

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi

Jäsenlehti

Vuosikokous
11.3.2025

**Auta isännöitsijää
onnistumaan**

Kiitosta puurtajille

**Uudiskohteen velka-
osuudet ja myymättömät
huoneistot**

**Ilmanvaihtojärjestelmän
perussäätö taloyhtiössä**



Tavoitteena turvallisempi taloyhtiö?

SPEK kouluttaa:

- Taloyhtiön turvallisuuskoulutus
- Väestönsuojan hoitajan kurssit taloyhtiöille ja työpaikoille



Myös
itsenäisesti
suoritettavana
verkkokurssina!

Ilmoittaudu koulutuksiin:
koulutus.spek.fi



Suomen Pelastusalan
Keskusjärjestö

SPEK

**Katmannin kattopalvelut
kattavat kaiken mitä
kattosi tarvitsee.**

KATMAN.FI



Katon korjaaminen ja huoltaminen on viisasta tehdä jo ennen vesivahingon syntymistä. Katman on kattojen uudisrakentamisen, saneeraukseen ja huoltoon erikoistunut ammattilainen.

OULU

Laakeritie 18
90620 Oulu
Puh. (08) 570 2000
oulu.myynti@katman.fi

ROVANIEMI

Varikkotie 17 A
96100 Rovaniemi
Puh. (016) 4255 100
rovaniemi.myynti@katman.fi

Kansi: Marko Nurminen toimii
Oulun Tuirassa seitsemän asuin-
kerrostalon yhteisenä talonmiehenä.

Kuva: Johanna Laitala

Lähetä
meille juttu-
vinkki!
Julkaistut jutut
palkitaan.



Jäsenlehti 1-2025

Pääkirjoitus	4
Blogi: Oltaisiinko ystäviä toisillemme?	5
Auta isännöitsijää onnistumaan	8
Kiitosta puurtajille	12
Turvakassikoulutus Asunto Oy Oulun Madetojanpuiston asukkaille	14
Näin pyydät lausunnon Isännöinnin eettiseltä neuvostolta	18
Järjestösihteerin terveiset	19
Uudiskohteen velkaosuudet ja myymättömät huoneistot	20
Esteettömyysinvestoinneilla hyvinvointia asukkaille ja arvoa kiinteistölle	22
Ilmanvaihtojärjestelmän perussäätö taloyhtiössä.....	24
Kevytisännöintiä hankkimassa	26
Oulun seudun jätekuljetuksia kilpailutetaan uudelleen	27
Kysy – me vastaamme	32
Kiinteistöliiton kuntavaalikysely: Asumisen kustannukset ovat karanneet käsistä	34
Jäsenpalvelut	34
Kannatusjäsenet	35
Palveluhakemisto	35

Päätoimittaja

Johanna Laitala
040 149 8398
johanna.laitala@kiinteistoliitto.fi

Toimitussihteeri

Merja Kokko
040 485 4311
merja.kokko@kiinteistoliitto.fi

Julkaisija

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi
Kiinteistöliitto Meri-Lappi
Kirkkokatu 53, 90100 OULU
040 485 4311
pohjois-suomi@kiinteistoliitto.fi

ISSN 2323-6485

Kustantaja

PSKY Palvelu Oy
Kirkkokatu 53, 90100 Oulu

Taitto, ilmoitusaineistot

GST Graafinen Studio
0400 514 540
info@graafinenstudio.com

Ilmoitusmarkkinointi

Mediatoimisto Dorimedia Oy
Inkeri Valtonen
040 717 8614
inkeri.valtonen@dorimedia.fi

Ilmestymisviikot 7, 38
Aineistoviikot 3, 35

Painopaikka

PunaMusta Oy

Osoitelähde

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen
jäsen- ja sidosryhmärekisteri
Kiinteistöliitto Meri-Lapin
jäsenrekisteri

Jakelu

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen
jäsenyhtiöiden hallituksen jäsenet
ja isännöitsijät sekä sidosryhmät
Kiinteistöliitto Meri-Lapin
jäsenyhtiöiden hallituksen
puheenjohtajat ja isännöitsijät

Osoitteenmuutokset

040 485 4311
pohjois-suomi@kiinteistoliitto.fi

Pääkirjoitus

Asumisen haasteet ja mahdollisuudet kuntavaalien kynnyksellä

Uusi vuosi on lähtenyt vauhdilla käyntiin. Ensimmäiset webinaarit on jo pidetty ja lähitapahtumatkin jo käynnistetty.

Kevätkaudelle on kalenteroitu lähes 30 tapahtumaa, osa webinaareja ja osa lähitapahtumia. Huomasithan, että talousarvio-ohjeen löydät jäsenisivuiltamme kohdasta työkaluja taloyhtiölle ja Kiinteistöliiton valtakunnallinen ohje löytyy jäsenivuolta kohdasta taloyhtiön talous.

Onko kuluva vuosi jo valoisampi? Alan asiantuntijat ovat ennustaneet vuodelle 2025 piristymistä. Korkotaso on laskenut, mutta hoitovastikkeille on nousupainetta, joskin maltillisemmin kuin parina edellisenä vuotena. Olisiko nyt aika lähteä taloyhtiöissä toteuttamaan hankkeita, jotka ovat jääneet odottelemaan parempia aikoja?

Kuntavaalit lähestyvät. Asumisen kustannukset määräytyvät isoilta osin kunnallisessa päätöksenteossa. Oman alueemme kuntavaalitulaisuus Asuminen, kodit ja kunnat -kuntavaalikiertue ja siihen liittyvä ehdokaspaneeli pidetään Oulussa 1.4. Valkean kesäkadulla. Tuolloin kuulemme mitä kuntavaaliehdokkaat ajattelevat ja miten he ratkovat asumisen ajankohtaisia kysymyksiä.

Olet varmasti huomannut yhdistyksemme olevan mukana Ikä- ja

muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeessa. Aiheeseen liittyvä kaikille avoin ja maksuton tapahtuma järjestetään Oulussa 25.3. Jos olet kiinnostunut kuulemaan ikäihmisten hyvinvoinnista ja turvallisesta asumista, olet lämpimästi tervetullut koulutukseen.

Yhdistyksen vuosikokouksessa tavataan tiistaina 11.3.! Tapahtumakalenterista ko. tapahtuman kohdalta pääset lataamaan teille valmiin valtakirjapohjan, minkä tarvitsette, jos joku muu kuin puheenjohtaja tulee kokousedustajaksi. Kannattaa ottaa vuosikokous käsittelyyn hyvissä ajoin hallituksessa.

Tärkeää työtä riittää tällekin vuodelle. Olemme Merjan kanssa käytettävissänne. Meiltä edelleen silloin tällöin kysytään mitä neuvonta maksaa. Se kuuluu jäsenmaksuun hallituksen jäsenille, isännöitsijöille sekä tilin- ja toiminnantarkastajille. Olettehan matalalla kynnyksellä yhteydessä, jos tarvitsette neuvoa, haluatte päivittää yhteystietoja, tilata hallitusperehdytyksen, tehdä asukaskyselyn taloyhtiöstrategiaa varten, kysellä jäsenpalveluista tai muuten vain haluatte keskustella taloyhtiöasioista.

Ihanaa ja aktiivista kevätkautta sekä onnistuneita yhtiökokouksia.

Näkemisiin tapahtumissamme!



Johanna Laitala,
toiminnanjohtaja,
Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi

Puhelin 040 149 8398

johanna.laitala@kiinteistoliitto.fi

<https://fi.linkedin.com/in/johanna-laitala-519647b7/>

<https://www.facebook.com/kiinteistoliittopohjoissuomi>

https://www.instagram.com/kiinteistoliitto_ps/



Oltaisiinko ystäviä toisillemme?



Satu Kauppila,
Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen
hallituksen jäsen, asianajaja,
varatuomari

Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten ja Ympäristöministeriön rahoittamassa Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeessa (v. 2024–2025) jaetaan tietoa ikääntymisen vaikutuksista asumiseen sekä kehitetään toimintamalleja, joiden avulla ikäihmisten asumista taloyhtiöissä voidaan helpottaa.

Ikä- ja muistiystävällisessä taloyhtiössä panostetaan yhteisöllisyyteen. Siellä on yhteisiä tiloja ja mahdollisuus osallistua yhteiseen toimintaan. Asukkaiden toimintakyvyn heikkeneminen huomioidaan turvallisuussuunnittelussa. Esteettömyydestä huolehditaan. Muistiystävällisyyttä lisää se, että taloyhtiössä on tietoa muistisairauksista, miten muistisairas kohdataan ja miten ympäristöä voidaan muokata vastaamaan paremmin muistisairaana tarpeita.

Ikä- ja muistiystävällisen taloyhtiön ohella kiinnittäisin huomiota ystävällisyyteen ylipäättänsä. Kun ajat ovat meille tällä hetkellä monellakin tapaa haasteelliset, uskon ystävällisyydelle olevan erityistä tilausta. On arvioitu, että ihmisen lajin menestymisen taustalla olisi nimenomaan voimakas sosiaalinen yhteistyö, resurssien jakaminen ja toisten auttaminen. Tutkimuksissa on todettu, että sosiaaliset suhteet ovat yhteydessä ihmisen terveyteen ja hyvät ihmissuhteet nähdään myös terveyttä suojaavina tekijöinä. Pienet satunnaiset ystävällisyyden eleet toisia ihmisiä kohtaan palkitsevat ja tuottavat onnellisuutta. Oman

hyväntekeväisyystyöni kautta olen huomannut, että toisten huomioiminen ja auttaminen lisäävät elämän merkityksellisyyttä. Tutkimustiedot ja omat havaintoni osoittavat, että taloudellisista, terveydellisistä ja muista elämän haasteista selviämiseen tarvitsemme toisiamme.

Ystävällisyys, auttaminen ja vapaaehtoinen toiminta auttavat koko taloyhtiön sosiaalista kulttuuria muuttumaan positiivisempaan suuntaan, mikä puolestaan edistää taloyhtiön toimintaa monellakin tapaa.

Ystävällisyys taloyhtiössä voi olla pieniä arkisia tekoja kuten naapurin tervehtiminen, oven avaaminen, kiinteistöhuoltajan kiittäminen. Joulun alla näin somessa useita muitakin ystävällisiä tekoja, naapureita ilahdutettiin tuoreilla leipomuksilla ja eräässä toisessa taloyhtiössä järjestettiin asukkaiden yhteinen glögihetki. Tapoja auttaa ja huomioida muita ihmisiä on lukemattomia. Ja parasta on, etteivät nämä ystävälliset teot useinkaan vie rahaa tai aikaa.

Ihmiselle on lajityypillistä olla muiden ihmisten kanssa, jakaa, osallistua ja kokea onnellisuutta sekä hyvinvointia yhdessäolosta. Taloyhtiöissä asutaan ja toimitaan yhdessä muiden ihmisten kanssa, jonka vuoksi se on mitä parhain paikka toimia lajityypillisellä tavalla sekä nauttia ystävällisyyden hyödyistä. Miksi emme siis käyttäisi tätä tilaisuutta hyödyksemme ja oltaisi ystäviä toisillemme?

Mietityttääkö taloyhtiön lukitus tai kameravalvonta?

Loihde Trust on Suomen suurin kokonaisturvallisuuden toimittaja.
Palvelemme asiakkaitamme kaikkialla Suomessa yli 500
asiantuntijan voimin. www.loihdetrust.com.



Oulu

oulu.turvaratkaisut@loihde.com
029 001 3180

Raahe

raahe.turvaratkaisut@loihde.com
029 001 3830

Kuusamo

kuusamo@turvaratkaisut@loihde.com
029 001 3360

KAIKKI KAIVO-, VIEMÄRI JA PUMPPAAMOPALVELUT SAMAN KATON ALTA

**SALAOJAT
JA
VIEMÄRIT**



**HUOLTO
SANEERAUS
24/7**



KUVAUS

PUMPPAAMO

**Myös
viemärin
avaukset**



**24h
päivystys
020 741 8970
myös sulatukset**



PESU

IMUPAINEAUTO

**TURHA
KANTAA
HUOLTA**
ME HUOLLAMME



CAPSE
VESITEKNIKAN EDELLÄKÄVIJÄ

www.capse.fi

Pohjois-Suomi
020 741 8976
Uusimaa
020 741 8970
Varsinais-Suomi
020 741 8972

Palolantie 11 a 90630 Oulu • toimisto.oulu@capse.fi



HT-MAALAUS

**TASOITE –ja
MAALAUSTYÖT**

Puhelin 040 1272 883

www.ht-maalaus.fi

htmaalaus@gmail.com



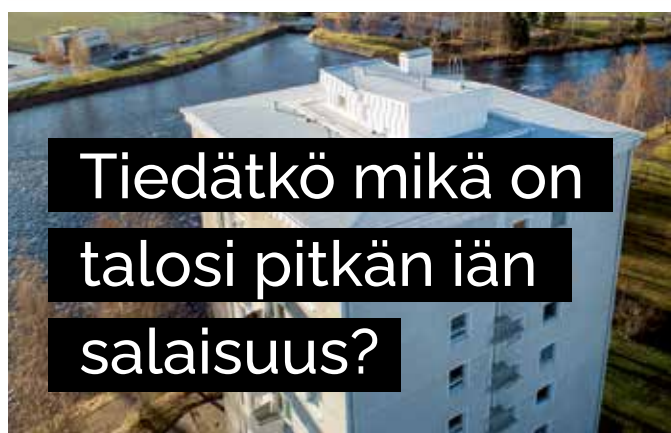
Granlund Oulu

**LVIA- JA
SÄHKÖSUUNNITTELU,
KIINTEISTÖ- JA
ENERGIAKONSULTOINTI**



Granlund

www.granlund.fi/oulu



**Tiedätkö mikä on
talosi pitkän iän
salaisuus?**

Tietysti oikein hoidettu vesikatto.

Nyt käsi sydämelle,
milloin viimeksi olet käynyt katollasi?

Ennakoi ongelmat ja säästä selvää rahaa.
Pyydä tarjous saneerauksesta tai uudesta
kohteestasi aidolta kattoammattilaiselta.

Lue lisää: ProRakenne.fi

Puh. 040 746 6231

toimisto@prorakenne.fi



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 raken-
nuskohteisiin. Korjausprosessin
aikana tarkistamme elementtien
kunnan, 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



Auta isännöitsijää onnistumaan

Keskinäinen luottamus ja suuriin linjoihin keskittyminen tekevät taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän yhteistyöstä sujuvaa.

Teksti: Pirkko Koivu, kuva: Johanna Laitala

Millaisia ominaisuuksia isännöitsijä tarvitsee?

Saman pöydän ääreen kokoontuneet isännöitsijät vastaavat kysymykseen kuin yhdestä suusta: järjestelykykyä, taitoa erotella kiireiset asiat vähemmän akuuteista sekä kykyä sietää painetta ja keskeneräisyyttä. Myös sosiaaliset taidot ovat tärkeitä.

”Ihmissuhdetaidot vievät pitkälle, kaikki eivät niitä opi. On pärjättävä ihmisten kanssa ja katsottava, miten kenenkin kanssa toimitaan”, sanoo **Janne Suomela** Oiva Isännöinnistä.

Pyysimme Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen isännöintivaliokunnan jäseniä keskustelemaan isännöinnin roolista ja kertomaan terveisiä ta-

loxyhtiöille. Suomalain lisäksi mukana olivat OIT Isännöinnin toimitusjohtaja **Jukka Niemelä** ja Isännöinti Vuorman toimitusjohtaja **Juho Vuorma**. Taloyhtiön hallitusten näkökulmaa keskusteluun toi **Pasi Orava**.

Juho Vuorma kertoo, että isännöitsijän työpöydälle kertyy paljon 5-10 minuutin mittaisia tehtäviä. Asiakkaan mielestä hänen ongelmansa on kiireisin, mutta isännöitsijä painii samaan aikaan monen kysymyksen kanssa. Etenemisjärjestys on erilainen kuin ruokakaupan kassalla.

”Ei voi ottaa hihnalta tavaroita yksi kerrallaan, vaan sieltä pitää noukkia isoimmat ensin; tehdään jatkuvaa priorisointia”, Jukka Niemelä havainnollistaa.

Kokenut konkari vai tuore tekijä?

Usein taloyhtiö toivoo itselleen kokenutta isännöitsijää monipuolisin referenssein, mutta konkari ei kaikille yhtiöille ole paras valinta. Jukka Niemelä vinkkaa, että asia voi olla päinvastoin. Uransa alussa oleva isännöitsijä on hyvin motivoitunut, ja erinomainen valinta yhtiölle, jossa suuria remontteja ei ole suunnitteilla.

Koulutuksesta huolimatta isännöitsijäksi oppii lopulta vasta työkokemuksen kautta.

”Alalle tulijoita olisi. Eri asia on, keitä uskaltaa ottaa töihin. Vierähtää helposti vuosi, ennen kuin uudelle

Kuvassa vasemmalta Juho Vuorma, Janne Suomela ja Jukka Niemelä.

isännöitsijälle voi antaa vaativampia kohteita”, sanoo Janne Suomela.

Niin sanottu hyvä tyyppi eli oppimishaluinen ja -kykyinen, oikealla asenteella varustettu ihminen voi kehittyä hyväksi isännöitsijäksi ja saada aina töitä. Iällä ja sukupuolella ei ole väliä.

Tietty elämäkokemus on työssä eduksi.

”On hyvä, jos isännöitsijä on saanut jo elämän aikana osua eli tilanteita, kun joku antaa tulla kovaa palautetta”, sanoo Juho Vuorma.

Isännöitsijän on otettava vastaan kritiikkiä, mutta sen voi antaa rakentavasti. Pasi Orava näkee taloyhtiön hallituksen työyhteisönä, jossa jäsenten tulee viihtyä.

”En näe tarpeellisuutta haukkua kehtää, vaan korjataan toimintaa jos on korjattavaa. Hyvää palautetta annetaan liian vähän. Ja myös isännöitsijän pitää pystyä antamaan palautetta hallitukselle. Arvostan rohkeita isännöitsijöitä, jotka tuovat hallitukselle esityksiä ja näkökulmia.”

Janne Suomela lisää, että isännöitsijän on uskallettava olla myös eri mieltä hallituksen kanssa. Vastuuky-

symysten takia on joskus kirjattava kokouspöytäkirjaan eriävä mielipide.

”Toisaalta myös isännöinnin päässä tapahtuu virheitä”, sanoo Jukka Niemelä.

Luottamus ansaitaan

Luottamus, keskusteluyhteys ja suuriinlinjoihin keskittyminen ovat kaikkien neljän keskustelijan mielestä avain hyvään yhteistyöhön taloyhtiön ja isännöitsijän välillä.

”Isännöitsijät tietävät, että heidän on omalla suoriutumisellaan ansaittava asiakkaan luottamus”, Jukka Niemelä täsmentää.

Hän jatkaa, että vastaavasti hallitustenkin on hyvä tarkastella, ovatko he hyvät esimiehet isännöitsijälle. Jos isännöitsijä kuulee vain epäonnistumisistaan, hän alkaa pelätä virheitä eikä uskalla tehdä ratkaisuja.

”Sillä on merkitystä, millä mielellä isännöitsijä tulee kokoukseen, joutuuko hän pelkäämään ja tuleeko kurmootetuksi.”

Janne Suomela täydentää, että hallituksien kannattaa keskittyä isoihin asioihin ja kokonaisuuteen mikromanageerauksen sijaan.

Juho Vuorma suosittelee tekemään hallituksen ja isännöitsijän roolit kaikille selviksi. Hallituksen

jäsenillä voi esimerkiksi olla kullakin vastuualueensa, jonka asioita he pitävät silmällä.

”Yrityksessä on toimitusjohtaja, joka johtaa toimintaa ja yrityksen hallitus tukee toimitusjohtajaa. Isännöitsijä on taloyhtiön toimitusjohtaja, jota hallitus tukee. Auttakaa isännöitsijää onnistumaan työssään”, Juho Vuorma evästää.

Isännöintivaliokunta parantaa verkostoitumista

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen johtaman isännöintivaliokunnan tarkoituksena on lisätä verkostoitumista isännöitsijöiden ja yhdistyksen välillä.

”Tuomme valiokunnassa esille alan ilmiöitä ja jaamme tietoa asioista, joista voimme keskustella”, Juho Vuorma sanoo.

Isännöintiyritysten liikesalaisuuksia tai palvelujen hintoja valiokunnassa ei käsitellä, vaan tapaamisissa puhutaan esimerkiksi alan lainsäädännöstä ja alaa yhteisesti koskevista asioista kuten kaavoituksesta, lyhytaikaismajoituksesta, vakuutuksista ja turvallisuusasioista.



Meranti Siivouspalvelut – Puhtaus on taitolaji

Meranti on oululainen, siivousalan tunnettu ammattilainen. Palveluihimme kuuluvat kattavat siivouspalvelut yrityksille, kotitalouksille ja taloyhtiöille. Meranti tekee myös rakennussiivousta, erilaisia puhtaanapidon erikoispalveluita sekä tarjoaa asiantuntija-apua puhtausalan haasteisiin.



meranti

phm partner



Haaransuonkuja 10, 90240 Oulu,
p. 020 833 3150, www.meranti.fi

ASFALTTI-KORJAUKSET AMMATTITÄIDOLLA

040 932 2582

asfalttipartio.fi

VP purku

info@vppurku.fi
0400 821 072

- Purkutyöt
- Timanttisahausta ja -poraus
- Asbestipurku
- Salaojitukset ja kosteuden hallinta

Turvaa ja asumismukavuutta LLumarin lasikalvoilla

Lämpöongelmat kuriin aurinkosuojakalvoilla

LLumarin aurinkosuojakalvoilla vähennetään lämpöenergian ja UV-säteilyn kulkeutumista toimi- ja asuintiloihin.

Kirkkaat kalvot ovat huomaamattomia ja peilaavilla kalvoilla saadaan myös näkösuojaa sisätiloihin.



Turvaa murto- ja sirpalesuojakalvoilla

LLumarin turvakalvot on kehitetty vahvistamaan lasipintoja. Murtosuojakalvo pitää kutsumattomat vieraat loitolla ja sirpalesuojakalvoilla varmistetaan rikkoontuneen lasin koossapysyminen vahinko- ja onnettomuustilanteissa.



Sisustuskalvot

Etsaus- ja hiekkapuhalluskalvoilla tuodaan näkösuojaa lasinpintoihin ja varoitetaan kulkureiteillä olevista esteistä. Kalvoon voidaan myös tulostaa haluttu kuva-aihe tai grafiikka ja muotoon leikkaamalla lasinpintoihin saadaan elävyyttä.



Liity ammattilaisten Talliin!

Tarratalli
YRITYKSESI ILMEEN TOTEUTTAJA

Tarratalli Oulu
Antti 050 4624 638 | Veli-Matti 050 3219 135
Tarmo 040 545 9010 | Matti 050 5221 315

Tarratalli Rovaniemi
Atte 050 5001 901
Antti 050 4624 638

www.tarratalli.fi

Riittääkö virtaa?

Nyt on aika kartoittaa taloyhtiösi valmiudet sähköautojen latauspisteiden asentamiseen.

Riippumatonta selvitysapua hankartoitukseen ja ohjeita tarvittaviin toimenpiteisiin saat osoitteesta **www.lataussähkö.fi**.

Pyydä meiltä esittely taloyhtiön hallitukselle, miten sähköautojen lataushanke viedään taloyhtiössä läpi hankartoituksen ja reilun kilpailutuksen kautta laadukkaaseen toteutukseen. Voimme esitellä hankkuviot joko paikan päällä tai etänä.



EV  **Lataussähkö.fi**

www.lataussahko.fi

info@lataussahko.fi | p. 0400 861 978



Estä kosteusvahinkojen synty, huolehdi saumasta!

Elementtisaumaukset ja kokonaisvaltaiset palokatkotyöt.

Tutustu lisää osoitteessa:

www.uspsaumaus.fi



Saumojen kuntokartoitus Oulun alueella veloituksetta!



[fb.com/USPSauma](https://www.facebook.com/USPSauma)



[instagram.com/USPSauma](https://www.instagram.com/USPSauma)

KARELIA I K K U N A

Suosittu Karelia Ikkunat ja ovet nyt myös Pohjois-Suomessa!

PARASTA SUOMALAISTA LAATUA KODILLES

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



TEEMME KAUPPAA MONELLA TAVALLA

asiakaskäynneillä, sähköpostitse, Teamsillä, puhelimitse – asiakas päättää

PITKÄLLÄ KOKEMUKSELLA:



Luotettava Kumppani

Mika Koivukangas,

Puh. 050 388 3161

mika.koivukangas@kareliaikkuna.fi

Peitsa Juujärvi

Puh. 040 903 0781

peitsa.juujarvi@kareliaikkuna.fi



Vasemmalla Laura Häkkinen
oikealla Marita Kuhalampi.

"Taloyhtiössä on tärkeää pysyä hyvissä keskusteluväleissä kaikkien kanssa, silloin asiat hoituvat", sanoo Laura Häkkinen. Marita Kuhalampi kertoo, että hänellä on tapana tervehtiä kaikkia talossa vastaantulevia.

Teksti: Pirkko Koivu, kuvat: Johanna Laitala

Kiitosta puurtajille

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi palkitsi taloyhtiöiden onnistujia, jotka vaikuttavat myönteisesti alan kehitykseen.

Vuoden 2024 taloyhtiöteostapalkittiin talonmies **Marko Nurminen** Toivoniemen Asuntoyhtiöiden huoltokeskuksesta.

Vuoden taloyhtiön hallituksen puheenjohtajana palkittiin **Marita Kuhalampi** Asunto Oy Tornihaukasta. Kunniamaininnan saivat puheenjohtajat **Laura Häkkinen** Asunto Oy Madetojanaukio I:stä ja **Johanna Heranen** Asunto Oy Iso-Kirkkokulmas-
ta.

Perinteistä talonmiehen työtä tekevä **Marko Nurminen** yllätti tunnustuksesta.

"Näissä töissä aika harvoin saa kiitosta. Se huomataan, jos jokin jää tekemättä, mutta tämä on ollut siitä poikkeuksellinen työpaikka, että tyytyväisyyskin muistetaan kertoa."

Nurminen toimii Oulun Tuirassa seitsemän asuinkerrostalon yhteisenä talonmiehenä, joka tekee lumityöt ja hiekoittaa, leikkaa nurmikat, avaa ovia, huoltaa rakennuksia sekä hoitaa lämmitystä ja ilmanvaihtoa.

Nurmisen työnkuva poikkeaa siitä, mitä kiinteistöhuoltajat nykyisin tekevät. Aikaisemmassa työpäikkänsä hän kulki autolla toisistaan etäällä oleviin kohteisiin. Nyt hän kävelee.

"On teknisiä kiinteistöhoitajia, jotka tekevät vain sisätöitä. Isoissa yrityksissä työntekijäohjaus on sähköistä, ja ajankäytön valvonta tarkkaa. Täällä voi olla omatoiminen."

Tuttu, läsnä oleva ja ystävällinen talonmies on palkinnon perustelujen mukaan tuonut turvallisuuden-



Vasemmalta Johanna Herranen, Laura Häkkinen, Marko Nurminen ja Marita Kihalampi Taloyhtiö-päivässä 8.10.2024.

Johanna Herrasen mielestä taloyhtiön päätöksenteon tulee olla perusteltua. ”Priorisoin hankkeissa aina tarpeellisuuden, resurssit käytetään järkevästi. Esimerkiksi hissimme on vanha mutta toimiva, ja sen uusiminen pelkän ulkonäön vuoksi ei olisi järkevää.” Marko Nurminen uskoo, että asukkaille on etua siitä, että talonmies on lähistöllä ja hän tuntee kiinteistöt hyvin. Kun apua tarvitaan, asukas tietää kenelle pitää soittaa.

tunnetta, yhteisöllisyyttä ja lisäarvoa alueen taloyhtiöille.

Tarkka taloudenpitäjä

Marita Kihalampia kiitettiin palkinnon perusteluissa ammattitaidosta, tarkkuudesta, reiluudesta ja kannustavuudesta. Hän taas pitää onnistumisestaan hallituksen, isännöitsijän, kiinteistönhuollon ja siivoojan hyvän yhteistyön tuloksena, vaikka itse tekeekin paljon töitä taloyhtiön eteen.

Vahvuudekseen Kihalampi mainitsee raha-asiat; hän pitää numeroista ja excel-taulukoiden pyörittämisestä. Yhtiössä ei ole tarvinnut nostaa hoitovastiketta pariin vuoteen.

”Olen kertonut osakkaille, että yhtiön talous on kunnossa ja pärjääm-

me hyvin.”

Laura Häkkinen ja Johanna Herranen toimivat kumpikin ensimmäisiä vuosiaan hallituksen puheenjohtajana. Heillä yksi motiivi puheenjohtajaksi suostumiseen oli halu oppia taloyhtiön päätöksenteosta ja siitä, mihin vastikerahat käytetään.

Kiitosta he saavat selkeästä viestinnästä. Häkkinen kiitetään talousosaamisesta, päättäväisyydestä ja osallistavasta johtamistyylistä.

Herranen puolestaan saa kiitosta suurten hankkeiden menestyksekkäästä läpiviemisestä. Hän kertoo, että puheenjohtajana toimimisessa auttaa, kun pitää mielessä taloyhtiön kokonaisedun.

”Pyrin aina ajattelemaan yhtiön tulevaisuutta pitkällä aikavälillä.”

Herranen kilpailuttaa kaiken mahdollisen itse. Taloyhtiön palveluiden kilpailuttamisesta koituneilla säästöillä katettiin lisäkaivon asennus ja sisäpihan patolevyjen ja lämmönjakelukeskuksen uusiminen ilman lainanottoa.

Laura Häkkinen johtaa uutta taloyhtiötä, jossa alku on ollut yhtiön haltuunottoa. Hän kertoo saaneensa paljon tukea kokeneilta hallituksen jäseniltä. Yhtiössä ei vielä ole huolta korjauksista, mutta niidenkin sekä takuukorjausten tarpeeseen Häkkinellä on silmää rakennusmestarin ammattinsa kautta.

”Olen perillä siitä, mitä asioita pitää nostaa takuutarkastuksissa esille.”



Modernilla toimintavalla lisää nuoria?

Kaikkia kolmea puheenjohtajaa askarruttaa, miten saada ihmisiä aktiivisemmin yhtiökokouksiin ja tarvittaessa hallitustyöskentelyyn.

”Suurin osa osakkaista ei osallistu yhtiökokouksiin, mikä hankaloittaa yhteisen ymmärryksen luomista,” sanoo Johanna Herranen.

Hän uskoo, että nuoria osakkaita saataisiin enemmän mukaan modernilla viestinnällä ja etäosallistumismahdollisuuksilla. Uusia hallitusjäseniä tulisi kannustaa ja tukea.

”On tärkeää konkretisoida hallitustyön vaikutus asumisviihtyvyyteen ja kustannusten hallintaan, jotta nuoret ymmärtävät työn merkityksen.”

Myös Marita Kuhalampi ja Laura Häkkinen kannustavat ihmisiä aktivoitumaan. Hallitustyön vastuuta pelätään turhaankin.

”Ensimmäisessä kokouksessa oli vaikea saada hallitus kasaan”, Häkkinen muistaa. Taloyhtiön hallituksessa pärjää heidän mukaansa maalaisjär-

jellä. Kun isoja hankkeita ei ole tiedossa, asiat rullaavat omalla painolla.

”Kysy ja tutustu, on monta paikkaa, mistä saat apua ja neuvoa. Kun ymmärrys kasvaa, toiminta helpottuu”, Kuhalampi vakuuttaa.

Kummankin yhtiössä on vaihdettu isännöitsijää, mihin he myös rohkaisevat.

”Mielestäni isännöitsijän vaihto ei ole vaikeaa. Pyysimme tarjoukset haluamallamme sisällöllä, kävimme tarjoukset läpi ja teimme päätökset”, sanoo Häkkinen.

”Hallitus tarvitsee työpariksi erittäin hyvän isännöitsijän, johon voi luottaa hyvissä ja huonoissa asioissa. Taloyhtiöt ovat erilaisia, ja siksi tarvitaan erilaisia isännöitsijöitä”, sanoo Kuhalampi.

Meri-Lappi palkitsi

Kiinteistöliitto Meri-Lapissa vuoden taloyhtiöteosta palkittiin **Jaakko Huoviala** Asunto Oy Merikapteenista. Taustana on autojen lataus-

hankkeen onnistunut toteutus. Vuoden taloyhtiön puheenjohtajaksi valittiin sitoutuneesta johtamisesta kiitosta saanut **Erkki Nikkanen** Asunto Oy Kemin Aallottaresta.

Nikkanen kertoo, että hallitustyössä auttaa ajan seuraaminen ja muun muassa Kiinteistöliiton järjestämiin koulutuksiin osallistuminen.

Hän kehuu johtamansa hallituksen aktiivisuutta, minkä ansiosta hallitus voi säästää kuluja kokoontumalla pääasiassa ilman isännöitsijää. ”Hallituksessa on juristin, joka pitää täsmälliset pöytäkirjat. Toimitan ne isännöitsijälle, niin hän pysyy hyvin ajan tasalla.”

Nikkasen taloyhtiössä osakkaille järjestetään kahdesti vuodessa tiedotustilaisuus tarjoiuineen. Vapaaehtoisen tilaisuuden ansiosta tieto ja toiveet kulkevat osakkailta hallituksen suuntaan ja päinvastoin. Nikkanen korostaa myös naapuritaloyhtiöiden kanssa tehtävän yhteistyön merkitystä. ”Jalkakäytävälle saatiin kaupungilta liikennemerkin neljän naapuritalon yhteisestä aloitteesta.”

Turvakassikoulutus Asunto Oy Oulun Madetojanpuiston asukkaille

Marraskuussa 2024 järjestettiin Oulussa keskustan läheisyydessä sijaitsevassa 82 asunnon asunto-osakeyhtiössä Turvakassi -koulutus pilottina.

Kokeilu toteutettiin yhteistyössä Kiinteistöliiton yhdistysten ja Ympäristöministeriön Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeen, Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen kanssa sekä Oulun vapaapalokunnan kanssa. Kouluttajana toimi **Riikka Pesonen** Oulun VPK:sta.

Madetojanpuiston yhtiöjärjestyksessä on kirjattuna, että kunkin asuinhuoneiston vakinaisista asukkaista ainakin yhden on oltava iältään vähintään 55-vuotias. Taloyhtiössä on osallistuvia asukkaita. Pilotointia haki taloyhtiön hallitus yhdessä puheenjohtajansa **Pertti Jusilan** kanssa. Koulutuksessa oli mukana noin 35 asukasta. Koulutuksessa oli mukana myös isännöitsijä **Tomi Haapaniemi**.

-Turvakassikoulutus oli taloyhtiölle laajemman turvallisuuteen liittyvän suunnittelun aloitustilaisuus,

kertoi Jussila.

- Ilmoittautuminen tapahtumaan toteutettiin niin, että jokaiseen rappukäytävään laitettiin asiasta tiedote sekä ilmoittautumislomake. Sähköisestäkin oli mahdollisuus ilmoittautua niin halutessaan, mutta kaikki ilmoittautumiset tehtiin paperisille ilmoittautumislomakkeille. Tapahtumassa oli ilman muuta myös pullakahvitarjoilu. Hienoa, että turvallisuus taloyhtiössä kiinnosti niin montaa asukasta, iloitsi **Johanna Laitala**, Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen toiminnanjohtaja.



Vasemmalta isännöitsijä Tomi Haapaniemi, hallituksen jäsenet Eija Haapala, Veijo Silvennoinen ja Markus Lohikoski sekä kouluttaja Riikka Pesonen ja reunassa oikealla hallituksen puheenjohtaja Pertti Jussila.

kysellä oman alueen pelastuslaitokselta tai SPEKiltä, kertoi Riikka Pesonen.

Turvakassi-koulutukset tekevät turvallisuuden osa-alueet tutuiksi

Turvakassi-koulutukset ovat vuorovaikuttaisia ja käytännönläheisiä koulutuksia, joissa turvallisuuden eri osa-alueet tulevat tutuiksi.

Turvakassi sisältää arjen ja asumisen turvallisuuteen liittyviä konkreettisia tavaroita kuten tuotteita palo- ja poistumisturvallisuudesta, sähköturvallisuudesta, liikkumisen turvallisuudesta ja varautumisesta.

Turvakortit ovat hyvää koulutusmateriaalia

Turvakorteissa on kuvia ja tietoa paloturvallisuudesta, sähköturvallisuudesta, liikkumisen turvallisuudesta ja muusta arjen turvallisuudesta. Kortit sopivat järjestö- ja sosiaali- ja terveysalan toimijoille opettamiseen tai erityistä tukea tarvitseville henkilöille itseopiskeluun.

Kouluttajalla oli mukana turvakassi, missä oli paljon erilaista turvallisuuteen liittyvää materiaalia. Tähän pilottikoulutukseen oli ennalta rajattu käsiteltäviksi teemoiksi erityisesti arjen sekä asumisen turvallisuustuotteet sekä kansalaisten 72-tuntia varautumisasiat.

Tilaisuudessa keskusteltiin tuotteiden käyttötarkoituksesta ja sopi-

vuudesta eri käyttäjäryhmille, hinnoista ja hankintapaikoista. Myös osallistujat jakoivat omia hyviksi havaitsemiaan turvallisuuteen liittyviä vinkkejään.

- Keskustelu oli vilkasta ja aihe kiinnosti. Valitettavasti SPEKillä ei ole enää myytävänä turvakasseja. Turvakassikoulutusta tai muuta turvallisuuteen liittyvää koulutusta voit

Materiaalia löytyy SPEKin (Suomen Pelastusalan Keskusjärjestön) sivuilta:

Sähköiset turvakortit: <https://www.spek.fi/turvallisuus/erityisryhmien-asumisturvallisuus/materiaalit/>

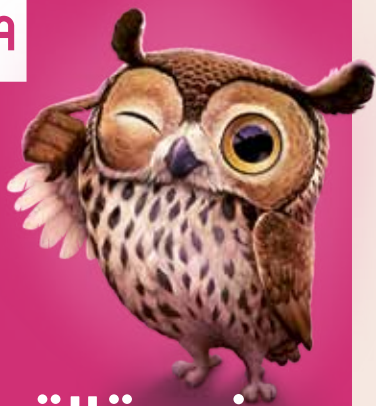
Kodin turvallisuuden tarkistuslista ja siihen käyttöohje

https://issuu.com/spek_ry/docs/kodin_turvallisuuden_tarkistuslista?fr=sYzJjZTg5NzEwNA

Asuinympäristön turvallisuuskävelyn tarkistuslista

https://www.spek.fi/wp-content/uploads/2023/06/asuinympariston_turvallisuuskävelyn_tarkistuslista.pdf

DNA



Ei pöllömpi määrä palveluita!

DNA:lta monipuoliset
palvelut kiinteistöille
ja taloyhtiöille

Lue lisää: dna.fi/taloyhtiöt

Nettiyhteys on nykypäivän välttämättömyys

DNA Netti taloyhtiösopimuksella on kustannustehokas tapa saada koko taloyhtiö nettiin samanaikaisesti. Järkevä netin perusnopeus sisältyy vastikkeeseen ja asukkaiden valittavana on kattava valikoima netin eri nopeuksia.

Tiesitkö? Laajakaistaoperaattoreiden EPSI Rating -toimialatutkimuksen mukaan DNA:lla on uskollisimmat ja tyytyväisimmät laajakaistaliittymien kuluttaja-asiakkaat.

Teemme taloyhtiön arjesta sujuvaa uusilla ratkaisilla kuten Wattisen älylämmitys ja Kodinportin asukasviestintäratkaisu.

Valitse DNA:n Wattinen Palovaroittimet

Pelastuslaki muuttuu ja tuo taloyhtiölle uusia vastuita. Asukkaille häiriötön palovaroittimen etävalvonta on kiinteistölle vaivaton ja turvallinen tapa varmistaa laitteiden toiminta. Wattisen järjestelmä hälyttää viallisista laitteista ja hallintapaneeli kertoo kaikkien palovaroittimen tilatiedot reaaliaikaisesti.

Lue lisää ja pyydä tarjous wattinen.fi/palo

Oulussa ja Rovaniemellä paikallinen yhteys-henkilömme auttaa valitsemaan taloyhtiöön sopivimmat palvelut.



Lauri Junes
Myyntipäällikkö
044 044 5690
lauri.junes@dna.fi



RAKENNUSTERVEYDEN PUOLESTA

- Kosteusmittaukset
- Kuntotutkimukset
- Korjaussuunnittelu
- Valvonta

Energia-
todistukset
taloyhtiöille
alkaen 270 €.

TALOTUKI

OTA YHTEYTTÄ! www.talotuki.fi
oulu@talotuki.fi | p. 08 4154 3300



Kiinteistönhoitoa laadukkaasti ja paikallisesti palvelten

Me kotikatulaiset teemme isännöitsijöiden ja taloyhtiöiden hallitusten arjesta helpompaa sekä asukkaiden asumisesta viihtyisää ja turvallista kellon ja kalenterin ympäri. Saat meiltä kaikki kiinteistön ylläpitopalvelut luotettavasti, aina läheltä sinua. Ennakoimme asiantuntevasti hoitamienne kiinteistöjen kunnossapitotarpeita; me vaalimme niiden arvoa.

Ota yhteyttä: kotikatu.fi



LÄHIPUTKIMIES TARJOAA KAIKKI LVI-PALVELUT!

24h

040 592 8000

LVIPITKÄLÄ



Tarvitsetko asiantuntija-apua
**HISSIEN HANKINTAAN,
HUOLTOON JA YLLÄPITOON**
liittyvissä asioissa?



Ota yhteyttä

**POHJOIS-SUOMEN
HISSIKONSULTOINTI**

Hissikonsultti Pekka Ilo
Puh: 0400 470 846
pekka.ilo@pshissikonsultointi.fi
www.pshissikonsultointi.fi

Ykkösluokan
laatua
ja palvelua

1
SERVICEONE



- ylläpitosiivous
 - perussiivous
 - ikkunanpesu
 - laadunhallinta
- serviceone.fi

A&A Palvelut Oy
Oulun seutu - Raahen - Ylivieska
0405647179

Näin pyydät lausunnon Isännöinnin eettiseltä neuvostolta

Isännöinnin eettinen neuvosto antaa lausuntoja siitä, onko tietty isännöintialan ammattimainen toimija menettänyt isännöinnin eettisten ohjeiden vastaisesti. Neuvosto soveltaa lausunnoissaan Isännöinnin eettisiä ohjeita ja ennen 1.2.2023 tapahtuneeseen menettelyyn Hyvää isännöintitapaa: Isännöinnin eettiset ohjeet.

Lausuntopyyntö tehdään sähköistä lomaketta käyttäen. Yksilöi lausuntopyynnössäsi, ketä isännöintialan ammattimaista toimijaa lausuntopyyntö koskee ja mitä eettisten ohjeiden kohtaa / kohtia lausuntopyyntö koskee.

Lausuntopyyntö on perusteltava. Mikäli lausunnon pyytäjä on isännöinnin asiakasyhteisö, lausuntopyyntöön on liitettävä

yhtiön hallituksen päätös. Lausuntopyyntöön on lisäksi liitettävä ne asiakirjat, joista menettely ilmenee.

Lausuntopyyntö on toimitettava neuvostolle 12 kuukauden kuluessa menettelyn ilmenemisestä. Mikäli menettely ilmenee vasta isännöintisopimuksen päättymisen jälkeen, lausuntopyyntö on kuitenkin toimitettava 12 kuukauden kuluessa isännöintisopimuksen päättymisestä. Erityisen painavasta syystä lausuntoa voi pyytää näitä määräaikoja vanhemmista tapauksista. Kaikissa tilanteissa lausuntopyyntö on kuitenkin toimitettava neuvostolle viimeistään 24 kuukauden kuluessa lausuntopyynnön perustana olevasta tapahtumasta tai tapahtuman päättymisestä.

Isännöinnin eettisen neuvoston antama lausunto on suositusluonteinen, neuvosto ei käytä julkista valtaa.

Lausuntopyyntömenettelyssä ei esimerkiksi ratkaista vahingonkorvaus-

oikeudellisia kysymyksiä tai muita kuin eettisiin ohjeisiin liittyviä asioita.

Lausuntopyynnön hinta on 425 euroa ja lausuntomaksu maksetaan ennen lausuntopyynnön tekemistä. Lausuntomaksu maksetaan Keskuskauppakamarin pankkitilille FI05 2001 3800 4677 96. Kirjoita maksun viestikenttään ”lausuntomaksu, isännöinti”.

Ota maksukuitti talteen pdf-muodossa tai kuvakaappauksena, ja liitä se osaksi lausuntopyyntöä.

Huomioithan, että mikäli lausuntopyyntö jätetään käsittelemättä esimerkiksi toimivallan puuttumisen vuoksi, lausuntopyyntömaksua ei palauteta.

Varmistathan, että

- Sinulla on oikeus tehdä lausuntopyyntö.
- Lausuntopyynnön kohde kuuluu Isännöinnin eettisen neuvoston toimivallan piiriin.
- Lausuntopyynnön aihe koskee Isännöinnin eettisten ohjeiden rikkomista.
- Olet maksanut lausuntopyyntömaksun ja ottanut maksukuitin talteen.

Pyydä lausuntoa:

<https://kauppakamari.fi/palvelut/isannoinnin-eettinen-neuvosto/pyyda-lausuntoa/>

Annetut lausunnot:

<https://kauppakamari.fi/palvelut/isannoinnin-eettinen-neuvosto/annetut-lausunnot/>

Isännöinnin eettiset ohjeet:

<https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/isannointi/eettisetohjeet/>



Järjestösihteerin terveiset



Merja Kokko
järjestösihteeri
merja.kokko@kiinteistoliitto.fi
040 4854311

Lähitapahtumien rooli on aina ollut tärkeä, mutta viime aikoina merkitys on kasvanut entisestään. Ihmisillä on tarve tavata, jutella ja tuntea kuuluvansa porukkaan. Pyrimme siihen, että tapahtumiimme on helppo tulla, niissä viihdytään ja kotiin voi lähteä uutta tietoa saaneena, mutta myös sosiaalisesti rikkaampana.

Kaikki tapahtumamme ovat jäsentaloyhtiöiden hallituksille, isännöitsijöille sekä tilin- ja toiminnantarkastajille maksuttomia. Osa tapahtumista on avoimia kaikille kiinnostuneille, mutta ennakoilmoittautuminen tulee silloinkin muistaa. Kotisivuiltamme ja mobiilijäsenkortista löytyvissä tapahtumailmoituksissa kerrotaan aina tarvittavat tiedot mm. kohderyhmästä.

Ilmoittautumisen jälkeen saat sähköpostiisi vahvistusviestin, joka sisältää lähikoulutuksien osalta myös QR-koodin. Koodi tarkistetaan saapuessasi tapahtumaan. Koodi on ollut käytössä noin puoli vuotta ja haluammekin kiittää teitä siitä, miten hienosti käyttöönotto on sujunut. Koodi on useimmilla valmiina tapahtumaan tullessa ja sisäänkirjaus sujuu kuin leikki.

Lämpimästi tervetuloa lähitapahtumiimme verkostoitumaan ja oppimaan. Hymyillään, kun tavataan!

Lähitapahtumat kevätkaudella:

- 18.2. Talous- ja veroneuvontaklinikka ja Taloyhtiön tilinpäätös tutuksi- koulutus Oulu
- 24.2. Puheenjohtajaklubi Oulu
- 25.2. Puheenjohtajaklubi Ylivieska
- 11.3. Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi ry:n vuosikokous Oulu / Teams
- 25.3. Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö Oulu (avoin tapahtuma)
- 27.3. Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö Kemi (avoin tapahtuma)
- 31.3. Puheenjohtajaklubi Oulu
- 1.4. Kuntavaalipaneeli "Asuminen, kodit ja kunnat" yhteistyössä Suomen Vuokranantajien kanssa Oulu (avoin tapahtuma)
- 28.4. Puheenjohtajaklubi Oulu
- 29.4. Jäsenvuokratalojen toimitusjohtajatapaaminen Kalajoki
- 29.4. Puheenjohtajaklubi Ylivieska
- 13.5. Taloyhtiön turvallisuuspäivä yhteistyössä Safetumin kanssa Oulu

Lähitapahtumien ohella pyörii edelleen webinaarit, jotka ovat oivallinen tapa perehtyä kiinnostavaan aiheeseen joko h-hetkellä tai jälkikäteen jäsensivuilta löytyvän tallenteen ja aineiston kautta. Valtakunnallisten webinaarien aineistot ja tallenteet löytyvät jäsensivuilta siniseltä pohjalta kohdasta "Webinaarit" ja lähitapahtumien sekä alueemme omien webinaarien aineistot vaalealta pohjalta hieman sivuja alaspäin skrollaten kohdasta "Tilaisuuksien aineistot".

Kevään webinaaritarjonta:

- 24.2. Onnistunut yhtiökokous (kaikille avoin)
- 12.3. Sujuva ja pätevä yhtiökokous (kaikille avoin)
- 23.4. Vastuu palovaroittimista (kaikille avoin)
- 6.5. Tupakointikiellot taloyhtiössä
- 19.5. Sään ääri-ilmiöt taloyhtiöiden kannalta

Lisätiedot ja ilmoittautuminen:

<https://pohjois-suomi.kiinteistoliitto.fi/tapahtumat/>
<https://meri-lappi.kiinteistoliitto.fi/tapahtumat/>

Uudiskohteen velkaosuudet ja myymättömät huoneistot



Teksti: Jaakko Lindfors, vanhempi lakimies, Kiinteistöliitto. Kuva: Katri Lehtola | Keksi

Rakennusliikkeiden ahdinko on ollut viime aikoina otsikoissa. Kiinteistöalalla on jo ennen tätä puhututtanut uudisasuntojen kauppassa isot velkaosuudet. Huoneiston kauppahinta on voinut vielä olla maltillinen, mutta velaton hinta, joka sisältää myös ns. yhtiölainaosuuden onkin jo aivan toista luokkaa.

Uudiskohteissa velkaosuus voi olla jopa yli puolet asunnon kokonaishinnasta. Yhdessä alkuvuosien maltillisen vastikkeen kanssa asunnon kokonaishinta ja asumisen kokonaiskulut voivat jäädä asunnon ostajalle epäselväksi.

Yhtiölainaan kohdistuu usein yhtiön valmistumisen jälkeisten ensimmäisten asumisvuosien aikana lyhennysvapaa, jolloin yhtiölainasta maksetaan vain korkoja. Kun lyhennysvapaa päättyy ja korkojen lisäksi myös pääomaa aletaan lyhentää, tarkoittaa tämä yleensä merkittävää korotusta pääomavastikkeisiin ja siten

osakkaiden asumiskuluihin. Mikäli yhtiölainan lyhennysvapaan päätyminen tulee osakkeenomistajalle yllätyksenä, voi vastikkeiden nousu johtaa osakkeenomistajan taloudellisiin haasteisiin. Taloyhtiön näkökulmasta tämä muodostuu ongelmaksi, mikäli osakas ei pysty maksamaan vastikkeitaan. Viime kädessä yhtiö joutuu käynnistämään perintätoimet ja osakkaan huoneiston hallintaan-ottoprosessin vastikesaatavien turvaamiseksi. Mikäli maksamattomia vastikkeita ei saada perittyä, eikä hallintaanotetun huoneiston vuokra riitä kattamaan vastikerästejä, jäävät maksamattomat vastikkeet lopulta yhtiön muiden osakkeenomistajien maksettavaksi.

Myymättömien huoneistojen tarkastus

Asuntokaupan hiipumisen myötä uudiskohteissa on jäänyt huoneistoja

myymättä enemmän kuin aiemmin. Toisin sanoen huoneistot ovat jääneet rakennuttajan (perustajaosakkaan) ”käsiin”.

Asuntokauppalain mukaan myyjän on järjestettävä vuositarkastus 12–15 kuukauden kuluttua siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöön-otettavaksi.

Vuositarkastuksen yhteydessä todetaan asunnoissa ja kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet. Vuositarkastuksella on iso merkitys niin taloyhtiön, kuin sen osakkaiden näkökulmasta, sillä vuositarkastuksen jälkeen ei voida enää esittää vaatimuksia sellaisten virheiden osalta, jotka on havaittu tai olisi tullut havaita vuositarkastuksessa.

Tyypillisesti iso osa huoneiston mahdollisista puutteista havaitaan vuositarkastukseen mennessä ns. normaalin asumisen yhteydessä. Pilevät virheet ovat luonnollisesti asia



Kuva: Johanna Laitala

erikseen. Esimerkiksi kylpyhuoneen lattian puutteelliset kaadot, vialliset pistorasiat tai narisevat lattiat käyvät ilmi varsin nopeasti. Näitä vikoja on kuitenkin vaikea havaita, mikäli huoneisto on tyhjiällä.

Rakennuttajalla itsellään harvemmin on halua tarkastaa omia virheitään. Tämän seurauksena huoneistossa asumisen yhteydessä havaittavissa olevista vioista on haasteellista esittää asianmukaisesti reklamaatio rakennuttajalle vuositarkastukseen mennessä, mikäli huoneisto on myymättä ja tyhjiällä.

Tällaisessa tapauksessa esimerkiksi rakenteelliset viat, kuten puutteelliset kaadot, jäävät viime kädessä taloyhtiön korjausvastuulle, mikäli viasta ei ole reklamoitu asianmukaisesti vuositarkastukseen mennessä.

Rakennuttajan myymättömien ja tyhjiällä olevien huoneistojen osalta kannattaa taloyhtiön harkita ky-

seisten huoneistojen tarkistamista erikseen. Tällöin ainakin isoimmat mahdolliset epäkohdat saadaan tarkistettua ennen vuositarkastusta ja tarvittaessa reklamoitua rakennuttajaa.

Pitkällä aikavälillä on niin osakaiden kuin taloyhtiönkin etu, että mahdolliset puutteet saadaan korjautettua rakennuttajan kustannuksella. Osakkaan puolestaan kannattaa kiinnittää erityistä huomiota huoneiston tarkastamiseen, mikäli kauppoja tehdessä uudiskohteen vuositarkastus on jo pidetty. Vuositarkastukseen mennessä havaittavissa olevista virheistä ei voida enää reklamoida erikseen.

Vastike myös myymättömistä huoneistoista

Taloyhtiön vastikkeenmaksuvelvollisuus koskee yhtiön kaikkia osakkai-

ta. Uudiskohteessa myymättömien huoneistojen osalta vastikkeesta vastaa niiden omistaja, eli perustajaosakas.

Mikäli perustajaosakkaalla on taloudellisia haasteita ja vastikkeet jäävät maksamatta, on tällä vaikutuksia taloyhtiölle ja viime kädessä lisää kuluja taloyhtiön muille osakkeenomistajille.

Maksamattomien vastikkeiden vaikutus korostuu, mikäli taloyhtiössä on paljon myymättömiä huoneistoja ja niihin kohdistuu paljon yhtiölainaa. Rakennusvaiheen jälkeen ns. valmista asuntoa ostettaessa ostajan kannattaakin varmistua isännöitsijäntodistuksen avulla siitä, että myyjälle ei ole muodostunut vastikerästejä.

Vain näin ostaja voi varmistua siitä, ettei joudu yllätyksenä maksamaan vielä erikseen myyjän mahdollisia vastikerästejä.



Maura Tiuraniemi. Kuva: Esa Piironen

Esteettömyysinvestoinneilla hyvinvointia asukkaille ja arvoa kiinteistölle

Teksti, Maura Tiuraniemi, hanketyöntekijä,
Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten ja Ympäristöministeriön
rahoittama Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hanke

Moni asukas tarvitsee ikään-tyessään esteettömiä ratkaisuja, mutta ne hyödyttävät myös lapsiperheitä ja toimintarajoitteisia. Riittävän leveät kulkuväylät, helposti avautuvat ovet, luiskat ja levähdyspaikat parantavat liikkumisen turvallisuutta. Selkeät opasteet ja hyvä valaistus auttavat asukkaita, joiden muisti tai havaintokyky on heikentynyt. Asukasviestinnän tulisi olla saavutettavaa ja helposti ymmärrettävää.

Suunnitelmallinen esteettömyyden parantaminen

Esteettömyyttä on hyvä ryhtyä edistämään hyvissä ajoin ennen kuin ongelmat kasaantuvat. Parannuksia voidaan toteuttaa vaiheittain ja muiden remonttien yhteydessä. Tämä keventää kustannusrasitusta ja vähentää osakkaiden vastustusta.

Taloyhtiön strategiassa voidaan asettaa esteettömyystavoitteita, ja taloyhtiö voi profiloitua esteettömäksi yhtiöksi. Esteettömyyden parantamisen voi myös ottaa osaksi pitkän tähtäimen suunnitelmaa. Tällaiset linjat nostavat usein kiinteistön arvoa ja lisäävät sen houkuttelevuutta.

Taloyhtiöissä esteettömyysparannuksia voivat olla esimerkiksi kynnysten madaltaminen, valaistuksen parantaminen, tukikaiteet, luiskat, automaattiovet, ovipuhelimet ja jälkiasennushissit. Hankkeita voidaan rahoittaa joko yhtiön varoilla tai pankkilainalla. Avustuksia voi tiedustella Ympäristöministeriöön siirtävältä Aralta ja omasta kunnasta.

Ennen isompia korjaushankkeita taloyhtiössä on suositeltavaa tehdä esteettömyyskartoitus joko itsearviointina tai ammattilaisen toimesta. Kartoitusta auttaa ymmärtämään kiinteistön mahdolliset puutteet ja päättämään mitä parannuksia on järkevää toteuttaa. Hallitus voi myös tehdä esteettömyyskävelyn yhdessä testi-



Asukkaan on hyvä miettiä ajoissa, vastaako koti ja asuinalue omia tarpeita vielä ikääntyneenäkin.

ryhmän kanssa, johon kuuluu esim. rollaattorin avulla ja lastenvaunujen kanssa kulkevia asukkaita. Lisätietoja esteettömyyden kartoittamisesta löytyy hankkeen verkkosivujen hyödyllisiä linkkejä osion kautta.

Osakkaan muutostyöt ja asumisen ennakointi

Koti kannattaa muokata esteettömäksi ja turvalliseksi hyvissä ajoin. Hyväkuntoisena tarvittavien muutosten teettäminen on helpompaa. Lisätietoja asumisen ennakkoinnista voi löytää esimerkiksi Vanhenemien.fi-sivustolta.



Esteettömyysparannuksia taloyhtiön yhteisiin tiloihin voidaan tehdä taloyhtiö-hankkeena tai osakkaan toimesta hänen omalla kustannuksellaan.

Kotona tarvittavia esteettömyysparannuksia ovat mm. kynnysten mataltaminen, oviaukkojen leventäminen sekä keittiön ja pesutilojen turvallisuuden parantaminen. Muutostöihin voi saada Aran avustusta, kotitalousvähennystä, Hyvinvointialueen tukea tai vakuutusyhtiön korvauksia. Vanhustyön keskusliiton korjausneuvonta auttaa muutostarpeiden arvioinnissa, urakoitsijan valinnassa ja avustusten hakemisessa.

Asunto-osakeyhtiölain uudistuksen myötä osakkaalla on oikeus tehdä omalla kustannuksellaan esteettömyyttä parantavia muutoksia myös

taloyhtiön yhteisiin tiloihin. Muutostyöt voivat olla esimerkiksi kulkuluisia, ovenavauslaitteita ja käsijohteita. Toteuttava osakas vastaa käyttökuluista, huollosta ja kunnossapidosta sekä tarpeettomaksi käyneen muutoksen poistamisesta.

Joskus esteettömyyden parantaminen saattaa olla mahdotonta, jolloin on parempi muuttaa ennen kuin toimintakyky heikkenee liikaa. Kannattaa myös selvittää erilaisia yhteisöllisen asumisen vaihtoehtoja.

Suomen väestöstä joka kymmenes on yli 75-vuotias. Heistä 90 % asuu omassa kodissaan, usein omistamassaan asunnossa tavallisessa taloyhtiössä. Ikääntyneistä 43 % asuu kerrostalossa, mutta vain noin joka toisessa suomalaisessa kerrostalossa on hissi. Maamme asunnoista arviolta 80 % ei täytä esteettömyysvaatimuksia.

Ilmanvaihtojärjestelmän perussäätö taloyhtiössä



Teksti: Jari Virta, tekniikan tohtori, rakennustekninen kehityspäällikkö, Kiinteistöliitto Uusimaa

Huonosti toimiva ilmanvaihto voi aiheuttaa kiusallisia terveyshaittoja. Perussäädöllä voidaan varmistaa jokaisen asunnon ilmanvaihdon toimivuus eli riittävä tulo- ja poistoilma. Oikein toimiva ilmanvaihto voi säästää myös energiaa.

Painovoimainen ilmanvaihto oli asuinkerrostalojen yleisin ilmanvaihtoratkaisu aina 1960-luvun alkuun asti. Tämän jälkeen yleistyivät koneelliset poistoilmanvaihtojärjestelmät yhteiskanavapoistolla, ja ne olivat puolestaan vallitseva ratkaisu aina 2000-luvun alkuvuosiin asti.

1970–1990-lukujen rivitaloissa ilmanvaihtojärjestelmät ovat pääosin joko painovoimaisia tai koneellisia. Rivitalojen koneellinen poistoilmanvaihtojärjestelmä eroaa asuinkerrostalojen ilmanvaihtojärjestelmästä siten, että rivitalossa jokaisella asunnolla on yleensä oma poistopuhallin eli huippuimuri. Näin ollen eri asuntojen ilmanvaihtokanavistot eivät ole kytköksissä toisiinsa.

Ilmanvaihtojärjestelmä tarvitsee säätöä

Tarve ilmanvaihtojärjestelmän perussäätöön tulee tavallisesti ilmi esimerkiksi asuinkiinteistön kuntoarvion tai asukkaiden tekemien huomioiden perusteella. Ilmanvaihdon perussäädöllä tarkoitetaan ilmanvaihtojärjestelmän tarkastusta, puhdistusta sekä säätöä, joista muodostuu yksi saumaton kokonaisuus. Käytännössä ilmanvaihdon perussäätö tehdään asuintiloissa noin 10 vuoden välein.

Asunnon pitkäaikainen puutteellinen ilmanvaihto voi aiheuttaa terveyshaittoja, muun muassa kroonista nuhaa ja yskää, ihon kuivumista, päänsärkyä ja väsymystä. Huonosti toimiva ilmanvaihto lisää myös asukkaiden tyytymättömyyttä ja valituksia esimerkiksi vedontunteesta, tunkkaisesta ilmasta tai vaikeuksista avata huoneiston ulko-ovea. Ongelmat ilmanvaihdossa lisäävät myös riskiä kosteuden tiivistymiselle rakennuksen sisäpintoihin, joka taas edesauttaa home- ja kosteusvaurioiden syntyä.

Ongelmat korjattava ennen säätötyötä

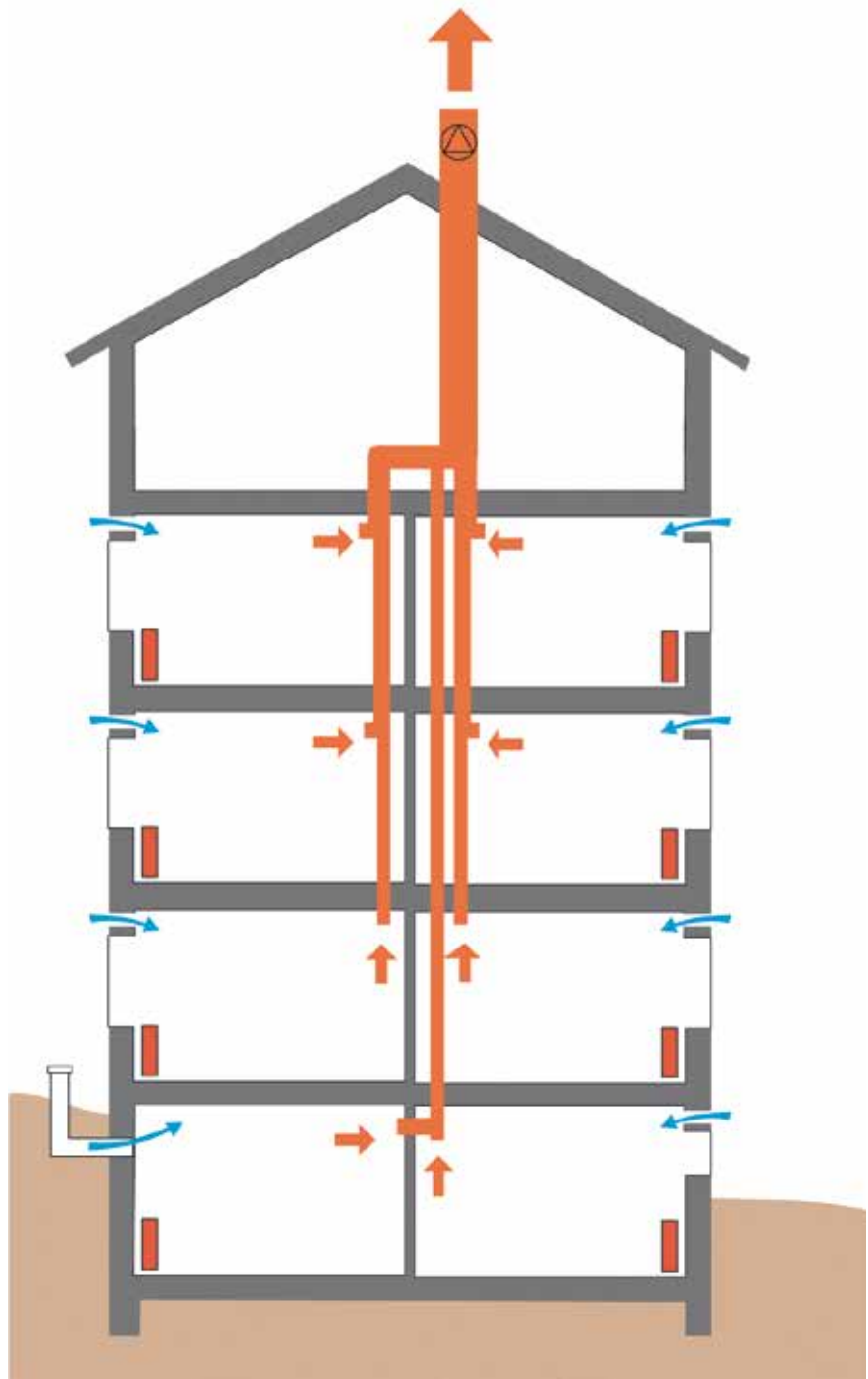
Kuntoarviossa, taloyhtiön energia-tarkastuksessa tai erillisessä ilmanvaihdon tarkastuksessa huomattut puutteet on korjattava ennen kuin järjestelmä puhdistetaan ja säädetään.

Korjaukset voivat merkitä esimerkiksi sitä, että korvausilmaratkaisuja parannetaan tai käyttöikänsä loppuun tullut puhallin uusitaan. Hyvän lopputuloksen kannalta mahdollinen perussäätötyö ja siihen mahdollisesti liittyvät kunnostustoimet tulee tehdä seuraavassa järjestyksessä:

1. tiiviiden parantaminen, esimerkiksi ikkunoiden tiivistäminen
2. ulkoilma- ja siirtoilmareittien kunnostus
3. ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus
4. ilmanvaihtojärjestelmän säätö
5. tarvittaessa lämmitysjärjestelmän perussäätö.

Ilmanvaihdon perussäädöllä saadaan ennen kaikkea varmistettua jokaisen asunnon ilmanvaihdon toimivuus eli se, että asuntoihin tulee ja niistä poistuu suunniteltu määrä ilmaa. Jos ilmanvaihtojärjestelmän ilmavirrat ovat olleet ennen säätöä liian suuret tai puhaltimien käyttöaika tulit väärät, saadaan aikaan myös säästöä lämmitysenergian ja kiinteistösähkön kulutuksessa.

Ilmanvaihtojärjestelmän tasapainotus maksaa asuinkerrostaloon noin 100–150 euroa huoneistoa kohden, jos kojeita ja venttiileitä ei tarvitse uusia. Kyse on nopeasta muutaman päivän työstä, jossa säädetään vain ilmamäärät.



Kuvan tyypillinen koneellinen poistoilmanvaihtojärjestelmä alkoi yleistyä 1970-luvulla. Kuva: Virta, J. & Pylsy, P. 2011. Taloyhtiön energiakirja. Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Puhdistamaton ja säätämätön ilmanvaihtojärjestelmä:

- ilmanvaihtuvuus rakennuksessa ja/tai yksittäisissä huoneistoissa voi olla liian pieni tai suuri
- huoneiston eri huoneiden ilmavirrat ovat liian pienet tai suuret
- huoneistoon ei tule tarpeeksi korvausilmaa ulkoa (painovoimainen ja koneellinen poisto)
- huoneisto on liian alipaineinen suhteessa ulkoilmaan ja/tai naapurihuoneistoihin.

Kevytsännöintiä hankkimassa



Teksti: Jenni Hupli, lakiasiaintohtaja, Kiinteistöliitto. Kuva: Katri Lehtola | Keksi

Varsinkin pienet taloyhtiöt hankkivat palveluntuottajalta vain osan isännöintitehtävistä.

Isännöintitehtävien osapalveluja eli kevytisännöintiä tarjottaessa ja hankittaessa on oltava tarkkana. Isännöitsijää sekä isännöitsijän yleisiä tehtäviä ja niihin liittyviä vastuuta koskeva sääntely on huomioitava.

Kevytisännöintipalvelut yleistyneet

Varsinkin pienemmissä taloyhtiöissä kevytisännöintipalvelujen hankinta on yleistä. Monet palveluntuottajat tarjoavat taloyhtiöille räätälöitävissä olevia palvelukokonaisuuksia.

Kevytisännöintipalvelujen sisältö vaihtelee palveluntuottajakohtaisesti. Palvelua voi tarjota esim. tilitoimisto isännöintiyritys tai muu konsultti.

Taloyhtiöiden mahdollisuudetsaada täysmittaista perinteistä isännöintipalvelua ja toisaalta käytössä olevat omat resurssit hallinnon hoitoon vaihtelevat. Onkin lähtökohtaisesti erittäin tervetullutta, että markkinaan on tullut toimijoita, joilta pienemmätkin taloyhtiöt voivat hankkia tarvitsemiaan palveluja.

Kuka on isännöitsijä?

Taloyhtiöissä on muistettava, että yhtiöllä on lain mukaan oltava isännöitsijä, jos yhtiöjärjestys niin määrää tai yhtiökokous niin päättää.

Asunto-osakeyhtiölain näkökulmasta isännöitsijä on joko henkilöisännöitsijä tai isännöintiyhteisö.

Kaupparekisteriin taloyhtiön isännöitsijäksi kirjataan henkilöisännöitsijä taikka isännöintiyhteisö ja sen ilmoittama päävastuullinen isännöitsijä.

Isännöitsijän kelpoisuusvaatteet on säädetty laissa ja niiden mukaan isännöitsijä ei saa olla esim. alaikäinen, konkurssissa, liiketoimintakiellossa taikka edunvalvonnassa. Taloyhtiö voi valita isännöitsijäksi kelpoisuusvaatteet täyttävän isännöintitehtävien ammattilaisen tai vaikkapa osakkeenomistajan, jonka hallitus arvioi soveltuvaksi hoitamaan isännöintitehtäviä.

Yhteistä monelle kevytisännöintipalvelulle vaikuttaa olevan se, ettei kevytisännöintipalveluihin sisälly nimettyä henkilöisännöitsijää tai päävastuullista isännöitsijää. Näin ollessa on mielestäni jo lähtökohtai-

sesti tulkinnanvaraista, onko kyse ylipäänsä asunto-osakeyhtiölain sääntelemästä isännöinnistä.

Tulkinnanvaraisuus huomioiden tällainen palvelu soveltuu mielestäni taloyhtiölle, jolla ei ylipäänsä ole velvollisuutta isännöitsijän valitsemiseen yhtiöjärjestysmääräyksen tai yhtiökokouspäätöksen perusteella. Tällöin palvelu täydentää hallituksen tehtävien hoitoa.

Vaihtoehtoisesti palvelu soveltuisi tilanteessa, jossa henkilöisännöitsijäksi on valittu ja rekisteröity taloyhtiön osakas, mutta palvelulla halutaan täydentää tällaisen osakasisännöitsijän tehtävien hoitoa.

Isännöitsijän tehtävät ja vastuut

Isännöitsijä huolehtii lain mukaan kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Isännöitsijä vastaa myös siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Isännöitsijän on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat

tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi. Isännöitsijäntodistuksen antaminen kuuluu myös isännöitsijän tehtäviin.

Kuten havaita saattaa, isännöitsijän tehtäväkenttä on laissa säädetty paitsi yleispiirteiseksi, myös laajaksi. Isännöinnin tehtäviä ja niiden veloituserusteita konkretisoidaan tyypillisesti isännöintisopimuksessa ja siihen liitettävässä tehtäväluettelossa.

Isännöitsijän laaja tehtäväkenttä ja siihen liittyvä vastuu kulkevat käsi kädessä. Huomionarvoista on, että lakisääteisten tehtävien hoidosta seuraava vahingonkorvausvastuu määräytyy asunto-osakeyhtiölain mukaan. Tätä vastuuta ei voi rajoittaa isännöinti- tai muuhun palvelusopi-

mukseen otettavalla vastuunrajoitusehdolla.

Vahingonkorvausvastuun jakautuminen yhtiön johdon eli isännöitsijän ja hallituksen välillä määräytyy aina tapauskohtaisen arvioinnin perusteella. Erilaiset kevytisännöintipalvelut yhdistettynä osakasisännöintiin ja hallituksen tehtävien hoitoon eivät ole omiaan ainakaan selkiyttämään jo entuudestaan tulkinnanvaraisia vastuutilanteita.

Riskit tunnistettava

Sekä palveluntuottajien että taloyhtiöiden on tärkeä tunnistaa ero lakisääteisen isännöinnin ja suppeampien hallinnollisten palvelujen välillä. Palveluun kuuluvien tehtävien

yksilöintiin sekä osapuolten väliseen tehtäväjakoön ja roolitukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Sopimuksen tulkintakiistassa ratkaisevaa merkitystä annetaan sopimuksen sisällölle, ei sen otsikoinnille. Palvelun ja sopimuksen tulkinnanvaraisuus on riski niin palveluntuottajalle kuin taloyhtiöllekin.

Kevytisännöintiä hankkivan taloyhtiön on tiedostettava, että muiden isännöintitehtävien kuin hankittujen palvelujen osalta pallo tehtävien hoidosta jää lähtökohtaisesti yhtiölle eli sen osakasisännöitsijälle tai hallitukselle.

Taloyhtiön kannattaa varmistaa oman kiinteistövakuutuksen riittävyys ja edellyttää palveluntuottajalta vakuutusturvaa vahinkojen varalta.



Kuva: Kiertokaari Oy

Oulun seudun jätekuljetuksia kilpailutetaan uudelleen

Teksti: Sari Arffman, Kiertokaari Oy

Tavoitteena on, että jätekuljetusurakoitsijat valitaan vuoden 2025 aikana ja uudet urakat alkavat pääsääntöisesti kevään 2026 aikana. Urakat kestävät 2–5 vuotta.

Uusi kilpailutus tuo jonkin verran muutoksia jätekuljetuksiin. Kierto-

kaaren logistiikkapäällikkö **Veli-Pekka Pyörälä** kertoo, että Oulussa keskustan ja Tuiran alueella jäteautojen päästöt tulevat vähenemään, sillä alueen urakoitsijoiden on käytettävä jatkossa biokaasukäyttöisiä jäteautoja.

Lisäksi punnitseva jäteauto tulee

koekäyttöön Sivakan kohteisiin.

”Auto punnitsee jäteastian ennen tyhjennystä ja sen jälkeen, minkä ansiosta saadaan tarkkaa tietoa asukkaiden tuottamista jätemääristä ja





Kiertokaaren logistiikkapäällikkö Veli-Pekka Pyörälä arvioi, ettei uusi kilpailutus muuta merkittävästi jäteastiatyhjennysten hintoja, mutta tämä selviää vasta urakoitsijoiden valinnan jälkeen. Kuva: Harri Tarvainen

lajitteluasteesta. Tulevaisuudessa tieto voi vaikuttaa jätemaksuihin”, Pyörälä kertoo.

Hintoihin ei odoteta suuria muutoksia

Kunnat jaetaan urakkaohjelman mukaisiin urakka-alueisiin. Lehden painoon mennessä tarkka suunnitelma urakka-alueista ei ollut vielä lopullisesti varmistunut.

Jos alueisiin tulee muutoksia, niillä pyritään helpottamaan jäteastiatyhjennyksiäsekätekemäänalueidenhoidosta entistä kustannustehokkaampaa.

Kiertokaari kilpailuttaa omistajakuntiansa jäte-kuljetusurakoita alkuvuoden aikana. Kilpailutuksessa ovat mukana Hailuoto, Ii, Kempele, Lumijoki, Oulu, Siikajoki ja Raahen sekä Oulun kaupungin vuokrataloyhtiö Sivakan kohteet.

Pyörälä arvioi, ettei kilpailutus muuta merkittävästi jäteastiatyhjennysten hintoja, mutta tämä selviää vasta urakoitsijoiden valinnan jälkeen.

Uusia bonuksia urakoitsijoille

Urakkaohjelma ohjaa jätekuljetusyritysten ja jätteenkuljettajien työskentelyä. Siinä määritellään muun muassa urakkaan kuuluvat tehtävät, kalustovaatimukset sekä mahdolliset sanktiot tai bonukset.

Uuteen urakkaohjelmaan on tulossa esimerkiksi kannustimia tyhjennyspäivien ajoitukseen. Jos ajopäivät pitävät hyvin paikkansa, urakoitsija voi saada siitä palkkion.

”Urakoitsijasta johtuvista toistuvista laiminlyönneistä voi tulla vastaavasti sakkomaksuja: jos esimerkiksi tyhjennystä ei kuitata tehdyksi tai tyhjennys on toistuvasti useita päiviä myöhässä”, Pyörälä avaa.

Urakkaohjelmaan on kirjattu, että jos jäteastiaa ei tyhjennetä ajoissa, korvaavan tyhjennyksen on tapahduttava kahden vuorokauden sisällä suunnitellusta ajopäivästä.

Fakta:

- Kiertokaari vastaa omistajakuntiansa alueella asuinkiinteistöjen bio- ja pakkausjätteiden kuljetuksista taa- jamassa.

- Lisäksi Sivakan kohteissa ja Pudasjärvellä Kiertokaari hoitaa myös sekajätteen kuljetuksen.

- Jätekuljetuksia ohjaavat jätelaki ja paikalliset jätehuoltomääräykset. Määräyksissä säädetään esimerkiksi tyhjennysvälit, lajiteltavat jätteet sekä kriteerit asianmukaiselle jättepisteelle.

- Jätehuoltomääräykset hyväksyy paikallinen jätehuoltoviranomainen.

Esimerkiksi Hailuodon, Iin, Kempeleen, Lumijoen, Oulun ja Pudasjärven jätehuoltoviranomainen on Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnan alainen seudullinen jätehuoltojaosto.

Raahen jätehuoltoviranomaisena toimii rakennetun ympäristön lautakunta ja Siikajoen kunnassa viranomainen on tekninen lautakunta.

- Jätehuoltoviranomainen hyväksyy myös jätetaksan ja tekee päätöksen siitä, onko alueella käytössä kunnan järjestämä vai kiinteistön haltijan järjestämä sekajätteenkuljetus.

Kiitos kun kierrätät!

Hyötyisikö taloyhtiösi lajitteluneuvonnasta tai jäteastioiden ja jätehuollon kustannusten kartoituksesta?

Ota yhteyttä kiertotalousasiantuntijaamme!

Terhi Romakkaniemi

p. 040 658 1933

terhi.romakkaniemi@kiertokaari.fi

Lajitteluohjeet taloyhtiöille

Tarjoamme verkkosivuillamme ladattavaksi monipuolista materiaalia asukkaiden avuksi: lajitteluohjeita, vinkkejä ja tulostettavaa materiaalia.



Tutustu ja nappaa ohjeet talteen osoitteesta [Kiertokaari.fi/lajitteluvinkit-ja-ohjeet-taloyhtiöille](https://kiertokaari.fi/lajitteluvinkit-ja-ohjeet-taloyhtiöille) tai lue QR-koodi.



Ruskonniityntie 10, Oulu
toimisto@kiertokaari.fi
p. 08 5584 0020 ma-pe 8-16

Hailuoto - Ii - Kempele - Lumijoki - Oulu - Pudasjärvi - Raase - Siikajoki

KATTAMISEN AMMATTILAINEN



Posanlenkki 12, 90620 Oulu
puh. 0207 291 400

Timo Warppe 0400 382 059
katterla@katterla.fi

Katso lisää: www.katterla.fi



kukkohovipalvelut.fi

KIINTEISTÖHUOLTOPALVELUT

- Kiinteistöhuolto
- Koneurakointi
- Pienremontit



SIIVOUSPALVELUT

- Kotisiivoukset
- Remontti/muuttosiivoukset
- Kiinteistö- ja liiketilasivoukset



KIINTEISTÖHUOLTO 045 113 7929
info@kukkohovipalvelut

SIIVOUS 040 588 7850
siivous@kukkohovipalvelut

PÄIVYSTYS 24 H/VRK ☎ 0400 685 302



- ✓ KATTOREMONTIT
- ✓ SADEVESIJÄRJESTELMÄT
- ✓ KATTOTURVATUOTTEET

Kaikki
kattoremontit
huolellisesti ja
laadukkaasti
taloyhtiöihin!



045 2766 254

info@lumorakennus.fi

www.lumorakennus.fi

Korjausrakentamisen ammattilainen Oulun seudulla.

- Huoneistoremontit
- Pesuhuoneremontit
- Saunaremontit
- Asbestipurkutytöt

TARA

RAKENNUS OY

www.tararakennus.fi ☎ 0400 151521

Tatu Rautiainen | info@tararakennus.fi

SÄHKÖtek

Ammattitaidolla vuodesta 1994

LUOTETTAVAA SÄHKÖTYÖTÄ MYÖS TALOYHTIÖILLE

Kodin ja toimitilan sähkötyöt
Sähköurakointi / Sähkösuunnittelu
Sähkösaneeraukset
Energiansäästöratkaisut
Sähköautojen latausratkaisut
Aurinkopaneelit
LED-valaistukset

TULE TUTUSTUMAAN
mallistudioomme osoitteessa
Hiltusentie 20 A 5, 90620 OULU.

Luotettava
Kumppani



elfin



SUOMEN
VAHVIMMAT
PLATINA

0400 960 342

asiakaspalvelu@oulunsahkotek.fi
www.oulunsahkotek.fi



SÄHKÖ OPTIMA

Oulun Sähkö Optima Oy
Marja-ahontie 10
90240 Oulu Finland
044 711 6694
info@sahko-optima.fi
sahko-optima.fi

SÄHKÖASENNUKSET OULUN ALUEELLA YLI 20 VUODEN KOKEMUKSELLA

Laadukasta LVI-palvelua.

Pohjois-Pohjanmaan LVI1 Oy tarjoaa LVI-korjaus-
palveluita ammattitaidolla nopeasti ja sovittun
aikataulun mukaisesti. Teitä palvelee joukko
pitkään alalla toimineita LVI-alan ammattilaisia.

Lisätietoja asiantuntijoiltamme:

Jari Jomppanen, Huoltopäällikkö, puh. 040 150 3800

Pohjois-Pohjanmaan

LVI1

Työn vastaanotto:
huolto@pplvi1.fi
puh. 040 579 9000
www.pplvi1.fi



Päivystys
0400 273 117



Monipuoliset rahoitusratkaisut taloyhtiön peruskorjauksiin

Me **Pohjolan OP Yrityspalveluissa** autamme taloyhtiötäsi onnistumaan niin pienissä kuin suurissakin remonteissa ja peruskorjaushankkeissa. Tunnamme alueemme taloyhtiöiden tarpeet. Tarjoamme:

- **taloyhtiösi tarpeisiin sopivan rahoitusratkaisun:**
Yrityslaina sopii erityisesti taloyhtiön pitkäaikaisiin investointeihin, kuten peruskorjauksiin.
Vihreä laina sopii ympäristökuormitusta vähentävien hankkeiden rahoitukseen. Kestävät rahoitusratkaisumme sopivat sinulle, jos taloyhtiösi suunnittelee investointia esimerkiksi energia- tehokkuutta parantaviin hankkeisiin.
Korkosuojauksen avulla teet taloyhtiösi lainanhoitokuluista ennustettavia ja hillitset rahoitusvastikkeiden nousua, sillä suojauksen vuoksi korkotaso on tiedossa koko laina-ajan.
- **käyttöösi digitaaliset palvelut**, jotka helpottavat raha-asoiden hoitamista. Käyttöoikeudet on mahdollista saada myös hallituksen puheenjohtajalle.
- **avun talouden suunnitteluun ja seurantaan.**

Hae yrityslainaa verkossa

Taloyhtiösi rahoitusneuvottelut saat helposti käyntiin hakemalla taloyhtiölainaa osoitteessa op.fi/yrityslaina.

Liitä hakemukseesi mukaan

- viimeisin ja sitä edellisen vuoden virallinen tilinpäätös
- talousarvio kuluvalle/seuraavalle vuodelle
- osakasluettelo osoitetietoineen
- taloyhtiön energiatodistus
- kunnossapitosuunnitelma
- tuore isännöitsijäntodistus.

op.fi/pohjolan

Yrityslainan ja luotollisen yritystilin tarjoaa osuuspankki. Taloyhtiön korkosuojauksen tarjoaa OP Yrityspankki Oyj.

Pohjolan OP 

Kysy – me vastaamme

Kuva: Katri Lehtola | Keksi



Anssi Väättäinen, rakennustekninen asiantuntija, Kiinteistöliitto

Taloyhtiössämme on eristerapattu julkisivu. Lehdistössä on puhuttu, että tuollainen julkisivu olisi vaurioherkkä. Mihin hallituksen kannattaa kiinnittää jatkossa huomiota?

Eristerappausmenetelmä on valitettavasti osoittautumassa 2000-luvun ”pesubetoniksi” eli valitettavan vaurioherkäksi julkisivujärjestelmäksi. Eristerappaukselle tyypillisiä vaurioita ovat rappauskerrosten halkeilu ja irtoaminen alustastaan sekä vuotavista rakenneliittymistä johtuvat kosteusvauriot. Rappauskerroksen halkeiluun ja irtoamiseen on syynä rappauksen liian ohuet kerrospaksuudet sekä rappausverkon väärä sijainti. Rakenneliittymien kosteusvuodot ovat pääosin työvirheistä johtuvia.

Eristerappauksen paikallisia vaurioita voidaan kunnostaa paikkakorjauksin ja eristerappauksen käyttöikä voidaan jatkaa huoltomaalauksin. Laajempien eristerappausvaurioiden kunnostaminen edellyttää huomattavasti raskaampia ja kalliimpia korjausmenetelmiä, uudelleen rappautaa tai vaurioituneen rappauksen päälle tehtävää ns. peittävää korjausta. Eristerappauspintojen tarkastelu ja säännöllisesti tehtävät kuntotarkastukset ja -tutkimukset rappauspinnoille ovat avainasemassa eristerappauspintojen oikea-aikaisille huolto- ja korjaustoimenpiteille.



Mika Haverinen, pelastuspäällikkö, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos pyysi viime vuonna taloyhtiöitä vastaamaan itsearviointikyselyyn. Millaisia tuloksia saitte?

Pohjois-Pohjanmaan rivi- ja kerrostaloihin kohdistettuun paloturvallisuuden itsearviointikyselyyn saatiin vastaus yhteensä noin 2 700 kohteen osalta.

Vastaus jäi puuttumaan noin 1 400 kohteesta. Tulokset eivät ole turhan mairittelevat, esimerkiksi pelastussuunnitelma on laadittu kuuteen kohteeseen seitsemästä, pääsulkujen sijainti on opastettu viidessä kohteessa kuudesta.

Alueen asuinrakennusten väestönsuojista enintäänkin vain 60 prosenttia on asianmukaisesti tarkastettu, huollettu ja läpäissyt tiiveyskokeen. On selvää, että pelastuslaitoksella ryhdytään jatkotoimenpiteisiin tulosten vuoksi.



Kalle Pyrhönen,
asianajaja, varatuomari

Milloin vuokralainen saa osallistua yhtiökokoukseen?

Tietyissä tapauksissa vuokralaisella on oikeus osallistua yhtiökokoukseen yhtiöissä, joissa on vähintään viisi eri omistajien omistamaa osakehuoneistoa.

Vuokralaisella on puheoikeus kokouksissa, joissa käsitellään yhtiön järjestyssääntöjä, yhteisten tilojen käyttöä taikka vuokralaisen huoneistoon tai yhteistiltojen käyttöön olennaisesti vaikuttavaa kunnossapitoa ja uudistamista. Yhtiökokouksessa vuokralaisella ei kuitenkaan ole äänioikeutta ilman osakkeenomistajan valtuutusta.

Miten saan mielestäni tärkeän asian varsinaisen yhtiökokouksen esityslistalle?

Osakkeenomistajana sinulla on oikeus saada asiasi yhtiökokouksessa päätettäväksi. Edellytyksenä kokouskutsun esityslistalle pääsemiseksi on se, että asiasi kuuluu yhtiökokouksen päätettäväksi.

Mikäli kyseessä on yhtiökokouksessa päätettävä asia, sinun tulee hyvissä ajoin ennen kokouskutsujen lähettämistä tehdä kirjallinen vaatimus yhtiön hallitukselle.

Suositus 8 - Ennakkoilmoitus yhtiökokouksen pitoajankohdasta (ote) (Lähde: Taloyhtiön hyvä hallintatapa -suositus)

Yhtiökokouksen pitoaika ilmoitetaan osakkaille hyvissä ajoin ennen kokouskutsun lähettämistä.

Miksi? Ennakkoilmoitus helpottaa osakkaan aloiteoikeuden käyttämistä. Lain mukaan osakkaalla on oikeus ehdottaa haluamansa asian käsittelemistä yhtiökokouksessa, jos asia kuuluu yhtiökokoukselle ja hallitus saa ehdotuksen niin ajoissa, että se voidaan mainita yhtiö-

kokouskutsussa, jonka sisällöstä päätetään hallituksen kokouksessa.

Hyvä käytäntö on, että hallitus/isännöitsijä ilmoittaa osakkaille yhtiökokouksen pitoajan (päivä ja kellonaika) heti, kun se on tiedossa. Lisäksi ilmoitetaan ajankohta, mihin mennessä osakkaan pitää ehdottaa haluamansa asiaa yhtiökokouksen käsiteltäväksi ja mihin sähköposti- tai postiosoitteeseen ehdotus on lähetettävä.

Laissa ei säädetä yhtiökokousajan ennakkoilmoituksesta ennen kokouskutsun lähettämistä.

Aktiivista ja asiantuntevaa suunnittelu- ja valvontapalvelua!



SUUNNITTELU JA VALVONTA

**ULKOSEINIEN KENGITYS-
KORJAUKSEN SUUNNITTELU,
KUNTOTARKASTUKSET,
ENERGIATODISTUKSET JA
KOPIOINTIPALVELU**

**Muurarinkatu 2,
92120 Raahе
Puhelin 050 529 0012
www.svapa.fi**



- » nuohous- ja ilmastointi-palvelut
- » savupiippujen korjaukset: massaus, sisäpiiput, muuraus
- » piipunhatut ja hormi-imurit
- » hormien videokuvaus ja kartoitus

nuohous Kipinä
040 124 9894

Kiinteistöliiton kuntavaalikysely: Asumisen kustannukset ovat karanneet käsistä

Tervetuloa!
Tapahtuma on maksuton ja kaikille avoin

Asuminen, kodit ja kunnat – kuntavaalikiertue 2025

Luvassa tiukkaa asiaa asuntopolitiikan,
rakentamisen ja kaavoituksen
tulevaisuudennäkymistä ympäri
Suomen

Oulussa, 1.4.2025 klo 16-18
Kauppakeskus Valkea, Kesäkatu

Kyselyn perusteella ylivoimaisesti tärkein asumisen kysymys kunnissa on asumiskustannukset. Kiinteistöliiton indeksitalovertailun (2024) mukaan asumisen kustannukset ovat nousseet viime vuonna keskimäärin 4,4 prosenttia. Erityisesti lämmitys-, vesi- ja jätemaksut ovat kasvaneet tuntuvasti. Tämä selittää, miksi kunnan omistajapolitiikka ja kuntaomisteisten yhtiöiden päätökset nousivat kolmanneksi tärkeimmäksi asumisen kysymykseksi kunnassa.

Kiinteistöliiton kuntavaalikyselyn viesti on selvä: asumisen kustannusten hillitseminen on avainasemassa tulevissa kuntavaaleissa.

Lue lisää Janne Salakan blogista.
https://www.kiinteistoliitto.fi/blogit/tutkijakehittaa/kuntavaalikysely_2025/

JÄSENPALVELUT

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi on pohjoispohjalaisten ja kainuulaisten taloyhtiöiden etujärjestö. Yhdistyksemme on perustettu 1906. Meillä on tällä hetkellä yli 1500 jäsenyhtiötä. Olemme osa Suomen Kiinteistöliittoa.

Tarjoamme jäsenpalvelut

- Hallituksen jäsenille ja varajäsenille, isännöitsijöille sekä toiminnan- ja tilintarkastajille

Jäsenmaksuun sisältyvinä palveluina taloyhtiö saa

- Neuvontaa laki-, talous-, tekniikka- ja energiakysymyksissä puhelinpalveluna
- Ajankohtaista tietoa uutiskirjeissä, jäsenlehdessä ja Suomen Kiinteistölehdessä
- Kattavat nettisivut ja jäsensivut sekä omat kotisivut taloyhtiölle
- Koulutusta ja tapahtumia
- Työsuhdeneuvontaa Kiinteistötyönantajat ry:ltä
- Ikääntyvien asumiseen liittyvää neuvontaa
- Osallistumisoikeuden puheenjohtajaklubiin
- Webropol asukaskyselytyökalu
- Palvelututka
- Kokoustilat maksutta käyttöön (Kirkkokatu 53 alakerta)

Lisäksi taloyhtiö saa

- Jäsenalennuksia yritysten tuotteista ja palveluista
- Jäsenhintaan tilattavia toimeksi-antoja ja kirjallisia lausuntoja

Johanna Laitala, toiminnanjohtaja
neuvontapalvelut, edunvalvonta,
media, viestintä 040 149 8398
johanna.laitala@kiinteistoliitto.fi

Merja Kokko, järjestösihteeri
jäsenrekisteri, laskutus, tapahtumat,
osoitteenmuutokset 040 485 4311
merja.kokko@kiinteistoliitto.fi

Voit myös varata keskusteluajan toimistolle / TEAMS-keskustelu
Kirkkokatu 53, 90100 Oulu
Palvelemme arkisin klo 9–15
pohjois-suomi.kiinteistoliitto.fi
pohjois-suomi@kiinteistoliitto.fi

Jäsenmaksuesimerkkejä:

As Oy Taloyhtiö 1 2 500 m³ 186 €
As Oy Taloyhtiö 2 9 900 m³ 280 €



**Sovithan
käyntisi ennakoon.
Varmistat että tapaatu
juuri haluamasi
henkilön.**



Energianeuvonnan ajanvaraus
<http://ajanvaraus.kiinteistoliitto.fi/energianeuvonta>



Lakineuvonta
ma-to klo 9-15
pe klo 10-15
puh. (09) 1667 6300



Talous- ja veroneuvonta
ma-to klo 10-12
puh. (09) 1667 6369



Korjaus- ja tekninen neuvonta
ma-to klo 10-12
puh. (09) 1667 6311

Palveluhakemisto

ASIANAJOTOIMISTOJA

ASIANAJAJA JUHA RYYNÄNEN

Urakkasopimukset ja -riidat

www.ryynanen.fi

SUUNNITTELUPALVELUJA



INSINÖÖRI- JA ARKKITEHTITOIMISTO OY PALOLA & PIISPANEN

RAKENNESUUNNITTELU ARKKITEHTI- JA PÄÄSUUNNITTELU KORJAUSSUUNNITTELU
Elektronikkatie 3, 90590 OULU www.palolapiispanen.fi puh. 020 734 8980

ISÄNNÖINTIÄ



**Paikallinen
perheyritys jo
vuodesta 1985**
www.hlahti.fi



ISA-auktorisoitu
isännöintiyritys



**REIM
ISÄNNÖINTI**

puh. 0207 441 700 • www.reim.fi

**Meiltä löytyy kokeneita isännöinnin ammattilaisia
taloyhtiösi käyttöön. Pyydä tarjous!**

RETTA
Isännöinti

Ari Räisänen
puh. 040 614 6819, asiakaspalvelu@retta.fi

rettaisannointi.fi | omaretta.fi

TaLep
Palvelut

*Asiakaslähtöistä
isännöinti-
ja tilitoimisto-
palvelua!*

Puh. 010 292 2830 • www.talep.fi

Kannatusjäsenet



OULUN
LASIPALVELU

iLOQ



OULUN
ENERGIA



 **meranti**

ABLOY



LOIHDÉ
TRUST



LUMON
Viihtyisyyttä pitkälle tulevaisuuteen





Posti Green

KENGITYS - JA MÄRKÄTILA- REMONTIT AMMATTITAITIDOLLA



Remontoimme takuutyönä:

- Kylpyhuoneet
- Saunat
- Keittiöt
- Sisustukset
- Ulkomaalaukset
- Kosteusvauriokorjaukset
- Rakennekorjaukset
- Valesokkelikorjaukset

PYYDÄ TARJOUS TALOYHTIÖSI REMONTISTA!

Markus Määttä, puh. 050 910 3644, markus.maatta@remonttiidea.fi

remontti **idea**

☎ 020 741 5060

www.remonttiidea.fi, uusi osoitteemme: Temmeksentie 4, 90400 Oulu