

Kun laatu ratkaisee.

KIINTEISTÖTYÖT
NEITOLA

neitola.fi

JUTO
RAKENNUS

jutorakennus.fi

LAPIN KIINTEISTÖ- SANOMAT

Lapin isännöitsijät ry:n
julkaisu 37. vsk.
Ilmestymispäivä 9.11.2023
www.lapinisannoitsijat.fi

JEE! NETTI ON AIDOSTI NOPEA JA TV-KUVA EI RÄTISE!

ONPA HYVÄÄ VETTÄ!

KAUKOLÄMPÖ ON KIERTO-TALOUS-ENERGIAA.

VARMAA SÄHKÖN-SIIRTOA.

NEVEN LIITTYMÄT:
KAUKOLÄMPÖ
VESI
SÄHKÖ
VALOKUITU

NEVE
POHJOISEN ELÄMÄN PUOLESTA

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
rovanieni@oulunkuivaustekniikka.fi

KATTO

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



Laadukkaat peltiosat
Ikkunapellit



Kattoturvatuotteet



Vesikaton tarkastus
Huolto- ja korjauspalvelu



Lumen- ja jäänpuudotus
Talvikunnossapito

Perttu Carlson
050-3784585
perttu@kattorovaniemi.fi



LAPIN KOPIO

tulostus@lapinkopio.fi
016 345 330

KORKALONKATU 28
96100 Rovaniemi

LAKEHANSA

lakehansa@company.inet.fi
040 771 3546

RAKENNUSPIIRUSTUKSET

tulostus, skannaus,
vektorointi...

**NOPEA
KULJETUSPALVELU**

**FLYERIT
POSTIKORTIT
KÄYNTIKORTIT...**

**JULISTEET
TARRAT
VALOKUVAT...**

KONETISKIAINEET**KUITULIINAT****WC- JA KÄSIPAPERIT****KÄSIDESIT****SAIPPUAT****ANNOSTELIJAT**

Pääkirjoitus

Mika Pasanen, puheenjohtaja,
Lapin Isännöitsijät ry



Yhdenvertaisuudesta ja lyhytvuokrauksesta

Asunto-osakeyhtiölain mukaan kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä muuhun toimenpiteeseen, joka on omiaan tuottaa osakkeenomistajalle tai muulle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella.

Osakkaalla on oikeus luottaa siihen, että hänen osakkeensa tuottavat samat oikeudet kuin muutkin osakkeet (ellei yhtiöjärjestyksessä ole toisin määrätty) riippumatta siitä asuuko hän talossa.

Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen saattaa unohtua jaettaessa yhteistä hyvää ja varsinkin, jos sitä on vain rajallisesti saatavilla. Kuitenkin myös talossa asumattomat osakkaat yhtäläillä omistavalla ja osallistuvalla vastikkeella yhteisen omaisuuden ylläpitämiseen.

Tavanomaisin esimerkki tästä lienee taloyhtiön halussa olevien autopaikkojen jako. Autopaikkoja ei useinkaan riitä kaikille niitä haluaville. Usein keinoksi keksitään autopaikkasäännöt, joissa autopaikat rajataan vain talossa vakituisesti asuville asukkaille. Näin toimittaessa voi käydä siten, että osakas, joka vuokraa asuntoaan tai ei vakituisesti asu asunnossaan ei autopaikkaa saa, mikä taas vaikeuttaa asunnon vuokrausta tai käyttöä. Osakkaiden yhtäläistä oikeutta yhteiseen hyvään ei voida sivuuttaa muutoin kuin kaikkien osakkaiden suostumuksella. On syytä muistaa, että osakkaat ovat yhdenvertaisia, eivät asukkaita.

Keskustelu lyhytvuokrauksesta ja pyrkimisestä sen kieltämiseen nousee aika-ajoin otsikoihin ja varsinkin näin matkailusesongin kynnyksellä. Miten lyhytvuokraus poikkeaa pitkäaikaisvuokrauksesta, voidaanko sitä

rajoittaa ja onko sitä edes tarpeen rajoittaa? Onko sillä väliä ja kenelle, asuuko sama asukas asunnossa päivän, viikon, kuukauden vai vuoden?

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi, jollei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Lain mukaan asunnon vuokraaminen on siis lähtökohtaisesti sallittua, sen pituudesta riippumatta. Huoneistoa saa kuitenkin käyttää vain yhtiöjärjestyksessä mainittuun tarkoitukseen. Asunto-osakeyhtiötä perustettaessa voidaan vuokrauskielto tehdä yhtiöjärjestykseen, mutta olemassa olevien yhtiöiden osalta se vaatii kaikkien osakkaiden suostumuksen, eli on käytännössä mahdotonta.

Lyhytvuokrauksesta puhuttaessa on syytä tehdä ero yksityishenkilöiden vuokraamien yksittäisten huoneistojen ja jopa kokonaisten majoituskäytössä olevien talojen osalta, joissa vuokraajina toimivat yritykset ja jotka selkeästi täyttävät majoitustoiminnan kriteerit.

Yksittäisten asuntojen kohdalla kyse on samoista asioista ja peloista kuin muunkin vuokraustoiminnan tai asumisen kanssa, kuten ketä siellä naapurissa asuu, aiheuttavatko he häiriötä tai levottomuutta ja monestako henkilöstä vesimaksua maksetaan.

Yhtiökokouksiin ja yhtiöiden hallituksiin toivoisi osallistuvan enemmän sijoittajaosakkaita. Heillä on usein sellaista laajempaa näkemystä ja kokemusta, mistä olisi hyötyä ja mitä kannattaisi hyödyntää. Aikaisemmin osallistumista rajoittavana tekijänä saattoi olla pitkä välimatka, mutta etäosallistumisen myötä sekin rajoite on poistunut.

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

RAKENNUSLIIKE
LAPLAN OY

**Lukitus-, hälytin-, kameravalvonta-
sekä muut turvallisuusratkaisut!**

Meiltä saatavilla:

- Lukitukset kaikkiin tarpeisiin
- Laajat lukostonhallintapalvelut
- Laajat avainhallintapalvelut
- Kattavat huollot ja huoltopalvelut

Meri-Lapin lukituspalvelu:
0100 86630 / 24h info@lukituspalvelu.fi

Tornion lukituspalvelu:
050 4622335 tornio@lukituspalvelu.fi

Rovaniemen lukkopalvelu:
043 2111 553 rovaniemi@lukituspalvelu.fi

WWW.LUKITUSPALVELU.FI

Hallitus

Mika Pasanen	puheenjohtaja	Sähköposti
Mari Tirri	jäsen, varapj.	mika.pasanen@outlook.com
Timo Lehtoniemi	jäsen	mari.tirri@retta.fi
Taru Tornberg	jäsen, sihteeri	timo.juhani.lehtoniemi@gmail.com
Jyrki Keskipoikela	jäsen, rahastonhoitaja	taru.tornberg@teetee.fi
Kimmo Parkkinen	jäsen	jyrki.keskipoikela@op.fi
Kati Holmström	jäsen	kimmo.parkkinen@retta.fi
Riikka Oinonen	jäsen	kati.holmstrom@op.fi
		riikka.oinonen@retta.fi

LAPIN
KIINTEISTÖ-
SANOMAT
www.lapinisannoitsijat.fi

37. vsk

JULKAISIJA Lapin Isännöitsijät ry.

TOIMITUSKUNTA
Timo Lehtoniemi
Taru Tornberg
Mika Pasanen
Jyrki Keskipoikela

Kimmo Parkkinen
Mari Tirri
Kati Holmström
Riikka Oinonen

PAINOSMÄÄRÄ
27000 kpl

PAINOPAIKKA
Kaleva Oy

TAITTO
Viestinet
maire.mattila@viestinet.fi

SISÄLLYS	
Pääkirjoitus, Lapin Isännöitsijät ry:n hallitus	3
30-vuotta sitten	4
Energia on nyt kaikkien huulilla	5
Myyttien murtaminen on osa sisäilmatutkijan työtä	6
Turvallista asumista joustavasti ja älykkäästi	7
Miten ilmastonmuutos vaikuttaa taloyhtiön vastuuriskeihin?	8
Yllättävät tapahtumat mullisvat markkinat	9
Lumityöt Kuukkelinrivillä	10
Parveke- ja terassilasitus lisää asumisviihtyvyyttä ja parantaa energiatehokkuutta	11
INFO-sivut	12-13
Vakuutusmeklari apuna Taloyhtiön vakuutusasioissa	14
Hissien tarkastukset: turvallisuus ja vaatimukset	15
Asunto-osakeyhtiön konkurssi ja sen vaikutukset osakkaisiin	16
Neven kaukolämpö vastaa tulevaisuuden tarpeisiin.....	17
Arboristi toivoo arvostusta vanhoille puille	18
TUPAKOINTIKIELTO -	
Asunto-osakeyhtiö savuttomaksi?	19
Pieeneen taloyhtiöön putkiremontti sujuvasti ja tarpeen mukaan	21
Miten tilaan lisäävaimia asuntoon?	22
Lapin Kiinteistösanomat on luettavissa näköislehtenä www.lapinisannoitsijat.fi	

30 vuotta sitten lehdesämme

Lämminvesimaksu

Asuntoyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä on yleensä pykälä, jonka perusteella osakkailta voidaan periä lämminvesimaksua. Lämminvesimaksu voi määräytyä huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärän perusteella tai jos huoneistoon on asennettu lämpimän veden mittauslaitteet, niin mittarin lukeman perusteella ja yhtiön määräämän vesikuution hinnalla, jolloin kulutus määrää maksun.

Monissa yhtiöissä osakkaat esittävät, että he saisivat vapautuksen kyseisestä maksusta siltä ajalta, kun he ovat kesälomallansa, eivätkä vietä

sitä kotonansa, vaan ovat matkoilla tai kesäasunnollaan, jolloin henkilömäärä voi vaihdella huoneistoissa.

Miten sitten on, onko vesimaksuvapautukseen perusteita, kun vesimaksu peritään henkilöluvun mukaan.

Ongelma on hyvin yleinen ja sen ratkaisu riippuu siitä, kuinka tulkitaan yhtiöjärjestyksen sanontaa: ”huoneistoissa asuvien...”.

Lähtökohtana tulkinnassa on se, mitä yleisesti voidaan ymmärtää huoneistossa asumisella ja asumiseen kuuluvana oleskeluna sekä poissaolona. Käytännössä melkein poikkeuksetta tämän asian tulkinnassa käytetään apuna ns. talonkirjaa

(=asukasluettelo), johon on huoneistoittain merkittävät tiedot taloon muuttaneista tai talosta muuttaneista henkilöistä. Sellaisen henkilön, joka on merkittynä talonkirjaan voidaan ilman eri selvitystä katsoa ainakin kuuluvan ”huoneistoissa asuvien” käsitteen piiriin.

Kuitenkin on muistettava, että talonkirja ei voi olla ainoa tulkintaperuste, mikäli tosiasiallinen tilanne ei vastaa talonkirjaa (näytövelvollisuus sillä, joka väittää että näin on).

Lämminvesimaksun eriyttämiseen normaalista yhtiön muiden kulujen jakamisperusteesta (=vastikeperusteesta) on ollut syynä lähinnä se, että henkilöluvun

mukaisen kustannusjaon on katsottu tältä osin olevan oikeudenmukaisempi jakoperuste.

Mielestäni on selvää, että kesälomalaisenkin on katsottava asuvan huoneistossa yhtiöjärjestyksen tarkoittamassa mielessä. Niin kauan kuin voidaan katsoa henkilön käyttävän asuntoa pääasiallisena asuntonaan, on hänen katsottava myös olevan velvollinen vesimaksun suorittamiseen. Lomailu ja kesämökillä oleminen kuuluu suuremmassa tai pienemmässä määrin normaaliin elämään eikä tällaisiin syihin vedoten voida katsoa henkilön vapautuvan vesimaksun suorittamisesta. Ne, jotka perustelevat

todellisen kulutuksen tältä ajalta pienenevän heidän osaltaan, ovat tietysti tältä osin oikeassa, mutta toisaalta tällaista ajatusleikkiä voitaisiin jatkaa loputtomiin: joku laskee yhteen ne päivät ja yöt, joihin hän ei ole vuoden aikana kotona, vaan on ollut esim. työmatkoilla, toinen taas laskee naapurissa tilapäisesti vieraana olleet ja muutaman päivän ”asuneet” henkilöt.

On muistettava, että tälläkään yhtiöjärjestyksellä ei ole pyritty absoluuttiseen, todelliseen kulutuksen mukaiseen laskutukseen, vaan yksinkertaisesti toiseen tältä osin parempaan jakoperusteeseen kuin muiden vastikkeeseen

sisältyvien kulujen jakamisessa.

Vesimaksun vapautukseen ei siis edellämainituilla perusteilla ole oikeutta.

Asiaan ei löydy mitään nyrkkisääntöä, mutta yleisenä periaatteena pitäisin sitä, että tilanteen tulisi poiketa huomattavasti normaaliin elämään ja asumiseen liittyvistä ”kuvioista” esim. joku perheen jäsen on armeijassa tai muutto ulkomaille syksyllä ja paluu keväällä.

Lauri Koskela
toimitusjohtaja
Talokeskus Oy

Lapin Kiinteistösanomat on luettavissa
näköislehtenä osoitteesta <https://www.isannointiliitto.fi/tutustu-meihin/paikallisyhdistykset/yhteystiedot/lapin-isannoitsijat-ry/>

SWECO ON LUOTETTAVA KUMPPANI

TARJOAMME PAIKALLISESTI LAAJAA SUUNNITTELUOSAAMISTA
KAIKEN KOKOISIIN RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HANKKEISIIN

- RAKENNESUUNNITTELUPALVELUT
- LVIA- SUUNNITTELUPALVELUT

KYSY LISÄÄ PALVELUISTAMME ASIAANTUNTIJOILTAMME

OTA YHTEYS
ROVANIEMEN
ASIAANTUNTIJAASI

RAKENNETEKNISET PALVELUT
Jarkko Hakola
Jarkko.Hakola@sweco.fi
040 758 2839

LVIA -TEKNISET PALVELUT
Teemu Kuokkanen
teemu.m.kuokkanen@sweco.fi
050 316 1263

Energia on nyt kaikkien huulilla

Kirsi Salo
jäsenkokemuspäällikkö
Suomen
Isännöintiliitto ry

Osakekirjan sähköistäminen huolettaa asunnonomistajia monin paikoin turhaan. Osakkeen sähköistä rekisteröintiä ei tarvitse hakea heti, ellei ole juuri ostanut tai saanut asuntoa taloyhtiöstä, joka on jo huoneistotietojärjestelmässä.

Taloyhtiöiden osakeluettelot on määrä siirtää valtakunnalliseen huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä. Määräaika koskee taloyhtiöitä, ei osakkeenomistajia. Nykyisillä asunnonomistajilla on tämän jälkeen vielä 10 vuotta aikaa rekisteröidä omistuksensa sähköiseksi.

Ammatti-isännöidyissä taloyhtiöissä isännöinti hoitaa osakeluettelon siirron: huolehtii, että hallitus on tehnyt päätöksen siirtymisestä, tarkistaa ja vie osakeluettelot huoneistotietojärjestelmään ja tiedottaa kaikille osakkeenomistajille, kun siirto on tehty.

Valtaosa isännöintiyrityksistä on tehnyt siirtoja kuluneen kesän ja syksyn aikana. Syyskuun lopussa huoneistotietojärjestelmään oli siirretty noin 55 % eli vajaa 48 000 asunto-osakeyhtiötä, valtaosa näistä ammatti-isännöityjä taloyhtiöitä.

Näissä taloyhtiöissä osakkeenomistajat ovat saaneet isännöinniltä asiaan kuuluvan tiedotteen, että taloyhtiö on siirtynyt huoneistotietojärjestelmään. Se tarkoittaa, että nyt osakkeenomistaja voi hakea sähköisen omistusmerkinnän Maanmittauslaitokselta ja toimittaa paperisen osakekirjan mitätöitäväksi.

Vaikka tähän on tavallisella osakkeenomistajalla



10 vuotta aikaa, moni sekoittaa määräajat ja kiirehtii omistuksen rekisteröintiä turhaan. Tämä ruuhkauttaa sekä isännöinnin että Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelua.

Pitkät työjonot haittaavat etenkin uusia osakkeenomistajia. Ennen kuin uuden omistajan hakemus on selvinnyt jonosta ja tieto omistajanvaihdoksesta saavuttaa isännöinnin, ei uusi omistaja pysty hoitamaan asioitaan sujuvasti taloyhtiön kanssa.

Uudet osakkaat eivät esimerkiksi pääse kirjautumaan asukassivuille osakaina, ja vika- ja muutostyöilmoitusten tekeminen ei näin ollen onnistu normaalin käytännön mukaan. Pahimmillaan yhtiökokouskutsu voi jäädä uudelta osakkaalta saamatta.

Isännöinnin työpöytä

” Taloyhtiöiden osakeluettelot on määrä siirtää valtakunnalliseen huoneistotietojärjestelmään vuoden 2023 loppuun mennessä.

ruuhkautuu, kun omistuskuvioita pitää selvittää uuden osakkaan kanssa erikseen.

Tilanne on harmillinen mutta onneksi tilapäinen. Muutos sähköiseen maailmaan on kaikille asunto-osakkeen omistajille ja taloyhtiöiden hallinnosta vastaaville uusi ja iso, mutta kärsivällisyydellä pääsemme maaliin.

Määräajat pähkinänkuoressa

Isännöinti ja hallitus vuoden 2023 loppuun mennessä:

- Isännöinti tarkistaa ja

päivittää osakeluettelon tiedot ennen siirtoa huoneistotietojärjestelmään. Isännöintiyrityksen henkilökunta selvittää puuttuvia tietoja osakkailta kyselemällä. Siirrossa vaadittavia tietoja voi puuttua esimerkiksi, jos osakas ei ole suorittanut varainsiirtovero tai muistanut ilmoittaa suorituksesta isännöintiin.

- Taloyhtiön hallituksen pitää tehdä päätös siirtymisestä. Isännöitsijä muistuttaa heitä tästä, jos päätös vielä puuttuu.

- Isännöinti siirtää osakeluettelotiedot huoneistotietojärjestelmään ja ilmoittaa osakkeenomistajille, kun siirto on tehty.

Uusi osakkeenomistaja 2 kuukautta kaupanteosta

- Jos yhtiö on jo huoneistotietojärjestelmässä, hae sähköistä omistusmerkintää mahdollisimman pian, viimeistään kahden kuukauden kuluessa kau-

pasta. Taloyhtiön on tärkeää saada nopeasti tieto uudesta omistajasta.

Nykyinen osakkeenomistaja 10 vuoden kuluessa

- Säilytä paperinen osakekirja ja odota rauhassa ennen kuin haet sähköistä omistusmerkintää. Hakemiseen on 10 vuotta aikaa, ja saat varmasti muistutuksen asiasta hyvissä ajoin.

Jos yhtiö ei vielä ole huoneistotietojärjestelmässä, omistajan vaihdos merkitään paperiseen osakekirjaan.



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
osoitteesta <https://www.isannointiliitto.fi/tutustu-meihin/paikallisyhdistykset/yhteystiedot/lapin-isannoitsijat-ry/>



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



- Sisäilmatutkimukset
- Kuntotutkimukset
- Asuntokaupan kuntotarkastukset
- Rakennusten kuntoarviot
- Asbesti- ja haitta-aine tutkimukset
- Melumittaukset
- Kosteuskartoitukset ja rakennekosteusmittaukset
- Korjausrakennesuunnittelu

www.lapinrakennustutkimus.fi
040 827 4061



Kasken ikkunat & ovet - elämäsi puitteet.

Projektimyynti: Vesa Määttä, p. 040-1377 994

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.

Vesianttila

Vesianttila – lämpöä, vettä ja ilmaa jo kolmannessa polvessa.

Tarjoamme LVI-urakoinnit Lapin alueella uudisrakennuksiin, rakennusliikkeille kuin yksityisille rakentajille kerrostaloihin, rivitaloihin ja omakotitaloihin

Tarjouspyynnöt ja kustannusarviot

LVI-Projektipäällikkö

Veli-Pekka Paldan

puh: 0207 589 973

s-posti: veli-pekka@vesianttila.fi

toimitusjohtaja

Ville Ylianttila

puh: 0207 589 972

s-posti: ville@vesianttila.fi

www.vesianttila.fi



Vakuutuspalvelua joka asettaa taloyhtiösi etusijalle

HOWDEN

Howden Finland Oy | Helsinki – Tampere – Kouvola – Turku – Oulu – Jyväskylä
09 5420 2400 | finland@howdenfinland.fi | howdenfinland.fi



Myyttien murtaminen on osa sisäilmatutkijan työtä

Mikko Strand
Lapin
Rakennustohtori

”Betoni ja mineraalivilla eivät homehdu” on valittavan yleinen toteamus. Tällaisia rakentamiseen liittyviä myyttejä joutuu usein oikomaan sisäilmatutkijan työssä. Tämän uskomuksen vuoksi työmailla jätetään useasti mineraalivillat saateelta suojaamatta. Kuitenkin puolet sisäilmalaboratorioihin toimitetuista näytteistä ovat mineraalivillaa ja joista voidaan tunnistaa mikrobikasvustoja. Kosteassa betonissa taas voi näkyä kalkkihärmää. Eikä tämäkään ole harmiton asia, sillä usein kalkin seurana on sädesienikasvustoa.

”Betonia ei tarvitse kosteusmitata”, tiesi eräs omakotitalorakentaja, sillä hänen mukaansa kuivuuden tietää siitä, kun betonilaattaan teipattuun muovikelmuun ei enää muodostu kosteutta. Vaikka omatoimisuus on hyvä asia, suositteisin kuitenkin kääntymään ammattilaisen puoleen. Kosteusmittaus pinnoituskelpoisuutta varten on tärkeää, kun halutaan välttää sisäilmaongelmat tulevaisuudessa. Lisäksi laitteiden täytyy olla tarkoitukseensa sopivat. Luotettaviin mittaustuloksiin ei päästä kosteuspoikkeamien kartoittamiseen tarkoitetulla pintamittarilla, kuten eräällä talotehtaalla huomattiin.

”Asbestia voi purkaa kuka tahansa” -asenne ja asbestikartoituksen pitäminen turhana viivästyksenä ovat suorastaan pelottavia asioita. Asbestia koskevien artikkeleiden kommentteissa kartoitusta moititaan usein rahastukseksi ja niissä kerrotaan myös, että asbestirakenteita on purettu ilman suojauksia, eikä terveysongelmia ole tullut. Terveysongelmat eivät näykään heti, vaan asbesti aiheuttaa sairauksia jopa kymmenien vuosien viiveellä ja edelleen Suomessa noin 100 kuolemaa vuodessa.

”Nurkista vetävä talo hengittää hyvin ja on terve”, on yleinen harhakäsitys. Eräs rakentaja oli aikoinaan viiltänyt lämpimässä tilassa kulkevan tuloilmakanavan ympäriltä höyrynsulku-
muovin rikki, jotta rakenne hengittäisi. Tämän vuoksi sisäilman kosteus pääsi kuitenkin tiivistymään kylmän kanavan pintaan aiheuttaen vaurioita rakenteille. Tämä rakentaja ja hämmästyttävän monet muut ovat muovivastaisia, mikä johtuneen vuosikymmeniä sitten koetusta öljykriisin aiheuttamasta tiivistysinnosta ja jäljessä tulleesta ilmanvaih-
totechnikasta. Kuitenkin oikeassa paikassa oleva muovi parantaa rakennuksen energiatehokkuutta sekä estää ilmavuodot rakenteiden läpi. On hyvä asia, että ilma vaihtuu hallittuja reittejä pitkin eikä esimerkiksi lämmöneristeiden läpi

kuljettuaan.

”Home ei leviä seuraavaan asuntoon, kun poltan kaikki tavarani”, sanoi asukas, kun muutti sisäilmaongelmaisesta asunnosta pois. Ihmisten asenteet ja uskomukset voivat myös olla toiseen suuntaan liioiteltuja ja esimerkiksi sädesientä pelätään kaikkein eniten. Ennen kuin tavaroita kuskataan roviolle, muistuttaisin, että mikrobit tarvitsevat kosteutta elääkseen. Kosteus- ja homevaurioiden jälkeen siivoukseen ja irtaimiston puhdistukseen on olemassa mm. Työterveyslaitoksen laatimia ohjeita.

”Vesi auttaa, jos kurkkua kuivaa”, ohjeisti kiinteistön omistaja sisäilmaongelmaisessa terveyskeskuksessa oireilevia työntekijöitä. Tällainen vähättely on ongelmallista, sillä se synnyttää vastakkainasettelua ja perättömiä huhuja. Lisäksi mittausten ja korjausten viivyttäminen pahentaa tilannetta ja lisää kustannuksia.

Liikkeellä on valtavasti vääriä luuloja sekä haitallisia asenteita liittyen sisäilmaongelmiin ja asbestin vaaroihin. Ongelmat selviävät tutkimalla ja usein korjaamiseen löytyy myös kustannustehokas ratkaisu. Asenteisiin vaikuttaminen on pitkäjänteistä työtä ja sen eteen tekevät tärkeitä toimia ne tahot, jotka kertovat tietoa rakennusten ongelmista kansantajuisesti, puolueetomasti, liioittelematta ja vähättelemättä.

”Asenteisiin vaikuttaminen on pitkäjänteistä työtä ja sen eteen tekevät tärkeitä toimia ne tahot, jotka kertovat tietoa rakennusten ongelmista kansantajuisesti.



Turvallista asumista joustavasti ja älykkäästi

Topi Pyykkönen
iLOQ Oy

”Turvallisuusympäristömme arkiset uhat puhuttavat meitä monin tavoin, ja pääsynhallinnan mobiiliratkaisuilla vastaamme juuri näihin ongelmiin”, kertoo iLOQin Pohjoismaidenmyyntijohtaja **Toni Päivinen**.

Mobiiliratkaisujen avulla asukas voi itse hallinnoida omia avaimiaan. Tämä mahdollistaa mm. kadonneiden tai varastettujen avaimien poistamisen käytöstä.

”Tämä lisää tietenkin reagoinnin nopeutta, kun palveluntarjoajaan ei tarvitse erikseen ottaa yhteyttä”, täsmentää Päivinen.

Myös kulkuoikeuksien etähallinnointi onnistuu sujuvasti. Käytettävyys ja turvallisuus korostuvat myös asiakkaan voinnoissa.

Turvallinen kulku kiinteistön kaikkiin tiloihin

”Tämän päivän asuminen on eräänlaista paluuta jakamistalouden aikaan, jolloin kaikille asukkaille yhteiset tilat olivat arkipäivää”, toteaa Päivinen.

Myyntijohtaja myös ennustaa yhteiskäyttötilojen merkityksen korostuvan entisestään etätyön aikakaudella.

”Etätyö on tullut jäädäkseen ja kiinteistön yhteiset etätyötilat ovat hyvinkin ajankohtaisia”, Päivinen vakuuttaa. ”Erona vuosikymmenten takaiseen tosin on se, ettei talonmiestä enää ole ja kulku etätyötilaan, kerhohuoneeseen tai saunaan voi olla hankalaa.”

Mobiiliratkaisujen avulla

”

Digitaalinen lukitus tuo asumisen pääsynhallintaan kaivattua helppoutta ja käytettävyttä. Ennen kaikkea nykypäivän luki- tuksessa korostuvat turvallisuuden ylläpito ja asukkaan oma hallinta.

myös yhteistilojen käyttö sujuu vaivattomasti, omalla puhelimella.

Digitaalista järjestelmää voidaan hyödyntää myös muun muassa kiinteistön varastotilojen pääsynhallinnassa.

”Kellarimurrot ovat edelleen iso ongelma monessa kaupungissa, ja tilanteeseen on kehitetty erilaisia, hankaliakin järjestelyjä”, Päivinen toteaa.

Sen sijaan, että avain kellaritiloihin olisi vaikeasti saatavilla, voidaan kulku varastoon ajastaa, jolloin pääsy tiloihin on mahdollista tietyin kellonajan puitteissa.

Digitaalinen järjestelmä avain helppoon asumiseen

Digitaalisissa ratkaisuissa on vastaus myös taloyhtiöiden remonttien turvalliseen toteutukseen, sillä pääsynhallinta voidaan rajata esimerkiksi tiettyyn rappuun tai asuntoon.

Linjasaneeraukset tai vaikkapa ikkunaremontit edellyttävätremonttifirman pääsyä kiinteistön eri osiin. Yleisavaimen luovuttami-

nen tähän tarkoitukseen on aina uhka kiinteistön turvallisuudelle.

”Yleisavain voidaan remontin toteutuksen ajaksi kopioida, eivätkä kaikki kopioitavat avaimet välttämättä palaudu koskaan takaisin”, Päivinen sanoo ja lisää, ettei yleisavainta kaikissa kohteissa enää edes ole. Nykyaikaisten ratkaisujen ansiosta kiinteistön pääsynhallinta on turvallisissa käsissä remontin valmistuttuakin: luovutetut avaimet vain kerätään takaisin ja ne, jotka eivät palaudu, poistetaan järjestelmästä.

Tämä tekee päivittäisestä elämästä paitsi turvallisempaa myös sujuvampaa. Väliaikaisen kulkuoikeuden kiinteistöön voi puhelimen avulla luoda nopeasti.

”Kadonneiden avainten poistaminen on helppoa, ja vastaavasti asukas voi luvittaa jonkun pääsemään asuntoonsa tarvittaessa”, Päivinen summaa. ”Ja alarakenne voi helposti avata etänä ystävälle tai vaikka lähelle.”

Tuotteita on kehitetty juuri joustavuuden lähtökohdista, mikä näkyy ennen kaikkea asumisen helppoutena.



PÄIVYSTYS

Rovaniemi:
044 744 4080

Kemi-Tornio:
044 744 4081



KILPIMAA

ROVANIEMI • KEMINMAA • OULU

www.kilpimaa.com

020 712 1240



-Asennus
J. Ryynänen Oy
p. 041 433 7432

Latvuskujä 4, 96900 Saarenkylä

KIINTEISTÖHUOLLON PÄIKÄLLINEN LUOTETTAVA KUMPPANI



Napapiirin Talohuolto Oy
www.napapiirintalohuolto.fi



Napapiirin
Kylmähuolto Oy

040 525 1065

ROVANIEMI



OVATKO TALONNE ELEMENTTI- JA IKKUNASAUMAUKSET KUNNOSSA?

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

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

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

Tilaa maksuton elementtisaumojen kuntokartoitus:

0400 683 003

saumaset@saumaset.fi

SAUMASET

Takuulla tiivistä

www.saumaset.fi

**RAKENNUSLIIKE
VENTTI**

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

L INSINÖÖRITOIMISTO J. LAMPELA OY

POHJOLANKATU 4
96100 ROVANIEMI
010 328 0770

**RAKENNESUUNNITTELU
KORJAUSSUUNNITTELU
KUNTOARVIOT**

Miten ilmastonmuutos vaikuttaa taloyhtiön vastuuriskeihin?

Sari Närhi
Account Manager
Howden Finland Oy

Sään ääri-ilmiöt ovat lisääntyneet ja ovat osa kiinteistöjen kasvanutta riskikenttää. Luonnonilmiöt, kuten myrskytuulet ja rankkasateet aiheuttavat välillä suuriakin vahinkoja. On kuitenkin ollut huomattavissa, että myös vastuuriskit ovat ilmastonmuutoksen myötä kasvaneet.

Viime vuosina talvet ovat olleet sääolosuhteiden osalta varsin vaihtelevia. Tämä tuottaa haasteita taloyhtiön liukkaudentorjunnan kannalta. Lämpötila voi vaihdella hyvinkin nopeasti pakkasen ja plussan välillä. Juuri hiekkoitettu piha-alue, onkin yhtäkkiä vetinen ja tunnin päästä hiekka onkin jo jääpeitteen alla. Samoin katolla oleva lumi- ja jääkertymä voi yllättäen lähteä liikkeelle ja tipahtaa alas jalankulkuväylälle. Riski liukastumiselle tai riski jäälohkareen tai lumikuorman tippumisesta ohikulkijan päälle, kasvaa vaihtelevista sääolosuhteista johtuen.

Taloyhtiöllä on ns. korostunut huolellisuusvelvoite huolehtia kiinteistöstään ja sen piha-alueesta. Vastuusta vapautuakseen kiinteistönomistajan on osoitettava, että on ollut riittävän huolellinen (ns. käännetty todistustaakka). Kiinteistön vastuu vahingoista on siis normaalia vahingonkorvausvastuuta ankarampi. Tämän vuoksi katsotaan hyvin usein, että kiinteistönomistaja on korvausvelvollinen liukastumisista ja lumen putoamisista johtuvista vahingoista. Vaikka taloyhtiö olisi tehnyt huoltosopimuksen huoltoyhtiön kanssa, ei taloyhtiö vapaudu vahingonkorvausvastuusta vahingonkärsineeseen nähden.

Kiinteistövakuutuksissa



on aina mukana kiinteistönomistajan vastuuvakuutus, joka korvaa toiselle aiheutuneen henkilö- ja esinevahingon, josta kiinteistön omistaja on voimassa olevan oikeuden mukaan korvausvastuussa. Vakuutusmäärät ovat 500.000 e - 1 milj euron välillä. Vahingon sattuessa vakuutusyhtiön tehtävänä on arvioida, onko kiinteistön omistajalla lakiin ja oikeuskäytäntöön pohjautuvaa korvausvelvollisuutta, koska ilman korvausvelvollisuutta vastuuvakuutus ei voi korvata kuluja vahingonkärsineelle. Kun vahinko sattuu, täytyy vahinkoilmoitus tehdä viimeistään vuoden kuluessa siitä, kun taloyhtiö on saanut tiedon vahingosta, muussa tapauksessa vahinko vanhenee.

Osa taloyhtiöstä tekee hiekotuksen talkoilla yhteisvastuullisesti. Tällöin asukkaan liukastuessa katsotaan vahingon olevan itselle aiheutettu ja tällöin vastuuvakuutus ei korvaa. Jos hiekotusvuorot on jaettu esim. vuoroviikoille ja hiekotusvuorossa oleva liukastuu, on jälleen kyse itselle aiheutetusta vahingosta, mutta jos joku muu asuk-

kaista liukastuu, katsotaan se yleensä kiinteistövakuutuksen vastuuvakuutuksesta korvattavaksi.

Mikäli liukastuminen sattuu ammatillisia työtehtäviä hoidettaessa tai työmatkalla, hakee vahingoittunut aina ensin korvausta työtatapaturmavakuutuksesta. Työtatapaturmavakuutusyhtiöllä on oikeus hakea korvausta kiinteistön omistajalta ja korvausvaatimus voi joskus tulla taloyhtiölle vasta yli vuoden päästä. Mikäli tapahtuma on ollut jo aikaisemmin tiedossa, eikä ilmoitusta vastuuvahingosta ole aikanaan tehty vakuutusyhtiölle, voidaan vahinko katsoa vanhentuneeksi ja korvaus jää taloyhtiön itsensä vastattavaksi.

Viime keväänä oli julkisuudessa liukastumistapausta, jossa nuori nainen oli liukastunut 2013 ja lyönyt päänsä. Vahingoittuneen mukaan hänellä oli ollut asianmukaiset talvikengät, mutta oli tästä huolimatta liukastunut pihalla. Huoltoyhtiön mukaan piha oli hiekkoitettu. Vastuu jäi vakuutusyhtiön ratkaistavaksi ja vahingoittuneelle maksettiin korvauksia kivusta, särystä ja tilapäisestä haitas-



On tärkeää huolehtia taloyhtiön vakuutusturvan riittävydestä, mikäli vakava vahinkotapaus sattuisi kohdistumaan taloyhtiölle.

ta. Myöhemmin nainen oli todettu työkyvyttömäksi ja asia eteni käräjäoikeuteen. Nyt kyse oli vammoista ja niiden aiheuttamasta työkyvyttömyydestä ja ansionmenetykskorvauksista. Keski-Suomen käräjäoikeus määräsi vakuutusyhtiön ja kiinteistönomistajan korvaamaan yhteensä n. 2 miljoonaa euroa. Vaikka tapaus on harvinainen, voi korvaussummat nousta hyvinkin suuriksi nuoren koulutetun henkilön loukkaannuttua pahasti.

On tärkeää huolehtia taloyhtiön vakuutusturvan riittävydestä, mikäli vakava vahinkotapaus sattuisi kohdistumaan taloyhtiölle. Kannattaa käyttää meklaria apuna, sillä vakuutusmeklari auttaa valitsemaan ja mitoittamaan kiinteistövuokatuksen oikein. Meklarilla kautta on tarjolla lisätuotteita, joilla taloyhtiö voi parantaa asukkaiden- ja hallituksen turvaa, sekä taloyhtiön turvaa kiinteistönomistajana. Vakuutusmeklarin avulla taloyhtiö säästää myös vahinkotilanteessa aikaa ja päänsä. Lisäksi varmistut, että vakuutusyhtiön korvauspäätös on oikea ja ehtojen mukainen.





Yllättävät tapahtumat mullistavat markkinat

Jukka Rajavaara
Senior Sales manager
Pohjolan OP

Yllättävät tapahtumat saavat markkinat toimimaan ennakkoimattomasti ja kotitalouksille tämä ilmeni viime talvena useiden peruskustannusten, kuten energian, ruuan, kulutustavaroiden, palveluiden ja lainojen korkokustannusten nousuna. Useiden kustannusten samanaikainen nousu on tuntunut kotitalouksissa menojen kasvuna ja tähän ei ole välttämättä varauduttu.

Lainojen korkomenot ovat yksi suurimmin nousseista kuluista ja kustannusten nousua on odotettavissa myös tulevan talven aikana, kun vaihtuvakorkoisissa lainoissa euriborkoron (12 kk eb) vuosittaiset korontarkistukset astuvat voimaan.

Merkittävin syy korkojen nousun taustalla on ollut inflaatio ja tarkemmin pohjainflaatio, josta on poistettu energian ja ruuan hintamuutosvaikutus. Euroopan keskuspankki (EKP) on ohjauskorkojen nostojen myötä pyrkinyt tuomaan hintavakautta euroalueelle, eli hallitsemaan inflaatiota. Keskeisin ohjauskorko on talletuskorko, joka on tällä hetkellä 4,0%. Tämä korko vaikuttaa voimakkaasti 12 kuukauden euriborkorkoon, esimerkiksi 12 kuukauden euribor oli 4,19 % (9.10.2023). Tällä hetkellä markkinat ennustavat, että korkojen nousu tasaantuu ensi vuoden loppuun mennessä. Viimeisen kahden vuoden aikana markkinoiden korkoennusteet ovat kuitenkin olleet vaihtelevia ja markkinoiden ennustettavuuden vaikeutta voi kuvata syksyn 2021 ennusteella, jolloin näkemys markkinoilla euriborkorkojen osalta oli, että korot nousevat nollatasojen yläpuolelle vuosina 2027-2029. Toisin kävi, kun korot nousivat nollatason yläpuolelle keväällä 2022.

Sanotaan, että inflaation ollessa piilossa se pysyykin siellä, mutta sen päästessä

” Merkittävin syy korkojen nousun taustalla on ollut inflaatio ja tarkemmin pohjainflaatio, josta on poistettu energian ja ruuan hintamuutosvaikutus.

valloilleen sitä ei oikein pysäytä mikään. Globaalisti myös Yhdysvaltojen keskuspankki (FED) on pyrkinyt hallitsemaan pohjainflaatiota ja sen odotetaan edelleen nostavan ohjauskorkoa, joka on tällä hetkellä 5,5%. Aiemman ennusteen mukaan korkojen odotettiin jo kääntyvän laskuun. Vastaavasti myös EKP voi nostaa vielä ohjauskorkoa, mutta talouden kestokyvyn tarkastelu vaikuttaa päätöksen taustalla. Pohjainflaation sitkeys on tiedostettu ja teollistuneen yhteiskunnan muuttuminen palveluyhteiskunnaksi näkyy inflaatioeristä etenkin palkkainflaationa. Yhdysvaltojen työmarkkinat ovat edelleen hyvin toimivat ja jopa ylikuumentuneet ja myös Euroopan työllisyystilanne on jopa historiallisen hyvä. Tällaisessa ympäristössä palkkainflaation hillitseminen on todella haastavaa ja mahdolliset koronnostot heikentävät edelleen kuluttajien ostovoimaa. Kuluttajasektori saa ostovoimaa palkan korotuksista, joihin hyvä työllisyystilanne vaikuttaa ja korotukset taas puolestaan jälleen kiihdyttävät inflaatiota ja antavat painetta korkomarkkinaa. IMF varoitti korkean inflaation pitkittymisen riskistä ja ennustaa globaalin inflaation olevan ensi vuonna 5,8 %, aiemman ennusteen ollessa 5,2 %. Erittäin kireät työmarkkinat, inflaatio-odotusten kasvaminen, deglo-

balisaatio, vihreä siirtymä, Ukrainan jälleenrakentaminen ja työikäisen väestön väheneminen tuovat painetta tulevaisuuden työmarkkinaan ja nostavat esimerkiksi palkkainflaatiota entistä enemmän esille.

Kovasti noussut korkotaso on tuntunut etenkin Suomessa, jossa yksityiset kuluttajat ja yrityssektori ovat tyypillisesti sitoneet lainakorkonsa lyhyisiin vaihtuviin euriborkorkoihin. Muihin maihin verrattuna tilanne esimerkiksi Saksassa on toinen, koska siellä lainakorot ovat pääosin kiinteitä, jolloin korkokustannukset pysyvät sovitulla kiinteällä tasolla.

Asiakkaidemme keskuudessa on varsin iso osa yrityslainoista sekä asuntolainoista korkosuojattu, mutta taloyhtiöt ovat tässä poikkeus. On hyvä varautua niitä riskejä vastaan, joita ei itse voi hallita. Kukaan meistä ei voi varmuudella tietää tulevaa korkokehitystä, koska ennusteet ovat ennusteita.

Korkoriskin hallinta etenkin seuraavien 3-5 vuoden aikana voi olla hyvin perusteltua ja ratkaisu on helposti ymmärrettävä jokaiselle taloyhtiön rahoitusvastiketta maksavalle osakkaalle. Yhtiössä on syytä ottaa riskienhallinnan näkökulmasta esille kiinteän koron ratkaisu, jolla pystyy varmistamaan tulevat korkokustannukset valitun suojausajan mukaan.

MARTIN OY

Kiinteistöhuolto & maanrakennus

www.martinoy.fi

KIINTEISTÖHUOLTO

luotettavasti vuorokauden ympäri

MAANRAKENNUSTYÖT

pihatyöt viherrakentamisesta
salaojituksiin

LUMITYÖT



Poweria Oy insinööripalvelut Lapissa

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

 **poweria**

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



Lumityöt Kuukkelirivillä

Raili Vuolo
hallituksen puheenjohtaja
As Oy Kuukkelinrivin

Muutimme Kuukkelinriville Rovaniemen Nivavaaraan kesällä 2019. Tuolloin taloyhtiössä tehtiin talkootyönä kesällä nurmenleikkuu ja talvella lumityöt. Perustimme taloyhtiön asukkaille ja omistajille yhteisen WhatsApp-ryhmän, jossa mm. aika ajoin muistutetaan asukkaita talkoovuoroista ja vuoroon sovituista töistä. Ryhmä toimii informaatiokanavana myös muissa taloyhtiötä koskevissa asioissa. Talkoovuoroista on myös isännöitsijän laatima ja vuosittain asukkaille toimittama paperinen lista.

Taloudellisen säästön ohella talkootyön on todettu lisäävän sosiaalista kanssakäymistä ja yhteishenkeä. Yhteisestä piha-alueesta ja parkkipaikasta on haluttu pitää huolta.

Ajan saatossa on kuitenkin huomattu, että vastuuntunto siitä kuinka hyvin esim. lumityöt tulee tehdä, on lähes kaikilla erinlainen. Meissä asukkaissa on myös monenikäistä ja monenkuntoista ihmistä. Jokaisen terveys ei kestä enää raskasta lumityötä. Työssäkäyvillä ei ole mahdollista varhain aamulla tehdä koko alueen lumitöitä ennen töihin lähtöä. Parkki-alueella lumi ehtii polkeentua autojen käytöstä ja iltaapäivällä lumen poisto on jo taas raskaampaa työtä.

Loma-aikoina tai sairauden yllättäessä ei välttämättä löydy ketään, joka voisi vaihtaa talkoovuoroa, jolloin vuoroja kasaantuu samoille henkilöille turhan

Taloyhtiön asukkailla ja omistajilla on WhatsApp-ryhmä, jossa mm. aika ajoin muistutetaan asukkaita talkoovuoroista ja vuoroon sovituista töistä.

paljon.

Parkki-alueen ja jalkakäytävien turvallisuus on taloyhtiön vastuulla. Tästä tietoisina huolestuimme etenkin keväällä alueille pakkaantuvasta sohjolumesta, joka jäätyessään on todella turvallisuusriski.

Harkinnan jälkeen päädyimme tilaamaan taloyhtiön lumityöt tehtäväksi koneella v.2021. Näin myös piha-alueelle kertyvä iso lumiläjä saadaan poistettua aina tarvittaessa talven aikana. Koneella voidaan poistaa myös keväällä sulava lumisohjo käytäviltä ja parkki-alueelta. Hiekoitus lisää turvallisuutta. Asukkaat ovat olleet tyytyväisiä ratkaisuun koneellisesta lumityöstä. Lumitöitä jää vielä jokaiselle tehtäväksi omassa pihassa riittävästi sekä talkoovuoroviikkona pieni patkka käytävää varastolle.

VASTUU
REMONTTI

Lapin kiinteistöjen

**PARAS
KAVERI**

Paremmen huomisen rakentaja jo vuodesta 1974

PALVELUT

VAHINKO
PALVELUT

KORJAUS-
RAKENTAMINEN

SOPIMUS-
PALVELUT

Tutustu uusiin verkkosivuihimme: vastuuremontti.fi

Ota yhteyttä
016 465 4007
posti@vastuuremontti.fi

REMOVE
Timanttityöt Oy

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

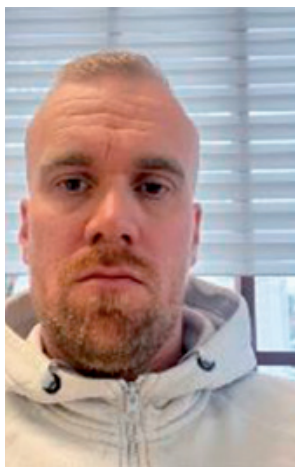
Lapin Kiinteistösanomat netissä
osoitteesta <https://www.isannointiliitto.fi/tutustu-meihin/paikallisyhdistykset/yhteystiedot/lapin-isannoitsijat-ry/>

Parveke ja terassilasitus lisää asumis-viihtyvyyttä ja parantaa energiatehokkuutta

Joonas Tölli
Pohjoisen
lasipalvelu Oy

Parveke ja terassilasitus on tullut osa suomalaista katukuvaa ja ne ovat valtavan suosittuja. Tällä hetkellä Suomessa yli 75 prosenttia kaikista parvekeista on lasitettu. Parvekelasituksista on tullut parvekkeiden vakiovaruste uudisrakentamisessa – yli 90 prosenttiin uudiskerrostalojen parvekeista asennetaan lasitukset jo rakentamisen aikana. Tutkimuksilla on osoitettu niin asukkaan kuin kiinteistön omistajankin saavan konkreettista hyötyä lasitetusta parvekkeesta.

Useat riippumattomat ryhmät ovat tehneet tutkimuksia parvekelasituksista. Nämä tutkimukset ovat osoittaneet, että parvekelasituksella voidaan vähentää lämmönkulutusta ja saadan aikaan merkittäviä energiansäästöjä. Tampereen teknillisessä yliopistossa tehdyt tutkimukset ovat osoittaneet, että Suomessa



voidaan päästä keskimäärin 6 % energiansäästöön.

Parvekelasitukset suojaavat parvekerakenteita ja vähentävät remontointitarvetta

Parvekelasit suojaavat parvekerakenteita sateelta ja lumelta. Näiden lisäksi tutkimukset osoittavat, että ilmankosteus parvekkeen sisällä on 5–10 % ulkoilmaa alhaisempi. Nämä yhdessä tekevät tilasta ulkoilmaa kuivemman, joka näkyy parvekerakenteiden pidempänä käyttöikänä. Yksi la-



situksien merkittävimmistä eduista kiinteistönhoidon kannalta onkin sen tuoma suoja parvekerakenteille.

Hyvien säänsuoja ominaisuuksien vuoksi parvekekorjaustoimenpiteitä tai -ratkaisuja suunniteltaessa parvekelasitus on osa ensisijaisia toimenpiteitä.

Parvekelasien huollon merkitys on merkittävä lasituksen käyttökään vaikuttava tekijä

Parvekelasien säännöllisellä huollolla tuote voidaan säilyttää turvallisena ja toimintakuntoisena koko sen elin-

kaaren ajan. Lupauksemme mukaan säännöllisesti huollettuna lasituksemme kestävät vähintään 25–30 vuotta. Suositus olisi lasitusten huoltoa 5-vuoden välein ja huollon laajuus on aina hyvä selvittää ammattilaisen toimesta kohteessa paikan päällä.

” Parvekelasituksella saadan aikaan merkittäviä energiansäästöjä.

Koko kiinteistön lasitusten huolto kerralla

Koko kiinteistön lasitusten huoltamisella yhdellä kertaa on monia etuja. Koko kiinteistö ja sen asukkaat hyötyvät, kun parvekelasit toimivat vaivattomasti, suojaavat rakenteita ja tuovat energiansäästöä koko taloyhtiölle. Taloyhtiön kaikki lasitukset noudattavat silloin samaa huoltoväliä, jolloin huollon tarpeiden samanaikaisuudella saavutetaan helppoutta ja säästöä.

Lisäksi takuu asioiden yms. selvittäminen on helpompaa, kun on tiedossa, että kaikki lasitukset ovat saman aikaan huollettu.



Nyt
on paras hetki
uusia taloyhtiön
lukitus



Hyödynnä syksyn kampanja & pyydä tarjous lukkoliikkeeltäsi 15.11. mennessä!

ABLOY

Loppuvuoden lukostokampanjat ovat edelleen voimassa ja jos taloyhtiössä on harkinnassa lukoston uusiminen niin kysy hintaa!

Tällä hetkellä on menossa monta hyvää kampanjaa mekaanisesta ja digitaalisesta lukostosta

Laskemme myös tarjouksia taloyhtiöille koodilukoista ulko-oveen, ovikoneistosta ja kameravalvonnasta

turvacenter@turvacenter.fi

tai soita 050-513 2177

Rovaniemen Turvacenter Oy
Rovakatu 36-38, 96200 Rovaniemi
Avoinna ma-pe 8:00-17:00
Päivystys 24/7



TURVACENTER®

Oikea kumppani painotuotteisiin!

Meiltä saat rakennuspiirustukset, lupasarjat, kodinkansiot, säänkestävät tulosteet, laminoinnit, skannaukset, vektoroinnit, käyntikortit, esitteet, julisteet, kutsut, menut ja paljon muuta.

Nyt saat tilausta tehdessäsi:

- 20% CAD-tilauksesta**
- 10% digipainotuotteesta**
- 5% lisäale kun tulet paikanpäälle.**

Mainitse vain "Kiinteistösanomat"!

Tarjous on voimassa 31.5.2024 asti.
Tilausten noudot ja toimitukset lähettipalveluna.

Ota yhteyttä ja kysy lisää!

Grano Rovaniemi
Suosiolantie 5, 96320 Rovaniemi
tuotanto.rovaniemi@grano.fi
p. 0207 809 500



www.grano.fi



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
toimisto@isannointipalvelujes.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.opkotipohjoinen@op.fi

RETTA ISÄNNÖINTI OY
Rovakatu 36
96200 Rovaniemi
p. 010 228 8500
rovaniemi.isp@retta.fi
www.rettaisannointi.fi
ISA- Yritysauktorisoitu

KEMI

RETTA ISÄNNÖINTI
Kauppakatu 5
94100 Kemi
p. 010 228 8070
asiakaspalvelu@retta.fi
www.rettaisannointi.fi
ISA-Yritysauktorisoitu

**OP KOTI
POHJOINEN OY LKV**
Valtakatu 14
94100 Kemi
p. 010 253 9200
www.op-koti.fi
isannointi.opkotipohjoinen@op.fi

TORNIO

**OP KOTI
POHJOINEN OY LKV**
Hallituskatu 14
95400 Tornio
p. 010 253 9200
www.op-koti.fi
isannointi.opkotipohjoinen@op.fi

KUUSAMO

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

RETTA ISÄNNÖINTI
Maaseläntie 36
93600 Kuusamo
p. 010 228 9030
kuusamo.isp@retta.fi
www.rettaisannointi.fi
ISA-Yritysauktorisoitu

SODANKYLÄ

**OP KOTI
POHJOINEN OY LKV**
Jäämerentie 14
99600 Sodankylä
p. 010 253 9200
www.op-koti.fi
isannointi.opkotipohjoinen@op.fi

RETTA ISÄNNÖINTI
Jäämerentie 18, 99600 Sodankylä
p. 010 228 8500
rovaniemi.isp@retta.fi

SAARISELKÄ

**OP KOTI
POHJOINEN OY LKV**
Kelotie 1, 99830 Saariselkä
p. 010 253 9200
www.op-koti.fi
isannointi.opkotipohjoinen@op.fi

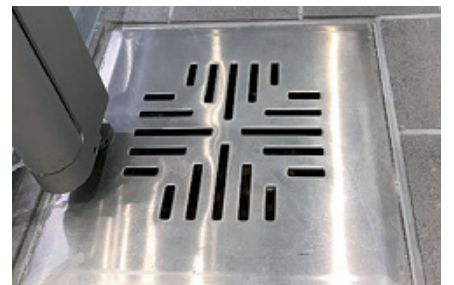
Huolehdihan nämä!



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

**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.fi

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

Huoli-ilmoitus aikuisesta

Kuka tahansa voi huolen herätessä tehdä huoli-ilmoituksen myös muista kuin lapsista. Huoli aikuisesta voi syntyä esimerkiksi silloin, kun ihminen näyttää kykenemättömältä huolehtimaan itsensä ja turvallisuudestaan. Huolta voi myös aiheuttaa vanhuksen kotona pärjääminen tai yksin asuvan aikuisen elämänhallinnan ongelmat. Parasta olisi, jos huolen kohteena olevalta henkilöltä olisi suostumus ottaa yhteyttä sosiaalipalveluihin. Jos

suostumusta ei asiasta tai ihmisestä riippuen voi saada, saa yksityishenkilö tehdä nimettömän ilmoituksen sosiaalipalveluihin.

Varhaisella avuntarpeen tunnistamisella pyritään tukemaan kaikenikäisten hyvinvointia ja auttamaan arjessa selviytymistä. Ilmoituksesi perusteella sosiaalipalvelujen ammattilaiset arvioivat, millaista apua kyseisen henkilön tai perheen elämäntilanteeseen voidaan tarjota.

Asunnon kunnossapito ja vastuu



Etsi taloyhtiöön liittyviä sanoja

Word search grid containing letters for finding words related to apartment association.

- asukas
 - hakkivarasto
 - huoltokirja
 - isännöitsijä
 - kerrostalo
 - kuntotutkimus
 - osakas
 - päätösvaltainen
 - pöytäkirja
 - rappukäytävä
 - taloyhtiö
 - tilinpäätös
 - tuloslaskelma
 - yhtiöjärjestys
- autopaikka
 - hallitus
 - huoneisto
 - isännöitsijäntodistus
 - kiinteistö
 - liikehuoneisto
 - osakekirja
 - parveke
 - pyykkitupa
 - rivitalo
 - tase
 - tilintarkastaja
 - vakuutus
 - yhtiökokous
- esityslista
 - hoitovastike
 - ilmoitustaulu
 - käyttökorvaus
 - kiinteistöhuolto
 - omistusasunto
 - osakeluettelo
 - pohjakerros
 - rakennus
 - saunavuoro
 - tilikausi
 - tontti
 - vesimaksu

RISTIKKO

Crossword puzzle grid with numbered squares for words.

- VAAKA:
- 3. Piha jolle kiinteistö on rakennettu
 - 4. Rakennuksen seinästä ulkoneva aidattu tasanne, jonne johtaa ovi rakennuksen sisältä
 - 5. Sauna-, autopaikka- ja pesutupamaksut
 - 9. Yleisin lämmitysmuoto suomessa
 - 10. Perinteinen naapuriavun muoto
 - 13. Mistä tulee lyhenne ASO
- PYSTY:
- 1. Remontti-ilmoitus
 - 2. Kytetty pientalo, jossa on vähintään kolme rinnakkaista asuntoa
 - 6. Mitä tarkoittaa lyhenne ARA
 - 7. Kokouksessa käsiteltävien asioiden listaus
 - 8. Lumityöväline
 - 11. Talonmies
 - 12. Kiinteistökohtaisesti laadittu tiedostokokonaisuus, joka sisältää mm. kiinteistön hoidon, huollon ja kunnossapidon lähtötiedot

LIPUTUS-PÄIVÄT 2024



- Viralliset liputuspäivät**
- 28.2. Kalevalan päivä eli suomalaisen kulttuurin päivä
 - 1.5. Vappu eli suomalaisen työn päivä
 - toukokuun toinen sunnuntai eli äitienpäivä
 - 4.6. puolustusvoimain lippujuhlan päivä eli Suomen marsalkka C.G.E. Mannerheimin syntymäpäivä
 - kesäkuun 20. ja 26. päivän välinen lauantai eli juhannuspäivä, Suomen lipun päiväksi marraskuun toinen sunnuntai eli isänpäivä
 - 6.12. itsenäisyyspäivä
- Vakiintuneet liputuspäivät**
- 5.2. J. L. Runebergin päivä
 - 19.3. Minna Canthin päivä eli tasa-arvon päivä
 - 9.4. Mikael Agricolan päivä eli suomen kielen päivä, joka on myös Elias Lönnrotin syntymäpäivä
 - 27.4. kansallinen veteraanipäivä
 - 9.5. Eurooppa-päivä
 - 12.5. J. V. Snellmanin päivä eli suomalaisuuden päivä
 - toukokuun kolmas sunnuntai, kaatuneitten muistopäivä
 - 6.7. Eino Leinon päivä eli runon ja suven päivä
 - elokuun viimeinen lauantai, Suomen luonnon päivä
 - 1.10. Miina Sillanpään ja kansalaisvaikuttamisen päivä
 - 10.10. Aleksis Kiven päivä eli suomalaisen kirjallisuuden päivä
 - 24.10. Yhdistyneiden Kansakuntien päivä
 - 6.11. svenska dagen, ruotsalaisuuden päivä
 - 20.11. Lapsen oikeuksien päivä
 - 8.12. Jean Sibeliuksen päivä eli suomalaisen musiikin päivä

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)

SALAOJA SADEVESI JÄTEVESI LÄMMITYS

- Tarkastus
- Huolto
- Korjaus
- Päivystys
24 h

24h
030 600 5510

info@verkstohuolto.fi
www.verkstohuolto.fi



Verkstohuolto®
Verkstojen luotettava kumppani

Rovaniemi | Kuopio | Joensuu

LVI-TYÖT



ROVANIEMEN

VESI JA LÄMPÖ

Kotitie 14 | 96200 Rovaniemi
Puh. 0400 696 740



Sarotek Oy
Ylikorvantie 10 B
96300 Rovaniemi

Matti Arola
toimitusjohtaja, RI AMK
0451229933
matti.arola@sarotek.fi

Avaimet käteen

Suomen Rakennuttamiskeskus Oy LKV
Kiviniementie 6A, 96400 Rovaniemi

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

Wide-yhtiöt Oy

Wide-yhtiöt Oy Luusuanemi tarjoaa täyden palvelun kiinteistöhuoltoa asuin-, liike- ja teollisuuskiinteistöille Rovaniemen seudulla. Teemme työtä turvallisen, terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön luomiseksi.

PAIKALLINEN HUOLTOPÄIVYSTYS AUTTAA 24 H/VRK.

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

Vakuutusmeklari apuna Taloyhtiön vakuutusasioissa

Jussi Merikoski
Vakuutuspalvelujohtaja
Retta
Vakuutuspalvelut Oy

Vakuutusasiat vaativat usein paneutumista ja ovat aikaa vieviä selvittää. Sen takia asiantuntijan käyttäminen taloyhtiön vakuutusasioissa on hyvin yleistä ja se säästää sekä aikaa että resursseja.

Tällainen vakuuttamisen asiantuntija on vakuutusmeklari, joka on vakuutusyhtiöstä riippumaton riskienhallinnan ja vakuuttamisen ammattilainen, joka ei edusta mitään yksittäistä vakuutusyhtiötä. Vakuutusmeklari toimii taloyhtiön edustajana ja edunvalvojana vakuutusasioissa.

Vakuutusmeklarin tehtäviin kuuluu tarkistaa

kiinteistön tiedot, selvittää nykyinen vakuutusturva ja varmistaa että taloyhtiö on vakuutettu oikein.

Vakuutusmeklareiden palveluihin kuuluu myös vakuutusten kilpailuttaminen sovittaessa. Vakuutusalan ammattilaisen kilpailuttaessa taloyhtiön vakuutukset, saa taloyhtiö oikein mitoitettua, kattavat ja hinnaltaan kilpailukykyisimmät vakuutus sopimukset.

Meklariyritysten palveluun kuuluu usein myös nopea ja asiantunteva apu kiinteistön vahinkotilanteissa. Tällöin meklariyrityksen vahinkoasiantuntijat varmistavat ehtojen mukaiset korvaukset vahinkotapauksissa ja tekee tarvittaessa oikaisupyynnön.

Vakuutusmeklarin tehtä-



Vakuutusmeklarin tehtäviin kuuluu tarkistaa kiinteistön tiedot, selvittää nykyinen vakuutusturva ja varmistaa että taloyhtiö on vakuutettu oikein.

viin kuuluu myös vahinkotilastojen ja tietojen toimitaminen avuksi kiinteistön kunnossapidon ja huollon tarpeisiin.

Tärkeä osa meklaripalvelua on tiedottaa asiakasta erilaisista vakuuttamiseen ja riskienhallintaan liittyvistä asioista sekä vakuutusehtojen ja korvauskäytäntöjen muutoksista.

Useilla meklareilla on

myös tarjolla verkkopalvelut, josta isännöitsijä voi reaaliaikaisesti tarkistaa vahinkojen tai vakuutusten tilanne tai tehdä muita toimenpiteitä liittyen vakuutuksiin.

Monet kiinteistövuokuttamiseen erikoistuneet meklarit tarjoavat myös erilaisia kiinteistövuokuttajia täydentäviä lisäpalveluita.

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

**Meiltä kaikki lasitukset
uudis- ja remonttikohteisiin!**

- Saunan lasiseinät • Terrassilasit, kaidelasit
- Lasi- ja peililiukuovet ...ym.

Korjauspalvelu / päivystys 24/7

Menikö lasi rikki? Me korjaamme sen kuntoon!

**LASI- JA LEVYMYNTI
HALONEN OY**

HALLITIE 10, 96300 ROVANIEMI

P. 016-312 395, GSM 0400-563 236

www.lasihalonen.fi

TOMERIN

SIIVOUSPALVELUT

040 181 5019

Asiakaspalvelu@tomerin.fi



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

Hissit ovat olennainen osa modernia kaupunkielämää, ja niitä käytetään päivittäin tuhansien ihmisten siirtymiseen eri kerrosten välillä. Hissit tarjoavat tehokasta ja mukavaa liikkumista suurissa rakennuksissa, mutta niiden turvallisuus ja toimivuus ovat ensiarvoisen tärkeitä. Siksi hissien säännölliset tarkastukset ovat välttämättömiä.



Hissien tarkastukset: turvallisuus ja vaatimukset

Jukka Vinnari
Johtava asiantuntija
Kiwa Inspecta

Lainsäädäntö

Uusia hissejä ja hissien turvakomponentteja koskee hissidirektiivi 2014/33/EU. Se määrittelee, miten hissi tai hissien turvakomponentti voidaan saattaa markkinoille, eli ottaa käyttöön. Hissiturvallisuuslaki 1134/2016 on omalta osaltaan saattanut hissidirektiivin osaksi kansallista lainsäädäntöämme. Tämän lisäksi hissiturvallisuuslaki määrittelee kansalliset määräykset koskien mm. hissien, liukuportaiden, liukukäytävien, kevythissien, paternosterien ja yli 2,9 metriä nostavien nosto-ovien käytönaikaisia tarkastuksia, huoltoa ja haltijan velvollisuuksia.

Hissit tulee tarkastaa ennen niiden käyttöönottoa ja sen jälkeen määräaika-



tarkastus tulee tehdä kahden vuoden syklillä. Määräaikaistarkastuskäytäntö Suomessa on hyvin vastaava kuin muualla Euroopassa.

Hissien markkinoillesaattamiseen liittyviä tarkastuksia tekevät Euroopassa Ilmoitetut laitokset (Notified Bodies). Kansallisia, hissiturvallisuuslain mukaisia käytönaikaisia tarkastuksia, tekevät Tukesin hyväksymät valtuutetut laitokset. Kiwa Inspecta toimii sekä ilmoitettuna laitoksena että valtuutettuna laitoksena.

Määräaikaistarkastuksilla havaitut puutteet

Kiwa Inspectan tekemissä hissien määräaikaistarkastuksissa vuonna 2022 todettiin noin kolmessa prosentissa tarkastuksia sellainen välittömän vaaran aiheuttava vika, joka korjaamattomana johtaa hissien välittömään käyttökieltoon. Näistä kuitenkin valtaosa saatiin korjattua hissien huoltoliikkeen toimesta jo tarkastuksen aikana, joten käyttökieltoja jouduttiin lopulta antamaan noin yhdesä prosentissa tarkastuksia. Kun muita huomautuksia jouduttiin kirjaamaan noin 50 prosentissa tarkastuksia, niin ilman huomautuksia selvittiin siis noin 47 prosentissa tarkastuksia.

Tilastoimme huomautuksia pääluokittain, jotka edelleen jaetaan osatekijöihin. Tilastojemme perusteella huomautuskirjo oli vuonna

2022 pääluokittainkin varsin laaja, mutta suuri osa huomautuksista kohdistui hissikuiluun, hälytysjärjestelmään, hissikoriin, kannatusköysiin ja nostokoneistoon.

Turvallisuus ennen kaikkea

Hissit ovat käytössä ympäri vuorokauden, ja niiden toiminnallisuus on tärkeää monille kiinteistöille ja kiinteistön käyttäjille. Hissien tarkastaminen ei ole pelkästään velvoite tai muodollisuus. Jatkuva huolenpito sekä säännölliset huoltotoimenpiteet ja tarkastukset ovat avain hissien pitkäaikaiseen ja luotettavaan toimintaan. Ne varmistavat matkustajien turvallisuuden, auttavat noudattamaan lakeja ja määräyksiä, ja pitävät hissit kunnossa ja toimivina. Koska hissien turvallisuusvaatimukset arvioidaan aina hissien valmis-

tumisajankohdan säädösten perusteella, hissitarkastajien tulee työssään hallita ja ymmärtää perusteet ja toiminnot sadan vuoden takaisista, yhä käytössä olevien hissien turvallisuusratkaisuista aina tämän päivän hissien kehityneeseen turvatekniikkaan. Tarkastuksissa varmistetaan hissien mekaanisten ja sähköisten turvalaitteiden toiminta, arvioidaan kuluvien osien kuntoa sekä hissien huollon toteutusta. Hyvän huollon ja tarkastusten yhteistyöllä voidaan varmistaa, että hissit ovat turvallisia sekä toimivat asianmukaisesti ja sujuvasti.

Usein kysytään, mitä voi pahimmillaan tapahtua, jos tarkastuksia ei tehdä. Onnettomuuksien suora kuvailu ei mielestäni ole paras tapa avata tätä asiaa. Asian voisi ilmaista myös

hissin turvalaitteiden merkityksen kautta. Eri ikäisissä hisseissä on erilaisia turvalaitteita ja -järjestelmiä, joiden tarkoituksena on estää laiterikon sattuessa esimerkiksi ylinopeus ylöspäin tai alaspäin, hissikorin putoaminen, turvallinen päätykerrokseen ajo, kuilun ovien luotettava lukinta sekä avoimin korin ja kuilun ovien tapahtuva hallitsematon liike. Tällaisten nk. turvakomponenttien lisäksi hisseissä on valvontalaitteita, jotka havaitessaan vaarallisen vikatoiminnon pysäyttävät hissien turvallisesti.

Koska hissiturvallisuuden taso Suomessa on huippuluokkaa ja hisseissä voi matkustaa luottavaisin mielin, voinakin toivottaa kaikille hyviä hissimatkoja maailman turvallisimmalla kulkuvälineellä.

AP-Lasi
Ikkunat
Terassilasit
Välitilan lasit
Lasikaiteet
Pöytälasit
Lasi- ja peiliovet
Lasiseinät
Täyden palvelun lasiammattilainen!
www.ap-lasi.com
AP-Lasi Oy, Lukkatie 4, Rovaniemi, p 040 734 2990

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
Sammutinhuolto **Avap Oy**
Ahjotie 8, 96320 Rovaniemi
Puh. 010 4252 100
Palvelemme ma – pe 8.00-16.00 • www.turvanasi.fi

Asunto-osakeyhtiön konkurssi ja sen vaikutukset osakkaisiin

Matti Pulkamo
asianajaja, Rovaniemi
Asianajotoimisto
Pulkamo Oy

Taloyhtiöiden konkurssit ovat harvinaisia. Vain muutamia taloyhtiö on asetettu vuosittain konkurssiin. Nyt, kun aika on taloudellisesti haasteellisempi, taloyhtiökonkurssseja tultaneen näkemään aiempaa enemmän.

Konkurssseilla on monia taustasyistä. Käytännössä kaikki taloyhtiön maksu-vaikkeudet johtuvat osakkaiden vastikkeisiin liittyvistä maksu-vaikkeuksista.

Mitä pienempi taloyhtiö on, sitä merkittävämpi yksittäisen osakkaan vastikesuoritus on taloyhtiön omalle maksukyvyille. Pie-

nessä taloyhtiössä yhdenkin osakkaan maksu-vaikkeudet voivat johtaa koko taloyhtiön maksukyvyttömyyteen, jos muut osakkaat eivät kykene paikkaamaan vastikkeita laiminlyöneiden osakkaiden vastikevelkoja.

Taloyhtiö voi ottaa vastikkeita laiminlyöneen osakkaan huoneiston hallintaansa, vuokrata sen ja kuitata vuokrista saatavansa. Aina tämä ei tehoa. Hallintaan otettu huoneisto voi olla suuri liikehuoneisto, jolla on moninkertainen neliökohtainen vastike asuinhuoneistoihin verrattuna. Vastike voi muodostua huoneiston pinta-alaan nähden suureksi. Jos hallintaan otetun liikehuoneiston vuokraaminen ei onnistu esimerkiksi sijainnista joh-



Taloyhtiöiden konkurssit ovat yleensä vältettävissä huolellisella taloudenpidolla ja taloyhtiön kunnosta huolehtimisella.

Mukautuvaksi suunniteltu



Meiltä saat tarpeisiisi räätälöidyn Molok®-jätejärjestelmän

Pyydä alueesi edustaja suunnittelukäynnille:
heli.rapakko@molok.com
puh. 040 593 5337

Myös huolto- ja pesupalvelut!

MOLOK

tuen, taloyhtiön vastikesaamiset voivat lyhentymisen sijaan kasvaa hallintaan otettunakin. Elleivät muut osakkaat kykene rahoittamaan merkittävän vastikkeenmaksajan puuttuvia maksuja, taloyhtiön talous on vaarassa. Tällainen tilanne voi syntyä korkotilanteesta riippumatta erityisesti syrjäisemmillä seuduilla ja liikehuoneistojen osalta aivan liki kaupunkien keskustojakin, jos liikehuoneistoja ei saada vuokrattua järkevällä vuokralla.

Uudiskohteissa rahoitusvastikkeiden nousut ovat korostuneet korkotason noustessa. Mitä useammalla osakkaalla on suuria yhtiölainoja, sitä todennäköisempiä maksu-vaikkeudet ovat. Kun useammalla osakkaalla on yhtä aikaa rahoitusvastikkeista johtuvia maksu-vaikkeuksia, koko taloyhtiön maksukyky on nopeasti vaakalaudalla.

Myös remonttien lykkäminen voi johtaa maksu-vaikkeuksiin. Korjausvelka voi päästä paisumaan siinä määrin, ettei taloyhtiö saa enää välttämättömiinkään korjauksiin rahoitusta. Jos osakkaatkaan eivät kykene rahoittamaan välttämättömiä korjauksia itse, taloyhtiö ajautuu maksu-vaikkeuksiin ja pian konkurssiin.

Taloyhtiön maksukyvyttömyyttä seuraa konkurssi. Taloyhtiö voi itse hakea itsensä konkurssiin tai hakeuksen voi tehdä velkoja. Sillä, kuka on konkurssin alullepanijana, ei ole merkitystä. Menettely on tilanteesta riippumatta sama.

Konkurssissa taloyhtiön hallinto luovutetaan pesähoitajalle. Osakkaat menettävät oikeutensa käyttää huoneistoa. Tämä johtuu siitä, etteivät osakkaat omista huoneistoja, vaan taloyhtiön osakkeita.

Huoneistosta on muu-

tettava, ellei pesähoitaja tee osakkaiden kanssa konkurssimenettelyn ajaksi sopimusta siitä, millä korvauksella ja kuinka kauan osakkaat voivat käyttää huoneistoja.

Joka tapauksessa pesähoitajan tehtävä on realisoida yhtiön omaisuus.

Yhtiön omistama rakennus tontteineen myydään ja varat käytetään velkojen maksamiseen.

Mikäli velat saadaan kokonaan maksetuksi, ne varat, jotka jäävät jäljelle konkurssimenettelystä johtuvien menojen (mm. pesähoitajan palkkio) jälkeen, jaetaan osakkeenomistajille. On harvinaista, että osakkeenomistajille jää mitään jaettavaksi.

Osakkaat menettävät konkurssissa huoneistonsa lopullisesti ja mikäli saavat jotakin jako-osina, vastaa se vain rippeitä huoneistojen alkuperäisestä arvosta.

Käytännössä konkurssin alkaessa osakkaiden osakeomistuksen arvo katoaa kokonaan. Mikäli asuntoon oli lainaa, on myös lainan vakuus menetetty taloyhtiön konkurssin alkaessa. Ellei osakas pysty järjestelmään lainalle uutta vakuutusta, pankki lopulta irtisanoo osakkaan oman lainan.

Taloyhtiöiden konkurssit ovat yleensä vältettävissä huolellisella taloudenpidolla ja taloyhtiön kunnosta huolehtimisella. Vastikerästeihin on syytä puuttua mahdollisimman ripeästi. Mitä suuremmiksi vastikesaamiset kasvavat, sen vaikeammaksi niiden hallitseminen käy. Taloyhtiöiden hallitusten vastuulla on viime kädessä päättää niistä toimenpiteistä, joihin kulloisetkin vastikerästit antavat aihetta. Tärkeää on, että hallitus on oikea-aikaisesti informoitu vastikerästien kasvamisesta.



HUOLTOTILAUKSET

0400 933 000

LVIPITKALA.FI

LVIPITKÄLÄ

Laadukkaasti ja Aikataulussa

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



REMONTTI & MAALAUS OY
MARTTIININTIE 10, 96300 ROVANIEMI



HEIMO
0400-693 808
NIKO
040-755 9802

Kaukolämmön
tuotannossa on panostettu
ympäristöystävällisyyteen.



Valmiin tuhkarakeen varastohalli ja taustalla tuhkarakeistamon tuhkasiilot Suosiolan voimalaitoksella Rovaniemellä.

Neven kaukolämpö vastaa tulevaisuuden tarpeisiin

Inga-Maaret Aikioniemi
Viestintä- ja
markkinointiasiantuntija
Neve Oy

Kaukolämmön kehitykseen on tehty Nevellä määrätietoista työtä jo yli kymmenen vuoden ajan. Lähivuosilta löytyy useita investointeja, joilla tuotantoa on monipuolistettu. Neven kaukolämpö tuotetaan nykyään lähes 100 % lappilaisilla polttoaineilla, kuten kierrätyspuulla, teollisuuden sivuvirroilla, metsähakkeella ja turpeella.

- Korvasimme vuonna 2018 Suosiolan pienemmän, alun perin turpeelle rakennetun 27 megawatin vesi-höyrykattilan isomalla, biopolttoaineita käyttävällä 40 megawatin vesi-höyrykattilalla. 2020 Suosiolan 120 megawatin vastapainevoimalaitoksella investoitiin turpeen teknisen riippuvuuden poistamiseen, toimitusjohtaja **Kristian**

Gullsten kertoo.

Vuoden 2020 investointi on mahdollistanut esimerkiksi kierrätyspuun käytön polttoaineena. Samalla tuotannossa on vähennetty turpeen käyttöä. Pitkän aikavälin tavoitteena on luopua turpeen käytöstä kokonaan ja tässä ollaan jo hyvin pitkällä.

Kaukolämpö on säilyttänyt paikkansa Suomen yleisimpänä lämmitysmuotona. Investoinnit tulevaan jatkuvat myös Nevellä. Polttamiseen perustuvaa energiantuotantoa korvataan sähköllä. Tästä esimerkkinä ovat sähkökattilat, jollainen on tavoitteena ottaa käyttöön Suosiolassa vuoden 2024 loppupuolella.

- Etsimme aktiivisesti uusia vaihtoehtoja lämmöntuotannolle. Kartoitamme esimerkiksi mahdollisuutta ottaa lämpöä talteen jätevedestä. Tämän teknologian saamme luultavasti käyttöön vuoden 2025 aikana, Gullsten kertoo.

Nevellä on pilotoitu myös hukkalämmön talteenottoa kaukolämpöasiakailta yhdessä rovaniemeläisen pörssi-yhtiö Norrhydron kanssa. Tulevaisuudessa hukkalämpöä voitaisiin ottaa talteen eri kiinteistöiltä ja syöttää kaukolämmön muille asiakkaille.

**Investoinnit
tukevat vastuullista
energiantuotantoa**

Kaukolämmön tuotannossa on panostettu ympäristöystävällisyyteen. Kaikki Neven tuottama lämpö on jo suurelta osin päästöttömällä polttoaineilla tuotettua. Lisäksi Nevellä on ollut muutaman vuoden ajan tarjolla Vihreä Lähilämpö -tuote, jonka lämpö on 100 % uusiutuvaa energiaa.

- Taustalla on asiakkaidemme halu ostaa päästöttömää energiaa. Neve vastasi tähän tarpeeseen Vihreän lähilämmön tuotteella, joka takaa, että asiakkaan ostama

kaukolämpö on tuotettu päästöttömällä polttoaineella, Gullsten kertoo.

Neve työstää parhaillaan Vihreän lähilämmön merkkiä, jota asiakkaat voivat halutessaan käyttää toimitiloissaan ja omassa vastuullisuusviestinnässään.

Investoinnit takaavat vastuullista energiantuotantoa. Neve on esimerkiksi hakenut tukea aurinkopuisto-hankkeeseen, jolla saataisiin välillisesti tuotettua sähköä kaukolämpötuotannon tarpeisiin.

- Tilanteissa, joissa sähköä on tarjolla markkinoilla enemmän kuin kysyntää sähkölle, voitaisiin se edullinen sähkö sähkökattilan avulla muuttaa lämmöksi. Tämä vähentäisi poltettavien polttoaineiden käyttöä ja säästäisi luonnonvaroja. Haluamme ehdottomasti olla mukana uusiutuvan energian investointihankkeissa, Gullsten kertoo.

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.

**KAIVERRUS
KALLIO**

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

kilvet
teipit
tulosteet
bänderollit
leimasimet
liikennemerkkit
sälekaihtimet
markiisit
ym.

**Rakennuspalvelu
Risto Petäjaniemi**

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

0400 690 706

risto.a.petajaniemi@gmail.com

Sertifioitu vedeneristystarkastaja VTT-C-4781-27-09

Lapin Kiinteistösanomat netissä
osoitteesta <https://www.isannointiliitto.fi/tutustu-meihin/paikallisyhdistykset/yhteystiedot/lapin-isannoitsijat-ry/>

OP Koti

OP Koti Pohjoinen
tuntee isännöinnin.

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

op-koti.fi

OP Koti Pohjoinen
tuntee kiinteistönvälityksen.

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



Arboristi toivoo arvostusta vanhoille puille

Janne Eironen
arboristi
Lapin
Arboristipalvelu Oy

- Huonokuntoisten puiden, seurattavien puiden ja maisemallisesti arvokkaiden puiden erottamiseen muiden joukosta tarvitaan arboristin ammattiosaamista, sanoo kolmisen vuotta alan yrittäjänä toiminut arboristi Janne Eironen.

Puiden ammattilainen korostaa, että puun kunto-arvioinnissa kartoitetaan parhaat keinot puun säilyttämiseksi ja annetaan suositukset toimenpiteistä. Puun kunnon lisäksi suositukseen vaikuttavat turvallisuustekijät kuten rakennusten ja kulkureittien läheisyys.

- Puiden hyvinvointia voivat heikentää muun muassa muutokset kasvuympäristössä ja ihmisen aiheuttamat vauriot. Kuntotutkimus tehdään ensisijaisesti silmämääräisesti ja siinä käydään läpi koko puun kunto ja siihen vaikuttavat tekijät. Katson tarkkaan läpi, onko puussa repeämiä, halkeamia tai merkkejä lahosta. Tutkimuksessa selvitetään myös käävät, onkalot, aiemmat oksien poistot, runkovauriot, lehvästö sekä juuriston ympärillä tehty maantäytöt ja -kaivuut. Jos on syytä tehdä jatkotutkimuksia, voin käyttää esimerkiksi mikroporaa, joka kertoo puun tiheydestä.

-Joskus on puu on kuitenkin syytä kaataa. Ehdoton peruste kaadolle on puun heikentynyt tai huono kunto, jos puun kaatumisesta voi aiheutua vaaraa. Toisinaan puita pitää poistaa myös uusien rakennusten



Puiden tutkimuksessa selvitetään myös käävät, onkalot, aiemmat oksien poistot, runkovauriot, lehvästö sekä juuriston ympärillä tehtyt maantäytöt ja -kaivuut.

tieltä. Kaataminen kannattaa kuitenkin aina tehdä harkiten, sillä pihossa kasvavat vanhat ja näyttävät puut voivat nostaa talon ja tontin rahallistakin arvoa, Eironen huomauttaa.

-Jos puuta lähdetään kaatamaan, tärkein asia on työn turvallisuus. Kaatotekniikka voi olla suorakaato, ahtaamissa paikoissa kiipeilykaato tai kaato nostokorista. Tekniikka on valittava niin, että työstä ei aiheudu vaaraa ihmisille tai rakennuksille. Samoin vältetään muiden pihapuiden ja istutusten vahingoittamista. Työn suunnittelussa arvioidaan myös, tarvitaanko liikenteen ohjausta ja miten työkohteen logistiikka voidaan järjestää. Kohteen loppusivous ja maisemointi voivat aiheuttaa omat järjestelynsä, Eironen selvittää.

Janne Eironen opiskeli metsuriksi 2000-luvun alus-

sa, toimi välillä kuljetusalalla, mutta palasi puiden pariin ja suoritti arboristin tutkinnon vuonna 2020. Oman yrityksen hän perusti jo opiskeluaikanaan ja on yhä Lapin ainoa koulutettu arboristi-yrittäjä.

Eironen työkohteet vaihtelevat yksityispihoista vaativiin kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin kohteisiin. Suurin osa asiakaskunnasta on kuitenkin taloyhtiöitä. Lisäksi hän tekee töitä kunnille ja kaupungeille.

- Osa asiakkaistani tilaa ainoastaan puunkaadon, toinen haluaa, että vien myös oksat, risut ja rungot mennessäni. Palveluun kuuluu myös kantojen poisto tarvittaessa kantojyrsimen avulla. Asiakaskunta on koko ajan kasvanut ja vähitellen olemme saaneet myös niin sanottuja vakiasiakkaita. Se tuntuu mukavalta, Eironen toteaa.



Arboristi Janne Eironen selvitti Kemijärvellä kasvavan vanhan poppelin kuntoa mikroporan avulla. Puuvanhus on selvinnyt pohjoisessa hyvin.

POHJOISEN LUKITUS- JA TURVATEKNIikka

- Avaimet
- Lukitukset
- Uudet ovet ja vanhojen korjaukset

Lampelankatu 24 B2
96320 Rovaniemi
050 431 6089

www.pohjoisenlukitus.fi | Seuraa meitä:

Tuholaistorjuntaa Lapissa ja Koillismaalla

NAPAPIIRIN TUHOHYÖNTEISTORJUNTA

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

Koskiniemen Sähkö

Hanneksentie 19
96600 Rovaniemi
040 778 63 56

RAKENNUSLIKE
19 88
K. ALAOJA OY

LAPPILAISTA SANEERAUSTA VUODESTA 1988.

040 729 2964
VILLE P.
RAKENNUSALAOJA.FI

KINNU KUIVAA OY

- KOSTEUSKARTOITUKSET
- KUIVAUKSET
- ASBESTIKARTOITUKSET

040 776 1433 / VILLE K.
KINNUKUIVAA.FI

TUPAKOINTIKIELTO - Asunto-osakeyhtiö savuttomaksi?

Tenho Luoma-Keturi
Kiinteistölakimies, OTM
Kiinteistölakimies
Group

Useassa taloyhtiössä päivän ”polttava” puheenaihe saattaa olla tupakointi taloyhtiön asuinhuoneistoissa, parvekkeilla taikka piha-alueilla. Taloyhtiössä saatetaan harkita jopa tupakointikieltoa.

Lähtökohtana on, että tupakointi on yleensä joka tapauksessa kiellettyä asunto-osakeyhtiön yhteisissä ja yleisissä sisätiloissa. Kuitenkaan asuntojen, pihojen ja parvekkeiden osalta tupakointikielto ei automaattisesti ole voimassa.

Tupakointikielto vaatii yhtiöjärjestyksen muutoksen

Mikäli taloyhtiön asukkaat haluavat tehdä taloyhtiöstä kokonaan savuttoman, tupakointi on mahdollista kieltää yhtiökokouspäätöksin muuttamalla yhtiöjärjestystä. Tällainen yhtiöjärjestysmuutos edellyttää kuitenkin lähtökohtaisesti yhtiökokouksen yksimielistä päätöstä. Lisäksi tarvitaan niiden osakkaiden kirjallinen suostumus, jotka eivät ole olleet edustettuina yhtiökokouksessa, jossa asiasta on päätetty.

Jos suostumusta ei ole mahdollista saada kaikilta



osakkailta, tarjoaa tupakkalaki mahdollisuuden hakea taloyhtiötä osittain tai kokonaan savuttomaksi enemmistöpäätöksellä. Tämä kuitenkin edellyttää tarkasti lain vaatimukset täyttävää taloyhtiön menettelyä sekä viranomaismenettelyä.

Kunnan viranomaisen voi hakemuksesta määrätä taloyhtiölle parvekkeiden ja piha-alueiden tupakointikiellon esimerkiksi silloin kun savua voi kulkeutua säännöllisesti asuinhuoneistoiden parvekkeille. Prosessi on lähtökohtaisesti kevyempi parveke- ja piha-tupakoinnin kieltämiseksi viranomaispäätöksiin.

Tupakointikielto asuintilaan

Tupakointikielto voidaan määrätä myös asuintilaan, jos savun kulkeutumista ei ole mahdollista estää korjaamalla tai muuttamalla rakenteita kohtuulliseksi katsottavalla tavalla. Esimerkiksi vanhoissa arvokiinteistöissä tämä voi olla vaikeaa.

Olennaista on huomioida myös se, että mikäli huoneiston haltija haluaa itse tehdä tarvittavat toimet savun kulkeutumisen estämiselle, on huoneiston haltijalle annettava siihen mahdollisuus. Asuinhuoneistoon kohdistuva tu-

pakointikielto edellyttää yleensä myös asiantuntijan lausuntoa siitä, että savu pääsee kulkeutumaan huoneistosta toiseen.

Mikäli taloyhtiö päätyy hakemaan tupakointikieltoa, on asuinhuoneistojen haltijoita kuultava lain edellyttämällä tavalla. Kuuleminen on tärkeä osa prosessia ja sen laiminlyönti voi johtaa tupakointikiellon hakemisen pitkittymiseen.

Esimerkkitapaus tupakointikielto- hakemuksen käsittelystä

Kun hakemus etenee viranomaisen käsiteltäväksi,

viranomaisen tulee käsitellä se hyvän hallinnon periaatteiden mukaisesti. Myös viranomaisen on toteutettava kuuleminen.

Esimerkiksi korkeimman hallinto-oikeuden tapauksessa KHO:2021:39 hakemusta vastusti huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja.

Kunnan viranomaisen ei ollut ennen asian ratkaisemista varannut hänelle yhtiön suorittamassa kuulemisessa hallintolain edellyttämää tilaisuutta tulla kuulluksi yhtiön hakemuksen johdosta. Tästä johtuen asia palautettiin vielä korkeimman hallinto-oikeuden käsiteltäväksi jälkeen

” Mikäli taloyhtiön asukkaat haluavat tehdä taloyhtiöstä kokonaan savuttoman, tupakointi on mahdollista kieltää yhtiökokouspäätöksin muuttamalla yhtiöjärjestystä.

kunnan viranomaisen käsiteltäväksi.

Kiinteistölakimies auttaa tupakointikiellon hakuprosessissa

Tupakointikieltohakemus voi johtaa hylkäävään päätökseen ja tupakointikiellon voimaansaattaminen voi viivästyä huomattavasti, jos:

- hakemus on tehty puutteellisesti
- tarvittavia liitteitä puuttuu
- kuuleminen on ollut puutteellista taikka sitä ei muutoin ole tehty lain edellyttämällä tavalla.

Virhe viranomaismenettelyssä voi johtaa päätöksestä valittamiseen, mikä voi myös viivästyttää prosessia pitkien käsittelyaikojen vuoksi. Hakemusprosessissa on siten oltava erityisen huolellinen ja tunnettava myönteisen päätöksen saamisen edellytykset.



- Puiden kaadot ammattitaidolla
 - Puiden hoitoleikkaukset
 - Puiden istutukset
- Puiden kantotutkimukset
 - Kantojyrsintä

Arboristi:

Janne Eironen
040 835 4247
eironen@lapinarboristi.fi
www.lapinarboristi.fi

Rakentamista ja remontointia vuodesta 2016

Uudiskohteet ja kaikenlaiset saneeraustyöt
sisältä ja ulkoa



sami.saverak@gmail.com
puh: 040-9614900

www.saverakennus.fi

TILINTARKASTUS
SARANKI

HT Jaakko Saranki
Rovakatu 11 A4, 96100 Rovaniemi
p. 0440 100 881

**ARCTIC PIPE
BUILDING OY**

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

Eetu Back p. 044 051 5553
eetu.back@apboy.fi

www.apboy.fi

Palvelemme 24/7. Ympäri vuoden.



**Monipuolisia ympäristöpalveluita Lapissa
kotitalouksille, yrityksille sekä kunnille**

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

E-Ympäristöpalvelut Lappi Oy
016 251 211

Palvelemme lappilaisena yrityksenä
vankalla paikallistuntemuksella ja vahvalla asiantuntemuksella.



luotettava
kumppani

Kysy lisää.

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

Lapin Isännöitsijät ry täyttää ensi vuonna 40 vuotta,
jolloin isännöitsijät julkaiseen Lapin Kiinteistösanoman juhlanumeron.

**JOHDONMUKAISET
SÄHKÖASENNUKSET**

Luotettavat asennukset ja
sähkötarvikkeet meiltä.

sähkötapio

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



Lapin
Kiinteistö-
sanomat
netissä

www.
lapinisannoitsijat.fi

**Suomalaisella ammattitaidolla**

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

Jani Sieppi
0400-619539
info@rovarakentajat.fi





Tilaaajalle KVR-urakka on vaivaton, nopea ja kustannus-
tehokas rakentamisen malli.



Pieneen taloyhtiöön putkiremontti sujuvasti ja tarpeen mukaan

Rahoituksen saaminen laajaan LVIS-saneeraukseen ei ole pienille taloyhtiöille aina itsestään selvää. Putkiremontin ei kuitenkaan tarvitse tarkoittaa kaikkien järjestelmien uusimista kerralla.

Putkiremontti on taloyhtiön kallein korjaushanke, etenkin jos urakan aikana tehdään muutakin peruskorjausta. Remontin laajuus ja kustannukset mietittyvätkin etenkin taloyhtiöissä, joissa osakkaita eli remontin maksajia on vähän.

– Isommissa taloyhtiöissä on perusteltua tehdä perinteinen linjasaneeraus, jossa uusitaan kerralla paljon ja teetetään rakennustajakonsultilla kartoitukset, hankesuunnitelma, suunnittelu ja eri urakoiden kilpailutukset. Pienille, vaikkapa alle 10 asunnon taloyhtiöille toteutustapa on kuitenkin raskas. Jo pelkästään hankesuunnitteluun saattaa kuluja kymmeniä tuhansia euroja ja vähimmilläänkin puolisen vuotta aikaa, sanoo LVI-urakointiliike Vesiänttilä Oy:n toimitusjohtaja **Ville Ylianttila**.

Mutkat suuremmiksi sieltä, missä niitä ei tarvita

Ylianttila kehottaakin pieniä taloyhtiöitä miettimään, olisiko putkiremonttia järkevempää tarkastella ko-

konaisuus kerrallaan: teettää eniten saneerauksen tarpeessa olevat vesiputket nyt ja lämpöjohto- ja viemäriputkistot, joilla on vielä elinikää, myöhemmin. Myöskään kylpyhuoneremonttia tai sähkötöitä ei ole välttämätöntä tehdä samassa yhteydessä.

– Rivi- tai pienkerrostalossa putkiremontin ei tarvitse tarkoittaa sitä, että kaikki pitää tehdä juuri nyt uusiksi. Kiinteistön putket voidaan tehdä erillisinä urakoina siinä järjestyksessä kuin tarve vaatii. Järkevästi ja ajallaan tehty remontti tuo kustannussäästöjä myös tulevaisuudessa.

Tämä on ajatuksena myös Vesiänttilän ja järjestelmätoimittaja Uponorin tarjoamassa ratkaisussa pienille taloyhtiöille, joille laajan linjasaneeraushankkeen toteutustapa on kuitenkin raskas. Jo pelkästään hankesuunnitteluun saattaa kuluja kymmeniä tuhansia euroja ja vähimmilläänkin puolisen vuotta aikaa, sanoo LVI-urakointiliike Vesiänttilä Oy:n toimitusjohtaja **Ville Ylianttila**.

Kokonaisvastuurakentamiseen perustuvassa yhteistyömallissa hankkeen ottaa kokonaisuudessaan hoitaakseen kokenut LVI-alan yritys, joka heti alkuvaiheessa kartoittaa, mitä juuri nyt tarpeellista tehdä ja mihin taloyhtiön budjetti riittää.

Tilaaajalle KVR-urakka on vaivaton, nopea ja kustannustehokas rakentamisen malli. Raskasta ja monivaiheista hankesuunnitel-

ma- ja kilpailutusvaihetta ei tarvita: taloyhtiö tekee vain yhden sopimuksen ja asioi vain yhden kumppanin kanssa. Tuttu yhteistyökumppani vastaa kulloinkin tarpeenmukaisista vuosi-remonteista ja vaikkapa siirtymisestä matalaenergiajärjestelmään.

Myös hinta on selkeä. Kokonaisuudella on yksi, tilaajan budjetin mukainen hintalappu.

– Perinteisessä urakamallissahan urakan lopullinen hinta on usein selvinnyt vasta lisä- ja muutostöiden läpikäynnin jälkeen, Ylianttila huomauttaa.

Avaimet käteen -ratkaisu

Yhteistyömallissa niin remontin toteuttajat, suunnittelijat kuin käytetyt järjestelmätkin ovat tiedossa jo lähtökartoitusvaiheessa.

– Kaikki osapuolet ovat alusta alkaen sitoutuneet hankkeeseen ja myös tietoisia kaikista sen vaiheista. Ehdoton etu on myös se, että suunnittelijan näkemys ja urakoitsijan kokemus voidaan yhdistää jo hankkeen alkaessa. Tämä varmistaa helpon, sujuvan toteutuksen ja käytännölliset ratkaisut.

Vesiänttila on käyttänyt urakoissaan jo yli 10 vuoden ajan Uponorin komposiittiputkijärjestelmää.

– Meille on erittäin tär-

keää, että käytössämme on korkealaatuinen, luotettava kokonaisjärjestelmä. Uponor on arvostettu, kotimainen toimittaja, joka ymmärtää suomalaiset olosuhteet. On varmaa, että putket ja liitokset soveltuvat esimerkiksi täkäläiseen vedenlaatuun.

Helposti, nopeasti ja siististi asennettava komposiittiputkijärjestelmä soveltuu saneerauskohteisiin erinomaisesti. Putket asennetaan pinta-asennuksena rakenteita rikkomatta, joten asuntoa kohden saneeraus vie vain päiviä ja asukkaat voivat asua kodeissaan töiden ajan.

Ylianttila toteaaakin, että yhteistyömallia voi verrata omakotitalorakentamisen puolelta tuttuun avaimet käteen -ratkaisuun.

– Omakotitaloissa putkiremonttia ei enää pelätä. Haluamme, että myös rivitaloissa ja pienkerrostaloissa ymmärretään, että putkiremontin voi tehdä helposti ja nopeasti.

Tarvetta paljon

Uponor KOTI -kumppaniverkoston kehittämisestä vastaava avainasiakaspäällikkö Sami Merasto kertoo, että kokemukset ja palaute yhteistyömallista ovat olleet erittäin hyviä. Lapin alueella toimivan Vesiänttilän



Kiinteistön putket voidaan tehdä erillisinä urakoina siinä järjestyksessä kuin tarve vaatii. Järkevästi ja ajallaan tehty remontti tuo kustannussäästöjä myös tulevaisuudessa.

lisäksi urakkamalli on jo ollut käytössä Uponorin kumppaniverkostossa Savossa.

– Tarvetta on todella paljon. Etenkin kasvukeskusten ulkopuolella taloyhtiöiden vakuusarvot eivät aina riitä pankkien myöntämisen lainan vakuudeksi. Kun laina riittää vain osaan kustannuksista, moni pieni rivi-, pari- ja kerrostaloyhtiö joutuu miettimään, tehdäänkö korjauksia, ja jos tehdään, miten.

– Monen tilannetta hankaloittaa sekin, että muutaman

asunnon rivitalo- tai kerrostaloyhtiö ei välttämättä ole mielekäs kohde konsultti- tai rakennusyriyksille, sillä kohteen koko on yksinkertaisesti liian pieni perinteiseen linjasaneerausmalliin.

Ylianttila huomauttaa, että tarpeenmukaiselle, kus-

tannustehokkaalle linjasaneeraukselle on jatkossa yhä enemmän tarvetta, sillä suuri määrä 1970- ja -80-luvuilla rakennettuja rivitaloja ja pienkerrostaloja on tullut saneerausikään.

– Putkiremontti on aina kannattava investointi, joka nostaa taloyhtiön arvoa, poistaa huolen kalliista vesivahingoista ja lisää asumismukavuutta. On hyvä muistaa, että samalla myös yhtiön vakuusarvo useimmiten nousee seuraavaa rahoitusta ajatellen ja vakuutusmaksut puolestaan alenevat, **Sami Merasto** lisää.

Lisätietoja saat Veli-Pekka Paldan, LVI-Projektipäällikkö puh: 0207 589 973 s-posti: veli-pekka@vesianttila.fi
Ville Ylianttila, toimitusjohtaja puh: 0207 589 972 s-posti: ville@vesianttila.fi

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 Tilajavastuu.fi -järjestelmään. Lisäksi löydymme Eurofinsin ylläpitämästä Sertifikaattihaku.fi -järjestelmästä.

Tilajavastuu

luotettava kumppani



TokiTek Suomi Oy

Y-tunnus: 2542692-1

www.tokitek.fi

info@tokitek.fi

+358 207 121 320

Miten tilaan lisä-avaimia asuntoon?

Taloyhtiöiden avaintilaukset menevät yleensä isännöitsijän kautta, sillä heillä on tieto kenellä on tilausoikeus asuntoon.

Lukostossa käytettävän avainjärjestelmän patentti on yksiosa asumisen avain-

turvallisuutta. Suosittelen taloyhtiöitä käyttämään avainjärjestelmiä, joissa on patentin tuomaa suojaa vielä jäljellä. Alla listattu erilaisia avaimia ja niiden kopiointi tapoja.

Vanhat ei patenttisuojatut

avaimet:

Alla olevista avaimista on loppunut patentti ja avaimia voi teettää mallin mukaan suutareilla ja lukkoliikkeissä.



Classic



Profile



Exec

PATENTTISUOJATUT AVAIMET:

Patenttisuojatut avaimia, joiden tilaus onnistuu vain Abloy valtuutettujen lukkoliikkeiden kautta. Tilausoikeus asunnon omistajalla. Avaintilauksissa suositte-

lemme asunnon omistajan laittamaan sähköpostia isännöitsijälle joka välittää tilausoikeuden varmistettuun tilauksen lukkoliikkeelle. Abloy patenttisuojatut

avaimet tehdään Abloy Joensuun tehtaalla.

Lukostoissa, joissa on patenttisuoja voimassa, pysyy tarkistamaan ajantasaisen avainmäärän.



Sento



Easy



Protec2

DIGITAALISET AVAIMET:

Digitaalisten lukostojen lisäavaimien tilausoikeus asunnon omistajalla. Tilaaminen käy helpoiten kun omistaja tekee tilauksen isännöitsijän kautta sähköpostilla.

Avaintenhallinnan luotettavuuden kannalta taloyhtiön lukosto kannattaa olla ajantasalla patenttisuojatulla avaimilla tai digitaalisella lukostolla. Tällöin voidaan olla varmoja siitä minkälaisia ja kuinka paljon avaimia on olemassa asuntoihin ja lukostossa yhteensä.

Jos taloyhtiössä on vielä käytössä vanhoja patenttisuojaamattomia avaimia, niin suosittelemme kääntymään abloy valtuutettujen lukkoliikkeiden puoleen lukoston uusimisen arvioinnissa



Pulse



Iloq

LVI-palvelut koko Suomessa, pohjoisesta etelään

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

virra.fi



Vauhdikas ja vakaa laajakaista kotiisi Rovaniemellä

Tiesitkö, että kotiisi on saatavilla jopa 1000 megan kiinteä netti Telian kaapeli-tv- tai kuituverkon kautta? Ota uusi netti käyttöön vaikka heti, katso vaihtoehtosi: telia.fi/laajakaista.



Kotisi digitaalinen kivijalka

Kiinteä netti ei pätki paineen alla, oli käyttäjiä tai laitteita kuinka paljon tahansa.

Telian asiakkaana nautit myös asiakaseduista. Voit esimerkiksi katsoa Liigaa etuhintaan ja säästää rahaa laitehankinnoissa.

Ota nopeampi netti heti käyttöön:

- Rovaniemen Telia Kauppa
- telia.fi/laajakaista
- 020 690 400

Oletko taloyhtiön edustaja?

Kysy edullista taloyhtiölaajakaistaa koko taloyhtiölle: jätä tarjouspyyntö osoitteessa telia.fi/tarjouspyynto tai soita Taloyhtiöpalveluun, puh. 0200 32333.

Myyjämme palaavat asiaan sukkelaan tarjouksen kanssa.

Huolestuttaako taloyhtiösi hiilijalanjälki?

Tarvitsetteko apua sähköautojen latausratkaisujen valinnassa?

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.

J. VAARALA

— LVI-KONSULTOINTI —

POHJOLANKATU 4, 96100 ROVANIEMI

Toimisto **050 434 2190**
 Jukka Vaarala **050 433 6140**
 Anna Maikkula **050 573 4867**
 Olli Vaarala **050 434 4907**
 Juho Kivelä **050 308 5515**

SÄHKÖPOSTI: jukka.vaarala@lvi-konsultointi.fi
 anna.maikkula@lvi-konsultointi.fi
 olli.vaarala@lvi-konsultointi.fi
 juho.kivela@lvi-konsultointi.fi

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

ROVANIEMEN Ekoteam

Ympäristöhuoltopalvelut meiltä!

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



PKY-LAATU®

SERTIFIKAATTI
 www.pkylaatu.fi

PALVELUKSESSANNE VUODESTA 1958

www.roi-ekoteam.fi

INVESTOI TALOYHTIÖSI TULEVAISUUTEEN



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

Vanhan hissin korvaaminen uudella on investointi, joka maksaa itsenä takaisin moninkertaisesti. Hissin uusiminen kohentaa taloyhtiön yleisilmettä ja liikkuminen helpottuu, mikä nostaa asuntojen jälleenmyyntiarvoa. Hyödyt myös uuden teknologian tuomasta mukavuudesta ja turvallisuudesta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lla on saatavissa jopa 45 % esteettömyysavustusta olemassa olevan hissin esteettömyyskorjauksiin. Kysy meiltä lisätietoja saatavilla olevista avustuksista.



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

Sisäilmaongelma?

Tilaa puolueeton diagnoosi rakennuksen terveydentilasta

Saat raportin heti seuraavana päivänä tulosten valmistumisesta

Soita: 040 144 5507
Mikko Strand

Rakennusterveysasiantuntija
 C-24414-26-18
 info@lapinrakennustohtori.fi
 www.lapinrakennustohtori.fi



LAPIN
 RAKENNUSTOHTORI

Sisäilmatutkimukset | Kosteusmittaukset | Asbestikartoitukset

FINIB



VAKUUTTAMINEN JA VAHINKOTILANTEIDEN HOITO ON MONIMUTKAISTA JA AIKAA VIEVÄÄ

Ota kumppaniksi etuasi ajava vakuutusmeklari.



Vakuuttava asiantuntija

www.finib.fi

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