

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi Jäsenlehti



Tontinvuokra
tuntuu kukkarossa

Tuolijoogaa ja
hääräämötoimintaa
Asunto Oy
Rantatuirassa



Tervetuloa mukaan
Pohjois-Suomen
taloyhtiöiden
ykköstapahtumaan
Ouluun tiistaina 8.10.
Katso sivu 10!

Asunto- ja kiinteistöalan ammattilainen

Avustamme rakentajia, vuokranantajia, taloyhtiöitä ja yksityishenkilöitä erilaisissa asumiseen ja rakentamiseen liittyvissä kysymyksissä päivittäin.

Asiakassuhteemme ovat pitkäaikaisia ja asiakkaidemme mukaan meidän puoleemme käännytään erityisesti siksi, että annamme selkeitä vastauksia ja aidosti hyödyllisiä ratkaisuja.

Asianajajamme ovat toimineet alalla pitkään. Tunnettuamme alamme lainsäädännön, jonka lisäksi meillä on tarvittavaa sovittelu- ja neuvottelukokemusta ongelmanratkaisun tueksi. Hoidamme toimeksiannot huolella ja käänämme asiakkaamme puolesta kaikki kivet. Palvelemme koko Suomen alueella, toimistomme ovat Oulussa ja Jyväskylässä.

Palveluihimme kuuluvat esimerkiksi:

- asunto- ja kiinteistökauppariidat
- vuokrasuhteisiin liittyvät riidat
- asunto-osakeyhtiöiden konsultointi, sopimukset, yhtiöjärjestysmuutokset, yhtiökokoukset
- urakkasopimukset ja -riidat



Asianajotoimisto
Pro Juridica Oy

020 755 1480

oulu@projuridica.fi

projuridica.fi

KENGITYS- JA MÄRKÄTILAREMONTIT AMMATTITAITIDOLLA

Remontoimme takuutyönä:

- Kylpyhuoneet
- Saunat
- Keittiöt
- Sisustukset
- Ulkovuoraukset
- Ulkomaalaukset
- Kosteusvaurio-
korjaukset
- Rakennekorjaukset
- Valesokkeli-
korjaukset

**PYYDÄ TARJOUS
TALOYHTIÖSI
REMONTISTA!**

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



remontti **idea**

☎ 020 741 5060

www.remonttiidea.fi

Uusi osoittemme: Temmeksentie 4, 90400 Oulu

Kansi: tuolijoogapilotin ohjaaja
Elina Huhtala.
Kuva: Johanna Laitala

Lähetä
meille juttu-
vinkki!
Julkaistut jutut
palkitaan.



Jäsenlehti 2-2024

Pääkirjoitus	4
Blogi: Mitä taloyhtiön hallituksen jäsenen on syytä odottaa hyvältä isännöinniltä?	5
Pelastussuunnitelma on asukkaita varten	8
Sähkön hintariskit hallintaan jäsenetusähkön avulla	9
Pohjois-Suomen Taloyhtiöpäivä 8.10.2024	10
Tuolijoogaa ja häääämötointa Asunto Oy Rantatuirassa	14
Kaupunkilaiset ottivat uudistuneet tilat omikseen – yhteisötiloissa viihdytään ja harrastetaan	15
Järjestösihteerin terveiset	17
Tontinvuokra tuntuu kukkarossa	18
Vuokrataloyhtiöiden kuulumisia Haapajärveltä, Nivalasta, Utajärveltä ja Kuusamosta	19
Huoltokirja ja taloyhtiösivut helpottamaan taloyhtiön arkea	24
Mitä on vastuullisuus taloyhtiössä?	28
Paloturvallisuuden itsearviointi Pohjois-Pohjanmaalla	29
Ikä- ja muististävällinen taloyhtiö -hankkeen kuulumiset osa 2	31
Kysy – me vastaamme	32
Uudet hallituksen jäsenet	34
Kannatusjäsenet	34
Palveluhakemisto	35
Jäsenpalvelut	36

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
inker.valtonen@dorimedia.fi

Ilmestymisviikot 7, 38
Aineistoviikot 4, 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

Yhdessä kohti syksyä

Syksy saapuu tuoden mukanaan kuulakkaan ilman ja värikkäät lehdet. Aurinkoisen ja rentouttavan kesän jälkeen pursuamme energiaa ja olemme valmiita kääntämään ajatuksemme kohti uusia haasteita ja mahdollisuuksia.

Syyskauden myötä yhdistyksen tapahtumakalenteri on täyttynyt kiinnostavista ja osallistavista tilaisuuksista. Syyskuu aloitettiin maakunnista, joissa kuultiin ajankohtaisia asioita kiinteistöjuridiikasta. Uutena pienryhmäkoulutuksena aloitimme Oulussa hallituksen jäsenen ABC-koulutuksen. Koulutus on tarkoitettu ihan uusille hallitusjäsenille, ensimmäinen osa tuli heti täyteen, samoin toinen. Rakennuksen kunto-sovellus RAKUn työpaja pidetään marraskuussa, moni sitä onkin jo odottanut. Kaikki tapahtumat löytyvät verkkosivuilta, kannattaa ottaa ne seurantaan, webinaarejakin on tulossa lisää.

Pohjois-Suomen Taloyhtiöpäivä 2024 -tapahtuma järjestetään 8.10. jo viidennen kerran. Näytteilleasettajia on 40 ja luvassa on iloista puheensorinaa, kohtaamisia, verkostoitumista ja uuden oppimista, lakiluentoja sekä -klinikoita. Toivottavasti pääset paikalle, voit ottaa myös ystäväsi mukaan. Tapahtuma on kaikille avoin ja maksuton. Kaikkiin tapahtumiimme on sähköinen ennakoilmoittautuminen.

Taloyhtiöissä riittää paljon touhua myös syksyllä. Olettehan perehdyttäneet uudet hallitusjäsenet hallituksen ja taloyhtiön toimintaan? Verkkosivuiltamme löytyy tietoa taloyhtiön vuosikellosta. Muistathan, että muokattava mallipohja niin vuosikellosta kuin viestinnästä löytyy jäsensivuilta kohdasta työkaluja taloyhtiölle.

Seuraava jäsenlehti ilmestyy helmikuussa, tässä välissä lähestymme teitä kuukausittain uutiskirjeellä ja puolen kuun tietämällä muistutemme tulevista koulutuksista. Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi on Instagramissa, Facebookissa ja LinkedInissä – jos haluat pysyä mukana hetkessä, kannattaa ottaa kanavat seurantaan. Mieleiseen tapahtumaan kannattaa ilmoittautua heti, suosituimpiin tapahtumiin näyttää tulevan jo jonoa. Vahva suositus myös Kiinteistöliiton Taloyhtiökupla -podcastille ja 10 kertaa vuodessa ilmestyvälle Suomen Kiinteistölehdelle. Lehden saavat jäsentaloyhtiöiden puheenjohtajat ja muiden luettavissa se on jäsensivuilla.

Syyskauden tapahtumat päättyvät joulukuussa, jolloin tarjoamme jouluiset täytekkukahvit toimistolla. Ollaan ihmisiä toisillemme ja muistetaan avoin vuoropuhelu, myös silloin kun asiat ovat haastavia!

Puhtia syksyyn!



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/

Mitä taloyhtiön hallituksen jäsenen on syytä odottaa hyvältä isännöinniltä?



Pasi Orava,
hallituksen puheenjohtaja,
Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi

Hyvän isännöinnin ehdottomat edellytykset ovat luottamus, ammattitaito ja yhteistyö. Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän välillä tulee olla luottamus. Luottamuksen jälkeen isännöitsijän tulee olla ammattitaitoinen. Ilman luottamusta ammattitaitokaan ei pelkästään riitä. Kun on luottamus ja isännöitsijä on ammattitaitoinen, niin yhteistyöllä taloyhtiön asiat hoidetaan mahdollisimman hyvin.

Hallituksen jäsen odottaa, että isännöitsijä on valmistautunut hyvin kokouksiin ja pystyy vastaamaan hänelle esitettyihin kysymyksiin. Edellisten kokousten tehtävät on tehty toivotulla tavalla. Hallitus odottaa, että taloyhtiön taloustilanne käydään säännöllisesti läpi, mahdollisia vastikerästejä seurataan aktiivisesti sekä tarpeellisiin toimiin ryhdytään. Pöytäkirja voisi myös valmistua kohtuullisessa ajassa.

Isännöitsijän tulee olla riippumaton yhteistyökumppaneista. Tarjouspyyntöjä jättäessään, hänen tulee toimia aina taloyhtiön edun mukaisesti.

Isännöitsijän tulee toimia ja valvoa, että kaikkia osakkeenomistajia kohdellaan tasapuolisesti. Isännöinnin tulee pyrkiä vastaamaan taloyhtiön osakkaiden toiveisiin. Osakas odottaa, että taloyhtiö on hyvässä kunnossa kaikin puolin, tarvittavat isot korjaukset on tehty ajallaan, ei liian aikaisin eikä liian myöhään, vuosiylläpitokorjausta tehdään koko ajan, talous on hyvässä tilassa, taloyhtiön arvo nousee sekä taloyhtiö on houkutteleva. Isännöitsijä ei voi yksin täyttää osakkaan toivelistaa. Isännöitsijän tulee kuitenkin olla aktiivinen viemään päätettäväksi hallitukseen taloyhtiön kehittämisen kannalta tärkeitä asioita.

Yhtiökokouksessa tilinpäätös käydään liian usein vain ulkolukuna läpi. Tilinpäätöksestä tulisi kiinnittää erityistä huomiota sen tärkeisiin asioihin, esimerkiksi mikä on taloyhtiön taloudellinen tilanne. Moni taloyhtiön osakas ei tiedä, miten sen saa kohtuullisen helposti selville. Isännöitsijän tulisi kertoa yhtiökokouksessa, että vastikelaskelma on osakkaalle tärkein sivu tilinpäätöksessä. (Taloyhtiön hoitoylijäämän taso eli taloyhtiön puskurin suuruus saadaan selville jakamalla vuoden hoitovastikekertymä 12:lla ja näitä yhden kuukauden vastikekertymiä tulisi hoitoylijäämässä noin 3 kuukauden hoitovastikkeen määrä.) Taloustilanteen perusteella isännöitsijän tulisi esittää johtopäätös, onko taloyhtiön taloudellinen tilanne liian hyvä, erinomainen, hyvä, tyydyttävä, välttävä, huono vai onko se kriisissä.

Taloustilanteen perusteella isännöitsijän tulee kyetä tehdä johtopäätöksiä ja esittää tarvittavia toimenpiteitä. Jokavuotinen hoitovastikkeen nostoehdotus ei kerro isännöitsijän taloudellisesta osaamisesta ilman sen hyviä perusteluja.

Isännöitsijän tulee tuntea taloyhtiön kiinteistön tekninen tila. Kiinteistön tekninen tuntemus on ensiarvoisen tärkeä. Sen perusteella tehdään suunnitelma tulevista korjauksista kunnossapitotarveselvitykseen. Isännöitsijän ja hallituksen tulee olla riittävän rohkeita esittämään kunnossapitotarveselvitys ajallisesti pidempänä kuin lain edellyttämää minimi 5 vuotta ja esittää tuleville korjauksille jokin arvio kustannuksista. Arvio remontin kustannuksista kertoo osakkeenomistajille tulevan remontin kustannuksen tason ja valmistaa heitä remonttiin.



**HVM Energy tarjoaa
ratkaisut kaiken
kokoisiin kiinteistöihin**



040 589 2352

Olemme osa 60 vuotta alalla toiminutta



www.hvmenergy.fi

LOIHDE
TRUST

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.trust@loihde.com
029 001 3820

Raahe

raahe.trust@loihde.com
029 001 3830

Kuusamo

kuusamo.trust@loihde.com
029 001 3360

Kiitos kun kierrätät!

Hyötyisikö taloyhtiösi lajitteluneuvonnasta tai jätteastoiden ja jätehuollon kustannusten kartoituksesta?

Ota yhteyttä kiertotalousasiantuntijaamme!

Terhi Romakkaniemi
p. 040 658 1933
terhi.romakkaniemi@kiertokaari.fi

Uutta!

Tarjoamme lajitteluohjeita suomen lisäksi kahdeksalla eri kielellä: englanniksi, ruotsiksi, ukrainaksi, venäjäksi, somaliksi, persiaksi, kurdi-soraniksi sekä arabiaksi.



Nappaa ohjeet talteen osoitteesta
Kiertokaari.fi/in-english
tai lue QR-koodi.



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

Hailuoto - li - Kempele - Lumijoki - Oulu - Pudasjärvi - Raah - Siikajoki

KOTIMAISET NOSTO-OVET

AUTOTALLINOVIEN
VAIHDOT

HUOLLOT JA
KORJAUKSET



KAIKKI KAIVO-, VIEMÄRI JA PUMPPAAMOPALVELUT SAMAN KATON ALTA

SALAOJAT
JA
VIEMÄRIT



HUOLTO
SANEERAUS
24/7



KUVAUS

PUMPPAAMO

MYÖS
paikkasukitukset



24h
päivystys
020 741 8970
myös sulatukset



SUKITUS

IMUPAINEAUTO

TURHA
KANTAA
HUOLTA
ME HUOLAMME

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

Granlund Oulu

LVIA- JA
SÄHKÖSUUNNITTELU,
KIINTEISTÖ- JA
ENERGIAKONSULTOINTI



Granlund

www.granlund.fi/oulu



Pienryhmissä pohditaan pelastussuunnitelmien päivytystä ja vaihdetaan kokemuksia. Vasemmalta yläriivi: Pirkko Lind, Anniina Lahti, Jorma Roms ja Mika Koistinen. Vasemmalta alarivi; Anne Kantola ja Veijo Raittinen

Teksti ja kuva: Johanna Laitala

Pelastussuunnitelma on asukkaita varten

Taloyhtiöllä on oltava pelastussuunnitelma, mikäli sen hallinnoimassa rakennuksessa on vähintään kolme asuinkäyttöön yhtiöjärjestyksessä yksilöityä asuinhuoneistoa. Suunnitelma tulee pitää ajan tasalla eli tarkistaa ajoittain sekä tarvittaessa päivittää.

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen järjestämässä työpajassa pohdittiin mitä kaikkea taloyhtiön pelastussuunnitelmaan liittyy.

“Työpajassa käytiin läpi pelastussuunnitelman säädösperusta, suunnitelman laatiminen ja sen ylläpito sekä taloyhtiön riskienhallinta. Samalla muistuteltiin, että vastuu pelastussuunnittelusta on taloyhtiön hallituksella.

Pelastussuunnitelman voi laatia itse tai käyttää ulkopuolista palveluntarjoajaa,” kertoo työpajan kouluttajana toiminut **Jukka Niiranen, SPEK**. On hyvä muistaa, että pelastussuunnitelma laaditaan rakennuksen asukkaita ja käyttäjiä, ei viranomaisia varten, jatkaa Niiranen.

arviointia sekä riskien suunnitelmallista hallintaa. Nämä toimenpiteet ja käytännöt kirjataan taloyhtiön pelastussuunnitelmaan”, neuvoa Jukka Niiranen.

Pelastussuunnitelman jalkauttaminen

Sen lisäksi, että pelastussuunnitelma tulee pitää ajan tasalla, siitä on tiedotettava rakennuksen tai muun kohteen asukkaille tai työntekijöille. Vastuu tiedottamisesta on hallituksella ja isännöitsijällä, miten asiasta on sovittu tai erikseen sovittaessa asukastoimikunnan tai taloyhtiön turvatiimin tehtävänä.

On tärkeää tiedostaa asukkaiden oikeus perehtyä pelastussuunnitelmaan ja siihen liittyviin ohjeisiin. Usein isännöitsijätoimistoilla on taloyhtiösivut missä pelastussuunnitelma on luettavissa, mutta kaikilla ei ole taloyhtiösivuille mahdollisuutta kirjautua. Tämän vuoksi pelastussuunnitelma tulee jakaa jokaiseen huoneistoon, myös liikehuoneistoihin. Liiketiloiissa toimijoilla ei välttämättä ole edes pääsyä rappukäyvään, mikäli pelastussuunnitelma on luettavissa vain ilmoitustaululla.

Lisätietoja:

Asuinkiinteistön pelastussuunnitelman laadinta (Sisäasianministeriö)
<https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/79211/022012.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Pelastussuunnitelma (SPEK)
<https://www.spek.fi/turvallisuus/pelastussuunnitelma/>

Laki velvoittaa omatoimiseen varautumiseen

“Omatoimisella varautumisella tarkoitetaan onnettomuuksien ennaltaehkäisyä, ihmisten, omaisuuden ja ympäristön suojaamista vaaratilanteissa sekä sellaisiin pelastustoimenpiteisiin varautumista, joihin kyetään omatoimisesti. Käytännössä tämä on vaarojen ja riskien tunnistamista,

Omatoiminen varautuminen

Laki velvoittaa omatoimiseen varautumiseen

Pelastuslain mukaan rakennuksen omistajan ja haltijan sekä toiminnanharjoittajan on osaltaan

1. ehkäistävä tulipalojen syttymistä ja muiden vaaratilanteiden syntymistä
2. varauduttava henkilöiden, omaisuuden ja ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa,
3. varauduttava tulipalojen sammuttamiseen ja muihin sellaisiin pelastustoimenpiteisiin, joihin ne omatoimisesti kykenevät ja
4. ryhdyttävä toimenpiteisiin poistumisen turvaamiseksi tulipaloissa ja muissa vaaratilanteissa sekä toimenpiteisiin pelastustoiminnan helpottamiseksi.

Vuokralaisille kannattaa antaa pelastussuunnitelma vuokrasopimuksen teon yhteydessä. Pelastussuunnitelmasta on hyötyä ainoastaan, jos asukkaat tosiasiallisesti tutustuvat sen sisältöön.

Lisää erilaisia työpajoja

Osallistujia työpajassa oli 14 ja palautteet olivat hyviä. Tapahtumassa saatiin paljon tietoa siitä, miten

edetä pelastussuunnitelman laatimisessa ja päivittämisessä. Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen koulutukset ovat webinaareja ja lähikoulutuksia Oulussa, Raahessa, Kajaanissa sekä Ylivieskassa. Työpajakoulutuksia on järjestetty muutaman vuoden ajan lähinnä taloyhtiöstrategian tiimoilta, mutta jatkossa työpajoja järjestetään turvallisuusteemaan ja hallituksen peruskoulutukseen liittyen.

Syksystä 2023 lähtien on pienryhmäkoulutuksia järjestetty myös hallituksille, aiheina jäsenpalvelut ja -edut sekä hallituksen tehtävät, isännöinnin eettiset ohjeet. Koska koulutuksessa on ainoastaan yhden taloyhtiön hallitus läsnä, on voitu keskustella myös juuri heitä koskevia ajankohtaisia asioita. Hallituskoulutukset järjestetään Teamsissa. ■

Sähkön hintariskit hallintaan jäsenetusähkön avulla



Teksti: Pekka Eerikäinen,
Head of Portfolio Management,
VENI Energia Oy

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen ja VENI Energia Oy:n solmi-
man puitesopimuksen myötä
taloyhtiöt saavat ulkoistettua vaati-
vat sähkönhankinta-asiat puolueet-
tomalle ammattilaiselle. VENI on
Pohjoismaiden johtava sähkönhan-
kintapalveluita tarjoava riippumaton
toimija, jonka tarkoituksena on hank-
kia sähköä mahdollisimman edulli-

sesti ja näin ollen tuottaa säästöjä.

Palveluidemme avulla asiakkaam-
me vähentävät sähkönoston riskejä ja
samalla tavoitteena on varmistaa pit-
kän aikavälin kilpailukykyiset hin-
nat ja ehdot. Seuraamalla markki-
noita lyhyellä ja pitkällä aikavälillä,
VENI toteuttaa sähkönhankinnan ja
riskienhallinnan suojataksena asiak-
kaitamme markkinoiden epävakau-
delta sekä nopeilta ja suurilta hinta-
muutoksilta.

Sähkömarkkinat nyt ja lähitulevaisuudessa

Sähkömarkkinoilla erityisesti uusi-
tuvien tuotantomuotojen kasvun
myötä, niin lyhyen- kuin pitkänkin
aikavälin hintavaihtelut jatkuvat mer-
kittävinä. Lähimarkkinoillamme, ku-
ten Saksassa sähkön ja kaasun hinnat
ovat olleet nousussa, jonka vastapai-
nona meillä on vaikuttanut kohentu-
va pohjoismainen vesivarantotilanne.
Euroopan energiamarkkinat ovat Uk-
rainan ja Lähi-Idän kriisien myötä
edelleen alttiita isoille hintaliikkeille,
mutta kokonaisuutena katsoen ener-

gian kysynnän ja tarjonnan tasapaino-
mentäessä kohti syksyä ja talvea Suo-
messa ja lähialueillamme on parempi
kuin viime vuosina.

Yhteistyön askelmerkit

Informoimme jo mukaan liittyneille
asiakkaille 2025 vuodelle budjettihin-
nan syyskuun aikana. Jäsenetusähkön
mukainen sähköntoimitus käynnis-
tyy suunnitellusti 1.1.2025 alkaen.
Uutena asiakkaana pääset mukaan
sähköhankintaan koska tahansa.

Varmistaaksemme mahdollisim-
man kilpailukykyisen hinnan pidem-
pään yhteistyössä olleille asiakkail-
lemme, liittyvät uudet asiakkaat mu-
kaan ns. liittymisjakson kautta.

Näin ollen uudet asiakkaat pää-
sevät liittymään varsinaiseen jäsene-
tusähkön mukaiseen sähköntoimi-
tukseen yhdessä muiden kanssa vuo-
den 2026 alusta.

Liittymisjaksolla uusien asiakkai-
den sähkönhintaa suojataan parhaan
hankintanäkemyksemme mukaan,
jotta voimme tarjota myös uusille
asiakkaille hintavakautta. ■

Tervetuloa mukaan Pohjois-Suomen
taloyhtiöiden ykköstapahtumaan

POHJOIS-SUOMEN TALOYHTIÖPÄIVÄ

Oulussa 8.10.2024



Lakiklinikat
Kalle Pyrhönen, asianajaja, varatuomari
Satu Kauppila, asianajaja, varatuomari



Luennoitsijana
Jaakko Lindfors,
vanhempi lakimies,
Kiinteistöliitto

Olet lämpimästi tervetullut
Pohjois-Suomen Taloyhtiöpäivään
8.10. – antoisia kohtaamisia
ja lämmin tunnelma

Teksti: Johanna Laitala

Tervetuloa kuulemaan, keskustelemaan ja verkostoitumaan Pohjois-Suomen ykköstapahtumaan Ouluun tiistaina 8.10. Tapahtuma järjestetään jo viidennen kerran, tällä kertaa Radisson Blu hotellin Toivo-ravintolasalissa ja luennot Siltasalissa. Sama paikka kuin viime vuonna, mutta rakennuksen toisessa päässä, meren puolella.

Tervetuloa mukaan, ilmoittaudu ennakkoon:
<https://pohjois-suomi.kiinteistoliitto.fi/tapahtumat/>

Taloyhtiöpäivän tapahtumasivut löydät osoitteesta:
<https://pohjois-suomi.kiinteistoliitto.fi/taloyhtiopaiva/>

Taloyhtiöpäivä on avoinna klo 13.30–18.00. Olemme porrastaneet saapumisajat, voit ilmoittautua saapuvaksi noin klo 13.30 tai toiseen saapumiserään klo 15.30. Porrastamalla saapumiset, varmistamme kaikille viihtyisämmän osallistumiskokemuksen. Tapahtumassa on kaksi luentoa, molemmat samansisältöisiä.

Olet tervetullut, mikäli taloyhtiöelämä kiinnostaa. Tapahtuma on tarkoitettu taloyhtiöiden hallituksille, osakkaille, asukkaille, taloyhtiöstä kotia etsiville, vuokratilayhtiöiden edustajille ja ilman muuta myös ammattilaisille, teille, jotka tarjoatte palveluitanne taloyhtiöille.

Taloyhtiöille on tarjolla tietoisukuja ajankohtaisista aiheista. Palkitsemme myös vuoden 2024 Taloyhtiöpuheenjohtajan sekä Taloyhtiöteon. Taloyhtiöpäivän luennoitsijana on **Jaakko Lindfors**, vanhempi lakimies, Kiinteistöliitosta. Iltapäivän aikana on mahdollisuus varata aika myös lakiklinikkaan, sinua neuvomassa ovat jo aiemmista taloyhtiöpäivistä tutuiksi tulleet **Satu Kauppila**, asianajaja, varatuomari sekä **Kalle Pyrhönen**, asianajaja, varatuomari.

Tapahtumassa on 40 näytteilleasettajaa, reilu kymmenen enemmän kuin viime vuonna. Oulun kaupungin infopisteessä ovat edustettuina asuntomessut, rakennusvalvonta sekä maa- ja mittauspalvelut. Paikalla on myös Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen henkilökunta ja hallituksen jäseniä ■

Tilaa
lataus-
kartoitus!

Kaipaako yhtiönne vaivatonta latausratkaisua?

**Korpilataukselta sähköauton latausinfra ja
latausasemat pieniin ja suuriin taloyhtiöihin**

Toteutamme latausjärjestelmäprojektin aina
alkukartoituksesta latausasemien käyttöönottoon.
50-vuotinen historiamme takaa vankan osaamisen.

www.korpilataus.fi

08 4152 4400

Talvi tulee – onko yhtiönne valmis?

Vielä ehditte laittaa pihavalaistuksen tai
sulapitojärjestelmän kuntoon!

www.korpi.sähkö.fi

08 4152 4400

KARELIA IKKUNA

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

asiakaskäynnillä, sähköpostitse, Teamsillä, puhelimitse – asiakas päättää

PITKÄLLÄ
KOKEMUKSELLA:



Mika Koivukangas,

Puh. 050 388 3161

mika.koivukangas@kareliaikkuna.fi

Peitsa Juujärvi

Puh. 040 903 0781

peitsa.juujarvi@kareliaikkuna.fi

Takuutiivis

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:

- kuntokartoituksesta
- korjaustoimenpiteestä

0400 683 003

saumaset@saumaset.fi

SAUMASET

high quality service

Valve reagoi kaikkeen.

Suorastaan nerokas lämpöratkaisu, joka valvoo kulutusta älykkäästi. Valveen avulla parannat kiinteistösi energiatehokkuutta sekä säästät rahaa.

www.oulunenergia.fi/valve



99,98 %
toimitusvarma



Säästää älykkäästi
energiaa



Paikallisesti
tuotettu

OULUN ENERGIA
POHJOISTA VOIMAA

Reilu

Onni

Valve

Riittääkö virtaa?

Nyt on aika kartoittaa taloyhtiösi valmiudet sähköautojen latauspisteiden asentamiseen.

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

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



EV  **Lataussähkö.fi**

www.lataussähkö.fi
info@lataussahko.fi | p. 0400 861 978

DNA



Ei pöllömpi tapa säästää!

DNA:lta saat kiinteän netin markkinajohtajan varmat ja nopeat yhteydet joka kodin tarpeisiin tänään ja tulevaisuudessa.

Lue lisää: dna.fi/taloyhtiöt

Nettiyhteys on nykypäivän välttämättömyys

Tarjoamme taloyhtiön asukkailla netin perusnopeuden ja markkinoiden laajimman lisänopeusvalikoiman. Asukkaat voivat vaihtaa perusnopeuden nopeampaan aina normaalihintoja edullisemmin. Näin jokainen asukas maksaa vain siitä mitä tarvitsee.

DNA on laajemminkin taloyhtiöelämää helpottava asumisen kumppani. Teemme taloyhtiön arjesta entistä sujuvampaa monilla tutuilla ja uusilla ratkaisuilla. Meiltä saat myös Wattinen Älylämmityspalvelun sekä asukasviestintää ja kulunvalvontaa helpottavan Kodinportin.

Kysy lisää ja pyydä tarjous DNA:n taloyhtiömyynniltä:



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



Miika Laitinen
Asiakkuusvastaava
044 044 2092
miika.laitinen@wattinen.fi



RAKENNUSTERVEYDEN PUOLESTA

-  Kosteusmittaukset
-  Kuntotutkimukset
-  Korjaussuunnittelu
-  Valvonta



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

Energia-
todistukset taloyhtiöille
alkaen 270 €.
Kysy Kiinteistöliiton
jäsenalennusta!



Tuolijoogaa ja hääräämötoimintaa Asunto Oy Rantatuirassa

Joogassa oli osallistujia pääsääntöisesti 9. Osallistujista 6 oli Rantatuirasta, muut naapuri- ja lähialueen taloyhtiöstä. ”On ilo, että ohjaajana, mutta varmasti myös osallistujana, voi vain astella asuintalonsa portaat alas ja harrastus- ja kohtaamistila on siinä”, kertoi selin istuva tuolijoogapilotin ohjaaja Elina Huhtala.

Teksti ja kuva: Johanna Laitala

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi kertoi Oulussa järjestetyssä ”Onko kotitalossa turvallista asua” koulutuksessa Kiinteistöliiton alueyhdistysten Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeesta. Koulutuksessa oli mukana **Elina Huhtala**, Asunto Oy Rantatuuran turvallisuusvastaava, joka otti heti kopin ja rupesi tuumas- ta toimeen.

”Idea tuolijoogan järjestämisestä tässä taloyhtiössä oli luonnollinen, sillä talossa on aktiivinen porukka, joka on jo vuosia järjestänyt kaikenlaista yhteistä toimintaa. Uskoin, että myös tuolijoogaan voisi löytyä helposti osallistujia ja kiinnostusta,” tuu- maa Elina Huhtala. ”Talossamme on myös siisti aulatala, jota käytetään mi- nimaalisesti verrattuna siihen poten- tiaaliin, mitä sillä on. Tila osoittautui-

kin oikein hyväksi tuolijoogalle.”

Maaliskuisessa kyselyssä hanke kartoitti taloyhtiöiden ikäystävälli- sen asumisen kehittämistarpeita. Ky- selyyn tuli 3 000 vastausta eri puolilta Suomea ja 881 pilottikokeilutoivetta. Yhdeksi pilottikohteeksi valikoitui myös oululainen Valtatiellä sijaitseva taloyhtiö.

Kiinteistöliiton ja Ympäristöminis- teriön hankkeessa keväällä 2024 tee- mana oli turvallisuus. Liikkuminen ylläpitää toimintakykyä kaiken ikäi- senä. Tärkeää on myös yhteisölli- syys, se lisää turvaa taloyhtiössä.

Infotilaisuus – yhteisen suunnittelun kautta kohti tuolijoogaa

Huhtala piti ensin asukkaille infoti-

laisuuden, jossa kertoi ikä- ja muis- tiystävällisen taloyhtiö -hankkeen pi- lotista ja tuolijoogasta tarkemmin. Se mahdollisti myös tilaa kysymy- sille ja yhteiselle suunnittelulle. Hyvä suunnittelu esimerkiksi tarvittavien välineiden suhteen pohjusti hyvin ensimmäistä joogakertaa, jolloin kai- killa oli heti hyvät välineet muka- na. Info mahdollisti myös sen, että jokainen pystyi toteamaan, sopiiko jooga itselle vaiko ei.

”On ilo, että ohjaajana, mutta var- masti myös osallistujana, voi vain astella asuintalonsa portaat alas ja harrastus- ja kohtaamistila on siinä. Ei tarvitse lähteä kauemmas, ja ih- miset voivat olla osin myös tuttuja. Toiminta oli todellakin matalan kyn- nyksen tekemistä. Varovainen huo- mioni on, että yhteen tulleet naapurit

innostuvat helposti suunnittelemaan myös mahdollisuuksia muunlaiseen yhteistoimintaan.” toteaa Huhtala.

”Jooga on tuntunut olevan osallistujille sopiva ja hyvää oloa tuottava. Toimintaan saa osallistua omalla tavallaan, mihinkään sosiaalisuuteen ei ketään pakoteta, vaan voi keskittyä ihan vain joogaamaan.”

Joogaan osallistui joogaajia myös naapuritaloyhtiöstä ja Hintasta, kaverit oli kysytty mukaan. Osallistuvat kehuivat ohjaajaa - jooga tuntui paremmalta kerta kerran jälkeen. Pilotissa tuolihoogakertoja oli neljä kappaletta ja joogahetket kestivät tunnin.

Yhteistä tekemistä jo useampi vuosi

”Taloyhtiössä on häääämöö”, kertoi häääämön, silloisen porinapiirin perustaja ja taloyhtiön hallituksen jäsenen **Kerttu Tuohimaa**. ”Häääämö kokoontuu maanantaisin, siellä jutellaan, pelataan, askarrellaan, kukin omien kykyjen mukaan.”

Toiset joogaan osallistuneet kertoivat myös, että taloyhtiössä järjestetään bingo, joulun alla glögitilaisuus ja yksi asukkaista, trubaduuri Timo Kurkela, pitää joululaulutilaisuuden kerroksittain. Kesällä on ollut yhtei-

siä tapahtumia naapuritaloyhtiöiden kanssa pihapicnicin muodossa. Yhteen ääneen todettiin myös, että taloyhtiössä on tervehtimisen kulttuuri. Se on hieno asia ja osa yhteisöllisyyttä. Osallistujat kehuivat myös kodista ja väljää piha-aluetta.

”Taloyhtiössä järjestetään myös grillihetkiä ja pelataan mölökkyä ja läpsitään korttiakin, jos ei tuule. Olemme myös käyneet Tukissa eväretkellä, harvemmin nykyisin, mutta tuo tapa täytyy elvyttää,” totesivat iloiset tuolihoogaan osallistuneet yhteen ääneen. ■

Yhteisöllisyyden lisääminen taloyhtiössä -pilottikokeilu: Hyvinvointia tuolihoogan avulla
<https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/ajassa/ikajamuisti/pilottikokeilut/tuolihooga>

Kaupunkilaiset ottivat uudistuneet tilat omikseen - yhteisötiloissa viihdytään ja harrastetaan

Kuvat: Oulun kaupunki / Harri Tarvainen

Oulun kaupunki uudisti keväällä kuntalaisille avoimet yhteisötilansa (ent. asukastuvat) ja uudistusta juhlistettiin kaikille avoimilla toimintapäivillä. Yhteisötilat yhdenmukaistettiin visuaalisesti kaupunkibrändin mukaisiksi ja entistä viihtyisämmiksi pienillä kaupungin brändiväreissä olevilla elementeillä, kuten tyynyillä, verhoilla ja matoilla. Oululaisten palautteet uudistuksesta on otettu Oulun kaupungilla hymyssä suin vastaan; yhtenäiset ovi- ja ikkunat eivät kaupunkiväreissä ovat auttaneet oululaisia tunnistamaan yhteisötilat houkutellen tiloihin myös uusia käyttäjiä.

”Esimerkiksi usein Yhteisötila Alvarin ohi kävelleet nykyiset kävijät raportoivat, etteivät olleet tienneet tilojen olemassaolosta ennen uusia tunnistettavia ikkunateippejä. Myös

pehmeistä sohvatyynyistä on pidetty ja torkkupeitot ovat kannustaneet ihmisiä jopa rentoon pötköttelyyn arjen lomassa”, osallisuus- ja vuorovaikutusasiantuntija Maiju Teeriaho kertoo.

Keskenään erilaiset yhteisötilat

Yhteisötilat ovat kumppaniyhdistysten ylläpitämiä ja Oulun kaupungin tarjoamia tiloja. Yhteisötiloja hallinnoivat asukasryhdykset järjestävät tiloissa kaikille avoimia tapahtumia ja monenlaista toimintaa.

Oulun yhteisötilat ovat keskenään erilaisia, ja niissä on eri palveluita aina ict-neuvonnasta ompelupalveluihin. Artturin yhteisötilassa, Kaakurin yhteisötilassa sekä Höyhtyän Välkkeellä valmistetaan myös päivittäin lounasta.



Yhteisötiloissa kokoontuu paljon oululaisia harrastusryhmiä. Oululaiset voivat varata yhteisötiloja omaan käyttöön soittamalla suoraan yhteisötilaan.





Leena Ryyppö käy usein Meri-Toppilan yhteisötilassa kutomassa ja viihtymässä. Vasemmalla Olli Anetjärvi.

”Alueellinen omaleimaisuus on hyvä asia ja tätä erilaisuutta on uudistuksessa vaalittu”, Oulun kaupungin yhteisötoiminnan päällikkö Pasi Laukka avaa.

Tarkoitettu kaikille oululaisille

Yhteisötilat on tarkoitettu kaikkien oululaisten käyttöön: viihtymiseen, ryhmätoimintaan ja harrastamiseen. Kuka tahansa voi mennä yhteisötilaan käyttämään sen palveluita tai vaikka kahville lukemaan päivän lehden. Kahvittelu yhdistääkin kaikkia yhteisötiloja ja sen vuoksi yhteisötilojen uusissa yhdenmukaisissa logoissa on kahvikuppi.

Oululaiset voivat käyttää yhteisötilojen palveluita tai varata tiloja erilaisten ryhmien kokoontumisiin ja harrastamiseen pientä nimelliskorvausta vastaan. Tietoja yhteisötilojen palveluista tai käytöstä saa soittamalla suoraan yhteisötilaan.

Tällä hetkellä Oulun kaupungilla on 12 yhteisötilaa: Oulun keskustassa, Tuirassa, Höyhtyällä, Välivainiolla, Rajakylässä, Meri-Toppilassa, Korven-suoralla, Haukiputaalla, Kaakkurissa, Kellossa, Myllyojalla ja Ylikiimingissä.

Esittelyvideo kertoo kävijöiden kokemuksia kaupungin harraste- ja kohtaamistiloista



Oulun kaupungin värit näkyvät nyt yhteisötilojen pienissä viihtyisissä sisustuselementeissä. Kuva Ylikiimingin yhteisötilasta.

Oulun kaupungin Youtube-kanavalta löytyvällä yhteisötilojen esittelyvideolla halutaan lisätä oululaisten tietoutta asukkaille suunnatuista yhteisötiloista. Yhteisötilat ovat tarkoitettu kaikkien oululaisten käyttöön: viihtymiseen, ryhmätoimintaan, harrastamiseen ja kokoontumisiin.

Videolla yhteisötilojen käyttäjät sekä vapaaehtoistyöntekijät ja yhteisötilaan työllistyneet kertovat kokemuksistaan. Videolta löytyy myös keskeiset tiedot siitä, kuinka ja millä tavoin yhteisötiloja pääsee käyttämään. ■



merja.kokko@kiinteistoliitto.fi
040 485 4311

Järjestösihteerin terveiset

Teksti: Merja Kokko, järjestösihteeri, Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi

QR-koodi käyttöön lähitapahtumissa

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi on ottanut käyttöön QR-koodit lähitapahtumissa. Ilmoittauttuasi tapahtumaan saat sähköpostiisi vahvistusviestin, joka sisältää linkin QR-koodin lataamiseen. Koodi lähetetään myös hie-
man ennen tapahtumaa muistutusviestissä. Jos viestejä ei näy, kannattaa tarkistaa sähköpostin roskapostikansio. Viestit lähetetään Lyyti-tapahtumaohjelmiston kautta ja lähettäjänä on pohjois-suomi@kiinteistoliitto.fi.

QR-koodi toimii pääsylippunasi tapahtumaan ja se tarkistetaan tilaisuuden alussa. Voit näyttää koodia puhelimeltasi

tai halutessasi tulostaa sen. Mikäli koodia ei jostain syystä löydy tai sen kanssa on muita ongelmia, osallistujan kirjaaminen saapuneeksi saadaan tehtyä myös manuaalisesti.

Kaikkiin tapahtumiimme tulee ilmoittautua ennakkoon. Tapahtumamme suunnitellaan huolella ja valmistelut tehdään ilmoittautuneiden määrän mukaan. QR-koodien käytönoton myötä saamme parannettua osallistumiskokemusta nopean sisäänkirjauksen, tarkan osallistujaseurannan ja kohdennetun viestinnän myötä.

TAPAHTUMAKALENTERI - SYKSY 2024	
Oulu ti 8.10. Taloyhtiöpäivä ma 14.10. Hallituksen jäsenen ABC- osa 3 ti 12.11. Rakennuksen kuntosovellus RAKU:n käyttökoulutus ti 12.11. Korjaushankkeen valmistelu ja läpivienti ti 17.12. Jouluiset täytekkukahvit  Oulu-klubit ma 28.10. Puheenjohtajaklubi - 72-tuntia koulutus ma 25.11. Puheenjohtajaklubi - Isännöitsijäpaneeli Kemi ke 9.10. Taloyhtiön viestintä - suositeltavat käytännöt ja toimivat välineet	Ylivieska ti 15.10. Puheenjohtajaklubi - Mitkä asiat vaikuttavat rahoituspäätökseen ja miksi? ti 26.11. Puheenjohtajaklubi to 23.1.2025 Leffailla Webinaarit ti 24.9. Miten helpottaa ikäihmisten asumista taloyhtiössä to 10.10. Talouden seuranta ja suunnittelu taloyhtiössä to 24.10. Lämmitystapamuutokset taloyhtiössä ma 11.11. Kameravalvonta taloyhtiössä ma 25.11. Osakasisännöinti ma 2.12. Asumisturvallisuus ma 9.12. Vastuullisuus taloyhtiössä ti 17.12. Kuntoarviosta kunnossapitotarveselvitykseen
POHJOIS-SUOMI KIINTEISTOLIITTO.FI/TAPAHTUMAT/ MERI-LAPPI KIINTEISTOLIITTO.FI/TAPAHTUMAT/	



» Koulutuskalenteri löytyy verkkosivuiltamme. Muutoksia voi tulla, joten kannattaa ottaa some ja verkkosivut seurantaan.

Tontinvuokra tuntuu kukkarossa

Vuokratonteilla sijaitsevilla taloyhtiöillä sopimuskauden jatko tuo mukanaan tasokorotuksen, ja vuosittaiset vuokrantarkistuksetkin saattavat kirpaista.

Oulun kaupungin omistuksessa on noin 2000 rivi- ja kerrostalotonttia, jotka vuokrataan 50 tai 60 vuodeksi. Sopimuksen umpeuduttua vuokrasopimus tehdään uudestaan, jolloin hintaan tuleva tasokorotus saattaa olla tuntuva. Esimerkiksi Lintulassa tonttien vuokrasopimus uusittiin 2014, jolloin vuokra kerrosalaneliometriä kohti nousi 1,1 eurosta 7,8 euroon (9,85 euroa vuonna 2024). 55 neliön asuntoa kohti korotus merkitsi vuodessa satoja euroja.

Tonttien vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin, jonka pohjalta vuokria tarkistetaan myös vuosittain. Esimerkiksi vuoden 2022 tammikuusta vuoden 2023 tammikuuhun elinkustannusindeksi nousi 8,4 prosenttia.

Vuokrasopimuskausi umpeutuu lähivuosina monissa oululaisissa 1970- ja 80-luvuilla valmistuneissa taloyhtiöissä. Jatkosopimukset tehdään pääsääntöisesti 30–35 vuodeksi, joten vuonna 2030 uusitaan myös monia vuosituhannen vaihteessa päivitettyjä vuokrasopimuksia.

Kaupungingeodeetti Veikko Lehtinen sanoo, että vuosikymmenien mittaisissa vuokrasopimuksissa vuokrataso vähitellen jää jälkeen yleisestä hintakehityksestä. Korotukset ovat tapauskohtaisia, mutta ne saattavat olla suuria.

”Vuokrasopimuksen jatkotilanteissa pääoma-arvoa on kaupungin tekemissä päätöksissä yleensä kohtuullistettu ja vuokra-ajan alkuun on laitettu siirtymäaika, jonka kuluessa vuokrataso nousee portaattain kohti lopullista tasoa.”

Myös tämä lopullinen taso on Lehtisen mukaan edelleen kohtuul-



Kaupungingeodeetti Veikko Lehtinen

linen, lähellä ARA- eli yleishyödyllisen asumisen hintaa.

Maanvuokra määräytyy kiinteistöarvion määrittelemän tontin arvon kautta, tuottovaatimus kaupungille on 5 prosenttia tontin arvosta johdetusta pääoma-arvosta. Tontin arvoa nostaa haluttu sijainti kuten vesistön tai keskustan läheisyys.

Oulussa vuokraaminen lähtökohta

Eri kaupunkien suhtautuminen asuintonttien omistukseen vaihtelee: osa kaupungeista tarjoaa mahdollisuutta ostaa tontti omaksi. Oulussa taas vuokraaminen on lähtökohta.

”Oulu on pitkään harjoittanut perinteistä maapolitiikkaa, jossa kaupunki pyrkii ennen asemakaavan laatimista hankkimaan maa-alueet omistukseensa, minkä jälkeen se kaavoittaa, rakentaa kunnallistekniikan ja luovuttaa tontit.”

Tällä politiikalla kaupunki pyrkii helpottamaan alueiden pitkäjänteistä suunnittelua ja kaavoittamaan yrityksille ja asumiseen tontteja tarkoituksenmukaisesti kysyntää vastaavan määrän. Lehtinen toteaa, että näin tonttien hinta ei karkaa, ja asu-
miskustannukset pysyvät kohtuullisina.

Kaupunki valmistelee hyvissä ajoin

Oulussa kaupunki aloittaa yleensä 5–10 vuotta ennen vuokrasopimuksen päättymistä valmistelun, jossa kuullaan tonttien vuokralaisia ja mietitään sopimuksen periaatteita. Kyse ei ole sopimuksen jatkosta, vaan kokonaan uuden sopimuksen tekemisestä. Jatkovuokrauksen ehdoista päättää yhdyskuntalautakunta.

”On hyvä, jos taloyhtiö on yhteydessä kaupunkiin ja ilmoittaa halustaan jatkaa vuokrasopimusta. Tämä ei ole välttämätöntä, vaan jatko tulee kaupungilla automaattisesti vireille.”

Osaan vuokrasopimuksista on kirjattu velvoite, että vuokralaisen tulee ilmoittaa aikeestaan uusia vuokrasopimus vähintään kahta vuotta ennen vuokrasopimuksen päättymistä. Tällöin vuokralaisen on hyvä olla kaupunkiin yhteydessä.

”Periaatteessa ei ole määrätty, minkä muotoinen hakemuksen pitää olla, kirjallinen on paras.”

Tontti mahdollista ostaa omaksi

Raahessa, Ylivieskassa, Kajaanissa, Kemissä ja Kempeleessä maanvuokran taso määräytyy alueen tonttien markkinahinnan perusteella ja on 4–6 prosenttia markkinahinnasta. Hintaa nostaa suosittu sijainti. Vuosittaiset tarkistukset on sidottu elinkustannusindeksiin.

Uudet sopimukset tehdään tavallisesti 50 vuodeksi, ja vuokratontit on mahdollista ostaa myös omaksi. Kempeleessä ei ole lähivuosina päättyviä asuintonttien vuokrasopimuksia, sillä niitä on tehty vuodesta 1996 alkaen, 50 vuodeksi.

Kajaanissa kerrostalotonteista suurin osa on omistustonteilla ja rivitaloista noin puolet. Tänä vuonna Kajaanissa tulee noin 150 vuokrasopimusta uusittavaksi, sillä kaupungissa rakennettiin runsaasti 1970-luvulla.

Kemissä maanvuokrasopimuksia päättyy Ruutin ja Peurasaaren alueil-

la ja uusi vuokrataso nousee tyypillisesti vähintään kaksinkertaiseksi, Ruutin alueella jopa kolminkertaiseksi. Vähintään kaksinkertaistuvien vuokrien maksua porrastetaan niin, että täysi vuokra tulee maksettavaksi 8–9 vuoden jälkeen.

Raahessa on toistasataa kerros- ja rivitalojen vuokratonttia. Uusittavilla vuokrasopimuksilla hinta tarkistetaan vastaamaan alueen käypää hintatasoa.

Ylivieskassa vuokratonttien osuus on pieni ja kaupunki jopa rohkaisee taloyhtiöitä ostamaan tontit omiksi.

Kaupungit ilmoittavat vuokralaiselle tonttivuokrasopimuksen päätymisestä etukäteen. Kemissä ja Raahessa ilmoitus tulee vähintään puoli vuotta ja Kajaanissa kolme vuotta ja yksi vuosi ennen kuin vanha sopimus menee umpeen.

Taloyhtiö päättää vuokrasopimuk-

sen jatkamisesta tai tontin omaksi ostamisesta yhtiökokouksessa ja päätös tulee toimittaa viimeistään vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä kaupungille. Sama päätös toimitetaan myös Maanmittauslaitokselle. Kajaanissa kaupunki hakee vuokrasopimusten kirjausta Maanmittauslaitokselta vuokralaisten puolesta. ■



Kuva: Oulun karttapalvelu

Vuokrataloyhtiöiden kuulumisia Haapajärveltä, Nivalasta, Utajärveltä ja Kuusamosta



Teksti: Taina Ruhala,
toimitusjohtaja, Kiinteistö Oy
Haapajärven Vuokratalot

Haapajärvelle uusi kytkettyjen pientalojen alue Puutalokortteliin

Haapajärven Vuokrataloilla on juuri valmistunut Ara-rahoitteinen kytkettyjen pientalojen alue keskustaan Puutalokortteliin. Asuntoja valmistui 20, joista 11 on kohdennettu senioreille. Asukkaat pääsivät muuttamaan 1.8.2024.

Uuden kohteen lisäksi on sisätilojen osalta loppuvaiheistelyssä 16 asuntoisen kerrostalon vapaarahoitteinen peruskorjaus. Hanketta on toteutettu ns. rappu kerrallaan.

Rakennushankkeet on valmisteltu YM:n ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelman innoittamana Ikääntyneiden asumisen kehittämisen Haapajärvellä -hankkeessa.

Hankkeet olivat välillä kovassa kustannustulessa Euroopan vaikei-

den tapahtumien johdosta, mutta lopulta rakentaminen saatiin erinäisten kustannustarkastelujen jälkeen liikkeelle. Esteettömät uudet asunnot ovat tulleet tarpeeseen ja olleet kiinnostavia hakijoiden keskuudessa.

Sosiaaliturvan uudistus haastaa

Tällä hetkellä haastaa vahvasti sosiaaliturvan uudistus. Yhtiömme perheasuntovaltainen asuntokanta ei vastaa pienruokakuntien asumistarpeisiin siten, että vuokra olisi asumistuen enimmäisasumismenojen rajoissa. Uusia kiinteistökannan kehittämistoimia on valmisteltu.

Uusiin asuntoihin saatiin paljon hakemuksia kevään aikana, varsinkin tilavimmat asunnot kiinnostivat ikääntyneitä.



Tällä hetkellä hakemuksia on pie-
niin, vuokriltaan Kelan asumistuen
rajoihin sopiviin asuntoihin.

Perhekokoisia asuntoja on viime
aikoina vapautunut vanhemmassa
kannassa, kun paikkakunnalla on saa-
tu yksityisiä isoja investointeja val-
miiksi. Sosiaaliturvan leikkauksien
vaikutukset ovat myös alkaneet nä-
kymään voimakkaasti.



Teksti: Janne Haapala,
toimitusjohtaja
Kuusamon Vuokratalot

Kuusamon keskustaan uusia vuokratoteja

Kuusamon keskustaan valmistuu vii-
sikerroksinen hirsikerrostalo syys-
kuussa 2024. Kohde on suunnat-
tu ikäihmisille ja siihen on saatu
ARA:n 25 % avustus erityisryhmien
asunto-olojen parantamiseksi. Han-
kesuunnittelu on aloitettu jo vuonna
2021, keväällä 2023 rakentaminen
kilpailutettiin toiseen kertaan ja ra-
kentaminen saatiin käyntiin kesällä
2023. Asuntoja uudessa vuokratalos-
sa on 38. Kohde toteutetaan hybri-
dirakentamisena, eli kohteessa on
paikallaan valettu kantavarunko ja ei
kantavat rakenteet ulkokuoressa on
hirttä.

Teknisiä haasteita ja muutoksia

Muutamia maininnan arvoisia haas-
teita on ollut matkan varrella - kyl-

mä alkutalvi toi pieniä muutoksia
aikatauluun. Teknisiä muutoksia toi
muissa kohteissa tapahtuneet on-
nettomuudet, joissa osapuolena oli
parvekelasitukset. Kalvoilla sävytetyt
parvekelasit muutettiin kirkkaaksi
laseiksi määräysten muuttuessa.

Kuultokäsittely muutettiin peitto-
maalaukseksi niiltä osin, kun se oli
mahdollista. Tällä muutoksella py-
ritään saamaan pidempi huoltoväli
pintakäsittelyn osalta. Kohteen par-
vekkeet toimivat hätäpoistumisteinä,
joten niiden osalla pintakäsittely on
palosuoja + kuulto. Parvekkeiden osal-
ta palosuoja tuli laittaa sisä- ja ulko-
puolelle. Kyseiselle käsittelylle ei löy-
tynyt sellaista valmistajaa, että kuul-
tokäsittelyn sijaan olisi voitu laittaa
peittomaali.

Tällä hetkellä vaikuttaisi siltä, että
puurakentamisen suurimmat haas-
teet liittyvät palosuojaukseen, var-
sinkin, kun kerroksia tulee useampi
kuin kaksi ja huoneistoihin tulee
parvekkeet.

Kerrostalon lisäksi vapaa-ahoitteisia vuokra-asuntoja

Kerrostalo-kohteen lisäksi Vuokrata-
lot on saanut tänä vuonna 21 uutta
rivitaloasuntoa käyttöönsä. Asunnot
valmistuivat kahteen erilliseen koh-
teeseen Kuusamon keskustan tun-
tumaan. Rivitalokohteet ovat vapaa-
ahoitteisia toisin kuin kerrostalo-
kohde, joka on korkotuettu.

Peruskorjauksia ja energiansäästöä

Lähivuosina yhtiössä panostetaan
peruskorjauksiin - katto- ja putki-
remontteihin. Myös energiansäästö
on avainasemassa. Säästöjä haetaan
muun muassa lämmitysjärjestelmien
huolloilla, lämmitysjärjestelmien au-
tomaatiota parantamalla / optimoin-
nilla sekä ulkovalaistusten uusi-
misella. Korjausrakentamisen yh-
teydessä selvitetään myös lisäeris-
tyksen lisäämisen kannattavuus. Ve-
den säästämisen osalta syksyllä 2024
pilotoidaan muutama kohde, jossa

veden virtausta hanoissa ja suihkus-
sa optimoidaan. Pilotoinnin jälkeen
katsotaan, laajennetaanko vesikalus-
teiden parantamista koskemaan suu-
rempaa asuntokantaa.

Energian- ja vedensäästämisen
osalta avainroolissa ovat asukkaat,
joten heidän tietoisuutensa lisää-
mällä saataisiin merkittäviä säästö-
jä aikaan. Yhtiössä onkin tarkoitus
nostaa energiansäästö asiat esille esi-
merkiksi asukaskokouksissa.

Uudiskohteet ovat herättäneet
suurta kiinnostusta ja ne ovat otet-
tu hyvin vastaan. Valmistuneisiin
kohteisiin saatiin heti valmistuttua
asukkaat. Elokuun lopussa seniori-
taloön pidettiin asuntotarjouksen
saaneille kohde-esittely ja palautteen
perusteella sisäänmuuttoa odotetaan
innolla. Näytöillä on ollut vilinää,
kun katsomaan tulleiden mukana on
ollut lapsia ja lapsenlapsia.

Yleisesti voi sanoa, että asunto-
hakemuksia on hyvin sisällä, jonkin
verran haasteita on hakemusten ja
tarjousten kohdannossa. Edellä mai-
nittu haaste on enemmän valtakun-
nallinen ei paikallinen.



**Simo Hautamäki ja vastaava työn-
johtaja Lassi Aitto-oja, Jivaco Oy**

Teksti: Simo Hautamäki,
toimitusjohtaja, Kiinteistö Oy
Nivalan Vuokrakodit

Nivalaan uusia perheasuntoja

Nivalassarakennetaan palveluidenlä-
helle. Tämä on yksi kaupungin strate-

gian mukaisista tavoitteista, jossa asumisen kehittäminen on asetettu yhdeksi kärkihankkeeksi.

Kohteen suunnittelun lähtökohdaksi teemoitettiin perheasunnot, jossa arjen toimivuutta ja viihtyisyyttä on korostettu väljällä suunnittelulla sekä asuntojen tilaratkaisuilla. Kohteeseen on haettu myös kytkettyjen pientalojen tunnelmaa, joka korostuu asuntojen omilla piha-alueilla sekä sisäänkäynnin yhteydessä olevalla omalla autokatoksella.

Perhekohteeseen valmistuu kymmenen asuntoa, jossa asuntojakauma on kaksioista neliöihin. Tilaratkaisuissa on huomioitu monipuolisesti arjen viihtyisyys ja etätöyön tekeminen, kun mm. kahdessa kaksiossa on erillinen työtila, joka voi välillä toimia, vaikka pienen lapsiperheen leikkitalana.

Hanke käynnistyi maaliskuussa 2024 ja kohde valmistuu tammikuun loppuun 2025. Asukashaku käynnistyy syyskuussa ja uudet asukkaat pääsevät muuttamaan uusiin koteihin ensivuoden helmikuun alussa. Kohde ei ole saanut valtiontukea ja on vapaarahoitteinen.

Hanketta lähdettiin suunnittelemaan suhdanteiden ollessa laskevat ja rahoitusmarkkinoiden näkymät olivat epävarmat. Hankkeen rakentamiskulut kilpailutuksen jälkeen jäivät kuitenkin alle budjetoidun, jolla oli myös positiivinen vaikutus hankkeen rakentamispäätöksen tekemiseen. Rakennusurakan toimijat ovat lähiseudulta ja töiden eteneminen on ollut sujuvaa.

Nivalan Vuokratien näkymät lähitulevaisuuteen ovat taloushaasteista huolimatta positiiviset, kun positiivinen kysyntä virittää arkea ja kannustaa tekemään työtä jatkossakin kohtuuhintaisen vuokra-asumisen kehittämisen eteen. On kuitenkin muistettava, että tummia pilviä on näköpiirissä valtiovallan toimista johtuen, jossa ARA-toimijoiden tilannetta haastetaan toden teolla.

Kiinteistökannan kehittämiseen ovat työkalut jatkossa vaikeat ja olemassa olevan kannan ylläpitoon ja kehittämiseenkin täytyisi pystyä

panostamaan. Nähtäväksi jää, miten näistä haasteista päästään yli. Lisäksi hoivan saatavuus on tärkeä asumiseen vaikuttavista tekijöistä ja sen merkitys myös vuokra-asunto-toimijoiden ympäristössä korostuu entisestään. Talousarviovalmistelu on aloitettu ja on useita nousevia kustannusvaikutuksia, jotka haastavat asumiskulujen nousussa.

**Teksti: Sanna Valtanen,
toimitusjohtaja,
Kiinteistö Oy Järvenneito**

Maalaisidyllissä Utajärvellä

Utajärvelle Kirkonmutkan alueelle, kauniisiin maalaismaisemiin aivan keskustan palveluiden lähelle, valmistui toukokuun 2024 lopulla kahdeksan pienomakotitaloa Utajärven kunnan vuokra-asunnoiksi. Kirkonmutkan asunnot kiinnostivat heti hakijoita ja tällä hetkellä suurin osa pienkodeista onkin vuokrattu. Asuntoihin on jatkuva haku.

Utajärven kunta rakensi tämän vapaarahoitteisen kohteen omaan taaseeseen sen jälkeen, kun ensin oli selvitetty erilaisia asumisen malleja kuten osuuskuntamuotoista asumista. Kirkonmutkan vuokratyökohteista neljä asuntoa on pieniä 50 m² kaksioita ja neljä asuntoa puolestaan pieniä 54 m² kolmioita. Kirkonmutkan

asuntojen myötä Utajärven kunnalla on nyt suoraan omistuksessaan yhteensä 51 vuokra-asuntoa.

Kiinteistö Oy Järvenneito on Utajärven kunnan 100 % omistama vuokratyöyhtiö. Rivitalot on rakennettu valtion tuella vuosien 1975–1992 aikana. Vuokra-asunnoista 83 on käytössä. Utajärvi sijaitsee väestöltään vähenevällä alueella, ja yhtiön noin 90 % käyttöaste on mahdollistanut vanhoista huonokuntoisista kohteista luopumisen.

Vuosien 2021–2023 aikana on purettu 16 asuntoa ja kuluvan vuoden loppuun mennessä puretaan vielä 9 asuntoa. Vuoden 2025 purkulistalla on puolestaan 4 asuntoa. Kaikki purkukohteet ovat saaneet Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen 70–90 % purkuavustuksen. Purkutoimenpiteet on nähty osana kehittämistoimenpiteitä.

Purkutoimet nostavat yhtiön käytöstä ja mahdollistavat jatkossa paremmin keskittymisen ylläpidettävään asuntokantaan.

Utajärvellä on kysyntää pääasiassa pieniin, noin 40–45 m² asuntoihin ja hakijoista suurin osa on yhden henkilön talouksia. Kysyntään on voitu vastata kohtuullisessa ajassa, nopeastikin. Uudet Kirkonmutkan pienomakotitalot ovatkin herättäneet kiinnostusta juuri tähän tarpeeseen. ■



Pauli Vääräniemi, Invera Oy, toimitusjohtaja Sanna Valtanen ja Utajärven elinympäristöjohtaja Petri Leskinen.

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

KATMAN.FI



Katon korjaaminen ja huoltaminen on viisasta tehdä jo ennen vesi-
vahingon syntymistä. Katman on kattojen uudisrakentamisen, sa-
neeraukseen ja huoltoon erikoistunut ammattilainen. Hanki am-
mattilainen katollesi. Katman kattaa varmasti.

OTA YHTEYTTÄ

oulu.myynti@katman.fi
rovaniemi.myynti@katman.fi

iLOQ

**Nyt on oikea
hetki uusialukitus**

– tarjoamme jokaiseen huoneistoon
yhden veloitusettoman avaimen

iLOQ-lukitusjärjestelmän avulla varmistat, että asuntojen,
porraskäytävien ja muiden yhteisten tilojen turvallisuus pysyy
aina korkealla tasolla. Järjestelmän hallinnointi on helppoa ja
ylläpito edullista.

Mikäli taloyhtiön lukituksen uusiminen on ajankohtaista, niin
kannattaa tarttua etuun, jossa tarjoamme veloitusettoman
avaimen jokaiseen huoneistoon.

Jos olette kiinnostuneita toisesta veloitusettomasta avaimesta
niin olkaa yhteydessä myyntiimme, joka kertoo asiasta lisää.

Etu on voimassa 31.12.2024 asti.



**VELOITUKSETTA
+1 AVAIN
/ HUONEISTO**

Tarkista kaikki kampanjaedut
jälleenmyyjältämme.

www.iloq.com



KATTAMISEN AMMATTILAINEN



Posanlenkki 12, 90620 Oulu
puh. 0207 291 400

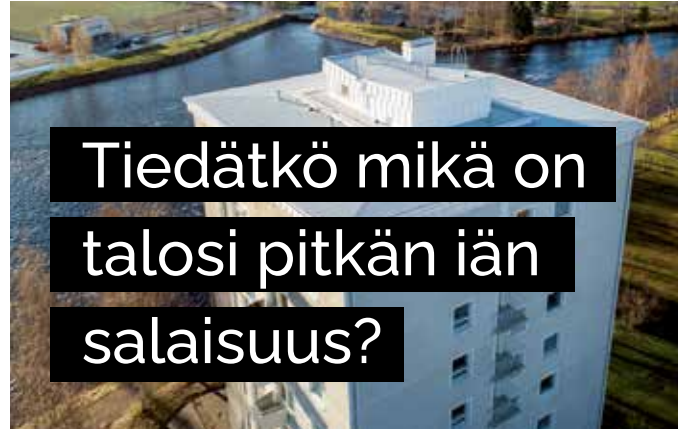
Timo Warppe 0400 382 059
katterla@katterla.fi

Katso lisää: www.katterla.fi



RALA
PÄTEVYYS

RALA
SERTIFIKAATTI



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



kukkohovipalvelut.fi

KIINTEISTÖHUOLTOPALVELUT

- Kiinteistöhuolto
- Koneurakointi
- Pienremontit



SIIVOUSPALVELUT

- Kotisiivoukset
- Remontti/muuttosiivoukset
- Kiinteistö- ja
liiketilasiivoukset



KIINTEISTÖHUOLTO 045 113 7929
info@kukkohovipalvelut

SIIVOUS 040 588 7850
siivous@kukkohovipalvelut

PÄIVYSTYS 24 H/VRK ☎ 0400 685 302



**KATTO- JA JULKISIVUREMONTIT
TALOYHTIÖIHIN
LAATUTAKUULLA -TOTTAKAI!**

LUMO RAKENNUS OY | p. 045 2766 254 | info@lumorakennus.fi



Asunto Oy Oulun Aleksanterinkatu 67 hallituksen puheenjohtaja Seppo Lopakka.

Huoltokirja ja taloyhtiösivut helpottamaan taloyhtiön arkea

Teksti: Johanna Laitala

Huoltokirja on rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, joka sisältää kiinteistön hoidon, huollon ja kunnossapidon lähtötiedot sekä huoltotehtävien ajoitus- ja suoritusohjeet.

Hyvää kiinteistönpitoa on laatia huoltokirja kaikille rakennuksille. Se on 2000 lähtien ollut pakollinen uudisrakennuksissa. Korjaus- ja muutostöissä huoltokirjan laadintavelvoite koskee työhön saadun rakennusluvan kohteena olevaa rakennusosaa, rakennuksen osaa tai rakennusta.

Onko teidän taloyhtiössänne jo huoltokirja?

“Meillä on,” kertoo Asunto Oy Oulun Aleksanterinkatu 67 hallituksen puheenjohtaja **Seppo Lopakka**. “Taloyhtiömme hallitus päätti syksyllä 2023 hankkia käyttöönsä oman sähköisen huoltokirjan.”

Huoltokirjan hankinnassa on selvitettävä, miten tieto siirtyy järjestelmästä toiseen ja miten se siirtyy asiakkuuden mukana.

“Me hankimme oman huoltokirjamme Suomen Kiinteistödataalta, ensin koekäyttöön 3 kuukaudeksi veloituksetta. Testailun jälkeen päätös hankinnasta oli helppo tehdä. Huoltokirjaa käyttävät hallituksen puheenjohtaja ja muilla jäsenillä on omat tunnukset seurantaan varten. Lisäksi sitä käyttävät isännöinti ja kiinteistöhoito. Vaikka jatkossa yhteistyökumppanit vaihtuisivat, huoltokirja jää yhtiölle ja uudet kumppanit jatkavat käyttöä,” pohtii Lopakka.

“Huoltokirjan käyttöönotossa tärkeää oli muokata huoltokirjan tehtävät yhdessä sitä käyttävien tahojen tarpeiden mukaiseksi. Käyttöönotto oli helppoa ja räätälöintikin onnistui, nyt se vastaa meidän taloyhtiömme tarpeita ja sitä voi käyttää pöytäkooneella ja mobiililla,” innostuu Lopakka ja jatkaa, “Myös palvelupyyntöjen seuranta on helppoa. Tehtävän tultua

valmiiksi, saa pyytäjä halutessaan kuittauksen tehdystä työstä.”

Taloyhtiön viestintää parantamaan

Taloyhtiön hyvään hallintoon kuuluu hyvin hoidettu viestintä. Avoin ja suunnitelmallisen viestinnän avulla voidaan parantaa taloyhtiön toimintaa ja ehkäistä epäselvyyksiä.

Kiinteistöliitto tarjoaa jäsentaloilleen yhtiökohtaiset kotisivut maksuttomana jäsenetuna. Tarkoituksena on tukea ja auttaa jäseniä asukasviestinnässä, tiedonkulussa ja tiedon saatavuudessa.

Seppo Lopakka löysi räntäsadepäivänä jäsensivuilta Taloyhtiösivut ja oli myyty. “Tervetuloa käyttämään jäsensivuja, se oli siinä,” muistelee Lopakka. “Ohjeet oli helpot. Siitä oli näppärä lähteä muokkaamaan ja

tallentamaan oman taloyhtiön valokuvia. Suositte-
len rohkeasti kokeilemaan, vinkiksi kuitenkin sel-
lainen, että kannattaa painaa tallennusnappia liian
usein kuin liian harvoin”, naurahtaa Seppo Lopak-
ka. “Meillä kotisivut on vain yksi uusi tiedottamis-
kanava jo olemassa olevien lisäksi.”

Seppo Lopakka on ollut taloyhtiönsä puheen-
johtaja 2013 lähtien. Huoltokirja ja taloyhtiösivut
ovat tuoneet uutta puhtia toimintaan. “Omien si-
vujen etusivulla on aina ajankohtainen tieto, mm.
ennakkotieto yhtiökokouksen ajankohdasta. Täs-
tä on hyvä jatkaa,” kertoo Lopakka. Samalla hän
kannustaa taloyhtiöpäättäjiä kehittämään ja jou-
hevoittamaan hallitustyöskentelyä. Myös puheen-
johtajaklubeihin kannattaa osallistua, vertaistuki
on tärkeää. “Klubissa käynnit ovat hyödyllisiä. Ver-
kostoituminen on kohdallani kaksisuuntaista, saan
vinkkejä ja jaan niitä. Jokaisen ei tarvitse keksiä
pyörää uudelleen”. ■

Taloyhtiösivut löytyvät osoitteesta:
<https://www.taloyhtiosivut.fi/>

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

Palvelemme 24/7. Ympäri vuoden.



**Monipuolisia ympäristöpalveluita Lapissa ja
Pohjois-Pohjanmaalla kiinteistöille ja
kunnille.**

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

**Palvelemme vankalla paikallistuntemuksella
ja vahvalla asiantuntemuksella.**



luotettava
kumppani

Kysy lisää.

Oulu: 050 357 4632 Tornio: 050 472 3925
Rovaniemi: 050 343 0230 Kittilä: 050 570 4007
www.eerolayhtiot.fi

**Ykkösluokan
laatua
ja palvelua**

1
SERVICEONE



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

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



Kiinteistönhoitoa laadukkaasti ja paikallisesti palvelen

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 hoitamamme kiinteistöjen kunnossapitotarpeita; me vaalimme niiden arvoa.

Ota yhteyttä: kotikatu.fi



LÄHIPUTKIMIES TARJOAA KAIKKI LVI-PALVELUT!



040 592 8000

LVI PITKÄLÄ

24h



SÄHKÖtek

Ammattitaidolla vuodesta 1994

LUOTETTAVAA SÄHKÖTYÖTÄ MYÖS TALOYHTIÖILLE

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

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



Luotettava
Kumppani



elfin



SUOMEN
VAHVIMMAT
PLATINA

0400 960 342
asiakaspalvelu@oulunsahkotek.fi
www.oulunsahkotek.fi

Luotettava LVI-kumppani taloyhtiöille Raahe-Oulu alueella

LVI-URAKOINTI TALOYHTIÖILLE

- Linjasaneeraukset
- Lämmitysjärjestelmien modernisointi
- Kiinteistölämpöpumput (maa, ilma-vesi)
- Teollisuuden LVI-ratkaisut

KATTAVAT HUOLTOPALVELUT

- Säännölliset huoltotarkastukset
- LVI-hätäpäivystys 24/7

LVI NIKKI & TOPPILA

MESTARINKATU 17
RAAHE

Ivinikkittoppila.fi
0858718270

LVI-PÄIVYSTYS 24H
041 311 3023 RAAHEN ALUE



**ASFALTTI-
KORJAUKSET
AMMATTITÄIDOLLA**

040 932 2582

asfalttipartio.fi



RAIKAS RATKAISU
Siivouspalvelut
kiinteistöille

Tupla-Luuta Oy
Gneissitie 22, 90620 Oulu
050 518 2408 |
info@tuplaluuta.fi
www.tuplaluuta.fi



PIHAKUKOT

**PIHAN
HOITOTYÖT**

**NYT MYÖS NETTI-
AJANVARAUKSELLA**

www.pihakukot.fi/ajanvaraus
myynti@pihakukot.fi
p. 044 0246746



**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



carmenia

Ympäristö-
suunnittelun
ammattilainen.

Ota yhteyttä
toimisto@carmenia.fi
puh. 045 321 0116

www.carmenia.fi

- Sähköasennukset, suunnittelu ja tarvikkeet
- Antenni- ja teleasennukset
- Lämpökuvaukset



SÄHKÖ-VAITTINEN OY
Hakatie 14, 90440 Kempele
P. 010 292 1730
050 320 0899
posti@sahkovaittinen.fi

AAA
Korkein luottoluokitus

elfin

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**

Mitä on vastuullisuus taloyhtiössä?



**Teksti: Juuso Kallio, MBA, KJs, ITS, toiminnanjohtaja
Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi**

Vastuullisuuteen ja kestävään kehitykseen liittyvä keskustelu yleistyy hitaasti asunto-osa-kehtiöiden piirissä. Ammattimaisessa kiinteistöliiketoiminnassa tai muussa yritystoiminnassa vastuullisuuden näkökulmat ovat olleet vahvasti esillä. Oletko pohtinut, mikälainen on vastuullinen taloyhtiö tai miten taloyhtiön vastuullisuutta voisi johtaa? Hyvin hoidetusta taloyhtiöstä puhutaan usein ja tämä maininta löytyy aika usein asuntojen myynti-ilmoituksista.

Vastuullisuuteen liittyvä yhteiskunnallinen keskustelu oli yksi innostaja, joka sai minut perehtymään aiheeseen. Ylemmän ammattikorkeakoulun tutkielma ”Vastuullisuus taloyhtiössä -taloyhtiöiden vertailutieto johtamisen välineenä” luovutettiin lokakuussa 2022 Suomen Kiinteistöliitolle Kiinteistöliitto Varsinais-Suomen ja Turun AMK:n tutkimushankkeen loppuraporttina.

Asuminen tuottaa eri arvioiden mukaan 30–40 % suomalaisten kasvihuonepäästöistä. Asumisen painoarvo ilmaston muutoksen torjunnassa ja kestävässä kehityksessä on merkittävässä asemassa. Tutkielman yhtenä tavoitteena oli selvittää mitä vaikutuksia vastuullisuusraportoinnin avulla syntyvällä vertailutiedolla on taloyhtiön johtamiseen.

Kestävän kehityksen periaatteet

Puhe kestävästä kehityksestä saattaa tuntua kaukaiselta käsitteeltä. Kestävän kehityksen tavoite on kuitenkin yksinkertaisuudessaan ajattelemisen arvoinen. Yhteiskunnan kehityksen tulee olla sellaista, että tulevilla sukupolvilla on yhtäläiset mahdollisuudet tyydyttää oman elämisen tarpeet kuin nykyisillä sukupolvilla. Aihe on ajankohtainen, tarkastelemme sitten suppeammin yksittäisen taloyhtiön energiatehokkuusvalintoja tai maapallon keskilämpötilan nousua.

Suomi on muiden YK:n jäsenmaiden kanssa sitoutunut kestäväan kehityksen toimintaohjelmaan aina vuoteen 2030 asti. Kestäväan kehitykseen sisältyy vastuullinen toiminta. Vastuullisuuteen kuuluu niin ekologinen, taloudellinen kuin sosiaalinen vastuu. Taloyhtiötasolla on tarkasteltava asioita riittävän yksityiskohtaisesti, jotta nähdään konkretiaa, mutta sopivalta etäisyydeltä, jotta syntyy vaikuttavuutta.

Taloyhtiön tietojohdaminen

Taloyhtiön johtaminen on hallituksen ja isännöitsijän yhteistyötä, jolle omistajat yhtiökokouksessa antavat ohjenuorat. Se, miten suunnitelmallista taloyhtiön toiminta ja johtaminen on, riippuu edellä mainituista tekijöistä. Ilman aktiivisia osakkaita hallitus tai isännöitsijä eivät saa tehtävästään palautetta ja johdolle voi syntyä ajatus, että osakkaita eivät taloyhtiön asiat kiinnosta.

Ensimmäinen vastuullisuuden näkökulma on taloyhtiön ympäristötunnuslukujen ja muiden tuloslaskelman keskeisten talouslukujen seuranta. Ympäristötunnuslukujen seurannassa kannattaa olla sähkön, lämmön ja veden kulutus. Ympäristötunnuslukuja, sekä muita talouden tunnuslukuja on hyvä seurata myös euroa per neliömetri tasolla. Seurantaan sisältyy myös ostettavan energian hiilidioksidipäästöt. Päästölaskentaan tarvitaan tietoja sähkön myyjältä, sekä kaukolämpöyhtiöltä. Edellä mainittuja lukuja on hyödyllistä vertailla, jos vertailuaineistoa on saatavilla. Vertailutieto auttaa hahmottamaan taloyhtiön taloudellisen vastuun ja ympäristövastuun nykytilaa.

Sosiaaliseen vastuuseen liittyvien tietojen keruu edellyttää säännöllisiä kyselyitä. Taloyhtiön kannattaa selvittää ainakin kahta keskeistä tyytyväisyyksmittaria eli asukastyy-

tyväisyyttä sekä tyytyväisyyttä isännöinnin laatuun. Muut seurattavat asiat ovat hallinnon itsearviointia. Itsearvioinnissa kannattaa tarkastella miten noudatetaan Taloyhtiön hyvä hallintotapa- suositusta, onko yhtiölle laadittu strategia, viestintäsuunnitelma sekä onko hallituksella vuosikello käytössään.

Hyvin hoidettu taloyhtiö – vastuullinen taloyhtiö

Suunnitelmallinen kiinteistönpito on keskeinen osa vastuullisuuden johtamista. Taloyhtiön kunnan määrittäminen luotettavalla tavalla vaatii erillisen työkalun tai palvelun käyttöä. Taloyhtiön teknisen korjaustarpeen johtamiseen on tarjolla erilaisia

raportteja ja selvityksiä. Kiinteistöliitto ja Rakennustietosäätiö tarjoavat RAKU rakennuksen kuntoselvityksen, joka arvioi rakennuksen eri osien jäljellä olevaa teknistä käyttöikää. Teknisen asiantuntijan osamista ei mikään työkalu kuitenkaan korvaa, joten asiantuntija-avun käyttö on usein tarpeen.

Taloyhtiöiden hoitokulujen ja muun kiinteistötiedon vertailutietopalvelu on yksi Kiinteistöliiton jäsenpalvelujen tulevista kehityskohteista. Tunnuslukujen vertailussa tarvitaan rinnalle riittävän suuruinen viiteryhä samankaltaisin ominaisuuksin varustettuja taloyhtiöitä, jotta benchmarkkauksesta syntyvästä tiedosta on hyötyä. Toisaalta jo tällä

hetkellä asunto-osakeyhtiöiden piirissä toimii yrityksiä, jotka keräävät taloyhtiöiden kustannus-, sekä muita tietoja ja hyödyntävät näitä tietoja kaupallisesti.

Vastuullisen ja hyvin hoidetun taloyhtiön ominaisuuksiin sisältyvät seuranta ja raportointi taloyhtiön hallinnosta ja taloudesta, ympäristövastuusta, sosiaalisesta vastuusta sekä teknisestä kunnosta. Näkökulmat kannattaa käydä riittävällä laajuudella läpi yhtiökokouksessa. Raportoinnista ja sen avulla myöhemmin saatavasta vertailutiedosta on saatavilla hyötyjä taloyhtiön johtamiseen ja tiedolla voi olla myös arvoon liittyviä vaikutuksia. ■



Teksti: Pentti Ukkola, paloinsinööri ja Urho Karppinen, vt. valmiuspäällikkö, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos



Paloturvallisuuden itsearviointi Pohjois-Pohjanmaalla

Pelastuslaitoksilla on velvollisuus valvoa alueillaan pelastuslain 2 ja 3 luvun säännösten noudattamista.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen toimialueella asuinrakennusten valvontaa toteutetaan paloturvallisuuden itsearvioinnilla. Itsearviointi suoritetaan kymmenen vuoden välein. Asuinrakennuksissa, joissa on esimerkiksi myymälä- tai ravintolatiloja, itsearviointi voidaan korvata perinteisellä palotarkastuksella liikekiinteistöjen tarkastuksen yhteydessä. Tällöin valvontaväli on yleensä lyhyempi.

Paloturvallisuuden itsearviointi on omatoimista varautumista

Paloturvallisuuden itsearviointi on pelastuslaissa edellytettyä omatoimista varautumista, jonka tavoitteena on lisätä tietoisuutta ja aktiivisuutta paloturvallisuuskysymyksistä. Itsearvioinnin suorittaa pientalois-

sa rakennuksen asukas ja kerros- ja rivitaloissa isännöitsijä tai taloyhtiön hallituksen edustaja, yleensä puheenjohtaja tai turvallisuudesta vastaava hallituksen jäsen. Paloturvallisuuden itsearviointi tehdään pelastuslaitokselta saatujen ohjeiden ja materiaalien avulla vastaamalla Webropol-kyselyyn.

Pohjois-Pohjanmaalla määräaika itsearvioinnin suorittamiselle on 30.9.

Pohjois-Pohjanmaalla tämän vuoden paloturvallisuuden itsearviointi on kohdennettu suureen osaan alueen riv- ja kerrostaloista. Taloyhtiöiden isännöitsijöille tai nimetyille yhteyshenkilöille on lähetetty tiedote ja ohjeet itsearvioinnin suorittamiseen sähköisellä lomakkeella touko-kesäkuussa.



Itsearviointiin on tähän mennessä vastannut 15 prosenttia niistä taloyhtiöistä, joille kysely on lähetetty. Määräaika itsearvioinnin suorittamiseen on 30.9.2024. Yleisesti hyvin hoidettuina asioina voi vastausten perusteella mainita esimerkiksi alkusammutuskaluston sekä talo- ja kattotikkaiden kunnossapidon. Sen sijaan voimakkaampaa huomiota tulisi kiinnittää pelastussuunnitelmien laatimiseen: suunnitelma olisi vastausten perusteella laatimatta joka seitsemännessä pelastussuunnitelmavelvollisessa taloyhtiössä.

Pelkkä väestönsuojan olemassaolo ei riitä

Venäjän Ukrainassa käymä hyökkäyssota osoittaa raadollisesti väestönsuojien merkityksen. Pelkkä väestönsuojan olemassaolo ei kuitenkaan riitä, vaan ratkaisevaa on, että suojat ovat kunnossa ja että ne kytetään tarvittaessa saattamaan käyttöön. Väestönsuojien kunto onkin itsear-

vioinnin painopisteenä tänä vuonna.

Väestönsuojan kunnossapidosta vastaa yleensä rakennuksen omistaja, tyypillisesti taloyhtiön hallitus. Kunnossapidon kannalta keskeistä on, että suojassa suoritetaan säännöllisesti, yleensä vuosittain, laitteiden valmistajien antamien huolto-ohjeiden mukaiset toimenpiteet. Lisäksi vähintään kymmenen vuoden välein väestönsuojan laitteet tulee tarkastaa ja huoltaa. Tarkastuksen yhteydessä suoritetaan väestönsuojan tiiveyskoe. Tarkastuksesta tulee laatia pöytäkirja. Viimeisimmän tarkastuksen pöytäkirja pyydetään kyselyyn vastaamisen yhteydessä toimittamaan pelastuslaitokselle.

Vain 80 prosenttia väestönsuojista on tarkastettu viimeisen kymmenen vuoden aikana

Tähänastisten vastausten perusteella vain 80 prosenttia väestönsuojista on tarkastettu viimeisen kymmenen

vuoden aikana. Tarkastetuista suojista noin 80 prosentissa väestönsuojan tiiveyskoe on voitu suorittaa hyväksytysti. Määrät ovat kovin alhaisia. Kun lisäksi lähes puolessa tarkastetuista suojista on vastausten perusteella havaittu joitain puutteita, ei väestönsuojien kunnossapitoon saatikka kuntoon voi suhtautua myönteisesti. Selvää onkin, että pelastuslaitoksella kiinnitetään asiaan voimakasta huomiota jo lähitulevaisuudessa; ensimmäisenä tullaan kehottamaan sellaisten väestönsuojien tarkastamista, joiden osalta tarkastuspöytäkirjaa ei ole jo toimitettu pelastuslaitokselle. Taloyhtiöiltä toivotaankin väestönsuojien kunnossapidon suhteen oma-aloitteisuutta. ■



Kauan eläköön koti

SUURET KOHTEET SUURELLA SYDÄMELLÄ



Me turvaamme taloyhtiösi perusrakenteet laadukkaalla, nopealla ja kustannustehokkaalla kattoremontilla.

Saat myös ränniremontit ja kattoturvatuotteet puolen Suomen kattoremonttien ammattilaiselta.

Soita kattoasiantuntijalle:

0400 978 501

www.sanerall.fi



Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeen kuulumiset osa 2



Maura Tiuraniemi. Kuva: Esa Piironen

Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hanke (2024–2025) pyrkii parantamaan ikääntyneiden asumisolosuhteita taloyhtiöissä. Hankkeen teemoja ovat turvallisuus, muistiystävällisyys, esteettömyys ja yhteisöllisyys.

Hankkeen aikana olen huomannut, että erityisesti kolme asiaa ovat avainasemassa ikääntyneiden asumisen kehittämisessä: asukkaiden kuuleminen, ennakoivat toimet sekä yhteistyö eri toimijoiden välillä. Näitä teemoja käsitellään esimerkiksi hankkeen syksyllä käynnistävällä koulutuskierroksella, joka vierailee 20 paikkakunnalla. Oulun tilaisuus järjestetään maaliskuussa 2025.

Teksti: Maura Tiuraniemi, hanketyöntekijä, Kiinteistöliiton jäsenyhdistysten ja Ympäristöministeriön rahoittamassa Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö -hankkeessa (2024–2025).

Taloyhtiöiden tarpeet ikääntyneiden asumisessa

Keväällä 2024 hankkeen teettämässä kyselyssä kartoitettiin iäkkäiden asukkaiden asumista taloyhtiöissä. Yli puolet vastaajista on kohdannut taloyhtiössään haasteita asukkaiden heikentyneen toimintakyvyn vuoksi. Eniten palautetta saatiin epäkohdista liittyen turvallisuuteen ja esteettömyyteen, sekä halusta edistää yhteisöllisyyttä taloyhtiössä.

Kyselyyn vastanneiden joukosta valittiin 30 pilottitaloyhtiötä eri puolilta Suomea, joissa kokeillaan konkreettisia toimenpiteitä ikäystävällisyyden parantamiseksi. Ensimmäinen pilotti, joka keskittyi yhteisöllisyyden lisäämiseen, toteutettiin toukokuussa Oulussa. Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen alueella tullaan lisäksi toteuttamaan kolme muuta pilottia, yksi jokaisesta hankkeen teemasta. Pilottikokeilujen kokemuksesta kerrotaan hankkeen verkkosivuilla.

Muistiystävällisyys taloyhtiöissä – syksyn teema

Muistisairaudet ovat nopeasti yleistyvä kansantauti, joka näkyy yhä useammin myös taloyhtiöissä. Suomessa on arviolta noin 150 000 muistisairaasta henkilöä, joista suurin osa on yli 80-vuotiaita. Yli 90 prosenttia 75 vuotta täyttäneistä asuu edelleen omissa kodeissaan, usein tavallisissa taloyhtiöissä.

Muistisairauden varhaisessa vaiheessa ihminen voi vielä vaikuttaa asumiseensa, esimerkiksi varmistaamalla, että tarvittavia tukipalveluja on saatavilla sairauden edetessä. Omaisten kanssa voi tehdä selkeän toimintasuunnitelman, miten vaikka raha-asiat tai osallistuminen taloyhtiön päätöksentekoon hoidetaan tulevaisuudessa.

Joskus sairastunut ei kuitenkaan itse tunnista omia oireitaan, eikä siksi osaa hakeutua hoitoon. Jos muistisairaahan käyttäytyminen herättää huolta naapureissa, kannattaa huoli-ilmoitus hyvinvointialueelle tehdä ajoissa ennen ongelmien kärjistymistä. Sairauden etenemistä voidaan hidastaa ajoissa aloitetulla hoidolla. Naapureiden ilmoitukset ja havainnot arjen sujumisesta voivat auttaa myös, jos hoitavilla tahoilla on käsitys, että asukas on vielä täysin toimintakykyinen.

Yhteistyö tukee muistisairaahan asumista

Taloyhtiöissä kannattaa avoimesti keskustella muistisairaiden asukkaiden tilanteesta ja etsiä toimintamalleja, jotka edistävät turvallista asumista.

Ohjeistusta ja tukea voi saada esimerkiksi paikallisesta seniorineuvonnasta tai Muistineuvo-tukipuhelimesta. Yhteisöllinen asenne ja naapureiden huolenpito voivat lisätä merkittävästi muistisairaahan asukkaana turvallisuudentunnetta sekä ennaltaehkäistä vakavampia ongelmia. ■

Kysy – me vastaamme

Kuva: Pinjas Photography



**Mia Pujals, lakiasiainjohtaja,
varatuomari, Kiinteistöliitto Uusimaa**



**Satu Kauppila,
asianajaja, varatuomari**

Mitä osakas omistaa taloyhtiössä?

Kun ostimme asunnon taloyhtiöstä, ostimme konkreettisesti asunto-osakkeet, jotka tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määriteltyä asuinhuoneistoa.

Omistusoikeus kohdistuu siten osakkeisiin, kun taas asuntoon kohdistuu hallintaoikeus. Edelleen hallintaoikeuden piirissä saattaa olla muitakin yhtiön tiloja tai alueita, kuten esimerkiksi säilytystiloja, autopaikka tai piha-alue.

Yhtiöjärjestys on ratkaiseva hallintaoikeuden sisälön kannalta. Kaikki, mitä yhtiöjärjestyksessä ei määrätä osakkeenomistajan hallintaan, on yhtiön hallinnassa. Osakkeenomistajan hallintaoikeuteen puuttuminen on suojattua ja vaatii aina osakkeenomistajan suostumuksen.

Myydessämme asunnon, myymme asunto-osakkeet ja kaupan mukana siirtyvät ne kohteet, joihin osakkeet oikeuttavat. Siten esimerkiksi, jos autopaikka ei ole osakshallinnassa, vaan yhtiö vuokraa paikkoja asukkaille, autopaikka ei automaattisesti siirry kaupan mukana vaan uuden osakkaan tulee tehdä autopaikasta oma vuokrasopimus yhtiön kanssa.

Taloyhtiössä on taas talkoot tulossa, mutta en todellakaan jaksaisi osallistua. Onko minun kuitenkin pakko?

Osakkeenomistajalla tai muulla asukkaalla ei ole velvollisuutta osallistua talkoisiin eikä ketään voida pakottaa osallistumaan talkoisiin. On kuitenkin syytä muistaa, että talkootyö säästää taloyhtiön kustannuksia ja sen myötä osakkailta kerättäviä vastikkeita, koska työsuorituksia ei talkoiden vuoksi tarvitse ostaa ulkopuolisilta. Talkoot on myös hyvä tilaisuus tutustua naapureihin ja keskustella taloyhtiön asioista vapaammin. Talkoisiin kannattaa siis osallistua.

Erimielisyyksien välttämiseksi taloyhtiössä on syytä keskustella avoimesti osakkaiden ja asukkaiden kiinnostuksesta talkoisiin sekä talkootöiden vaihtoehtoista kustannuksineen. Talkootöiden ei tulisi koskaan jäädä vain yksittäisten henkilöiden hoidettavaksi, ja työt voi olla syytä teettää ulkopuolisella taholla, jos kiinnostus talkootöihin on yhtiössä matala.

Mistä taloyhtiö tietää, mitä vuokratessa osakkaan asunnossa oikein asuu?

Taloyhtiöllä voi olla käytössään asukasluettelo tai talonkirja, josta asukkaat selviävät. Asukasluettelon tai talonkirjan tiedot perustuvat taloyhtiössä asuvien henkilöiden omiin muuttoilmoituksiin eikä taloyhtiöllä ole mahdollisuutta vaatia asukasta tekemään muuttoilmoitusta. Koska muuttoilmoituksen tekeminen on asukkaan oman aktiivisuuden varassa, taloyhtiön asukastiedot voivat olla puutteellisia. Taloyhtiössä asuvien henkilöiden tiedot voidaan viime kädessä pyytää Digi- ja väestötietoviraston ylläpitämästä väestötietojärjestelmästä edellyttäen, että asukas on tehnyt lain edellyttämän muuttoilmoituksen sinne.



Kalle Pyrhönen,
asianajaja, varatuomari

Teen vuorotöitä. Voinko käydä suihkussa yöllä työvuoron päätyttyä?

Lähes kaikissa taloyhtiössä on järjestyssäännöt, jotka kielvät häiritsevän elämän ja metelöinnin 22-7 välillä. Häiritsevää elämää tai metelöintiä ei kuitenkaan ole normaali eläminen. Suihkussa käynti kuuluu normaaliin elämiseen. Voit siis käydä suihkussa työvuorosi päätyttyä.

Olen ostanut asunnon uudesta talosta, se ei ole vielä valmis. Mitä tarkoittaa myyjän suorituskyvyttömyysvakuus?

Asuntokauppalain nojalla perustajaosakas /-urakoitsija on velvollinen ottamaan suorituskyvyttömyysvakuuden, ennen asunto-osakkeiden ostettavaksi tarjoamisen alkamista. Suorituskyvyttömyysvakuus suojaa asunnonostajaa, ja se kattaa asunto-osakeyhtiön rakennusvirheiden korjaamisen silloin, kun virheestä vastuussa oleva perustajaosakas /-urakoitsija on lopettanut toimintansa, joutunut konkurssiin tai ei muuten korvaa vastuulleen kuuluvaa virhettä. Vakuuden on oltava voimassa 10 vuotta siitä, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöön otettavaksi.



Jenni Hupli, lakiasianjohtaja,
Suomen Kiinteistöliitto

Meidän taloyhtiömme porraskäytävässä lukee, että kaupustelu kielletty. Onko se sama kuin kotimyynti? Voiko taloyhtiössä kieltää kotimyyntin?

Kotimyyntistä on kyse esimerkiksi silloin, kun yrittäjä saapuu kuluttajan pyynnöstä tämän kotiin ja samassa yhteydessä osapuolet tekevät remontista sopimuksen. Huomionarvoista on, että kaupustelua taloyhtiön huoneistossa ei ole järjestyksellään tai muussa laissa suoraan kielletty. Taloyhtiö voi pyrkiä rajoittamaan erilaista häiritsevää toimintaa kiinteistöllä järjestyksellään. Haasteena kuitenkin on, että määräykset on suunnattu taloyhtiön osakkaille sekä asukkaille ja kynnys rikkomisesta seuraavaan huoneiston hallintaanottoon on asetettu korkealle. Tehokkaammin haitalliseen kaupusteluun voidaan puuttua esimerkiksi rappukäytävän lukituksin sekä avainkoodien säännöllisellä vaihtamisella.

Kuva: Katri Lehtola | Keksi

Kiinteistösi asiantuntija
Tutkimme, suunnittelemme ja ennakoimme

- Kuntoselvitykset
- Energiatodistukset
- Sisäilmatutkimukset
- Rakennuttaminen
- Valvonta
- LVIAS-suunnittelut

widetek
INSINÖÖRITOIMISTO

WIDETEK
Tulolantie 21
84100 YLIVIESKA

044 741 5171
widetek.fi

Uudet hallituksen jäsenet



Päivi Pitkänen
taloyhtiön hallituksen
puheenjohtaja

Olen Heinäpäässä olevan taloyhtiöni hallituksen puheenjohtaja ja lisäksi toimin useassa hallituksessa jäsenenä ja hallituksen puheenjohtajana, mm. omassa korjausrakentamisen yrityksessämme Rakennusliike Eskola Oy:ssä. Hallitustyöstä minulla on kokemusta jo parin vuosikymmenen ajalta. Hallitustyö ja sen haasteet ja mahdollisuudet kiehtovat kovasti ja siksi olen suorittanut sekä HHJ, HHJ PJ ja HHJ Pro -tutkinnot. Jäin eläkkeelle Monetra Oy:n toimitusjohtajan paikalta ja nyt on aikaa ja kiinnostusta kiinteistöihin ja asuntoyhtiöihin. Hallitusosaamisen lisäksi asiakaskokemuksen tärkeys korostuu tärkeiden asioiden listallani.



Simo Hautamäki
RI (AMK), toimitusjohtaja
vuokrataloyhtiöissä Kiinteistö
Oy Nivalan Vuokratodit ja
Kiinteistö Oy Kesti

Minulla on monipuolinen kokemus kiinteistö- ja rakennusosalta mm. valvonnan sekä rakennuttamisen osaluilta. Koen tärkeänä päästä vaikuttamaan kohtuuhintaisen asumisen edistämiseen sekä suunnitelmallisen kiinteistöalan kehittämiseen.



Lauri Härkönen
Business Controller, hallitus-
ammattilainen, taloyhtiön
hallituksen puheenjohtaja

Olen innokas yhteisön kehittäjä ja sosiaalinen verkostoituja. Hallitustyöskentelyssä tärkeänä pidän hyvää hallintotapaa ja taloudenpitoa sekä taloyhtiöissä ennakkoivaa kunnossapitoa. Pyrin innostamaan ja aktivoimaan nuoria isännöinti- ja kiinteistöalalle sekä taloyhtiöiden hallituksiin. Mielenkiintoisena alalla koen teknologisen kehityksen ja mitä mahdollisuuksia se tulevaisuudessa voi avata esimerkiksi palveluiden ja tehokkuuden osalta.

Kannatusjäsenet



Palveluhakemisto

ASIANAJOTOIMISTOJA

ASIANAJA JUHA RYYNÄNEN
Urakkasopimukset ja -riidat
www.ryynanen.fi

PPVlex
Kiinteistöjuridiikan
asiantuntija!
www.ppvlex.fi

ISÄNNÖINTIÄ

**ISÄNNÖINTI
H·LAHTI**
Aktiivisempaa
isännöintiä jo
vuodesta 1985
www.hlahti.com
ISA ISA-auktorisoitu
isännöintiyritys

VUORMA
ISÄNNÖINTI
WWW.VUORMA.FI | 044 762 5000 | ALASINTIE 10 B, 90400 OULU

PARASTA HUOLENPITOA TALOYHTIÖLLENNE
OULUN ISÄNNÖINTIKESKUS OY | 044 309 9922 | INFO@OIK.FI | OIK.FI
OULUN
ISÄNNÖINTIKESKUS

OIT isännöinti
www.oit.fi | 08 4152 5000 | Alasintie 10 E, 90400 Oulu

TaLep
Palvelut
Asiakaslähtöistä
isännöinti-
ja tilitoimisto-
palvelua!
Puh. 010 292 2830 • www.talep.fi

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

oiva
ISÄNNÖINTI
OULU OI.FI

SUUNNITTELUPALVELUJA

**INSINÖÖRI- JA ARKKITEHTITOIMISTO OY
PALOLA & PIISPANEN**
RAKENNESUUNNITTELU ARKKITEHTI- JA PÄÄSUUNNITTELU KORJAUSSUUNNITTELU
Elektronikkatie 3, 90590 OULU www.palolapiispanen.fi puh. 020 734 8980



Posti Green

JÄSEN- PALVELUT



Kiinteistöliitto Pohjois-Suomi on pohjoispohjalaisten ja kainuulaisten taloyhtiöiden etujärjestö. Yhdistyksemme on perustettu 1906. Meillä on tällä hetkellä yli 1 400 jäsenyhtiötä. Olemme osa Suomen Kiinteistöliittoa.

Maksuttomat jäsenpalvelut tarjoamme

- 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 toimeksiantoja ja kirjallisia lausuntoja

**Maksuton
liittymisvuosi
ensi kertaa
liittyville**

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

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

Kiinteistöliitto Pohjois-Suomen hallitus:

Pasi Orava, puheenjohtaja
Hannu Suomalainen, 1. varapuheenjohtaja
Satu Kauppila, 2. varapuheenjohtaja
Ari Puolimatka
Ari Salmela
Helena Reinilä
Jouko Arvola
Lauri Härkönen
Pasi Karjalainen
Pertti Jussila
Päivi Pitkänen
Simo Hautamäki

Jäsenmaksu- esimerkkejä:

As Oy Taloyhtiö 1
2 500 m³ 186 €

As Oy Taloyhtiö 2
9 900 m³ 280 €



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 9–12
puh. (09) 1667 6369



Korjaus- ja tekninen neuvonta
ma-to klo 9–12
puh. (09) 1667 6311