroksinen opiskelija-asuinkerrostalo. Talossa on 103 opiskelijayksiötä, joiden koko vaihtelee 26,5 – 32,5 neliöön. Asukkaat muuttivat taloon 1.8.2019 alkaen. Taloon energiatehokkuuteen ja vähähiilisyys kiinnitettiin huomiota jo suunnittelu- ja rakennusvaiheessa. Taloon asennettiin Ecowecin hybridivaihtin jätteen lämmöntalteenottojärjestelmällä ja aurinkopaneelit, joille sähkövarasto sekä ilmanvaihtoon huoneistokohtaiset poisto- ja tuloilmakojeet lämmöntalteenotolla.

Keloon hankitulle hybridivaihtimelle ja jätteen lämmöntalteenottojärjestelmälle luvataan hyötysuhteeksi noin 30-70%. Tämä tarkoittaa huomattavaa määrää energiaa talteen vuositasona. Hybridivaihtimella esilämmitetään passiivisesti kiinteistön lämmintä käyttövetä, joka lämpenee prosessissa noin 10 celsiusastetta. Tämän myötä kaukolämmön ostoenergian



Kuvat: Arkkitehti Aaro Artto; APRT

määrä pienenee ja kiinteistön lämmityskustannukset vähenevät. Hybridivaihtimen päästövaikutuksen on arvioitu olevan -2,1 tCO₂e (2020). Päästövaikutus on hieman aurinkopaneelien vaikutusta suurempi, mihin vaikuttaa sekä suurempi energiantuotto että korkeampi päästökerroin.

Ensimmäisenä vuonna 2020 LTO-järjestelmä tuotti kaikkiaan 15,9 MWh lämpöenergiaa, jonka osuus oli 5,5 prosenttia talon kaukolämmön kulutuksesta. Laitteiston tuotto kolmen vuoden (2020-2022) aikana ollut 48,6 MWh, joka on noin 5 % talon vuosittaisesta kaukolämmön energiamää-

rästä. Saavutettavaan energiasäästöön vaikuttaa talon kokonaisvedenkulutus. DASin asukkaat ovat hyvin valistuneita energiasäästöä ja vedenkulutusta on vain (91 /as/vrk).

Hybridivaihtimen hankintakustannus oli pieni erä, 0,34 % DAS Kelon hankintakustannuksista. Laitteisto

”Keloon hankitulle hybridivaihtimelle ja jätteen lämmöntalteenottojärjestelmälle luvataan hyötysuhteeksi noin 30-70%.



on toiminut kolmen vuoden ajan moitteettomasti ja se on huoltovapaa, jolloin ylläpitokustannuksia ei juurikaan ole. Laite ei vaadi puhdistusta eikä sähköä toimiakseen, Hybridivaihtin käyttää sähköä vain tiedonsiirtoon, joten sähköenergian hinnan nousu ei realisoitu sen käyttökustannuksissa.

Laitteen vesivirrat liikkuvat painovoimalla ja käyttövesiverkoston paineella. Kokemuksemme mukaan emme suosittelisi alle 100 asukkaan kohteisiin hybridivaihtinta niiden pienten vesivirtojen vuoksi. Energiasäästö koostuu pienistä arjen teoista ja hybridivaihtin toimii yhtenä.

**VASTUU
REMONTTI**

Lapin kiinteistöjen
**PARAS
KAVERI**

Paremmän huomisen rakentaja jo vuodesta 1974

**VAHINKO
PALVELUT**

**KORJAUS-
RAKENTAMINEN**

**SOPIMUS-
PALVELUT**

**Tutustu uusiin
verkkosivuihimme:**
vastuuremontti.fi

Ota yhteyttä
016 465 4007
posti@vastuuremontti.fi

**Kun haluat
ripauksen luksusta
tärkeään päivääsi -
Vuokraa limusiini.**

**Järjestä itsellesi ja seurueellesi ikimuistoinen matka
Lincoln Excalibur-limusiinin kyydissä.**

Limusiini on mitoitettu 8 matkustajalle ja matkan aikana teillä on käytössäsi oma henkilökohtainen kuljettaja. Kyydin aikana voitte halutessanne nauttia omia virvokkeita tai vaikka laulaa karaokea. Limusiini kuljettajineen on vuokrattavissa Rovaniemen seudulla kevästä 2023 alkaen.

Ota rohkeasti yhteyttä niin suunnitellaan yhdessä unohtumaton matka juhliisi. Tarjouspyynnön voit laittaa sähköpostitse osoitteeseen tarmo.kotala@gmail.com tai puh. 0400 696 740 Tarmo Kotala

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. 010 253 9200
www.op-koti.fi
isannointi.rovaniemi@op.fi

RETTA ISÄNNÖINTI OY

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

OP KOTI POHJOINEN OY LKV

Valtakatu 14
94100 Kemi
p. 010 253 9200
www.op-koti.fi
isannointi.rovaniemi@op.fi

TORNIO

OP KOTI POHJOINEN OY LKV

Hallituskatu14
95400 Tornio
p. 010 253 9200
www.op-koti.fi
isannointi.rovaniemi@op.fi

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. 010 253 9200
www.op-koti.fi
isannointi.rovaniemi@op.fi

REALIA ISÄNNÖINTI OY

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

SAARISELKÄ

OP KOTI POHJOINEN OY LKV

Kelotie 1, 99830 Saariselkä
p. 010 253 9200
www.op-koti.fi
isannointi.rovaniemi@op.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.

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

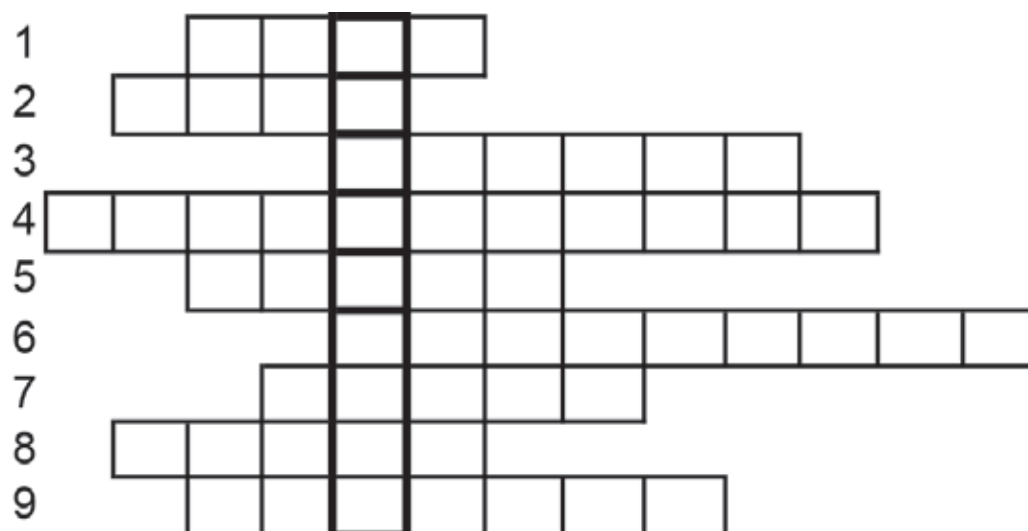
ROVANIEMEN RAPPUSIIVOUS KY

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

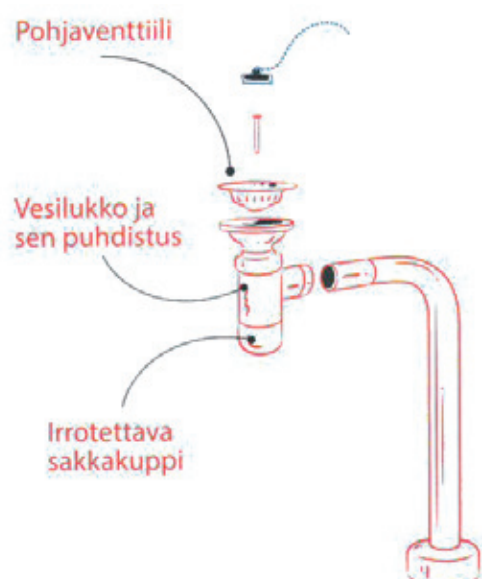


1. käyttökelvoton puu
2. tyhjä huoneisto
3. näyttää suunnan
4. lattiakaivon päällä
5. kaasujohdoista vastaa
6. oven osa
7. välttämätön isoissa remonteissa
8. "ulkoamme"
9. vuosittainen työ joissakin vakituisissa asunnossa

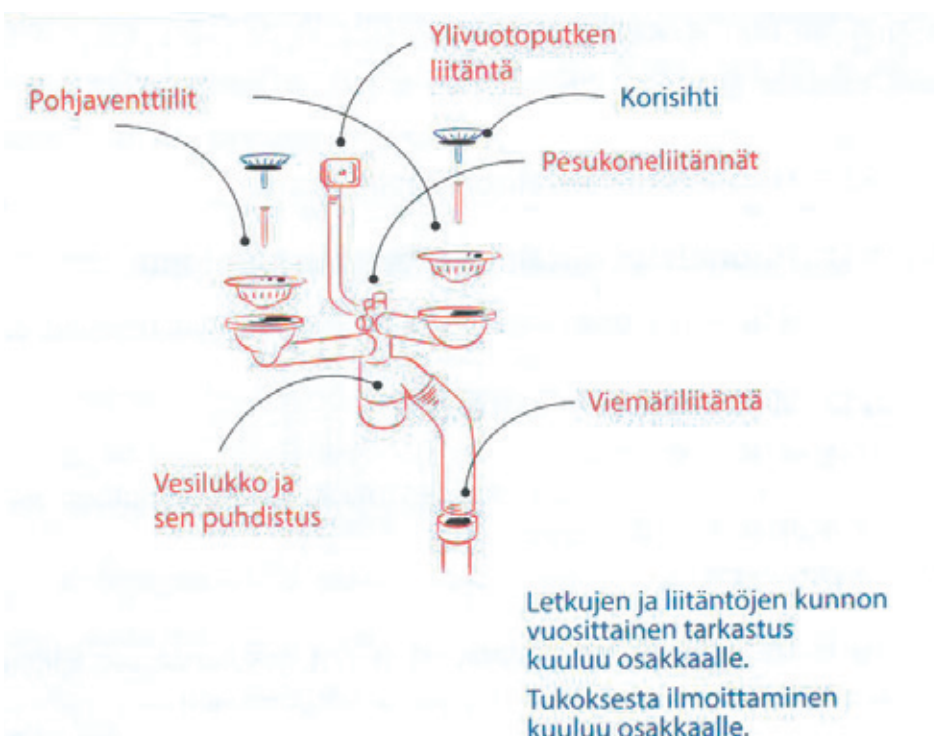
Oikeat vastaukset sivulla 10.

Asunnon kunnossapito ja vastuu

KEITTIÖN PESUALTAAN VESILUKKO



KYLPYHUONEEN PESUALTAAN VESILUKKO



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

Kotivara 72h



Puhtaat ja kannelliset vesiastiat
(lisäksi myös pullovetä)



Hygieniatarvikkeet



Helposti valmistettavaa ja
koko perheelle sopivaa ruokaa



Ensiaputarvikkeet



Paristoilla toimiva
valaisin ja -radio



Käteistä rahaa



Paristoja ja varavirtalähde esimerkiksi
puhelimien lataamista varten



Käsisammutin /
sammutuspeite



Kaasukeitin (retkikeitin)
ja tulitikut



Välttämättömät lääkkeet
ja joditabletteja



www.72tuntia.fi

LIPUTUS- PÄIVÄT 2023



Viralliset liputuspäivät

28.2. Kalevalan päivä, suoma-
laisen kulttuurin päivä

1.5. Vappu, suomalaisen työn
päivä

14.5. Äitienpäivä (toukokuun
toinen sunnuntai)

4.6. Puolustusvoimain lippu-
juhlan päivä

24.6. Juhannus, Suomen lipun
päivä (kesäkuun 20. ja 26.
päivän välinen lauantai)

12.11. Isänpäivä (marraskuun
toinen sunnuntai)

6.12. Itsenäisyyspäivä

Vakiintuneet liputuspäivät

5.2. J.L. Runebergin päivä

19.3. Minna Canthin päivä,
tasa-arvon päivä

9.4. Mikael Agricolan päivä,
suomen kielen päivä

27.4. Kansallinen veteraani-
päivä

9.5. Eurooppa-päivä

12.5. J.V. Snellmanin päivä,
suomalaisuuden päivä

21.5. Kaatuneitten muis-
topäivä (toukokuun kolmas
sunnuntai)

6.7. Eino Leinon päivä, runon
ja suven päivä

26.8. Suomen luonnon päivä
(elokuun viimeinen lauantai)

1.10. Miina Sillanpään päivä,
kansalaisvaikuttamisen päivä

10.10. Aleksis Kiven päivä,
suomalaisen kirjallisuuden
päivä

24.10. YK:n päivä

6.11. Ruotsalaisuuden päivä,
Kustaa Aadolfin päivä

20.11. Lapsen oikeuksien
päivä

8.12. Jean Sibeliuksen päivä,
suomalaisen musiikin päivä



” Sähkön kallistuessa kaukolämpö on todistetusti vakaa ja hintakehitykseltään sähköä ennustettavampi energiamuoto.

Varma ja vastuullinen, mutta ketterä Kaukolämpö

Sähkön hinnan nopea nousu viimeisen vuoden aikana on nostanut monen kiinteistön ylläpitokuluja. Varsinkin sähkölämmitteisten kiinteistöjen lämmityskustannukset ovat kohonneet merkittävästi. Sähkön kallistuessa kaukolämpö on todistetusti vakaa ja hintakehitykseltään sähköä ennustettavampi energiamuoto. Syyskuussa Neve ilmoitti, ettei rovanieniemäisten kaukolämmön hintaa vuonna 2023 nosteta, vaikka operatiiviset kulut ovatkin kasvaneet. Edellisen kerran kaukolämmön hintaa korotettiin vuonna

2015.

Kaukolämpö on vakaa ja huoleton sekä jatkuvasti kehittyvä palvelu kiinteistöjen lämmitystarpeisiin. Esimerkkinä tästä on asiakkaiden kiinteistöjen hukkalämmön hyödyntäminen ja erilaiset hybridiratkaisut, joissa kiinteistön lämmitykseen käytetään useita erilaisia energiamuotoja sen mukaan, mikä milloinkin on kustannustehokkainta.

– Kaukolämpöverkko on alusta, jonka ympärille voidaan rakentaa hyvin monimuotoisia energian hyödyntämisen ja tuotannon

ratkaisuja. Näin asiakas voi aktiivisesti vaikuttaa paitsi toimintansa ympäristövaikutukseen myös energiakuluihinsa, tiivistää Neven kaukolämpöverkkojen kehityspäällikkö **Timo Jokinen**.

Tuotannon ja jakelun lisäksi myös ylläpitopalveluja kehitetään

Yksi uusimmista kehitetyistä palveluista on uusien, yhtiön toimittamien lämmönjakokeskusten huoltoon, kunnossapitoon ja optimointiin tarjottava

ylläpitopalvelu. Kyseessä on kuukausimaksullinen kokonaisuus, joka sisältää laitteiston sekä asennuksen, ja jossa yhtiö valvoo ja huoltaa kiinteistön lämmönjakokeskusta. Keskuksen toiminta on optimaalista ja huolto- sekä korjaustarpeet voidaan ennakoida ilman ikäviä keskeytyksiä.

– Laitteiston oikeilla säädöillä saadaan suoraan säästöä lämmitysenergiassa sekä optimoidaan tehoa ja näin vaikutetaan myös huipputehoihin ja virtaamiin eli lämmitysvesivirran tarkastuksen kautta myös

kiinteään maksuun, selvittää Jokinen.

Palvelu on pilotointivaiheessa ja Jokinen sanoo, että yhtiö ottaa mielellään pilottiasiakkaita mukaan palvelun kehittämiseen ja testaamiseen.

Hybridilämmitys yhdistelee energiamuotojen parhaita puolia

Yksi kiinteistönomistajan tärkeimmistä ja samalla haastavimmista päätöksistä on lämmitysmuodon valinta. Osa kiinteistön omistajista vaihtaa nykyisen kiinteistönsä lämmitysmuotoa kulujen säästön perusteella.

Harva miettii eri lämmitysmuotojen yhdistämistä tai vuorottelua.

– Moni valitsee lämmitysmuodon joko-tai -periaatteella, vaikka voitaisiin valita myös sekä-että. Vaikka esimerkiksi maalämpöön siirtyminen olisi perusteltua, kannattaisi miettiä toisiko rinnalle jätettävä kaukolämpö säästöjä vaikkapa pienemmän maalämpöpumpun tai sähköliittymän myötä. Varsinkin isoissa kiinteistöissä tällainen hybridimalli voi olla hyvinkin kannattava ratkaisu, sanoo Jokinen.

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.



E-YMPÄRISTÖPALVELUT
LAPPI OY

www.eylappi.fi

luotettava
kumppani

Kysy lisää.

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

Laadukkaasti ja Aikataulussa

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

JF
REMONTTI & MAALAUS OY
MARTTIININTIE 10, 96300 ROVANIEMI



HEIMO
0400-693 808
NIKO
040-755 9802



Palvelemme nopeasti ja laadukkaasti – muutaman tunnin varoitusajalla.

IV- JA SÄÄTÖLAITEHUOLTO J. KANTOLA

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

Lämmitys sähköistyy ja lämpöpumppujen merkitys kasvaa

Jussi Hirvonen
Toiminnanjohtaja
Suomen lämpöpumppu-
yhdistys SULPU ry

Polttoon pohjautuvasta lämmityksestä tulee merkittävä määrä Suomen hiilidioksidipäästöistä. Fossiilisten polttoaineiden käytöstä, mutta pidemmällä tähtäimellä myös biopolttoaineiden polttamisesta, on päästävää eroon ilmastomuutoksen taltuttamiseksi. Suomen olosuhteissa hyvin usein toimivin ja kannattavin ratkaisu polttovapaaseen siirtymään ovat lämpöpumput. Ne pystyvät sähköenergian avulla hyvin tehokkaasti hyödyntämään ympäristön alhaisiakin lämpöjä ja hukkalämpöjä niin lämmitykseen kuin jäähdytykseenkin. Suomen 1,2 miljoonaa lämpöpumppua tuottavat jo lähes 20 % lämmityksestä. Kiitos investointien hyvän kannattavuuden lämpöpumppumarkkinan vauhti vaan kiihtyy.

Vuonna 2021 asennettiin 130.000 lämpöpumppua ja niihin investoitiin 800 miljoonaa euroa. Suomen reilun 1,2 miljoonan lämpöpumpun investoinnin kokonaisarvo on jo 7 miljardia euroa. Vuonna 2021 kaiken tyyppisten lämpöpumppujen myynti kasvoi ja tänä vuonna markkinan kasvu näyttää vieläkin hurjemmalta. Kolmen ensimmäisen kvartaalin luvut näyttävät



80 % kasvua lämpöpumppumarkkinalle. Ilmalämpöpumppujen myynti on kasvanut tli 100 %.

Energianhinnan nousu, halu mahdollisimman riippumattomiin lämmitysratkaisuihin satavat lämpöpumppujen laariin. Öljyn, kaasun, kaukolämmön ja sähkön hinnan nousun vuoksi lämpöpumppujen kannattavuus on parantunut entisestään. Öljykattilo-

den korvaamis- ja energiatehokkuuden parantamisavustukset kiihdyttävät lämpöpumppujen myyntiä lämmitysjärjestelmien saneerausmarkkinassa. Myös Ukrainan sota on lisännyt lämpöpumppujen kysyntää. Nyt halutaan lähienergiaan ja mahdollisimman vähäiseen ostoenergiaan pohjautuvia talon lämmitystapoja. Tällaiseen lämpöpumppu on mitä oivin ratkaisu.



Lämpöpumppualaa on koeteltu ja koettelee kansainvälinen komponentti- ja laitepula sekä yrittäjäys-, suunnittelija-, ja asennusresurssien puute. Energia-kaivojen pitkät, jopa yli puolen vuoden toimitusajat sekä lupien ruuhkautuminen kunnissa ja kaupungeissa vaikeuttavat erityisesti maa- lämpöprojektien myyntiä ja asennuksia. Jo yli miljoonan toimitetun pumpun vuoksi

lämpöpumpputekniikka on suomalaisille hyvin tunnettua sekä hyvässä luotetavassa maineessa. Tämä tekee hankkimispäätöksen helpoksi.

Lämpöpumppuala on hyvässä vauhdissa, mutta lämpöpumppujen tulevaisuuden näkymät ovat vielä hurjemmat. EUn FIT55- ja RePowerEU-paketin suunnittelemaan lämmityksen riittävään sähköistämiseen

Nyt halutaan lähienergiaan ja mahdollisimman vähäiseen ostoenergiaan pohjautuvia talon lämmitystapoja. Tällaiseen lämpöpumppu on mitä oivin ratkaisu.

vuonna 2030 tarvitaan yli 50 miljoonaa lämpöpumppua eli Euroopan nykyisen 17 miljoonan lämpöpumpun kannan kolminkertaistaminen.

Suomessa lämpöpumppuinvestointeja tullaan tällä vuosikymmenellä tekemään noin 10 miljardilla. Valtaosa lämpöpumppuinvestoinneista tulee, kuten nykyäänkin, erillislämmitykseen, mutta enenevässä määrin lämpöpumppuja ilmestyy paitsi kaukolämmön ja -kylmän tuotantoon niin myös kaukolämpöputkien toiseen päähän rakennuskohtaisten hukkalämpöjen ja lähienergian hyödyntämiseen. Kaukolämpö-termi alkaa inflatoitua ja muuttua lämpöenergian siirtojärjestelmäksi. Olenaisessa roolissa tässä murroksessa ovat uusien liiketoimintamallien käyttöönotto ja investoreiden ja investointi-intressien löytäminen. Energian myyminen, säästäminen ja lähienergioiden käyttö täytyy mahtua samoihin palvelutuotteisiin.

Sukitus - viemäriremontti rakenteita rikkomatta

Sami Puotiniemi
myyntipäällikkö
Kilpimaa Yhtiöt Oy

Saneerausmenetelmänä sukitus on asukas- ja ympäristöystävällinen vaihtoehto, jossa putken sisään asennetaan kestävä, epoksikyllästeinen huopasukka. Sukituksen myötä viemäreiden mahdolliset halkeamat ja reiät korjaantuvat ja putki vahvistuu kauttaaltaan uudenveroiseksi.

Sukitus aloitetaan viemäriin puhdistuksella ja TV-kuvauksella. Puhdistuksen jälkeen huopasukka kylälätetään epoksilla ja sukka sujutetaan vanhan putken sisään paineilma- ja sähkövoimalla erikoistyökaluilla. Vanha viemäri toimii muuttina ja menetelmän avulla tehdään uusi itsekantava ja

kova muoviputki vanhan putken sisälle. Käytettävät putkikoot ovat DN50-500 millimetriä.

Sukitus on nopea ja vaivaton vaihtoehto

Taloyhtiöiden viemäreiden sukitus on nopeampi ja asukkaille huomattavasti vaivattomampi, kuin perinteinen viemäriremontti. Asukkaille koituva häiriö on pieni – asunnossa voi asua eikä remontti kestä kauan, maksimissaan pari viikkoa. Sukituksessa entiset kylpyhuoneet säilyvät ennallaan, eikä tarvetta pintojen ja kalusteiden uusimiselle ole ja tämä näkyy luonnollisesti myös kustannuksissa.

Sukitusurakan kesto riippuu aina urakoinnin laajuudesta ja aika arvioidaan ura-

kan suunnitteluvaiheessa. Kyllästys- ja esivalmistelutyöt suoritetaan erillisessä työtilassa, joten esivalmistelut eivät aiheuta kohteeseen ylimääräistä häiriötä.

Sukitus soveltuu useimpiin kohteisiin ja kaikille putkimateriaaleille, kuten esimerkiksi valurauta-, betoni- ja muoviviemäreille.

SUKITUKSEN EDUT

- Asukasystävällinen eli voit asua asunnossasi normaalisti remontin aikana, eikä kalliille tilapäismajoitukselle ole välttämättä tarvetta

- Ympäristöystävällinen, ei tuota juurikaan rakennusjätettä

- Kustannustehokas ja nopea ratkaisu, jossa kylpyhuoneita ei tarvitse purkaa

- Putki on kantava, eli se

Saneerausmenetelmänä sukitus on asukas- ja ympäristöystävällinen vaihtoehto

kestää ulkopuolista räsitusta
- Asuntokohtainen kesto 5–10 päivää, kotona on mahdollista asua
- Käyttöikä 40–50 vuotta
- Sukitettuun viemäriin pystyy liittymään remontin jälkeen uudella putkella

MIHIN SUKITUS SOPII?

- Asunto-osakeyhtiöt, kerrostalo- tai rivitaloyhtiöt
- Teollisuuskiinteistöt
- Toimistorakennukset ja liiketilat
- Pienet huoltotyöt

Kuva: Sami Puotiniemi



Sukitusmenetelmän avulla tehdään uusi itsekantava ja kova muoviputki vanhan putken sisään.

LAPIN KUIVAUSTEKNIikka KY

Lapin Kuivaustekniikka Ky on 2010 Kittilään perustettu vahinkoalan yritys. Elokuussa 2020 toimintamme laajeni Rovaniemelle.

Toiminta-alueemme on Lapin lääni

- Vahinkokartoitukset ja kosteusmittaukset
- Rakenteiden kuivaukset kiinteillä hinnoilla

Rakenteiden kuivauksissa hinnoittelu perustuu kastuma-alueen laajuuteen. Kuivauksen hinta ei muutu vaikka kuivauksessa menisi arvoitua kauemmin, hinnat eivät ole kuivausaikaan sidottuja.

Rovaniemi p. 040 159 4783
Kittilä p. 040 159 4784

www.lapinkuivaustekniikka.fi

JOS NÄET RIVISSÄ AVAIMESI,



Abloy Classic, profile ja exec avainten patentti on jo päättynyt

Jos näet rivissä avaimesi, niin taloyhtiön lukosto kannattaa päivittää

Abloy Sento patentti päättyy 2026

” Patentin päättymisen johdosta on syytä harkita nykyisen lukoston uusimista, mutta jos lukosto on siirtynyt myös passiivarkistoon niin silloin kannattaa ottaa lukkojen päivitys taloyhtiön hallituksessa esille.

lukoston laajennuksia taloyhtiön yleisavaimelle.

Vanhentunut lukosto aiheuttaa ongelmia seuraavanlaisia ongelmia taloyhtiössä:

- Hallitsemattomalla avaintenkopioimisella
- Ilkivalta lisääntyy
- Uusia sarjoituksia ei ole mahdollista tehdä
- Lukkojen huolto- ja korjauskustannusten kasvu
- Yleisavaimella ei pääse kulkemaan kaikista lukoisista, jonka vuoksi huollon avainnippu kasvaa

Lukoston nykyisen kunnon tarkastuksessa kannattaa kääntyä paikallisen lukkoliikkeen puoleen, jolta saa tietoa lukoston eliniän, avainten määrän ja lukkojen

fyysisen kunnon. Asian tuntevan lukkoliikkeen tunnistaa turvallisuusalan elinkeinoluovasta, Abloy valtuutuksesta ja työntekijöistä joilla on turvasuojaajakortti.

Lukoston päivittämisen sekä lukitustuotteiden uusiminen kannattaa ottaa huomioon taloyhtiön kunnonraportissa suunnitelmassa. Uusia tuotepereheita löytyy valtavasti joko avaimella tai avaimettoman kulkeamisen mahdollistamiseen. Paikalliset lukkoliikkeitä auttavat taloyhtiöitä perinteisen mekaanisen lukoston, digitaalisen lukoston tai kulktageilla toimivien lukkojen suunnittelussa ja toteutuksessa.



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 jätelakeita 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



RAKENNUSLIIKE
VENTTI
Sudentie 26
96500 Rovaniemi
040-589 5532

Isännöinnin laadun kehittäjä ja valvoja ISA

Isännöinnin Auktorisointi ISA ry auktorisoi isännöitsijöitä ja isännöintiyrityksiä ja valvoo niiden toimintaa. Isännöinnin Auktorisointi ISA ry on perustettu vuonna 1987. Toiminnallaan ISA edistää ammattimaista ja kehittyvää isännöintiä sekä pitkäjänteistä kiinteistöjen ylläpitoa. Sen tehtävänä on kehittää isännöintialan laatua ja rakentaa luottamusta alaan.

Auktorisoinnista kertoo yrityksen ja henkilön nimen yhteydessä oleva ISA-merkki. ISA-auktorisoidut sitoutuvat noudattamaan isännöinnin eettisiä ohjeita ja käytäntöjä.

- Auktorisointi on kilpailuvaltti isännöintialalla, jossa menestyminen perustuu hyvään maineeseen ja luotettavuuteen. ISA-auktorisointi voi toimia esimerkiksi tarjouskilpailujen kriteerinä, kertoo ISA-asiamies Antti Kumpulainen.

Isännöintiyrityksen auktorisointi

Yrityksen auktorisointia edeltävä auditointiprosessi on vaativa, mutta realistinen ja isännöintiyritystä kehittävä. Auktorisointiin kuuluu osana DNV GL Business Assurance Finland Oy:n joka kolmas vuosi tekemä auditointi, joka antaa samalla yrityksille arvokasta, toiminnan kehittämiseen auttavaa tietoa.

Kun yritys sitten saa ISA-auktorisoinnin, se kertoo taloyhtiölle, että isännöinti on luotettavissa ja osavissa käsissä. Konkreettisia auktorisoinnin etuja on Kumpulaisen mukaan se, että isännöintiyritysten tulee jatkuvasti ylläpitää ja kehittää omaa toimintaansa,



jolloin taloyhtiöillä on lupa odottaa entistä laadukkaampaa isännöintipalvelua.

Auditointi uusitaan kolmen vuoden välein, ja jos yritys ei sitä läpäise, ISA-auktorisoinnin voi myös menettää. Auditointien välillä isännöintiyritys tekee itsearviointiin perustuvaa sisäistä auditointia.

Isännöitsijän auktorisointi

Yksittäinen isännöitsijäkin voi auktorisoitua, kun täyttää pätevyysvaatimukset ja läpäisee tentin.

Henkilöauktorisointia hakevalla tulee olla vähintään kolme vuotta kokemusta päätoimisesta isännöinnistä viimeisten 10 vuoden aikana, sekä jokin ammattitutkinto suoritettuna.

- ISA-tentin läpäisseen isännöitsijän osaaminen on tunnustettu. Se tuo henkilölle mahdollisuuden hakeutua yhä vaativampiin tehtäviin, Kumpulainen kuvaa.

Jotta auktorisointi säilyy, isännöitsijän on toimitettava osaamisestaan todistus ISA:lle sekä suoritettava täydennyskoulutusta vähintään 3 koulutuspäivää eli 21

tuntia vuodessa.

Kumpulainen peräänkuuluttaakin taloyhtiöiden laadukkaampaa isännöintiä. ISA haluaa olla mukana yhtenä keskeisenä toimijana, kun isännöintialan laatua pyritään parantamaan ja kehittämään. Kumpulainen kuitenkin muistuttaa, että kaikkien osapuolien (isännöitsijät, isännöintiyritykset, taloyhtiöt jne) tulee olla mukana tässä laadun parantamisessa ja kehittämisessä. Vain yhteistyöllä ja avoimella toiminnalla asiat menevät positiiviseen suuntaan.

Mitä lyhenne nimen yhteydessä kertoo isännöitsijän koulutuksesta?

- älä eksy isännöinnin tutkintojen lyhenneviidakkoon

Katja Haarma
Liiketoimintaohjaaja
Kiinko

Taloyhtiöissä ja hallituksissa nousee usein keskusteluun isännöintialan ammatilliset lyhenneet ja niiden merkitys.

Osa pohtii ja selvittelee asiaa esimerkiksi isännöinnin kilpailuttamisen yhteydessä, tai kun yhtiöjärjestyksessä uusitaan.

Isännöintiä kilpailutettaessa on tärkeää pitää lähtökohtana oman yhtiön tarpeita myös tulevaisuutta silmällä pitäen, eikä päätöksenteon perusteena koskaan saisi olla pelkkä hinta tai ystävän suositus. On tärkeää, että sopivan koulutuksen ja kokemuksen lisäksi isännöitsijällä on asiakaslähtöinen ote ja tahto toimia taloyhtiön parhaaksi niin talouden kun ylläpidonkin osalta. Toimiva yhteistyö ja luottamus hallituksen kanssa luovaa perustan toiminnalle ja taloyhtiön tulevaisuudelle. Hyvin hoidettu isännöinti vaikuttaa merkittävästi kiinteistöomaisuuden arvoon ja maineeseen.

Isännöitsijän nimen perästä löytyy usein jokin lyhenne, joista asunto-osakeyhtiöiden kannalta keskeisiä hieman avattu.

IK on osoitus siitä, että henkilö on käynyt reilun vuoden kestävän Asunto-osakeyhtiön isännöintikoulutuksen (IK)TM. Tämä koulutus antaa perusvalmiudet normaalin asunto-osakeyhtiöiden isännöintitehtävien hoitamiseen niin hallinnon, talouden kun teknisen ylläpidonkin osalta. Suuri osa tämän koulutuksen käyneistä on suorittanut myös Isännöinnin ammattitutkinnon, IAT:n.

IAT on lyhenne Isännöinnin ammattitutkinnosta, joka on virallinen ammattitutkinto isännöintitehtävissä toimiville. ätä tutkintoa lähdetään usein suorittamaan uran alkuvaiheessa. IAT lyhenne on syntynyt alalla tutkinnon suorittaneiden toimesta, ja monet käyttävät sitä nimensä perässä, vaikka se ei ole virallinen lyhenne. **ITS**[®], eli Isännöinnin jatkotutkinto, on nimensä mukaisesti jatkotutkinto ammatissa jo toimiville isännöitsijöille, jotka syventävät tietoaan ja taitojaan isännöinnin laajassa osaamisvaatimuksentässä. Koulutukseen kuuluu myös kirjallinen opinnäytetyö. Koulutuksen pääsyvaatimuksina on vähintään vuoden päätoiminen isännöintikokemus ja sopivaksi luettava aiempi koulutus. Koulutus kestää puolitoista vuotta ja sitä on nykymuodossa järjestetty vuodesta 2000. Lyhenne juontaa juurensa sanoista isännöitsijän tutkinnon suorittanut ja ITS[®] olikin vuoteen 1999 asti tentti, jolla mitattiin isännöitsijän tiedot koulutuksen jälkeen.

AIT[®], eli Ylempi ammatti-isännöinnin tutkinto on alan korkein jatkotutkinto ammatti-isännöitsijöille. Koulutukseen osallistuvilla on taustalla vahva osaaminen isännöintialalta ja usein isännöintitoimen ohella esimies- tai johtamisvastuu edustamassaa yrityksessä. Osallistujilta vaaditaan vähintään neljän vuoden kokemus päätoimisesta isännöinnistä, tai lyhyemmän kokemuksen lisäksi muuta sopivaksi katsottavaa kokemusta kiinteistöalalta. Sen lisäksi joko ITS[®]-tutkinto tai opisto-/ammattikorkeakoulutasoinen alalle soveltuva tutkinto. Koulutus kestää kaksi vuotta. Koulutusta on järjestetty vuodesta 1982, jolloin se alkoi nimellä Ammattiisännöitsijätutkinto AIT.

IEAT on isännöinnin erikoisammattitutkinto, joka on tarkoitettu kokeneille isännöintialan ammattilaisille. ITS[®]- tai AIT[®]-tutkinnon suorittanut, ammatissa aktiivisesti toiminut ja ammattitaitoaan ylläpitänyt ammatti-isännöitsijä voi yleensä hakeutua suoraan tutkinnon suorittajaksi ja näyttää osaamisensa vaativissa isännöinnin tehtävissä. Mikäli osaaminen ennen tutkinnon suorittamista vaatii täydentämistä, niin tutkinnon suorittajalle laaditaan henkilökohtainen koulutuspolku Kiinkon asiantuntijan avulla.

ITS[®] ja **AIT**[®] tutkinnoista valmistuneiden nimet löytyvät osoitteesta <https://www.kiinko.fi/koulutus/osaamisalat/kiinkossa/isannointi-ja-asuminen>. (ITS[®]-tutkinnon osalta vuodesta 2000 alkaen, jolloin tutkinto laajeni alalle tulijoiden tutkinnosta jatkotutkinnoksi).

Kiinko on alan johtava isännöintitutkintojen järjestäjä, jonka kautta tutkintoja suoritetaan huomattavasti enemmän kuin minkään muun oppilaitoksen. Isännöinnin ammattitutkintoa ja Isännöinnin erikoisammattitutkintoa järjestävät useat oppilaitokset. Muut tässä mainitut koulutukset ja tutkinnot ovat Kiinkon (Kiinteistöalan koulutussäätiö) järjestämiä.

ISA on lyhenne auktorisoidusta isännöintitoimistosta ja tunnusta saavat käyttää vain ISA ry:n auktorisomat isännöintiyritykset. Myös henkilöauktorisoituja isännöitsijöitä on, mutta henkilöauktorisointiin ei liity mitään lyhennettä. ISA ei siis ole koulutus. Lisätietoa auktorisoinnin edellytyksistä ja luettelo auktorisoiduista isännöintiyrityksistä löytyy osoitteesta www.isayhdistys.fi

Lisätietoa artikkeliin liittyvistä koulutuksista ja tutkinnoista löytyy osoitteesta www.kiinko.fi/isannointi

MSTC

PELASTUSSUUNNITELMAT VÄESTÖNSUOJEN TIIVEYSKOKEET JA HUOLLOT

MSTCONSULTING OY

www.mstc.fi

Kangaskontiontie 10 A, 90240 Oulu

AUTOJEN LATAUS ASEMAT MEILTÄ!

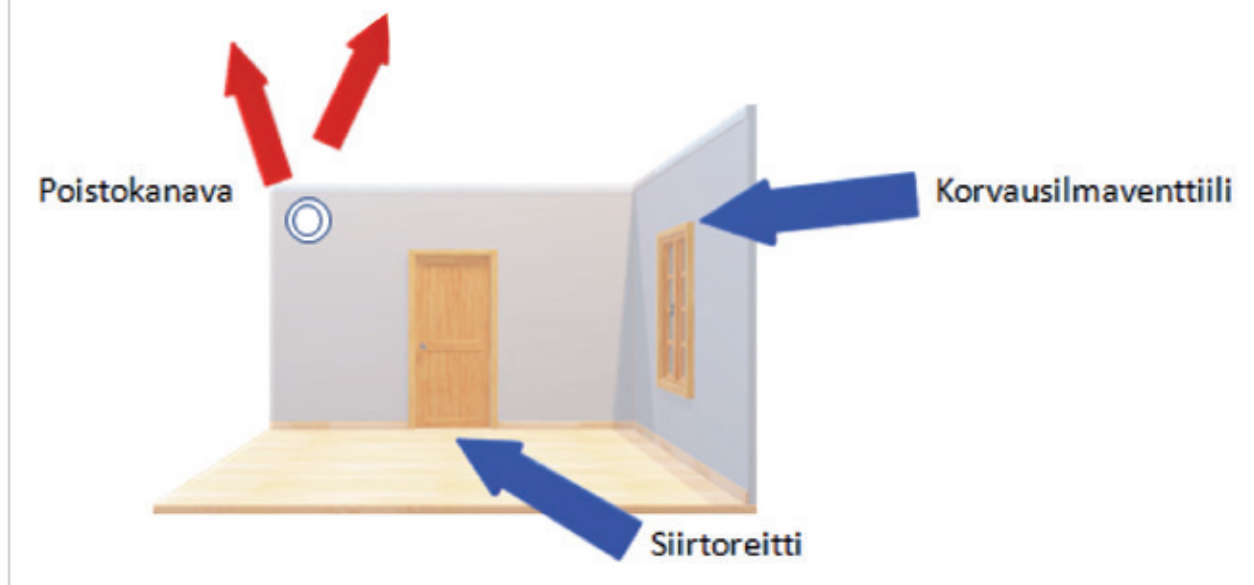


**Luotettavat sähkötarvikkeet
ja asennukset**

sähkötapio

Lautatie 11, ROVANIEMI • (016) 312 412

www.lapinisannoitsijat.fi



Miten painovoimainen ilmanvaihto toimii

Painovoimainen ilmanvaihto perustuu fysiikan lakeihin. Ilmanvaihtojärjestelmässä ei siis ole mitään koneellista laitetta esim. huippuimuria tai kanavapuhallinta. Lämmin ilma on kylmää ilmaa kevyempää ja se nousee ylöspäin. Ylöspäin nouseva lämmin ilma pääsee ulos poistokanavasta (punainen nuoli). Vastavasti kanavan imu aiheuttaa huoneistoon alipaineen. Syntyvän alipaineen avulla korvausilma siirtyy korvausilmaventtiileistä sisälle ja näin ilma vaihtuu (siniset nuolet).

Korvausilma on painovoimaisen ilmanvaihdon tärkein elementti

Painovoimainen ilmanvaihto vaatii, että korvausilmaa saadaan riittävästi. Mikäli

korvausilman saanti estyy, ilma alkaa virrata huoneistoon hallitsemattomista paikoista. Korvausilma on painovoimaisen ilmanvaihdon toiminnan kannalta tärkein elementti. Korvausilmaventtiilit, tuovat huoneistoon happirikasta ja raikasta ilmaa.

Painovoimainen ilmanvaihto on herkkä rakenteellisille muutoksille. Useimmin ongelmia aiheutuu korvausilmaventtiileiden tukkimisesta tai poistamisesta, liiallisesta rakenteiden tiivistämisestä sekä siirtoreittien puutteesta. Painovoimainen ilmanvaihto ei toimi alkuperäisen toimintaperiaatteen mukaan, jos rakenteita on tiivistetty ajattelematta ilmanvaihdon toimintaa, esimerkiksi taloyhtiön ikkuna- tai lisäeristysremontin yhteydessä, joskus korvausilmaventtiilit on poistettu kokonaan. Rakenteiden tiivistämisen ja puuttuvien korvausilmaventtiileiden vuoksi kor-

” Korvausilmaventtiilien tukkiminen tai poistaminen aiheuttaa sen, että ilmanvaihto seisahtuu ja ilman liikkuminen loppuu.

vausilmaa ei saada riittävästi.

Korvausilmaventtiilien tukkiminen tai poistaminen aiheuttaa sen, että ilmanvaihto seisahtuu ja ilman liikkuminen loppuu. Näin ollen korvausilmaventtiiliä ei saa tukkia tai sulkea talvella. On tärkeää pitää korvausilmaventtiili aina toiminnassa, koska painovoimainen ilmanvaihto tarvitsee toimiakseen riittävän määrän korvausilmaa ympäri vuoden.

Painovoimainen ilmanvaihto tarvitsee siirtoreittejä talon sisälle. Siirtoreitin kautta ilma pääsee kulke-

maan koko asunnon läpi korvausilmaventtiililtä poistoilmaventtiilille asti. Ilmanvaihdon siirtoilmareitteinä toimivat oven alla olevat tuuletusraot ja muut kulkuaukot väliovissa tai väliseinissä. Jos väliovet ovat tiiviit ja niitä pidetään kiinni, ilma ei pääse vapaasti virtaamaan tilasta toiseen ja ilmanvaihto häiriintyy. Jos siirtoilmareitit ovat vähäiset tai niitä ei ole, painovoimainen ilmanvaihto ei toimi oikein, koska ilma ei pääse liikkumaan tilasta toiseen. Toimiva ilmanvaihto on edellytys hyvälle sisäilmalle!



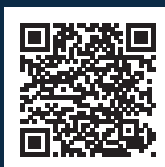
REMOVE
Timanttityöt Oy

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

**Olemme siellä
missä sinäkin.**

Hyppää kyytiin ja katso missä
kaikkialla olemme jo kuvailleet.

Löydätkö sinulle tuttuja paikkoja?



**Koko
Suomen
Howden**

howden

howdenfinland.fi/koko-suomen-howden

Vastikerästien periminen ja huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Matti Pulkamo
asianajaja, Rovaniemi
Asianajotoimisto
Pulkamo Oy

Yleinen kustannustason nousu johtanee siihen, että keväällä 2023 hoitovastikkeita nostetaan. Sama koskee rahoitusvastikkeita. Mitä suuremmaksi vastikkeet käyvät, sitä todennäköisempää on, etteivät kaikki osakkaat suoriudu vastikkeistaan.

Taloyhtiöillä on muita paremmat keinot periä saataviaan

Kun osakkaalta on jäänyt vastikerästejä eikä niitä saada perityksi esimerkiksi maksukehotuksin, voi taloyhtiö hakea saatavalleen maksutuomion käräjäoikeudelta. Kun maksutuomio on saatu, saatava voidaan jättää ulosoton perittäväksi. Ilman tuomiota ulosotto perintä ei ole mahdollista.

Ulosotto perinnässä taloyhtiö on samalla viivalla mahdollisten muiden velkojen kanssa. Mikäli ulosotossa on muitakin velkoja, jaetaan kullekin velkojalle tämän osuus perinnän tuloksesta eli esimerkiksi osakkaan palkan tai muiden tulojen ulosmittauksesta taikka omaisuuden realisoinnista.

Ulosotto perinnän ohella taloyhtiöllä on käytössään asunto-osakeyhtiölain 8 luvun ”perintäkeinot”. Taloyhtiö voi yhtiökokouksessa



päättää osakkaan huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan.

Hallintaanotto perusteita on useampia. Niistä ensimmäinen on osakkaan vastikkeiden maksamatta jättäminen. Muut perusteet liittyvät huoneiston hoitamiseen, käyttötarkoituksen vastaiseen käyttämiseen ja eri tavoin häiritsevän elämän viettämiseen.

Kun puhutaan vastikkeiden maksamattomuudesta, tarkoitetaan nimenomaan vastikkeita, ei esimerkiksi käyttökorvauksia, ellei näitä ole nimenomaisesti taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä rinnastettu vastikkeeseen.

Hallintaan ottamiseen ei saa lain mukaan ryhtyä, jos rikkomuksella on vähäinen merkitys. Noin kolmen kuukauden vastikkeiden

maksamisen laiminlyönti riittää hallintaan ottamiseen. Raja ei ole ehdoton. Mikäli rästikertymä on tätä pienempi, mutta vastikkeet on maksettu jatkuvasti myöhässä, voi myös alle kolmen kuukauden vastikerästä johtaa hallintaanottoon.

Ennen kuin taloyhtiön hallitus voi esittää yhtiökokoukselle hallintaan ottamista, on hallituksen annettava osakkaalle kirjallinen varoitus. Varoitus on saatava toimitettua todisteellisesti perille ja siitä on käytävä ilmi varoituksen peruste ja mainittava nimenomaisesti mahdollisuudesta ottaa huoneisto yhtiön hallintaan. Varoituksen tarkoituksena on antaa osakkaalle ikään kuin viimeinen mahdollisuus esimerkiksi vastikerästien maksamiseen.

Varoitus on annettava tiedoksi myös vuokralaiselle tai muulle osakehuoneistossa asuvalle siitakin huolimatta, ettei varoitus liittyisi millään tavalla vuokralaisen toimintaan.

Mikäli osakas ei maksa vastikerästejään varoituksen jälkeenkään, hallitus voi kutsua koolle yhtiökokouksen päättämään asiasta. Jos osakas maksaa rästinsä, hänen on maksettava lisäksi varoituksen antamisesta ja mahdollisesta yhtiökokouksen koolle kutumisesta yhtiölle jo aiheutuneet kustannukset.

Kun yhtiökokous päättää hallintaan ottamisesta, on päätös annettava osakkaalle ja vuokralaiselle tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Päätöksen tiedoksiannon jälkeen

” Kun osakkaalta on jäänyt vastikerästejä eikä niitä saada perityksi esimerkiksi maksukehotuksin, voi taloyhtiö hakea saatavalleen maksutuomion käräjäoikeudelta.

osakkaalla on puolestaan 30 päivää aikaa saattaa asia kanneteitse tuomioistuimen tutkittavaksi.

Hallintaanotto päätös voidaan tehdä enintään kolmeksi vuoksi. Hallintaan ottaminen päättyy määräajan kuluttua tai aiemmin, mikäli osakas myy (tai muutoin luovuttaa) huoneiston ja uusi osakas maksaa kaikki taloyhtiön saatavat. Jos kauppa ei tapahdu, hallintaan ottaminen ei pääty ennen aikaisesti, vaikka osakas maksaisi taloyhtiön saatavat.

Ja lopuksi tärkein asia: kun huoneiston on otettu yhtiön hallintaan, taloyhtiön hallituksen on viipymättä vuokrattava huoneiston hallinnassaolon ajaksi. Kertyvistä vuokratuloista maksetaan hallinnassaolon

aikaiset vastikkeet, vanhat vastikerästit sekä hallintaan ottamisesta aiheutuneet kustannukset. Myös huoneiston mahdollisesta välttämättömästä korjaamisesta aiheutuneet kustannukset vähennetään vuokratuloista. Mitä näiden erien jälkeen jää jäljelle, on tilitettävä viivytyksettä osakkeenomistajalle itselleen.

Perintäkeinona hallintaan ottaminen on verratien tehokas. Jos huoneisto on suinkin vuokrattavissa markkinaolosuhteet huomioiden, yhtiö saa omansa pois riippumatta siitä, onko osakkaalla ulosottovelkaa. Kokonaan eri asia ovat ne tilanteet, joissa huoneistoa ei saada vuokratuksi. Niissä tilanteissa ulosottoakaan ei yleensä auta.

Wide-yhtiöt Oy

Wide-yhtiöt Oy Luusuaaniemi tarjoaa täyden palvelun kiinteistönhuoltoa asuin-, liike- ja teollisuuskiinteistöille Rovaniemen seudulla. Teemme työtä turvallisella, terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön luomiseksi.

PAIKALLINEN HUOLTOPÄIVYSTYS AUTTAA 24 H/VRK.

Puh. 040 137 4455 • toimisto@wideyhtiot.fi
www.wideyhtiot.fi

LVI-TYÖT



ROVANIEMEN

VESI JA LÄMPÖ

Prokonojantie 8, 97140 Muurola
Puh. 0400 696 740

www.lapinisannoitsijat.fi



Insinööri-toimisto

Lapikas Oy

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

Insinööri-toimisto 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

SALAOJA SADEVESI JÄTEVESI LÄMMITYS

- Tarkastus
- Huolto
- Korjaus
- Päivystys
24 h

24h
030 600 5510

info@verkstohuolto.fi
www.verkstohuolto.fi



Verkstohuolto®
Verkostojen luotettava kumppani

Rovaniemi | Kuopio | Joensuu

Sadevesijärjestelmät ja kattoturvatuotteet asennettuna.

**KYSY NYT
TALVITOIMITUS-
ETUJAMME!**
P. 0400 259 511



Tuholaistorjuntaa Lapissa ja Koillismaalla

**NAPAPIIRIN
TUHOHYÖNTEISTORJUNTA**

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



Palvelemme ammattitaidolla

Vahinkopalvelut

- Kartoitamme ja korjaamme vesi- ja palovahingot.

Sisäilmapalvelut

- Tutkimme ja ratkaisemme sisäilmaongelmat.

Asbestikartoitukset

- Hoidamme asbestikartoitukset asianmukaisesti.

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

luotettava
kumppani

www.polygongroup.fi

POLYGON



Toimimme Aina Parhaaksesi.

Isännöitsijän työ monipuolista

Kuka olen

Olen **Pirkko Siurua** ja toiminut isännöitsijänä reilun 30 vuotta. Isomman osan urastani olen ollut yrittäjänä

DK-Enormi Oy:ssä Anita Alanamman ja Jouni Niemelän kanssa. Yrityksmyynnin kautta työskentelin Op-Isännöinnissä parisen vuotta, josta siirryin eläkkeelle. Jotenkin veri veti vielä työelämään ja kun pyydettiin en osannut kieltäytyä ja olen nyt ollut Retta Isännöinnissä reilut kaksi vuotta osa-aikaisesti.

Alkutaival

80-luvun lopussa aloitin isännöintiin liittyvät työt Rovaniemen Isännöitsijätoimistossa. Ensin tein toimitustyötä sitten kirjanpitoa ja siitä sujuvasti isännöimään. Lupautuessani isännöitsijäksi minulla ei ollut mieltäkuva työstä. Nuoruuden innolla ja työkavereiden tuella ryhdyin hommiin. Muistan aina ensimmäisen puhelun novisiina. Osakas soitti: ”Meillä vuotaa WC: pönttö, kenelle kuuluu korjaus.” Vastasin: ”Selvitän asian ja soitan kohta takaisin.” Tästä se lähti homma käyntiin.

Koulutus

Koulutuksena olen käynyt kauppaopiston ja alan tutkintojen kautta on tieto lisääntynyt, mutta työ on paras opettaja tälläkin alalla. Alan julkaisut ovat myös erittäin hyvä lisä tiedon saantiin.

Yksi iso tekijä tiedon kartuttamisessa on ollut ja on edelleenkin paikallinen Lapin Isännöitsijät ry, joka kouluttaa jäseniään ajankohtaisista asioista ja järjestää yrityskäyntejä sekä tapaamisia julkisen puolen henkilöiden kanssa. Olen



ollut isoimman osa isännöintivuosisitani yhdistyksen hallituksessa ja siten paraatipaikalta päässyt seuraamaan alan kehitystä.

Työn luonne

Kohteinani ovat olleet asunto-osakeyhtiöt (rivi- ja kerrostalot) pääsääntöisesti Rovaniemen alueella. Työn määrä yhtiöissä on tasaisesti kasvanut ja kasvaa edelleen. Alkuvuosina työ oli lähinnä hallinnon hoitamista. Laajoja remontteja ei vielä tehty johtuen taloyhtiökannan ikärakenteesta, katto remontit olivat isoimmasta päästä. Vuosien myötä yhä laajemmat saneeraukset tulivat kuvaan mukaan.

Itse olen kokenut työssäni etuoikeudeksi saada tutustua todella laajaan yhteistyökumppaneiden verkostoon. Voisi sanoa, että vähän on tahoja, joiden kanssa en ole ollut tekemisissä. Esim. urakoissa ollaan yhteydessä suunnittelijoihin, valvojiin, urakoitsijoihin, rakennusvalvontaan, ARA:n (avustukset), pankkeihin, vakuutuslaitoksiin, verottajaan, naapuriyhtiöihin... Aika monta tahoja jo tässä.

Asunto-osakeyhtiölain uudistus 1.7.2010 oli huomattava parannus entiseen lakiin. Laki velvoitti mm. osakkaita ilmoittamaan kirjallisesti kunnossapitotyöstään etukäteen suunnitelmiseen ja työn aloittamiseen vaati yhtiön suostumuksen.

Toki lakia on korjailtu useaan otteeseen

sen voimaantulon jälkeen ja viimeisin on 11.7.2022 voimaan tullut muutos, joka mahdollistaa jatkossa yhtiökokouksen pitämisen etänä.

Muutos, jota on jo useamman vuoden ajan työstyetty, on osakerekisterien siirto Maanmittauslaitokselle sähköiseen muotoon. Mahdollisesti vihdoinkin ensi vuonna saadaan tämäkin toteutettua.

Sähköautojen latauspisteiden rakentaminen tuottaa myös päänsäivä taloyhtiöissä, onneksi ARA vielä avustaa näitä töitä.

Jätehuoltomääräykset ja jätelaki uudistuivat 2021. Laki vaati taajama-alueella vähintään viiden huoneiston asuinkiinteistön lajittelemaan jätteet seitsemään eri jakeeseen.

Tässä oli muutamia mieleeni tulleet muutoksia vuosien ajalta.

Aloitteleva isännöitsijä

Erittäin ilahtunut olen siitä, että ala kiinnostaa ja uusia ihmisiä tulee alalle. Työhän on monipuolista ja työpäivät ovat kaikki erilaisia. Osakkaiden/asukkaiden kanssa toimiminen vaatii sosiaalisia taitoja ja on kyettävä ottamaan vastaan negatiivistakin palautetta. Toisaalta asioissa onnistuminen on palkitsevaa. Isännöitsijä saa arvostusta toimimalla taloyhtiön parhaaksi ja olemalla luottamuksen arvoisen.

Joustaviin työaikoihin on varauduttava ja päivät saattavat venyä. Sen voin sanoa, että yhtään ”tylsää” työpäivää ei ole kohdalleni osunut.

Vapaalle

Kohta on aika jättää tämä monipuolinen, haastava ja innostava työ taakse.

Voin keskittyä hiihtämiseen, pyöräilyyn, patikointiin, matkusteluun, marjastukseen, lukemiseen, näytelmäkerhoon, onhan näitä.

Kiitos ensinnäkin Anitalle ja Jounille pitkästä yritysuraastamme.

Kiitos kaikille osakkaille ja asukkaille sekä laajalle yhteistyökumppanuusverkostolle pitkäaikaisesta hyvästä yhteistyöstä.

Hymyillään ja jutellaan, kun tavataan. ”Elämä on laiffii” ” En ole ulkona kuvioista, olen pihalla” Matti Nykänen

Turvanasi palo- ja työturvallisuuden palveleva ammattilainen

MUISTA PALOTURVATARKASTUS!

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

Kaikki käsiammuttimet kannattaa tarkastuttaa luotettavalla Turvanasi-ammattilaisella.



TURVANASI

**Turvanasi
Sammutinhuolto Avap Oy**

Ahjtie 8,
96320 Rovaniemi

Puh. 010 4252 100

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

Ulkovalaistuksen päivittäminen Led-aikaan

Jenna Kauppila
Tekninen asiantuntija/
Sähköinsinööri
Sähkö- ja tele-
urakoitsijaliitto
STUL ry



Energiatohokkuusdirektiivit ovat vuosi vuodelta vähentäneet perinteisiä valonlähdekiteknikoita markkinoilta. Näitä korvaavat ledit, joiden energiatohokkuus on yleensä moninkertainen vanhaan teknologiaa verrattuna. Kannattaako siis vaihtaa valaisimet uusiin vai jatkaa vanhojen käyttöä varastoon ostetuilla lampuilla? Mitä etuja ledeillä voidaan saavuttaa?

Vanhat valaisimet ja niihin soveltuvat korvaavat lamput

Kerrostalojen piha-alueiden valaistuksessa on käytetty tyypillisesti elohopealampuja ja jonkin verran hehku- ja halogeenilampuja, joista jälkimmäiset pääosin pien-

talojen pihapiirin valaistuksessa käytettyjä. Nämä ovat jääneet pois markkinoilta jo joitakin vuosia vuosi sitten. Moni taloyhtiö on saattanut lykätä ulkovalaistusremonttia hankkimalla varastoon valaisimiin sopivia lampuja.

Lähes kaikkiin valaisimiin on saatavissa korvaavia lampuja, jotka pienen energiansäästölamppu -vaiheen jälkeen ovat vakiintuneet led-tekniikaksi. Usein vaihto on helppoa, mutta monimetalli- tai natriumlampujen kanssa korvaavat lamput aiheuttavat muutostöitä myös valaisimeen.

Tällöin siirtyminen uusiin on hankalampaa; työ tulee teettää sähköalan ammattilaisella.

Ledien paras ominaisuus on pieni energian kulutus eli niiden valovirta on suuri tarvittavaan sähkötehoon nähden (lm/W). Esimerkiksi 80 watin elohopealampun, joka antaa esim. 3800 lumenin valovirran (lm), valontuotto olisi noin 50lm/W. 30 watin korvaavalla led-lampulla vastaavat arvot olisivat 3600lm/30W eli valontuotto wattia kohden olisi 120lm/W. Ledistä saadaan siis samalla sähköteholla valoa yli kaksinkertainen määrä. Lopulliseen valaisimesta ulos tulevaan valon määrään vaikuttaa lampun kokonaisvalovirran lisäksi myös esim. lampun valonjako. Monella korvaavalla lampulla voi valonjako olla alkuperäiseen lamppuun verrattuna erilainen, jolloin valaisimestakin tulee valoa eri tavalla ulos. Alkuperäinen ajatus heijastimen ja valaisimen kuvun toiminnasta

ei täysin toteudu, joten tämä on syytä ottaa huomioon lamppuostoksilla. Toki lopputulokseen vaikuttaa vielä muitakin tekijöitä, kuten vaikkapa lämpötila. Ledikin lämpöä ja tarvitsee tilaa jäähtyäkseen. Vaikka lampu mahtuisi valaisimeen, sille voi jäädä liian pieni tila jäähtymiseen, jolloin sen käyttöikä voi lyhentyä tai valontuotto heikentyä luvattua nopeammin. Myös valaisimien likaantuminen vähentää valontuottoa ja lampujen pidentyneiden käyttöikäen myötä likaantuminen voi aiheuttaa tarvetta puhdistaa valaisimia lampun vaihtojen välilläkin. Elohopeahöyrylampuihin verrattuna ledin toiminta on lähtökohtaisesti parempi kylmissä olosuhteissa mm. syttymisnopeuden osalta. Led-lamput sisältävät kuitenkin elektroniikkaa, joka on kosteudelle ja korkeille lämpötiloille herkempää, joten kannattaa valita erityisesti ulkokäyttöön tarkoitettuja lampuja ja varmistaa

niiden käytön lämpötila-alueen sopivuus. Suomessa ja erityisesti pohjoisempana voivat lämpötilat vaihdella todella paljon eri vuoden-aikoina.

Valaisimien uusiminen

Oikein valitut uudet valaisimet, jotka ovat valmiiksi suunniteltu led-tekniikalle, ovat myös valonjaoltaan toimivia. Näissäkin tekniikka voi olla toteutettu erillisillä led-lampuilla tai ne voi olla toteutettu kiinteillä led-moduuleilla. Kumpikin on varmasti hyvä vaihtoehto, mutta moduulien kanssa valonlähteiden vaihto voi olla konstikkaampaa ja ainakin se voi edellyttää sähköalan ammattilaista paikalle. Ledien käyttöikä on laadukkailla tuotteilla yleensä pitkä. Valaisimien uusimisessa kannattaakin ilman muuta kääntyä ammattilaisten puoleen, jotta kaikki tarpeet tulevat huomioituksi. Samalla tulee

tarkistettua, voidaanko valaistuksen ohjauksen päivityksellä saada vielä lisäsäätöjä energialaskuun ja siinä ohessa jopa parantaa valaistuksen käytännöllisyyttä, piha-alueiden viihtyvyyttä ja turvallisuuden tuntua. Nämä kannattaa ottaa työn alle samanaikaisesti sähköajoneuvojen latauspaikkojen suunnittelun kanssa, jolloin mahdolliset piha- ja parkkialueiden kaivuutyt hoituvat yhdellä kertaa.

Valaisimien hankinnassa tulee ottaa huomioon myös takuuasiat. Jos valaisimet hankitaan erikseen ja asennustyö tilataan jostakin toisaalta, takuutkin ovat kaksi eri asiaa. Jos valaisimissa havaitaan takuuaikana tekninen vika, asennusliike ei ole velvolinen tekemään vaihtotyötä takuutyönä. Vahva suositus onkin hankkia sekä tuotteet että asennus samalta toimijalta. Suositeltavaa on myös käyttää STUL-takuun alaisia tuotteita.

RAKENNUSLIIKE
LAPLAN OY

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

Jos näet
tässä avaimesi,
**LUKITUKSESI
VAATII
PÄIVITYSTÄ**

Nykyaikainen lukitus on
kotisi turvallisuuden A ja O.

Turvallisuusvaatimukset muuttuvat ja **ABLOY®**-tuotteet kehittyvät. Vaikka lukkosi toimisivatkin edelleen hyvin, kannattaa niiden ajanmukaisuus tarkistaa säännöllisesti. Päivittämällä lukituksesi patentoituun **ABLOY®**-ratkaisuun lisäät kotisi turvallisuutta huomattavasti.

Pyydä meiltä tarjous lukituksesi uusimisesta!

Rovaniemen Turvacenter Oy
Rovakatu 36-38, 96200 Rovaniemi
P. 050-513 2177 • www.turvacenter.fi



OP Koti Pohjoinen tuntee isännöinnin.

Tärkeä tehtävämme on huolehtia taloyhtiön arvosta sekä turvallisuudesta 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.



Piharakentaminen alkaa toiveista

Minun nimi on **Sini Pelto** ja olen ammatiltani puutarhuri, viheralueurakentaja. Pihojen kimpussa olen työskennellyt useamman vuoden. Valmistuin 2011.

Työ on monipuolista, haastavaa ja erittäin fyysistä. Vaatii hieman myös matikkapäättä. Joka vuosi myös oppii lisää erilaisten tilausten myötä.

Piharakentaminen alkaa toiveista omakotitalon tai taloyhtiön pihalle. Taloyhtiössä on hyvä myös tiedustella asukailta heidän toiveita ja miettiä ikähaitaria. Jos talossa asuu seniori-ikäisiä eikä siis keinoilla ja hiekkalaatikolla ole niin suurta kysyntää. Onko aktiivisia liikkujia, päiväkahvittelijoita, kukkien hoitajia, kasvimaan hoitajia. Näistä aletaan muokkaamaan pi-

halle suunnitelmaa. Suunnitelman tekee ammattilainen. Heillä on siihen vaadittava koulutus ja osaaminen. Myös siihen tarvittavat tietokone ohjelmat.

Taloyhtiö tai omakotitalo saa suunnitelman ja sen jälkeen pyytää yrittäjiltä tarjouksia työstä. Suunnitelma on aina maksullinen, mutta tarjousten pyytäminen ei maksa mitään. Tarjouksia kannattaa pyytää vähintään kahdesta eri yrityksestä, niin näkee onko suurta hajontaa hinnoissa.

Toteutus aloitetaan suunnitelman mukaisesti. Työvaiheita on monia tietysti riippuen kohteesta. Pieniä kohteita voidaan tehdä käsityökaluilla, mutta isoihin tarvitaan konevoimaa. Poistetaan ensin vanhat maat ja mitataan uusille kohteille

paikat. Pikku hiljaa piha alkaa rakentua. Monelle laitteelle on erittäin tarkat säädökset miten ne asennetaan, esimerkiksi lasten leikkivälineet.

Uusi tai uudistettu piha antaa monenlaista arvoa talolle/taloyhtiölle. Piha voi saavuttaa enemmän sosiaalista elämää, kohtaamispaikka grillin ja ruokailuryhmän ympärillä. Jumppalaitteet tuo asukkaita lähelle lisäämään liikkumista ja lihasvoimaa. Hyvin rakennettu piha aktivoi asukkaita. Talo saa myös lisäarvoa valmiista pihasta ja se tekee pihan helppohoitoiseksi. Omakotitalo ostajan silmissä voisi kuvitella, että valmis piha houkuttelee enemmän.

Mahdollisuudet piharakentamiseen on melko laajat. Omakotitalossa on

toki helpompaa suunnitella hullujakin ideoita.

Piharakentajan silmissä muutoksen tekeminen kannattaa. Se tuo niin monenlaista hyvää ja alueita joita oikeasti tulee sen jälkeen käytettyä.

Puutarhurin työtä on myös pienemmät työt joihin ei aina talon väellä ole osaamista, aikaa tai kiinnostusta. Pensaiden ja puiden leikkaukset. Kasvien istutukset ja sopimuksesta, vaikka niiden hoito. Vanhan nurmikon paikkaus. Kasvien poisto. Myös pihaneuvontaa, joka ei sisällä suunnitelmaa. Ammattilainen neuvoo kasveille oikeat paikat ja hoito-ohjeet. Hänellä on silmää nähdä piha ehkä hieman eri vinkkelistä.



AP-Lasi

Täyden palvelun lasiammattilainen!

Ikkunat
Terassilasit
Välitilan lasit
Lasikaiteet
Pöytälasit
Lasi- ja peiliovet
Lasiseinät

www.ap-lasi.com

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

Meri-Lapin Lukituspalvelu Oy

• Päivystys 24h: 0100 866 30

Rovaniemen Lukkopalvelu

• Päivystys 24h: 043 2111 553

TOKITEK

VIEMÄRISANEERAUKSEN & HUOLLON TÄYDEN PALVELUN KONSEPTI

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 patoventtiilien asennus
- Viemäreiden videokuvaus, kartoitus- ja paikannuspalvelun
- Viemäreiden sukitus korjaukset ja viemäreiden vaihdot sukitustyöhön liittyen
- Viemärihuollot ja avaukset
- Viemäreiden sadevesi-järjestelmien pesupalvelun
- Viemäreiden sukitus saneerauksiin liittyvät projektinhallinta-, asiantuntija- ja konsultointipalvelut

Lisätietoja verkkosivuiltamme. Kuulumme Luotettava kumppani- ja Tilaaajavastuu.fi -järjestelmään. Lisäksi löydymme Eurofin sin ylläpitämästä Sertifikaattihaku.fi -järjestelmästä.

Tilaaajavastuu

luotettava kumppani



TokiTek Suomi Oy

Y-tunnus: 2542692-1

www.tokitek.fi

info@tokitek.fi

+358 207 121 320



LVI-palvelut koko Suomessa, pohjoisesta etelään

Viemäreiden sukitukset
LVI-urakointi
LVI-korjaustyöt
IV-asennukset
Korjauspalvelut
Tutkimuspalvelut

virra.fi

Telian kaapelinetillä surffaat valon nopeudella

Katso myös
liittymä-
asiakkaan
C More edut

Pelikäyttöön, perussurffailuun tai ison perheen lukuisille laitteille
– Telian kaapeli-tv verkossa surffaat helposti ja luotettavasti jopa 1000 Mbit/s nopeudella. Kun sinulla on meiltä kk-laskutteinen matkapuhelinliittymä, säästät laajakaistan kuukausimaksuissa 60 € vuodessa.

Ota nopeampi netti käyttöösi

Tarkista nettiyhteytesi osoitteessa telia.fi/laajakaista. Voit myös poiketa Telia Kauppaan.

Oletko taloyhtiön edustaja?

Telian Taloyhtiöpalvelu auttaa kiinteistöjen edustajia kaikissa taloyhtiöasioissa puh. 0200 32333 tai osoitteessa telia.fi/tarjouspyynto. Kysy myös edullista taloyhtiölaajakaistaa.



Huolestuttaako taloyhtiösi hiilijalanjälki?

Tarvitsetteko apua
sähköautojen
latausratkaisujen
valinnassa?

Ympäristöasiat puhuttavat monissa taloyhtiöissä – ja hyvästä syystä. Taloyhtiön **energiaratkaisuilla** 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 energiaratkaisuista, 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/



Granlund Rovaniemi tarjoaa kattavat palvelut LVIA- ja sähkösuunnittelusta energiakonsultointiin.

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

INVESTOI TALOYHTIÖSI TULEVAISUUTEEN



Onko hissinne jo parhaat päivänsä nähnyt?
Esiintyykö hississä käyttöhäiriöitä ja korjaukset tulevat kalliiksi?

Hissin uusiminen kohentaa taloyhtiön yleisilmettä ja liikkuminen helpottuu, mikä nostaa asuntojen jälleenmyyntiarvoa. Hyödyt myös uuden teknologian tuomasta mukavuudesta ja turvallisuudesta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAlta on saatavissa jopa 45 % esteettömyysavustusta olemassa olevan hissien esteettömyyskorjauksiin.



HISSIN PERUSKORJAUSESIMERKKI

Talon valmistumisvuosi: 1974
Lähtötilanne: Kääntöovelliset hissit
Muutos: Uudet hissit, joissa tilavampi kori ja automaattiovet.

Kysy lisätietoja ja tilaa ilmainen hankekartoitus!

Jussi-Otto Mäkinen | KONE Hissit Oy | Pohjois-Suomi
040 775 6431 | jussi-otto.makinen@kone.com | www.kone.fi/peruskorjaus

FINIB



VAKUUTTAMINEN JA VAHINKOTILANTEIDEN HOITO ON MONIMUTKAISTA JA AIKAA VIEVÄÄ

Ota kumppaniksi etuasi ajava
vakuutusmeklari.

**Vakuuttava
asiantuntija**

www.finib.fi

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

Taloyhtiöille
selvää säästöä
talvitöistä

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

KARELIA IKKUNA

Karelia ikkunat ja ovet nyt myös Pohjois-Suomessa!

PARASTA SUOMALAISTA LAATUA KODILLES

Puu-alumiini ikkunat | Ulko-ovet, parvekeovet
Kerrostaso-ovet | Asennettuna



RIVI-, KERROS- JA OMAKOTITALO

saneeraukset - Tapaamme asiakaskäynneillä, sähköpostitse,
puhelimitse, Teamsillä - Asiakas päättää

PITKÄLLÄ
KOKEMUKSELLA:



Luotettava
Kumppani



Peitsa Juujärvi
Puh. 040 903 0781
peitsa.juujarvi@kareliaikkuna.fi
Mika Koivukangas, ikkunamaisteri.fi
Puh. 050 388 3161
mika.koivukangas@kareliaikkuna.fi