

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**  **KILPAILUTUS**  **KATSELMUS**
 **SUUNNITELMA**  **VALVONTA**  **LOPPURAPORTTI**



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

Lyömätöntä laatua jo 30 vuotta

Kiitokset kaikille asiakkaille
ja yhteistyökumppaneille!
Teidän kanssanne olemme
kasvaneet palkituksi* korjaus-
ja uudisrakentamisen osajajaksi.

Katso referenssikohteet ja
kaikki palvelumme:

jutorakennus.fi

Tehdään yhdessä vanhasta
parempi kuin uusi!

JUTO RAKENNUS

Lyömätöntä
laatua 30
vuodesta
1994

* kuvassa Boutique Apart
Hotel Haave, Rovaniemen
kaupunkikuvapalkinto 2020

LAPIN KIINTEISTÖ- SANOMAT

Lapin isännöitsijät ry:n
julkaisu 38. vsk.
Ilmestymispäivä 6.11.2024
www.lapinisannoitsijat.fi



Kaikki mitä rakentamiseen tarvitset - ja vähän enemmän

- TALOYHTIÖREMONTIT
- KORJAUSHANKKEET
- PUTKIREMONTIT
- VESIVAHINGOT

borelia
RAKENNUS OY

044 734 7987 / info@borelia.fi

K Oulun
Kuivaustekniikka

LAPPI

- » VESI- JA PALOVAHINGOJEN KARTOITUS-,
PURKU-, KUIVAUS- JA KORJAUSTYÖT
- » HUONEISTO- JA
PESUHUONEREMONTIT
- » RAKENNE- JA SISÄILMATUTKIMUKSET
- » ASBESTIKARTOITUKSET

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

KATTO

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



Laadukkaat peltiosat
Ikkunapellit



Kattotuotteet
Kattoremontit



Vesikaton tarkastus
Huolto- ja korjauspalvelu



Lumen- ja jäänpudotus
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



Kylmäkellarit taloyhtiössä

Kaupungistuminen ja suurten ikäluokkien maaltamuutto kaupunkikeihin oli osasyynä siihen, että taloihin rakennettiin kylmäkellareita 1960 ja -70-luvuilla. Siteet maaseudulle olivat vielä vahvat ja tapa säilöä syksyn sato kellariin talven varalle oli perua maaseudulta.

Elämänmeno ja tavat ovat muuttuneet noista päivistä ja harva kaupunkilainen enää itse kasvattaa ruokaansa. Perunoita saa marketista tai lähikaupasta lähes ympäri vuorokauden, viikon jokaisena päivänä eikä perunapussin säilömiseen tarvita enää kylmäkellaria. Nykyisin kylmäkellarit ovatkin pääosin tyhjiä tai korkeintaan autonrenkaiden säilytyspaikkana.

Kylmäkellareiden osuus kiinteistösähkön kulutuksesta on merkittävä ja yhdessä huolto- sekä korjauskustannusten kanssa kulut voivat olla jopa tuhansia euroja vuodessa. Viimeistään siinä vaiheessa, kun kylmälaitteet ovat tulossa tiensä päähän ja vaatisivat uusimista, kylmäkellarista luopumista kannattaa vakavasti harkita. Kuinka sitten toimitaan, jos taloyhtiön kylmäkellarista halutaan luopua? Ihan virtakytkintä kääntämällä kellarin käyttöä ei kuitenkaan voida lopettaa. Yleisimmin kylmäkellari on mainittu yhtiöjärjestyksessä yleisenä tilana ja yhtiöjärjestyksen muuttaminen vaatii yhtiökokouksessa määräenemmistöpäätöksen. Jos tila on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakashallintaan, vaatii se lisäksi kaikkien niiden osakkaiden suostumuksen, keitä muutos koskee. Jos yhtiöjärjestyksessä ei ole kylmäkellarista mainintaa, voidaan siitä periaatteessa luopua tuolloin hallituksen päätöksellä.

Kun juridinen puoli on selvitetty, tulee selvittää mitä tilalle tehdään. Jos ei muuta, niin ainakin kylmäaineet tulee poistaa kylmäkoneesta ja yleensä kylmäkoneet myös puretaan samassa yhteydessä pois. Kellari on myös hyvä ainakin siivota perusteellisesti, sekä huolehtia tilan



riittävästä ilmavaihdosta hajuhaittojen välttämiseksi. Tämän jälkeen tila voi toimia esimerkiksi varastona.

1960 ja -70-luvuilla käytettiin yleisesti asbestia sekä muita haitallisia aineita sisältäviä rakennusmateriaaleja, joten talkoilla tilan kimppeun ei kannata suin päin sännätä. Ennen rakenteiden purkamista tulee teettää haitta-ainekartoitus. Mikäli rakenteissa on asbestia tai muita haitallisia aineita, tulee purkutyö teettää siihen erikoistuneella purkuryityksellä. Hankkeeseen ryhtyvä, eli taloyhtiö vastaa siitä, että purkutyö tehdään lakien ja säännösten mukaan ja että mahdollisesti vaarallisesta purkujätteestä huolehditaan asianmukaisesti. ♦

Hallitus

Mika Pasanen	puheenjohtaja
Mari Tirri	jäsen, varapj.
Timo Lehtoniemi	jäsen
Taru Tornberg	jäsen, sihteeri
Jyrki Keskipoikela	jäsen, rahastonhoitaja
Kati Holmström	jäsen
Riikka Oinonen	jäsen

LAPIN KIINTEISTÖ- SANOMAT www.lapinisannoitsijat.fi	38. vsk	JULKAISIJA Lapin Isännöitsijät ry.
TOIMITUSKUNTA Timo Lehtoniemi Taru Tornberg Mika Pasanen Jyrki Keskipoikela	PAINOSMÄÄRÄ 27000 kpl PAINOPAikka Kaleva Oy	TAITTO Viestinet maire.mattila@viestinet.fi

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

Meri-Lapin Lukituspalvelu Oy

PART OF PROSERO

Meiltä saatavilla

- *Oviautomatiikka ja esteetön kulku
- *Lukitus- ja turvajärjestelmät
- *Avain- ja lukostonhallintapalvelut
- *Sähköiset kulunvalvontajärjestelmät
- *Kunnossapito- ja huoltopalvelut

Rovaniemen Lukkopalvelu
043 211 1553/24h rovaniemi@lukituspalvelu.fi

Kemin Lukkopalvelu
0100 86630/24h info@lukituspalvelu.fi

Tornion Lukituspalvelu
050 462 2335 tornio@lukituspalvelu.fi

Oulun asiakaspalvelupiste
050 380 4565 oulu@lukituspalvelu.fi

WWW.LUKITUSPALVELU.FI

SISÄLLYS	
Pääkirjoitus, Lapin Isännöitsijät ry:n hallitus	3
30-vuotta sitten	4
Taloyhtiön suunnitelmallisuus on osakkaiden etu .	5
Tekninen isännöitsijä - arvokas resurssi	
taloyhtiön arjessa	5
Isännöitsijän tavallinen työpäivä	6
Viestintä taloyhtiössä - pakollinen paha vai osakkaille ja asukkaille arvokkaan informaation tuottamista	7
Mitä isännöitsijän tulee tietää pelastussuunnitelmista	8
Taloyhtiön fuusio eli sulautuminen	9
Vahinkokartoitus taloyhtiössä: Mikä se on ja miten asukkaan tulee toimia vahingon sattuessa?	10
Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, kun yhtiö on huoneistotietojärjestelmässä	11
Rovaniemen asuntomarkkinatilanne	11
Info-sivut	12-13
Taloyhtiöiden energiatodistukset vanhenevat	12
Taloyhtiöt siirtyivät huoneistotietojärjestelmään .	13
Hissien peruskorjaus ja kokonaan uusiminen	14
Kameravalvonta taloyhtiössä	15
Reagoinnista ennakoitiin	16
Säästä lämmityskuluissa ja lisää asumisen mukavuutta lisäeristysremontilla	16
Neve investoi kaukolämmön tuotantoon - valtionavustus öljylämmityksestä luopumiseen edelleen haettavissa.....	17
lökkäässä taloyhtiössä löytää tekemättömän edestään	17
Vastuu asuntojen palovaroittimista taloyhtiöille ..	18
Sisäilmalaadun tutkiminen	18
Parvekelasit kaipaavat säännöllistä huoltoa - näin varmistat turvallisuuden ja pitkän käyttöiän VOC-yhdisteistä johtuvat sisäilmaongelmat	19
Tuholaiset taloyhtiön kiusana - auttaako vakuutus?	20
Yleisimmät Lapissa hävitettävät tuohyönteiset / eläimet	20
Mahdollisuuksien kerrostalopiha	21
Lyhytvuokraus	22
Lyhytvuokraus Rovaniemellä rovaniemeläisen silmin	22

30 vuotta sitten lehdesämme

Asiakkaalla on oltava isännöintipalveluiden osto-osaamista

Suomen isännöitsijäliiton toimistolle tulee usein soittoja epätietoisilta taloyhtiöiden hallituksen jäseniltä. Melko usein kysellään sitä, mikä oikeastaan kuuluu isännöitsijän tehtäviin ja mikä ei. Toisaalta ollaan epätietoisia siitä, miten vertailla eri isännöitsijöitä/ isännöitsijätoimistoja.

Asiakaan on siis selvitettävä itselleen, mitä on ostamassa ja keneltä, jonka jälkeen voidaan vertailla tuotteiden hintoja.

Näihin ongelmiin on löydettävissä osto-osaamista verrattain helposti. Isännöintitehtävälue-
lossa selviävät normaaliin juoksevaan hallintoon kuuluvat, isännöitsijän päätoimiin ja ko-

konaispalkkioon sisältyvät tehtävät. Lisäksi luettelossa on eritelty erilliskorvauksiin oikeuttavat tehtävät. Luetteloa on saatavissa paikallisista kiinteistönhoitoyhdistyksistä. Lisäksi sitä voi tilata jopa yksittäiskappaleina Helsingistä Kiinteistöalan kustannuksen myymälästä.

Yhtiön selvitettyä itselleen tarpeensa, se voi laatia vertailukelpoisen tarjouspyynnön. Eräs hyvä tapa on käyttää valmista isännöintisopimuslomakkeistoa, kun tarjouspyyntölomake on yhtenäinen, on vertailu helppoa.

Isännöintitutkinnot pätevoittävät alalle

Lisäksi ostajan on syytä vertailla palvelun tarjoajien

taustoja. Vielä tällä hetkellä isännöitsijän ammatti on vapaa eli toimiakseen alalla ei tarvitse olla tiettyä tutkintoa. Kirjainlyhennys ITS tarkoittaa hallinnollisen isännöitsijätutkinnon suorittamista, se merkitsee myös hyviä perusvalmiuksia isännöitsijäksi. Vielä 1990-luvun kuluessa on ITS-tutkinnosta tulossa läkikäiteinen edellytys isännöitsijänä toimimiseksi.

AIT tarkoittaa ammat-
ti-isännöitsijän tutkinnon suorittamista. Koulutuksen kesto on puolitoista vuotta ja vaatimuksiin sisältyy myös tutkielman laatiminen. ISA tarkoittaa auktorisoitua isännöitsijää. Auktorisointi voidaan myöntää ansioituneelle, vähintään viisi vuotta alalla toimineelle isännöitsijälle.

Arvonlisävero nosti asumiskustannuksia

Kuluvan vuoden kesäkuun alussa voimaan tullut arvonlisävero nosti asumisen kustannuksia 3-4 prosenttia. Arvonlisäveron suuruus on 22 prosenttia, valtiovalta on säilyttänyt tämän veron isännöitsijöiden kannettavaksi asiakkailtaan edelleen tilitettäväksi valtiolle. Pienehkön isännöitsijätoimiston hinnankorotuspaine on ollut 21-22 prosenttia. Aluehuolto-yhtiö on voinut selvittää pienemmällä korotuksella, aluehallintoyhtiö pystyy näet hyödyntämään suuremmat tarvikkehankintansa suurempina vähennyksinä.

Veortuksen painopisteen siirtäminen palkkatyöstä kulutukseen on mielestäni

oikein. Valitettavaksi vain ajankohta ja Suomen taloudellinen tilanne ovat nyt kovin raskaita.

Huoltokirja tulossa myös asuinkerrostaloihin

Autoilija pitää autostaan. Hän pitää itsestään sel-
vyytenä vaatia nähtäväksi huoltokirjaa kaupantekotilanteessa. Asunto muodostaa kuitenkin keskimäärin suomalaisten suurimman omaisuuden. Silti huoltokirjaa ei vielä ole saatu asuntoihin luoduksi.

Ympäristöministeriö on nyt yhdessä kiinteistön omistajien, rakennuttajien, suunnittelijoiden, isännöitsijöiden, tutkijoiden ym. tahojen kanssa pistänyt toimeksi. Tavoitteena on

luoda malli, jonka avulla voidaan ohjata asuntojen käyttöä, huoltoa ja pieniä korjauksia. Tärkeää on myös tallentaa tiedot systemaattisesti, kirjoittaa kiinteistön historia.

Mallin hahmotelma on valmis keväällä 1995. Kuulet ja näet varmasti asiasta lisää silloin.

*Tuomas Nenonen
toiminnanjohtaja
Suomen
isännöintiliitto ry*

(Suomen Isännöintiliitto ry on päätoimisten isännöitsijöiden ammatillinen edusvalvontajärjestö. Sen tärkeimpiä toimintamuotoja ovat ammattikunnan etujen puolesta vaikuttaminen, koulutus ja tiedotus). ◆

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

TARJOAMME SUUNNITTELUOSAAMISTA KAIKEN KOKOISIIN RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HANKKEISIIN



**OTA YHTEYS
ROVANIEMEN
ASiantuntijaasi**

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

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

Taloyhtiön suunnitelmallisuus on osakkaiden etu

Mia Koro-Kanerva
toimitusjohtaja
Suomen
Isännöintiliitto ry

Eri puolilla Suomea on taloyhtiöitä, jotka huojuvat maksukyvyttömyyden rajoilla ja joissa juoksevia kuluja ei pystytä taloyhtiön kassasta hoitamaan, koska vastikkeita ei ole nostettu kuluja kattavalle tasolle isännöitsijän ehdotuksen ja laskelmien mukaisesti. Saattaa olla, että hoitovastiketta ei ole nostettu isännöitsijän esityksistä huolimatta moniin vuosiin ja jos lyhyen ajan sisään tulee muutama vesivahinko, on taloyhtiön jo vuosia supistuneet vastikepuskuritkin syöty hetkessä.

Kaukolämmön hinta on voinut kaupungista riippuen parissa vuodessa lähes tuplaantua, kiinteistövero ja vesimaksut nousseet myös merkittävästi. Toki hintojen nousuissa on nyt entistä isompia paikkakuntaeroja. Tilanteessa korostuu niin taloyhtiön kuin sen osakkaiden maksukyvyn joustaminen ja suunnitelmallisuus. Isännöintiliitto on suositellut, että taloyh-



KUVA: ALEKSI POUTANEN

”Yksi taloyhtiön hallinnon tärkeimmistä tehtävistä on huolehtia yhtiön lainansaanti- valmiudesta.

tiöllä olisi vähintään 3-5 kuukauden hoitovastikekertymä tilillään puskurina ja että osakkaiden tulisi ottaa yhtiökokouksen vastikkeen nostoesitykset tosissaan.

Monesti on niin, että osakkaat vastustavat vastikkeennostoa, koska pelkäävät, ettei heillä ole niihin varaa. Moni ajattelee myös, että on järjetöntä makuuttaa varoja yhtiön tilillä.

Yhteisvastuu taloyhtiössä tarkoittaa kuitenkin, että jokaisen osakkaan vastuulla on huolehtia yhtiön maksukyvystä. Pahimmassa tapauksessa esimerkiksi yllättävä iso vesivahinko saattaa suistaa taloyhtiön jopa konkurssiin, jos yhtiön tilillä ei ole rahaa, yhtiö ei saa lainaa ja osa osakkaista on maksukyvyttömiä. Siinä on turhan helposti ison

ongelman ainekset kasassa. Osakkaan oman maksuvalmiuden lisäksi vaakalaudalla on myös asunnon arvo.

Ylimääräiset vastikkeet ovat laastari avohaavaan

Joissain taloyhtiöissä liian alhaisesta vastikemäärästä aiheutunutta huonoa taloutta on paikattu keräämällä

ylimääräisiä vastikkeita. Osakkaan oman talouden suunnittelun kannalta lisä- vastikkeet ovat aina kuitenkin yllättävän iso meno ja siksi huonompi vaihtoehto kuin suunnitelmallisuus. Lisäksi ylimääräisten vastikkeiden kerääminen etenkin toistuvasti on selkeä viesti pankeille taloyhtiön huonosta suunnitelmallisuudesta ja siksi punainen lippu

lainanhaun kannalta.

Yksi taloyhtiön hallinnon tärkeimmistä tehtävistä on huolehtia yhtiön lainansaanti- valmiudesta. Siihen vaikuttaa tekemättömien korjausten lisäksi yhtiön korjaushistoria ja perusteelliset, tutkimuksiin perustuvat korjaussuunnitelmat ja niiden dokumentointi, sekä se, että yhtiön talous ei ole jatkuvasti alijäämäinen ja vastikerästä ei ole. Tämä kaikki vaatii suunnittelua ja hoito- ja pääomavastike- tason pitämistä oikealla tasolla. Taloyhtiön lainoitettavuus ja maksuvalmius on kaikkien osakkaiden etu. ♦

Tekninen isännöitsijä - arvokas resurssi taloyhtiön arjessa

Ville Honkanen
Tekninen isännöitsijä
insinööri (AMK)
PerusTEK
Retta Isännöinti Oy

Teknisen isännöitsijän työ sisältää nimensä mukaisesti teknistä osaamista ja tietotaitoa edellyttäviä työtehtäviä yhteistyössä eri sidosryhmien kanssa. Päivittäin tekninen isännöitsijä asioi muun muassa isännöitsijöiden, urakoitsijoiden, hallitusten, osakkaiden sekä vuokralaisten kanssa.

Työpäivät ovat hyvin vaihtelevia ja saattavat sisältää esimerkiksi piirustusten ja raporttien tulkin- ta, neuvontaa, muutos- ja korjaustöiden käsittelyä, valvontatehtäviä, tarkastuksia ja mittauksia sekä lukemattomia muita tekni- siä tehtäviä.

Pohjakoulutukseltaan tekninen isännöitsijä on usein rakennusmestari tai rakennusinsinööri, mutta tehtävään voi kouluttautua myös muilta koulutustaus-



toilta. Esimerkiksi Kiinteistöalan Koulutuskeskus Kiinko järjestää teknisen isännöitsijän peruskoulutusta ja myöntää koulutuksen hyväksytysti suorittaneelle tutkinnon, PerusTEK.

Asunto-osakeyhtiössä tärkeä osa teknisen isännöitsijän työtä on toimia yhteys- henkilönä ja asiantuntijana hallituksen ja osakkaan välillä huoneistojen muutostyöprosesseissa. Osakkaan

toteuttaessa muutostyötä tekninen isännöitsijä käsittelee muutostyöilmoituksen, on yhteydessä osakkaaseen ja hoitaa tarvittavan viestinnän ja yhteydenpidon taloyhtiön hallitukseen ja isännöitsijään. Toisinaan muutostyön käsittelyssä voi olla tarpeen selvittää voimassa olevia määräyksiä ja teknisiä vaatimuksia, jotta muutostyö toteutuu sujuvasti ja säännöksien mukaisesti. Tekninen isännöitsijä voi myös hoitaa muutostyön valvonnan.

Hallinnollinen isännöitsijä voi kääntyä teknisen isännöitsijän puoleen erilaisissa teknistä asiantunte- musta vaativissa kysymyk- sissä sekä pyytää asiantun- tija-apua taloyhtiön hank- keiden valmistelussa; hän voi esimerkiksi kilpailuttaa urakoita tai eri hankkeisiin tarvittavia suunnittelijoita, rakennuttajakonsultteja ja valvojia. Hallinnolliset ja tekniset vaatimukset huomioimalla tarjouspyynnöt tuottavat vertailukelpoisia

tarjouksia, mikä edistää laadukkaampaa päätöksen- tekoa.

Tekninen isännöitsijä auttaa omalla osaamisellaan isännöitsijää ja taloyhtiön hallitusta erilaisissa korjaustöissä ja yllättävissäkin haasteissa huomioiden rakentamisen vaatimukset ja muuttuvat määräykset. Asiakkaalta tulleen kuvan tai vahinkokartoitusraportin tulkinnalla tekninen isännöitsijä voi nopeuttaa asioiden hoitamista, pienentää kustannuksia ja vapauttaa hallinnollisen isännöitsijän aikaa muihin tehtäviin. Hallinnollinen ja tekninen isännöinti yhdessä tehostavat taloyhtiön toimintaa ja lisäävät asukkaiden tyyty- väisyyttä.

Kaiken kaikkiaan tek- ninen isännöitsijä voi olla erittäin hyödyllinen resurssi taloyhtiöiden toiminnassa tuoden mukanaan arvokasta tietämystä ja toimien luotet- tavana kumppanina taloyh- tiön arjessa sekä isommissa hankkeissa. ♦

”Tekninen isännöitsijä auttaa omalla osaamisellaan isännöitsijää ja taloyhtiön hallitusta erilaisissa korjaustöissä.

Palvelemme ammattitaidolla

- Kartoitamme, kuivaamme ja korjaamme vesi- ja palovahingot.
- Päivystämme 24/7 kiireellisten vahinkojen varalta.
- Hoidamme asbestikartoitukset asianmukaisesti.

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

luotettava
kumppani

POLYGON

www.polygongroup.fi



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



Koko Suomen Howden – aidosti riippumaton

HOWDEN

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



PIIRROS: TAPIO UUSITALO

Isännöitsijän tavallinen työpäivä

Riikka Oinonen
isännöitsijä
Retta Isännöinti Oy

Monista ammateista sanotaan, ettei yksikään työpäivä ole samanlainen – tämä pätee erityisen hyvin isännöitsijän työhön. Isännöitsijän tehtäviin kuuluu hallintoa, taloushallintoa, asiakaspalvelua, tiedottamista, tekniisiin tarkastuksiin osallistumista ja yllättävien eteen tulevien asioiden hallintaa. Koska kukaan ei voi tietää kaikkea kaikkea, tässä työssä yhteistyö eri alojen ammattilaisten ja taloyhtiöiden hallitusten kanssa on arvossaan.

Itse aloitan työpäivän tavallisesti taloushallinnon rutiinitehtävillä, minkä jälkeen käyn läpi saapuneet viestit ja yhteydenottopyynnöt. Tyypillinen työpäiväni sisältää vahinkoihin liittyviä kartoitus- ja ennallistamistilauksia ja vakuutuskorvaushakemuksia. Hankkeisiin liittyvien päätösten valmistelu, esittely ja päätösten kirjaaminen on isännöitsijän tehtävä.

Vahinkojen ja suunnittelujen urakoiden hallintoon kuuluu paljon aikatauluista sopimista ja tiedottamista osakkaille, asukkaille, suunnittelijoille, urakoitsijoille, kartoittajille ja valvojille sekä tietenkin hallituksille. Taloyhtiön urakat näkyvät asukkaille monesti asu-



misen rajoituksina, mutta ennen varsinaista urakkaa on tapahtunut paljon. Isännöitsijän rooli on pitää hankkeita kasassa ja huolehtia, että hankkeeseen on käytettävissä oikeat asiantuntijat.

Isännöitsijä vastaa isojen asioiden lisäksi myös pienten ja yksittäisiä asukkaita ja osakkaita koskevien asioiden edistämisestä hallituksen päättämällä tavalla. Asukkailla ja osakkaila on moninaisia kysymyksiä, ehdotuksia ja toiveita asumiseen sekä kiinteistön toimivuuteen liittyen. Isännöitsijä ottaa näihin kantaa asunto-osakeyhtiölain ja taloyhtiön vastuunjakotaulukon, yhtiöjärjestyksen ja järjestyssääntöjen mukaisesti. Asumishäiriöiden hoitaminen ja osakkaiden maksuviiveiden hallinta on erityisen aikaa vievää puuhaa, vaikka asioihin on selkeät ohjeet asukkaille ja taloyhtiöille sekä toimivat isännöinnin prosessit.

Isännöitsijä toimii aktiivisesti myös kiinteistöjen kehittämisessä. Kiinteistön tilannetta havainnoidaan kiinteistökiertoilla ja isännöitsijä esittää hallitukselle kehitysehdotuksia omien havaintojen ja alan parhaiden käytäntöjen perusteella.

Keväaseen painottuva tilinpäätöskausi on isännöitsijän työssä kiivain sesonki. Tilinpäätös valmistellaan kirjanpitäjän kanssa, käsitellään hallituksen kanssa ja toimitetaan tilintarkastajalle. Lisäksi isännöitsijä kerää hallituksen yhtiökokoukselle esitteleman materiaalin ja valmistelee yhtiökokouksen – ja kaikki tämä on hoidettava lailla säädettyä ajassa.

Isännöitsijänä saan apua monilta ammattilaisilta. Omassa toimistossa on samaa työtä tekeviä työkavereita, joilta saan tukea kimurantteihin kysymyksiin ja sparrauskaveria haastavilta tuntuviin tapauksiin. Oman työnantajani tapa toimia soveltuu minulle, sillä koen voivani keskittyä siihen, missä minä olen hyvä. Asiakkailta saamani palaute innostaa kehittymään ja tuottamaan entistäkin parempaa palvelua.

Mottoni on, että asioilla on tapana järjestyä. Mikään ei tietenkään järjesty itseksensä, mutta yhteistyöllä saamme aikaan huimia asioita! ♦

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



Viestintä taloyhtiössä - pakollinen paha vai osakkaille ja asukkaille arvokkaan informaation tuottamista?

Kati Ylivirta
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Lappi ry

Mistä ja miten teidän taloyhtiössänne viestitään? Onko taloyhtiössänne selvitetty, millaista viestintää osakkaat ja asukkaat toivoisivat? Mitkä olisivat ne viestintäkanavat, joilla tieto tavoittaisi parhaiten vastaanottajat juuri teidän taloyhtiössänne?

Taloyhtiöissä asuu ja osakkeen omistaa erilaisia ihmisiä ja tiedon tarpeet poikkeavat toisistaan. Selkeällä, avoimella ja suunnitelmallisella viestinnällä voidaan välttää monia väärinkäsityksiä, parantaa yhteishenkeä ja jopa järkevöittää koko taloyhtiön toimintaa. Taloyhtiöissä tapahtuu usein yhtiökokoustenkin välillä paljon sellaista, millä voisi olla osakkaiden ja asukkaiden kannalta viestinnällistä arvoa. Viestintää on tarpeellista toteuttaa myös yhtiökokousviestinnän lisäksi, mikäli taloyhtiön tahtotila on hoitaa viestintää hyvin.

Taloyhtiön vuoden kiertokulku usein määrittelee viestinnän aiheita; keväällä viestinnän aiheina voivat olla esimerkiksi pihatalkoot ja pihan käytön pelisäännöt, syksyn tullen lämmityskauden alkuun liittyvät asiat ja joulun alla kuusen ja kinkunrasvojen hävittämisen ohjeistus.

Taloudellisesti epävarmoina aikoina ihmiset voivat arvostaa sitä, jos saavat jo hyvissä ajoin etukäteen tiedon esimerkiksi heille koituvista kustannuksista ja niiden muutoksista. Joskus

myös tieto siitä, ettei mitään poikkeavaa ei ole näköpiirissä, voi olla arvokasta. Taloyhtiöissä on usein kirjoittamattomia sääntöjä, joiden noudattamatta jättäminen voi aiheuttaa ristiriitoja. Näistä pelisäännöistä olisikin kannattavaa viestiä säännöllisesti – vähintään silloin, kun aiheet ovat ajankohtaisia. Hyvällä viestinnällä on jopa mahdollista ehkäistä vääriä toimintatapoja, jotka voisivat jollakin aikavälillä aiheuttaa taloyhtiölle kustannuksia.

Millä tavalla viestintää sitten pitäisi toteuttaa?

Osakkaiden ja asukkaiden viestintätapatoiveet voivat vaihdella suuresti ja yhdessä ja samassa taloyhtiössä voi olla hyvinkin monenlaisia toiveita. Tämän vuoksi viestintätapoja saattaa taloyhtiössä olla useita. Perinteinen paperitiedote on yhä laajasti käytössä, mutta yhä useampi asukas ei välttämättä toivo kotiinsa enää lainkaan paperipostia ja pahimmassa tapauksessa postiluukusta kolahtavat lippulappuset kulkeutuvat suoraan taloyhtiön jätetähtäälle. Monet suosivat di-

gitaalisia viestintäkanavia, mutta on edelleenkin paljon heitä, joilla ei välttämättä digitaalisia kanavia ole mahdollisuutta tai osuamista käyttää. On tärkeää selvittää asukkaiden toiveet ja tarpeen mukaan käyttää useampia viestintäkanavia.

Viestinnässä voi käyttää myös luovuttua. Useissa taloyhtiöissä on järjestetty teemoitettuja infotilaisuuksia esimerkiksi korjaushankkeisiin liittyen. Jotkut taloyhtiöt ovat järjestäneet asukkailleen jätteen lajitteluun liittyvää opastusta paperisen tiedotteen lisäksi eräänlaisena pihatapahtumana. Eräissä taloyhtiöissä järjestetään muutamia kertoja vuodessa puheenjohtajan kyselytunti, jonka aikana asukkailla ja osakkailla on ollut mahdollisuus kysyä ja keskustella mieltä askarruttavista asioista.

Onko teidän taloyhtiössänne pohdittu toimivan viestinnän arvoa ja keinoja? Hallitukselle ja isännöitsijälle hyödyllinen työkalu on viestintäsuunnitelma, johon voi kirjata viestinnän aiheet ja ajankohdat. Suunnitelmaa voi päivittää kunkin hallituskauden aluksi vastaamaan kulloisenkin toimintavuoden tarpeita. ◆



Viemäriremontti vaivattomasti sukittamalla

Meiltä myös viemäreiden
kuntotutkimukset



KILPIMAA

ROVANIEMI • KEMINMAA • OULU

www.kilpimaa.com

020 712 1240

**VALVONNAN JA
TYÖNJOHDON
PALVELUT**

YRITYKSILLE, YKSITYISILLE JA AsOy:ILLE

**VALVONTA
VASTAAVA MESTARI
LUPAKUVAT**

**INSINÖÖRITOIMISTO
HYVÖNEN OY**

050 495 6060

INSINÖÖRITOIMISTO HYVÖNEN.FI

Mitä isännöitsijän tulee tietää pelastussuunnitelmista

Eero Lesonen
Myyntipäällikkö
Caverion Suomi Oy



Pelastussuunnitelma, kenties kiinnostavin tai polttavin asia työpöydällä? Olipa niin tai näin, niin muutaman minuutin lukemisella saat olennaiset tiedot pelastussuunnitelmista ja pelastuslain uudistuksesta isännöitsijän näkövinkkelistä.

Mihin suunnitelma vaaditaan?

- Asuinrakennuksiin, joissa on vähintään kolme asuinhuoneistoa. Laki ei vaadi suunnitelmaa esimerkiksi paritaloyhtiöihin huoneistojen lukumäärästä riippumatta, mutta kolmen asuinhuoneiston rivitaloyhtiöltä suunnitelma tulee löytyä.

- Yli 400 m² myymälätiloihin, yli 50 asiakaspaikan ravintoloihin, yli 1500 m² teollisuus-, -tuotanto ja varastorakennuksiin, työpai-

koille, joissa henkilömäärä yhteensä vähintään 50.

koko listaus: asetus pelastustoimesta 5.5.2011/407 l§

Mitä suunnitelman tulee sisältää?

- Riskien arvioinnin johtopäätelmät, turvallisuusjärjestelyt ja toimintaohjeet onnettomuuksien ehkäisemiseksi ja niissä toimimi-

seen. Lisäksi poikkeusoloihin varautuminen eli väestönsuojaan liittyvät tiedot ja toiminta.

o Mitä riskejä tunnistettu palo- ja poistumisturvallisuuteen liittyen.

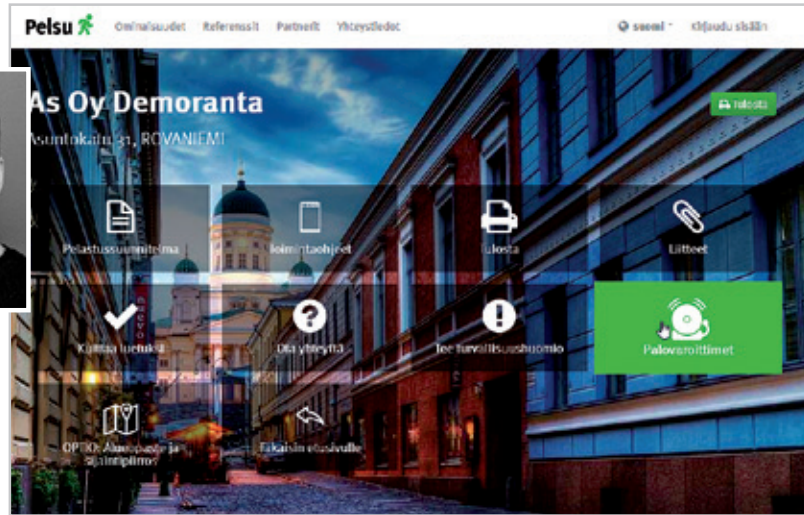
o Millä keinoilla riskien todennäköisyyttä pienennetään ja vahinkoja rajataan

• todennäköisyyden pienentämiseksi esimerkiksi jätekatos lukittu, osastoitu tai riittävän etäällä asuinra-

kennuksen seinästä.

• vahinkojen rajaamiseksi esimerkiksi palovaroittimet, alkusammutuskalusto, poistumisteiden vapaana pitäminen

- Pelastussuunnitelma tulee pitää ajan tasalla, hyväksikäyttö keino on tarkistaa suunnitelma säännöllisesti esimerkiksi joka syksy yhdessä muiden turvallisuusasioiden kanssa.



” Pelastussuunnitelma tulee pitää ajan tasalla.

Palovaroittimet

Uusi pelastuslaki astui voimaan vuoden 2024 alussa. Lakimuutoksen myötä vastuu asuinhuoneistojen palovaroittimien ylläpidosta ja toimintakunnosta siirtyy asukkailta taloyhtiöille vuoden 2026 alusta alkaen.

Taloyhtiöt voivat esimerkiksi

• Jatkaa nykyisillä tai ”perinteisillä” palovaroittimilla. Taloyhtiö vastaa varoitinten uusimisesta käyttöönsä päättyessä. Pidetään kirjaa varoitinten statuksesta, käyttäjästä ja toiminnan testauksesta esimerkiksi Pelsu- palvelussa. Näissä suosittuja vaihtoehtoja ovat esimerkiksi 10 vuoden akulla varustetut varoittimet.

• Hankkia uudet etävalvottavat palovaroitti-

met (hankintakustannus + kk-maksu tai leasingina korkeampi kk-maksu). Hyvänä puolena on esimerkiksi palovaroittimen status, joka antaa hälytyksen kun varoitin irrotetaan katosta. Mahdollisuus myös yleisten tilojen hälytysten siirrosta suoraan kiinteistöhuoltoon.

Palovaroittimen tyyppiä riippumatta taloyhtiön tiedossa tulee olla kaikkien asuntojen palovaroittimen vaihtoväli, käyttöikä ja paristojen kesto. Näillä tiedoilla osataan ajoittaa laitteiden huoltotoimenpiteet oikein ja varmistetaan asumisen turvallisuus.

Pelastussuunnitelmat isännöintitoimiston ulkoasulla ja kohdekohtaisilla suunnitelmasisällöillä + palovaroitin- työkalulla saat Pelsulta. ◆

Kiinteistöpalvelun Muuttoilmoitus

Haluamme tarjota asiakkaillemme paikkakunnan kattavimmat kiinteistöpalvelut saman katon alta. Yhden toimipisteen taktiikalla toimintamme tehostuu, koska voimme hyödyntää resurssejamme yhteisesti.

Löydät meidät jatkossa osoitteesta Varastotie 14, Rovaniemi

Muut yhteystietomme säilyvät ennallaan.



KIINTEISTÖTYÖT

NEITOLA

Lintula
KIINTEISTÖPALVELUT

TILINTARKASTUS SARANKI



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



REMONTTI & MAALAUS

Puh. 040 755 9802
niko.pekkala@jfremontti.fi



Taloyhtiöiden fuusio eli sulautuminen

Fuusiassa sulautuvan yhtiön varat ja velat siirtyvät vastaanottavalle yhtiölle. Mitä fuusiassa kannattaa huomioida?

Tommi Leppänen
Asianajotoimisto
Kuhanen
Asikainen & Kanerva

Kun taloyhtiö sulautuu toiseen, sulautuvan yhtiön varat ja velat siirtyvät vastaanottavalle yhtiölle ja sulautuvan yhtiön osakkaat saavat sulautumisvastikkeena vastaanottavan yhtiön osakkeita.

Käytännössä sulautuminen tulee kyseeseen samalla tavalla, samalle alueelle ja samaan aikaan rakennettujen ja samantasoisessa kunnossa olevien kiinteistöjen ja rakennuksia hallitsevien taloyhtiöiden osalta. Tällöin sulautumisen edut ilmenevät hallinto-, hoito- ja kunnossapitokuluissa saavutettavina säästöinä.

Sulautuvan yhtiön osakkaat voivat jatkaa vastaanottavan yhtiön osakkaina, mutta korvaus voidaan maksaa myös muulla tavalla kuin osakkeina. Käytännössä lähes aina annetaan osakevastike, jolloin samalla joudutaan muuttamaan vastaanottavan yhtiön yhtiöjärjestyksestä vähintään huoneistosiselmän osalta.

Asunto-osakeyhtiölain lisäksi taloyhtiöiden fuusiassa tulee huomioida verolainsäädännön vaatimukset, jotta fuusiosta ei aiheudu veroseuraamuksia.

Sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden hallitusten tulee laatia kirjallinen sulautumissuunnitelma, joka



tulee päivätä ja allekirjoittaa sekä toimittaa rekisteröitäväksi kuukauden kuluessa allekirjoittamisesta. Sulautumissuunnitelma on hallituksen päätösehdotus, ja virallinen päätös sulautumisesta tehdään yhtiökokouksessa. Yhtiöiden hallitusten tulee myös nimetä

tilintarkastaja antamaan sulautumissuunnitelmasta lausunto.

Sulautuvassa taloyhtiössä päätös sulautumisesta edellyttää yhtiökokouksessa yksimielisen päätöksen lisäksi suostumusta myös muilta osakkeenomistajilta. Vastaanottavassa yhtiössä yhtiökokous päättää sulautumisesta määräenemmistöllä. Sulautumisesta päättävä yhtiökokous tulee pitää neljän kuukauden kuluessa sulautumissuunnitelman rekisteröinnistä.

Sulautuvan yhtiön velkojilla, joiden saatava on syntynyt ennen sulautumissuunnitelman rekisteröimistä, on oikeus vastustaa sulautumista.

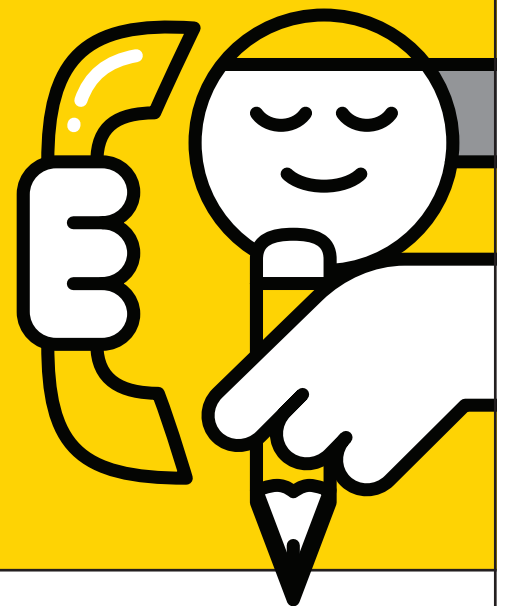
Sulautumiseen osallistuvien yhtiöiden tulee tehdä rekisteriviranomaiselle ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta kuuden kuukauden sisällä sulautumispäätöksestä, muuten sulautuminen raukeaa. ♦

Sulautuvassa taloyhtiössä päätös sulautumisesta edellyttää yhtiökokouksessa yksimielisen päätöksen lisäksi suostumusta myös muilta osakkeenomistajilta.

VASTUU
REMONTTI

Lapin kiinteistöjen

**PARAS
KAVERI**

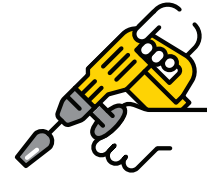


Paremmen huomisen rakentaja jo vuodesta 1974

PALVELUT



VAHINKO
PALVELUT



KORJAUS-
RAKENTAMINEN



SOPIMUS-
PALVELUT

Tutustu uusiin
verkkosivuihimme:
vastuuremontti.fi



Ota yhteyttä

016 465 4007
posti@vastuuremontti.fi

KASKI

Kasken ikkunat & ovet - elämäsi puitteet.

Projektimyynti: Vesa Määttä, p. 040-1377 994

• Ilmastointipalvelut • Nuohouspalvelut
• Savuhormien korjaus



Nuohous & ilmastointi
KARJALAINEN

040 8259 465
nuhousskarjalainen.fi

OMA
NUOHOOJA



LAPPILAISTA
SANEERAUSTA
VUODESTA 1988.

040 729 2964
VILLE P.

RAKENNUSALAOJA.FI



• KOSTEUSKARTOITUKSET
• KUIVAUKSET
• ASBESTIKARTOITUKSET

040 776 1433 / VILLE K.

KINNUKUIVAA.FI

VAHINKOKARTOITUS TALOYHTIÖISSÄ:

Mikä se on ja miten asukkaan tulee toimia vahingon sattuessa?

Niko Harmanen
toimitusjohtaja
Vastuuremontti Oy

Vahinkokartoitus on olennainen osa kiinteistön ylläpitoa ja hallintaa, erityisesti taloyhtiöissä, joissa yhteisvastuulla olevat rakenteet ja tilat voivat kärsiä vahingoista. Vahinkokartoituksen avulla selvitetään kiinteistössä syntyneet vahingot, jotta ne voidaan korjata ennen kuin ne laajenevat ja aiheuttavat suuria kustannuksia.

Miksi vahinkokartoitus on tarpeen?

Taloyhtiön kiinteistö on pitkäaikainen investointi, ja sen kuntoon ja arvoon vaikuttaa olennaisesti säännöllinen huolto ja oikea-aikaiset korjaukset. Esimerkiksi vesivahingot, homeongelmat tai rakenteelliset vauriot voivat aiheuttaa suuria korjaustarpeita, jos ne jäävät huomaamatta. Vahinkokartoituksen avulla nämä ongelmat voidaan havaita varhaisessa vaiheessa ja suunnitella tarvittavat toimenpiteet.

Asukkaille vahinkokartoitus luo turvaa siitä, että asuinympäristö on turvallinen ja terveellinen. Kartoituksen avulla voidaan myös ennakoita tulevia remontteja ja välttää yllätykset kustannukset.

Isännöitsijöille ja taloyhtiön hallitukselle vahin-



PIIRROS: TAPIO UUSITALO

kokartoitus tarjoaa tärkeitä tietoja kiinteistön kunnosta, auttaen heitä suunnittelemaan kiinteistön ylläpitoa ja ennakoimaan kustannuksia. Se myös helpottaa viestintää asukkaiden ja hallituksen välillä vahinkotilanteissa.

Asukkaan toiminta vahingon sattuessa

Kun asukas havaitsee vahin-

gon huoneistossaan, hänen on tärkeää toimia nopeasti ja noudattaa seuraavia ohjeita:

1. Ilmoita vahingosta välittömästi isännöitsijälle tai huoltoyhtiölle – Jos huomaat esimerkiksi vesivuodon, kosteusvaurion, homeongelman tai rakenteellisen vaurion, on tärkeää ilmoittaa asiasta viipymättä. Isännöitsijä vastaa vahingon arvioinnin ja tarvittavien

korjausten organisoinnista.

2. Tee tarvittavat ensitoimenpiteet – Joissain tilanteissa vahinko saattaa vaatia välittömiä toimia, kuten veden sulkemista tai vuotokohdan tilapäistä korjausta. Veden sulkuventtiilien sijainti kannattaa selvittää jo etukäteen, jotta vuototilanteissa pystyy toimimaan nopeasti.

3. Dokumentoi vahinko

– Ota valokuvia ja tee kirjallinen kuvaus vahingosta. Tämä auttaa vahingon arvioinnissa ja mahdollisten vakuutuskesittelyiden yhteydessä. Dokumentointi on hyödyllistä myös silloin, kun taloyhtiö tai vakuutusyhtiö selvittää vahingon laajuutta ja syitä.

4. Selvitä, kenen vastuulla vahinko on – Taloyhtiön vastuun piiriin kuuluvat yleensä kiinteistön rakenteet ja tekniset järjestelmät, kuten putket ja vesieristykset, kun taas asukkaan vastuulla ovat asunnon pintamateriaalit ja kalusteet, esimerkiksi parketti tai keittiön kaapistot. Isännöitsijä selvittää vastuut ja huolehtii korjausten organisoinnista.

5. Varmista vakuutuksen kattavuus – Vahingon laajuudesta riippuen on hyvä olla yhteydessä omaan kotivakuutusyhtiöön ja varmistaa, kattaako vakuutus vahingon. Isännöitsijä voi myös olla yhteydessä taloyhtiön kiinteistövakuutukseen.

Miten vahinkokartoitus tehdään?

Vahinkokartoituksen suorittaa yleensä asiantuntija, kuten rakennusalan ammattilainen tai kosteuskartoittaja. Vahingon yhteydessä tapahtuvan kartoituksen aikana tarkastetaan vahingoituneelta alueelta kiinteistön rakenteet, pinnat ja tekniset järjestelmät. Vahingon syy

selvitetään sekä vahinkoalue määritellään. Ennaltaehkäisevässä vahinkokartoituksessa tarkkaillaan riskialttiita alueita, kuten kylpyhuoneita ja kellareita, joissa kosteusvauriot ovat yleisiä.

Kartoituksen tulokset raportoidaan taloyhtiölle ja isännöitsijälle, ja niiden pohjalta tehdään tarvittavat toimenpidesuosittelut ja korjaussuunnitelmat.

Säännöllinen kartoitus on avainasemassa

Vahinkokartoitus ei ole vain yksittäisen vahingon hallintaa varten; suositeltavaa on tehdä säännöllinen kartoitus osana taloyhtiön kunnossapitosuunnitelmaa. Näin piilevät ongelmat voidaan havaita ennen kuin ne aiheuttavat suurempia ongelmia.

Yhteenveto

Vahinkokartoitus on olennainen osa taloyhtiön kiinteistön hallintaa. Se varmistaa, että mahdolliset ongelmat havaitaan ajoissa, ennen kuin ne muuttuvat suuriksi vahingoiksi. Asukkaiden tulee olla valppaina havaitessaan vahinkoja ja toimia nopeasti ilmoittamalla niistä isännöitsijälle tai huoltoyhtiölle. Nopealla toiminnalla ja asianmukaisella kartoituksella varmistetaan, että vahingot voidaan hoitaa tehokkaasti ja kustannustehokkaasti. ♦

Se Rovaniemeläinen lukkoliike

TURVACENTER®

Ajantasaisilla lukitusratkaisuilla varmistat että koti ja yritys pysyvät turvassa. Meiltä löytyy avainpalvelut, mekaaniset ja sähköiset lukitusratkaisut sekä erilaiset kulunvalvonta tuotteet.

PIDÄ SILMÄLLÄ TÄRKEIMPIÄ KOHTEITASI REAALIAJASSA

Tule tutustumaan etävalvottaviin kamera- ja kulunvalvontatuotteisiin

Rovaniemen Turvacenter Oy
Rovakatu 36-38, 96200 Rovaniemi
www.turvacenter.fi turvacenter@turvacenter.fi
050-513 2177 Päivystys 24/7

ABLOY VALTUUTETTU®

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®

Yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, kun yhtiö on huoneistotietojärjestelmässä

Huoneistotietojärjestelmä (HTJ) on Maanmittauslaitoksen ylläpitämä sähköinen rekisteri, josta selviää sinne siirrettyjen taloyhtiöiden osakastiedot.

Matti Pulkamo
asianajaja, Rovaniemi
Asianajotoimisto
Pulkamo Oy

Kunhan taloyhtiön yhtiöjärjestyksen huoneistositelelmä on ajantasainen, taloyhtiön ei tarvitse muuttaa yhtiöjärjestystä HTJ:hin siirtymiseksi.

Mikäli ennen vuotta 2019 perustettu taloyhtiö muuttaa yhtiöjärjestystään mistä syystä tahansa HTJ:hin siirtymisen jälkeen, muuttuvat yhtiöjärjestyksen pykälänumerot aiemmasta sisällöstä riippumatta. Kaikissa tilanteissa 1 §:ssä on jatkossa toiminimi, 2 §:ssä yhtiön kotipaikka, 3 §:ssä toimiala ja 4 §:ssä huoneistositelelmä. Usein vanhemmissa yhtiöjärjestyksissä 3 §:ssä on ollut osakepääomaa kos-

kevat määräykset ja 4 § tai 5 §:ssä huoneistositelelmä eli pykälä, jossa luetellaan ne osakehuoneistot, joita osakkaat hallitsevat.

Kun yhtiöjärjestykseen tehdään mitä tahansa muutoksia, samalla on hyvä huomioida edellä mainitut alkupykäläen pakotetut sisällöt ja siirtää esimerkiksi osakepääomaa koskeva pykälä pois alkupykälästä. Yhtiöjärjestysmuutokset kuitenkin hyväksytään ja rekisteröidään, vaikka pykälänumeroinnin muuttamisesta ei olisikaan yhtiöjärjestystä muutettaessa päätetty, kunhan pykäläen asiasisältöä ei ole muutettu.

Kun taloyhtiön osakeluettelo viedään tai on viety HTJ:hin, on yhtiöjärjestyksen huoneistositelmän vastattava yhtiössä olevia huoneistoja ja muita tiloja.

Mikäli yhtiöjärjestys ei ole huoneistositelmän osalta ajantasainen, on yhtiöjärjestystä muutettava.

Kun huoneistositelmää muutetaan, on oltava tarkkana siinä, ettei huoneistojen kuvauksia muuteta ainakaan tietämättä muutosten seurauksia. Mikäli esimerkiksi huoneisto on tyypiltään alun perin 3h+k, ei huoneistoon osakasmuutoksena tehtyä saunaa pidä oikopäätä lisätä huoneistositelmään muotoon 3h+k+s. Mikäli esimerkiksi saunaa koskeva merkintä tehdään yhtiöjärjestykseen, voidaan tämän tulkita tarkoittavan samalla sitä, että yhtiö on ottanut osakasmuutoksena rakennetun saunan kunnossapitovastuulle.

Huoneistositelmän lopussa on yleensä luettelo yhtiön välittömään hallin-

taan jäävistä tiloista. Mikäli yhtiöjärjestyksessä on mainittu, että kylmäkellari jää yhtiön hallintaan, ei taloyhtiön hallitus voi päättää sen käytöstä poistamisesta. Päätös on tehtävä yhtiökokouksessa. Samalla yhtiöjärjestystä on kuitenkin syytä muuttaa, sillä mikäli yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiössä on kylmäkellari, voi yksikin osakas lähtökohtaisesti vaatia sen pitämistä käytössä.

Vaikka huoneistotietojärjestelmään siirtyminen ei sellaisenaan välttämättä edellytä yhtiöjärjestysmuutoksia, on erityisesti sellaiset yhtiöjärjestykset, jotka on rekisteröity 1.7.2010 tai aiemmin, syytä käydä vähintään läpi ja tehdä tarvittaessa päivitykset.

Nykyinen asunto-osa-

keyhtiölaki tuli voimaan heinäkuussa 2010. Mikäli yhtiöjärjestys on vanhan lain ajalta, on varsin todennäköistä, että yhtiöjärjestyksessä on nykyisen lain kanssa ristiriitaisia määräyksiä. Vaikka laissa onkin määräykset ristiriitaisen yhtiöjärjestysmääräysten varalle, tulisi yhtiöjärjestyksen olla sillä tavoin ajantasainen, että osakkeenomistaja voisi yhtiöjärjestystä lukemalla päästä perille yhtiön toimintatavoista ilman, että yhtiöjärjestystä on erikseen verrattava voimassa olevaan lakiin.

Kun yhtiöjärjestystä päivitetään, on hyvä tarkistaa muun muassa hallituksen jäsenten ja varajäsenten lukumäärä ja niiden ajantasaisuus, harkitse sitä, tarvitaanko yhtiössä välttämättä aiemmin käytössä ollutta kahden tilintarkastajan mal-

Kun yhtiöjärjestystä päivitetään, on hyvä tarkistaa muun muassa hallituksen jäsenten ja varajäsenten lukumäärä ja niiden ajantasaisuus.

lia tai olisiko yhtiöjärjestyksessä hyvä olla esimerkiksi kokonaan etäyhteydellä järjestettävän yhtiökokouksen mahdollistamat pykälät. Myös lainaosuuksien takaisinmaksua koskeva pykälä on hyvä tarkistaa ainakin sen varmistamiseksi, ettei pykälä rajoita lainaosuuden takaisinmaksua vain rakentamisaikaisten lainojen takaisinmaksuun. ◆

Rovaniemen asuntomarkkinatilanne

Joonas Roivainen /
Kiinteistömaailma
044 744 8147
joonas.roivainen@
kiinteistomaailma.fi

Viimeisen parin vuoden aikana asuntomarkkinoilla on ollut huomattavasti hiljaisempaa kuin aikaisempina vuosina. Tähän vaikuttavia asioita ovat suurilta osin olleet korkojen nousu ja Ukrainan sodan aiheuttama epävarmuus. Tänä vuonna kuitenkin kesäkausi-



siis ilmassa. Isoimpana yksittäisenä vaikuttajana asuntomarkkinan vilkastumiseen pidän korkojen laskua, joka on saanut asunnon ostajat taas aktivoitumaan. Tällä hetkellä suurin ongelma markkinassa on, että asuntoja tulee myyntiin todella vähän. Ostajia kyllä olisi, mutta vielä pitäisi myyjät

Asuntomarkkinat ovat kehittymässä välittäjän näkökulmasta positiiviseen suuntaan.

saada aktivoitumaan.

Tällä hetkellä halutuimpia asuntotyyppisiä Rovaniemellä on 200 000-250 000 euron hintahaitariin osuvat 2010 tai sen jälkeen valmistuneet omakotitalot ja 2014 ja sitä uudemmat rivitalo kolmiot joiden hintahaitari on 200 000-220 000 euroa. Tällaisten kotien osalta päästään käytännössä aina alle keskiarvoisten

myyntiaikojen.

Myytavien talojen osalta iso plussa on vesikiertoinen lämmitysjärjestelmä, joka tarjoaa mahdollisuuden esimerkiksi maalämmön asentamiseen. Jos talo taas on jo valmiiksi maalämmössä, niin se on todella suuri plussa. Yleensä tällaisissa taloissa hinta menee kyllä lähtökohtaisesti kirkkaasti yli 250 000 euron. Rivitaloasuntojen osalta lämmitysmuodot ovat käytännössä aina uudemmissa taloyhtiöissä joko maalämpö tai kaukolämpö. Sillä ei minun havaintojeni mukaan ole ostajille suurta merkitystä, kumpi näistä lämmitysmuodoista on kyseessä. Yleisesti ottaen asuntotyyppistä riippumatta on havaittavissa, että ihmiset etsivät niin sanotusti valmiita paketteja. Tällä hetkellä tuntuu, että suurin

osa ostajista ei ole valmiina tekemään remonttia asuntoon ja tämän vuoksi remontoitavien asuntojen myyntiajat venyvät pidemmiksi. Taloyhtiöremonteista myyntiä haittaavia ovat nämä perinteisesti isot remontit, eli käyttövesiputket, viemäriremontit ja julkisivuremontit. Myös uutena ilmiönä Rovaniemen tasolla on tullut se, että oma tontti on monesti ostajille kynnyskysymys, eli se täytyisi olla. Tämä on toisaalta ymmärrettävää, kun vuokratonteissa on viime aikoina vuokrien nousu ollut rajua vuokrasopimusten päättyessä. Myös tonttien lunastushinnat ovat erityisesti keskustanalueella sellaisia, että niistä tulee taloyhtiöille monesti rajut yhtiölainat.

Myös sijoitusasuntojen ostajat ovat alkaneet taas selkeästi aktivoitumaan.

Kuitenkin painopiste sijoittajilla on halvemmissa ja vanhemmissa asunnoissa. Rovaniemellä sijoittajat ovat kuitenkin jonkin verran ostaneet myös uusista yhtiöistä. Nämä sijoittavat useasti käyttävät asuntojaan lyhytaikaisessa vuokrauksessa esimerkiksi Airbnb alustan kautta. Toki ihmiset ostavat asuntoja paljon lyhytaikavuokraukseen myös vanhemmista taloyhtiöistä, eli tämä ei rajoitu pelkästään uusiin asuntoihin.

Yhteenvetona voitaisiin sanoa, että asuntomarkkinat ovat kehittymässä välittäjän näkökulmasta positiiviseen suuntaan ja ovat tällä hetkellä parhaassa tilassa sitten Ukrainan sodan alkamisen ja korkojen nousun jälkeen. Uskotaan ja toivotaan, että samanlainen kehitys jatkuu myös tulevaisuudessa. ◆

Meiltä kaikki lasitukset uudis- ja remonttikohteisiin!

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

Korjauspalvelu / päivystys 24/7

Menikö lasi rikki? Me korjaamme sen kuntoon!



LASI- JA LEVYMYYN
HALONEN OY

HALLITIE 10, 96300 ROVANIEMI

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

www.lasihalonen.fi



JARJOTEK
Rakennuttajapalvelut

Pulkamontie 6, 96900 Saarenkyä

info@jarjotek.fi

Lapin Kiinteistösanomat netissä

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

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
Jaakonkatu 3, 96100 Rovaniemi
p. 0207 480 260
etunimi.sukunimi@
kiinteistotahkola.fi
www.kiinteistotahkola.fi

**OP KOTI
POHJOINEN OY LKV**
Koskikatu 12, 2. 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

KOTILA ISÄNNÖINTI OY
Rovaniemi
040 5333 531
info@kotilaisannointi.fi
www.kotilaisannointi.fi

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**
Hallituskatu14, 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

SIIVOUSLIIKKEITÄ ROVANIEMELLÄ

**ROVANIEMEN
RAPPUSIIVOUS KY**
Veitikantie 40
96100 Rovaniemi
Puh. 0400 695 582
jaana.vanhamaa@rappusiivous.fi

KIRKAS SIIVOUS OY
Toimisto: Varastotie 14
96100 Rovaniemi
Puh. 040 921 1211
asiakaspalvelu@kirkassiivous.fi

KIINTEISTÖHUOLTOA ROVANIEMELLÄ

**KIINTEISTÖHUOLTO JA
MAANRAKENNUS MARTIN**
info@martinoy.fi
www.martinoy.fi
p.040 766 5568

KIINTEISTÖTYÖT NEITOLA
Varastotie 14
96100 Rovaniemi
Puh. 0400 293 200
huolto@neitola.fi

NAPAPIIRIN TALOHUOLTO OY
Uppopuuntie 11
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

Taloyhtiöiden energiatodistukset vanhenevat

Harri Hirvelä
TaloTuki Rovaniemi Oy
Energiatodistuksen
laatija
rovaniemi@talotuki.fi

Energiatodistusten lainsäädäntöön tehtiin perusteellisia muutoksia vuonna 2013, jonka jälkeen taloyhtiöille laadittiin runsaasti uusia energiatodistuksia. Energiatodistusten voimassaoloaika on kymmenen vuotta, joten energiatodistukset ovat vanhentuneet tai vanhentumassa lähiaikoina. Vuosina 2023–2024 taloyhtiöiden energiatodistuksia on päivitetty runsaasti, mutta päivitystarvetta on myös tulevaisuudessa. Ole-massa oleville rakennuksille energiatodistus tarvitaan lain mukaan myynnin tai vuokrauksen yhteydessä.

Tähän artikkeliin on koottu energiatodistusten päivittämisen yhteydessä esiin nousseita kysymyksiä.

Rakennus tarkastettiin vanhan energiatodistuksen laatimisen yhteydessä. Tarvitseeko kohteessa käydä enää uudestaan, kun energiatodistus päivitetään?

Rakennuksen havain-

nointi paikan päällä on lain vaatima osa energiatodistuksen laatimista, joten ilman kohdekäyntiä ei ole-massa olevan rakennuksen energiatodistusta voida laatia. Kohdekäyntivaatimus koskee myös vanhan energiatodistuksen päivittämistä.

Taloyhtiömme vanha energiatodistus päivitettiin. Taloyhtiössä ei ole tehty energiaremontteja, miksi uudessa energiatodistuksessa on kuitenkin eri E-luku?

Vanhemmat energiatodistukset on laadittu vanhojen lainsäädäntöjen mukaisesti (2007 tai 2013), kyseisiin lainsäädäntöi-

hin verrattuna energiatodistuslaskelmiin on tullut muutoksia muun muassa rakennuksissa käytettyjen energiamuotokertoimien osalle. Esimerkiksi sähkölämmityksen energiamuotokerroin on laskenut arvosta 1,7 arvoon 1,2 ja kaukolämmön arvosta 0,7 arvoon 0,5.

Vanhojen energiatodistusten laskennoissa voi olla myös laatijoiden huolimattomuudesta johtuvia puutteita ja virheitä, esimerkiksi rakenneosien pinta-aloja tai ilmanvaihdon ilmamääriä on voitu laskea virheellisesti.

Vuoden 2007 lainsäädän-

nön mukaiset energiatodistukset laadittiin tyypillisesti isännöitsijöiden toimesta pelkästään toteutuneiden energiakulutusten perusteella. Tuolloin myös rakennusten energiatehokkuusluokkien määritysrajat olivat poikkeavia, joten tuon ajan energiatodistuksia ei pysty vertaamaan nyky-lainsäädännön mukaisiin energiatodistuksiin. Nykyisin energiatodistuksen saa laatia ainoastaan pätevöitynyt energiatodistuksen laatija.

Energiatodistuksen mukaan rakennuksen energiankulutus on paljon suurempi kuin toteutuneet kulutukset ovat olleet, mistä tämä joh-

tuu?

Energiatodistuksessa esitetään laskennallisen energiatehokkuuden vertailuluku eli E-luku. Jotta tieto on vertailukelpoista eri rakennusten välillä, energiatodistuksen laadinnassa otetaan huomioon vain itse rakennukseen liittyvät ominaisuudet, ei käyttäjiin liittyviä seikkoja. Näitä käyttäjiin liittyviä seikkoja ovat muun muassa asukkaiden määrä, kotona vietetty aika sekä käyttäjien asuintottumukset, kuten huonelämpötilojen säätö, vedenkulutus tai sähkölaitteiden määrä ja käyttöaika.

Rakennuksen energiatarve määräytyy tilojen, ilmanvaihdon ja käyttöveden lämmityksen sekä laitteiden ja valaistuksen mukaan. Vaikka toteutuneet energiankulutukset ilmaistaan todistuksessa, energiatehokkuusluokka ja E-luku perustuvat laskennalliseen kulutukseen. Ero laskennallisen ja todellisen kulutuksen välillä on tyypillisesti noin 20–30 %, joskus reilusti tätä suurempikin.

Energiatodistus antaa vertailukelpoista tietoa rakennuksesta ja sen energi-

ankulutuksesta, ostotilanteessa ostaja voi vertailla eri rakennuksia niiden energiankulutuksen suhteen. Toisaalta energiatodistus kertoo todellisesta energiatehokkuudesta myös rakennuksen nykyisille käyttäjille, sillä siinä ei huomioida asukkaiden kulutustottumuksia.

Vaikuttavatko kaikki taloyhtiössä tehty energiatehokkuuden parantamiset energiatodistukseen?

Eivät kaikki. Esimerkiksi piha- ja ulkovalo ei oteta laskennassa huomioon, eli vanhojen valonlähteiden vaihtaminen esimerkiksi liiketunnistimilla varustettuihin LED-valoihin ei näy energiatodistuksessa. Energiatodistuslaskelmissa käytetään standardiarvoja muun muassa sisälämpötilojen suhteen, eli esimerkiksi huonelämpötilojen laske-minen ei vaikuta E-lukuun.

Vaikka kaikki energiatehokkuuden parannustoimet eivät vaikuta energialaskelmiin, on niiden suorittaminen yleisesti kannattavaa. Esimerkiksi yhden asteen pudotus sisälämpötilassa säästää noin 5 % lämmityskuluissa. ♦



Taloyhtiöt siirtyivät huoneistotietojärjestelmään. Mitä tapahtuu seuraavaksi?

Lokakuun 2024 alkuun mennessä yli 93 % Suomen taloyhtiöistä on siirtänyt osakeluettelot huoneistotietojärjestelmään. Rekisterissä on 1,8 miljoonaa yksittäistä osakehuoneistoa ja autopaikkaa ja niistä noin 350 000:lla, eli 19 prosentilla, on jo sähköinen omistajamerkintä. Osakkaiden innokkuus sähköistää omat osakekirjansa on aiheuttanut Maanmittauslaitoksella ruuhkaa, joten Maanmittauslaitos toivoo, että osakekirjoja sähköistettäisiin nyt vain omistajanvaihdostilanteessa. Mitä tämä tarkoittaa käytännössä?

Marko Nuutinen
asiantuntija
Maanmittauslaitos

Osakkaiden, joilla on osakekirja pankissa lainan vakuutena tai osakekirja kotona, ei tarvitse juuri nyt tehdä mitään muuta kuin osallistua halutessaan taloyhtiökokoukseen. Osakkailla on kymmenen vuotta aikaa sähköistää omat osakekirjansa, mikäli omistuksessa ei tapahdu muutoista. Tämä kymmenen vuotta lasketaan siitä päivästä, jolloin taloyhtiö siirtyi huoneistotietojärjestelmään.

Uuden osakkeenomistajan tulee puolestaan hakea omistuksen rekisteröintiä kahden kuukauden kuluessa omistajavaihdoksesta, kun taloyhtiön osakeluetteloa ylläpidetään huoneistotietojärjestelmässä. Uusi osakkeenomistaja voi osallistua taloyhtiön yhtiökokoukseen myyjältä saadulla valtakirjalla, vaikka häntä ei olisi vielä rekisteröity asunnon omistajaksi huoneistotietojärjestelmään. Kauppari yksityisyyttä ei riitä oikeuttamaan yhtiökokoukseen osallistumista.

Omistuksen rekisteröintiä kannattaa kiirehtiä tarpeen vaatiessa

Maanmittauslaitoksen isot asiakaspalvelupisteet ovat vielä ruuhkaisia ja käsittelyajat pitkiä, mutta omistuksen rekisteröinnille voi tarvittaessa pyytää nopeampaa käsittelyä. Tällöin Maanmittauslaitos käsittelee hakemuksen jopa parissa päivässä. Näitä tilanteita voivat olla esimerkiksi, kun kuolinpesä myy asuntoa tai uuden osakkeenomistajan pitää hakea taloyhtiöltä lupaa remontille.

Kun asunnolla on sähköinen omistusmerkintä huoneistotietojärjestelmässä, voi osakkeenomistaja tarkistaa asiointipalvelusta maksutta huoneistonsa omistukseen sekä panttauksiin ja rajoituksiin liittyviä asioita. Hän voi myös ostaa osakehuoneistotulosteen tai julkisen osakeluettelon. Organisaatioasiakkaat voivat ostaa osakehuoneistotulosteen myös muista kuin omistamistaan osakehuoneistosta.

Taloyhtiön ilmoitusvelvollisuudet laajenevat huoneistotietojärjestelmässä

Huoneistotietojärjestelmän jatko-

kehittämisen tavoitteena on saada käyttöön toimintaympäristö, jossa taloyhtiöiden hallinnolliset tiedot virtaavat tietojärjestelmien välillä rakenteisena ja koneluettavana tietona. Nämä hallinnolliset tiedot pitävät sisällään taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietoja sekä positiivisen luottotietorekisterin tarvitsemia tietoja.

Tämä tuo taloyhtiöille ja isännöitsijöille uuden urakan, sillä nyt taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyöhistoria sekä vastiketiedot tulee viedä huoneistotietojärjestelmään. Tiedonantovelvollisuus koskee niitä taloyhtiöitä, joissa on enemmän kuin viisi huoneistoa.

Missä aikataulussa uudet tiedot tulee ilmoittaa?

Taloyhtiön kunnossapito- ja muutostyötiedot pitää ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään 30.6.2026

mennessä. Vanhojen remonttietojen ilmoittaminen voidaan aloittaa jo 1.6.2025 alkaen.

Aikaa siis on, mutta isännöitsijän kannattaa varautua jo nyt. Ensimmäinen askel on ottaa selvää, miten oma isännöintijärjestelmäntoimittaja tukee tietojen siirtämistä. Eri järjestelmätoimittajat toimivat tässä asiassa omissa aikatauluissaan. Ne taloyhtiöt, joiden tietoja ei hallinnoida isännöintijärjestelmässä, voivat toimittaa kunnossapito- ja muutostyötiedot Maanmittauslaitoksen käyttöliittymän kautta vuoden 2026 alusta alkaen.

Taloyhtiölainojen osalta ensin toimivat pankit. Positiivisen luottorekisterin vaatimat taloyhtiölainatiedot luotonantajilta tulee löytyä huoneistotietojärjestelmästä 30.11.2025. Luotonantajat voivat toimittaa nämä tiedot järjestelmään 1.9.2025 alkaen.

Taloyhtiöt ilmoittavat osakeryhmäkohtaiset lainaosuus- ja vastiketiedot. Nämä tiedot taloyhtiöiltä tulee löytyä huoneistotietojärjestelmästä 30.6.2026. Taloyhtiöt voivat toimittaa nämä tiedot järjestelmään 1.12.2025 alkaen. Vastikkeista ilmoitetaan mm. hoito-, tontti-, kunnossapito- ja pääomavastikkeet, mutta ei käyttökorvauksia, kuten pyykitupamaksuja. Taloyhtiön jatkuvaan toimintaan liittyviä ns. hoitolainoja ei tarvitse ilmoittaa huoneistotietojärjestelmään. Taloyhtiö vastaa jatkossa siitä, että osakeryhmäkohtaiset lainaosuudet on tallennettu oikein

huoneistotietojärjestelmään.

Kun jo tehty remontti- ja taloustiedot on saatu järjestelmään, alkaa vuoden 2026 heinäkuun alusta myös jatkuvan tiedottamisen velvoite. Tietoja ilmoitetaan vähintään kerran vuodessa ja ilmoitettujen tietojen oikeellisuudesta vastaa taloyhtiö. Maanmittauslaitos ei tarkista tai käsittele ilmoitettuja tietoja.

- Taloyhtiöt päivittävät huoneistotietojärjestelmään jatkossa kerran vuodessa tehty hankkeet sekä yhtiökokouksessa päätetyn kunnossapitotarveselvityksen (KPTS), Maanmittauslaitoksen johtava asiantuntija Markus Tast kertoo.

Huoneistotietojärjestelmän kehitys hyödyttää osakkeenomistajia

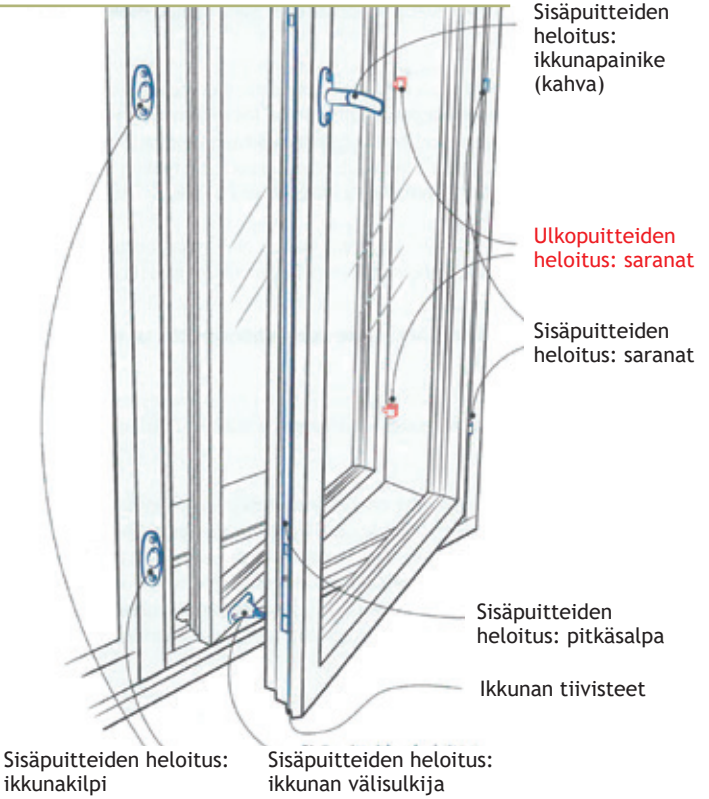
Jatkossa tieto on läpinäkyvämpää osakkeenomistajille. Taloyhtiöitä on esimerkiksi helpompi vertailla keskenään. Tieto on ajan tasalla siitä, missä kunnossa taloyhtiöt ovat sekä millaisia remonteja niihin on tehty. Ajantasainen tieto taloyhtiöiden korjaustarpeista ja taloudellisesta tilanteesta auttaa myös esimerkiksi asunnon ostajaa saamaan paremman kokonaiskuvan eri yhtiöistä.

- Tietojen helpompi saatavuus tulee helpottamaan taloyhtiön ja isännöitsijän päätöksentekoa. Taloyhtiöiden kunnossapitoon saadaan kattavampi näkymä, jolloin suunnitelmia on helpompi tehdä pidemmällekin tulevaisuuteen. Pitkällä aikavälillä näen mahdollisuuden jopa rakennusten korjausvelan tilanteen paranemiseen, Tast pohtii.

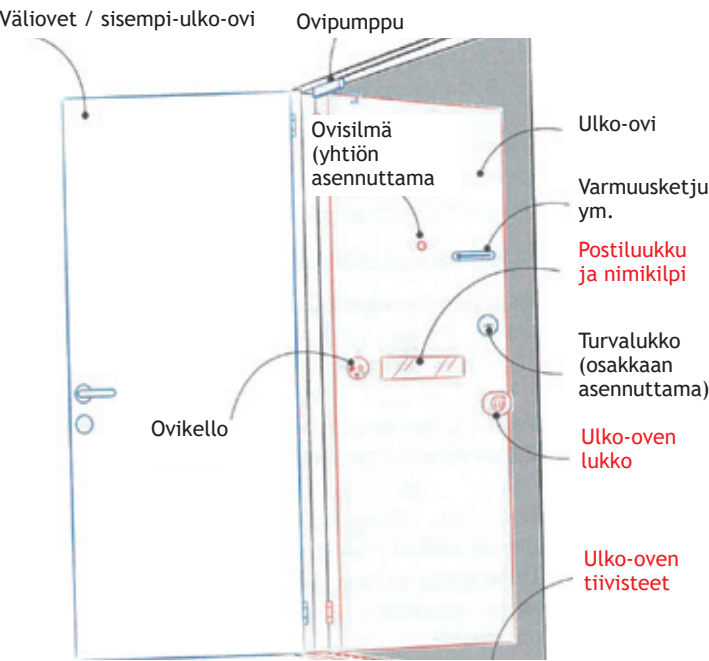
Tarkoituksena on, että tieto liikkuu sujuvasti eri järjestelmien välillä. Tästä on iloa isännöitsijän ja osakkeenomistajien lisäksi muillekin tahoille. Tietojen vaihtamisesta on konkreettista hyötyä myös muissa kiinteistöön liittyvissä asioissa. Olipa sitten kyse remonttien tai taloyhtiölainojen kilpailutuksesta tai kiinteistönvälittäjän tarvitsemista lisätiedoista, kaikki nämä tiedot ovat helposti saatavilla huoneistotietojärjestelmän ansiosta. Esimerkiksi kiinteistönvälittäjien ei enää tarvitsisi kopioida yhtiön tietoja manuaalisesti isännöitsijäntodistuksista omiin materiaaleihinsa. Uuden järjestelmän olemassaolo kannattaakin nähdä mahdollisuutena taloyhtiöille. ◆

Asunnon kunnossapito ja vastuu

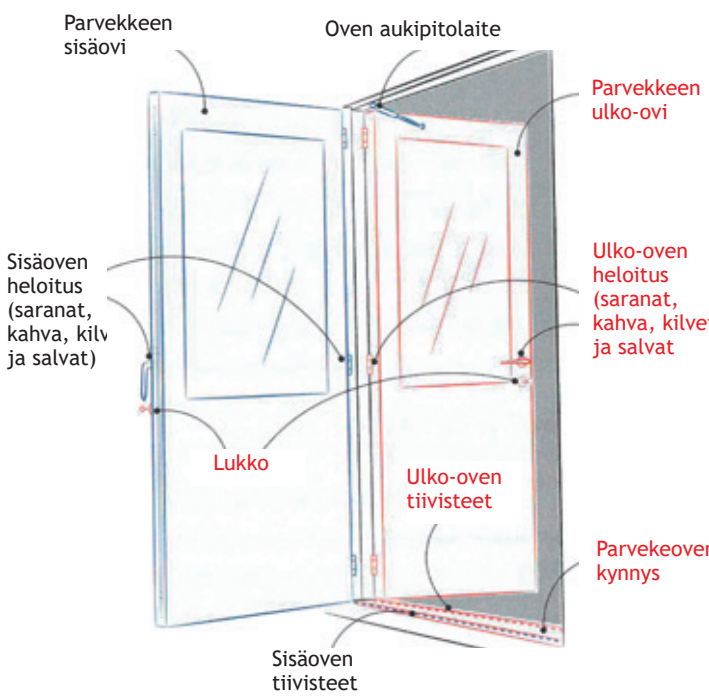
IKKUNAN HELOITUS



HUONEISTON ULKO-OVI



PARVEKKEEN OVI

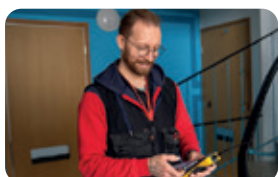


Taloyhtiöpäättäjä, onko **palovaroitimet** jo hankittu?

Safetum Palovaroitinpalvelu
on vastuullisen ja välittävän
taloyhtiön ratkaisu.



Ammattimainen asennus
huomioiden kodin riskipaikat
ja viranomaisvelvoitteet



Kustannustehokas tarkastus
etäluennan avulla asukkaita
häiritsemättä

Lue lisää:
safetum.fi/
palovaroitinpalvelu



Safetum

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

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

Hissien peruskorjaus ja kokonaan uusiminen

Jussi-Otto Mäkinen
Piirimyyjä
KONE Hissit Oy

Suomessa on lähes 60 000 hissiä, joista 70% asuintalohissejä. Hissien keski-ikä on yli 30 vuotta. Yli puolet Suomen hisseistä on peruskorjauksen tarpeessa. Lähes kaikkien sähköisten ja mekaanisten laitteiden tapaan myös hissi on jossakin vaiheessa uusittava tai tehdä osittainen peruskorjaus (modernisoitava).

Modernisointi-/uusimistarve lähtee yleensä eteenpäin, kun säännöllinen kunnossapito ei riitä. Osat kuluvat ja korjauksiin kuluu yhä enemmän rahaa. Lisäksi varaosien saamisessa voi olla haasteita, mikä vuoksi mahdolliset käyttökatkokset venyvät. Kaikki alkaa suunnittelusta. Tässä vaiheessa määritellään hissiprojektin laajuus ja paras toteutustapa. Hissiprojektin laajuus on hyvä miettiä niin teknis- kuin taloudellisesti.

Vanha hissi ei useimmiten täytä uusimpia turvallisuus- ja esteettömyysmääräyksiä ja hissin käyttö voi olla vaikeaa iäkkäimmille tai liikuntarajoitteisille ihmisille mm. mekaanisen kääntöoven vuoksi. Puutuva korinovi tuo turvattuutta, kun etuseinä liikkuu hissimatkan aikana.

Osittainen peruskorjaus (modernisointi), jossa päivitetään kokonaisia järjestelmiä, parantaa merkittävästi hissin toimintakykyä. Osittaisessa peruskorjauksessa



”Uudet hissit
ovat tietoverkkoon
kytkettyjä, mikä
mahdollistaa
erilaisten elämää
helpottavien
palveluiden
käytön.

voidaan uusia esimerkiksi nostokoneisto, sähköistys ja ovet. Osittaisen peruskorjauksen tavoitteena on parantaa hissin toimintaa, turvallisuutta sekä energiatehokkuutta. Osittainen peruskorjaus suositellaan tehtäväksi, kun hissi on noin 20-25 vuotta vanha. Tyypillisesti hissin modernisointi kestää 3-4 viikkoa.

Hissin kokonaan uusimisella saadaan lukemattomia etuja, etenkin jos hissi on yli 25 vuotta vanha. Uusittu hissi on luotettavampi ja energiatehokkaampi, mikä pienentää huolto- ja käyttökustannuksia. Hissin ja samalla koko kiinteistön yleisilme kohoo uudella hissikorilla, johon voidaan valita tyylikkää sisustus

materiaaleja. Tyypillisesti hissin kokonaan uusiminen kestää noin 4-6 viikkoa. Hissi ei ole käytössä projektin aikana. Asukkaat voivat liikkua ja asua rakennuksessa normaalisti projektin ajan. Liikkuminen tapahtuu portaita käyttäen.

Hissin uusimisen etuihin kuuluu useimmissa tapauksissa tilavampi hissi, sillä tekniikka on kehittynyt ja nykyistä hissikuilua voidaan käyttää tehokkaammin uuden hissin mitoituksessa. Oviaukon leventäminen on myös mahdollista uusilla liukuovilla, näin voidaan varmistaa esteetön kulku esim. pyörätuolilla. Hissin uusimisen yhteydessä uusi hissi noudattaa 2017 voimaan tulleita esteettömyys-

ja turvallisuus stantardeja EN 81-20 ja EN 81-50.

Vanhan hissin korvaaminen uudella hissillä avaa myös uudenlaisia mahdollisuuksia käyttäjille. Uudet hissit ovat tietoverkkoon kytkettyjä, mikä mahdollistaa erilaisten elämää helpottavien palveluiden käytön, kuten automaattinen ovien aukaisu tai hissikutsu kotikerrokseen. Lisäksi tietoverkkoon kytkettyjä hissejä voidaan liittää etävalvontapalveluiden piiriin. Etävalvonta palvelut parantavat hissien toimintavarmuutta. Etävalvontapalveluilla pystytään vähentämään vikamääriä noin 40% verrattuna hissiin, jossa ei ole etävalvontapalveluita. ♦



Vanha hissi.



Uusittu hissi.

Kameravalvonta taloyhtiössä

Elisa Söderlund
Rovaniemen
Turvacenter Oy

Kun taloyhtiöllä tulee tarve kameravalvonnalle, niin on hyvä perehtyä lainsäädäntöön ja ohjeistuksiin ennen kameravalvonnan hankkimista. Kameravalvonnan omistaja vastaa itse toimintansa laillisuudesta, jonka vuoksi on tärkeää että vastuut on tiedossa kaikilla osapuolilla. Lain mukaan kameravalvonnan asentamiseen pitää olla asiallinen syy ja tarve kuten omaisuuden turvaaminen tai rikosten ennaltaehkäiseminen.

Erilaisia tallentavia kameroita ovat kaupat täynnä mutta niiden käytöstä on lainsäädäntö yhtenäinen. Salakatselu ja -kuuntelu ovat rikos. Taloyhtiössä on tiloja, jotka ovat yksityisyyden suojaamia eli niihin ei voi asentaa kameraa ilman kaikkien asianomaisten lupaa. Näiden lakien noudattamisen lisäksi kameravalvonnasta on pidettävä ajan tasalla rekisteriselostetta.

Kameravalvonnan asennus kannattaa jättää ammattilaiselle, jotta laillisuus tulee varmistettua. Asennusliikettä valitessa suositellaan valitsemaan turvallinen asennusliike, jolta löytyy voimassa oleva turvallisuusalan elinkeinolupa turvasuojauksesta. Turvallisuusalan elinkeinoluvan myöntää poliisihallitus ja yrityksen luvan voi tarkistaa poliisin sivuilta <https://poliisi.fi/turvallisuusalan-elinkeinolupa>.



Laki

Rikoslaki ja henkilötietolaki määrittelevät kameravalvonnan ylläpitoa. Rikoslain mukaan kameravalvonnan asentaminen yksityisyyden suojaamiin tiloihin on kielletty. Kotirauhan suojaamassa tilassa ei saa olla tallentavaa kameravalvontaa ilman asianomaisen hyväksyntää. Kotirauhan suojaamat tilat ovat asunnon sisätilat ja asunnon ulkopuoli, yksityinen omassa käytössä oleva piha ja parveke. Tieto kameravalvonnasta on ilmoitettava kaikille tilojen käyttäjille joka onnistuu helposti erillisillä kylteillä ja tarroilla.

Mitä saa kuvata?

Yleiset tilat (jotka ei johda asuntoon tai yksityiseen varastoon), yleinen piha-alue ja autopaidat.

Kuka saa päättää hankitaanko taloyhtiöön kameravalvontaa?

Yleisiin tiloihin saa tehdä päätöksen yhtiökokous, enemmistön päätöksellä.

Mikä on rekisteriselosteen tarkoitus?

allennettu kuva on henkilötietoa ja sitä pitää käsitellä henkilörekisteriselosteen määrittämällä tavalla. Rekisteriseloste täytyy olla ajan tasalla ja siihen määriteltyjä käyttötarkoituksia tulee noudattaa. Kameravalvonnan omistaja on vastuussa siitä että rekisteriselostetta pidetään ajan tasalla. Rekisteriselosteeseen kirjataan myös rekisterinpitäjän nimi, yhteystiedot, henkilötietojen käsittelyn tarkoitus, tallennusaika missä tilanteessa tallenteita katsotaan ja kenellä on tallenteiden katselu oikeus. Tärkeä on kirjata rekisteriin selkeästi käyttötarkoitus ja tallenteita käytetään vain käyttötarkoituksen mukaisesti. Rekisteriselosteen olemassa olosta on tiedotettava taloyhtiössä. Rekisteriselosteen säilytys paikaksi suositellaan esimerkiksi taloyhtiön tiloissa, isännöintitoimistolla tai yhteyshenkilöllä. Tallentamiseen jääneellä henkilöllä on oikeus tarkistaa onko hän rekisterissä. Tarkastuspyynn-

Kamera-
valvonnan
asennus kan-
nattaa jättää
ammattilaisel-
le, jotta lailli-
suus tulee var-
mistettua.

tö tehdään rekisterinpitäjäl-
le ja tarkastukselle pitää olla
perusteet.

Laitteisto

Kameroita on hyvin erilaisia, eritasoisia ja eri laatuista. Valittavana on yksinkertaisia riistakameroita, yksittäisiä tallentavia kameroita ja erillisellä tallentimella olevia kameroita. Kameroita on myös eri ominaisuuksilla kuten ihmisen tunnistus, rekisterikilven tunnistus ja laadukkaimmissa kameroissa kuva on tarkempi ja ottaa vähemmän häiriötä erilaisista sääolosuhteista.

Kameroiden tallennus vaihtoehtoja on myös erilaisia. Kameraan voi asentaa muistikortin, sillä voi olla erillinen tallennin tai pilvitallennus. Yhteistä näille laitteistoille on se että moniin uusiin järjestelmiin on älypuhelinsovelluksia, jolloin tallenteiden katseleminen on nopeaa ja helppoa.

Markkinoilla on myös ovisilmäkameroita, joissa osassa tuotteissa on tallennusmahdollisuus. Näitä tuotteita myös koskee samat lait eli ei saa asentaa tallennuksella kotirauhan suojaamalle alueelle. ◆

SALAOJA SADEVESI JÄTEVESI LÄMMITYS

- Tarkastus
- Huolto
- Korjaus
- Päivystys
24 h

24h
030 600 5510

info@verkostohuolto.fi
www.verkostohuolto.fi



Verkostohuolto®
Verkoston luotettava kumppani

Rovaniemi | Kuopio | Joensuu



Sarotek Oy
Ylikorvantie 10 B
96300 Rovaniemi

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

Lapin Kiinteistösanomat netissä

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

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 itsestään 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.

AIDOLLA YHTEISTYÖLLÄ ONNISTUNUT LOPPUTULOS

Huoneisto- ja liiketilaremontit
yli 20 vuoden kokemuksella



PRATOS

SISÄRAKENTAMISEN AMMATTILAINEN

040 539 2724 | tilaukset@pratos.fi | Teollisuustie 40, 96320 Rovaniemi



Turvanasi palo- ja työturvallisuuden palveleva ammattilainen

MUISTA PALOTURVATARKASTUS!

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

Kaikki käsisammuttimet kannattaa tarkastuttaa luotettavalla Turvanasi-ammattilaisella



Turvanasi

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

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

Reagoinnista ennakointiin

Juhani Komulainen
Aluepäällikkö
Kattotutka Oy

Ennakointi kattoasioissa on aina edullisempaa kuin reagointi. Ajattelutavan muutos helpottaa myös isännöitsijän työtä.

Kuulen monesti sanottavan, että katolla ei ole ollut mitään isompia ongelmia, kun puheeksi tulee vesikaton kuntotarkastus. Tätä argumenttia käytetään perusteluna, ettei kattoa tarvitsisi tarkastaa. Tämä ajattelutapa on meidän suomalaisten kiinteistön hoidossa yksi keskeisimpiä ongelmia. Asioihin puututaan liian usein vasta sitten, kun ongelmia syntyy.

Katon tarkastus olisi tehtävä nimenomaan silloin, kun ongelmia ei vielä ole ollut. Säännöllisen tarkastuksen avulla katon mahdolliset ongelmat löydetään

ajossa ja ne voidaan korjata. Näin vältetään turhilta vesivuodoilta ja kustannuksilta. Sama ajattelutapa pätee kaikkeen kiinteistön hoitoon.

Missähän kunnossa meidän suomalaisten autot olisivat, jos niistä pidettäisiin samalla tavalla huolta kuin vesikatoista pidetään? Autoakin täytyy huoltaa ennakkoon, jotta vältetään isommilta vahingoilta.

Kattotutka on tehnyt kymmeniä tuhansia vesikaton kuntotarkastuksia 90-luvulta lähtien ja olemme kaikkien näiden tarkastusten perusteella luokitelleet vesikaton ongelmien aiheuttajat kolmeen tyypilliseen kategoriaan:

1. Alun perin toimimaton ratkaisu 2. Huolimattomasti tehty vesikatto 3. Huonosti huollettu katto. Nämä kaikki ovat useimmiten sellaisia ongelmia, jotka olisi havaittu vesikaton tarkastuksella.



Ennakointi kiinteistön hoidossa säästää isännöitsijän sekä taloyhtiön aikaa, vaivaa ja rahaa huomattavasti verrattuna reagointiin.

Isot vuotojakin aiheuttavat ongelmat saavat alkunsa usein pienistä puutteista tai huoltotöiden laiminlyönnestä. Tukkeutunut kattokaivo, roskainen vesikouru, pieni reikä katolla. Pahimmillaan nämä pienet ongelmat johtavat koko katon uusimiseen sekä kosteusongelmiin kiinteistön muissa rakenteissa.

Vesivahingot tulevat aina kalliimmaksi vaihtoehtoksi omistajien kannalta kuin säännöllinen ylläpito. Onneksi vesikattojen osaltakin on paljon valvettuja kiinteistöjen omistajia, jotka haluavat katolle säännöllisen tarkastuksen ja huollon. Säännöllinen vesikaton tarkastus ja huolto pitää katon kunnossa ja jatkaa katon käyttöikää merkittävästi verrattuna huoltamattomaan kattoon, jota ei tarkasteta säännöllisesti.

Suosittelen siirtymään reagoinnista ennakointiin ja tarkastamaan vesikatot ennen kuin ne vuotavat. Todellisen tiedon pohjalta pystyy tekemään luotettavan suunnitelman katon kunnostamisesta ja huoltotarpeesta. Suurimmaksi osaksi vuotojen syyt ovat etukäteen havaittavissa ammattilaisen silmällä, ja sen vuoksi ennakointi on aina järkevämpää ja edullisempaa kuin seurauksiin reagoiminen.

Parhaimmillaan satojen eurojen vuosittaisilla tarkastus- ja huoltokustannuksilla voidaan parhaimmillaan välttää jopa satojentuhansien eurojen yllättäviltä kattoremonteilta. Ennakointi säästää huomattavasti myös isännöitsijän ja taloyhtiön aikaa sekä työtä. ♦



Säästä lämmityskuluissa ja lisää asumisen mukavuutta lisäeristysremontilla

Peter Lind
Toiminnanjohtaja
Suomen Eristeteollisuus



Julkisivuremontti on taloyhtiöille yleensä iso investointi, jota suunnitellaan huolella. Kun julkisivuremontti päätetään tehdä, myös lisäeristys kannattaa laittaa samassa yhteydessä kuntoon. Lisäeristämällä voidaan vähentää merkittävästi lämmityskustannuksissa ja parantaa asumisviihtyvyyttä.

Eristyksen päivittämisestä koituu merkittäviä hyötyjä niin koko ympäristölle kuin kiinteistön asukkaille. Oikein toteutettu eristys kestää rakennuksen koko eliniän ja pidentää sen elinkaarta. Energian kulutuksen säästöt puolestaan näkyvät pidemmällä tähtäimellä asukkaiden kukkaroissa. Eristyksen päivittämisellä voidaan saada asukkaiden lämmityslaskua jopa 20-30 prosenttia pienemmäksi. Puhumattakaan siitä, että remontti on investointi

kiinteistön arvoon.

Eristyksen uusiminen lisää myös asumisen viihtyisyyttä. Se parantaa sisäilman laatua ja vaimentaa liikenteen melua vuodenaikasta riippumatta. Eristäminen mahdollistaa sisäpintojen tasaiset lämpötilat, koska modernit eristemateriaalit pitävät talvella lämmön sisällä ja kesällä helteen ulkona. Tehokkaat eristeet lisäävät myös turvallisuutta poikkeusoloissa, energiahuollon kriisitilanteissa ja sään ääri-ilmiöihin varautumisessa.

Eristäminen on ympäristöteko

Rakennuksissa käytetään Suomessa 40 % kokonaisenergian kulutuksesta ja ne

Eristäminen on yksi tehokkaimmista keinoista minimoida pitkäaikaisesti ympäristövaikutuksia.

synnyttävät noin kolmanneksen Suomen vuosittaisista hiilidioksidipäästöistä. Eristäminen on yksi tehokkaimmista keinoista minimoida pitkäaikaisesti ympäristövaikutuksia. Eristysmateriaalien kehittymisen ansiosta lämpöhäviöstä aiheutuvat hiilidioksidipäästöt ovat kutistuneet vuosien aikana murto-osaan aiemmasta.

Aihe on ajankohtainen, sillä Euroopan parlamentti on antanut keväällä tukensa energiatehokkuusdirektiiville (EPBD). Direktiivi vauhdittaa kiinteistöjen osalta energiatehokkuusremonttien käynnistämistä ja aikanaan mahdollistaa myös taloudellista tukea remonttien toteuttamiseen. Toimeenpanon valmistelut ovat jo parhaillaan käynnissä Suomen osalta.

Rakennustuoteteollisuus RTT ry:ssä toimiva Suomen Eristeteollisuus ry tukee täysin EU:n ja Suomen ilmastotavoitteita, joiden mukaisesti vuoteen 2050 mennessä koko rakennuskanta on hiilineutraalia. ♦

Sähköauton latausasemat luotettavasti Sähkötapiolta!

Toteutamme latauskentät ja -asemat yksittäisiin kiinteistöihin, taloyhtiöihin, hotelleihin ja muihin yrityksiin.

Edustamamme Zaptec -latausasema tarjoaa ensiluokkaista suorituskykyä ja luotettavuutta.

- Älykäs kuormanhallinta
- Suunniteltu Pohjoismaisiin olosuhteisiin
- Helppo laajennettavuus nyt ja tulevaisuudessa
- Ilmainen 4G-yhteys ja etäpäivitykset
- 5 vuoden takuu

Ota yhteyttä

Lautatie 11, Rovaniemi
puh. 016 312 412
info@sahkotapio.fi - www.sahkotapio.fi

sähkötapio



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

Maalaus- ja tasoitetöitä
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.



Luomme menestystä kanssanne

Autamme parantamaan yrityksesi kilpailukykyä ja luomaan kestäväää kasvua.

kpmg.fi

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

Tilintarkastus | Vero- ja lakipalvelut | Yritys- ja rakennejärjestelyt

Neve investoi kaukolämmön tuotantoon - valtionavustus öljylämmityksestä luopumiseen edelleen haettavissa

ELY-keskus myöntää edelleen omakoti- ja paritalojen omistajille avustuksia öljylämmityksestä luopumiseen. Viimeistenkin remonttien on oltava kokonaan valmiita elokuun 2025 loppuun mennessä.

Napapiirin
Energia ja Vesi

Ympäristöministeriö tiedottaa, että avustusta voidaan myöntää yksityishenkilöille tai kuolinpesille öljylämmitysjärjestelmän poistamiseen sekä uuden lämmitysjärjestelmän hankkimiseen silloin, kun pientalo on ympärivuotisessa asuinkäytössä. Hakemus kannattaa tehdä sähköisesti ja mukaan kannattaa koota heti kaikki

tarvittavat liitteet.

Toimintavarma kaukolämpö on uusiutuvia energianlähteitä hyödyntävä lämmitysmuoto, jolla voit korvata öljylämmityksen kokonaan. Vakituksessa asumiskäytössä oleviin omakoti- ja paritaloihin on haettavana valtionavustusta öljylämmitysjärjestelmän poistamiseen ja sen korvaamiseen. Tukea on saatavilla 4000 euroa, mikäli lämmitysjärjestelmän vaihtaa

kaukolämpöön.

- Kaukolämmön liittymismaksu on edullinen ja lämmönjakokeskuksen kanssa perustamiskustannukset ovat tyypillisesti alle 10000 euroa. 4000 euron tuki on siis merkittävä. Neven kaukolämmön tuotepäällikkö **Toni Semenoja** kertoo.

Öljylämmityksen purkukustannukset vaihtelevat hieman kohteittain ja ovat riippuvaisia esimerkiksi

öljysäiliön sijainnista.

Neve investoi vuonna 2025 kaukolämmön tuotantoon

Nevellä on suunnitella useita eri investointeja vuosille 2025–2026 koskien sen kaikkia liiketoimintoja. Suurimmat investoinnit kohdistuvat kaukolämmön tuotantoon ja etenkin polttoon perustuvaan energiantuotannon korvaamiseen alkuvuodesta 2025 alkaen.

“Saamme Suosiolan uu-

den sähkökattilan käyttöön 2025 alkuvuodesta alkaen. Tämä tulee vähentämään polttoaine- ja päästöoikeuskustannuksia ja etenkin turpeen käyttö vähenee entisestään”, Neven toimitusjohtaja Kristian Gullsten kertoo.

Sähkökattilan lisäksi kaukolämmön tuotantoa monipuolistaa kesäkuussa 2025 käyttöönotettava jäteveden lämmöntalteenottolaitos, joka on rakenteilla

Alakorkaloon. Hankkeeseen on saatu Ympäristöministeriön tukea. Yhdessä nämä investoinnit vähentävät polttoaineiden käyttöä noin 20 prosenttia vuositasolla.

Lue lisää tuesta ja sen hakemisesta: <https://maaseutu.fi/maaseudun-asukkaalle/laajakaistahankkeet/> ♦

läkkäässä taloyhtiössä löytää tekemättömän edestään

Pekka Viinikka
Uutistuottaja
Yle Lappi

Olen paluumuuttaja. Palasin Rovaniemelle viisi vuotta sitten lähes 30 etelän vuoden jälkeen. Seurailin ennen muuttoa Rovaniemelle tiiviisti myynti-ilmoituksia. Peruslähdekohta oli, että tuleva asunto on keskustassa. Sanotaan, että asunnon ostaminen on kiinni tunteesta tai ainakin se on määräävä asia lopullista päätöstä tehdessä. En ole poikkeus.

Tein lopulta tarjouksen keskustassa sijaitsevasta huoneistosta ja tutustuin ennalta taloyhtiön papereihin. Huomasin, että taloyhtiössä oli jäänyt tekemättä isoja remontteja, mutta vielä ei ollut liian myöhäistä. Ostin

lopulta asunnon.

Edellinen on johdanto aiheeseen, vanhoihin asuin-kerrostaloihin. Iäkkäillä taloyhtiöillä lainan saaminen remontiin voi olla tuskallista. Jos remontteja ei jaksoteta, niin edessä voi olla samanaikaisesti useampi vanhan korjaaminen. Se vaatii kerralla ison rahatukun ja korjausremonttien lainoittaminen muodostuu hankalaksi. Nykyisin taloyhtiö on velvoitettu valmistelemaan pitkäaikaisen suunnitelman korjausten jaksottamiseksi, mutta toteuttaminen on kirjavaa. Valvonta on heikkoa.

Huonosti hoidetusta taloyhtiöstä voi tulla pankille taakka

Pankit silmäilevät taloyh-

tiöiden lainahakemuksia suurennuslasilla. Jos haet samalla kertaa lainaa katto- ja putkiremonttiin, niin laina voi jäädä saamatta. Pankin vastaus on, että vakuusarvo on liian alhainen. Toisin sanoen lainamäärä ei kata rakennuksen arvoa. Jopa kaupungin keskustan liepeillä olevan taloyhtiön vakuusarvo saattaa olla niin alhainen, että laina jää saamatta ja remontin kuluja tai niiden määrää täytyy karsia. Esimerkkejä ympäri Suomea löytyy useita keskikokoisten kaupunkien taloyhtiöissä, joissa korjausvelka on kasvanut ja tärkeät remontit putoavat kerralla ”syliin”.

Tulin mukaan meidän taloyhtiön hallitukseen ensimmäisen asumisvuoden jälkeen. Korjausvelkaa oli

kertynyt, mutta tilanne oli hallinnassa, jos remonttien aikatauluista päätetään. Yhtiökokoukseen vietiin suunnitelma ja keskusteltiin tarkeysjärjestyksestä. Tärkeintä oli lähteä ylhäältä alas isojen remonttien osalta. Ensimmäinen remontoiva oli katto, joka saatiin kohtuullisen nopeasti kilpailutettua ja ennen kaikkea lainoitettua. Kattoremontin jälkeen taloyhtiön hallituksessa päätettiin hengähdysvuodesta, jotta saadaan tarkasteltua taloutta. Seuraavaksi olisi vuorossa käyttövesiputkien ja viemäreiden remonti, sen jälkeen julkisivu jne.

Suuret remontit maksavat paljon ja hinnat nousevat

Suuret remontit kirpaisevat aina taloyhtiön osakkaan kukkaroa. Jos taloyhtiö ei saa pankilta rahoitusta remontiin, niin edessä voi olla omarahoitteinen remonti. Silloin kirpaisu voi olla vielä suurempi, ja varsinkin tänä päivänä, kun kustannukset sähköstä elintarvikkeisiin ovat nousseet. Eläminen on kalliimpaa kuin vaikka muutama vuosi sitten.

” Jos remontteja ei jaksoteta, niin edessä voi olla samanaikaisesti useampi vanhan korjaaminen.

Olen tällä hetkellä taloyhtiön puheenjohtaja ja edessä on edelleen isoja, välttämättömiä remontteja. Seuraavasta keskustellaan varmasti tänä syksynä ja lyödään lähiaikataulua lukkoon. Edessä on lainaneuvottelut ja tarjouskilpailu. Rakennus on kohtuullisessa peruskunnossa, mutta sen täytyy uusiutua, jotta kaikilla olisi taloyhtiössä myös tulevaisuudessa hyvä asua. Silloin voi sanoa rakennuksesta, että “ikä on vain numero”. ♦



OVATKO TALOSI ELEMENTTI- JA IKKUNASAUMAUKSET KUNNOSSA?

Ammattitaidolla uusitut ja käsityönä viimeistellyt saumat pidentävät rakennuksen elinkaarta, parantavat energiataloutta ja nostavat rakennuksen arvoa.

Saumaset toteuttaa elementtien uusintasaumauksia kaikkiin rakennuskohteisiin. Korjausprosessin aikana tarkistamme elementtien kunnon, niiden väliset villoitukset ja teemme tarvittaessa lisävilloituksen.

Oikeaoppinen betonirakenteiden korjaaminen on oleellinen osa saumaustyötä.

**Pyydä tarjous elementtisau-
mojen kuntokartoituksesta /
korjaustoimenpiteestä:**

0400 683 003
saumaset@saumaset.fi

SAUMASET
high quality service

Lapin Kiinteistösanomat netissä
osoitteesta [https://www.isannointilijitto.fi/tutustu-meihin/
paikkalisyydistykset/yhteystiedot/lapin-isannoitsijat-ry/](https://www.isannointilijitto.fi/tutustu-meihin/paikkalisyydistykset/yhteystiedot/lapin-isannoitsijat-ry/)

Vastuu asuntojen palovaroitimista taloyhtiöille

*Pekka Ruokolainen
Happy Branding Company*

Ennen vastuu palovaroitimista oli asunnon haltijalla, mutta tämän vuoden alusta lähtien pelastuslaki on velvoittanut vastuun olevan taloyhtiöllä. Lainmuutoksen tavoitteena on lisätä yleistä paloturvallisuutta asuintaloissa. On hälyttävää, että esimerkiksi vuonna 2022 joka kolmannessa kuolemaan johtavassa rakennuspalossa ei ollut palovarointia lainkaan tai varoitin ei ollut toiminut.

Laissa on kahden vuoden siirtymäaika, eli 1.1.2026 asia täytyy viimeistään olla hoidettu.

Taloyhtiön velvollisuudet

Taloyhtiöiden on huolehdittava, että jokaisessa asunnossa on riittävä määrä palovaroitimia ja että ne ovat toimintakuntoisia. - Taloyhtiö vastaa, että paristojen vaihdot ja varoitimien vaihdot tehdään silloin, kun niiden elinkaari loppuu ja ne pitää uusia, sanoo ketjupäällikkö Matias Kotajärvi

Turvanasi-sammutinhuoltoliikkeen ketjusta. - Tai fiksumpaa on hieman ennakoida, ettei tule turhia hälytyksiä, hän jatkaa.

Laki edellyttää, että asunnossa jokainen kerros ja niihin yhteydessä olevat kellarikerrokset ja ullakot on varustettava vähintään yhdellä palovaroitimella, siten että jokaisen kerroksen tai tason alkavaa 60 m2 kohden on vähintään yksi palovaroin.

Asukkaan velvollisuudet

Asukkaan tehtäviin kuuluu välittömästi ilmoittaa taloyhtiölle palovaroitimissa havaituista vioista, kuten paristojen loppumisesta. - Lisäksi asukkaan on hyvä testata varoitimien toiminta säännöllisesti, esimerkiksi kerran kuussa, Kotajärvi kertoo.

Iso muutos kerros- ja rivitaloyhtiöille

Taloyhtiön kannattaa huolehtia siitä, että kiinteistön kaikki varoitimet ovat samanlaisia ja

samanikäisiä, jolloin kunnossapitotyöt voidaan tehdä ennakoivasti ja suunnitellusti. Tämä tehostaa toimintaa ja säästää kustannuksia, kun esimerkiksi yöllisten paristojen loppumisten aiheuttamat hälytykset vähentyvät.

Paraskaan palovaroin ei estä paloa, mutta se voi pelastaa ihmishenkiä

Nykyaikaiset palovarointijärjestelmät mahdollistavat varoitimien kytkennät toisiinsa ja niitä voidaan valvoa ja testata erillisillä ohjauspaneelilla.

Yhtiöissä isännöitsijöiden, hallitusten ja huoltoyhtiöiden suositellaan olemaan aktiivisia ja kertomaan palovaroitimien vastuumuutoksesta asukkaille. On tärkeää, että jokaisessa asunnossa on toimintakuntoiset palovaroitimet. Samalla on hyvä huolehtia, että yhtiöiden muutkin paloturvallisuuteen liittyvät asiat, kuten alkusammutusvälineet ja savunpoistolaitteistot sekä opasteet ovat kunnossa. ♦

Sisäilmalaadun tutkiminen

*Jussi Alaräisänen
Lapin Rakennustutkimus Oy*

Sisäilman laatu askarruttaa meitä monia. Sisäilman laadun tutkimus on usein parasta aloittaa asiantuntijan kohdekäynnillä, sekä aistinvaraisella arvioinnilla. Onko sisäilma raikasta, onko ilmassa havaittavissa esimerkiksi kemikaalimaista, maakellarimaista, tai ”mummolan” hajua? On syytä tarkastella myös asunnon sisäilman laatuun mahdollisesti vaikuttavia tekijöitä, joita ovat muun muassa: rakenteet ja niiden näkyvät vauriot, ilmanvaihdon toimivuus, pölyisyys, sisäilman olosuhteet ja hiilidioksidipitoisuus. Tietysti myös asukkaan oma kokemus sisäilmasta on tärkeä lähtötieto tutkimukseen. Havaintojen perusteella sisäilmatutkimuksen sisältö voidaan määrittää kyseiseen asuntoon sopivaksi.

VOC-yhdisteiden esiintymistä sisäilmassa voidaan tutkia ilmanäytteellä. VOC-yhdisteillä tarkoitetaan haihtuvia orgaanisia yhdisteitä, joita ovat esimerkiksi erilaiset kemikaalit. VOC-yhdisteitä haihtuu erilaisista rakennusmateriaaleista, huonekaluista, sekä kodin kemikaaleista. Kloorianisolien, PAH-yhdisteiden ja formaldehydien analysoimiseen



sisäilmasta, on omat yhdistekoh-
taiset näytemenetelmänsä.

Mikrobien esiintymistä sisäilmassa voidaan tutkia sisäilmasta otettavalla näytteellä. Menetelmässä sisäilmaa imetään näytteenottimille, joissa ilman sisältämät mikrobit jäävät kasvatusmaljoille. Näytemaljat kasvatetaan laboratoriossa kahden viikon aikana, ja maljoissa esiintynyt mikrobikasvu analysoidaan. Pelkästään sisäilmanäytetuloksien perusteella ei usein voida arvioida asunnon terveellisyttä, joten mikrobien esiintymistä tutkittaessa tehdään usein myös tarkentavia rakenteellisia tutkimuksia.

Mineraalivillakuidut ovat yksi usein tutkimuksissa ilmenevä sisäilman laatuun vaikuttava tekijä. Kuituja voi sisäilmaan kulkeutua esimerkiksi eristemateriaaleista sekä ilmanvaihtojärjestelmästä.

Sisäilmatutkimuksen toteutukseen kannattaa valita sertifioitu ammattilainen, joita ovat Rakennusterveysasiantuntijat (RTA) sekä Sisäilma-asiantuntijat (SISA).

Kuitujen esiintymistä tutkitaan laskeuma- ja pyyhintänäytteillä.

Sisäilman olosuhteita, hiilidioksidipitoisuutta, sekä asunnon sisäilman välistä paine-eroa tutkitaan hetkellisin mittauksin sekä pitempiaikaisin seurantamittauksin. Seurantamittauksella voidaan havaita mahdolliset vaihtelut olosuhteissa eri ajanjaksoina.

Sisäilmatutkimus voi koostua useasta eri tutkimusmenetelmästä sekä erilaisista otettavista näytteistä. Sisäilmatutkimuksen toteutukseen kannattaa valita sertifioitu ammattilainen, joita ovat Rakennusterveysasiantuntijat (RTA) sekä Sisäilma-asiantuntijat (SISA). ♦

INSINÖÖRITOIMISTO J. LAMPELA OY

POHJOLANKATU 4
96100 ROVANIEMI
010 328 0770

**RAKENNESUUNNITTELU
KORJAUSUUNNITTELU
KUNTOARVIOT**

SÄHKÖNERO
takuulla nopeaa palvelua
sahkonero.fi



Rakennuspalvelu Risto Petäjäniemi

• Valesokkelin korjaustarvikkeet

0400 690 706

risto.a.petajaniemi@gmail.com

Parvekelasit kaipaavat säännöllistä huoltoa - näin varmistat turvallisuuden ja pitkän käyttöiän

Vesku Vehkaperä
projektivastaava
Balkonser Oy

Parvekelasit lisäävät asumismukavuutta ja tekevät parvekkeen käytöstä mahdollista ympäri vuoden, mutta niiden kunnossapito vaatii säännöllistä huomiota. Koska lasit ovat rakennuksen julkisivun uloimpia osia, ne altistuvat jatkuvasti vaihteleville sääolosuhteille ja saasteille, mikä ajan mittaan heikentää niiden kuntoa ja toimivuutta. Parvekelasien turvallisuuden ja pitkän käyttöiän varmistamiseksi on tärkeää huolehtia sekä säännöllisistä tarkastuksista että asianmukaisesta huollosta.

Tarkista parvekelasien kunto säännöllisesti

Parvekelasien kuntoa tulisi seurata ja tarkistaa ne vähintään kerran vuodessa, jolloin mahdolliset ongelmat, kuten löystyneet kiinnitykset tai huonosti liikkuvat lasit, tulevat nopeasti esiin. Pienetkin muutokset lasien toimivuudessa, kuten epätavalliset äänet tai vaikeudet liikuttaa laseja, voivat olla merkki siitä, että huoltoa tarvitaan. Samalla on hyvä tarkistaa tiivisteiden ja seinälukkojen nauhojen kunto.

Alustavan tarkastuksen voivat suorittaa itse myös asukkaat, isännöitsijät tai



Vesku Vehkaperä ja huoltoasentaja Lasse Ahonen, joka toimii Oulu-Rovaniemi akselilla.

kiinteistönhoitajat. Katavampi tarkastushuolto on kuitenkin suositeltavaa tehdä alan ammattilaisen toimesta noin viiden vuoden välein. Myös uudemmissa rakennuksissa ensimmäinen tarkastushuolto olisi hyvä teettää noin viiden vuoden kuluttua, kun rakenteet ovat ehtineet asettua paikoilleen.

Tämä auttaa havaitsemaan ajoissa mahdolliset ongelmat, jotka voivat aiheuttaa jopa turvallisuusriskin tai lasien rikkoutumisen.

Ennakoiva huolto on myös kustannustehokas ratkaisu: yhden huollon kustannus on vain noin 10 %

uusien lasien hankintahinnasta, ja säännölliset huollot voivat pidentää lasien käyttöikää jopa kaksinkertaiseksi. Tämä ei ainoastaan tuo taloudellisia säästöjä, vaan on myös ekologinen teko, sillä pidennetty käyttöikä vähentää tarvetta uusille materiaaleille ja niiden valmistuksesta aiheutuville päästöille.

Minimoi turvallisuusriskit ja paranna käyttömukavuutta

Huoltamattomat parvekelasit voivat aiheuttaa mer-

kittäviä turvallisuusriskejä, kuten lasien kaatumisia, tippumisia tai rikkoutumisia. Pahimmassa tapauksessa lasi voi pudota ulkopuolelle ja aiheuttaa vakavan vaaran ohikulkijoille. Säännöllinen huolto vähentää tällaisia riskejä ja varmistaa, että lasit pysyvät turvallisesti paikoillaan.

Huollon merkitys näkyy myös arjen sujuvuudessa. Hyvin huolletut parvekelasit toimivat kevyesti ja ongelmitta, mikä parantaa asukastytyvyyttä ja vähentää reklamaatioita sekä kiireellisiä korjaustarpeita. Kun lasit toimivat moit-

teettomasti, niiden käyttö on helppoa ja miellyttävää, mikä lisää asumismukavuutta.

Valitse luotettava huoltopalvelu

Parvekelasien turvallisuuden ja toimivuuden varmistamiseksi on tärkeää valita huoltopalvelu, joka on erikoistunut parvekelasien huoltoon ja tarkastukseen. Kokenut ammattilainen tuntee eri merkkisten lasitusten erityispiirteet ja mekanismit, ja osaa antaa selkeät ehdotukset tarvittavista huoltotoimenpiteistä.

Monet ongelmista voivat olla myös piileviä, eikä niitä välttämättä huomaa peruskäytössä tai ilman tarkempaa tutkimista.

Asiakkaan kannattaa kysyä huoltopalvelun referensseistä ja muiden asiakkaiden kokemuksista. Laadukas toimija antaa takuun työlleen ja korjaa ongelmat huolellisesti. Kannattaa vertailla myös hintoja ja palvelupaketteja tarkasti ja varmistaa, että kaikki kustannukset ovat selkeästi tiedossa etukäteen. Lisäksi on tärkeää tarkistaa, että palveluntarjoajalla on vastuuvakuutus mahdollisten vahinkojen varalta – se tuo lisäturvaa ja varmistaa turvallisen huoltopalvelun.

Huolto tuo turvaa ja säästää pitkällä aikavälillä

Parvekelasien säännölliset tarkastukset ja huollot ovat olennaisia niiden turvallisuuden ja toimivuuden kannalta. Ennakoiva huolto on huomattavasti edullisempaa kuin rikkoutuneiden lasitusten korjaaminen, ja se voi pidentää parvekelasien käyttöikää huomattavasti. Huolehtimalla parvekelasien säännöllisestä tarkastuksesta ja asianmukaisesta huollosta varmistetaan turvallisuus ja käyttömukavuus pitkälle tulevaisuuteen. ♦

VOC-yhdisteistä johtuvat sisäilmaongelmat

Hannu Kärki
toimialapäällikkö
Polygon Finland Oy

Uudiskohteissa betonirakenteiden kosteusmittauksiin on panostettu hyvinkin paljon. Joskus käy kuitenkin niin, että betonirakenne ei ole ehtinyt kuivua riittävästi ennen rakennusaikataulun määrittämää pinnoitustyön aloitusta. Lattiabetoni on voitu mitatakin pinnoituskelpoisuuden kosteuspiitoisuuteen asti, mutta sen jälkeen lisätyn tasoituskerroksen kuivuminen on saattanut jäädä puutteelliseksi. Kirjatiedon mukaan esimerkiksi 2 mm tasoituskeros tarvitsee noin kaksi viikkoa kuivuakseen ennen pinnoituskelpoisuuden saavuttamista. Joskus pinnoitettavan alueen mittausten laajuus saattaa myös jäädä vajaaksi.

Jos muovimattojen asen-



nus tehdään liian kostean tasoituskerroksen päälle, kosteus ei pääse haihtumaan tiiviin muovimaton läpi, vaan jää muhimaan pinnoitteiden alle, mikä johtaa käymisreaktioon ja VOC-ongelmiin (VOC = haihtuvat orgaaniset yhdisteet). Yhdessä korkea kosteuspitoisuus ja betonin korkea emäksisyys aiheuttavat muovimattossa ja sen liimassa hajoamisreaktion,

jolloin muodostuu VOC-yhdisteitä. Ongelmaa saatetaan vielä pahentaa se, jos muovimattot asennetaan niin kutsuttuna märkäliimauksena tarraliimauksen sijaan.

Sama ilmiö toistuu myös uivissa lattiarakenteissa, jos pinnoitus tehdään liian nopeasti tasoituksen jälkeen. Tällöin rakenteessa alkaa muodostua yhdisteitä, jotka myös aiheuttavat tilankäyttäjille ärsytysoireita.

Ongelman tutkiminen on haasteellista, sillä ei ole olemassa selkeitä viitearvoja alusmateriaalien päästöille. Pinnoitustyön pitäisi joka tapauksessa alkaa vasta, kun lattiabetoni ja tasoittekerrokset on todettu kuiviksi RT-kortin 103333 mukaisin mittauksin.

Pääsääntöisesti VOC-ongelmat havaitaan 1-2 vuoden kuluttua kiinteistön valmistumisesta, kun ti-

lankäyttäjille alkaa ilmetä ärsytysoireita, kuten päänsärkyä, pahoinvointia, silmä- ja limakalvoärsytystä, iho-oireita, äänenmenetystä ja väsymystä tai pää tuntuu raskaalta. Usein tilankäyttäjät kertovat, että ilmanvaihto tuntuu riittämättömältä, happi tuntuu loppuvan, vaikka ilmamäärät olisivat suunnitelmien mukaisia.

Miten VOC-ongelmat sitten korjataan? Paljon

Miten haitallisia VOC-yhdisteitä päätyy sisäilmaan? Millaisia sisäilmakorjauksia niiden poistamiseksi tehdään?

käytetty tapa on poistaa lattiapinnoite ja kapseloida betoniin emittoituneet, ärsytysoireita aiheuttaneet VOC-yhdisteet epoksituotteilla betonirakenteisiin. Tällöin epäpuhtaudet ja ärsytysoireita aiheuttavat yhdisteet jätetään rakenteeseen ja toivotaan etteivät ne aiheuttaisi ärsytysoireita tilankäyttäjille. Tällä ratkaisulla ei ole kuitenkaan aina saavutettu toivottua terveellistä ja turvallista lopputulosta, jossa tilankäyttäjien kokemat oireet olisivat loppuneet.

Parempana vaihtoehtona on betonirakenteen lämmittäminen yli 60°C:een, jolloin VOC-yhdisteet saadaan poistettua. Tämän jälkeen uudelleenrakentaminen voidaan aloittaa päästöistä vapaan betonirakenteen päälle. ♦

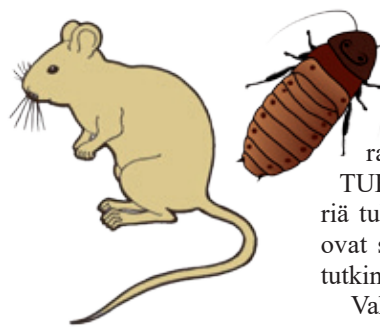
Tuholaiset taloyhtiön kiusana - auttaako vakuutus?

Sari Närhi
Howden

Ilmasto lämpenee ja sen myötä myös tuholaiset lisääntyvät. Rotat ja hiiret hakeutuvat sinne missä on ruokaa sekä otolliset olosuhteet, jolloin syksyllä esim. puusta pudonneet hedelmät tai pensaissa olevat marjat voivat houkutella rottia paikalle. Tuholaisia voi myös saada kotiinsa yllättäen taholta, vaikkapa ihanan kirpputorihuonekalun mukana. Vastaavasti verkkokauppaostoksen pakauksessa voi olla mukana lähtömaasta tulleita tuholaisia. Eikä ole harvinaista, että ulkomaanmatkalla tuholaiset pesiytyvät matkalaukun uumeniin ja jatkavat sitten kotona elämäänsä leviten ympäristöönsä.

Syyskuussa oli lehdessä artikkeli siitä, kuinka suosikkilomakohde kuhisee torakoita ja lutikoita, Kanariansaarta oli kohdannut ötökäongelma. Viranomaisten mukaan torakoiden määrä on lisääntynyt 20 prosenttia vain kahdessa vuodessa. Myös rotta- ja hiiriongelmat ovat lisääntyneet 18 prosenttia. Hälyttävä ilmiö on kuitenkin luteiden määrän lisääntyminen 22 prosentilla. Myös Espanjassa annettiin vastaava varoitus aikaisemmin kesällä. Myös meillä kesät ovat lämpimämpiä ja pidempiä, jolloin olosuhteet tuholaishille paranevat.

Olen huomannut, että myös Pohjois-Suomessa ovat havainnot tuholaishis-



ta selkeästi lisääntyneet parissa vuodessa. Entistä useammalla isännöitsijällä on kokemusta siitä, että taloyhtiöissä on tuholaishongelmia.

Tuholaiset ovat aina ikävä yllätys taloyhtiölle. Niissä tilanteissa on tärkeä toimia nopeasti. Yksittäisessä asunnossa oleva ongelma on yleensä osakkaan vastuulla ja vastaavasti rakenteissa tai muualle taloyhtiöön levinnyt tuholaishongelma on taloyhtiön vastuulla. Torjuntakustannukset voivat olla huomattavia ja aiheuttaa taloyhtiölle taloudellista haittaa. Tuholaiset voivat vierailunsa aikana aiheuttaa myös rakenteellisia vaurioita taloyhtiölle ja toistuvat ongelmat tehdä mainehaittaa. Perinteiset kiinteistö- vakuutukset eivät yleensä kata tuholaistorjunnan kustannuksia, eivätkä pääosin tuholaisten aiheuttamia rakennevahinkoja. Esim. ludevahingot ovat usein tuhansia euroja, joskus jopa kymmeniä tuhansia.

Kuka tahansa ei saa tuholaistorjuntaa tehdä, vaan tiettyjen myrkkujen käyttö on valvottua ja laki on tiukentunut entisestään. Kemikaalilaki säätelee

ammattimaista tuholaistorjuntaa ja vastaavasti Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES valvoo. TUKES ylläpitää rekisteriä tuholaistorjujista, jotka ovat suorittaneet ammattitutkinnon.

Vakuutusosalalla on tiedostettu ongelma ja tänä päivänä on myös mahdollista vakuuttaa tuholaistorjunnan kustannuksia. Markkinoille on tullut eri tyyppisiä ratkaisuja, joista osa on vakuutuksia, osa palvelutyyppisiä ratkaisuja. Sisältö ja korvausmäärät ovat erilaisia, joten näistä kannattaa tiedustella taloyhtiön asioita hoitavalta meklarilta. Myös torjunnan yhteistyökumppanina toimivat ammattilaiset vaihtelevat eri tarjoajien välillä. Tuholaistorjunnan kustannukset on järkevä vakuuttaa, jolloin taloyhtiön ei tarvitse kantaa huolta tuholaisten aiheuttamista vahingoista, eikä yksittäisen asukkaan murehtia mahdollisista kustannuksista. Tällöin kustannukset on myös helppo budjetoida.

Tuholaistorjuntaan liittyvissä vakuutuksissa on rajoituksia ja yleensä vakuutuksissa on korvauksen ulkopuolelle rajoitettu liiketilat, joissa harjoitetaan osittain tai kokonaan terveydenhuolto-, majotus-, catering-, ravintola-, eläinhoito-, elintarvikkeiden myynti- tai varastointiliiketoimintaa. Kannattaa huomioida, että Air B&B on myös osittain majotustoimintaa. ♦

Yleisimmät Lapissa hävitettävät tuhohyönteiset / eläimet

Seppo Parviainen
Napapiirin
Tuhohyönteistorjunta

Eniten työllistävä tuholaishenki oman kokemuksen perusteella on sokeritoukka. Viime aikoina sen lähisukulainen paperitoukka on alkanut yleistyä myös täällä pohjoisessa. Minulta usein kysytään että mikä ero niillä on – tässä vastaus; paperitoukka on kooltaan suurempi ja sen pää on sokeritoukkaa karvaisempi. Paperitoukalla on myös sokeritoukkaa pidemmät tuntosarvet ja varsinkin takasukat ovat huomattavan pitkät. Lajeja voi lähinnä pitää esteettisenä haittana, vaarallisia ne eivät ole. Molemmat käyttävät ravinnokseen lähestulkoon kaikkea orgaanista, jopa paperia, joten ei ihme että ne ovat selvinneet Maapallolla yli 300 miljoonaa vuotta. Molempia lajeja voidaan hävittää ruiskutteilla sekä geelillä.

Seuraavaksi yleisimmät tuhottavat hyönteiset ovat vyöruiskisukuriainen, vyöruiskisukuriainen, muurahaiset ja ampieiset. Sitten tulee omana kategorianaan jyrksijät eli hiiret, myyrät ja rotat. Lapissa eniten työllistää metsämyyrä, hiiriä tavataan melko harvoin ja rottia on ollut vain yksittäisiä



tapauksia Rovaniemellä. Ilmeisesti vielä kovemmat talvet täällä pohjoisessa hidastaa rottien yleistymistä.



Sokeritoukka ja sen lähisukulainen paperitoukka.

Luteista on ollut paljon viime aikoina puhetta julkisuudessa – minuakin YLE haastatteli noin vuosi sitten asiaan liittyen. Tärkein kysymys lienee oli että tuovatko ulkomailta Lappiin tulevat turistit mukanaan luteita? Vastaus on että jonkin verran tuo mutta ei sieltä

mitään hirvittävää invaasiota tullut – eikä ole tarpeen tullakaan. Lutikka eli seinälude on syöpälinen joka käyttää ravinnokseen verta. Suomessa lutikoista tuli harvinaisempia 1950-luvun jälkeen, mutta lutikoiden kasvanut vastustuskyky nykyisin käytössä olevia torjunta-aineita vastaan on aiheuttanut luteiden yleistymistä. Luteiden yleistymistä lisää myös matkustelu jota ei voi olla huomaamatta Lapissa varsinkin talviaikaan.

Luteen lisäksi erityistä iljetystä aiheuttava tuholaishenki on ruskakka eli saksantorakka. Ne syövät lähestulkoon kaikkea orgaanista, jopa kankaita, nahkaa ja paperia. Torakat voivat levittää tauteja ulosteissaan ja syljessään, esim. ripulia, salmonellaa, A-hepatiittia ja sairaalainfektioita.

Yleensä torakat ovat tulleet Lappiin matkustelun yhteydessä mutta paljon harvemmin kuin esim. luteet. Asuinhuoneistoissa torakoita havaitaan yleensä eniten keittiössä joissa voi olla leivänmurua yms. ravinnoksi. Lisäksi kylmälaitteet jotka luovuttavat lämpöä, houkuttelevat torakoita niiden läheisyyteen.

Torakoita hävitetään sumutettavalla kemiallisella torjunta-aineella sekä lisäksi myös geelillä jota ne tulevat syömään ja tietyn viiveen jälkeen heittävät henkensä. ♦



REMOVE
Timantit Oy

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

Rakentamista ja remontointia vuodesta 2016

Uudiskohteet ja kaikenlaiset saneeraustyöt sisä- ja ulko-



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

www.saverakennus.fi

Mahdollisuuksien kerrostalopiha

Tuula Ylinenpää
Suunnittelutoimisto
Ylinenpää Oy

Kerrostalopihaan suunnittelu tarjoaa mahdollisuuden luoda viihtyisiä ja monipuolinen ulkotila, joka lisää asumismukavuutta, parantaa kiinteistön arvoa ja tuo ympäristöstävällisiä ratkaisuja arkeen. Suunnittelussa tulee huomioida esteettisyyden ja toiminnallisuuden lisäksi taloudelliset investoinnit, jolloin toteutus voidaan aikatauluttaa järkevästi esimerkiksi isomman korjaushankkeen yhteyteen tai vaiheistaa pienempiin kokonaisuuksiin.

Yhteisöllisyys, turvallisuus ja esteettömyys ovat keskeisiä suunnitteluperiaatteita. Hyvin sijoitetut oleskelualueet, hyvä valaistus ja selkeät kulkureitit parantavat turvallisuutta ja lisäävät asukkaiden välistä kanssakäymistä. Viheraita tai muu selkeä raja pihan ja katualueen välillä korostaa arkkitehtuuria tehden pihasta yhtenäisen ja houkuttelevan asukkaille.

Toiminnallisuus määrittää pihan käytettävyyden. Kerrostalopiha voi palvella kaiken ikäisiä asukkaita. Esteettisyys ja toiminnallisuus eivät ole ristiriidassa



KUVA: PETRI UUTELA.

keskenään, vaan ne voivat tukea toisiaan. Oleskelupiha tarjoaa rauhallisen tilan rentoutumiseen, ja sinne voidaan sijoittaa mukavia istuimia, pergoloita sekä kesäkeittiö- ja grillialueita. Puuhapiha luo tilaa aktiiviselle toiminnalle. Monitoimiset avoimet alueet tarjoavat tilaa liikkua ja nauttia ulkona olemisesta. Pihalle voidaan sijoittaa liikuntaan ja leikkiin suunniteltuja välineitä, mutta suunnittelussa voidaan myös hyödyntää tontin korkeuseroja, kumpareita ja poistettavia puita.

Hyötypiha mahdollistaa

kaupunkiviljelyn. Korkeat viljelylaatikot ja kompostointialueet tarjoavat mahdollisuuden viljellä omia vihanneksia, yrttejä ja kukkia ja tuovat asukkaat lähemmäs luontoa. Pihaan voidaan rakentaa rakennusoikeuden salliessa pihasauna tai vaja, jossa on mahdollista askarrella tai huoltaa pyöriä.

Huoltovapautta arvostaville vaihtoehtoina voi olla kivipiha, joka luo minimalistisen ilmeen. Viheralue voi olla niitty, joka vaatii vähän huoltoa. Autopaikkojen, sähköautojen la-

tauspisteiden ja jätepiesteen yleisilmettä voidaan parantaa viherrakenteilla ja näköesteillä. Varjoisaan kohtaan on hyvä sijoittaa pyykin kuivaus- ja tuuletuspiste.

Ekologisten periaatteiden integroiminen pihasuunnitteluun on yhä tärkeämpää. Kestävät maisemointiratkaisut, kuten sadeveden keräys, kotoperäisten kasvien käyttö ja uusiutuvat materiaalit, edistävät ekologisuu-
ta ja ovat taloudellisia ratkaisuja. Aalto Yliopiston Alusta-paviljonki Helsingissä Arkkitehtuurimuseon ja Designmuseon välisellä

alueella on esimerkki tällaisesta ajattelusta, jossa korostetaan modulaarista, ympäristöä säästävää suunnittelua. Vastaavia periaatteita voidaan soveltaa kerrostalon pihaan käyttämällä ympäristöstävällisiä rakennusmateriaaleja, energiatehokasta valaistusta ja biodiversiteettiä edistäviä istutuksia.

Pihan terveysvaikutuksia ei voi aliarvioida. Vihreät tilat ja yhteisöllisyyteen kannustavat rakenteet voivat parantaa asukkaiden hyvinvointia. Tämä ajatus ei ole uusi; jo 1890-luvulla

Pihan terveysvaikutuksia ei voi aliarvioida. Vihreät tilat ja yhteisöllisyyteen kannustavat rakenteet voivat parantaa asukkaiden hyvinvointia.

Rovaniemen ensimmäisen sairaalan suunnittelussa korostettiin puutarhan merkitystä viihtyisyyden ja terveyden edistämiseksi.

Hyvin suunniteltu piha lisää asunnon arvoa tarjoamalla asukkaille viihtyisää ja monikäyttöistä ulkotilaa, joka houkuttelee ostajia ja vuokralaisia, ja laadukas ulkotila voi nostaa asunnon myyntihintaa. Piha-alue voi olla ratkaiseva tekijä, joka erottaa taloyhtiön kilpailijoista. ◆



**Napapiirin
Kylmähuolto Oy**

040 525 1065

ROVANIEMI



**-Asennus
J. Ryynänen Oy**
p. 041 433 7432

Latvuskuja 4, 96900 Saarenkylä

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



HUOLTOTILAUKSET
0400 933 000
LVIPITKALA.FI
LVI PITKÄLÄ

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



**Taloyhtiöille
selvää säästöä
talvitoista**

**KATTOTYÖT MYÖS
TALVELLA**

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

**PYYDÄ TARJOUS
TALVEN KATTOTÖISTÄ!**

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

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

AAA
Kattotöiden
Kattotutka
Kattotutka
Kattotutka
Kattotutka

RALA
PÄTEVYYS

KATTO TUTKA
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

f i n y

Lyhyt vuokraus

Rovaniemen kaupungin ympäristölautakunta on hyväksynyt Rovaniemen kaupungin ohjeen asuntojen lyhyt vuokrauksesta. Lautakunnan hyväksymä ohje löytyy kaupungin verkkosivuilta osoitteesta rovaniemi.fi/lyhyt vuokraus.

Ohjeen tarkoituksena on selventää vastuuta asuntojen lyhyt vuokrauksessa Rovaniemellä. Tällä tarkoitetaan esimerkiksi Airbnb-tyylistä vuokrausta. Ohje antaa myös käytännön vinkkejä siihen, miten ongelmatilanteita voi välttää ja miten niihin voi puuttua.

Lyhyt vuokraus on herättänyt paljon keskustelua julkisuudessa, ja asukkaat ovat vaatineet Rovaniemen kaupunkia laatimaan ohjeistusta asiaan ja puuttumaan epäkohtiin. Nykyisen lain nojalla kunnilla on kuitenkin rajoitetut mahdollisuudet puuttua lyhyt vuokrausta koskevaan toimintaan.

Toistuva asunnon lyhyt vuokraus voi vaatia luvan

Lautakunnan hyväksymä ohje lähtee siitä, että

toistuva lyhyt vuokraus voi rinnastua majoitustoimintaan ja vaatia luvan. Satunnainen oman asunnon lyhyt vuokraus taas on lähtökohtaisesti sallittua.

Lyhyt vuokrauksen sallittavuus riippuu siis siitä, onko vuokraus satunnaista vai niin toistuvaa, että kyse on majoitustoiminnan luonteisesta toiminnasta.

Asuntoa vuokraavan on myös huomioitava, että nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan toistuva matkailijoiden majoittaminen asunnossa ei ole lähtökohtaisesti sallittua. Toistuva majoittaminen vaatii, että asunto on luvitettu majoitustilaksi. Asunnon käyttötarkoitus käy ilmi rakennusluvasta ja asemakaavasta. ◆

Lyhyt vuokraus Rovaniemellä rovanienmeläisen silmin

Juha Kauhanen
taloyhtiön pj

4&

Osakehuoneiston luovuttaminen toisen käyttöön ”Osakkeenomistajalla on oikeus luovuttaa osakehuoneisto kokonaan tai osaksi toisen käytettäväksi, jollei laissa toisin säädetä tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.” Eli lain mukaan osakkeen vuokraaminen on lähtökohtaisesti sallittua, sen pituudesta riippumatta.

Tässä ei oteta kantaa ammattimaiseen majoittamiseen, jota esimerkiksi yritykset tarjoavat, sehän voi olla joissain tapauksissa käyttötarkoituksen vastaista toimintaa. Yksityisen ihmisen tekemä vuokraustoiminta kuuluu pääomaverotuksen piiriin ja yritystoiminta Alv piiriin. Aika suora tapa tutkia, onko yksityistä toimintaa, vai yritystoimintaa.

Rovaniemellä on aloitettu pienimuotoinen ajo-

jahti yksityisiä osakkeenomistajia vastaan. Hanke puuhahenkilöt kannustavat Rovaniemeläisiä tekemään rakennusvalvontaan toimenpidepyynnön asunnoista, joissa heidän mielestään voi olla laitonta majoitustoimintaa. Tämä pyyntö, jota ihmiset leikkimielisesti kutsuvat sanalla ”ilmianto” on oikein käytettynä varmaankin toimiva, mutta tässä yhteydessä tämän ”ilmianton” voi tehdä kuka hyvänsä ja mistä asunnosta hyvänsä. Onkin jo ilmeisesti tapauksia, joissa näitä on tehty ihan vain kiusalla, tai voisiko sanoa ilkeyttään. Ilmiantajat eivät välttämättä ole samasta talosta, tai edes postinumero alueelta. Eli heillä kaikilla ei ole mitään oikeaa syytä edes epäillä ammattimaista majoitustoimintaa jossain kohteessa. Ne muutamat kyselykirjeet, joita olen nähnyt ovat olleet aiheettomia. Tämä ei ole kovin yllättävää, sillä mistä ihmeestä ilmianta-

”Lain mukaan osakkeen vuokraaminen on lähtökohtaisesti sallittua, sen pituudesta riippumatta.

jat tietäisivät, kuka asuu missäkin ja minkä aikaa. Isännöitsijä, tai hallitus ei saa kertoa ihmisten osoitteita naapureille, saatikka yhtiön ulkopuolisille ihmisille. Onkohan muuten rakennusvalvonnalla oikeus saada asukkaiden nimet ja osoitteet isännöitsijältä, vai onko tämäkin

”GDPR” asia? Toivotavasti toimistot ovat selvittäneet asian. Tiedän, että joissain tapauksissa tiedot voidaan antaa, mutta onko tämän sanktio riittävä. Myös ilmoitus, että ”asunto on tyhjä” voi olla ongelmia aiheuttava. On ihmisiä, jotka voivat käyttää tilaisuutta hyväkseen, jos tietävät

asunnon olevan tyhjä ja näkevät siellä kuitenkin tavaroita.

Ikävä kyllä tämä työllistää rakennusvalvontaa ihan turhaan ja syö heidän vähän resurssejansa toistuvasti. Olen kyllä nähnyt kommentin, että rakennusvalvontaa pitää lisätä henkilöitä 2–3 kpl, että saadaan tätä tulonlähdettä tukittua, siis pitäisi maksaa verovaroista, jotta saadaan vähemmän veroja?

Tämä ei mahdu minun päähäni ja toivonkin, että kaupunki puhalttaa pilliin ja ottaa aikalisän ensi syksyyn. Onhan valtiovalan taholta luvattu, että laki olisi valmis ensi syksynä. ◆



**KAUTTAMME KAIKEN KOKOISTEN
ILMANVAIHTOJÄRJESTELMIEN**

- **ASENNUKSET**
- **PUHDISTUKSET**
- **KUVAUKSET**
- **DESINFIOINNIT**
- **MITTAUKSET & SÄÄDÖT**
- **MINERAALIKUITUJEN KARTOITUS & SIIHEN LIITTYVÄT TYÖT**
- **SUODATTIMIEN VAIHDOT**
- **YLÄPÖLYJEN PUHDISTUS**

www.ria-air.com ● info@ria-air.com

LVI-palvelut koko Suomessa, pohjoisesta etelään

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

virra.fi

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

Granlund Rovaniemi tarjoaa kattavat palvelut LVIA- ja sähkösuunnittelusta energiakonsultointiin

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.

»granlund.fi/sijainti/rovaniemi/



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

INSINÖÖRITOIMISTO

Insrova Oy

040 5350 627

Jani Riekkä Insinööri (AMK)
Insrovaoy@gmail.com | Facebook: Insrova Oy
www.insrovaoy.fi
Rovaniemi

InsRova Oy on perustettu 2022 ja kauttamme saa kiinteistöjen kuntotarkastuksia/tutkimuksia rakennusten terveellisyydestä, energiatodistukset sekä energiaselvitykset, remonttitoiden valvonnat myös taloyhtiöiden remonttivalvonnat, vaurioiden selvitys sekä korjaussuunnittelu. Rakennusalalta on 30 vuoden kokemus, joista viimeiset 15 vuotta olen toiminut syventävästi eri muodoissa rakennustekniikan saralla.



ROVARAKENTAJAT OY

Suomalaisella ammattitaidolla

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

Jani Sieppi
0400-619539
info@rovarakentajat.fi



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 yli 20v vanha tai paljon vanhempi?
 Meillä on monia mahdollisuuksia osamodernisoinnista hissin kokonaan uusimiseen.

Vanhan hissin osamodernisointi tai kokonaan uusiminen on investointi, joka maksaa itsensä takaisin moninkertaisesti. Hissin uusiminen kohentaa kiinteistön yleisilmettä ja liikkuminen helpottuu mikäli kääntöovet uusitaan automaattisiin liukuoviin.

Uusittu tai modernisoitu hissi mahdollistaa uusia kunnossapidon ominaisuuksia. Älykkään huollon avulla olemme aiemmin pystyneet valvomaan hissin toimintoja ja havaitsemaan vikaantumisia etänä. KONE kehittää Älykkäitä kunnossapitopalveluitaan jatkuvasti ja nyt uutena ominaisuutena Älykäs huolto -palveluun DX hisseille on tullut se, että nyt pystymme tekemään etänä hisseille erilaisia toimenpiteitä, joiden avulla hissin ongelmatilanteet on mahdollista ratkaista ilman, että erillistä fyysistä käyntiä hisille tarvitaan.



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

Haluatko välttää rakennustohtorin visiitin tulevaisuudessa?

Tutkimukset ja mittaukset UUDISRAKENTAJILLE:

- Uusien rakennusten ilmatiiveysmittaus eli ilmanvuotoluvun määrittäminen
- Rakennuksen lämpökuvaus
- Betonilaatan kosteusmittaus ennen pinnoitusta

Soita: 040 144 5507
Mikko Strand



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



**LAPIN
RAKENNUSTOHTORI**

Sisäilmatutkimukset | Lämpökuvaukset
 Ilmatiiveysmittaukset | Kosteusmittaukset | Asbestikartoitukset



- SISÄILMATUTKIMUKSET
- KUNTOTUTKIMUKSET
- RAKENNUSTEN KUNTOARVIOT
- ASUNTOKAUPAN KUNTOTARKASTUKSET
- ASBESTI- JA HAITTA-AINEKARTOITUKSET
- MELUMITTAUKSET
- RAKENNEKOSTEUSMITTAUKSET
- KORJAUSRAKENTAMISEN SUUNNITTELUPALVELUT

LUOTETTAVAA JA ASIAANTUNTEVAA RAKENTAMISEN
 PALVELUA KOKO POHJOIS-SUOMEN ALUEELLA

www.lapinrakennustutkimus.fi

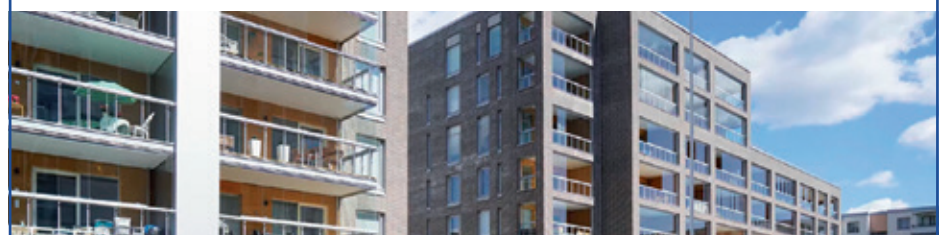
Tuomas: 040 827 4061 / Jussi: 045 7836 2832



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 asiakaskäynnillä, sähköpostitse,
 puhelimitse, Teamsillä - Asiakas päättää

**PITKÄLLÄ
KOKEMUKSELLA:**



Luotettava
Kumppani



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