

Poweria Oy insinööripalvelut Lapissa

Poweria insinööripalvelut palvelee taloyhtiöitä, yrityksiä ja yksityisiä henkilöitä Rovaniemellä ja muuallakin Lapissa korjausrakentamisen suunnittelu- ja 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 osajaksi.

Katso referenssikohteet ja kaikki palvelumme:

jutorakennus.fi

Tehdään yhdessä vanhasta parempi kuin uusi!

JUTO RAKENNUS

Lyömätöntä
laatua 30
vuodesta
1994

* kuvassa Boutique Apart Hotel Haawe, Rovaniemen kaupunkikuvapalkinto 2020

LAPIN KIINTEISTÖ- SANOMAT

Lapin isännöitsijät ry:n
julkaisu 39. vsk.
Ilmestymispäivä 12.11.2025
www.lapinisannoitsijat.fi

Lappilainen Neve tarjoaa

Kestäviä ratkaisuja pohjoisen elämän puolesta

- Toimitusvarma **sähkö**
- Raikas **vesi**
- Varmasti vaivaton **kaukolämpö**
- Oman maan **valokuitu**

Tutustu palveluihimme ja tilaa: neve.fi

NEVE

Kaikki mitä rakentamiseen tarvitset - ja vähän enemmän

- TALOYHTIÖREMONTIT
- KORJAUSHANKKEET
- PUTKIREMONTIT
- VESIVAHINGOT

borelia
RAKENNUS OY

044 734 7987 / info@borelia.fi

INSINÖÖRITOIMISTO

Insrova Oy

040 5350 627

Jani Rieki 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, remonttitöiden valvonnat myös taloyhtiöiden remonttivalvonnat, vaurioiden selvitys sekä korjaussuunnittelu. Rakennusalaalta on 30 vuoden kokemus, joista viimeiset 15 vuotta olen toiminut syventävästi eri muodoissa rakennustekniikan saralla.

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

Kopiot joka tilanteeseen!

Oletko rakentamassa taloa?
Soita ja laitetaan asennuskuvat kuntoon!

Tarvitsetko jakomainoksia?
Vieraile nettisivuillamme ja
pyöräytetään tilaus eteenpäin!

Onko sinulla kehykset, jotka olisivat
täytettä vailla?
Tule käymään ja tulostetaan sinun
tarpeeseesi sopiva valokuvajuliste!

Tuleeko mieleen jotain muuta,
etkä tiedä mistä aloittaisit?
Ota meihin yhteyttä sähköpostilla
ja laitetaan projekti alulle!

Meiltä myös luonto-, kiinteistö- ja
julkisivukuvaukset dronetoteutuksena. Kysy lisää!

tulostus@lapinkopio.fi

www.lapinkopio.fi

Korkalonkatu 28, 96100 Rovaniemi

016 345 330

Pääkirjoitus

Mari Tirri, puheenjohtaja,
Lapin Isännöitsijät ry



Yhdessä kohti kestäväää ja uudistuvaa kiinteistöalaa

Vuosi 2025 on ollut vauhdikas — ja jälleen kerran ala elää murrosvaihetta. Muuttuvat säädökset, energiatehokkuustavoitteet ja digitaaliset toimintamallit koskettavat jokaista meistä, jotka vastaamme rakennusten arjesta ja pitkäjänteisestä ylläpidosta. Lapissa tämä kaikki yhdistyy vielä omiin erityispiirteisiimme: pitkiin talviin, laajoihin etäisyyksiin ja yhteisöllisyyteen, joka on voimavara.

Energiaremontit ja vihreä siirtymä

Yksi näkyvimmistä teemoista on vihreä siirtymä — ja sen myötä energiatehokkuuden parantaminen. EU:n ja Suomen ilmastotavoitteet edellyttävät rakennuskannalta mittavia parannuksia energiatehokkuuteen.

Tänä vuonna erityisen paljon puhutaan lämmitysjärjestelmien uudistamisesta, lämpöpumppuratkaisuista, aurinkosähköstä sekä energiatehokkuuden rahoitusmalleista.

Tietoturva ja digitaalinen kiinteistönhallinta

Digitalisaatio on helpottanut isännöinnin arkea — mutta tuonut mukanaan myös uusia vastuita. Taloyhtiöiden tiedot, asukasrekisterit ja järjestelmät on nyt suojattava aiempaa tarkemmin.

Tietoturvalainsäädäntö ja kyberturvallisuuden ohjeistukset edellyttävät, että myös pienissä yhtiöissä ymmärretään digitaalisten järjestelmien riskit ja mahdollisuudet. Hyvin suojattu järjestelmä on paitsi lakisääteinen velvollisuus, myös merkki ammattimaisesta kiinteistönpidosta.

Rahoitus ja korjausvelka

Monin paikoin taloyhtiöt painivat kasvavan korjausvelan kanssa. Samalla rahoituksen ehdot tiukkenevat ja kustannukset kasvavat. Tässä tilanteessa ennakoiva kiinteistönpito ja pitkäjänteinen taloussuunnittelu korostuvat entisestään. Meidän isännöitsijöiden rooli on tärkeä: ohjata yhtiöitä tekemään oikeita päätöksiä oikeaan aikaan, jotta taloyhtiöiden korjaushankkeet eivät muutu kriiseiksi.

Lapin oma vahvuus — yhteistyö ja yhteisöllisyys

Vaikka haasteita riittää, meillä Lapissa on myös paljon valtteja. Tiivis verkosto, käytännönläheinen toimintakulttuuri ja vahva yhteistyö tekevät meistä ketteriä sopeutujia. Lapin Isännöitsijät ry toimii kanavana, jossa tieto kulkee ja osaaminen kasvaa.

Katse tulevaan

Muutos ei ole vain uhka — se on mahdollisuus uudistaa toimintaamme. Energiatehokkuuden, tietoturvan ja rahoituksen hallinta vaatii ammattitaitoa, mutta antaa samalla meille mahdollisuuden vahvistaa asemaamme kiinteistöalan asiantuntijoina.

Lämmin kiitos jokaiselle teistä, jotka teette tätä työtä päivittäin — usein näkymättömästi, mutta suurella merkityksellä. Yhdessä varmistamme, että asuminen Lapissa on tulevaisuudessakin turvallista, laadukasta ja kestäväää. ♦



Hallitus

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

LAPIN KIINTEISTÖ-SANOMAT www.lapinisannoitsijat.fi		39. vsk	JULKAISIJA Lapin Isännöitsijät ry.
TOIMITUSKUNTA Timo Lehtoniemi Kati Holmström Taru Tornberg Riikka Oinonen Jyrki Keskipoikela Mari Tirri		PAINOSMÄÄRÄ 28000 kpl PAINOPAikka Kaleva Oy	TAITTO Viestinet maire.mattila@viestinet.fi

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

KATTOJEN LUOTETTAVA AMMATTILAINEN
Katmaster on paikallinen kattoremontteihin ja kattohuoltoihin erikoistunut yritys. Meillä on yli 25 vuoden kokemus alalta.
✓ KATTOHUOLLOT ✓ KATTOJEN KUNTOTARKASTUKSET
✓ KATTOREMONTIT ✓ LUMENPUDOTUKSET

Pohjoisissa olosuhteissa vanhan huopakatteen elinkaari on keskimäärin 30-35 vuotta.
OTA YHTEYTTÄ! SOITA 040 545 2066
asiakaspalvelu@katmaster.fi
www.katmaster.fi

KATMASTER
Lappilainen, palveleva kattoliike

-Asennus J. Ryynänen Oy
p. 041 433 7432

SISÄLLYS	
Pääkirjoitus, Lapin Isännöitsijät ry:n hallitus	3
20-vuotta sitten	4
Isännöitsijät aurinkosähkön vauhdittajana	7
Ennakoiva kiinteistöhuolto on avain kiinteistön toimivuuteen	8
Vaihtoehtoja taloyhtiön vanhalle summerijärjestelmälle	9
Kiinteistön viemäreiden huolto ja kunnossapito osana asumisviihtyvyyttä	10
Rovaniemen kaupunki siirtyy vuoden 2026 alusta vyöhykehinnoitteluun	11
Vesikaton vuosikalenteri - säästää välittämällä .	12
Rovaniemen kaukolämpöverkko lämpeni kolme viikkoa yhtäjaksoisesti sähköllä - Neven uusi sähkökattila avaa uusia näkymiä Suomen energiamarkkinoille ..	13
INFO-sivut	14-15
Yhteistyö ja yhteisöllisyys - pohdintoja taloyhtiön puheenjohtajan näkökulmasta	16
Lapin lumo pitää pintansa vaikeassa suhdanteessa Saako naapurin puusta katkaista omalle puolelle tulevat oksat?	17
Rakenteiden todellinen kunto paljastuu vasta pinnan alta - miksi tutkimus kannattaa ennen remonttia .	18
Lemmikit ovat osa taloyhtiöelämää	18
Korkealaatuisen hissihuollon merkitys - enemmän kuin pelkkä alhainen huoltohinta	19
Parvekelasien huoltaminen - pieni teko, suuri vaikutus	20
Autopaikkojen loppuessa hräsi kysym, kenelle etusija annetaan?	21
Palvaroittimia koskeva lakiuudistus	22
Taloyhtiöiden remontti- ja lainatietojen ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään on käynnissä Taloyhtiöiden paloturvallisuus ja väestönsuojat ...	23-24-25
Osakkeenomistajan huolellisuus- ja vahingonkorvausvelvollisuus	26

20 vuotta sitten lehdessämme

Ammatti-isännöintiä tarvitaan

Kädessäsi on **Lapin Isännöitsijät ry:n** julkaiseman **LAPIN KIINTEISTÖSANOMAT** -lehden vuoden 2004 julkaisu. Tämä vuosi on Lapin Isännöitsijät ry:lle 20 toimintavuosi. Yhdistys toimii sääntöjensä mukaan alueensa kiinteistöalalla työskentelevien päätoimisten isännöitsijöiden yhdysliittönä ja etujärjestönä. Yhdistyksemme jäsenet kuuluvat samalla valtakunnalliseen isännöitsijäliittoon, joka uudistuu ensi vuoden alussa Suomen **Isännöitsijäliitto ry:ksi**. Liittouudistuksesta on enemmän tietoa tämän lehden erillisessä

artikkelissa sivulla 6.

Ammatti-isännöinti ajatellaan usein kuuluvan vain kerrostaloihin ja suuriin rivitaloihin ja näin se käytännössä mones onkin. Pienet rivitaloyhtiöt hoidetaan talokouluunottoisesti osakkaiden tai muun sivutoimisen henkilön toimesta. Pienten taloyhtiöiden osakkeenomistajat ajattelevat, että ”näin pienen yhtiön isännöinti ei vaadi ammatti-isännöitsijää” ja isännöinti saatetaan hoitaa ns. kiertävänä, jolloin isännöinti hoidetaan vuosittain eri huoneiston toimesta. Tällaisessa ajattelussa unohdetaan, että niin suurta kuin pientäkin taloyhtiötä koskee samat lait ja määräykset. Pienessä taloyhtiössä

osakkaan omaisuusarvo osakkeessaan saattaa olla monesti suurempi kuin ison taloyhtiön osakkaan. Täytyy tällaista suurmepää omaisuutta hoitaa myös ammattimaisesti! Samoin erilaisten avustusten, vakuutuskorvausten yms. määrä saattaa pienessä yhtiössä olla huoneistokohtaisesti suurempi kuin suuressa taloyhtiössä!

Koska isännöitsijän monet, varsinkin hallinnolliset työt, kuten kokoukset, tilinpäätös, eri ilmoitukset yms. ovat samanlaiset niin pienessä kuin suurissakin yhtiöissä, pienen yhtiön huoneistokohtaisesti laskettu ammatti-isännöinnin palkkio on suurempi. Toi-

saalta sivutoimisesti hoidettu isännöinti saattaa aiheuttaa myös suuria virheitä ja vahinkoja, eikä talkoo- tai palkkatyöntekijä yleensä vastaa tietämättömyydestään tekemistään virheistä.

Niin suurissa kun pienissäkin taloyhtiöissä asukkaiden henkilösuhteet vaikuttavat paljon asukasviihtyvyyteen. Rivitaloyhtiöiden asukkaiksi näyttää muodostuvan nuoret ja keski-ikäiset perheet. Heidän elämänsä rytminsä on tänä päivänä varsin kiireinen; on opiskelu, työ, uralla eteneminen, perhe ja harrastukset! Näille osakkeenomistajasukkaille ei enää riitä aikaa ja voimia keskittyä hoitamaan taloyhtiönsä asioita

talkoilla. Riitatilanteiden välttämiseksi on järkevää antaa ammatti-isännöitsijän hoitaa isännöintitehtävät ja monessa tapauksessa olisi aihetta harkita myös kiinteistöpalvelun käyttämistä nyt talkoilla tehtävien talonmiestöiden tekemiseen!

Keskustan kerrostalojen asukkaina on paljon eläkeellä tai lähellä eläkeikää olevia osakkeenomistajia ja toisena suurena ryhmänä vuokralla asuvia nuoria, usein opiskelijoita. Näiden kahden ryhmän elämäntilanteet ovat niin erilaiset, että yhteentörmäyksiä sattuu. Näissäkin tilanteissa ammattinsa osaava isännöitsijä helpottaa tilanteen ratkaisemista.

Osakkeenomistajille jää tärkeitä tehtäviä mm. hallituksessa ja talosuo-

jeelussa, vaikka taloyhtiön isännöinti ja kiinteistönhoito hankitaan ostopalveluina. Asukasviihtyvyyden kannalta on hyvä muistaa, että taloyhtiö on yhteisö, jossa asutaan yhdessä, vaikkakin eri huoneistoissa. On yhteiset säännöt, oikeudet ja velvollisuudet! Mutta vanha sanonta ”laiha sopu on parempi kuin lihava riita” pitää edelleenkin paikkansa! ♦

Jorma Saukko
puheenjohtaja



Teemme turvallisuuskylytien kartoituksia ja asennuksia ympäri Suomea yhteistyössä isännöitsijöiden kanssa.

Meiltä myös
palovaroitinasennukset!

Tarjouspyynnöt:

Tom Apunen
040 129 0801
tom@eaturvallisuus.fi

luotettava
kumppani

Alkusammutuskalustot
Pelastussuunnitelmat
Sammutinhuollot
Väestönsuojat
Savunpoisto
Palokatkot
Palopostit

PALOTTA

PELOTTA PALOLTA TURVASSA

jesse.kokko@palotta.fi
040 758 8008

Ahjotie 7 | 96320 Rovaniemi
Kaarnikkatie 6 B | 90820 Oulu | www.palotta.fi



**Turvanasi palo- ja työturvallisuuden
palveleva ammattilainen**

MUISTA PALOTURVATARKASTUS!

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

Kaikki käsiammuttimet kannattaa tarkastuttaa luotettavalla Turvanasi-ammattilaisella

TURVANASI

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

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



KIINTEISTÖLIITTO
Lappi



Taloyhtiö Rovaniemen Vartiohelmen hallituksen puheenjohtaja Anne Kunnari ja isännöitsijä Markku Määttä ovat tyytyväisiä Vinyylitalo Oy:n asentamaan vinyyliaitaan.

TALOYHTIÖ VARTIOHELMEN HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJA ANNE KUNNARI:

"Vinyyliaita on pitkäikäinen ja helppohoitoinen"

Sari Pöyliö

Taloyhtiö Rovaniemen Vartiohelmen pihan ympärille asennettiin viime kesänä kestävä ja siisti vinyyliaita.

– Olemme olleet tyytyväisiä Vinyylitalon toimintaan aitaprojektissamme, kertoo taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Anne Kunnari**.
– Toimitus, asennus ja jälkimarkkinointi ovat sujuneet jouhevasti.

Vuonna 2002 rakennetussa Vartiohelmessä on 24 huoneistoa. Suurin osa asukkaista on osakkeenomistajia, ja lisäksi talossa asuu muutamia pitkäaikaisia vuokralaisia. Talon piha-asennettiin tontin kolmelle sivulle käyttöikänsä päähän tullee puuaidan paikalle. Vinyyliaidan valintaa puolsi moni asia.

– Olimme nähneet vinyyliaitoja muissa taloyhtiöissä, ja todenneet, että ne toimivat, Kunnari kertoo.
– Vinyyliaita on pitkäikäinen ja helppohoitoinen. Sitä ei tarvitse maalata uudestaan, ja huolloksi riittää pesu. Tarpeen vaatiessa aitaan on helppo vaihtaa osia. Ratkaisuumme vaikutti myös hinta: vinyyliaita tuli edullisemmaksi kuin puuaita.

Vinyylitalo toimitti aidan joustavasti taloyhtiön toiveiden mukaan.
– Päätimme yhdistää aidan uusimiseen myös piharemontin. Ensin piti purkaa vanha puuaita pois ja hoitaa luvat, sillä pihapuut olivat kahdessa kymmenessä vuodessa kasvaneet, ja halusimme kaataa muutaman. Lisäksi uusimme nurmikkoja. Toivomuksestamme aita asennettiin heinä-elokuussa, jolloin se yhdistyi mukavasti piharemonttiin.

Aidan asentaminen kesti Vinyylitalon ammattilaisilta vain kaksi päivää. Käytännön toimet jäivät asukkaalle helpoiksi.

– Aitatarvikkeiden varastointiin varattiin kaksi parkkiruutua. Etukäteen pyysimme talon asukkaita varmistamaan, että asentajat mahtuvat liikkumaan parkkipaikalla. Sovimme myös isännöitsijän ja taloyhtiön hallituksen jäsenien kanssa, kuka vastaanottaa kuorman.

Nyt, kun uusi aita on uudistetun pihan ympärillä, Vartiohelmen osakkaat ovat tyytyväisiä. Talossa arvostetaan myös Vinyylitalon aitojen kahden vuoden asennustakuuta.
– Esille tulleet puutteet on korjattu Vinyylitalon toimesta nopeasti. Jälkimarkkinointi on isoissa hankinnoissa tärkeää, Kunnari painottaa.

VINYYLITALO OY:N ALUE-EDUSTAJA ILKKA HEIKKINEN:

"Taloyhtiöt ovat ottaneet vinyyliaidat hyvin vastaan"

Rovaniemen Vartiohelmen vinyyliaidan toimittanut suomalainen Vinyylitalo Oy on alansa markkinajohtaja.

– Taloyhtiöt ovat ottaneet vinyyliaidat hyvin vastaan, kertoo Vinyylitalo Oy:n alue-edustaja **Ilkka Heikkinen**.

– Olemme tehneet Rovaniemelle useita kohteita. Vinyyliaidan hinta on kilpailukykyinen puuaitaan verrattuna, ja huoltovapaina se tuo taloyhtiöille sekä yksityiskotitalouksille merkittäviä säästöjä pitkällä tähtäimellä.

Vinyylitalo Oy:n valikoimaan sisältyvät piha-aidat, näkösuojat, väliaidat, terassaidat ja parvekekaihteet. Aidan voi ostaa asennettuna tai tee-se-itse-toimituksena.

Vinyylitalon aidoilla on 25 vuoden takuu, mutta niiden käyttöikä on jopa elinikäinen.

– Vinyyli on erittäin kestävä pohjoisen olosuhteisiin kehitetty materiaali. Aitamateriaalimme on UV-suojattu, joten auringvalo ei kellasta sitä, ja läpivärjätynä aita säilyy valkoisena, vaikka siihen tulisi naarmu.



Alue-edustaja Ilkka Heikkinen esittelee Vinyylitalon asentamaa omakotitalon terassikaidetta, joka tarjoaa näkö- ja tuulensuojaa.

Rivitalon takapihan väliaitana on käytetty Vinyylitalon mallistosta limilautavaakamallia.

Vinyyliaidan huoltovapaus tuo säästöjen lisäksi helppoutta ja turvallisuutta. Lahoavia osia ei ole kuten puuaidoissa, eikä aidan ikään työssä tarvitse huolehtia irtoavista laudoista ja törröttävistä nauloista.
– Vinyyliaidan ainoa huolto on peseminen. Toisaalta vinyyliaidan pinta on liukas, joten sadevesikin pesee sitä.

Vinyyliaita kootaan asennussarjana helposti. Aitaa voidaan porras-

taa, madaltaa, lyhentää ja asentaa kulmiin. Vinyyliaita suositellaan asennettavaksi valuperustukselle, joka on maapiikkiasennusta tukevampi. Aidalla on 25 vuoden tuotetakuun lisäksi kahden vuoden asennustakuu.

Vinyylitalon sivustolla voit tutustua aitamalleihin. Vaihtoehtoja on noin metrisistä raja-aidoista parimetrisiin näkösuojiin ja useita korkeuksia näiden väliltä. Vinyylita-



ISÄNNÖITSIJÄ MARKKU MÄÄTTÄ:
"Kaikki sujui Vinyylitalon kanssa alusta asti hyvin"

Taloyhtiö Rovaniemen Vartiohelmen isännöinnin hoitaa Suomen suurimpiin isännöintialan yrityksiin kuuluva Retta Isännöinti, jolla on Rovaniemellä hoidettavanaan useita satoja kerrostaloja.

Isännöitsijä **Markku Määttä** on tyytyväinen Vartiohelmen aitaprojektin etenemiseen.

– Kaikki sujui Vinyylitalon kanssa alusta asti hyvin. Tarjouksen saaminen oli helppoa. Lähtötiedoiksi ei tarvittu kuin osoite ja vanha aita. Aidan asennusvaiheessa toinen urakoitsija purki aidan ja teki pihatyöt siihen asti, että Vinyylitalon asentajat pääsivät asentamaan aidan uudelle pinnalle. Asennuksessa ei mennyt kuin kaksi päivää.
Vartiohelmen aidan uusimista suunniteltaessa todettiin, että vanhan puuaidan korjaaminen tai korvaaminen uudella puuaidalla olisi tullut kalliimmaksi kuin vinyyliaidan rakentaminen. Myös vinyyliaidan helppo ja edullinen ylläpito painoi vaakakupissa.

– Vinyyliaidan kunnossapito on helppoa. Mahdolliset korjaukset voidaan tehdä osa kerrallaan, ja varaosat ovat kohtuullisen halpoja. Aitoja rakennetaan kerrostalojen ympärille eri syistä.

– Monissa taloissa se voi olla ulkonäkökysymys, mutta etenkin keskustassa suurin syy on läpikulun rajoittaminen. Oma piha halutaan pitää rauhallisena.

Joskus saattaa tosin aitakin olla uhattuna. Vartiohelmen aitaprojektin ainoa vastoinkäyminen koettiin viikko aidan asennuksen jälkeen, kun aitaan tuli ilkivaltarikko.

– Vinyylitalo korjasi aidan muuttaman päivän sisällä.

Retta Isännöinnin taloihin asennettiin viime kesänä useampiakin Vinyylitalon aitoja ja rivitalojen takapihojen väliaitoja. Määttä on jo itse päässyt näkemään, että vinyyliaita kestää aikaa.

– Viime kesänä pestiin erään taloyhtiön neljätoistavuotias vinyyliaita, johon oli kertynyt katupölyä ja puista irronnutta pihkaa. Paine-
pesurilla ja pesuaineella aidasta tuli kevyellä pesulla uudenveroinen.

Isännöitsijä on Vartiohelmen asukkaiden tapaan tyytyväinen Vinyylitalon jälkimarkkinointiin.

lon sivustolta löytyy myös lisätietoja sekä hintalaskuri, jolla voit arvioida oman kohteesi aidan hintaa.

Vinyyliaidasta kiinnostuneen kannattaa olla yhteydessä Ilkka Heikkiseen, joka antaa lisätietoja ja tarkan hinta-arvion asennuksineen. Heikkinen myy vinyyliaitoja Pohjois-Suomen alueella. Vinyylitalon tuotteisiin voit tutustua rakennusalan messuilla ja Kiinteistöliiton Taloyhtiöpäivillä.

Kaupallisessa yhteistyössä:



Elisa tarjoaa asuinkiinteistöille paljon muutakin kuin nopeat nettiyhteydet

Useat kiinteistönhoitoon liittyvät palvelut ovat pirstaloituneet monen eri palvelutarjoajan hankalasti tilattavaksi ja hallittavaksi himmeliksi, jolloin selkeä, helppo ja kustannustehokas prosessien sekä kiinteistön kulujen johtaminen on haastavaa.

Teksti Ari Myllymäki



Kotimaisuudesta hyöttyy koko Suomi.

Tähän mahdollisuuteen tartuimme ja olemme neuvotelleet asunto-osakeyhtiöille kiinteistönhoitoonliittyviä palveluita, joita Asunto-yhtiö asiakkamme saavat vapaasti hyödyntää, kertoo Elisan kehitysjohtaja **Ari Myllymäki**.

Palvelut vastaavat asuinkiinteistöjen ja isännöitsijöiden tämän hetken keskeisiin haasteisiin arjessa: ajankäyttöön, kustannuksiin, turvallisuusnäkökulmiin ja asumismukavuuteen.

Haluan painottaa, että nämä edut olemme neuvotelleet Elisan kiinteistöliittymä asiakkaidemme eduksi ja niillä on kaksi päätavoitetta.

1. Palveluille on oltava kysyntää ja meidän kyettävä neuvottelemaan asiakkaillemme näiltä osin selkeitä kustannusetuja ja tuoda samalla helposti hankittava sekä turvallinen ratkaisu.

2. Näiden uusien palveluidemme avulla me tavoittelemme vain ja yksinomaan korkeaa asiakastytyväisyyttä, ei muuta.

Ohessa pari palvelu esimerkkiä

1. Paloturvallisuus on kiinteistönomistajan vastuulla

Elisa tarjoaa taloyhtiöille kokonaisuuden, jonka avulla lakisääteiset paloturvallisuusvelvoitteet hoituvat helposti ja luotettavasti. Palvelukokonaisuuteen koostuu kolmesta eri palvelusta.

1. Kiinteistön riskikartoitus, -ylläpito – ja huoltopalvelut, asiantuntijan toimesta, joiden avulla As Oy:n hallitus varmistaa vastuullaan olevan kiinteistön paloturvallisuuden.
2. Modernit huoneistokohtaiset palovaroittimet täydellä asennuspalvelulla ja tarvittaessa myös edullinen ylläpito/seuranta palvelu ammatilaisen toimesta. Laki ei etävalvontaa edellytä mutta toistaiseksi kaikki asiakkamme ovat myös etävalvonnan valinneet.
3. Parkkihallien – ja julkisten kiinteistöjen hälytyksensiirto palvelut.

2. Asukasportaali helpottaa arkea ja vähentää hallinnon kustannuksia

Hyvin toimiva viestintä ja tiedonkulku asukkaiden ja isännöinnin välillä toimii helposti ja turhat yhteydenotot, väärinkäsitykset ja paperipostiin liittyvät kulut jäävät pois. Elisan Asukasportaali tarjoaa myös älykkäät ja helppokäyttöiset kalenterivaraust palvelut pesutupiin, saunavuoroihin tai ylipäätään kaikkiin kiinteistön yleisiin tiloihin.

Varauskalentereiden kautta on mahdollista automatisoida jopa kiukaan päälle ja pois kytkeminen tai pesutuvan erilaiteiden käyttäjäkohtaiset varaukset ja jopa maksujen automatisointi, joka tuottaa täyden kirjanpidon aineistoon suoraan kirjanpitoon onnistuu helposti.

3. Kiinteistön lämmityskulujen kannattavuuslaskelma kannattaa tehdä

Lämmitys on kiinteistön suurin kuluerä ja selvittämällä sekä optimoimalla säästöt voivat olla kymmeniä tuhansia euroja

vuodessa. Tällainen puolueeton selvitys asiantuntijan tekemänä tarjoaa taloyhtiölle edullisen ja yksilöllisen analyysin energiankäytöstä sekä konkreettiset vaihtoehtoiset ratkaisut kulujen ja päästöjen vähentämiseksi. Raportista selviää siis, kunkin kiinteistön optimaalinen lämmitysmuoto niin eurojen kuin päästöjenkin kannalta, sekä euro määräiset vaikutukset yhtiövastikkeeseen asti.

4. Kiinteistövero palvelu

Haluatko että kiinteisveron asiantuntija tarkistaa kiinteistöveronne, tekee tarvittaessa verottajalle oikaisuvaatimukset ja hakee mahdolliset veronpalautukset takautuvasti avaimet käteen palveluna?

Hinnoittelu on tässäkin tapauksessa asiakasystävällinen: jos säästöjä ei löydy, palvelusta ei veloiteta mitään. Toteutuneista säästöistä asiantuntija laskuttaa asiakkaalta puolet (50 %), ja tulevat vuosittaiset säästöt kiinteistöveron osalta jäävät kokonaan kiinteistönomistajalle. ■

Lue lisää: elisa.fi/taloyhtiöt

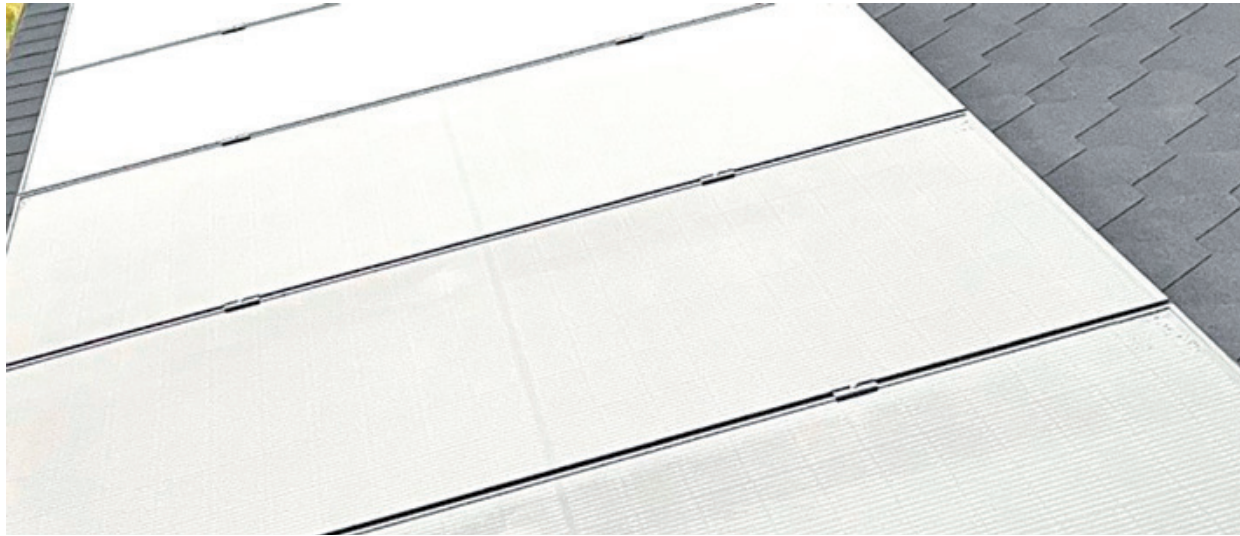
Kansainvälisissä arvioinneissa Elisa on listattu yhdeksi maailman vastuullisimmista yrityksistä. Vastuullisuutta se on tämäkin.



*Yhteisöjen tuloverotus Suomessa (2023, Verohallinto). Vertailussa Elisa Oyj, DnA Oyj ja Telia Finland Oyj.

Elisa tarjoaa kiinteistöille paljon muutakin kuin nopeat nettiyhteydet ja kaapeli-tv palvelut:

- ✓ ASUMISEN PALVELUALUSTA JA VARAUSKALENTERIT
- ✓ LÄMMITYSKULUJEN KANNATTAVUUSLASKELMAT
- ✓ KIINTEISTÖN PALOTURVALLISUUSPALVELUT
- ✓ TÄYDEN PALVELUN PALOVAROITTIMET
- ✓ SISÄVERKON MITTAUS JA MODERNISOINTI
- ✓ KIINTEISTÖVEROPALVELUT
- ✓ ...JA PALJON MUUTA!



Isännöitsijät aurinkosähkön vauhdittajina

Veli-Matti Virtanen
energiatehokkuuden
asiantuntija
Motiva Oy

Aurinkopaneelit ovat loistava valinta taloyhtiön energiatehokkuuden parantamiseksi ympäri Suomen, jos katolta löytyy riittävästi varjostumatonta pinta-alaa. Vaikka vuosittaisen aurinkon säteilyn määrä vähenekin pohjoiseen Lappiin mentäessä, voi aurinkosähköjärjestelmä olla hyvinkin kannattava investointi.

Aurinkosähköjärjestelmien hintataso on alentunut viime vuosina merkittävästi, minkä lisäksi energiayhteisön perustaminen mahdollistaa aurinkosähkön tehokkaan käytön taloyhtiöissä. Aurinkovoimala nähdään usein kiinteistön arvoa nostavana tekijänä, etenkin jos paneelien tuottamaa sähköä jaetaan suoraan huoneistojen käyttöön.

Katto kuntoon ennen aurinkosähköhankintaa

Talon katto on luonnollinen asennuspaikka aurinko-



paneeleille. Katon kunto kannattaa tarkistaa ja tarvittaessa huoltaa ennen aurinkopaneelien asentamista. Paneelit asennetaan yleensä lappeen suuntaisesti, tasakattolla voidaan vaikuttaa vapaammin aurinkopaneelien suuntaukseen.

Aurinkopaneeleita voidaan asentaa myös rakennuksen seiniin, jolloin aurinkopaneelit hyödyntävät keväisin ja syksyisin matalalta paistavan auringon säteilyä tehokkaammin. Asennuspaikasta riippumatta tulee varmistaa toimenpideluvan tarve kunnan rakennusvalvonnasta ennen hankintapäätöstä.

Aurinkosähköselvityksellä selvitetään hankinnan mahdollisuudet

Taloyhtiöiden kannattaa aloittaa hankinta teettämällä kiinteistöön aurinkosähköselvitys. Tällöin vältetään hankinnan sudenkuopat, kuten energiayhteisön unohtaminen, ja varmistutaan aurinkosähköjärjestelmän optimaalisesta mitoituksesta sekä hankinnan kannattavuudesta.

Selvityksestä saatavat tiedot auttavat yhtiökokousta hankintapäätöksessä sekä hallitusta järjestelmän kilpailuttamisessa. Aurinkosähköselvityksen laatijan kanssa kannattaa keskustella taloyhtiön tavoitteista, tulevaisuuden sähkökäytön muutoksista ja selvittää energiayhteisön mahdollisuudet.

Mikä energiayhteisö?

Energiayhteisön avulla aurinkopaneelien tuottamaa sähköä voidaan jakaa kiinteistösähköön lisäksi kattamaan huoneistojen sähkön-

kulutusta. Tämä parantaa aurinkosähköhankinnan kannattavuutta merkittävästi, sillä energiayhteisö kasvattaa itse käytetyn aurinkosähkön osuutta, ja mahdollistaa suuremman järjestelmän mitoituksen. Energiayhteisö voi pienentää takaisinmaksuaikaa usealla vuodella, ja voi tehdä hankinnasta kannattavan myös vähän sähköä käyttäville taloyhtiöille.

Energiayhteisön perustaminen on suoraviivaista, eikä sen ylläpito vaadi suuria ponnisteluja taloyhtiöltä tai isännöitsijältä. Energiayhteisöön osallistuminen on myös vapaaehtoista, eli kaikkien osakkaiden ei tarvitse yhteisöön osallistua. Energiayhteisön perustamisen ohjeet löytyvät paikallisen jakeluverkonhaltijan verkkosivuilta tai asiakaspalvelusta. Lisätietoja energiayhteisöistä löytää Motivan verkkosivuilta, neuvontaa taloyhtiön aurinkosähköhankintaan liittyen saa ilmaiseksi Motivan valtakunnallisesta energianeuvonnasta tai alueellisilta energianeuvojilta. ♦



**Sujuvaa isännöintiä
valtakunnallisesti,
paikallisesti ja
digitaalisesti!**

RETta
Isännöinti

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

**Palveleva
asianajotoimisto
Rovaniemellä**

**ASIANAJOTOIMISTO
ROVALEX**

Rovakatu 29 A 10, 96100 Rovaniemi
Puh. 040 508 1419
www.rovalex.fi

Etsitkö huoltoyhtiötä, joka toimii kuten sinä haluat?

Me olemme sujuvan arjen ja mukavan asumisen asialla. Tarjoamme monipuoliset kiinteistöhoitopalvelut ammattitaidolla ja kiinteistön tarpeisiin räätälöitynä.

Tarjoamme asiakkaidemme käyttöön veloituksettomaa verkkopalvelua, joka antaa taloyhtiön hallitukselle pääsyn kiinteistön tietoihin ja mahdollistaa sujuvan yhteistyön kiinteistössä toimivien tahojen kesken.

KROVA
KIINTEISTÖHUOLTO ROVANIEMI

☎ 020 412 2022
✉ huolto@krova.fi
🌐 www.krova.fi

Tutustu
tarkemmin
krova.fi

**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.

PIIROS
TAPIO UUSITALO

Ennakoiva kiinteistöhuolto on avain kiinteistön toimivuuteen

Janne Uutela
Krova Oy

Kiinteistön arvoon vaikuttaa merkittävästi se, kuinka hyvin sitä hoidetaan ja ylläpidetään. Hyvin suunniteltu ja huolella toteutettu kiinteistöhuolto auttaa säilyttämään kiinteistön arvon ja tekee siitä käyttäjilleen turvallisemman. Perinteisen kiinteistöhuollon lisäksi kiinteistöt tarvitsevat teknistä huoltoa, joka tarkoittaa kiinteistön teknisten järjestelmien, kuten LVI- ja sähköjärjestelmien, säännöllistä tarkastusta, ylläpitoa, huoltoa ja korjausta.

”Kiinteistöpalveluissa pitkä paikallinen kokemus on ensiarvoisen tärkeää. Asiakastytyväisyys syntyy siitä, että kaikki kiinteistön erityispiirteet huomioidaan

ja työn suorittaa kiinteistön tunteva ja ammattitaitoinen henkilö. Monimuotoinen ja teknistynvä kiinteistökanta vaatii kiinteistöpalveluita tarjoavilta yrityksiltä uudenlaista otetta ja osaamista.” sanoo Kiinteistöhuolto Rovaniemen, tuttujen kesken Krovan, yksikönpäällikkö **Janne Uutela**.

Tekninen huolto valmistelee kiinteistön eri vuoden aikoihin

Kiinteistöpalveluiden arkea rytmittävät vuodenaikojen vaihtelut, ja niiden myötä työlistöille nousee tehtäviä, joilla voidaan vaikuttaa kiinteistön taloudellisuuteen ja arvon säilymiseen. Nämä ”pannuhuoneissa” suoritettavat työt eivät

välttämättä konkreettisesti näyntyä asukkaille, mutta vaikuttavat merkittävästi kiinteistön käyttömukavuuteen.

Keväällä lämmityskauden päättyessä teknisen huollon ajankohtaisia tehtäviä ovat lämmitys-, ilmanvaihto- ja putkistojärjestelmien tarkastukset, joihin tehdään tarvittavia säätöjä ja vaihdetaan laitteita tarpeen mukaan. Jos räystäisiin muodostuu jääpuikkoja eikä sadevesikourut solise, on aika tarkistaa sulanapitokaapeleiden kunto ja liitännät lämpökamerakuvauksella. Seuraavaan kaamokseen voi valmistautua kesän aikana tarkistamalla valaistuksen riittävyys ja energiatehokkuus. Hyvä valaistussuunnitelma, tehokkaat ja nykyaikaiset LED-valot, sekä valaistuksen ohjaus, ovat

energiatehokkaan ja laadukkaan valaistuksen avaimet.

Kelien viiletyessä on hyvä tehdä ajoneuvojen lämmityskoteloiden ja ajastinkelien toiminnan tarkastus, jotta ensimmäinen pakkausaamu ei tuo ikäviä yllätyksiä. Korjaustoimenpiteiden suorittaminen talvikeleissä nostaa kuluja, koska talviset olosuhteet hidastavat työn suorittamista. Uutelan mukaan lämmitystolppien korjauspyynnöissä on vuosittain piikki lämmityskauden alussa, joka osaltaan myös voi vaikuttaa siihen, kuinka nopeasti korjaajan saa paikalle. Hyvin suunniteltu tekninen huolto huomioi myös kiinteistön osalta alkavan lämmityskauden. Kaukolämpökeskukset olisi hyvä huoltaa ennen lämmityskauden alkua, jolloin keskus tuottaa energiaa te-

hokkaasti, taloudellisesti ja palvelee lämmitysverkostoa pidempään.

Ennakoinnilla voidaan välttyä yllätyksiltä

Suunnitelmallisesti toteutettu kiinteistöhuolto mahdollistaa kiinteistön elinkaariajattelun ja tässä avainasemassa on ennakointi. Oikea-aikaisesti suoritettavat huoltotoimenpiteet pidentävät kiinteistön toimilaitteiden käyttöikää ja varmistavat laitteiden toimivuuden. Kun huoltotoimenpiteitä ennakoidaan, sekä poikkeuksiin ja mahdollisiin muutoksiin varaudutaan, voidaan välttyä ikäviltä yllätyksiltä.

Uutela nostaa esille ennakoinnin taloudelliset vaikutukset, koska ennako-

villa toimenpiteillä on positiivinen vaikutus kiinteistön energiataloudellisuuteen, ja ne mahdollistavat kunnossapidon kustannusten ja investointien arvioinnin pidemmällä aikavälillä. Ennakoinnin avulla voidaan myös ohjata huoltohenkilöstön töitä kustannustehokkaammin. Ennakoimalla tehtävät voidaan pääosin hoitaa normaalin työajan puitteissa, sen sijaan, että rikkoutunutta laitetta jouduttaisiin korjaamaan kalliilla päivystysajalla. Tänä päivänä kiinteistöpalveluiden työkalupakista on löydettävä osaamista myös nykyaikaisista älykkäistä kiinteistönhallintajärjestelmistä, jotka mahdollistavat kiinteistön laitteiden jatkuvan seurannan ja mahdollisten ongelmien ennakoinnin.

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

SWECO FINLAND OY

TARJOAMME PAIKALLISESTI LAAJAA SUUNNITTELUOSAAMISTA KAIKEN KOKOISIIN RAKENNETUN YMPÄRISTÖN HANKKEISIIN

- RAKENNESUUNNITTELU
- LVIA-SUUNNITTELU
- SÄHKÖSUUNNITTELU
- PROJEKTINJOHTO JA TYÖMAAVALVONTA
- TURVALLISUUSKOORDINOINTI JA KOSTEUDENHALLINTAKOORDINOINTI

KYSY LISÄÄ PALVELUISTAMME ASIAANTUNTIJOILTAMME

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

LVIA -TEKNISET PALVELUT
Joonas Rautio
Joonas.rautio@sweco.fi
040 6352782

SÄH -TEKNISET PALVELUT
Juha Konttinen
Juha.Konttinen@sweco.fi
040 7362557

OTA YHTEYS
ROVANIEMEN
ASIAANTUNTIJAASI

www.sweco.fi

SWECO

Vaihtoehtoja taloyhtiön vanhalle summerijärjestelmälle

Elisa Söderlund
Turvacenter Oy

Monissa taloyhtiöissä vanhat ovisummeri- ja ovipuhelinjärjestelmät ovat tulleet käyttökänsä päähän. Taloyhtiöiden ja liikekiinteistöjen ulko-oviin on kehitetty erilaisia järjestelmiä kulunvalvonnan turvaamiseen. Alaoviin voi lisätä paikallisia tai etäohjattavia ovipuhelinjärjestelmiä ja koodilukijoita. Ovipuhelinjärjestelmiä on langallisia, langattomia, gsm ja ip-pohjaisia, joten kaikenlaisiin kohteisiin löytyy kyllä ratkaisuja.

Ovipuhelinjärjestelmän perusversiossa kuuluu ääni ja pro versioissa saa myös videokuvan. Uusi videokuvallinen ovipuhelinjärjestelmä lisää asukkaiden turvallisuutta, kun pystytään tunnistamaan alaovella oleva henkilö ennen oven avaamista. Alaovelta saa videokuvayhteyden asunnossa olevaan seinäyksikköön tai vaikka omaan älypuhelimeen. Ovipuhelinjärjestelmät myös säästävät asukkaiden tai yritysten aikaa ja vaivaa kun pystyy oven aukaisemaan helposti asunnosta käsin toivotulle vieraille.



Markkinoille on tullut nyt syksyllä 2025 uutuus älykäs ovipuhelinjärjestelmä, joka on mahdollista integroida lukitustuotteeseen. Tämä mahdollistaa kulun kiinteistössä täysin avaimettomana, sillä älykäs ovipuhelin mahdollistaa ovien avaamisen kerrosta-

loissa ja liikekiinteistöissä älypuhelimien avulla.

Alaoven koodilukijoita on erilaisia. Suosituimmat mallit toimivat koodilla ja tagilla ja ovat paikallisesti ohjelmoitavissa. Kun halutaan tarkempaa kulunvalvontaa ja vaihtaa nopeasti etänä koodit niin löytyvät

myös internetiin yhdistettäviä malleja. Koodilukkoja voi myös integroida varausjärjestelmiin, jolloin tilanvaraaminen onnistuu internetistä käsin. Erilaisista koodilukkojärjestelmistä on myös helpotusta sauna ja pyykkituvan kulunhallinnassa. Esimerkkejä käyttö-

kohteista

- Rajoitetaan asukkaan koodi toimimaan vain oman saunavuoron aikana
 - Pyykkituvan käyttäjät voi yksilöidä
 - Ilkivallan sattuessa pystyy tarkistamaan kulkulokit
- Jos taloyhtiön vanha ovipuhelin- tai summerijärjes-

telmä ja sen kaapelointi on huonossa kunnossa, niin yhtenä kustannustehokkaana ratkaisuna on koko vanhan järjestelmän poisto käytöstä ja korvaus koodilukijalla.

Lisätietoa tuotteista antaa Abloy valtuutetut lukkoliikkeen. ♦

Lapin Remontti- ja Siivouspalvelu Ky
remonttirovaniemi.fi

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

INSINÖÖRITOIMISTO J. LAMPELA OY
POHJOLANKATU 4
96100 ROVANIEMI
010 328 0770

**RAKENNESUUNNITTELU
KORJAUSSUUNNITTELU
KUNTOARVIOT**

rakennusliike KORTENIEMI

KATTOTYÖT

- ✓ Kattoremontit ja -asennukset
Peltikatot, huopakatot ja tiilikatot
- ✓ Kattoturvatuotteet
- ✓ Huolto- ja korjaustyöt
- ✓ Vuositarkastukset
- ✓ Kuntotarkastukset

LAPIN PELTIMESTARIT

PELTITYÖT

- ✓ Piipunpellit, IV-kotelot
- ✓ Kaikki peltilistat
- ✓ Ikkuna- ja kynnyspellit
- ✓ Katto- ja seinäpellit
- ✓ Ruukki ja Pisko tuotteet
- ✓ Asennuspalvelu

icopal

RUUKKI

piisko

PYYDÄ TARJOUS!
0400354233 / Petri Willberg
myynti@korteniemi.fi
myynti@lapinpeltimestarit.fi

Rakennusliike Korteniemi Oy
Lapin Peltimestarit
Lampelankatu 32
96320 Rovaniemi

AAA

Luotettava Kumppani

Kiinteistön viemäreiden huolto ja kunnossapito osana asumisviihtyvyyttä

Petteri Löfberg
Toimitusjohtaja
Lapin Putkihuolto Oy

Kiinteistön viemärijärjestelmä on olennainen osa rakennuksen LVI-tekniikkaa, jonka tarkoituksena on tehokas ja ympäristöystävällinen jätevesien sekä sadevesien poisto. Laadukas huolto ja kunnossapito ovat toiminnan kannalta keskeisiä siitä, että järjestelmä toimii luotettavasti ja pitkäaikaisesti. Huoltamattomuus voi johtaa tukoksiin, ja laajoihin vaurioihin, jotka aiheuttavat korjauskustannuksia ja häiriöitä kiinteistön käyttäjille. Tässä artikkelissa käsitellään kiinteistön viemäreiden huollon ja kunnossapidon periaatteita sekä käytännön toimenpiteitä ennakoivan toiminnan osalta.

Viemärijärjestelmän merkitys ja riskit
Viemärit ovat rakennuksen elintärkeä osa, jonka kunnossa pysymistä ja toimin-



taa ei usein arvosteta riittävästi ennen kuin ongelmia ilmenee. Vanhemmat järjestelmät voivat olla alttiita materiaalivanhentumiselle (mm. Valurautaviemärit),

vaurioille ja tukkeumille, mikä voi johtaa käyttöhäiriöihin ja jopa vesivahinkoihin. Suomessa, jossa rakennusten käyttöikä on pitkä ja olosuhteet haas-

tavat, ennalta ehkäisevä huolto on erityisen tärkeää.

Huollon ja kunnossapidon merkitys

Säännöllinen huolto pidentää viemärien käyttöikää, vähentää yllättäviä tukkeumia ja varmistaa järjestelmän turvallisen toiminnan. Ennaltaehkäisevät toimenpiteet, kuten kuntotarkastukset ja puhdistukset, auttavat havaitsemaan mahdollisia ongelmia ajoissa. Hyvin suunniteltu ja toteutettu kunnossapito mahdollistaa järjestelmien tehokkaan ylläpidon ja kiinteistön maksimaalisen käytön.

Toimenpiteet kiinteistön viemäreiden kunnossapidossa

Viemäreiden TV-kuvaus

Suosituksen mukaan tulee tehdä kiinteistön viemäreis-

tä tarkastuksia 3-5 vuoden välein.

Kamerakartoitus on kustannustehokas tapa, joka mahdollistaa putkien sisäpuolisen kunnan ja toiminnan tarkan arvioinnin. Modernit kameratarkastuspalvelut auttavat tunnistamaan vaurioita ja tukoksia jo varhaisessa vaiheessa.

Viemäreiden puhdistus

Viemäreiden mekaaninen puhdistus ja korkeapainepuhdistus ovat tehokkaita keinoja poistaa kerääntyneet jäte- ja rasvakerrostumat. Viemärivalmistajien ohjeistuksen mukaan oikea puhdistusväli ja menetelmien valinta varmistavat, että järjestelmä pysyy hyvin toimintakuntoisena.

Ennaltaehkäisevät ratkaisut

Keittiön viemäreiden rasvan kertymisen estämiseksi tulee tiedottaa käyttäjiä oikeista toimintatavoista.

Näin voidaan vähentää tukosten ja hajuhäiriöiden riskiä.

Wc-viemäreiden tukosten ehkäisemiseksi voidaan joissain tapauksissa mm. lisätä wc-istuimen huuhteluveden määrää. Varsinkin vanhoissa putkistoissa tulee varmistaa riittävä huuhteluveden määrä, jolloin jäte pääsee huuhtoutumaan tehokkaasti pois putkistosta. Säännöllinen huolto ei ainoastaan pidennä viemärien käyttöikää, vaan myös suojaa ympäristöä ja ehkäisee kalliita vahinkoja – pitkäjänteinen kunnossapito on kiinteistön arvon säilyttämisen ja käyttömukavuuden ta.

Lähteet

RT-kortti 27-4-3114
(Putkistojen ja viemärien kunnossapito ja tarkastus)
Uponor, Viemäri huolto-ohjeet ja asennusohjeistus



Kaikki onnistuu

Tutki ja korjaa. Autamme onnistumaan.

Julkisivuremontti, linjasaneeraus tai piharemontti on taloyhtiön tärkein investointi. Meistä saat kumppanin, joka suunnittelee ja johtaa hankkeesi alusta loppuun, taloyhtiön etu edellä – kustannustehokkaasti, asiantuntevasti ja asukaslähtöisesti.

- Kuntotutkimukset
- Hankesuunnittelu
- Toteutussuunnittelu
- Projektinjohto
- Valvonta
- Linjasaneeraukset
- Julkisivukorjaukset
- Vesikattokorjaukset
- Peruskorjaukset
- Lisä- ja täydennysrakentaminen

Tutustu ja pyydä tarjous ains.fi/taloyhtiot

Kysy lisää – Jarmo Tuomikoski, rakennuttajapäällikkö,
puh. 050 5555 482, jarmo.tuomikoski@ains.fi

Ihmisiä, joiden kanssa
rakennat rohkeasti parempaa

A-INSINÖÖRIT

Palvelemme ammattitaidolla

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

Polygon Finland Oy
Puh. 020 7484 01
24H 020 7484 00

luotettava kumppani

POLYGON

www.polygongroup.fi

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

Rovaniemen kaupunki siirtyy vuoden 2026 alusta vyöhykehinnotteluun

Rovaniemen kaupunki siirtyy asemakaavan mukaisissa asuintonttien hinnoittelussa kohteittain määritettävistä hinnoista vyöhykehinnotteluun.

Vyöhykehinnottelun käyttöönotto on perustelua, jotta kaupungin käyttämät hinnoitteluperusteet saadaan yhtenäistettyä, hinnoittelusta tulee avoimempaa, vuokrasopimukseen liittyvät tontin lunastukset sekä vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä määritettävät korotukset olisivat paremmin ennakoitavissa sekä kaupungin käytäntö yksinkertaistuisi ja tulisi suoraviivaisemmaksi.

Toimivan ja pitkäjänteisen maapolitiikan ja tontinluovutuksen edellytyksenä on avoin ja tasapuolinen hinnoittelu. Kaupungin tavoitteena on luovuttaa tontteja asuntorakentamiseen palvelujen kannalta tarkoituksenmukaisilla paikoilla kohtuullisella hintatasolla.

Hinnoittelu-periaatteet

Kaupungin tulee tonttien hinnoittelussaan käyttää perusteena käypää markkina-arvoa luovuttaessaan maa-alueita, jottei kunta julkisena toimijana vääristä kilpailua markkinoilla.

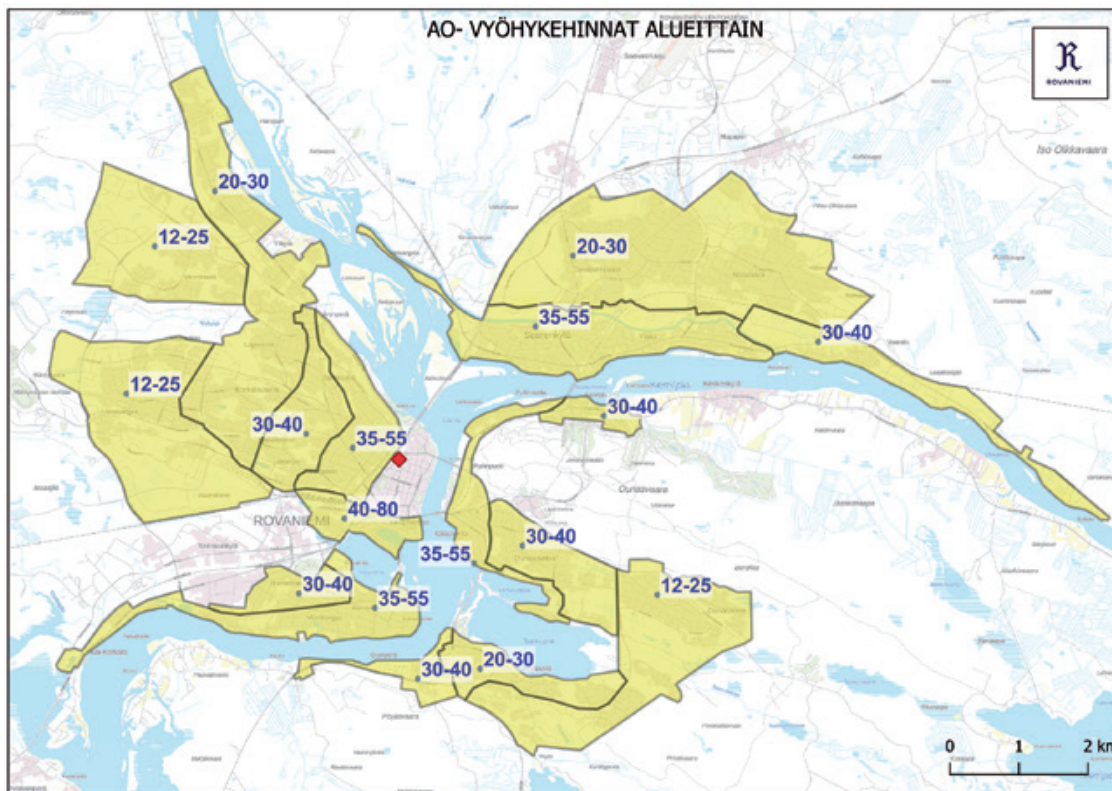
Hinnoittelun valmistelun tueksi tilattiin vyöhykehinta-arviot kesällä 2021 Newsec Advisory Finland Oy:tä. Selvitys on laadittu markkinaperusteisena.

Arvonmääritys tapahtuu toteutuneiden vertailukauppojen perusteella. Hinnoittelu on määritetty ulkopuolisen arvion keskihinnan (markkina-arvon) alapuolelle, jotta edesautettaisiin kohtuuhintaista asumista. Asuintonttien vyöhykehinnottelu on voimassa toistaiseksi ja hinnoittelua tarkistetaan elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti. Vyöhykehinnottelussa on rajattu vyöhykkeet, joiden erityistekijät vaikuttavat hintaan alentavasti tai korottavasti, kuitenkin hinnat pysyvät minimi- ja maximihintojen välissä, joitain poikkeuksia lukuunottamatta. Vaikuttavia erikoistekijöitä ovat mm. tontin sijainti vyöhykkeellä ja palveluiden läheisyys.

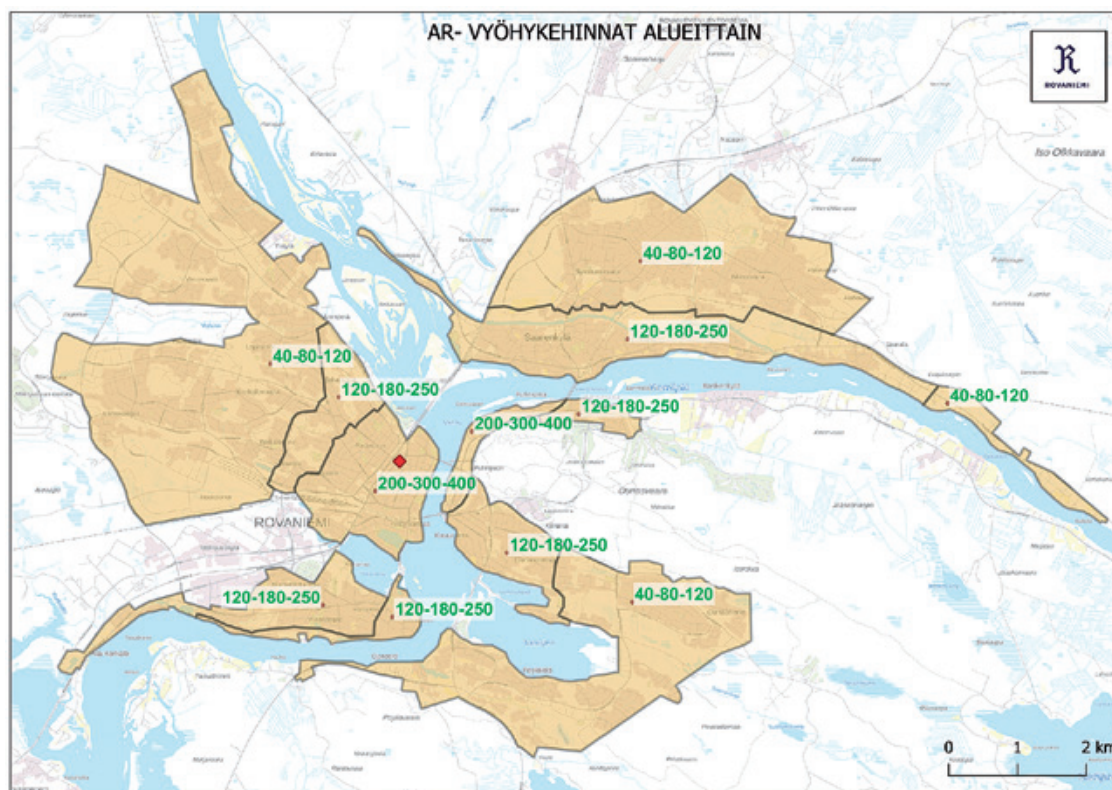
Rivitalotonttien osalta keskimääräinen hinta nousee n. 16 %, nykyisen keskihinnan ollessa 71 €/krs-m². Vertailussa olleiden rivitalotonttien keskihinta on n. 81.000 € ja tonteilla on keskimäärin rakennusoikeutta n. 1150 krs-m².

Kerrostalo- ja kerrostalotonttien osalta hinnat nousevat keskimääräistä enemmän, mutta kerrostalotontit keskittyvät keskustan lähialueilla, joissa maankäyttö myös tiivistyy. Vertailun perusteella AK- tonttien keskimääräinen hinta olisi n. 160 €/krs-m². Vertailussa on huomioitava, että asemakaava-alueen reuna-alueilla hinta alenee huomattavasti.

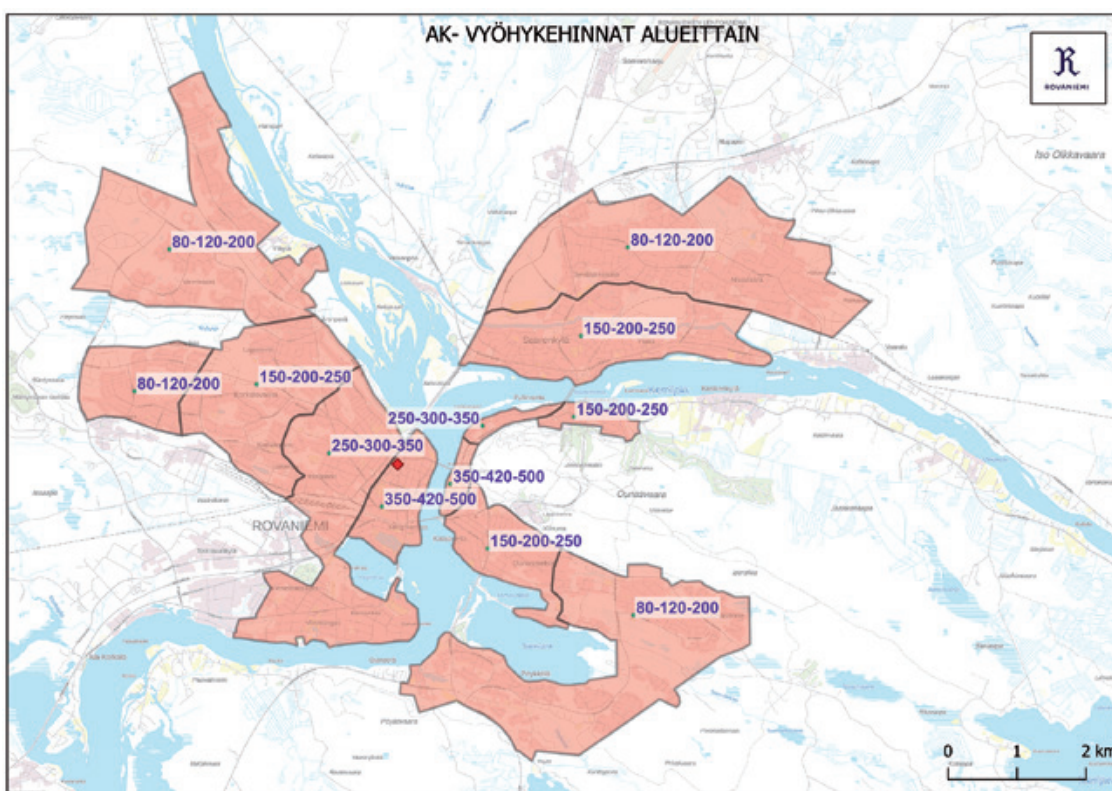
Kuinka paljon vanhoja vuokra-



AO-vyöhykehinnat



AR-vyöhykehinnat



AK-vyöhykehinnat

sopimuksia/taloyhtiöitä on tällä hetkellä, joiden vuokrasopimus päättyy seuraavan 10v sisällä?

Rovaniemen kaupungilla on arviolta 50, alle kymmenen vuoden sisällä päättyvää maanvuokrasopimusta. Maanvuokrasopimusta uusittaessa tontit, joilla on voimassa alle 10 vuotta vanhat luovutusehdot voidaan lunastaa sen hetkellä ns. vanhalla luovutushinnalla vuoden 2025 loppuun asti. Vuokrasopimus uusitaan vyöhykehinnottelun mukaiseen lunastushintaan perustuen. Tonttien vuosivuokra on 5 % myyntihinnasta. Kaupunginhallitus päätti 12.5.2014 § 221 ja 29.3.2016 § 125 että asumisen tontteja

koskeva uuden sopimuskauten vuokran korotuksia lievennettiin siten, että 1. vuoden perusvuokra on 30 % tontille määritetystä vuokrasta ja perusvuokra nousee 7 % lisäksi seuraavan 10 vuoden aikana. Maanvuokra sopimusta uusittaessa ensimmäisen vuoden vuosivuokra ei voi olla alempi kuin päättyvän sopimuksen mukainen vuosivuokra.

Kuinka suuri osa on aikonut tontin lunastaa, esim. prosentuaalisesti tästä määrästä?

Noin puolet Asunto Osakeyhtiöistä ovat ilmoittanut lunastavansa tai jo lunastaneet tontin tämän vuoden aikana. Vuoden 2025 aikana tähän mennessä asuintonttien kauppvoja on tehty noin 70, joista asunto oy:iden kauppvoja on tehty 24 syyskuun loppuun mennessä. Rovaniemen kaupunki valmistelee viikoittain myyntipäätöksiä vuokratonttien lunastuksista ja kauppakirjoja allekirjoitetaan viikoittain useampia, tonttikauppa on tiivistynyt loppuvuodesta.

Mikä on keskihinta myydyille tonteille ja kuinka paljon ne nousee prosentuaalisesti vuoden alusta keskimäärin?

Hintaeroja on alueellisesti myös vanhoissa luovutusehdoissa. Keskustan läheisyydessä neliöhinnat ovat muuta asemakaava-alueita korkeampia.

Esimerkiksi Nivavaaran alueella neliöhinta voi laskea verrattuna vanhaan luovutusehdon mukaiseen neliöhintaan, kun siirrytään vyöhykehinnotteluun.

- Pientalotonttien vyöhykehinnat ovat 12-55-80 €/m²
- Rivitalotonttien vyöhykehinnat ovat 40-250-400 €/krs-m²
- Kerrostalotonttien vyöhykehinnat ovat 80-350-500 €/krs-m²

Kuinka paljon taloyhtiöitä on kiinnostanut tonttien ostot ennen hinnan korotusta?

Hintatiedusteluja on saapunut vuoden 2025 aikana noin 700, joista suurin osa koskee pientalotontteja. Tiedusteluista noin 50 koskee asunto oy:tä.

Tontti-insinööri **Juha Uurtamo** ja Paikkatietosuunnittelija **Sissel Myöhänen**, paikkatieto ja tonttipalveluita. ♦

Vesikaton vuosikalenteri - säästöä välittämällä

Perttu Carlson
yrittäjä
Katto Oy Rovaniemi

Vesikaton säännöllinen huolto on yksi tärkeimmistä toimenpiteistä rakennuksen pitkäikäisyyden ja arvon säilymisen kannalta. Katto joutuu Lapissa kovalle rasitukselle vaihtelevien sääolosuhteiden vuoksi, ja pienetkin vauriot voivat hoitamattomina johtaa mittaviin kosteusongelmiin. Jotta katon kunto voidaan varmistaa ympäri vuoden, on hyvä noudattaa vuosikalenteria, joka ohjaa huolto- toimenpiteiden ajoitusta eri vuodenaikoina.

Kevät on tärkein ajankohta katon kuntokartoitukselle. Lumien sulaessa paljastuvat mahdolliset vauriot, joita talven jää-, lumi- ja pakkasrasitus ovat aiheuttaneet.

- **Tarkastetaan vesikatteen kunto**, erityisesti saumat, läpiviennit ja jiirit.

- **Puhdistetaan sadevesijärjestelmät**: rännit, syöksytorvet ja kattokaivot.

- **Tarkastetaan katon läpiviennit** (esim. savupi-



Kevät on tärkein ajankohta katon kuntokartoitukselle. Lumien sulaessa paljastuvat mahdolliset vauriot, joita talven jää-, lumi- ja pakkasrasitus ovat aiheuttaneet.

put, ilmanvaihtoputket) ja tiivisteet.

- **Tarkistetaan kattoturvatuotteet**, kuten lumiesteet, tikkaat ja kulkusillat.

- Tarvittaessa tehdään **korjaus- ja huoltotyöt**

Kesä on parasta aikaa suuremmille kattotöille, korjauksille tai katemateriaalin uusimiselle. Hyvä sää mahdollistaa tehokkaan työskentelyn ja materiaalien kuivumisen.

- **Tehdään laajemmat korjaukset tai uusimistyöt** suunnitelman mukaan.

- **Kattopinnoitukset ja huolto-maalaukset** mahdollista vain kesällä poutasäällä.

Syksy valmistaa katon tulevaan talveen. Tällöin keskitytään puhdistukseen ja siihen, että sade- ja sulamisvedet pääsevät poistumaan esteettä.

- **Puhdistetaan katto lehdistä ja roskista**,

- **Sadevesijärjestelmien huolto**

ja puhdistus myös kattokaivot

- **Tarkastetaan katon tiiviys ennen talvea**

- **Tarkistetaan saattolämmityksen toimivuus**

Talvella korjaustyöt ovat haastavia, mutta peltikaton asennus on mahdollinen. Lumikuormia on tärkeää seurata, suuret kuormat vaaraksi rakenteille. Mikäli jäätä kertyy katon, on syytä epäillä lämpövuotoja. Jään paino on moninkertainen lumen painoon nähden.

- **Seurataan lumikuormaa**: erityisesti loivilla katoilla painava lumi on riski.

- Tarvittaessa tehdään **lumenpu-dotuksia ammattilaisten toimesta**.

- **Tarkkaillaan jääpuikkoja ja jäätymistä**, jotka voivat kertoa huonosta eristyksestä tai veden ohjauksesta.

Suosittelena vuosittaista kattoalan ammattilaisen tekemää vesikaton tarkastusta. ♦

Sadevesijärjestelmät ja kattoturvatuotteet asennettuna

Soita ja tilaa
veloitukseton
arviokäynti
0400 259 511



Ei raidoitu eikä ruostu!

Meiltä saat mm. markkinoiden ainoan raidoittumattoman, ruostumattoman ja saumat-toman Arvo-alumiinikourun.



PS-Kouru Oy
0400-259 511, Rovaniemi
ari.puhakka@vesivek-jm.fi



ÄLYKÄS OVIPUHELINJÄRJESTELMÄ

Tule tutustumaan uuteen IP pohjaiseen ovipuhelinjärjestelmään jonka saa yhdistettyä älypuhelimeen

Älykäs DoorBird-
ovipuhelin

ABLOY



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

” Laitoksen käyttöönotto merkitsee Nevelle ja Rovaniemelle merkittävää askelta kohti joustavampaa kaukolämmön-tuotantoa.



Rovaniemen kaukolämpöverkko lämpeni kolme viikkoa yhtäjaksoisesti sähköllä - Neven uusi sähkökattila avaa uusia näkymiä Suomen energiamarkkinoille

*Inga-Maaret Aikioniemi
Viestintä- ja
markkinointiasiantuntija
Neve Oy*

Neven uusi sähkökattilalaitos Suosiolan voimalaitoksella siirtyi toukokuussa 2025 täyteen toimintaan. Heinäkuun helteiden ja edullisen sähkön avittamana Rovaniemen kaukolämpöverkko lämpeni kolmen peräkkäisen viikon ajan täysin sähköllä, mikä vähensi huomattavasti kiinteän polttoaineen käyttöä: Suosiolan pihamaalla kulki jopa 200 polttoainerekkää vähemmän kuin normaalisti.

Jo ensimmäisen parin käyttökuukauden aikana sähkökattilalla on onnistuttu hyödyntämään jopa 90 prosenttia sähkömarkkinoiden edullisista tunneista. Vuoden 2025 tavoitteena on tuottaa hieman yli 10 prosenttia kaikesta kaukolämmöstä sähköllä. Laitoksen käyttöönotto merkitsee Nevelle ja Rovaniemelle merkittävää askelta kohti joustavampaa kaukolämmöntuotantoa.

Kaukolämpövedessä on virtaa

Neven sähkökattila kuu-

mentaa kaukolämpöveden kuin iso vedenkeitin, mutta vastusten sijaan se käyttää elektrodeja, joilla johdetaan sähkövirtaa kattilan oman veden läpi. Vesi johtaa sähköä huonosti, joten se toimii sähkövirralle vastuksena muuttaen tehokkaasti sähkövirran lämpöenergiaksi. Kuumennettu kattilavesi kulkee lämmönvaihtimelle, joka puolestaan lämmittää kaukolämpövedettä. Jäähtynyt kattilavesi palaa kattilaan lämmitettäväksi uudelleen

ja 80-asteiseksi kuumennettu kaukolämpövesi johdetaan kaukolämpöverkon kautta kiinteistöihin tai varastoidaan Neven lämpöakkuun myöhempää käyttöä varten. Lämpöakkuun voidaan varastoida lämpöenergiaa jopa 400 megawattitunnin edestä, joka vastaa vuoden lämmitystarvetta suurelle kerrostalolle.

Lämpöakku, sähkökattila ja tänä vuonna kolmekymmentä vuotta täyttävä lämpövoimalaitos mah-

dollistavat kaukolämmön tuotannon optimoimisen sähkömarkkinoiden ja kaukolämmön tarpeen mukaan. Tämä yhdistelmä lisää huomattavasti järjestelmän joustavuutta sekä huoltovarmuutta.

”Sähkökattila paitsi lisää energialähteidemme monipuolisuutta ja siten vahvistaa tuotantomme huoltovarmuutta, se myös tarjoaa meille laajemmat mahdollisuudet osallistua säätösähkömarkkinoille.

Tämä tukee energiajärjestelmän kestävyyttä ja toimintamme taloudellista vakautta pitkällä aikavälillä, mikä on myös asiakkaidemme etu”, kertoo Neven tuotantopäällikkö **Lauri Reiman**, joka on ollut mukana sähkökattilahankkeen edistämisessä.

Vaikka energiatuotannon kehitystyö jatkuu, ovat tehdyt investoinnit mahdollistaneet jo perustason saavuttamisen sähköistetyssä lämmöntuotannossa.

Alakorkalon sähköverkkoihin lisää tehoa ja jäteveden hukkalämpö kiertoon

Sähkökattilahankkeeseen on osallistunut myös Neven tytäryhtiö Rovaniemen Verkko, joka parhaillaan lisää sähkönsiirtokapasiteettiaan rakentamalla uusia sähköasemia sekä 110 kV sähkölinjaa Alakorkaloon. Sähköverkon investointien on tarkoitus valmistua vuoden 2026 aikana. Sähköverkon investoinneilla varaudutaan myös muun sähkönkulutuksen kasvamiseen niin kantakaupungin kotitalouksien kuin yritysten puolesta. Hankkeiden on tarkoitus valmistua vuoden 2026 aikana.

Sähkökattilan käyttöönoton lisäksi Alakorkalon jätevedenpuhdistamolla, jonka toiminnasta vastaa Neven tytäryhtiö Napapiirin Vesi, otetaan kuluvaan vuoden aikana käyttöön uusi lämpöpumppulaitos. Pumpuilla otetaan talteen jäteveden hukkalämpö ja se hyödynnetään kaukolämpöverkossa. Laitoksen arvioidaan tuottavan vuodessa noin 40 GWh kaukolämpölämpöä kattaen noin 2000 rovaniemeläisen omakotitalon lämmöntarpeen. Lämmön talteenotto pienentää samalla jätevesien lämpökuormaa Kemi-jokeen, jokeen johdettavan puhdistetun veden ollessa aiempaa viileämpää.

”Sähkökattila sekä lämpöpumppulaitos tukevat keskeisesti strategiaamme varmistaa kestävät tuotantomuodot ja toimintavarmat verkot myös tulevaisuudessa. Lisäksi ne edistävät työtämme kohti fossiilitonta kaukolämpöä vuoteen 2030 mennessä”, kertoo Neven toimitusjohtaja **Kristian Gullsten**. ”Entistä monipuolisemmat energiantuotannon ratkaisut mahdollistavat myös nopean lisätuotannon häiriötilanteissa.” ♦



AMMATTI-ISÄNNÖINTIÄ LAPIN LÄÄNISSÄ

ROVANIEMI

ISÄNNÖINTI TT OY

Korkalonkatu 37B
96200 Rovaniemi
040 551 6889/
taru.tornberg@teetee.fi

ISÄNNÖINTIPALVELU JES OY

Maakuntakatu 29-31 A
96200 Rovaniemi
p. 040 540 7651
toimisto@isannointipalvelujes.fi

KAIRAN ISÄNNÖINTI OY

p. 040 5788 717
Rovaniemi
asiakaspalvelu@kairanisannointi.fi
www.kairanisannointi.fi

KIINTEISTÖTAHKOLA

Jaakonkatu 3, 96100 Rovaniemi
p. 0207 480 260
asiakaspalvelu.rovaniemi@
kiinteistotahkola.fi
www.kiinteistotahkola.fi

KOTILA ISÄNNÖINTI OY

Rovaniemi
040 5333 531
info@kotilaisannointi.fi
www.kotilaisannointi.fi

KODIN ISÄNNÖINTI OY

Koskikatu 12, 2. krs
96200 Rovaniemi
p. 010 739 5400
www.kodinisannointi.fi
pohjoinen@kodinisannointi.fi

RETTA ISÄNNÖINTI OY

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

KEMI

KODIN ISÄNNÖINTI OY

Valtakatu 14, 94100 Kemi
p. 010 739 5400
www.kodinisannointi.fi
pohjoinen@kodinisannointi.fi

TORNIO

KODIN ISÄNNÖINTI OY

Hallituskatu14, 95400 Tornio
p. 010 739 5400
www.kodinisannointi.fi
pohjoinen@kodinisannointi.fi

KUUSAMO

KIINTEISTÖTAHKOLA

Kitkantie 7, 93600 Kuusamo
p. 0207 480 270
asiakaspalvelu.kuusamo@
kiinteistotahkola.fi
www.kiinteistotahkola.fi

SAARISELKÄ

KODIN ISÄNNÖINTI OY

Kelotie 1
99830 Saariselkä
p. 010 739 5400
www.kodinisannointi.fi
pohjoinen@kodinisannointi.fi

SODANKYLÄ

KAIRAN ISÄNNÖINTI OY

p. 040 5788 717
Sodankylä
asiakaspalvelu@kairanisannointi.fi
www.kairanisannointi.fi

KODIN ISÄNNÖINTI OY

Jäämerentie 14
99600 Sodankylä
p. 010 739 5400
www.kodinisannointi.fi
pohjoinen@kodinisannointi.fi

RETTA ISÄNNÖINTI

Jäämerentie 18
99600 Sodankylä
p. 010 228 8500
rovaniemi.isp@retta.fi
ISA-Yritysauktorisoitu

KIINTEISTÖHUOLTOA ROVANIEMELLÄ

KIINTEISTÖHUOLTO JA

MAANRAKENNUS MARTIN

info@martinoy.fi
www.martinoy.fi
p.040 766 5568

KIINTEISTÖHUOLTO

ROVANIEMI OY, KROVA

Varastotie 14
96100 Rovaniemi
Puh. 020 412 2022
huolto@krova.fi
www.krova.fi

NAPAPIIRIN TALOHUOLTO OY

Uppopuuntie 11
96190 Rovaniemi
Puh. 040 350 1554
huolto@napapiirintalohuolto.fi
www.napapiirintalohuolto.fi

SIIVOUSLIIKKEITÄ ROVANIEMELLÄ

ROVANIEMEN

RAPPUSIIVOUSPALVELU OY

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

KIINTEISTÖHUOLTO

ROVANIEMI OY, KROVA

Varastotie 14
96100 Rovaniemi
Puh. 020 412 2022
huolto@krova.fi
www.krova.fi

KENEEN OTTAA YHTEYTTÄ?

Taloyhtiön nimi: _____

Talon osoite: _____

Hätäkeskus 112

• ambulanssi • palokunta • poliisi

Myrkytyskeskus (09) 471 977

Kotipalvelu aluetaksi _____

Kun... • avaimet unohtui sisälle
• huoneistosi vesikalusteissa on vikaa
• kiinteistössä on vikaa tai korjattavaa

ota yhtyes taloyhtiön kiinteistöhuoltopalveluun

puh. _____ tai _____

Kun... • kun haluat varata autopaikan
• haluat varata saunavuoron
• on kysyttävää vastikkeista tai äyrtökorvauksista
• haluat tehdä remontin kylpyhuoneessasi
• haluat keskustella taloyhtiön hallintoon liittyvistä asioista

ota yhteys taloyhtiön isännöitsijän toimistoon

puh. _____ tai _____

Kun... • hississä on vika tai huomautettavaa

puh. _____ tai _____

(päivystykseen soittaminen on yleensä ilmaista)

LEIKKAA TALTEEN

Syksyn säästökikka



Väärin

Sähkö joutuu
ponnistelemaan
ylämäkeen ja
se lisää kulutusta



Oikein

Sähkö valuu alas
ilman kitkaa ja
kuluttaja säästää!

Asumishäiriöiden käsittely taloyhtiössä: Miten toimia häiritsevissä tilanteissa?

Taloyhtiöissä asuu noin puolet suomalaisista, ja yhteiselo tuo mukanaan omat haasteensa. Naapureiden huomioiminen on tärkeää, sillä normaaliin asumiseen liittyy väistämättä ääniä.

Kotiin palataan myöhään, pyykkiä pestään yöllä ja lasten leikit täyttävät pihan ja kodit. Mutta missä kulkee raja häiritsevän asumisen ja normaalin elämän välillä?

Häiritsevä asuminen voi ilmetä monin tavoin. Esimerkiksi nuori asukas, joka ei ole tietoinen siitä, että hänen pelaamisensa tai lemmikkikoiran haukkuminen kuuluu naapuriin, voi aiheuttaa ongelmia. Tällaisissa tilan-

teissa naapureiden välinen keskustelu on ensisijainen keino ratkaista tilanne. Henkilökohtainen keskustelu voi usein johtaa rakentavaan ratkaisuun ja parantaa yhteisymmärrystä.

Jos keskusteluyhteyttä ei ole tai tilanne ei ratkea keskustelemalla, taloyhtiöllä on käytössään asunto-osakeyhtiölain suomat keinot. On tärkeää huomata, että ennen kuin taloyhtiö voi antaa varoituksen häiritsevälle asukkaalle, edellytetään vähintään kahdessa eri asunnossa asuvan täysi-ikäisen kirjallista ja samansisältöistä ilmoitusta häiriöstä. Lisäksi häiriöiden täytyy olla toistuvia, mikä tarkoittaa, että ilmoituksia voi joutua tekemään useam-

man kerran.

Taloyhtiön viimesijaiset keinot, kuten hallintaanottohukainen varoitus ja jopa huoneiston ottaminen taloyhtiön hallintaan, ovat raskaita ja pitkiä prosesseja. Siksi on tärkeää, että asukkaat pyrkivät ratkaisemaan ongelmat keskustelemalla ja huomioimalla toisiaan. Pienet ystävälliset eleet ja avoin keskusteluyhteys voivat usein ratkaista ongelmat ilman raskaita toimenpiteitä.

Aurinkoisia tervehdyksiä porraskäytävien toivottaen,

Riikka Oinonen
Isännöitsijä
Retta Isännöinti Oy



S. Kursula Oy Luotettava Kumppani

MAANRAKENNUSTYÖT

- Rakennusten pohjatyöt
- Salaojaremontit
- Viherrakentaminen
- Pihakivetykset ja muutkivityöt
- Pihatiet

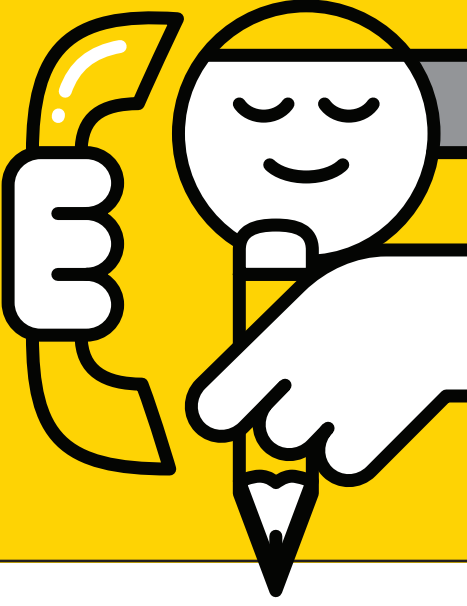
24h Palvelu



seppo.kursula@gmail.com | 040 5963239
www.kursula.fi

VASTUU REMONTTI

Lapin kiinteistöjen **PARAS KAVERI**



Paremmen huomisen rakentaja jo vuodesta 1974

PALVELUT

-  **VAHINKO PALVELUT**
-  **KORJAUS- RAKENTAMINEN**
-  **SOPIMUS- PALVELUT**

Tutustu verkkosivuihimme: vastuuremontti.fi

Ota yhteyttä
040 865 6310
posti@vastuuremontti.fi

Safetum Pelastussuunnitelma -palvelu:
Aidosti asukkaita kiinnostava pelastussuunnitelma



Kysy tekoäly-nallella kysymyksiä kodin paloturvallisuudesta

Katso videoita ja opi hyödyllistä tietoa turvalliseen asumiseen

Tarkasta kotisi paloturvallisuus ja kotivara testien avulla

Päivitä vanha pelastussuunnitelma ilmaiseksi!
Tarjoamme nyt vanhan digitaalisen pelastussuunnitelman siirron ilmaiseksi uuteen palveluumme.

Lue lisää: safetum.fi

Yhteistyö ja yhteisöllisyys - pohdintoja taloyhtiön puheenjohtajan näkökulmasta

Riitta Honkanen
As.oy Katajaraitin
hallituksen
puheenjohtaja

”Hyvän ilmapiirin rakentaminen lisää asumisviihtyvyyttä, mutta ennen kaikkea helpottaa yhteistyötä vaikeissa tilanteissa.

Taloyhtiön puheenjohtajan tehtävään kuuluu vastuita ja velvollisuuksia, jotka saattavat pelottaa, kun tehtävää tarjotaan. Mutta puheenjohtajan tehtävästä voi myös innostua. Yhteistyössä eri tahojen kanssa voit olla kehittämässä omaa elinpiiriä ja pitää huolta omaisuudesta.

Isännöitsijä on taloyhtiön puheenjohtajan yhteistyökumppaneista tärkein. Hän kannattelee asiantuntijan roolissa puheenjohtajaa, jotta maallikkona osaisi toimia oikein ja pykälien mukaan. Tässä yhteistyössä yhdistyy parhaimmillaan isännöitsijän asiantuntijuus ja osakkaan kokemustieto taloyhtiöstä. Yhteistyön onnistuminen perustuu sujuvaan vuorovaikutukseen; saavutettavuuteen, avoimeen keskusteluun ja ennen kaikkea toisen kuuntelemiseen.

Taloyhtiön hallitus koordinoi taloyhtiön asioita omalla ”vahtivuorollaan”. Hallituksen jäsenten toiminta on parhaimmillaan jatkuvaa metatyötä, saapulla olemista asukkaille

asumiseen liittyvissä asioissa. Kun puheeksi ottaminen on helppoa ja voi yhdessä pohtia, mitä tehdään. Asioihin on mahdollista tarttua varhaisessa vaiheessa. Eri-laisissa elämäntilanteissa olevien osakkaiden asumiskokemusten kuunteleminen lisää varmuutta viedä asioita eteenpäin. Yhteisen tiedon ymmärryksen välineenä asukkaiden kesken voisi toimia ”talonkirja”, taloyhtiön käytännöistä ja tekniikasta selkeästi kertova käsikirja.

Yhteisöllisyys on myös yhdessä tekemistä, mutta siinä, missä yhteistyössä mennään tehtävä edellä, yhteisöllisyydessä painottuu yhteenkuulumisen ja osallisuuden tunne. Hyvän ilmapiirin rakentaminen lisää asumisviihtyvyyttä,

mutta ennen kaikkea helpottaa yhteistyötä vaikeissa tilanteissa. Yhteisöllisyyden rakentaminen edellyttää puheenjohtajalta ja hallitukselta tasavertaisuuden lisäksi hienovaraisista tasapainoilua ja kunnioitusta yksityisyyttä kohtaan. Kaikki eivät osallistu talkoillanistujaisiin vaan tapahtumista ajan tasalla pysyminen voi olla riittävä osallisuuden tapa.

Asukkaiden yhteinen kanava esim Whatsapp, antaa mahdollisuuden olla mukana omalla tavallaan, seuraamalla ajankohtaisia asioita tai kommentoimalla, tekemällä aloitteita. Tai vaikkapa ilmoittamalla jou-tilaista marjapensaista. Yhteiselo on paljon enemmän kuin taloyhtiön kokous ja pöytäkirja. ♦



Oulun
Kuivaustekniikka

LAPPI

» VESI- JA PALOVAHINKOJEN KARTOITUS-, PURKU-, KUIVAUS- JA KORJAUSTYÖT

» HUONEISTO- JA

PESUHUONEREMONTIT

» RAKENNE- JA SISÄILMATUTKIMUKSET

» ASBESTIKARTOITUKSET

Varikkotie 19 B, 96100 Rovaniemi

Puh. 010 3243 706

rovaniemi@oulunkuivaustekniikka.fi

Lapin lumo pitää pintansa vaikeassa suhdanteessa

Juho Keskinen
pääekonomisti

Pauli Lange
Asuntorahoitus-
päälikkö, LKV
Suomen
Hypoteekkiyhdistys
Suomen
Asuntohypopankki Oy

Rovaniemen asuntomarkkinoiden asento on heilunut varsin vähän kriisien keskellä. Asuntokauppa käy Pohjois-Suomessa korona-kriisiä edeltäneellä vauhdilla, ja tilastot kertovat asuntojen hintojen polkeneen vankasti paikallaan peräti 15 vuoden ajan. Vuokra-kehitys on sen sijaan ollut positiivista. Kun koko maan vapaarahoitteiset vuokrat ovat kohonneet kymmenessä vuodessa reilut kymmenen prosenttia, on Rovaniemen nousu ollut kaksinkertainen ja vahvin kaikista

keskisuurista ja suurista suomalaiskaupungeista. Samaan aikaan inflaatio on kuitenkin iskenyt talouteen vastaavalla voimalla.

Koronakriisi jätti jälkensä matkailualalle, mutta turismi palasi pohjoiseen kolmessa vuodessa. Lappiin saapuneiden matkailijoiden määrä niiasi ensimmäisinä koronavuosina, mutta kohosi tilastohistorian korkeimmilleen vuosina 2023–2024. Uusia asuntoja on rakennettu asuntokantaan nähden vilkkaasti, vaikeivat asuntorakentamisen lukumäärät toki vedä vertoja suuremmille kaupungeille.

Asuntomarkkinoiden ja vakuusarvojen tulevaa kehitystä ja riskiprofiilia arvioidaan vuosittain päivittyvässä kymmenportaisessa Hypon Asuntoluottoluokituksessa, jossa Rovaniemi sijoittuu Kittilän ohella varsin kelpollisesti neljänneksi ylimpään BBB-luokkaan.

Väestö kasvaa Lapin maakuntakeskuksessa kohtuullisesti tulevinakin vuosina, mikä ylläpitää asuntojen kysyntää. Vakuusarvioitsijan kysymysmerkit liittyvät markkinan pieneen kokoon ja siihen, miten nuorista osaajista kyetään pitämään kiinni tulevaisuudessa. Väestönterveyttä mittaavat sairastavuus- ja työkyvyttömyysindeksi ovat keskimääräistä heikommat ja kiinteistökantaa sijaitsee jonkin verran tulvariskialueella. Suurin osa asuntokannasta on rakennettu 1980-luvulla, mikä on omiaan lisäämään kysyntää korjaus- ja kunnossapitohankkeille nyt ja jatkossa.

Korjaushankkeiden ennakointi ja rahoitus

Taloyhtiöiden korjausrakentaminen on pitkäjänteinen prosessi, joka vaatii enna-

koivaa otetta. Kun tulevat remontit – kuten putkistojen uusiminen, julkisivujen kunnostus tai energiatehokkuuden parantaminen – kartoitetaan ajoissa, voidaan suunnitella sekä tekninen toteutus että taloudellinen puoli hallitusti. Ennakoidulla voidaan välttää kiireellä tehtyjä päätöksiä ja äkillisiä vastikekorotuksia.

Rahoitusratkaisujen osalta korostuvat selkeys, joustavuus ja ajoitus. Kun hankkeen taloudelliset reunaehdot ovat tiedossa jo suunnitteluvaiheessa, voidaan päätöksenteko toteuttaa hallitusti ja osakkaiden näkökulmasta ennakoitavasti. Hankkeiden jaksottaminen useammalle vuodelle voi tasata kustannuksia ja vähentää yksittäisten vuosien vastikerasitusta, mutta edellyttää realistista rahoitussuunnitelmaa.

Pankkina tarjoamme taloyhtiöille joustavia ja

Rahoitusratkaisujen osalta korostuvat selkeys, joustavuus ja ajoitus. Kun hankkeen taloudelliset reunaehdot ovat tiedossa jo suunnitteluvaiheessa, voidaan päätöksenteko toteuttaa hallitusti.

kohteeseen räätälöityjä rahoitusmalleja, joissa huomioidaan muun muassa laina-aika, maksuväli ja lyhennystapa. Rahoituksen suunnittelussa korostamme yhteistyötä isännöitsijöiden ja hallitusten kanssa, ja panostamme henkilökohtaiseen palveluun, joka tukee hankkeen sujuvaa etenemistä alusta loppuun. Rahoituspäätökset perustuvat aina tapauskohtaisiin arvioihin, kuten muillakin rahoittajille.

Taloyhtiön rahoitusratkaisut - kilpailuttaminen kannattaa

Rahoitusvaihtoehtoja kartoitettaessa suositellaan pyytämään lainatarjouksia useilta eri pankeilta. Näin voidaan vertailla ehtoja, kustannuksia ja joustavuutta, ja löytää juuri kyseiselle taloyhtiölle sopivin ratkaisu. Kilpailuttaminen voi tuoda merkittäviä säästöjä ja parantaa hankkeen taloudellista kestävyyttä pitkällä aikavälillä. ♦

Saako naapurin puusta katkaista omalle puolelle tulevat oksat?

Kati Ylivirta
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Lappi ry

Taloyhtiön pihatalkoissa saattaa olla työlliställä puiden ja pensaiden karsimisesta. Toisinaan rönsyävä ja lehtiään pudotteleva puu saattaa sijaita naapuritonin puolella, jolloin talkoolaisten on hyvä huomioida muutamia seikkoja ennen karsimispuuhiin ryhtymistä.

Jos naapuritonilla kasvavasta puusta tai pensaasta on taloyhtiölle haittaa, taloyhtiön kannattaa ensin ottaa yhteyttä naapuritonin omistajaan ja esittää toive oksien karsimisesta tai muusta toimenpiteestä. Vasta sen jälkeen taloyhtiöllä on lupa ryhtyä toimiin itse.

Kun puuta tai pensasta

ryhdytään karsimaan, työ täytyy ajoittaa sellaiseen ajankohtaan, ettei karsimisen aiheuta kasvin kuolemaa. Myös tekotapa täytyy valita niin, ettei se vahingoita kasvia. Huolimaton toiminta voi johtaa vahingonkorvausvastuuseen.

Joskus tilanne saattaa vaatia puun kaatamista. Silloin on syytä selvittää, vaatiiko kaataminen viranomaisen luvan. Naapuritonilla kasvavaa puuta ei luonnollisestikaan voi lähteä kaatamaan neuvottelematta asiasta ensin tontin omistajan kanssa.

Hallitus voi päättää hallitsemallaan piha-alueella sijaitsevan huonokuntoisen puun kaatamisesta.

Myös taloyhtiön hallitsemalla piha-alueella sijaitsevien puiden kaatamisessa

kannattaa edetä maltilla. Koska taloyhtiön hallitus vastaa kiinteistön turvallisuudesta, se voi tehdä päätöksen huonokuntoisen puun kaatamisesta. Jos puun kunnosta ei ole varmuutta, paikalle voi pyytää ammattilaisen arvioimaan tilannetta.

Jos kaadettava puu ei ole huonokuntoinen, kaatamisesta kannattaa päättää aina yhtiökokouksen enemmistöpäätöksenä. Osakkailla ja asukkailla voi olla puihin liittyviä näkemyksiä ja tunteitakin.

Jos huonokuntoinen ja mahdollisesti vaaraa aiheuttava puu sijaitsee osakkaan hallinnassa olevalla pihalla, taloyhtiö voi turvallisuussyistä velvoittaa osakkaan kaatamaan puun. ♦



Avaimet käteen

Suomen Rakennuttamiskeskus Oy LKV
Kiviniementie 6A, 96400 Rovaniemi

- Rakennuttaja-tehtävät
- Valvonta
- Suunnittelu
- Kustannusarviot

Timo Bruun
DI, LKV, HTT
timo.bruun@surake.inet.fi
Puh. 0400-695 867

Meiltä kaikki lasitukset uudis- ja remonttikohteisiin!

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

Korjauspalvelu / päivystys 24/7

Menikö lasi rikki? Me korjaamme sen kuntoon!

LASI- JA LEVYMYYN
HALONEN OY

HALLITIE 10, 96300 ROVANIEMI

www.lasihalonon.fi P. 016-312 395, GSM 0400-563 236

KIINTEISTÖHUOLLON PAIKALLINEN LUOTETTAVA KUMPPANI



Napapiirin Talohuolto Oy

www.napapiirintalohuolto.fi

Rakenteiden todellinen kunto paljastuu vasta pinnan alta - miksi tutkimus kannattaa ennen remonttia

Mikko Strand
Lapin
Rakennustohtori Oy

Moni haluaa kohentaa kotiaan uusin pinnoin – kauniilla lattioilla, tapeteilla ja keittiökalusteilla. Mutta mitä jos alapohjan, seinien tai yläpohjan sisällä on ongelmia, jotka eivät näy silmälle? Ennen suuria pintaremontteja kannattaa selvittää rakenteiden todellinen kunto, jotta vältetään kalliit yllätykset.

Mikä on riskirakenne?

Rakennusalalla puhutaan paljon riskirakenteista. Termi voi kuulostaa pelottavalta, mutta se tarkoittaa käytännössä rakennetta, jonka toimivuus on epävarmaa tai joka on erityisen altis kosteudelle, lahovaurioille tai sisäilmaongelmille. Riskirakenne ei siis automaati-



sesti ole vaurioitunut, mutta sen ominaisuudet lisäävät vaurion mahdollisuutta.

Monet riskirakenteet ovat perua menneiden vuosikymmenten rakennustavoista. Esimerkiksi 1960–1990-luvuilla yleis-

tynyt valesokkeli nähtiin aikanaan nerokkaana tapana estää kylmäsiltoja. Nykyään tiedämme, että ratkaisu altistaa ulkoseinän alaosan kosteudelle ja laholle. Samoin puurunkoinen tiiliverhottu seinä ilman tuu-

letusrakoa, mitä käytettiin 1960–1980-luvuilla, saattaa kerätä kosteutta eristeisiin ja puurunkoon, kun seinä ei pääse kuivumaan. Vuosikymmeniä käytössä olleessa puukorotetussa lattiassa maanvastaisen betonilaa-

tan päälle on usein jätetty sahanpuruja, jotka ovat ajan kuluessa vaurioituneet.

Miksi tutkimus ennen remonttia on tärkeää?

Kodin pintaremontti voi maksaa kymmeniä tuhansia euroja. Jos myöhemmin paljastuu, että rakenteen sisällä on kosteusvaurio, joudutaan uusia pintoja purkamaan ja tekemään uudelleen – ja kustannukset voivat moninkertaistua. Kun rakenteiden kunto tutkitaan etukäteen, vältetään tällaiset tilanteet.

Mitä tutkimuksia kannattaa harkita?

Ennen pintaremonttia kannattaa tehdä ainakin:

- Kosteusmittaus ennen kylpyhuoneremonttia.
- Kuntotutkimus – jos talossa on tunkkaisuutta, hajua tai oireilua.

• Lämpökuvaus – löytää eristepuutteet ja ilmapuotokohdat.

• Asbestikartoitus – lain mukaan pakollinen, jos purkutöihin voi sisältyä asbestipurkutyötä, eli käytännössä ennen vuotta 1994 rakennetuissa taloissa ja sitä vanhemmissa.

Mitä hyötyä tästä on sinulle?

• Säästät rahaa: välttyt turhilta lisäkustannuksilta.

• Saat mielenrauhaa: tiedät, että remontti tehdään kestävä pohjan päälle.

Riskirakenteiden tutkiminen ennen pintaremonttia on sijoitus, joka voi maksaa itsensä moninkertaisesti takaisin. Ennen kuin tilaat keittiön tai uuden lattian, varmista ensin, että kotisi rakenteet ovat kunnossa. ♦

Lemmikit ovat osa taloyhtiöelämää

Kati Ylivirta
toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto
Lappi ry

Lemmikien pitäminen kuuluu normaaliin elämään myös taloyhtiössä, mutta lemmikin omistajan on tärkeää pohtia, soveltuuko juuri tämä eläin esimerkiksi kerrostaloon. Kyse on eläimen hyvinvoinnin lisäksi myös naapureiden ja asuinymäristön huomioimisesta.

Pienet jysijät tai matelijat harvemmin aiheuttavat taloyhtiössä keskustelua, sillä naapuri ei useinkaan edes havaitse niiden olemassaoloa. Sen



sijaan koirien haukkuminen, jätökset tai vapaana olo voi herättää erimielisyyksiä taloyhtiön asukkaiden keskuudessa.

Koska lemmikit eivät ole pääsääntöisesti taloyh-

tiössä kiellettyjä, koirien satunnainen ääntely kuuluu normaaliin elämään. Jos koiran ääntely on jatkuvaa ja häiritsevää, kannattaa häiriötä kokevan olla koiran omistajaan yhteydessä en-

nen kuin ryhtyy vaatimaan taloyhtiöltä toimenpiteitä asian suhteen.

Koiran omistaja on järjestyslainkin perusteella velvollinen keräämään koiran jätökset pois taloyhtiön piha-alueelta, ja järjestyslaki kieltää myös koiran pitämisen vapaana taajama-alueella.

Vapaana kulkevan kissan valvominen voi olla mahdollista

Järjestyslaissa ei sen sijaan ole vastaavaa säännöstä kissan pitämisestä kytkettynä taajama-alueella. Kissan omistajan on kuitenkin pidettävä huolta siitä, ettei kissa pääse tietyille järjestyslaissa luetelluille alueille,

kuten yleiselle uimarannalle tai lasten leikkipaikaksi varatulle alueelle.

Käytännössä vapaana kulkevan kissan kulkua on mahdotonta valvoa ja rajoittaa. Lemmikin omistajan on hyvä muistaa, että hän on lähtökohtaisesti vastuussa lemmikkinsä tekemistä. Jos kytkemätön kissa aiheuttaa häiriötä taloyhtiössä esimerkiksi tekemällä tarpeensa lasten hiekkalaatikkoon, kannattaa häiriöstä ilmoittaa kissan omistajalle.

Jos kissan omistaja ei ole tiedossa, saa vapaana olevan kissan ottaa kiinni ja toimittaa kunnalliseen talteenottoaikkaan tai löytöeläinkotiin.

Voiko rivitaloyhtiön takapihalla pitää hevosta?

Erikoisemmissa eläimiin liittyvissä kysymyksissä tulee arvioida, kuuluuko kyseisen eläimen pitäminen normaaliin elämään. Taloyhtiöelämään ei lähtökohtaisesti kuulu hevosia, lampaita tai lemmikkieläimiä. Eläinsuojelulaissa on eläimen pitopaikkaan liittyviä määräyksiä, jotka tulee ottaa huomioon.

Luonnonvaraisen eläimen tai linnun ottaminen lemmikiksi on kiellettyä jo eläinsuojeluin perusteella, joten ne eivät sovellu myöskään taloyhtiöön. ♦

Kaski

Kasken ikkunat & ovet - elämäsi puitteet.

Projektimyynti: Vesa Määttä, p. 040-1377 994

AP-Lasi

Ikkunat
Terassilasit
Välitilan lasit
Lasikaiteet
Pöytälasit
Lasi- ja peiliovet
Lasiseinät

Täyden palvelun lasiammattilainen!

www.ap-lasi.com

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

Lapin Kiinteistösanomat netissä

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

Korkealaatuisen hissihuollon merkitys - enemmän kuin pelkkä alhainen huoltohint

Juha-Pekka Nurmi
Branch Manager SVC
Southwest, Mid &
North Finland
Otis Oy

Hissit ovat kriittisiä osia rakennusten toiminnallisuudessa – ne vaikuttavat suoraan käyttäjäkokemukseen, turvallisuuteen ja kiinteistön arvoon. Siksi hissien huoltoon liittyvät päätökset eivät saa perustua pelkästään huoltosopimuksen hintaan, vaan huollon laatuun, ennakoivuuteen ja laitekohtaisen asiantunteumuksen hyödyntämiseen.

Laitekohtaisesti yksilöity huolto-ohjelma - avain käytettävyyteen ja luotettavuuteen

Jokainen hissi on yksilö. Sen tekninen rakenne, käyttöympäristö ja kuormitus vaihtelevat, ja siksi myös huolto-ohjelman tulee olla räätälöity. Laitekohtaisesti suunniteltu huolto-ohjelma ottaa huomioon hissien erityispiirteet ja käyttöasteen, mikä mahdollistaa huolto-toimenpiteiden kohdentamisen juuri oikeisiin kohtiin oikeaan aikaan. Otis Oy:llä on vuosikymmenten kokemus eri valmistajien erilaisista hissityypeistä ja Otis Oy:n huolto-ohjelma yksilöidään aina laitekohtaisesti ja erilaisten hissityyppien erityisvaatimukset sekä huollon, että tarkastusten ja säätöjen osalta huomioidaan huolto-ohjelmaa laadittaessa.



Tämä parantaa hissien käytettävyyttä – eli vähentää suunnittelemattomia käyttökatkoja – ja luotettavuutta, sillä potentiaaliset viat havaitaan ja korjataan useimmiten ennen kuin ne aiheuttavat häiriöitä hissien käytössä. Käytännössä tämä tarkoittaa, että hissi toimii turvallisesti ja ennustettavasti, mikä lisää käyttäjien luottamusta ja vähentää kiinteistön ylläpidon riskejä.

Ennakoiva kunnossapito - kustannustehokkuutta ja toimintavarmuutta

Ennakoivassa kunnossapidossa ei odoteta vian ilmenemistä, vaan pyritään estämään vian syntyminen kokonaan. Oikea-aikaisesti tehty ennakoivat toimenpiteet, kuten kuluvien osien vaihdot ennen niiden rikkoutumista, olennaisesti alentavat hissien ylläpito-

kustannuksia. Tämä johtuu siitä, että suunnitellut korjaukset ovat lähes aina edullisempia kuin kiireelliset, yllättävät vikakorjaukset, jotka voivat aiheuttaa myös muita haittoja, kuten pitkittyviäkin käyttökatkoja tai jopa turvallisuusriskejä. Lisäksi ennakoiva huolto pidentää hissien elinkaarta ja vähentää tarvetta laajoille modernisoinneille tai uusimisille ennenaikaisesti.

Huoltohint ei kerro kaikkea - kokonaiskustannukset ratkaisevat

Vaikka huoltosopimuksen hinta on helposti vertailtava luku, se ei yksinään kerro huollon todellisesta arvosta. Ammattitaitoisesti toteutettu huolto ja ennakoivat korjaukset tuovat merkittäviä säästöjä pitkällä aikavälillä. Halpa huolto voi johtaa puutteellisiin toi-

menpiteisiin, jolloin hissien luotettavuus heikkenee ja korjauskustannukset kasvavat.

On tärkeää ymmärtää, että hissi ei pysy käyttökuntoisena pelkällä huollolla. Kyseessä on tekninen laite, joka vaatii myös korjauksia ja niiden oikea-aikaisuus sekä ammattitaitoisuus vaikuttavat suoraan hissien toimintavarmuuteen ja turvallisuuteen. ♦



REMONTTI & MAALAU

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

**Koko Suomen Howden
– aidosti riippumaton
vakuutusmeklari**

HOWDEN

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

SALAOJA SADEVESI JÄTEVESI LÄMMITYS

- Tarkastus
- Huolto
- Korjaus
- Päivystys
24 h

24h
030 600 5510

info@verkstohuolto.fi
www.verkstohuolto.fi



Verkostohuolto®
Verkoston luotettava kumppani

Rovaniemi | Kuopio | Joensuu

KPMG

Luomme menestystä kanssanne

**Tilintarkastus
Vero- ja lakipalvelut
Yritys- ja rakennejärjestelyt**

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

Tuholaistorjuntaa Lapissa ja Koillismaalla

**NAPAPIIRIN
TUHOHYÖNTEISTORJUNTA**

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



Parvekelasien huoltaminen - pieni teko, suuri vaikutus

Vesa-Matti Vehkaperä
projektivastaava
BALKONSER OY

Parvekelasituksia on asennettu suomalaisiin koteihin jo yli 30 vuoden ajan. 2000-luvulla ne ovat yleistyneet niin, että lähes kaikkiin uusiin kerros- ja rivitaloihin lasitukset asennetaan jo rakennusvaiheessa. Parvekkeesta on tullut kuin lisähuone – paikka oleskeluun, rentoutumiseen ja harrastamiseen. Siksi on yllättävää, kuinka monelle parvekelasien säännöllisten tarkastusten ja huoltotoimenpiteiden hyödyt ovat yhä vieraita.

Parvekelasien kuntoa voi ylläpitää myös kotikonstein

Parvekelasit pysyvät kunnossa pitkään, kun niille antaa vähän huomiota silloin tällöin. Jo kerran vuodessa tehty kevyt tarkistus riittää pitkälle – ja paras hetki siihen on usein lasien pesun yhteydessä. Kun liikuttelet laseja, kuulet ja tunnet nopeasti, jos kaikki ei ole kunnossa. Lasien pitäisi liikkua kevyesti ja äänettömästi, ilman taker-telua tai kirsuntaa.

Arjen huolto on yksinkertaista, eikä se vaadi erikoistaitoja. Nämä pienet toimet ylläpitävät lasien kuntoa ja pidentävät lasien käyttöikää merkittävästi:

- **Pese lasit vuosittain.** Pesun yhteydessä kannattaa pyyhkiä lasien lisäksi ylä- ja alaprofiilit. Muista turvallisuus pesun yhteydessä! Pitkävartiset välineet helpottavat pesua.
- **Puhdista kiskot.** Pyyhi liukupintoja ja pyöriä kuluttava hiekka ja lika



pois säännöllisesti, niin hyvin kuin pystyt.

- **Voitele kiskot ja mekanismit kevyesti silikonispraylla.** Älä käytä öljyä, jotka keräävät pölyä. Kevyt käsittely riittää pitämään monesti liikkeen sulavana.

- **Pidä vedenpoistoreiät avoimina.** Jos vesi ei pääse alakiskolta pois, se voi jäättyä ja aiheuttaa ongelmia.

Jos lasien liike on poikkeuksellisen raskasta, lasit eivät avaudu ja sulkeudu sulavasti ta jokin osa tuntuu löysältä, kyse on yleensä isomman huollon ja säädön tarpeesta. Tällöin kannattaa kääntyä ammattilaisen puoleen. Näihin kannattaa puuttua heti ettei ongelmat ehdi kasvaa isommiksi ja turvallisuusriskeiksi.

Näin ammattilainen huoltaa parvekelasit kuntoon

Ammattilaisen tekemässä määräaikaishuollossa käydään läpi koko lasitusjärjestelmä. Tarkoituksena ei ole vain korjata näkyviä vikoja,

vaan varmistaa, että kaikki toimii kuten suunniteltu. Huollon jälkeen lasit pysyvät turvallisina ja toimivina myös tulevana vuosina.

Huolto alkaa yleensä lasien toiminnan ja liikeratien tarkistuksella: liukuvatko lasit kevyesti, aukeaako ja sulkeutuuko ne sulavasti sekä pysyvätkö ne paikoillaan oikein. Tämän jälkeen tarkistetaan ylä- ja alaprofiilien eli kiskojen kiinnitykset sekä lasien saranat, rullat ja ohjaimet. Löystyneet kiinnikkeet ja kiskot kiristetään sekä säädetään kohdilleen ja rikkoontuneet tai pahoin kuluneet osat vaihdetaan uusiin.

Sitten tarkistetaan seinälukot, avausmekanismit, saattajat ja ala- ja yläporttien suojukset, jotka varmistavat, että lasit avautuvat ja sulkeutuvat hallitusti. Jos nämä ovat liian kuluneet tai rikki, nekin vaihdetaan uusiin. Huoltojen yhteydessä myös liukupinnat voidellaan silikonipohjaisella aineella, jotta lasien liike on jälleen kevyt ja hiljainen.

Huollon yhteydessä

tarkastetaan myös kaikki vaaka- ja pystytiivisteet, mitkä suojaavat rakenteita vedeltä, ilmansaasteilta ja tuulelta. Ajan myötä ne voivat kovettua, rispaantua tai irrota kokonaan paikoiltaan. Tarvittaessa tiivisteetkin vaihdetaan, jotta lasitus pysyy suunnitellun tiiviinä ja energiatehokkaana.

Jos parvekkeessa on lasikaide, sen metallirakenteet ja kiinnitykset tarkistetaan samalla – usein ne jäävät helposti huomaamatta, vaikka ne ovat tärkeä osa kokonaisuutta.

Säännöllinen parvekelasien huolto on pieni teko, jolla on suuri vaikutus asu-misen laatuun ja turvallisuuteen. Kun asukkaat tekevät omat vuosittaiset tarkistuksensa ja lasit huollatetaan ammattilaisella noin viiden vuoden välein, lasit pysyvät kevyesti liikkuvina ja turvallisina vuosikymmeniä. Ennakoiva huolto säästää rahaa, vähentää riskejä ja pitää parvekkeen ja käyttäjänsä valmiina nauttimaan jokaisesta vuodenaajasta. ♦

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



**LVI
PITKÄLÄ**

Habeo Company

LVI-PALVELUT | 0400 933 000 | LVIPITKALA.FI

- Ilmastointipalvelut • Nuohouspalvelut
- Savuhormien korjaus



Nuohous & ilmastointi
KARJALAINEN

040 8259 465
nuohouskarjalainen.fi

OMA
NUOHOOJA



Oikeustapaus:

Autopaikkojen loppuessa heräsi kysymys, kenelle etusija annetaan?

Oikeustapaukset
Julkaistu: 7.10.2025

Tapahtumien kulku

Yhtiökokous päätti autopaikkoja koskevat säännöt. Taloyhtiössä ei ollut riittävästi autopaikkoja kaikille osakkaille, joten autopaikkasääntöihin otettiin kirjaus, jolla rajattiin oikeutta autopaikkaan. Uudessa säännössä määrättiin, että autopaikat tulee vuokrata kiinteistön asukkaana omassa käytössä olevalle ajoneuvolle. Tämän lisäksi kyseisen ajoneuvon tulee olla liikennekäytössä. Autopaikkoja koskevia määräyksiä ei otettu yhtiöjärjestykseen, vaan säännöt hyväksyttiin erillisenä asiakirjana.

Moitekanteen nostanut osakas ei ollut antanut suostumustaan yhtiökokouksen päätökselle eikä sitoutunut noudattamaan sääntöjä. Osakas katsoi autopaikkasääntöjen rikkovan osakkaiden yhdenvertaisuutta. Osakas katsoi yhtiökokouksen päättämien sääntöjen vaativan taloyhtiöltä subjektiivista tarkoituksenmukaisuusharkintaa, jota hän ei pitänyt asunto-osakeyhtiölain mukaisena. Osakas vaati autopaikkojen jakoperusteen muuttamista objektiiviseksi. Moitekanteen ohella osakas haki täytäntöönpanokielloa yhtiökokouksen päätökselle muutoksenhaun ajaksi.

Yhtiö oli irtisanonut osakkaan ja yhtiön välisen autopaikan vuok-

rasopimuksen kyseisten autopaikkasääntöjen nojalla.

Tuomio

Helsingin hovioikeus päätyi käräjäoikeuden kanssa samaan lopputulokseen, että yhtiökokouksen päätöstä ei voinut mitätöidä, sillä epäily yhdenvertaisuuden loukkaamisesta jäi oikeudellisesti epäselväksi. Täten yhtiökokouksen päätöstä ei voida pitää selvästi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisena. Kun moitekanne ei menestynyt muutoksenhaussa, ei myöskään täytäntöönpanokiellosta tullut tarvetta antaa ratkaisua.

Oikeudellinen arvio

Tapauksessa arvioitiin sitä, voiko yhtiökokouksen päätöksen autopaikkojen jakoperusteista julistaa mitättömäksi osakkaiden yhdenvertaisuutta loukkaavana. Käräjäoikeuden tuomion mukaisesti myös hallinto-oikeus katsoi, että oikeuskäytännössä on tulkinanvaraista, tuleeko autopaikat jakaa arpomalla tai jonotuslistalla enemmittä rajauksitta vai voiko autopaikan saannille asettaa lisävaatimuksia, kuten auton liikennekäytössä olemisen.

Huomiot isännöinnille

Osakkaiden yhdenvertaisuuden toteuttamista voidaan arvioida eri

” Oikeusoppineil-
lakaan ei ole yhtenevää
näkemystä siitä, onko
suurempi painoarvo an-
nettava asukkaana olevien
osakkaiden ja osakkaiden
vuokralaisten asumistar-
peiden tyydyttämiselle
vaiko osakkaiden taloudel-
lisille eduille.

kriteereillä. Oikeusoppineillakaan ei ole yhtenevää näkemystä siitä, onko suurempi painoarvo annettava asukkaana olevien osakkaiden ja osakkaiden vuokralaisten asumistarpeiden tyydyttämiselle vaiko osakkaiden taloudellisille eduille. Autopaikkojen loppuessa kesken kysymys konkretisoituu siinä, annetaanko jonossa etusija talossa asuville, liikennekäytössä olevien autojen pysäköintiä varten vai onko esimerkiksi kakkos-asuntonaan huoneistoa pitävällä, satunnaisesti huoneistoa ja parkkipaikkaa käyttävällä osakkeenomistajalla ensisijainen oikeus autopaikkaan vaikkei tällä olisikaan konkreettista tarvetta sille.

Helsingin hovioikeus
13.12.2024 S21/427



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

SÄHKÖNERO

takuulla nopeaa palvelua

sahkonero.fi

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



**Huollamme kaikki
parveke- ja terassilasit**

balkonser.fi

Olemme Lumonin
valtuutettu merkkihuolto

**BAL
KON
SER**



JARJOTEK

Rakennuttajapalvelut

Pulkamontie 6, 96900 Saarenkyä

info@jarjotek.fi

Taloyhtiöille selvää säästöä talvitöistä

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 rovaniemi@kattotutka.fi

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

AAA
Luotettava kumppani

RALA
Pätevyys

KATTO TUTKA
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

f i n

KUN LAATU JA REMONTTI KOHTAAVAT

→ PUTKIREMONTIT
→ VAHINKOKORJAUKSET
→ KYLPYHUONEREMONTIT
→ UUDISRAKENTAMINEN

Rakennusliike
Laamontti Oy

www.LAAMONTTI.FI

Luotettava kumppani RALA Pätevyys AAA

VASTAUKSET RISTISANATEHTÄVÄÄN

Vaakasuoja

- | | |
|---------------------|--------------------|
| 1 Pääomavastike | 8 Yhtiökokous |
| 3 Hallitus | 9 Talousarvio |
| 4 Kiinteistönhuolto | 11 Aurinkopaneeli |
| 6 Isännöitsijä | 12 Energiatodistus |

Pystysuora

- | |
|---------------------------|
| 1 Turvallisuussuunnitelma |
| 2 Talkoot |
| 5 Hissi |
| 7 Palvaroitin |
| 10 Osakas |

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.fiwww.vesianttila.fi

Palovaroittimia koskeva lakiuudistus

Kati Holmström

Palovaroittimien vastuu siirtyy taloyhtiöille 1.1.2026 alkaen, ja taloyhtiöiden on huolehdittava riittävästä määrästä toimivia palovaroittimia asunnoissa.

Lakimuutokset ja vastuu

Vuoden 2024 alussa voimaan tullut pelastuslain uudistus tuo palovaroittimien vastuun taloyhtiöille kahden vuoden siirtymäajalla. Tämä tarkoittaa, että taloyhtiöiden on varmistettava, että asunnoissa on riittävä määrä toimintakuntoisia palovaroittimia viimeistään 1.1.2026 alkaen. Yleinen suositus on yksi palovaroinnista jokaista alkavaa 60 m² kohti. Vastuu siirtyy taloyhtiöille riippumatta siitä, onko talossa paristokäyttöiset tai sähköverkkoon liitetyt palovaroittimet.

Lakimuutoksen tavoitteena on parantaa asukkaiden turvallisuutta ja varmistaa, että kaikissa asunnoissa on toimivat palovaroittimet. Tilastot osoittavat, että palovaroittimia on puuttunut



tai ne eivät ole toimineet monissa tulipaloissa, mikä on johtanut vakaviin seurauksiin.

Asukkaat ovat edelleen vastuussa palovaroittimien säännöllisestä testaamisesta ja vioista ilmoittamisesta taloyhtiölle. Asukkaiden on myös varmistettava, että palovaroittimet eivät ole irrotettu tai paristoja poistettu.

Taloyhtiön kunnossapitovastuu tarkoittaa palovaroittimien säännöllistä ja suunnitelmallista huoltoa ja kunnossapitoa sekä vikailmoituksiin reagoimista.

Kunnossapitovastuuseen sisältyy yhtiöoikeudellinen valvontavelvollisuus, joka tarkoittaa sitä, että palovaroittimien asennusten, huollon ja kunnossapidon sekä vikailmoituksiin reagoimisen toteutumista seurataan ja poikkeamiin puututaan tehokkaalla tavalla.

Mikäli asiaan ei ole vielä tartuttu on taloyhtiöiden tärkeää ryhtyä toimiin mahdollisimman pian, jotta paloturvallisuus voidaan varmistaa, asukkaiden turvallisuutta parantaa, sekä noudattaa taloyhtiön vastuuta lakiuudistuksen myötä. ♦

TOKITEK

VIEMÄRISANEERAUKSEN & HUOLLON

TÄYDEN PALVELUN KONSEPTI

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

Tuotantomme kuuluu:

- Viemäreiden sukkasujutus
- Viemäreiden paikka sukitus-korjaukset
- Viemäreiden vaihdot ja niihin liittyvät LVI-työt
- Pumppaamojen ja patoventtiilien asennus
- Viemäreiden videokuvaus, kartoitus- ja paikannuspalvelun
- Viemäreiden sukitus korjaukset ja viemäreiden vaihdot sukitustyöhön liittyen
- Viemärihuollot ja avaukset
- Viemäreiden sadevesijärjestelmien pesupalvelun
- Viemäreiden sukitus saneerauksiin liittyvät projektinhallinta-, asiantuntija- ja konsultointipalvelut

Lisätietoja verkkosivuiltamme. Kuulumme Luotettava kumppani- ja Tilajavastuu.fi -järjestelmään. Lisäksi löydymme Eurofinsin ylläpitämästä Sertifikaattihaku.fi -järjestelmästä.

Tilajavastuu

luotettava kumppani



TokiTek Suomi Oy

Y-tunnus: 2542692-1

www.tokitek.fiinfo@tokitek.fi

+358 207 121 320



KUVA RIKU NIKKILA

Taloyhtiöiden remontti- ja lainatietojen ilmoittaminen huoneistotietojärjestelmään on käynnissä

*Kukka-Maaria Korko
Viestinnän asiantuntija
Huoneisto-
tietojärjestelmä
Maanmittauslaitos*

Tänä vuonna Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmän tietosisältö laajenee merkittävästi, kun isännöitsijät ja pankit ilmoittavat huoneistotietojärjestelmään taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietoja. Näitä tietoja ovat taloyhtiöiden ja osakkeenomistajien remontit, yhtiölainat ja -vastikkeet sekä kunnossapitotarveselvitys.

Tietojen ilmoittaminen käynnistyy vaiheittain. Tietojen ilmoitusvelvollisuus riippuu taloyhtiön koosta ja siitä, onko sillä taloyh-

tiölainaa.

Taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostöitä pääsivät ilmoittamaan kesäkuusta 2025 alkaen ensimmäisinä ne isännöitsijät, jotka käyttävät huoneistotietojärjestelmää tukevaa isännöintijärjestelmää. Isännöitsijät alkavat ylläpitää huoneistotietojärjestelmässä taloyhtiöiden kunnossapito- ja muutostyötietoja ja joulukuusta 2025 alkaen osakkeenomistajien laina- ja vastiketietoja. Tiedot pitää toimittaa huoneistotietojärjestelmään 30.6.2026 mennessä. Tämän jälkeen tietoja päivitetään vähintään kerran vuodessa järjestelmään. Osakkeenomistajat ilmoittavat osakasremonteista edelleen suoraan isännöitsijälle.

1.9.2025 alkoi pankkien ja luotonantajien koko talo-

yhtiötä koskevien lainojen ilmoittaminen, joiden käyttötarkoitus on uudisrakentaminen tai perusparannus. Aikaa lainojen ilmoittamiseen on 30.11.2025 saakka. Isännöitsijä ilmoittaa, jae-taanko pankin myöntämä laina osakkeenomistajille. Pankkien säännöllinen ilmoitusvelvollisuus alkaa 1.12.2025.

Joulukuusta 2025 alkaen ne taloyhtiöt, joiden isännöitsijällä ei ole käytössään huoneistotietojärjestelmää tukevaa isännöintijärjestelmää, voivat aloittaa tietojen ilmoittamisen huoneistotietojärjestelmään Maanmittauslaitoksen maksuttoman käyttöliittymän kautta. Taloyhtiöt saavat loppuvuodesta viranomaiskirjeen, jossa asiasta kerrotaan.

Maanmittauslaitos ei peri

maksua taloyhtiöiltä eikä isännöintijärjestelmätöimittajilta tietojen ilmoittamisesta eikä tietojen hake- misesta.

Taloyhtiöt vastaavat itse tietojen oikeellisuudesta huoneistotietojärjestelmäs- sä.

Lisätietoa taloyhtiöiden hallinnollisista tiedoista ja tietojen ilmoittamisesta löy- tyy Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta:

- <https://www.maanmittauslaitos.fi/taloyhtioiden-hallinnolliset-tiedot>

- <https://www.maanmittauslaitos.fi/huoneistot/ammattilaiskayttajille/taloyhtioiden-hallinnolliset-tiedot/ammatti-isannoitsija-nain>

Lisätietoja: Maanmittauslaitos ◆

**SALAOJAHUUHTELUT
JÄTEVESIHUUHTELUT
SADEVESIHUUHTELUT
LVI-HUOLTOPALVELUT**

044 247 7799
www.lapinputkihuolto.fi @ f

**LAPIN
PUTKIHUOLTO OY**

PUTKET PUHTAAKSI - ARKI SUJUVAKSI

SAROTEK

Sarotek Oy
Ylikorvantie 10 B
96300 Rovaniemi

Matti Arola
toimitusjohtaja, RI AMK

0451229933
matti.arola@sarotek.fi

**Pelastussuunnitelmat ja
väestönsuojan tiiveyskokeet
yli 20 vuoden kokemuksella**

**Ota yhteyttä:
p. 040 668 2823
info@mstc.fi**

OTIS

Palvelemme kaikkialla Suomessa:

- Uudet hissit
- Huolto
- Kunnossapito
- Modernisointi
- Uusinnat

Kaikkien valmistajien hisseille

Ota yhteyttä!
p. 020 48 681
huoltomyynti@otis.com

**Made to
move you**

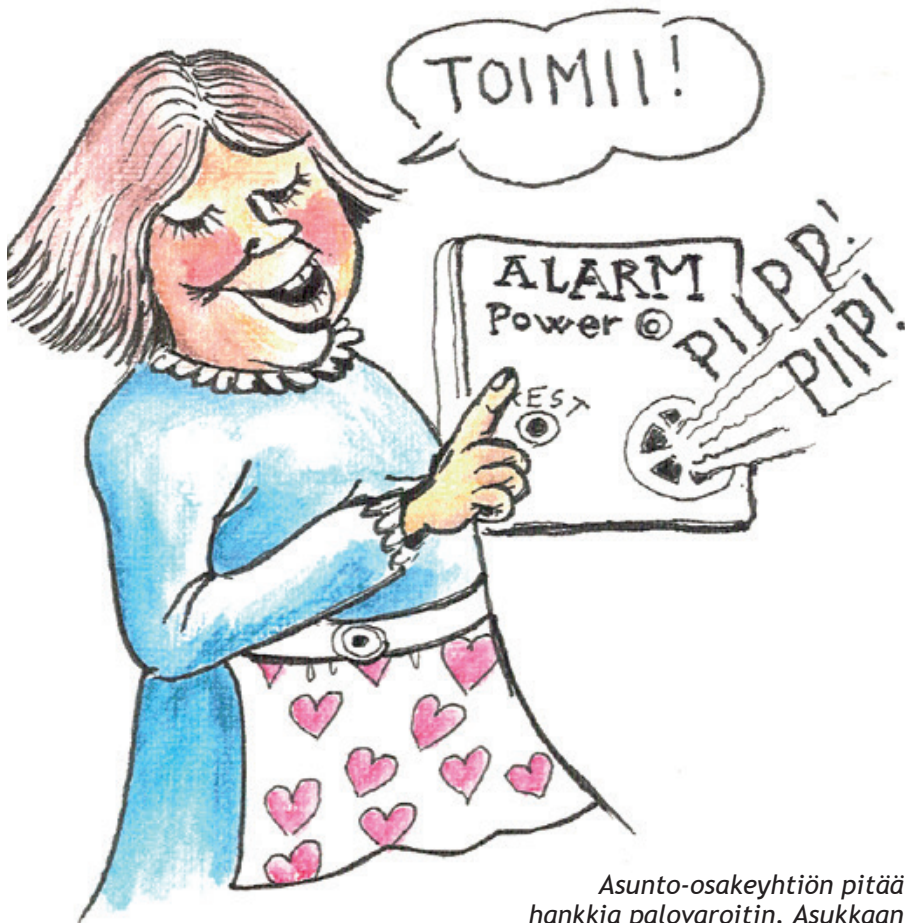
Taloyhtiöiden paloturvallisuus ja

Timo Rantala
Riskienhallintapäällikkö
Turvallisuuspalvelut
Lapin hyvinvointialueen
pelastuslaitos

Taloyhtiöiden paloturvallisuus ja väestönsuojat ovat taloyhtiön vastuulla. Asuinkiinteistöjen paloturvallisuus ja väestönsuojien kunto nousevat nyt entistä tärkeämmiksi aiheiksi taloyhtiöiden hallituksille ja asukkaille. Asuinrakennukset eivät kuulu pelastuslaitoksen määräaikaisen valvonnan piiriin. Pelastuslaitos suorittaa valvontaa tarvittaessa asiakirjavalvontana, asuinrakennusten paloturvallisuuden itsearviointina ja valvontakäynnin.

PELASTUS-SUUNNITELMA

Pelastussuunnitelma on keskeinen osa asuinrakennuksen omatoimista varautumista, jolla pyritään ennaltaehkäisemään onnettomuuksia sekä suojaamaan ihmisiä, omaisuutta ja ympäristöä vaaratilanteissa. Pelastussuunnitelmaa ei laadita viranomaisia varten, vaan talon asukkaiden ja muiden siellä toimivien henkilöiden turvallisuuden takaamiseksi ja parantamiseksi. Asuinrakennuksen pelastussuunnitelman laadinnasta, päivittämisestä ja tiedottamisesta on vastuussa taloyhtiön hallitus. Pelastussuunnitelman laadinnan keskeinen vaihe on riskien kartoittaminen ja arviointi.



PIIRROS
TAPIO UUSITALO

Asunto-osakeyhtiön pitää hankkia palovaroitin. Asukkaan velvollisuus testata se.

Pelastussuunnitelman tulee sisältää seuraavat asiat:

1. Vaarojen ja riskien arvioinnin johtopäätelmät
2. Rakennuksen ja toiminnassa käytettävien tilojen turvallisuusjärjestelyt
3. Asukkaille ja muille henkilöille annettavat ohjeet onnettomuuksien ehkäisemiseksi sekä onnettomuus- ja vaaratilanteissa toimimiseksi
4. Mahdolliset muut

kohteen omatoimiseen varautumiseen liittyvät toimenpiteet

5. Omatoimisen varautumisen toteuttamisen poikkeusoloissa ja väestönsuojan käyttöönoton suunnittelun
 6. Tarpeen mukaan on huomioitava myös kohteen huomioon otettava poikkeava käyttö ja tilapäinen käyttötavan muutos
- Riskien arvioinnissa on tärkeintä tunnistaa omaan

taloyhtiöön kohdistuvat riskit esimerkiksi ulkoalueilla, sisätiloissa, kiinteistössä harjoitettavassa toiminnassa tai kokonaan kiinteistön ulkopuolisesta toiminnasta johtuvista syistä. Pelastussuunnitelman avulla taloyhtiö osoittaa tunnistavansa rakennukseen ja siinä tapahtuvaan toimintaan liittyvät vaarat. Pelastussuunnitelmassa kuvataan, miten kyseisiin vaaratekijöihin on varauduttu.

” Pelastussuunnitelma on keskeinen osa asuinrakennuksen omatoimista varautumista

Parhaimmillaan pelastussuunnitelma toimii asiakirjana, josta löytyy kaikki rakennuksen ja siinä toimivien ihmisten turvallisuuteen liittyvät asiat. Pelastussuunnitelman minimivaatimus on, että siinä huomioidaan pelastuslain omatoimisen varautumisen ja tulipalojen ennaltaehkäisyn säännökset. Suunnitelmassa tulee kuvata rakennuksen turvallinen käyttö ja toiminta.

Taloyhtiön vastuulla olevien paloturvallisuusasioiden lisäksi pelastussuunnitelmassa huomioidaan myös kiinteistön käyttäjien vastuut. Pelastussuunnitelma laaditaan siten, että jokainen kiinteistössä asuva, toimiva tai vieraileva henkilö ymmärtää siihen kirjattujen asioiden vaikutukset turvallisuudelle ja löytää tarvitsemansa tiedot.

PALOVAROITIN

Hankinta- ja ylläpitovastuu huoneistoissa olevista paristomallisista palovaroittimista siirtyy asukkaalta taloyhtiölle vuonna 2026. Asukkaan vastuulla on testata laitteen toimivuus eli esimerkiksi patterit ja ilmoittaa vioista. Taloyhtiöllä on ollut kahden vuoden siirtymä aika huolehtia siitä,

että asunhuoneistoihin on hankittu palovaroittimet.

Vuoden 2009 jälkeen rakennettuihin taloyhtiöiden asunhuoneistoihin on pitänyt asentaa rakentamisen aikana sähköverkkoon kytketyt palovaroittimet. Varoittimien sijoittelu on sisällytetty rakennuksen sähkösuunnitteluun ja niiden asennustyöt ovat kuuluneet sähköalan ammattilaisille. Asukkaan vastuulla on testata laitteen toimivuus ja ilmoittaa vioista.

Sisäministeriön asetuksen (300/2025) mukaan palovaroittimia tulee olla vähintään yksi asunnon jokaisen kerroksen tai tason alkavaa 60:tä neliometriä kohden. Palovaroittimia suositellaan asennettavaksi kaikkiin makuuhuoneisiin ja muihinkin tiloihin, joissa yövytään sekä eteiseen. Osa asukkaista haluaa lisäturvaa useammalla palovaroittimella, jos taloyhtiö asentaa vain minimin. Asukas voi itse hankkia ylimääräisiä palovaroittimia tai esim. vartioliikkeiden hälytysjärjestelmiin kytkettyjä palovaroittimia, joidenka kunnossapidosta hän vastaa itse. Taloyhtiöillä ei ole oikeutta poistaa asukkaiden omia palovaroittimia ilman asukkaan hyväksyntää.



Suomalaisella ammattitaidolla

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

Jani Sieppi
0400-619539
info@rovarakentajat.fi



LAPPILAISTA
SANEERAUSTA
VUODESTA 1988.
040 729 2964
VILLE P.
RAKENNUSALAOJA.FI



• KOSTEUSKARTOITUKSET
• KUIVAUKSET
• ASBESTIKARTOITUKSET
040 776 1433 / VILLE K.
KINNUKUIVAA.FI

väestönsuojat

Erityisryhmien palovaroittimet ja lisälaitteet

Asukkaan tulee ilmoittaa erityistarpeesta. Esimerkiksi kuulovammainen ihminen tarvitsee palovaroittimiin lisälaitteet, joilla varmistetaan, että hänkin havaitsee tulipalon ajoissa ja pystyy pelastautumaan asunnosta. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi tärinä- ja vilkkuhälyttimiä.

Asukkaalla voi olla myös fyysinen toimintaeste, kuten pyörätuoli tai lyhytkasvuisuus. Tällöin hyvä käytäntö on asentaa matalalta hallittava palovaroitin. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi alas sijoitettua palovaroittimen testauspainiketta.

Vammaisen voi saada täyden korvauksen hankkimistaan lisälaitteista hyvinvointialueelta, joka vastaa vammaispalveluiden aiheuttamista kustannuksista. Hyvinvointialue ei kuitenkaan vastaa välineiden asennuksesta ja huollosta.

Taloyhtiö voi päättää, haluaako se tarjota lisämaksullista palvelua, jolla asukas saa tarvitsemien välineiden asennuksen ja kunnossapidon. Tällöin taloyhtiö laskuttaa kustannukset asukkaalta, joka saa niistä korvauksen hyvinvointialueelta.

YHTEISET VARASTOTILAT

Irtaimelle tavaralle on osoitettava kiinteistöstä erillinen säilytystila tai niitä on säilytettävä asunnoissa.

Asuntokohtaisessa häkki-varastossa saa taloyhtiön sääntöjen sallissa säilyttää yhden rengaskerran autonrenkaita. Palaessaan renkaat muodostavat erittäin sankkaa savua ja palavien renkaiden sammutus on usein vaikeaa. Yhteisissä ullakkotiloissa, verkko-varastoissa tai kellarikopeissa ei saa säilyttää palavia nesteitä, nestekaasua tai muita palavia kaasuja.

Sähkökäyttöisten liik-

Syttyvien nesteiden ja kaasujen säilytys asuinrakennuksessa		
Taulukossa on kuvattu säilytettävien kemikaalien enimmäismäärät tilojen mukaan (Valtioneuvoston asetus 685/2015 47§).		
Tila	Palavat nesteet ja aerosolit	Nestekaasu
Asuinhuoneisto	Yhteensä 25 litraa	25 kg
Ullakko ja kellari	Ei	Ei
Erillinen varastotila	yhteensä 50 litraa	50 kg

kumisvälineiden säilytys ja lataus asuinrakennuksissa

Olenneista sähköpyörien ja sähkökäyttöisten liikkumisvälineiden (esim. sähköpotkulaudat ja -skootterit) säilyttämisessä, käytössä ja lataamisessa on laitteen valmistajan ohjeiden noudattaminen.

Paloturvallisuuden näkökulmasta ensisijaisen tärkeää ja suositeltavaa on, että lataus suoritetaan valvotusti, jotta vikatilanteisiin on mahdollista reagoida. Pyörävaraston tulisi olla oma palo-osastonsa tai sijaita asuinrakennuksesta erillisessä rakennuksessa. Varaston osalta on syytä pitää palokuorman määrä mahdollisimman vähäisenä ja välitön latausympäristö

jopa kokonaan tyhjänä.

Akun lataus- ja säilytystilassa on suositeltavaa olla alkusammutuskalusto ja palovaroitin (tarkista oman vakuutusyhtiön suojeleohjeet). Alkusammutusvälineinä akkupalossa parhaiten toimivat riittävä vesimäärä tai vaahtonestesammutin.

TOIMINTA TULIPALOSSA

Tulipalossa pitää rakennuksesta pystyä poistumaan

nopeasti ja turvallisesti. Turvallisen poistumisen ratkaisee oma osaaminen ja ennakkosuunnittelu.

Kun huoneistossasi sytty tulipalo

- Sammuta palon alku, jos voit tehdä sen turvallisesti.

- Pelasta kaikki asunnossa olevat.

- Sulje ovet ja ikkunat poistuessasi. Sulje ehdottomasti porraskäytävään johtava ovi. Näin rajoitat palon etenemistä ja savun leviämistä.

- Soita hätänumeroon 112, kun olet turvallisessa paikassa.

- Opasta palokunta paikalle.

- Mene sovitulle kokoon-tumispaikalle.

Kun porraskäytävässä on savua

- Älä mene savuun! Pysy omassa asunnossa.

- Soita hätänumeroon 112 ja varmista, että hätäilmoitus on tehty.

Kerro missä asunnossa olet.

- Jos huoneeseen tulee paljon savua, liiku matalana. Siirry parvekkeelle tai avoimen ikkunan ääreen raittiiseen ilmaan.

- Huuda apua, heiluta vaatetta tai vilkuta valoja, jotta palokunta huomaa sinut.

NYT ON AIKA TARKISTAA KIINTEISTÖJEN VÄESTÖNSUOJAT

Nyt on oikea aika väestönsuojien kunnon tarkastamiseen ja varautumiseen liittyvien suunnitelmien päivittämiseen.

Rakennuksen tai sen läheisyyteen rakennetut väestönsuojat ovat suunniteltu ensisijaisesti rakennuksessa asuvien, työskentelevien tai muutoin oleskelevien henkilöiden käyttöön. Väestönsuojaan voi suojautua kuitenkin kuka tahansa suo-

jautumista tarvitseva henkilö, mikäli hän ei vaaranna muiden suojassa olijoiden turvallisuutta.

Väestönsuojat on tarkoitettu ihmisten suojaamiseen. Lemmikkieläimet tulee suojata sisätiloihin, esimerkiksi rakennuksen asuntoihin. Poikkeuksena ovat opaskoirat ja avustajakoirat, joiden tulee päästä avustettavansa mukana väestönsuojaan.

Normaalioloissa väestönsuojaa voidaan hyödyntää esimerkiksi varastotilana. Väestönsuojassa ei saa säilyttää kemikaaleja, joista voisi aiheutua hajuhaittoja suojaan. Väestönsuojan normaaliajan käytössä täytyy huomioida, etteivät rakenteet vahingoitu ja kyseisessä suojassa tarvittava varustus pysy käyttökunnossa.

VÄESTÖNSUOJAT JA SUOJAUTUMINEN

Pelastuslain mukaan väestönsuojan ja sen laitteiden ja varusteiden kunnossapito kuuluu taloyhtiön velvollisuuksiin. Varusteiden ja laitteiden toimintakunnossa pitäminen edellyttää valmistajan käyttö ja huolto-ohjeiden mukaista säännöllistä huoltoa, joka tehdään useimmiten vuosittain. Asuinkiinteistöjen väestönsuojiin suositellaan nimeämään kiinteistön käyttäjistä oma väestönsuojanhoitaja. Jos suojan kuntoon laittaminen on ulkoistettu huolto-yhtiölle, taloyhtiön kannattaa varmistaa väestönsuojan kunto ennakoiden ja hyvissä ajoin.

Taloyhtiön hallituksen vastuulla on huolehtia siitä, että väestönsuoja voidaan ottaa käyttöön 72 tunnin sisällä viranomaisen käskystä. Elintarvikkeista ja lääkkeistä vastuu on asukkailla itsellään. Väestönsuojan käyttöönotosta on hyvä tehdä suunnitelma, joka liitetään kiinteistön pelastussuunnitelmaan.

Väestönsuojia on rakennettu eri ikäkausina ja -tekniikoilla. Hoitamattomankin väestönsuojan massiiviset rakenteet antavat suojaa räjähdysten aiheuttamilta sirpaleilta. Sen sijaan taistelukaasut ja tulipaloista syntyvät myrkylliset savut pääsevät sisälle, jos ilmanvaihto ei ole kunnossa. Suurimmassa osassa Lapin väestönsuojia on koneellinen ilmanvaihto, jonka korjaaminen tarvittaessa onnistuu helposti osia vaihtamalla tai uusimalla ilmanvaihtolaitteisto. Koneellisen ilmanvaihdon toimiessa ja väestönsuojan ollessa tiivis, ilma tulee suojaan erityissuodattimen kautta, joka puhdistaa ilman myrkyllisistä kaasuisista.

Väestönsuojan toimintakunto on tarkastettava vähintään kerran kymmenessä vuodessa. Tämä tarkastus sisältää tiiviyskokeen, laitteiden toimintakunnon tarkastuksen ja varustuksen tarkastuksen. Tarkastuksesta tulee laatia pöytäkirja, joka on esitettävä pelastusviranomaiselle pyydetäessä. Tarkastuspalveluja myyvät yritykset. ♦

Rakentamista ja remontointia vuodesta 2016

Uudiskohteet ja kaikenlaiset saneeraustyöt sisältä ja ulkoa



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

www.saverakennus.fi

- Pihla-ikkunoiden ja ovien jälleenmyynti
- Ikkunoiden ja ovien asennus sekä huoltotyöt (kaikki merkit) 15 vuoden kokemuksella
- Nyt myös Solar-kaihdin tuotteet sekä Lametek-autotallin nosto-ovet kauttani



040 413 7743
juha.leinonen@juhale.fi
www.juhale.fi



JUHALE
Asennus
ja
Huolto

TILINTARKASTUS

SARANKI



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

Osakkeenomistajan huolellisuus- ja vahingonkorvausvelvollisuudesta

Matti Pulkamo
asianajaja, Rovaniemi
Asianajotoimisto
Pulkamo Oy

Osakkeenomistaja on mainittu asunto-osakeyhtiölainsa 453 kertaa. Osakkaalle on annettu laissa paljon oikeuksia. Näitä ovat mm. oikeus hallita huoneistoa, ääni- ja osallistumisoikeus yhtiökokouksessa sekä oikeus saada osakseen yhtiön suorittamia kunnossapitotoimia niissä kiinteistön osissa, jotka kuuluvat yhtiön kunnossapitovastuulle ja siten myös huoneistossa.

Jos osakkaalla on paljon oikeuksia, on myös velvollisuuksia runsaasti. Velvollisuuksista arkipäiväisin lienee vastikkeenmaksuvelvollisuus. Laki määrää kuitenkin myös siitä, että osakkaan on hoidettava huoneistoaan huolellisesti ja pidettävä sen sisäosat kunnossa. Huolelliseen kunnossapitoon kuuluu se, ettei osakkaasta johtuvasta syystä vahingoiteta yhtiön

kunnossapitovastuulle kuuluvia osia, kuten rakenteita tai putkia.

Jokaisen taloyhtiön osakkaan olisi hyvä tuntea ainakin päällisin puolin asunto-osakeyhtiölain 4 luvun kunnossapitoa koskevat säännökset sekä myös 5 luvun muutostöitä koskevat säännökset. Laki löytyy esimerkiksi Oikeusministeriön ylläpitämästä Finlexistä (www.finlex.fi).

Erityisesti taloyhtiön rakenteille aiheutuvien vahinkojen korjaaminen on kallista. Kun esimerkiksi vettä pääsee rakenteisiin, vahingot ovat usein kymmeniä tuhansia euroja. Osakas välttää vastuunsa osaltaan toimimalla huolellisesti.

Kun osakas tekee kunnossapitotöitä, on osakkaan vastuulla se, että työ tehdään hyvää rakennustapaa noudattaen. Tähän vastuuseen ei yleensä vaikuta se, onko taloyhtiö valvonut työtä valvontaoikeuttaan käyttäen vai ei. Osakas vastaa suhteessa taloyhtiön siitä, mitä hän on itse tehnyt

ja siitä, mitä hänen käyttämänsä urakoitsija on tehnyt.

Osakkaan on lain mukaan toimittava taloyhtiön silminä huoneiston sisällä. Tämä ilmenee lain 4 luvun 8 §:stä, jossa todetaan, että osakkaan on ilmoitettava taloyhtiölle sellaisesta osakehuoneiston viasta tai puutteesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Tämä ilmoitus on lain mukaan tehtävä viivytyksettä (lue: heti), kun osakas on huomannut jonkin asian olevan pielessä.

Osakkaan edellä kerrottu vastuu on melko ankaraa ja kouriintuntuvaa. Jos osakas havaitsee, ettei kylpyhuoneen lattiakaivo vedä, on siitä ilmoitettava heti yhtiölle. Jos osakas tällaisessa tilanteessa jatkaisi suihkun käyttöä ja kylpyhuone olisi enemmänkin iso amme, vaara vedenpääsystä rakenteisiin olisi ilmeinen.

Ilmoittamalla havainnoistaan taloyhtiölle esimerkiksi tulvimistilanteissa, on osakkeenomistaja käytännössä hoitanut osuuten-

sa. Taloyhtiön asiakki jää tilanteen korjaaminen.

Jos kävisi niin, että osakas ei ilmoittaisi edellä kuvattua lattiakaivon vedottomuutta tai vaikkapa wc-istuimen tulovesiputken tihkuvuotoa taloyhtiölle ja tästä aiheutuisi taloyhtiön rakenteiden kastumista, vastaisi osakas tällaisen vahingon korjauskustannuksista. Näin siis siitäkin huolimatta, että osakas on itse osaton vaikkapa kaivon huonoon vetoon tai vesijohdon vuotoon.

Osakkaan on lain mukaan korvattava sellainen vahinko, jonka hän on myötävaikuttamalla asunto-osakeyhtiölain (tai yhtiöjärjestyksen) rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuuttaan aiheuttanut yhtiölle. Tilanne on sama, jos vahingonkärsijänä on toinen osakas.

Silloin, kun vahinko on aiheutunut osakkaan kunnossapitoon tai muutostöihin liittyvien määräysten rikkomisesta, on osakkaan itse osoitettava toimineensa huolellisesti. Muussa ta-

” Osakkaalta ei edellytetä yliluonnollisia taitoja taloyhtiössä elämiseen. Kun pitää mielessä sen, että hoitaa taloyhtiön omaisuutta kuin omaansa.

pauksessa hänen katsotaan olleen huolimaton ja siis korvausvastuussa. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, ettei osakas voi aina vapautua vastuusta vetoamalla siihen, ettei hän ymmärtänyt havaitsemansa asian olevan sellainen, josta tulisi ilmoittaa yhtiölle. Tilannetta arvioidaan niin sanotun normaalihuolellisuuden näkökulmasta.

Osakkaalta ei edellytetä yliluonnollisia taitoja taloyhtiössä elämiseen. Kun pitää mielessä sen, että hoitaa taloyhtiön omaisuutta kuin omaansa, on osakas vastuun näkökulmasta jo kohtalaisen selvillä vesillä. Pidetään siis silmät auki ja ilmoitetaan heti, kun havaitaan jotain poikkeavaa. ♦

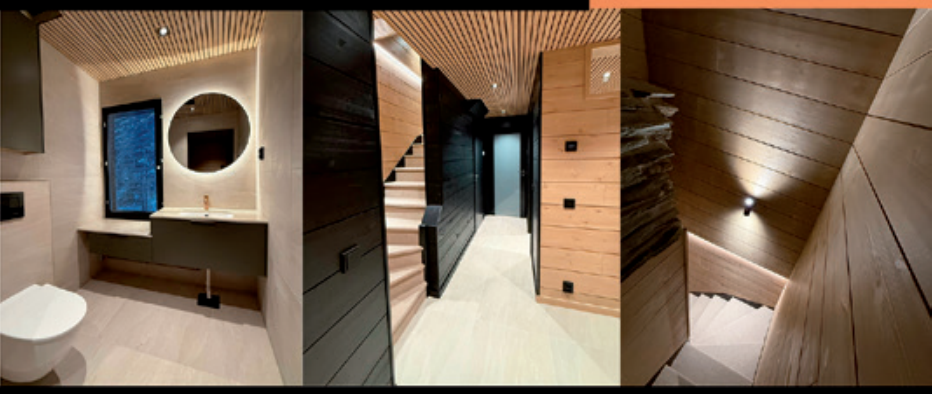


SAJATO
KORJAUSRAKENTAMISEN
AMMATTILAISET

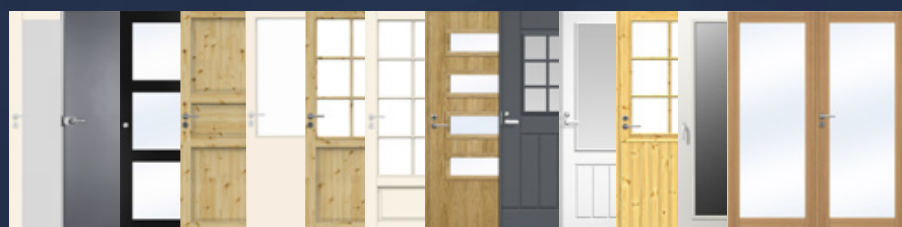


**VAHINKORAKENTAMINEN SEKÄ
ASUNTO - JA TOIMITILAREMONTIT**

TOIMIPISTEET
Kalliotie 2, 04360 Tuusula
Kitkantie 53, 93600 Kuusamo
Hallitie 13, 96320 Rovaniemi
Temmeksentie 8, 90400 Oulu



WWW.SAJATO.FI



OVET · IKKUNAT · PUUTAVARA · LEVYT · LISTAT

TUTUSTU VALIKOIMAAN JA TILAA
WWW.PUUTUOTEKAUPPA.FI



**ROVANIEMEN
PUUTUOTE**
PUUTUOTEKAUPPA.FI

OVET JA IKKUNAT
050 552 2826
Aittatie 10,
96100 Rovaniemi

RAKENNUSTARVIKKEET
0400 609 048
Hallitie 22,
96320 Rovaniemi

**PERINTEISTÄ PUUTA
MODERNILLA OTTEELLA!**

**Laadukkaat hirsirakennukset,
asiantunteva pystytyspalvelu ja
puusepäntyöt toiveidesi mukaan**

**HIRSITUOTE
HAAVIKKO**

HIRSITUOTEHAAVIKKO.FI

OTA YHTEYTTÄ!
045 870 9444
Pohtimolammentie 49,
97220 SINETTÄ
anssi@hirsituotehaavikko.fi

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/



Vauhdikas ja vakaa laajakaista kotiisi Rovaniemellä

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

Kotisi digitaalinen kivijalka

Kiinteä netti ei pätki paineen alla, oli käyttäjiä tai laitteita kuinka paljon tahansa. Telian asiakkaana nautit myös asiakaseduista. Asiakasetuna voit saada mm. loistavia etuja liittymistä ja säästää rahaa laitehankinnoissa ja suoratoistopalveluissa.

Oletko taloyhtiön edustaja?

Kysy edullista taloyhtiölaajakaistaa koko taloyhtiölle: jätä tarjouspyyntö osoitteessa telia.fi/tarjouspyynto tai soita Taloyhtiöpalveluun, puh. 0200 32333. Myyjämme palaavat asiaan sukkelaan tarjouksen kanssa.

Ota nopeampi netti heti käyttöön:

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

Alueen vastuumyyjä Taloyhtiöille

- Ville Tuovila
- Puh: 040 3022144
- ville.tuovila@teliacompany.com

J. VAARALA

— LVI-KONSULTOINTI —

POHJOLANKATU 4, 96100 ROVANIEMI

Toimisto	050 434 2190
Jukka Vaarala	050 433 6140
Olli Vaarala	050 434 4907
Katja Vaarala	041 317 2166
Sammeli Rämö	050 308 5515

SÄHKÖPOSTI: jukka.vaarala@lvi-konsultointi.fi
olli.vaarala@lvi-konsultointi.fi
katja.vaarala@lvi-konsultointi.fi
sammeli.rame@lvi-konsultointi.fi

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

Jätehuoltopalvelua vuodesta 1958



PUHTAASTI PAIKALLINEN

Kysy lisää ja pyydä tarjous!

Ekoteam

Rovaniemen Ekoteam Oy • Lampelankatu 30, 96320 Rovaniemi
www.roi-ekoteam.fi • (016) 314 169 • toimisto@roi-ekoteam.fi
 Toimistomme avoinna: ma-to klo 8.00-16.00, pe 8.00-13.30

Caverion

Building Performance

Toimii. Myös Lapissa.

- › Rakennuttaminen ja valvonta
- › Korjaussuunnittelu
- › Kuntotutkimukset ja -arviot
- › LVI-tutkimukset
- › Haitta-ainetutkimukset



Kysy lisää:
juha.salminen@caverion.com
 puh. +358 40 769 0083

Kun haluat tietää, mitä rakenteiden sisällä oikeasti tapahtuu

Uudisrakennuksiin

- kuivumisolosuhteiden seuranta
- betonilaatan kosteusmittaus ennen pinnoitusta
- rakennuksen ilmatiiveysmittaus

Rakennusten terveyden asiantuntija työmaan tukena

Asuntoihin ja liiketiloihin

- sisäilman laadun selvitykset
- ammattimaiset mittaukset ja tutkimukset

Koti ja työpaikka ansaitsevat terveet rakenteet

Y-tunnus 3336388-7
info@lapinrakennustohtori.fi
www.lapinrakennustohtori.fi

Soita: 040 144 5507
 Mikko Strand
 Rakennusterveysasiantuntija



LAPIN RAKENNUSTOHTORI

Sisäilmatutkimukset | Kosteusmittaukset | Ilmatiiveysmittaukset
 Lämpökuvaukset | Asbestikartoitukset | Kuivaimien vuokraus



- 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

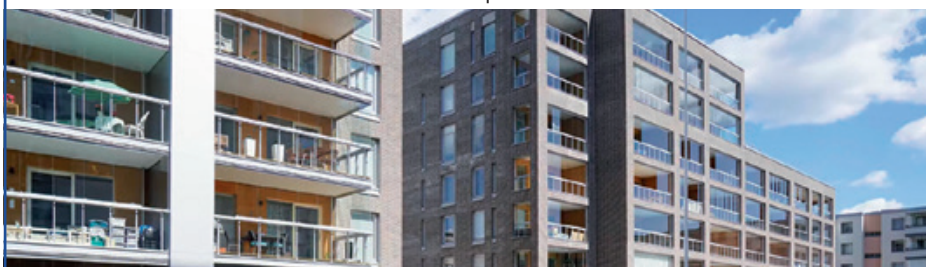


VALTAKUNNALLINEN YRITTÄJÄPALKINTO 2024

Karelia ikkunat ja ovet nyt myös Pohjois-Suomessa!

PARASTA SUOMALAISTA LAATUA KODILLES!

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



RIVI-, KERROS- JA OMAKOTITALO

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

PITKÄLLÄ
KOKEMUKSELLA:



Luotettava
Kumppani



Peitsa Juujärvi
 Puh. 040 903 0781
peitsa.juujarvi@kareliaikkuna.fi