Kiinteistöposti professional

Kiinteistönpidon, isännöinnin ja korjausrakentamisen ammattilehti NUMERO 10 JOULUUU 2012

steni® colour

steni-julkisivulevyt ovat korkealaatuisia ja pitkäikäisiä

steni colour julkisivulevyt ovat komposiittirakenteisia kivilevyjä.
steni colourin pinta on elektronisesti kovetettua akryylia. Vakiovärejä on yli 40. Lisäksi saatavilla on lähes rajattomasti erikoisvärejä.
steni julkisivulevyt ovat pitkäikäisiä, jonka vuoksi annamme niille 25 v. tehdastakuun.

steni colour
• 100%:sti vesitiiviitä • kestävät pakkasta • pitävät värin
• kestävät kemikaaleja • helppoja puhdistaa • ekologisia

www.steni.fi

steni finland oy

Teollisuuskatu 21, 00510 Helsinki
Tel.: 09 855 3420 • Fax: 09 855 34260
E-mail: myynti@steni.fi

steni®
Building knowledge

Kiinteistöposti Professional

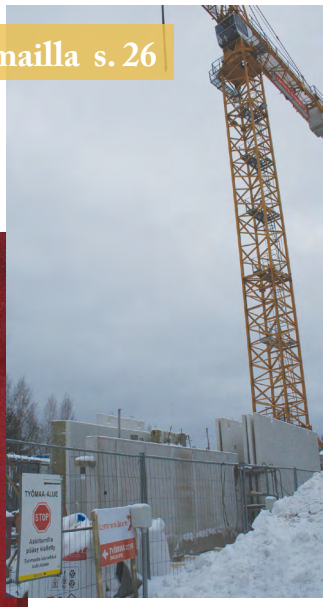
Kiinteistönpidon, isännöinnin ja korjausrakentamisen ammattilehti NUMERO 10 JOULUKUU 2012

Yksi media -monta mahdollisuutta. Myös Facebookissa. Kiinteistöposti

TÄSSÄ NUMEROSSA

Kiinteistönhuoltoa á la Saksa s. 14

Kulunvalvontaa työmailla s. 26



Rotat ja muut riesat s. 17

Sähköpostitulvan riskit ja riesa isännöitsijän työssä

Isännöitsijä ei voi asemansa vuoksi kieltäytyä vastaanottamasta kiinteistönomistajalle tai haltijalle tarkoitettua virallista tiedoksiantoa, mutta epävirallinen sähköpostitulva voi joskus saada isännöitsijän pinnan pamahtamaan. Missä määrin tätä tietoa pitää ja on velvollisuus välittää eteenpäin?

s.6

Isännöitsijän ajankäyttö s. 22

TÄMÄN KIINTEISTÖPOSTI PROFESSIONALIN LUKIJAKUNNAN MUODOSTAVAT AMMATTI-ISÄNNÖITSJÄT, SUURKIINTEISTÖNOMISTAJAT, KIINTEISTÖNHUOLTOLIIKKEET, URAKOINTIYRITYKSET, ARKKITEHDIT, SUUNNITTELIJAT SEKÄ KIINTEISTÖALALLA TOIMIVAT YRITYKSET. LEHDEN JAKELULEVIKKI ON 13 471 KPL.

Kustantaja:	KIINTEISTÖPOSTI OY | www.kiinteistoposti.fi
Toimitusjohtaja:	MATTI KARPPANEN | puh. (09) 2238 5614
	matti.karppanen@kiinteistoposti.fi
Päätoimittaja:	RIINA TAKALA | puh. (09) 2238 5616
	toimitus@kiinteistoposti.fi
Toimitus ja konttori:	Pisteenkaari 4 | 03100 Nummela
	puh. (09) 2238 560 | fax (09) 222 6515
Mediamarkkinointi:	myyntijohtaja RAILI STENBERG | puh. (09) 2238 5613
	raili.stenberg@kiinteistoposti.fi
	myyntipäällikkö TIMO HYRSKE | puh. (09) 2238 5612
	timo.hyrske@kiinteistoposti.fi
Osoitelähde:	Lehden jakelu perustuu SIR Tietokantaan
Osoitteenmuutokset:	EETU KARPPANEN | puh. (09) 2238 560
	fax (09) 222 6515 | osoitteenmuutos@kiinteistoposti.fi
Ulkoasu:	Suomen Media-Kamari Oy
Painopaikka:	Lönnberg Print & Promo Helsinki 2012
Tilaushinta:	määräaikainen 63 euroa | kestotilaus 48 euroa
	vsk 19. vuosikerta ISSN 1237-6965

dna WELHO

Yksi media
-monta mahdollisuutta.
Myös Facebookissa.
Kiinteistöposti

Tässä numerossa:

5 **Pääkirjoitus**

6 **Sähköpostitulvassa uhkana virallisen ja epävirallisen tiedon sekamelska**
Kuntaliiton yhdyskunta, tekniikka ja ympäristö -yksikön johtava lakimies Ulla Hurmeranta kertoo, milloin isännöitsijään kohdistuu velvoite viedä tietoa eteenpäin taloyhtiölle ja milloin ei.

14 **Huoltopalveluita myynnissä, yritys ei sanotaan Kiinteistönhuolto Seppo Saksa Oy:ssä**
- Tämä on sopiva koko, hommat pysyvät hanskassa, toteaa kiinteistöhuoltoa tarjoavassa perheyhtiössä toimitusjohtajuuden isänsä seuraajana ottanut Teemu Saksa. Jonkun kerran yritystä on haviteltu ostettavaksi osaksi isompaa.

17 **Rapistelevatko rotat, pistelevätkö lutikat? Kyytiä epämieluisille asuinkumppaneille**
Isännöitsijätoimiston asukasluettelo ei suinkaan aina täsmää: ylimääräisiä majailijoita saattaa vipeltää kiinteistöissä paljonkin ja monennäköisenä joukkona. Tuhoeläinten häätäjille riittää töitä, mistä kiittäminen on mm. lisääntynyttä matkailua, huoletonta lintujen ruokintaa jne.

22 **Omintakeista ajankäytön hallintaa porilaisittain Itsellisesti ja kimppasysteemillä**
Aika tahtoo olla kortilla isännöitsijän töissä, jos monessa muussakin ammatissa. Ajankäytön karikoita on mahdollista väistellä ja mataloittaa ja muitakin helpottavia työjärjestelyjä kehittää myös yritysten keskinäisenä yhteistyönä. Porilaisella isännöitsijäkolmikolla siitä on kokemusta jo pitkältä ajanjaksolta.

26 **Läpinäkyvyyyden hyväksyminen rakennustyömailla rehellisten toimijoiden etu**
- Rakennustyömailta aletaan vaatia viranomaisraportit kuukauden välein työmaan urakoitsijoista ja työntekijöistä todennäköisesti jo ensivuoden lokakuusta lähtien, mikäli eduskunta vahvistaa esitetyt lakiasetukset 2012 aikana. Alalle on varmasti tulossa uusia toimijoita. Niitä tarvitaankin, koska uudis- ja korjausrakennustyömaiden lukumäärä liikkuu tuhansissa. Siis mille alalle? Se selviää sisäsivujen jutuista.

30 **Veronumero koskee koko rakennusalaa Miten työmailla pitäisi toimia?**

34 **Hyvä ja tarpeet täyttävä puhelinvaihde terjoaa vaihtoehtoja, joustaa muutostilanteissa ja parantaa asiakaspalvelua**

38 **Lakipostissa käsitellään tällä kertaa kosteusvaurioon liittyvää tapausta**

40 **Tiedä, missä kunnossa palo- ja rikosilmoitinlaitteet ovat isännöimissäsi kiinteistöissä**

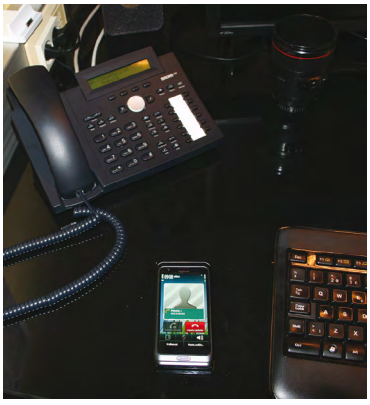
43 **Energiakorjausten rahoittamiseen tarvitaan uusia rahoitusratkaisuja**

44 **ENTELKOR-artikkelisarjassa käsitellään tällä kertaa laskennalliseen energiankulutukseen vaikuttavia tekijöitä**

6
Ulla Hurmeranta Kuntaliitosta tutustumassa isännöitsijän saamiin kaavoituspapereihin ja vastaamassa kysymykseen, miten velvoittavaa asioiden eteenpäin toimittaminen puheenjohtajille on.

14

- Tämä on sopiva koko, hommat pysyvät hanskassa, toteaa kiinteistöhuoltoa tarjoavassa perheyhtiössä toimitusjohtajuuden isänsä seuraajana ottanut Teemu Saksa. Jonkun kerran yritystä on haviteltu ostettavaksi osaksi isompaa.



34
Miten nykyaikaisella puhelinjärjestelmätekniikalla voidaan palvella asiakkaita mahdollisimman hyvin? Miten järjestää joustavasti, että paljon liikekannalla olevan huoltomiehen saa kiinni tai miten ympärivuorokautinen päivystysnumero toimii? Onko tarvetta nauhoittaa puheluita tai mitä hyötyä olisi raporteilla, jotka osoittavat, miten monta asiakaspuhelua on jäänyt vastaamatta?

40

Koska uusi pelastuslaki antaa pelastuslaitokselle oikeuden periä taloyhtiöltä maksua lainmukaisista palotarkastuksista ja hätäkeskukseen liitetyn paloilmoittimen toistuvasta erheellisestä toiminnasta, kiinteistön haltijan onkin syytä olla perillä ilmoituslaitteiden kunnosta.

52
Karitsaa ja valkosipuliperunoita pöytään joulua odotellessa.

48 085

Hallituksen Puheenjohtajaa

Kaipaako yrityksesi lisää taloyhtiöitä asiakkaaksi?

SIR Tietokanta tavoittaa taloyhtiöiden päätöksentekijät.

Lue lisää osoitteesta **www.sir.fi/suoramarkkinointi**
tai soita meille numeroon **09 2238 560**

SIR Tietokanta

Sopivasti kuivaa

Uusi Esteri ilmankuivaaja tekee pyykistäsi sopivasti kuivaa. Valitset vain mieleisesi kuivuusasteen mankelikosteasta erittäin kuivaan, ja aina Esteri tietää kun pyykki on valmista. Se ei käy turhaan, ja säästää näin sähköä.

Helppokäyttöinen

Selkeät näppäimet ja opastava näyttö tekevät käytöstä helppoa. Pyykin mukaan on valittavissa kolme eri kuivausohjelmaa.

Uusia ominaisuuksia

Esteri ilmankuivaajissa on paljon uusia, käyttäjäystävällisiä ominaisuuksia. Katso **www.esteri.com** tai ota yhteyttä edustajaamme.

JÄÄHDYTYSKONE OY
Pesulakonetehdas
Kaakelikaari 8, 01720 Vantaa
puhelin (09) 8494 222
esteri@esteri.com
www.esteri.com

Alue-edustajat:

Uusimaa	Kim Karling, 040-501 1235
	Harri Karling, 0400-447 828
	Jyrki Haatainen, 040-566 6687
Kaakkois-Suomi	Arto Tulkki, 0400-513 190
Lounais-Suomi	Arto Wallenius, 044-292 7233
Pirkanmaa	Jan Lehtonen, 03-233 3236
Keski-Suomi	Kari Tiihonen, 040-730 0077
Pohjanmaa	Arto Kuparinen, 0400-663 484
Itä-Suomi	Risto Ollila, 0500-543 099
Pohjois-Suomi	Pekka Kurttila, 040-527 5871

Kiirettä riittää - olipa sitten lama tai ei

Isännöintialalla, eikä kiinteistönhuoltoalallakaan olla lamassa, kuten niin monella muulla alalla tunnutaan olevan. Isännöitsijöiden kiireet eivät ole mihinkään kadonneet. Voisi jopa kuvitella, että osakkaiden ja asukkaiden taloudellisen ahdingon seurauksena maksamattomia vastikkeita ja muita maksuja joudutaan perimään entistä useammin ja kenties huoneistojen hallintaanottoprosessejakin viemään läpi ns. normaaliaikaa enemmän.

Kiireen ja lisääntyvien töiden aiheuttajia löytyy muualtakin - yksi pohdinnan paikka vaikkapa sähköposti. Tässä numerossa pohdimme sitä, miten paljon tuo aikarosvo oikein työllistää - etenkin, kun virkamiehet, viranomaiset, pankit, yritykset ynnä muut pistävät taloyhtiöille suuntaamaansa postia aina automaattisesti isännöitsijälle, koska sähköpostilla viestiminen on helppoa ja kohde helpoimmin löydettävissä. Miksi eivät kohdistaisi viestejään paremmin suoraan asiakkailleen, niin säästyisi isännöitsijältä ainakin sähköpostin seulomisen tuska joiltakin osin. Asiakkaan yhteystiedot ovat suhteen perusjuttu.

Tässä lehdessä puhutaan ajankäytöstä. Kiinnostusta ajanhallintaan liittyvään koulutukseenkin olisi, mutta toiveista ja haluista huolimatta ei aikaa ole osallistua tällaiseen koulutukseen.

Voisiko kiireen taltuttaa tai sitä hallita paremmin toimimalla yhdessä? Kolme porilaista isännöitsijätoimistoa on harjoittanut yhteistyötä, jonka ansiosta esimerkiksi toimistolle tulevaa asiakasta voi palvella kuka tahansa, jos se oma isännöitsijä on sillä hetkellä pois paikalta. Tai tuurata toinen toistaan lomien tai muiden vapaiden tai sairastumisten aikana. Kokemukset on paremmin jaettavissa ja monia muita myönteisiä asioita.

Tämä on erinomainen esimerkki yhteistyöstä ja siitä toimintamallista, jossa ensimmäisenä ei ole mielessä taistelu asiakkaista "verissä päin", vaan ymmärrys, että yhteistyö on synergiaetu ja sen ansiosta asiakkaatkin saavat parempaa palvelua.

Isännöintialan yritysten välinen kilpailu on koko ajan kiristynyt. Entistä useammin joudutaan varmaan puntaroimaan sitäkin, olemmeko kaupan, haluaako joku ostaa meidät ja miten yrityskauppa tällä alalla toteutetaan. Sijaa tuntuu edelleen olevan myös pienille, siis yhden hengen voimin toimintansa aloittaville isännöintiyrityksille.

Kenelläkään ei ole sitä kristallipalloa, josta voisi tarkalleen nähdä, mihin suuntaan isännöintiala etenee ja minkälaisia yrityksiä tai minkä kokoisia yrityksiä alalla toimii. Asiakkaiden tarpeet eivät kuitenkaan vähene - olipa sitten lama tai ei.

Riina Takala

KOMMENTTI

Täydellistä rosvousta

Itella tiedotti: ensi vuoden alusta kirjepostin hinnat nousevat 3-10 prosenttia. Osoitteellisten lehtien jakelu 1-10 prosenttia. Tiedote tulee joulukuun alussa, jolloin lehden kustantajan on jo pitänyt antaa julki seuraavan vuoden hinnasto.

Kokemus on opettanut, että postituskustannukset nousevat aina, mutta tuollaiseen kasvutoleranssiin ei osannut varautua. Kuinkahan asiakkaamme reagoisivat, jos tiedotteella informoisimme, että ilmoitushinnat nousevat uuden vuoden alusta 1-10 prosenttia?

Kenelläkään muulla firmalla ei ole tällaiseen toimintaan mahdollisuuksia kuin valtio-omisteisella Itellalla.

Olisi hienoa, jos postinkantoon tulisi myös jokin vaihtoehto. Arkadianmäen porukalle se on liian iso päätös.

Sähköpostitulvassa

uhkana virallisen ja epävirallisen tiedon sekamelska

Isännöitsijä ei voi asemansa vuoksi kieltäytyä vastaanottamasta kiinteistönomistajalle tai haltijalle tarkoitettua virallista tiedoksiantoa, mutta epävirallinen sähköpostitulva voi joskus saada isännöitsijän pinnan pamahtamaan. Tulee pankin muuttuvia palveluhintoja koskeva tiedote tai jätehuoltoa koskevia tiedotteita, pelastuslaitos infoaa pelastussuunnnitelmien tekemisestä ja sitten yritysten myyntikirjeiden sekaan tupsahtaa vaikkapa asemakaavan muutosta koskeva kirje. Missä määrin tätä tietoa pitää ja on velvollisuus välittää eteenpäin?

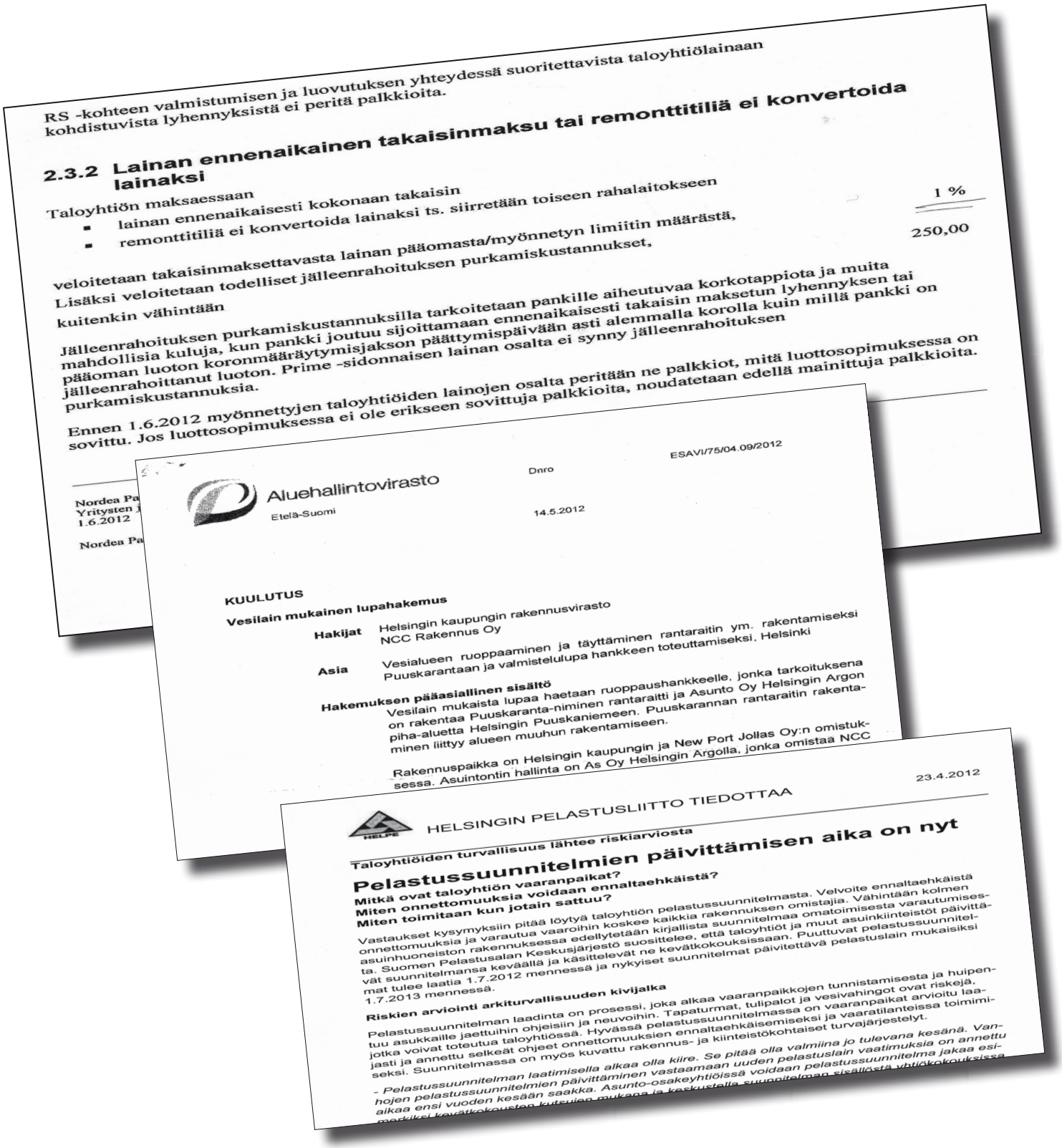
Teksti ja kuvat: Riina Takala

Vuorovaikutusta varsinkin kuntien kaavoitusasioissa halutaan lisätä. Tämä johtaa Kuntaliiton yhdyskunta, tekniikka ja ympäristö -yksikön johtavan lakimiehen Ulla Hurmerannan mukaan siihen, että epävirallinen tiedottamisenkin määrä lisääntyy.

– On kuntien etu, että kaavoituksessa luonnosvaiheessa saadaan mahdollisimman laajasti erilaiset näkökulmat esiin. Niiden huomioiminen myöhemmin, kun suunnitelmat alkavat olla jo lähes kalkkiviivoilla, on vaikeampaa, Hurmeranta toteaa.

Kaavoituksessa tiedottamisen keinoista päätetään Hurmerannan mukaan usein osallistumisarviointisuunnitelmassa. Siinä voidaan kuulutusten ja lehti-ilmoitusten lisäksi päättää käyttää tiedottamiseen kirjeitä ja yleisötilaisuuksia.

– Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset minimisäännökset ovat, että kaavoitusasioista kuulutetaan kunnan ilmoitustaululla ja jossakin lehdessä, Hurmeranta kertaa.



RS -kohteen valmistumisen ja luovutuksen yhteydessä suoritettavista taloyhtiölainaan kohdistuvista lyhennyksistä ei peritä palkkioita.

2.3.2 Lainan ennenaikainen takaisinmaksu tai remonttitiliä ei konvertoida lainaksi

Taloyhtiön maksaessaan
- lainan ennenaikaisesti kokonaan takaisin
- remonttitiliä ei konvertoida lainaksi ts. siirretään toiseen rahalaitokseen

1 %

veloitetaan takaisinmaksettavasta lainan pääomasta/myönnetyn limiitin määrästä, 250,00

Lisäksi veloitetaan todelliset jälleenrahoituksen purkamiskustannukset, kuitenkin vähintään

Jälleenrahoituksen purkamiskustannuksilla tarkoitetaan pankille aiheutuvaa korkotappiota ja muita mahdollisia kuluja, kun pankki joutuu sijoittamaan ennenaikaisesti takaisin maksetun lyhennyksen tai pääoman luoton koronmääräytymisjakson päättymispäivään asti alemmalla korolla kuin millä pankki on jälleenrahoittanut luoton. Prime -sidonnaisen lainan osalta ei synny jälleenrahoituksen purkamiskustannuksia.

Ennen 1.6.2012 myönnettyjen taloyhtiöiden lainojen osalta peritään ne palkkiot, mitä luottosopimuksessa on sovittu. Jos luottosopimuksessa ei ole erikseen sovittuja palkkioita, noudatetaan edellä mainittuja palkkioita.

Nordea Pa
Yritysten j
1.6.2012

Nordea Pa

Aluehallintovirasto
Etelä-Suomi

Dnro ESAVI/75/04.09/2012

14.5.2012

KUULUTUS

Vesilain mukainen lupahakemus

Hakijat Helsingin kaupungin rakennusvirasto
NCC Rakennus Oy

Asia Vesialueen ruoppaaminen ja täyttäminen rantaraitin ym. rakentamiseksi
Puuskarantaan ja valmistelulupa hankkeen toteuttamiseksi, Helsinki

Hakemuksen pääasiallinen sisältö
Vesilain mukaista lupaa haetaan ruoppaushankkeelle, jonka tarkoituksena on rakentaa Puuskaranta-niminen rantaraitti ja Asunto Oy Helsingin Argon piha-aluetta Helsingin Puuskaniemeen. Puuskarannan rantaraitin rakentaminen liittyy alueen muuhun rakentamiseen.

Rakennuspaikka on Helsingin kaupungin ja New Port Jollas Oy:n omistuksessa. Asuintontin hallinta on As Oy Helsingin Argolla, jonka omistaa NCC

HELSINGIN PELASTUSLIITTO TIEDOTTAA

23.4.2012

Taloyhtiöiden turvallisuus lähtee riskiarviosta

Pelastussuunnitelmien päivittämisen aika on nyt

Mitkä ovat taloyhtiön vaaranpaikat?
Miten onnettomuuksia voidaan ennaltaehkäistä?
Miten toimitaan kun jotain sattuu?

Vastaukset kysymyksiin pitää löytyä taloyhtiön pelastussuunnitelmasta. Velvoite ennaltaehkäistä onnettomuuksia ja varautua vaaroihin koskee kaikkia rakennuksen omistajia. Vähintään kolmen asuinhuoneiston rakennuksessa edellytetään kirjallista suunnitelmaa omatoimisesta varautumisesta. Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö suosittelee, että taloyhtiöt ja muut asuinkiinteistöt päivittävät suunnitelmansa keväällä ja käsittelevät ne kevätkokouksissaan. Puuttuvat pelastussuunnitelmat tulee laatia 1.7.2012 mennessä ja nykyiset suunnitelmat päivitettävä pelastuslain mukaisiksi 1.7.2013 mennessä.

Riskien arviointi arkiturvallisuuden kivijalka

Pelastussuunnitelman laadinta on prosessi, joka alkaa vaaranpaikkojen tunnistamisesta ja huipentuu asukkaille jaettuihin ohjeisiin ja neuvoihin. Tapaturmat, tulipalot ja vesivahingot ovat riskejä, jotka voivat toteutua taloyhtiössä. Hyvässä pelastussuunnitelmassa on vaaranpaikat arvioitu laajasti ja annettu selkeät ohjeet onnettomuuksien ennaltaehkäisemiseksi ja vaaratilanteissa toimimiseksi. Suunnitelmassa on myös kuvattu rakennus- ja kiinteistökohtaiset turvajärjestelyt.

- Pelastussuunnitelman laatimisella alkaa olla kiire. Se pitää olla valmiina jo tulevana kesänä. Vanhojen pelastussuunnitelmien päivittäminen vastaamaan uuden pelastuslain vaatimuksia on annettu aikaa ensi vuoden kesään saakka. Asunto-osakeyhtiöissä voidaan pelastussuunnitelma jakaa esimerkiksi kevätkokousten kutsuien mukaan ja keskustella suunnitelman sisällöstä yhtiökokouksissa

Kunnalla on mahdollisuus kaavan laajuudesta ja merkityksestä riippuen järjestää myös esimerkiksi keskustelutilaisuuksia.

– Silloin on luonnollista, että kaavoittaja haluaa tiedottaa asiasta mahdollisimman laajasti, hän toteaa viitaten toiseen esimerkkikirjeeseen, jonka pohjalta tätä isännöitsijän tiedonsaantivastuuta tarkastellaan.

Sähköpostin lähettäminen isännöitsijälle on helpompaa kuin tavoittaa asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja. Kaavoitukseen ja ympäristöasioihin ynnä muihin liittyen on ymmärrettävää, että tietoa halutaan levittää mahdollisimman laajasti ja siinä mielessä hyödyntää myös isännöitsijäkunnan yhteyksiä taloyhtiöihin päin.

Mahdollisimman laajasti tietoa

Etelä-Suomen aluehallintovirasto lähestyy kirjeitse ja isännöitsijä välittää kirjeen hallitukselle. Kirjeessä kuulutetaan vesilain mukaisesta lupahakemuksesta. Virallinen kuulutus löytyy sekä aluehallintoviraston että kunnan ilmoitustauluilta ja mahdollisesti se on julkaistu jossakin lehdessä.

Toisessa esimerkkitapauksessa isännöitsijän sähköpostiin on tullut Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirje koskien Keski-Pasilan tornialueen asemakaavaluonnosta. Sähköpostiviestissä kerrotaan mm. milloin asiasta pidetään keskustelutilaisuus, mihin mennessä mielipiteet luonnoksesta on toimitettava ja mihin.

→ JATKUU

Aktiivisessa tiedottamisessa on siis puolensa ja puolensa. Toiset yrittävät jakaa tietoa avoimesti ja tiedottaa, toiset kokevat sen työnä ja joku arvonsa tunteva puheenjohtaja ehkä vielä harmillisena, ettei häneen ole otettu yhteyttä. Viranomaiset eivät voi kuitenkaan tietää isännöitsijän ja taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan välistä työnjakoa, Ulla Hurmeranta toteaa.

➔ JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

Kirje päättyy toivomukseen, että asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön isännöitsijä toimittaisi tietoa kaavoituksesta asukkaille, osakkaille ja kiinteistössä toimiville yrityksille.

Isännöitsijä pohtii, onko hän velvollinen toimittamaan tiedot eteenpäin ja ellei sitä tee, voiko hän joutua vastuuseen.

Erään asunto-osakeyhtiön hallituksen jäsenen kanssa hän on juuri joutunut vääntämään kättä siitä, kuuluko isännöitsijän tehtäviin välittää epävirallisia kaavoitus- ynnä muita viranomaistiedotteita hallitukselle vai ei. Tai onko isännöitsijä vastuullinen, ellei tietoja hallitukselle vie eteenpäin? Onpa tässä tietysti keskusteltu myös siitä, kuuluuko tiedotteiden eteenpäin toimittaminen isännöitsijäpalkkioon vai ei.

– Sähköpostina tullut kirje on epävirallinen, tavallisena kirjeenä tullut tiedote perustunee juuri edellä mainittuun osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, jossa on päätetty asian tiedottamisesta. Pyyntö välittää tietoa eteenpäin on toive. Kaavoitusta koskevat säännökset eivät sitä edellytä.

Virallisen tiedoksiannon vastaanottajana

Sen sijaan kun viranomainen haluaa tiedottaa vaikkapa rakennuslupa-asiasta ja naapurikiinteistön kuulemisesta, se tehdään virallisella tiedoksiannolla.

– Rakennuslupa-asioissa luvanhakijan kiinteistön naapurikiinteistönomistajille tulee varata tilaisuus lausua ja sellaisen tiedoksiannon viranomainen kohdistaa aina isännöitsijälle. Se menee asunto-osakeyhtiölain mukaan, jonka pykälien mukaan yhtiöön kohdistuvat tiedoksiannot annetaan isännöitsijälle, Hurmeranta toteaa.

– Kun kiinteistön omistajana on yhtiö, niin yhtiölle saatetaan asiakirjat tiedoksi, niin kuin asunto-osakeyhtiölaissa sanotaan eli käytännössä isännöitsijälle tai hallituksen puheenjohtajalle, Hurmeranta jatkaa.

Asunto-osakeyhtiölaissa tiedoksiannoista yhtiölle todetaan, että ”haaste, tässä laissa tarkoitettu ilmoitus ja muu tiedoksianto katsotaan toimitetuksi yhtiölle, kun se on annettu tiedoksi hallituksen jäsenelle, isännöitsijälle tai muulle henkilölle, jolla on yksin tai yhdessä toisen kanssa oikeus tämän lain nojalla edustaa yhtiötä.”

”Jollei ketään 1 momentissa tarkoitetuista yhtiön edustajista ole merkitty kaupparekisteriin, tiedoksianto voidaan toimittaa luovuttamalla asiakirjat yhtiön palveluksessa olevalle henkilölle tai, jos tällaista henkilöä ei tavata, yhtiön kotipaikan poliisiviranomaiselle noudattaen lisäksi, mitä oikeudenkäymiskaaren 11 luvun 7 §:n 2-4 momentissa säädetään.”

– Sen sijaan jos kunnalla on tarvetta tiedottaa jollekin asukkaalle tai jos kunnalla on velvollisuus antaa esimerkiksi jokin päätös tiedoksi asukkaalle, niin se menee kirjeitse sille tietylle henkilölle. Hallintolaissa on säännöksiä tiedoksiannosta yksityishenkilölle, Hurmeranta kertaa.

Kaupparekisteritiedot ajan tasalle

Kun isännöitsijän kertomissa esimerkeissä pohdimme, miksi tiedoksiannot ja normaali tiedottaminen kohdistetaan useimmiten isännöitsijään, harvemmin hallituksen puheenjohtajaan,

Hurmeranta arvelee sen johtuvan siitä, että kaupparekisteriin ei ole merkitty puheenjohtajan yhteystietoja tai siellä on vanhentuneet tiedot. Sitä paitsi, isännöitsijää koskevat tiedot ovat pääsääntöisesti ajan tasalla.

– Kun ajatellaan virallista, esimerkiksi haasteen tiedoksiantoa, silloin kaupparekisteristä katsotaan yhtiön tiedot ja toimitetaan haaste jollekin siellä merkityistä. Kuntien ja vastaanottajien kannalta olisi hyvin tärkeää, että tiedot kaupparekisterissä olisivat oikein. Virallisen tiedoksiannon pitäisi tietenkin mennä oikealle henkilölle. Vanhojen rekisteritietojen vuoksi tieto voi mennä ohitse, Hurmeranta vielä pohtii vanhentuneiden rekisteritietojen merkitystä käytännössä.

Tiedottamisen keinot vapaaehtoisia

Sähköpostista on tullut kätevä viestinnän väline, mutta toisaalta jää ehkä huomiotta, miten paljon se voi kuormittaa sekä viestin lähettäjää että vastaanottajaa.

Kuntien ilmoitustauluilta ehkä harvemmin kuulutuksia käydään lukemassa. Lehdestä ne tulevat kenties paremmin huomioiduiksi. Kuntien kotisivuiltakin kaavoitus- ynnä muita tiedotteita löytää. Entäpä sähköpostin asema ja rooli?

– Kunnat voivat vapaaehtoisesti täydentää tiedottamista ja julkaista kuulutuksia esimerkiksi nettisivuillaan, Hurmeranta toteaa.

Lisäksi joissakin säännöksissä todetaan, että kunnan tulee mahdollisuuksien mukaan harjoittaa myös sähköistä tiedottamista.

– Se on kuitenkin täydentävää toimintaa, eikä korvaa muita tiedottamisen keinoja, Hurmeranta muistuttaa.

– Tiedoksantoa ja tiedottamista koskevia yleissäännöksiä on niin kuntalaissa kuin hallintolaissakin. Lisäksi myös useassa erityislaissa, kuten maankäyttö- ja rakennuslaissa tai ympäristönsuojelulaissa, on tiedottamisesta ja tiedoksiannosta erityissäännöksiä.

– On tärkeä huomioida myös, että tiedottaminen ja viralliset tiedoksiannot ovat kaksi eri asiaa. Tiedottaminen on säännöksiltään väljempää epävirallista tiedottamista, jossa voidaan käyttää viestin välittämiseksi erilaisia keinoja. Tiedoksianto on hallintolain mukainen keino, jossa voidaan antaa joko todisteellinen tiedonanto tai tavallinen tiedoksianto. Esimerkiksi uhkasakon määräämisestä annetaan todisteellinen tiedoksianto, muulloin tavallinen tiedoksianto kelpaa.

Hurmerannan mielestä on kuitenkin parempi, että tietoa on tarjolla enemmän kuin jätettäisiin tiedottamatta.

Lisätyö palkkioon

Yhteiskunnan muutokset ja vuorovaikutuksen lisääntyminen kunnallisissa asioissa näkyy selvästi isännöitsijöidenkin kasvaneena työmääränä.

– Toisaalta taloyhtiöihin kohdistuvia kaavoitus- ynnä muita tiedotteita ei välttämättä tule kaikilla paikkakunnilla ja pienemmissä paikoissa vuoden mittaan kovin paljon. Keski-Pasila nyt sen sijaan on kaavoituksellisesti alue, johon kohdistuu iso mielenkiinto ja on kehittämissuunnitelmia vireillä, joten on ymmärrettävää, että kaupunki haluaa tiedottaa niistä mahdollisimman laajasti, Hurmeranta toteaa.

Taloyhtiöiden pankkiasioiden sähköpostiviestinnässä riskikohtansa

-Isännöitsijän ja / tai kirjanpitäjän vastuulle sysätään asioiden perillemenon varmistaminen. Kuinka moni kirjauttaa esimerkiksi tällaiset pankin palvelumaksujen muutokset hallituksen pöytäkirjoihin ja varmistaa, että muutokset on käsitelty ja hyväksytty.

Isännöitsijän palkkiokorotuksista on tiedotettava hyvissä ajoin ennen voimaantuloa. Silloinkin on vielä varmistettava, että korotusilmoitus on kirjattu huolellisesti pöytäkirjaan, jotta tilintarkastaja ei puutu siihen.

Pankin ilmoittamaan palvelupalkkion korottamiseen eivät hallitukset, eivätkä osakkaatkaan edes ymmärrä puuttua. Mutta annas olla, kun osakas haluaa maksaa lainaosuutensa ja siihen lisätään ylimääräisestä lyhennyksestä aiheutuva kulu. Silloin eivät suostu millään maksamaan siitä, ellei asiasta ole tiedotettu etukäteen.

Edellä oleva on helsinkiläisisännöitsijän ajatuksia vaiheessa, kun pankki tiedotti palvelumaksujen hinnannousuista - sähköpostina kymmenien muiden sähköpostien joukossa.

Hinnanmuutokset sinällään ovat väistämättömiä, mutta tässä tapauksessa isännöitsijää rupesi pohdituttamaan hinnanmuutosten vaikutus käytännössä esimerkiksi taloyhtiöasiakkaan miljoonan euron remonttilainassa.

Hinnaston mukaan nimittäin todettiin, että taloyhtiön lainassa ennenaikaisesta takaisinmaksusta tai tilanteessa, jossa remonttitiliä ei muuteta lainaksi, veloitetaan takaisinmaksettavasta lainan pääomasta tai myönnetyn limiitin määrästä 1 prosentti.

- Miljoonan remonttilainassa yksi prosentti on tosi paljon, isännöitsijä muistuttaa.

Sähköpostilla ”kyllä”

Pääkaupunkiseudun ammatti-isännöitsijöiden asunto-osakeyhtiöasiakkaita ja isoja asukasisännöintitaloyhtiöitä palvelevan Nordean Taloyhtiökonttorin johtajan Asko Poikkimäen mukaan sähköpostilla tiedottaminen on heidän pankissaan yleinen toimintatapa.

– Lähtökohtaisesti isännöitsijä edustaa pankissa taloyhtiötä eli kaikki viestintä menee pääsääntöisesti isännöitsijöiden kautta, Poikkimäki toteaa.

Näin ollen esimerkiksi palveluhintamuutoksista tiedottamisessa ei ollut mitään poikkeavaa.

– Lainahintamuutokset välittyvät uuden As Oy:n tarjouspyynnön lainatarjouksen kautta. Samalla infotaan liitteellä lainahoidon muutoksiin liittyvistä mahdollisista uusista kuluista suoraan isännöitsijälle, hän kertoo.

– Lainahoidon epäjatkuvuuskohdissa mm. maksuohjelmamuutokset mahdollistavat tarkistamaan lainan marginaalia vastaamaan lähemmäs senhetkistä rahanhintaa. Myös etukäteen sovituissa korontarkistus ajanjaksoissa 3 tai 5 vuoden välein, olemme yhteydessä asunto-osakeyhtiön isännöitsijään muutoksesta etukäteen, hän vielä toteaa.

– Isännöitsijän kanssa viestitään pääsääntöisesti sähköpostin kanssa. Isommat muutokset viestitään nimenomaan isännöitsijätoimistoille, jotka vuorostaan vastuullisesti välittävät tiedon toimiston isännöitsijöille. Taloyhtiökohtaiset tiedotukset ja viestit lähetetään suoraan isännöitsijälle sähköpostilla tai kontaktoidaan puhelimitse, hän vielä kertoo.

Sähköpostilla ”ei”

Danske Bank ei tiedota esimerkiksi palveluhinnaston muutoksista sähköpostilla. Lisäksi lainoihin liittyvistä muutoksista ilmoittamisessa noudatetaan sopimusehtoja.

– Palveluhinnastot ovat aina nähtävillä Danske Bank.fi -kotisivuilla ja konttoreissamme. Palveluhintojen muutoksissa emme käytä viestintäkanavana sähköpostia, yritysasiakkaiden palveluista vastaava Marjut Mustonen kertoo.

– Muutoksista ilmoitamme asiakkaillemme aina sopimusehtojen mukaisesti. Sopimusehdot vaihtelevat tuotteittain. Esimerkiksi mahdollisista lainamarginaalien muutoksista ilmoitamme asunto-osakeyhtiön edustajalle eli isännöitsijälle luonnollisesti aina henkilökohtaisesti puhelimitse tai kirjeellä.

Lisäksi Danske Bankissa on Marjut Mustosen mukaan sovittu asiakastiedottamisessa palveluhinnastomuutoksiin liittyen yhtenäisestä käytännöstä eli siinä ei ole konttorikohtaisia eroja.

Kuluttaja-asiakkaan erilainen asema

Finanssialan Keskusliiton mukaan esimerkiksi palvelumaksujen muutosten ilmoittamisessa pankeilla on omat toimintatapansa. Finanssivalvonta on kuitenkin ohjeistanut palvelumaksujen muutosten ilmoittamisesta.

Taloyhtiöasiakkaat ovat hieman eri asemassa kuin pankkien niin sanotut tavalliset kuluttaja-asiakkaat.

– Kuluttaja-asiakkaille pääperiaate on tietysti muutoksista kertominen ja tavalla joka tavoittaa kyseisen asiakkaan eli esimerkiksi kaikille ei voi laittaa sähköpostia, tai tietoa verkkopankissa, Kuluttajavirastosta todetaan.

Kuluttaja-asiamiehen näkemyksen mukaan pankin on otettava huomioon asiakkaansa aktiivisuus verkkopankissa valitessaan sopivaa viestintäkanavaa erilaisille palvelusopimuksen mukaisille ilmoituksille.

Kuluttaja-asiamiehen käsittelemässä tapauksessa OP-Pohjolan verkkopankkiasiakas oli saanut ilmoituksen palvelumaksuveloituksen alkamisesta hänen täytettyään 26 vuotta. Kuluttaja sai myöhemmin kirjeen, joka sisälsi maksukehotuksen tilinylityksen vuoksi. Tiliä ei käytetty aktiivisesti ja sopimuksenkin solmimisesta oli kulunut aikaa.

Kuluttaja-asiamiehen näkemyksen mukaan pelkästään kuluttajalla olevien verkkopankkitunnusten perusteella ei voi päätellä, että kuluttaja käyttää aktiivisesti verkkopankkia. Kuluttajilla voi olla useita pankkitilejä, jotka eivät ole päivittäiseen asiointiin tarkoitettuja maksutilejä, mutta joihin liittyy mahdollisuus asiointiin verkkopankin kautta.

Asiakkaalla voi olla verkkopankkitunnukset myös niiden tilien osalta, joita ei käytetä tavanomaiseen maksuliikenteeseen, koska pankit ovat tehneet muun tiliasioinnin hyvin hankalaksi.

Kuluttaja-asiamiehen näkemyksen mukaan viestintä vain verkkopankissa vaarantaa verkkopankkia vähän käyttävän kuluttajan taloudellisen turvallisuuden, koska viestien huomaaminen edellyttää kuluttajalta ryhtymistä erityisiin toimenpiteisiin. Siksi kuluttaja-asiamiehen mukaan kuluttajaa on lähestyttävä kirjeitse.

Kiinteistöpalveluihin odotettavissa hinnankorotuksia

Kymmenen prosentin lisäpanostus kiinteistön hoitoon tuottaa selkeän tuottavuuden kasvun. Näin todetaan Teknologian tutkimuskeskus VTT:n tekemässä selvityksessä. Käytännössä tämä tarkoittaa, että esimerkiksi sadan työntekijän organisaatiossa 7 000 euron panoksella on mahdollista saada 70 000 euron liikevaihdon lisäys.

– Suunnitelmallisella ja ammattitaitoisella ylläpidolla kiinteistöt pysyvät kunnossa, jolloin ne ovat tuottavia ja niiden arvo säilyy. Erilaisilla ammattimaisilla käytön ja ylläpidon toimenpiteillä voidaan vähentää noin 15 prosenttia kiinteistöjen energiakulutusta sekä parantaa sisäilman laatua, toteaa Kiinteistöpalvelut ry:n toimitusjohtaja Pia Gramén.

– Kiinteistöpalvelujen laatuun panostaminen maksaakin itsensä takaisin. Hyvä laatu edellyttää kuitenkin koulutettua ja ammattitaitoista, pysyvää työvoimaa. Tämän varmistamiseksi olemme sopineet erillisen koulutuslisän maksamisesta työtehtäviin liittyvän tutkinnon suorittaneille, sanoo Palvelualojen ammattiliitto PAMin puheenjohtaja Ann Selin.

Kiinteistöpalvelualan työntekijöiden palkat nousevat vuodenvaihteessa raamiratkaisun mukaisella 1,9 prosentin yleiskorotuksella. Alan ansiokehitysohjelman mukaisesti taulukkojen alimpia vähimmäispalkkoja korotetaan yleiskorotuksen lisäksi 3,8 prosentin tasokorotuksella.

– Palkankorotukset nostavat kiinteistöpalvelualan yritysten palkkakustannuksia. Koska työvoimakustannusten osuus toimialalla on noin 80 prosenttia yritysten liikevaihdosta on selvää, että korotukset vaikuttavat myös kiinteistön ylläpitopalveluiden hintoihin yhdessä muiden kustannusten nousun kanssa, Gramén ennakoi.

Siivouksen laatutasoa voidaan nyt määritellä standardin avulla

Yhteinen kieli vähentää väärinymmärryksen riskiä. Kun on saatu siivouksen teknisen laadun yleiset arviointiperusteet, ne helpottavat siivousalan asiakkaiden ja palveluntarjoajien välistä yhteistyötä ja viestintää.

Tässä yksi tavoite, minkä takia Suomen Siivoustekninen Liitto ry on ollut mukana tekemässä siivouksen teknisen laadun arvioimiseksi tähtäävää standardia. Se vahvistettiin lokakuussa.

Standardi auttaa palveluntarjoajaa, koska sen avulla voidaan tarkistaa, onko sovittu laatutaso saavutettu. Se auttaa myös teknisen laatutason yksiselitteisempää määrittelyä. Lisäksi standardin määrittelyiden avulla asiakkaiden on helpompi vertailla tarjouksia ja palveluntarjoajien puolestaan laatia niitä.

Sen avulla myös työntekijät voivat tarkastaa, kuinka hyvin heidän työnsä tulos vastaa ennalta määriteltyjä laatuprofiileja.

Kaksi pääperiaatetta

Standardissa kuvataan kaksi pääperiaatetta: silmämääräinen tarkastus ja mittauslaitteiden käyttöön perustuva tarkastus. Yksittäisen siivoustehtävän arvioinnissa voidaan käyttää jompaakumpaa periaatetta tai niiden yhdistelmää.

Sisäilman laatuun vaikuttaa etenkin pöly. Jotta saavutetaan hyväksyttävä sisäilman laatu, voi olla tarpeen asettaa pölyisyyttä koskevia erityisvaatimuksia. Tähän tarkoitukseen voidaan käyttää pölymittauksia.

Asiakkaat voivat halutessaan määritellä pelkkiä pölymittauksia standardin liitteen mukaisesti, tai niitä voidaan käyttää silmämääräistä tarkastusta täydentävänä menetelmänä. Asiakkaiden on määriteltävä mittausten suorittamisajankohta sekä hyväksyttävä pölyisyystaso standardin mukaisesti.

Standardia voidaan soveltaa kaikentyyppisiin rakennuksiin ja tiloihin käytettävästä siivousmenetelmästä, siivousvälistä tai järjestelmästä riippumatta. Standardin kuvaukset koskevat heti siivouksen jälkeen mitattua lopputulosta.

Standardi ei käsittele siivoukseen liittyvien palvelujen mittausta ja valvontaa. Tällaisia palveluja ovat esimerkiksi saniteettitilojen tarvikkeiden täydentäminen, roskakorien tyhjentäminen, kierrätettävän materiaalin käsittely jne. Tällaiset palvelut on määriteltävä erikseen palvelusopimuksessa.

KORJAUSRAKENTAMISEN EDELLÄKÄVIJÄ • JO 25 VUOTTA

HORMIEN KUNNOSTUS
SAVUHORMIT
TULO- JA POISTOHORMIT
FURANFLEX

VESIKATTOJEN TIIVISTÄMINEN
VUOTOKOHTIEN TIIVISTYS
RÄYSTÄSKOURUJEN TIIVISTYS
PARVEKKEIDEN PINNOITUS

IV-URAKOINTI
ILMANVAIHTO KUNTOON
LÄMMÖN TALTEENOTTO
JÄÄHDYTYS

VALMISPIIPUT JA ASENNUS
ICS-50 -MODUULI-SAVUPIIPUT
HORMI-IMURIT
ERIKOISOSAT

BETONI JA TIILI-RAKENTEET
HALKEAMIEN KORJAUS
KUNNOSTUS JA PINNOITUS
KOPOLAATTOJEN KIINNITYS INJEKTOIMALLA

ESKON www.eskon.fi, puh. 09 863 4161

SIR Tietokanta ajantasainen, tarkasti kohdistuva ja monipuolinen osoiterekisteri

Asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajan postiluukkuun kolahtaa Kiinteistöposti-lehti. Isännöitsijä vastaanottaa lehden muiden postiensa joukossa. Näin on SIR Tietokanta -osoitteisto jälleen toiminut, kuten on tarkoituskin.

– SIR Tietokanta eli Suomen Isännöitsijärekisteri perustettiin vuonna 1991. Osoitteiston eteen on tehty valtavasti määrätietoista työtä, jotta voimme taata asiakkaillemme laadukkaita, paikkansa pitäviä osoitetietoja, toimitusjohtaja Matti Karppanen Suomen Media-Kamari Oy:stä kertoo.

– Tiedämme, että suoramarkkinointi - mainoksen suunnittelun, painattamisen, osoitteiden hankinnan, postittamisen ja jakelun tuomien kustannusten vuoksi ei ole halpaa, mutta hyvällä osoitteistolla, jolla mainos- tai markkinointiviesti voidaan kohdistaa tarkasti, kuluissa säästetään ja saadaan suorasta kaikki mahdollinen irti. Ja se, että tarjolla on monentasoisia, myös ihan luokattoman tasoisia osoiterekistereitä, Karppanen jatkaa ja haluaa viestiä, että mainostajalle on tärkeää se, että viesti menee oikeaan osoitteeseen. Kaupparekisteristäkin saa osoitteita, mutta kokemuksen mukaan vain noin puolet niistä on ajantasaisia.

Mitä tietoja SIR sisältää?

SIR Tietokannan osoite sisältää asunto-osakeyhtiön nimen, hallituksen puheenjohtajan nimen ja hänen kotisoitteensa. Isännöitsijöillä osoitetietona on heidän työpaikkansa.

– Sirrillä mainos- tai markkinointiviesti voidaan kohdistaa alueellisesti, päättäjäryhmän mukaisesti tai kiinteistön iän perusteella, myyntipäällikkö Timo Hyrske kertoo.

– Lisäksi yhteistyöverkostomme avulla voimme laajentaa tietoja, esimerkiksi niin, että tiedämme myös osoitteeseen liittyvän talotyypin, huoneistojen lukumäärän tai onko kyse yhtiöstä, joka ei ole valmistumisensa jälkeen hakenut rakennuslupaa, Hyrske jatkaa.

Miten päivittyy?

– Kiinteistöposti-lehti on tehokkain osoitetietojen päivittäjä. Aina kun lehti on ilmestynyt ja tavoittanut lukijansa, meillä puhelimet alkavat soida ja ihmiset ilmoittavat osoitemuutoksista, myyntipäällikkö Eetu Karppanen toteaa.

Osoitepäivityksiä tehdään enenevässä määrin sähköpostitse ja Kiinteistöpostin kotisivujen kautta. Lisäksi myöskin Itellan kanssa voimassaoleva palautussopimus tuo takaisin lehdet joiden osoitetiedot ovat muuttuneet, näiden yhteystiedot poistamme osoiterekisteristä, koska on oletettavaa ettei henkilö toimi enää kyseisessä yhtiössä luottamustoimessaan.

– Kiinteistöpostin vahvuus osoitetietojen päivittäjänä on se, että lehti on niin konkreettinen etu lehden saajille, että sen halutaan menevän juuri oikeille henkilöille, Matti Karppanen mainitse.

Suomen Media-Kamari Oy on tehnyt sopimuksen Patentti- ja rekisterihallituksen kanssa ja kaupparekisterin muutosilmoitukset osaltaan päivittävät rekisteriä.

– Sopimuksen ansiosta SIR-osoitteisto kasvaa koko ajan, sillä saamme viikoittain tiedot taloyhtiöiden päätöksentekijöitä koskevista muutoksista. Muutostietoja tulee vuosittain yli 17 000 kappaletta, Eetu Karppanen jatkaa.

– SIR Tietokannassa on tällä hetkellä lähes 59 000 osoite- ja nimitietoa, joista 48 085 on asunto-osakeyhtiöiden hallitusten puheenjohtajia, 7 142 sivutoimisia eli ns. osakasisännöitsijöitä ja 3768 ammatti-isännöitsijöitä, hän vielä mainitsee.

Kasvu henkilönimissä on ollut Eetu Karppasen mukaan yli 16 prosenttia viimeisen viiden vuoden aikana. Voimakkaimmin on kasvanut luonnollisesti puheenjohtajien osoitetietojen määrä.

– Esimerkiksi vuonna 2009 tietokannassa oli 38 683 hallituksen puheenjohtajaa, 7 055 sivutoimista isännöitsijää ja 3 670 ammatti-isännöitsijää, hän vielä mainitsee.

Seija Kovalainen, avainasiakaspäällikkö DirektMedia 121 Oy

Yes, SIR!

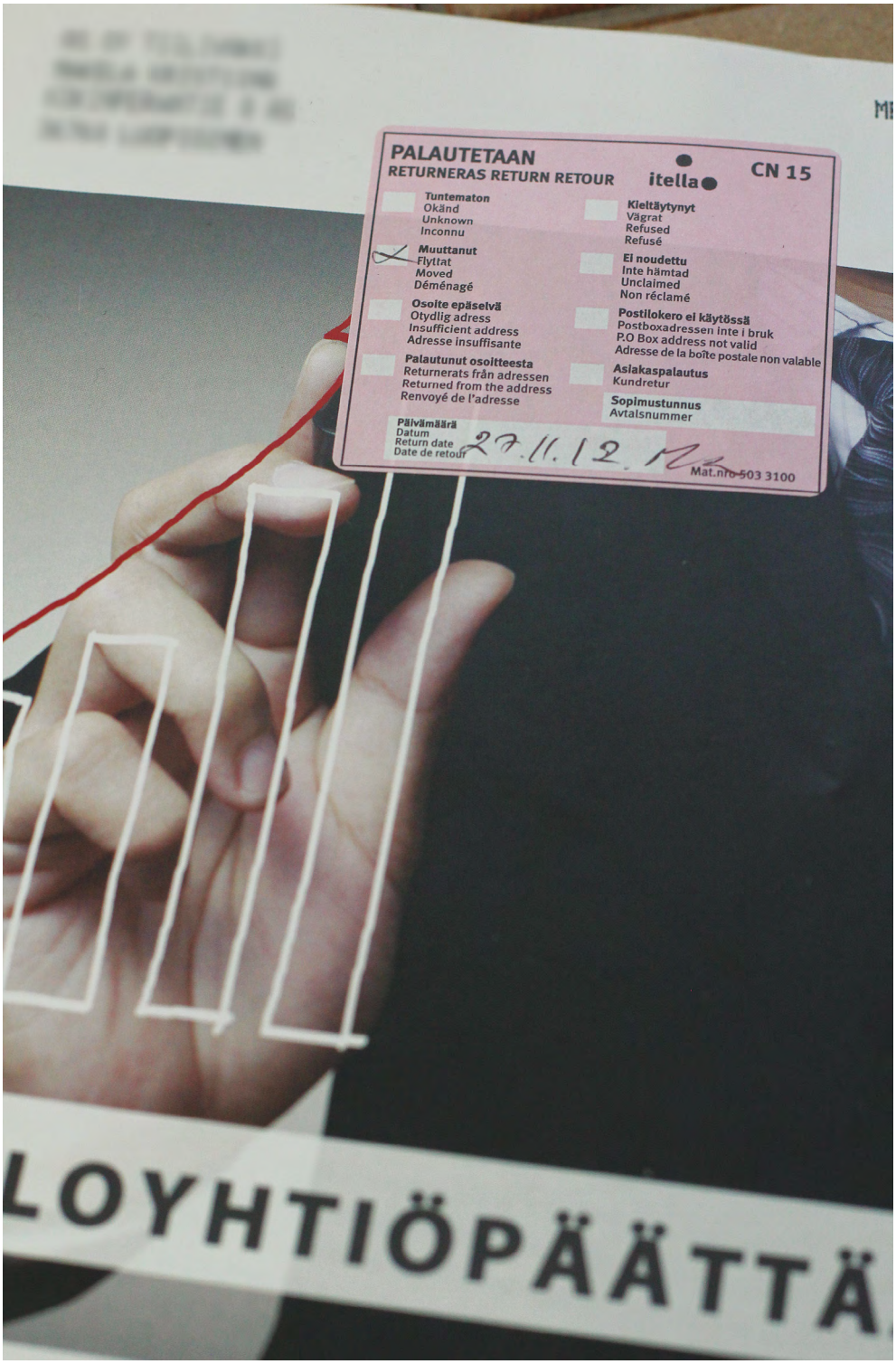
Me luotamme SIR Tietokantaan. Kokemus on osoittanut, että SIR Tietokanta on ajantasainen ja laadukas osoiterekisteri kiinteistöalan päättäjistä. Tietokantaa päivitetään viikoittain Patentti- ja rekisterihallituksesta tulevilla tuoreimmilla muutostiedoilla.

Tämän lisäksi asunto-osakeyhtiöiden hallitusten puheenjohtajille, sivutoimisille isännöitsijöille sekä ammatti-isännöitsijöille menevä Kiinteistöposti-lehti toimii niin ikään tehokkaana SIR Tietokannan päivittäjänä.

Me DirektMedialla haluamme tarjota asiakkaillemme tarkoin valikoidun segmentin ajantasaisilla tiedoilla, mahdollisimman kustannustehokasta suoramarkkinointia. Silloin, kun tähtäimessä on isännöinnin, kiinteistönpidon ja korjausrakentamisen todellinen päättäjäryhmä, SIR Tietokanta palvelee tässä erinomaisesti!

DirektMedia 121 Oy on asiakkuusmarkkinoinnin palvelutalo. Muun muassa asiakas- ja markkinointirekisterien jalostaminen, osoitteistopäivitykset, kampanja-analyysit sekä Lifestyle-rekisterit ovat yrityksen jokapäiväistä toimintaa. DirektMedia 121 kuuluu 16 maassa toimivaan, yli 3000 henkilöä työllistävään luottotieto- ja digitaalista yritysinformaatiota tuottavaan Bisnode-konserniin.

Ilmoitus



SIR Tietokanta on myös erittäin kattava rekisteri. Sillä tavoittaa joko puheenjohtajan tai isännöitsijän kautta yli 90 prosenttia suomalaisista taloyhtiöistä.

Miten SIR toimii?

Kiinteistöposti ja SIR Tietokanta muodostavat markkinoijalle varsinaisen tehokaksikon.

– Asiakas voi laittaa Kiinteistöposti-lehteen esimerkiksi ilmoituksen ja täydentää sitä omalla suoramarkkinointikampanjalla samalle kohderyhmälle, Matti Karppanen kertoo.

– Tai sitten asiakas laittaa lehden kanssa jaettavaksi mainosliitteen, joka voidaan SIR:n avulla kohdistaa valittuun kohderyhmään. Kohdistus voidaan tehdä esimerkiksi yrityksen maantieteellisen toiminta-alueen mukaan eli lehti liitteineen menee niille puheenjohtajille ja isännöitsijöille, jotka asuvat yrityksen toimipisteiden alueilla, Karppanen kuvaa yhtä vaihtoehtoa.

– Tai asiakkaan on mahdollista kohdistaa lehti liitteineen tietynikäisten taloyhtiöiden hallitusten puheenjohtajille tai pelkästään ammattiisännöitsijöille, hän jatkaa.

Rekisteri palvelee myös silloin, kun asiakas haluaa itse lähettää mainos- ja markkinointiviestejään halutulle kohderyhmälle. Siihen käyttöön asiakas saa osoitteet esimerkiksi tarroina tai sähköisenä tiedostona.

Samuli Tiirola
toimitusjohtaja
Stonel Oy

Kohdennettua markkinointia

Olemme useana vuotena käyttäneet SIR Tietokannan -osoitteita suoramarkkinoissamme. Osoitteistoa on kohdennettu maantieteellisesti eri puolilla Suomea työskentelevien myyntiedustajiemme alueille.

Olemme saaneet SIR-rekisteristä juuri meidän Stonel-tiililaattaverhouksille soveltuvaa taloyhtiökantaa kiinteistön ikärajauksella. Suorakampanjoita on tuettu lehti-ilmoituksin Kiinteistöposti-lehdessä.

Tuoreimpana toimenpiteenä jaoimme asiakaslehtemme syyskuussa ilmestyneen Kiinteistöpostin välissä. Tässäkin pystyimme kohdentamaan lehden jakelun SIR Tietokannan avulla juuri niille alueille, mitkä ovat meille tärkeitä. Asiakaslehden jakelumäärä oli noin 30 000 kappaletta.

Stonel Oy toimii julkisivualalla tiililaattaverhousten materiaalitoimittajana.

Huoltopalveluita myynnissä, yritys ei

Kiinteistönhuoltoalan yritystä toimitusjohtajana luotsaavasta Teemu Saksasta (33 v) voi todeta, että miehellä on kokemusta alastaan melkeinpä yhtä paljon kuin ikävuosia. Jo se on ollut yksi hyvä syy, ettei yrityksen perustaja Seppo Saksa ole juuri korvaansa lotkauttanut viesteille, että perheyhtiölle löytyisi ostohalukkaita.

Seppo Saksan on hyvä myhäillä Teemu Saksan otettua pari vuotta sitten yrityksen vastuulleen. Nuori toimitusjohtaja voi välillä irrottautua huoletta työpöydän takaa koneiden ohjaksiin, koska - isä- Sepon sanoin - "sikälikin, että meidän äitee hoitaa toimistoa".

Teksti ja kuvat: Hanna Rissanen

Vuonna 1986 perustetun Kiinteistönhuolto Seppo Saksa Oy:n henkilöstöluettelosta löytyy neljän muun sukunimen lisäksi neljä Saksaa: Sepon ja Teemun lisäksi Sinikka ja Samuli.

Isoveli Teemun lisäksi myös 1991 syntynyt Samuli halusi koulut ja armeijan käytyään jatkaa vanhempiensa yrityksessä vakituisena. Hänelläkin siinä vaiheessa oli jo kelpo kokemuspohja kouluvuosien aikana kertyneistä kesätyörupeamista. Nassikoista alkaen vuorollaan isänsä selän takana huoltokoneiden hyteissä viihtyneiden veljeksien alan valinta ei siis ole ihme.

Seppo Saksa kertoo olevansa jo itse asiassa eläkkeellä. Toimistotöistä vastaavalla Sinikkavaimolla on edessä työvuosia vielä ainakin pari. Niinpä Seppo Saksankin tulee yhä suunnattua tuttuun työympäristöön lähes päivittäin, "taustatoimijaksi".

– Mitä sitä turhaan yksin kotona olemaan? mies tuumaa.

Ympärillä tutut asiakasyhtiöt

Pienehköjä ja paikallisesti toimivia kiinteistöhuollon yrityksiä tiedetään päätyneen jonkin verran isompien, usein valtakunnallisesti toimivien yritysten haltuun, kuten lienee monella muillakin aloilla.

Jos perheyhtiölle ei ole tiedossa omista joukoista jatkajaa, ostotarjouksiin tarttuminen lienee ymmärrettävääkin.

Seppo Saksa arvelee isojen yritysten myös seuraavan alan yritysten tilinpäätöksiä. Kynnys ostotarjoukseen myöntymisessä on arvatenkin matalampi paitsi eläkeikää lähestyvien omistajien yrityksissä, myös niissä, joiden toiminnan nähdään olevan taloudellisissa vaikeuksissa.

– Eihän tämä mitään kultakaivosta ole, mutta jollain lailla olemme saaneet kuitenkin pyöritettyä, Sinikka Saksa toteaa oman perheyhtiön tilanteesta.

Helsingin Ruskeasuon kaupunginosassa aikoinaan aloittaneessa ja siellä yhä toimistoaan pitävien Saksojen yrityksen asiakasluku on tällä hetkellä 64-65. Alkuperäisistä, Mannerheimintien itäpuolella olevista ruskeasuolaisista taloyhtiöistä Seppo Saksan mukaan jokseenkin kaikki ovat heidän asiakkaitaan yhä.

– Yksi tai kaksi on välillä kilpailutettuaan vaihtaneet huoltoyhtiötä, mutta tulleet sittemmin takaisin, Seppo Saksa sanoo.

Yrityksen muu asiakaskunta sijoittuu läheiseen Etelä-Haagaan, Munkkiniemeen ja Meilahteen, hänen mukaansa ”kivaan rinkiin”, jossa asiat tulee paremmin hoidettua kuin että kiinteistöjä olisi siellä ja täällä.

Saman kokoluokan huoltoyhtiöitä Seppo Saksa arvelee toimivan samoilla alueilla muitakin, kaikkia hän ei tiedäkään. Lisäksi kyseisissä kaupunginosissa pyörii koneita ja ammattilaisia myös valtakunnallisten huoltoyhtiöiden väreissä.

Oman perheyhtiön asukasyhtiöistä hanakimmiksi huoltopalveluitaan kilpailuttamaan Saksan mukaan ovat osoittautuneet meilahtelaiset. Miksi näin on, siihen Seppo ja Sinikka Saksa eivät osaa sanoa syytä. Vanhoja, pysyviä sopimuksia heillä on sielläkin, mutta näissä asiakaskentässä vaihtuvuutta kuitenkin eniten.

Välillä muiden huoltoyritysten kanssa ”sopparin” tehneistä, myöhemmin omiksi asiakkaiksi taas palanneista taloyhtiöistä, perheyrityksessä ollaan luonnollisesti iloisia.

– Palaaminen on luottamuksen osoitus, merkki että halvemmalla saadut huoltopalvelut eivät välttämättä ole tehneet asiakaskasta autuaammaksi. Pienenä yrityksenä olemme siinä mielessä hyvä, että meillä vastuuhenkilöt ovat saatavissa kiinni periaatteessa koko ajan. Työt on pakko hoitaa kunnialla, koska niistä joutuvat vastuuseen myös omistaja ja toimitusjohtaja, jotka ovat samalla tavalla töihin osallistuvia kuin muutkin. Eikä palaute tule monien puhelimien kautta, vaan se tulee heti, Sinikka Saksa sanoo.

Pitkään asiakkaina olleissa taloyhtiöissä tutuiksi perheenjäsenille ja työntekijöille on tullut myös suuri osa asukkaista. Silloin kun ei olla toimistolla, asiakkaiden mahdollisiin vikailmoituksiin ja avaimensa unohtaneiden asukkaiden ovenaukaisupyyntöihin jne. vastataan kotoa, vuorokaudenajasta riippumatta.

– Isommissa liikkeissä viestit voivat mennä monen mutkan kautta. Joissakin päivystys on saatettu ulkoistaa myös vartiointiliikkeille.

Paikallisesti jatkossakin

Perheyhtiössä toisin kuin suurissa ei voi olla erillisiä tietotekniikasta vastaavia työntekijöitä. Omien poikien halukkuus jatkaa yrityksessä on siltäkin kantilta katsoen ollut Seppo ja Sinikka Saksalle helpottavaa.

Nuorten, tietotekniikan maailmassa kasvaneiden tartuttua ”puikkoihin” yrityksessä on kehitetty jo sitä ja tätä, enää ei juuri ole tarvinnut turvautua ulkopuoliseen tukipalveluun.

Parhaillaan on suunnitteilla yhtä ja toista tietotekniikkaan perustuvaa, myös ohjelmia, joi-

→ JATKUU

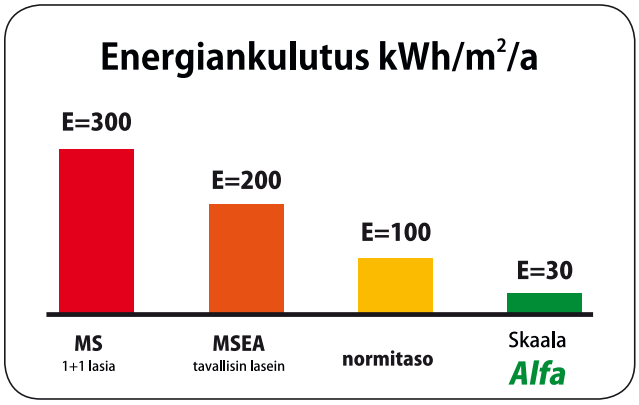
Energiatalouden edelläkävijä.

SKAALA®
IKKUNAT JA OVET

Skaala Alfa FrostFree
HUURTUMATON ENERGIAIKKUNA

Erittäin energiatehokas. Täysin huurtumaton. Skaala Alfa on paras ratkaisu kaikkiin ikkuna- ja parvekeovitarpeisiin!

- erinomainen energiatehokkuus
- pysyy huurtumattomana kaikissa olosuhteissa
- tehokas auringonsuoja
- erittäin hyvä ääneneristävyys
- parempi asumisviihtyvyys



Älä tyydy normitasoon. Skaala Alfa säästää energiaa 70% verrattuna normiin. Lue lisää Skaalan kotisivuilta.

Skaala Ikkunat ja Ovet Oy
Vaihde: 010 8354 700
info@skaala.com
www.skaala.com

skaala.com

Sakolla vauhtia taloyhtiön lumitöihin

Rakennusvirasto ja Helsingin Poliisilaitos ovat sopineet uuden yhteisen toimintamallin, jolla tehostetaan kiinteistölle kuuluvan talvikunnossapitovelvoitteen toteutumista. Jos kiinteistö laiminlyö velvoitetta, laiminlyönnistä voidaan määrätä sakkorangaistus.

Aiempien talvikausien kokemukset ovat osoittaneet, että kiinteistön velvoitteita ei ole aina noudatettu. Tähän on vaikuttanut tietämättömyys, poikkeukselliset sääolosuhteet ja joskus myös tontinomistajan piittaamattomuus.

– Aikaisemmin kaupunki oli laiminlyöntien edessä melko hampaaton, mitä jotkut kiinteistöt käyttivät hyväkseen. Nyt tilanne muuttuu. Uskon, että muutos näkyy muun muassa paremmin hoidettuina jalkakäytävinä, sanoo alueiden valvontapäällikkö Petri Ojala rakennusvirastosta.

Helsingissä kiinteistöille kuuluvan katujen kunnossa- ja puhtaanapitovelvoitteen valvontavastuu siirtyi rakennusvalvontavirastolta rakennusvirastolle 1.1.2012.

Vastuunjaot

Tässä muistutuksen vuoksi vastuunjako kaupungin ja kiinteistöjen välillä lumitöiden tekemisestä:

Kantakaupunki

Kiinteistön vastuulla:

• Jalkakäytävien auraus ja hiekoitus kuuluu jalkakäytävän kohdalla olevalle kiinteistölle.

• Lisäksi kiinteistöjen on poistettava jalkakäytävälle tai sen viereen kertyneet lumivallit ja varmistettava, ettei jalkakäytävän viereinen katuoja tai sadevesikouru tukkeudu lumesta ja jäästä.

• Bussi- tai raitiovaunupysäkin talvihoito kuuluu kiinteistölle, jos pysäkki on jalkakäytävällä kiinteistön kohdalla.

• Kiinteistöt voivat maksua vastaan tuoda auratun lumen rakennusviraston ylläpitämille lumen vastaanottopaikoille.

Kaupungin vastuulla:

• Ajoratojen talvihoidosta vastaa kaupunki.

• Kaupungin omistamien kiinteistöjen ja puistojen kohdalla olevat jalkakäytävät ja pysäkit ovat kaupungin vastuulla.

• Kaikkien erotettujen tai yhdistettyjen pyörätie-jalkakäytävien talvihoidosta vastaa kaupunki.

• Kadun keskellä erillisillä korokkeilla olevien raitiovaunupysäkkien talvihoidosta vastaa Helsingin kaupungin liikennelaitos HKL.

Esikaupunkialueet ja Etu-Töölö

Esikaupunkialueilla, eli Hakamäentie-Koskelantie-linjan pohjoispuolella, ja Etu-Töölössä kiinteistöjen kadunhoitotehtävät on siirretty kokonaan kaupungin vastuulle.

Kaupunki siis huolehtii sekä ajoratojen että jalkakäytävien talvihoidosta. Kiinteistön tehtävänä on kuitenkin tonttien sisäänajokohtien avaaminen lumen aurauksen jälkeen.

Kiinteistöille kuuluneista tehtävistä aiheutuvat kustannukset katetaan kiinteistöiltä perittävillä kunnossapitomaksuilla.

Östersundomin suurpiirissä kaupunki vastaa katujen hoidosta lukuun ottamatta yksityisteitä, tienhoitokuntien tai Tiehallinnon vastuulla olevia teitä.

➔ JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

den avulla asiakkaita pystytään palvelemaan entistäkin paremmin, verkkolaskutukseen haluaville asiakkaille on sitä tarjota jne.

– Pakkokin on pysyä mukana nopeassa kehityksessä, mielellään vähän edelläkin muita!

Kiinteistönhuollon kentällä käynnissä oleva kilpailu ei Seppo ja Sinikka Saksaa juuri ahdista. Johdon ottaneen Teemu-poikansa he kertovat todenneen yrityksen painivan alalla eri asenteella kuin isot kilpailijat: pieni yritys tuntee kaikki työntekijänsä, toiminta on ihmisläheistä asiakkaisiinkin päin.

– Isot yritykset kilpailevat paitsi taloyhtiöistä myös liikekiinteistöistä. Molempia tarvitaan, pieniä ja isoja.

Aamupäivän lumitöistä yllättäen asiakasneuvotteluun suoraan lähtemään joutunut Teemu Saksa ennättää vasta juttuhetken loppuvaiheeseen. Hänen kommenttinsa todistavat samaa kuin vanhempiensa kertoma.

– Tämä on sopiva koko, hommat pysyvät hanskassa. Haluan tietää, mitkä talot ovat asiakkaina ja mitä missäkin tapahtuu. Välillä on hyvä itsekin hypätä koneisiin, että pysyy kärryillä.

Pienelle ja paikalliselle yritykselle tuntuu riittävän tarvitsijoita jatkossakin. Seppo Saksa toteaa, että koskaan yritys ei ole oikeastaan markkinoinut itseään, sana on kulkenut kentällä itsestään.

– Nyt sentään netissä on omat sivut, aikoinaan ei ollut niitäkään.

Kolmena peräkkäisenä talvena Helsingissä huoltoyhtiöt ovat saaneet painaa yötä päivää lumitöitä, jotka tietävät huomattavaa kululisää, rasittavat yritystä, joiden asiakkaiden kuukausiveloitukset pysyvät kiinteinä. Aiemmilta vuosilta vastaavanlaiseksi Seppo Saksa muistaa ainoastaan talven 1998.

Rapistelevatko rotat, nipistelevätkö lutikat? Apua saa...

Kyytiä
epämieluisille asuinkumppaneille

Matkan jälkitunnelmat ovat yhdellä jos toisellakin kääntyneet tuskitteluksi, kun matkatavaroiden kylkiäisenä on huomannut tuoneensa kotiin ylimääräisiä asukkaita. Tuhoeläinten torjunnan ammattilaisille suomalaisten lisääntynyt matkailutahti on tiennyt reipasta tilauskannan nousua etenkin lutikoiden hävittämiseksi.

Vantaalla taloyhtiöt järjestivät yhdessä rottasodan vuonna 2006. Ideana oli, että taloyhtiöt ostavat yhdessä tuhoeläintorjuntayrityksiltä palveluita, joilla nopeasti sikiävä rottakanta saataisiin hävitettyä. Toiminta tuotti nopeasti tulosta, mutta edellytti järjestelmällisyyttä ja kaikkien osallistumista hankkeeseen. Kuva: Riina Takala.

Tekstit:
Hanna Rissanen

Matkailun suosion kasvu on huomattu myös Raksystems Anticimexissä, totta tosiaan. Toimeksiannot seinälutikoiden hävittämiseksi ovat 22-kertaistuneet aikavälillä 2007-2011.

– Ja siinä puhutaan yksittäisistä toimeksiannoista. Jotkut niistä ovat olleet kokonaisia rappuja tai taloja. Trendi menee vain ylöspäin, Anticimexin asiakaspäällikkö Janne Sopanen sanoo.

Yrityksen liikevaihdosta tuhoeläinten torjunta tuo noin neljänneksen.

Avunpyynnöt eivät ole yleistyneet ainoastaan lutikoista (seinälude) eroon pääsemiseksi. Monet muutkin hyönteishavainnot saavat herkästi tarttumaan puhelimeen, kuten myös jyrsijät.

– Väittäisin, että ihmisten sietokykykin tuhoeläimiä kohtaan on pienentynyt huomattavasti vuosien varrella, Anticimexissä palvelupäällikkönä työskentelevä Riikka Lautamo sanoo.

Janne Sopanen puolestaan uskoo ihmisten reagointiherkkyyden lisääntymisen johtuvan myös siitä, että mediassa aihepiiri tuntuu noussen esille entistä enemmän. Hyttysenpuremakin on joskus herättänyt epäilyn lutikkaesiintymästä; säikähtäneelle on voitu kertoa,

→ JATKUU

➔ JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

että huoli oli turha. Toisaalta, silloin kun lutikoita todella on ilmaantunut, ongelmaan on Sopasen mukaan hyvä tarttuakin aikailematta.

– Mitä myöhemmin toimenpiteisiin ryhdytään, sitä hankalampaa niistä on päästä eroon.

Häädettävistä juuri lutikat ovat laji, josta eroon pääseminen vaatii myös aikaa eniten.

Pakkasta ja kuumaa myrkkyjen sijasta

Jos monia muita lajikkeita paljastuu myös teollisuuslaitoksista ja yrityksistä, ihmisverta ravinnokseen himoavat lutikat päätyvät vain koteihin.

Yleisimmin niitä lyöttäytyy maailmanmatkalaisten mukaan suurimmista kaupungeista ja niitä päätyy kaikenkuntoisiin kiinteistöihin. Leviämistä muihin huoneistoihin edesauttavat kyllä rakoset ja tiivistämättömät läpivedot.

Laajemmalle levittäytyminen vie silti yleensä aikaa. Joskus torjujat antavat oma-aloitteisesti kyllä suosituksen viereisenkin huoneiston tarkastamisesta.

Tuholaistorjuntajoukot ovat pyrkineet lisäämään isännöitsijöille ja sitä kautta asukkaille toimintaohjeita ja tietoutta lutikoiden havaitsemisen varalta.

Hankalissa tapauksissa mm. asukkaan sänky on jouduttu hävittämään, kun desinfiointi ei ole onnistunut.

Osittain lutikkaongelmaa on hankaloittanut se, että ennen käytössä olleista torjunta-aineista on poistettu vaarallisina. Ja lisää niistä tullaan poistamaan yhä myrkkykertymien pelossa.

– Menetelmissä pyritään suuntautumaan enemmän tutkivaan ja mekaaniseen suuntaan. Lutikkaan tullaan suuntaamaan suoraan kylmää tai lämpöä. Se vaatii enemmän salapoliisintyötä, Janne Sopanen sanoo.

Torjuntatoimet harkitaan tapauskohtaisesti. Taistelussa vaikuttajana voi olla asukas itsekin saamiaan ennakko-ohjeistuksia noudattamalla. Yhteistyökyky on toivottavaa.

– Se on erittäin ratkaiseva osa.

Asukkaan kiinteää omaisuutta saatetaan höyryttää paikallisesti, joskus irtainta kuljetetaan lämmitettävään konttiin. Pienemmälle tavaralle lutikoille kohtalokasta tilaa voi löytyä pakkasesta, talvipakkasilla irtainta kannetaan parvekkeelle tai pihalle. Lutikat kätkeytyvät mieluusti myös esimerkiksi sähkörasioihin.

Niiden käsittelyyn höyry ja pakastus eivät käy, on valittava toiset konstit.

Ei lutikoiden hävittämiseen, mutta niiden lymypaikkojen mahdollisimman kattavaan paikantamiseen asiakkaan tiloissa Sopanen ja Lautamo kertovat olevan parhaillaan koulutettavana pari uudenlaista 'keinoa' - koirayksilöä. Siinä, missä homekoira ilmaisee homeen, lutikkakoirien on määrä johdattaa torjujat täsmäiskuihin kohta kohdalta.

Lisää aiheesta sivulla 20.

Espoossa ihmisasukkaiden yleisin riesa lutikat ja sokeritoukat, rottien rauhanhäiritsijöinä metronrakentajat

Myös kuntien ja kaupunkien terveydensuojeluviranomaisille riittää osansa paitsi asukkaita myös yrityksiä ja teollisuutta koettelevien tuhoeläinongelmien tiimoilta. Espoon yliterveystarkastaja Kalevi Kotilaisella on kertynyt perspektiiviä siihenkin sarkaan jo yli kolmelta vuosikymmeneltä.

– Sen voin todeta, että rottien esiintyminen on vähentynyt sitä mukaa kuin jätteiden kerääminen on parantunut. Se puoli on hyvällä mallilla.

Tosin viime aikoina kaivaustyöt metron ulottamiseksi Espooseen ovat laittaneet rotat joukoittain liikkeelle linjan tuntumista olleista pesistään. Muut rottahavainnot, joista ilmoituksia on tullut, ovat juontaneet lähinnä vanhojen rakennusten purkutöistä.

Kaikki emme ole yhtä ötökkäkammoisia, mutta kotinurkissa liikkuvaa rottaa tokko monikaan noteeraa olkaa kohauttamalla.

Lutikoita vaivana

Taloyhtiöissä ajankohtaisin ongelma Espoossa, kuten muissakin kaupungeissa, tuntuu olevan lutikat.

Arkipäivää terveystarkastajille ovat lutikkahavaintojen kirvoittamat soitot, eivätkä ainoastaan soittaja omaa asuntoa koskien. Myös vihi naapurihuoneistoissa nähdyistä ötököistä kavahduttaa.

Mitenkään helposti torjuttava tuhoeläin lutikka ei olekaan, Kotilainen myöntää. Varmimmin häätö hoituu kutsumalla apuun torjunnan ammattilaiset.

Sokeritoukat

Jonkin verran terveystarkastajien päivystysaikoina heille on tullut soittoja niin ikään sokeritoukista. Soittajat eivät aina osaa kertoa nimeä ylimääräisiksi asuinkavereiksi ilmaantuneilla otuksille.

Niistä on lupa tuoda yksilöitä terveystarkastajien tunnistettaviksi. Jos heillekään laji ei selviä, seuraava käytettävissä oleva selvitysporras on Helsingin yliopiston luonnontieteellinen museo.

Eksoottisimmaksi tunnistettavakseen tuoduksi tuhohyönteiseksi Kalevi Kotilainen muistaa jättiläistorakan.

Tosin noin kymmensenttiseen otukseen ei ollut törmätty asuintiloissa, vaan se oli tullut elintarvikeliikkeeseen elintarviketoimitusten kylkiäisenä. Nimikin sille löytyi.

– Jonkin aikaa se vielä elikin, Kotilaisella on tiedossa.

VAHINKOPALVELUT
SUOMEN JVT- JA KUIVAUSLIIKKEIDEN LIITTO RY

JÄLKIVAHINKOJEN TORJUNTAA JA KUIVAUSLIIKETOIMINTAA HARJOITTAVIEN YRITYSTEN YHTEENLIITTYMÄ

TARKOITUS JA TOIMINNAN LAATU:
Liiton tarkoituksena on toimia jälkivahinkotorjunta- ja kuivausalalla toimivien yritysten keskusjärjestönä ja yhteistoimintaelimenä sekä edistää alan yleistä kehitystä mm:

* Kohottamalla alan arvostusta intressipiirien, median ja suuren yleisön keskuudessa
* Parantamalla yleistä laatu- ja palvelutasoa
* Kehittämällä työturvallisuus-, vastuu- ja vakuutusasioita
* Edistämällä koulutus- ja tutkimustoimintaa
* Kehittämällä yhteistyötä viranomaisten kanssa
* Kannustamalla terveitä liiketoimintamuotoja

TARKOITUSTAAN LIITTO TOTEUTTAA:
* Antamalla julkisuuteen alaa koskevia lausuntoja ja muita tiedotteita
* Tiedottamalla toimialan asioista web-sivuilla, os. www.vahinkopalvelut.net
* Kehittämällä yritysten ammattitaitoa järjestämällä koulutusta, seminaareja ja näyttelyitä sekä jakaen jäsenilleen sisäistä informaatiota
* Laatimalla alalle sopimusehtoja ja toimintaperiaatteita
* Pitämällä yhteyttä toimialan kansainvälisin järjestöihin ja organisaatioihin

- A.Seppälä Total Quality Oy
- A-Kuivaus Oy
- Anticimex Oy Kiinteistökuivaus
- AT Kiinteistöcontrol Oy
- Beretta Palvelut Oy
- Cramo Finland Oy
- Delete Vahinkoturva Oy
- Easy Wash S-E Herrgård Kb
- Eerola-yhtiöt Oy
- E-P:n Rakennuskuivaus Oy
- Erikoistyö Palotex Oy
- ISS Palvelut Oy Vahinkosaneeraus
- Itä-Suomen Jälkivahinkopalvelu Oy
- JK-Tekniikka Oy
- JVT- ja Pesutekniikka Oy
- Kartanon Vahinkopalvelut
- Korpikorpi Oy
- Lassila & Tikanoja Oyj
- Lifa Air Oy
- LP-Vahinkosaneeraus Oy
- Master Kuivaus Oy
- Polygon Finland Oy
- Oulun Kosteustutkimus Oy
- Pesupalvelu Hans Langh Oy
- PS-Palosaneeraus Oy
- Lakeuden Kuivaustekniikka Ky
- RKM-Kuivaustekniikka Oy
- SanMat Kunnossapito Oy
- Sartek Oy
- SOL Palvelut Oy
- Suomen JVT- ja Vahinko-palvelut Oy
- Suomen Kuivaustekniikka Oy
- Tampereen Painepesutekniikka Ky
- Tehokuivaus Oy
- Vahinkopartio Oy
- Varsinais-Suomen Kiinteistökuivaus Oy
- Was-STE Oy
- WD Kuivaus Oy
- Vesivahinkotekniikka VVT Oy
- YIT Teollisuus Oy

Liiton jäseneksi voidaan hyväksyä yrityksiä, jotka harjoittavat jälkivahinko- tai kuivausalaan liittyvää toimintaa eri muodoissaan.

Ammattilaiset palveluksessasi: Suomen JVT- ja Kuivausliikkeiden Liitto ry:n jäsenyritykset

Jäsenyritys esittäytyy:

Kun vahinko on tapahtunut, soitto L&T:lle riittää.

Vahinkotilanteissa saat L&T:ltä avun ripeästi paikalle vuorokaudenajasta riippumatta. Kun vahinko on tapahtunut, soitto numeroon 010 636 2000 riittää.

VAHINKOSANEERAUS / JÄTEHUOLTO / KIERRÄTYS / VIEMÄRIHUOLTO / SIIVOUS / KIINTEISTÖHUOLTO / KIINTEISTÖTEKNIIKKA / YMPÄRISTÖTUOTTEET

L&T

Tuhoeläinten torjunnassa pyritään pois myrkkyjen käytöstä. Maailmalla tutkijat etsivät eri hyönteisiin vetoavia houkutushajuja, feromoneja. Toistaiseksi niitä on aika vähän käytössä. Seinäluteelle vastustamatonta on ihmisen veri.

Jätehuolto kuntoon ja lintujen ruokinnalle kielto

Teksti: Hanna Rissanen

Ihmisasunnoista ja ihmisten käyttämistä muista tiloista torjuttavat tai tuhottavat eläväiset ammattikunta jaottelee neljään eri kastiin.

Ihmisille haitallisiin tuhoeläimiin seinäluteen lisäksi kuuluvat myös kotitalouksissa esiintyvä punkki, pää- ja vaatetäit, erilaiset kirput sekä pistiäiset kuten ampiainen, jonka pesän poistamisessa tarvitaan joskus ammattilaisen apua.

Puuainestuholaisissa on etenkin kuoriaisia, joista useimmissa lajeissa varsinaiset puun tuhoajat ovat toukka-asteella olevia. Myös hevosmuurahaiset kuuluvat puuainestuholaisiin. Elintarvikkeiden ja tekstiilien tuholaiset ovat monenkirjavampi joukko, vartaloltaan 25-senttisestä rotasta puolimilliseen jauhopunkkiin.

Elämäntavat tunnistettava

Kaikilla tuhoeläimiksi määritellyillä on omat elämäntapansa, joiden tunteminen on torjuntatyön onnistumisen edellytys. Syksyllä asuntoihin voi ilmestyä mm. talousjätteissä viihtyviä ihrakuoriaisia. Muutaman yksilön ilmaantuminen ei välttämättä merkitse vielä ongelmaa.

Ruokakaapeissa ja pöydillä vilistäviä torakoita ja sokeritoukkia ei parane jättää huomiotta siitäkään syystä, että ne levittävät mikrobeja.

Molemmat lajikkeet ovat lisäksi vikkeliä levittäytymään huoneistosta toiseen, samoin kuin villaa ja turkiksia tuhoava turkiskuoriainen sekä kaikkiruokainen taudinaiheuttajien levittäjä, faaraomuurahainen.

Yleisesti ottaen taloissa tavataan samoja tuttuja tuhoeläimiä vuosikymmenestä toiseen. Oudompien lajien edustajia havaitaan silloin tällöin, enimmäkseen yksittäisinä, tuontielintarvikkeiden tai teollisuustuotteiden ja -raaka-aineiden mukana tulleina. Ongelmaksi ne eivät ole muodostuneet.

Tärkeimpiin tuhoeläinten ennakkotorjuntakeinoihin asuinpaikoilla kuuluu huolellinen jätehuolto. Ruokajätteet omiin astioihinsa, muut jätteet omiinsa ja kannet kunnolla kiinni.

Hyvä Kiinteistöpostin lukija.

Kun toimit taloyhtiösi hallituksen puheenjohtajana tai isännöitsijänä, kerro meille, kun yhtiönne luottamushenkilö on vaihtunut. Näin varmistamme Kiinteistöpostin perillemenon juuri sinne, missä siitä on suurin hyöty.

Nimen ja osoitteenmuutoksen teet kätevimmin sähköpostilla tai netissä.

- Sähköpostilla osoitteeseen: osoitteenmuutos@kiinteistoposti.fi
- Netissä Kiinteistöpostin kotisivujen kautta osoitteessa www.kiinteistoposti.fi. Sieltä ylävalikosta painike Kiinteistöposti/Osoitteenmuutos.

Kiitos.

Nettisivuilta löydät myös kätevän digitaalisen Kiinteistöpostin näköisversion, josta voit tulostaa maksutta lehden artikkeleita. Lehdessä julkaistut ilmoitukset on linkitetty ilmoittajien kotisivuille, joten pääset helposti tutkimaan myös alan yritysten tuote- ja palvelutarjontaa.

Kiinteistöposti

Kiinteistönpidon, isännöinnin ja korjausrakentamisen ammattilehti

Rotta on neuvokas, niin myös insinööri

Useimpien ihmisten silmissä kotoisiksi ja viehättäväksi mielletyt oravat ja linnut voivat nekin muodostua riesaksi joko omine puuhineen tai välillisesti. Talviaikaan niiden ihmisystävät ruokintatoimillaan aiheuttavat useasti ongelmia. Pihapiirin oravat tekevät rakennusten välikattoihin tunkeuduttuaan pahaa jälkeä eristeitä myllätessään. Pikkulintujen ja pulujen talojen rakenteisiin väsäämien pesien on todettu monessa tapauksessa tarjonneen tuhohyönteisille oivan kasvupohjan, mistä ne lähtevät leviämään ihmisasukkaiden riesaksi.

Lintujen ruokkiminen aivan ihmisasumuksien lähellä ei olekaan suotavaa, ja ylipäätään ruokinta olisi tehtävä niin, että murusia ei varise maahan. Käytännössä tilanne tahtoo olla toinen.

– Monta kertaan talvisaikaan olen nähnyt ohi ajaessani, kun ihmiset ovat heittäneet puskien juurelle leivänmuruja, Riikka Lautamo kertoo.

Ei ole vaikea arvata, että samojen puskien tienoilta löytyy usein rotanpolkuja. Kylminä talvina lintujen ja oravien selviämisestä huolissaan olleet ihmiset ovatkin tulleet kasvattaneeksi kaupunkien rottapopulaatioita.

Neuvokkaana myös kookas rotta osaa selvittää itsensä rakennusten sisään. Äkkiseltään ei uskoisi, että rotta on noussut jopa asuintalon kahdeksannessa kerroksessa sisään lattiakaivosta. Näin todella on käynyt.

– Viemäriin päässeinä rotat liikkuvat sujuvasti, niitä löytyy yllättävistäkin paikoista, Janne Sopanen tietää.

Arkana eläimenä rotat eivät herkästi näyttäydy ihmisille, mutta kellareissa ja viemäreissä niitä saattaa piileskellä melkoinen joukko ennen kuin asia huomataan.

Rotan hampaiden sanotaan kasvavan sentin kuukausivauhdilla, joten voi hyvin arvata, että sillä on tosi tarvekin jyrsiä - sähköjohtoja, jopa kaakeleita - pahimmillaan viemäreitä ja lattiakaivoja rikki vesivahinkojakin aiheuttaen. Hyvät elinpaikat löytänyt rotta jättää reiteilleen vinkiksi kavereilleen hajujälkiä.

Tärkeimpiin tuhoeläinten ennakkotorjuntakeinoihin asuinpaikoilla kuuluu huolellinen jätehuolto. Ruokajätteet omiin astioihinsa, muut jätteet omiinsa ja kannet kunnolla kiinni.

Pihat kannattaa pitää siisteinä

Lintulaudat kauemmaksi taloista, ja pudonneet jyvät ja murut on siivottava pois. Muutenkin pihat on hyvä pitää rojuttomina ja siisteinä, tarkkailtava seinien vierustoita mahdollisten reikien ilmaantumisen varalta. Istutukset on hyvä sijoittaa kauemmaksi seinustoilta.

Myös lintujen ja oravien pesimisen estämiseksi rakennuksissa avuksi voi tilata ammattiapua - esimerkiksi lintusuojausekspertejä, jotka hallitsevat keinot ja välineet pitää tilat pesättöminä. Välineistöä ovat mm. erilaiset pelotteet, verkot, vaijeroinnit ja sähkökiskot. Aiemmin käytetyistä piikeistä ollaan luopumassa esteettisistä syistä johtuen.

Viemäristöön mahdollisesti päässeiden jyrsijöiden varalta nykyisin on saatavissa tarkastuskaivoon asennettava laite, joka hoitaa otukset suit sait hengiltä.

Omintakeista ajankäytön hallintaa porilaisittain

Itsellisesti ja kimppasysteemillä

– Joka aamu kahdeksalta juomme kahvit kolmestaan. Puhumme, mihin aikaan ja minne kukin lähtee, pyrimme sovittamaan, että aina joku meistä on toimistossa paikalla.
Porilaisen isännöitsijäkolmikon välille kehittynyt tapa ohjata ajankäyttöä sekä omien töiden että asiakaspalvelun sujuvuuden eduksi on sikäli merkille pantava, että heistä jokaisella on oma yrityksensä ja omat asiakkaansa.

Teksti ja kuva:
Hanna Rissanen

Yhteinen aamutovi hoituu luontevasti, sillä Peter Hillmanin Sata-Isännöinti Ky, Isännöitsijätoimisto Aarne Saari ja Isännöitsijätoimisto Lähteenmäki toimivat samoissa tiloissa Porin ytimessä, Teljäntorin seitsemännessä kerroksessa.

Peter Hillmanin ja Aarne Saaren yhteistyö alkoi jo 1993, Juha Lähteenmäki liittyi kimppaan kymmenen vuotta sitten.

– Olemme kaikki isännöineet yli 20 vuotta, yhteensä kokemusta meillä on pian sata vuotta. Tunnemme toistemme tavat. Tämä on oikein hyvä systeemi, kolmikosta haastatteluun aikaansa varannut Peter Hillman sanoo.

– Vaikka meillä jokaisella on omat taloyhtiömme, tuuraamme myös toistemme lomat ja poissaolot.

Vaikka asiakaskäynnit toimistossa ovat ajan kuluessa ja yhteysvälineiden kehityksen myötä Hillmanin mukaan vähentyneet tosi paljon, silloin tällöin joku asiakas saattaa poiketa toimistolla ohimennen.

Poissaolevan yrittäjän asiakkaan palvelemisessa paikalla olevaa kollegaa auttaa sekin, että kolmikko käyttää samoja kiinteistöhallinta- ja muita ohjelmia. Erillistä ajanhallinnanohjelmaa he eivät ole katsoneet tarpeelliseksi ottaa käyttöönsä.

– Olisi toinen juttu, jos toimistossa työskentelisi 25 henkeä. Silloin jonkun olisi pakko pitää kontrollia, missä kukin on. Meillä siihen ei ole ollut tarvetta.

Aikapula esti kouluttautumisen - ajankäytön hallintaan!

Porilaisella isännöintikentällä on harjoitettu laajempaakin kuin vain edellä mainittua isännöitsijätoimistoa koskevaa yhteistoimintaa.

Vuodenvaihteessa päättyy kolmivuotinen Osaamisella parempaa tulosta -hanke eli OSTU. Siihen liittyvänä satakuntalaisille alan yrityksille on ollut tarjolla monenlaista koulutusta ajankohtaisista asioista mm. energiamääräyksistä, putkiremonttien hoitamisesta, lakien ja määräysten uudistumisista jne.

Toisin kuin muissa koulutuksissa, ajankäytön hallinnasta tarjolla olleeseen koulutusohjelmaan ilmoittautuneiden määrä ei täyttänyt asetettua kymmenen osallistujan alarajaa. Parin kolmen tunnin koulutuksen muutaman viikon välein ei periaatteessa olisi pitänyt haitata, mutta ...

Liekö ajanhallinnan käyttöön opastavan koulutus kompastunut nurinkurisesti siihen, että isännöitsijöiltä ei löytynyt sille aikaa.

Hillman koki peruuntumisen harmillisena, sillä tekniikan kehityksen tuomasta avusta huolimatta monipuolisessa isännöitsijän työssä riittää haastetta ajan jakamisessa.

– Tässä työssä ei voi koskaan sanoa, että nyt kaikki on tehty. Tekemistä riittää aina. Jos ei muuta, voi alkaa pohtia viisivuotiskorjaussuunnitelmia, ja kiinteistöissä voi aina käydä.

Hillmanin oma asiakaskanta tällä hetkellä on pääosin asunto-osakeyhtiöitä, suurin osa 1950-1970 -luvuilta.

Mittavista korjaushankkeista on ennättänyt jo kertyä kokemusta. Putkiremonttien osalta tosin ollaan vielä alkutaipaleella, niitä on etupäässä lähtenyt liikkeelle vasta parin vuoden sisällä.

Kun yksi yhtiö laittaa korjaukset liikkeelle, samoihin aikoihin rakennetuissa naapuri-

→ JATKUU sivulla 24

Asiat hallitseva ja luotettava tuuraaja löytyy tarvittaessa läheltä, apua saa ja mukava, kun voi kysyä toistenkin mielipidettä ja näkemystä asioihin – Vielä en ole keksinyt huonoa puolta systeemissämme, Peter Hillman toteaa työtilat jakavien yrittäjäisännöitsijöiden työkuvioista.

20 Kiinteistöposti VUOTTA

Juhlaseminaari Finlandia-talossa 10.4.2013

Kiinteistöposti 20 vuotta

Kiinteistöposti viettää ensi vuonna juhlavuotta lehden täyttäessä komeat 20 vuotta. Matka on ollut mielenkiintoinen, paljon on kiinteistönpito ja korjausrakentaminen menneet sinä aikana eteenpäin.

Kiinteistöposti kokoaakin taloyhtiöpäättäjät juhlavissa merkeissä Finlandia-taloon 10.4.2013 pidettävään Juhlaseminaariin. Tarjolla on ajankohtaisista aiheista koostuva päivän mittainen seminaari.

Seminaariannin lisäksi tarjoamme aamukahvin pienen suolaisen palan kanssa sekä lounaan. Seminaarin päätteeksi skoolataan kuohuviinin kera juhlivalle lehdelle.

Yhteistyökumppaneille Juhlanäyttely

Finlandia-talon Helsinki-salin aulaan rakentuu 20 Kiinteistöpostin hyvän yhteistyökumppanin voimin Juhlanäyttely, jossa taloyhtiöpäättäjät voivat päivän aikana vierailla, tavata yritysten edustajia ja tutustua heidän edustamiinsa tuotteisiin ja palveluihin.

Merkitse päivä jo nyt kalenteriisi, tiedotamme ilmoittautumisista alkuvuodesta.

Tervetuloa juhlimaan Kiinteistöpostin kanssa.

Isännöitsijällä kokouksia riittää, iltaisin etenkin yhtiökokouksia. Asioiden määrästä, mutta myös hallituksen puheenjohtajan napakkuudesta riippuu, missä ajassa asiat tulevat käsitellyiksi. Aikarajan laittamista Peter Hillman ei katso silti aiheelliseksi.

➔ JATKOA sivulta 22

yhtiöissä havahdutaan herkästi jo vähintään pohtimaan omaa tilannetta. Se on huomattu.

– Kun joku uusii julkisivun, kysytään vähintään, mitä se tuli maksamaan. Ihmiset keskustelevat naapureidensa kanssa yllättävänkin paljon. Se on isännöitsijänkin etu. Remontintekohenki on jo virinnyt, kun on aika tarttua toimeen omassakin yhtiössä. Isännöitsijän ei tarvitse lähteä juurta jaksain perustelemaan korjauksen tarvetta, kuten vielä 15 vuotta sitten monesti joutui tekemään.

Ymmärrys korjausten tärkeydestä ei silti estä vastahankaa. Vanhemmissa yhtiöissä, joissa osakkaistakin suurimmalla osalla on jo paljon ikää, askarruttavin puoli on huoli remontin kustannuksista selviämisestä.

Pirinät ja kilahtelut tuttu äänimaailma

Korjaushankkeissa isännöitsijän aikaa eniten haukkaavat suunnittelu-, tarjouspyyntö- ja urakkasopimuksien solmintavaiheet. Kun urakoitsijat ja töiden valvojat ovat jo paikalla ja työt menossa, isännöitsijän osuudeksi jää lähinnä tiedottamiset.

– Pitkään toimineella rutiinit auttavat osaltaan. Hallituksille tiedottaminen on nyt ihan erilaista, kun on sähköpostit ja tekstiviestit, Hillman toteaa.

Kännyköiden ja sähköpostien käytön myötä myös yhteydenottokynnys isännöitsijään päin on madaltunut.

Siinä on hyvät puolensa, mutta tilaa myös aikarosvolle. Kun sunnuntai-iltana on kilahtanut jostain yhtiöstä sähköpostia liitteenään 25 kysymystä isännöitsijälle, vastaamiseen livahtaa herkästi iso lohko työpäivästä.

– Kun palaveriin mennessään laittaa puhelimen pariksi tunniksi äänettömälle, sinne kertyy puheluita monesti niin, että takaisin soittamisessa kuluu paljon aikaa. Jos ei soita takaisin, ihmetellään, miksi et ole soittanut.

Kun puhelimiin pari vuotta sitten tuli tarjolle kiinteään kuukausimaksuun perustuvia pakettiratkaisuja, Hillman kertoo seuranneensa puhelimessa kulunutta aikaa. Kuukausitasolla jokaiselle työpäivälle kertyi keskimäärin kaksi tuntia. Välttämätön väline on apu, mutta myös aikarosvo.

Tietotekniikka ja toimivat kiinteistöhallinnan ohjelmat - joiden teossa isännöinnin ammattikuntaa on ollut itse mukana - sekä automatiikka toisaalta säästävät yhä enemmän aikaa, jos vain tekniikan käytön on saanut hallintaansa. Ilman ei edes tule toimeen.

Viimeistään sähkökatkojen aikaan on tullut eteen karu totuus: jos tietokone ei toimi, ei voi tehdä mitään!

Iltakokouksista iltapäiväkokouksiin

Kolme saman alan yrittäjää samassa tilassa heittää eteen silloin tällöin tilanteita, että heistä jokainen saa saman tarjouspyynnön isännöinnistä. Hillmanin mukaan nekin tilanteet on hoidettu yhteistoimin miettimällä, kenelle kohde soveltuisi sijaintinsa ja resurssien puolesta parhaiten.

Ajankäytön suhteen on etu, että yhdellä isännöitsijällä ei ole asiakkaita kovin laajalla alueella. Hillman kertoo suunnittelevansa päiviään siten, että kun jossain asiakasyhtiössä on tiedossa käynti, samalla lenkille koettaa sovittaa asiointia muihinkin läheisiin yhtiöihin.

Hätälähtöjä yhtiöihin, esimerkiksi vesivahinkojen muodossa, ei ole sattunut onneksi paljoakaan. Enemmän ennalta suunnittelemattomia lähtöjä tulee esimerkiksi huoneistoremonttien tuoksinassa. Kesken töiden usein ilmaantuu jotain yllättävää, isännöitsijän mielipidettä vaativaa.

Isännöitsijän työssä yleisesti harmittavaa aikaan liittyvää seikkaa, iltakokouksien määrää, Hillman kertoo kolmikon onnistuneen vähentämään viimeisen 5-10 vuoden sisällä.

– Yhtiökokoukset on pidettävä iltaisin, se on selvä. Sen sijaan monessakin yhtiössä hallituksen kokouksia on saatu aikaistettua alkaviksi jo kello 14, 15 tai 16. Monet hallituksien jäsenistä ovat eläkkeellä, osa vuorotöissä ja monella päivätyössä olevalla on mahdollisuus järjestää niin, että voi lähteä joskus aikaisemmin työpaikalta. Välttämättä niitä ei siis tarvitse pitää iltaisin.

Käytännössä iltakokoukset, esimerkiksi kello 18 alkavat, merkitsevät isännöitsijälle herkästi kellon ympäri jatkuvaa työpäivää, sillä puolen toista - parin tunnin vuoksi ei välillä juuri kannata lähteä kotiin. Jos puolestaan koettaa ottaa omaa aikaa takaisin jäämällä päiväksi kotiin, puhelin kuitenkin soi, ja siihen tulee vastattua.

– 20-30 yhtiökokousta vuodessa iltaisin ei ole vielä niin paha. Jos hallitusten kokouksia saadaan aikaisemmiksi, se edesauttaa varmaan, että alalle saadaan tulijoita. Nuoret näkevät iltatyön alan suurimpana ongelmana.

Peter Hillmanin näkemys ei perustu pelkkiin oletuksiin. Jo seitsemän vuoden ajan hän on työnsä ohella kouluttanut Satakunnan ammattikorkeakoulussa tulevia tradenomeja ja insinöörejä kiinteistöjen hallinnassa, käytössä ja ylläpi-

HUOLTOYHTIÖIDEN LAATU HEIJASTUU SUORAAN ISÄNNÖITSIJÖIDEN TYÖMÄÄRÄÄN. ”PORISSA ONNEKSI ON PALJON HYVIÄ YKSITYISIÄ HUOLTOYHTIÖITÄ. TÄÄLLÄ ON TOTUTTU, ETTÄ PALVELLAAN. HUONOT KARISEVAT PIDEMMÄN PÄÄLLE”, PETER HILLMAN TOTEAA.

dossa, vuositasolla satakunta tuntia. Etenkin alkuvuosina opetustyö tarjosi hyvää vaihtelua. 20-30-vuotialla innokkailla opiskelijoilla on esittää opettajalleen hyviä kysymyksiä ja ideoitakin.

Tilintarkastajille uusi yhteinen perustutkinto?

Kaikilla tilintarkastajilla tulisi olla yhteinen perustutkinto. Sen jälkeen tulisi olla mahdollista erikoistua vaativimpiin yksityisen ja julkisen sektorin tilintarkastuksiin. Ehdotukset sisältyvät tilintarkastajajärjestelmän uudistamista pohtineen työryhmän raporttiin.

Tällä hetkellä Suomessa on kolme tilintarkastajatutkintoa: yksityisen sektorin HTM- ja KHT-tilintarkastajat sekä julkisen sektorin JHTT-tilintarkastajat. Näillä on omat valvontajärjestelmänsä sekä toisistaan jonkin verran poikkeavat muutoksenhakumenettelyt. Työryhmä ehdottaa myös valvonnan ja muutoksenhaun yhtenäistämistä.

Tilintarkastajien yhteinen perustutkinto laajentaisi alalla toimivien uramahdollisuuksia. Tämän uskotaan myös lisäävän alan kiinnostavuutta.

Perustutkinnon suorittanut tilintarkastaja voisi toimia tilintarkastajana yksityisellä sektorilla valtaosassa yhteisöjä, säätiöitä ja pk-yrityksiä, joten yksityisen sektorin tilintarkastajien määrä kasvaisi. Erikoistumistutkinnot suorittamalla tilintarkastaja voisi laajentaa toimintakenttänsä myös isoihin yrityksiin ja julkiselle sektorille.

Tilintarkastajatutkinnon suorittaminen edellyttäisi alempaa korkeakoulututkintoa, alaan liittyviä opintoja ja käytännön kokemusta. Erikoistumistutkinnoissa vaadittaisiin lähtökohtaisesti ylempää korkeakoulututkintoa.

Työryhmä ehdottaa myös, että kaikkien tilintarkastajien valvonta keskitettäisiin yhdelle itsenäiselle viranomaisyksikölle. Valvonta ehdotetaan sijoitettavaksi Patentti- ja rekisterihallituksen yhteyteen. Tällä hetkellä valvojia on useita: valtion tilintarkastuslautakunta, Keskuskauppakamarin tilintarkastuslautakunta, 14 paikallisten kauppakamarien tilintarkastusvaliokuntaa sekä JHTT-lautakunta.

Lausuntokierros raportista alkaa joulukuussa. Vastaanotettujen lausuntojen perusteella tehdään arvio jatkovalmistelusta.

Raportti on luettavissa työ- ja elinkeinoministeriön verkkosivuilla osoitteessa http://www.tem.fi/julkaisut

Huoneiston viemärisaneeraus jopa yhdessä päivässä?

Kyllä. Tubus-menetelmä on hyvä valinta.

- Tubus-menetelmässä rakenteita ei tarvitse rikkoa.
- Pinnoite ruiskutetaan vanhaan putkeen sen toimiessa muottina uudelle, itsestään kantavalle viemäriputkelle.
- Työ voidaan tehdä olemassa olevien viemäripisteiden kautta.
- Yhden huoneiston kylpyhuoneen, wc-tilan tai keittiön viemäriputkien pinnoittaminen valmistuu yhdessä työpäivässä, joten asumiselle aiheutuva häiriö on hyvin lyhyt. Käyttökatkokset ovat maksimissaan 10 tuntia.
- Nopeutensa ja saneeratun putkiston pitkäikäisyytensä ansiosta viemäriputkiremontti on myös kokonaistaloudellinen.

Tubus-menetelmä sertifioitu nyt myös Suomessa.

TUBUS SYSTEM
EW-Liner Oy

VTT EXPERT SERVICES LTD
CERTIFICATE
VTT-C-7931-12
January 30, 2012

EW-Liner Oy on luotettava urakoitsija, jonka laadukas toiminta on varmennettu sertifikaatilla. Sertifikaatti on luettavissa **www.ew-liner.fi**

• Espoo puh. (09) 8553 0410 • Kaarina puh. (02) 414 4100 • Jyväskylä puh. 0400 915 659 • Oulu puh. 0400 376 451

www.ew-liner.fi

Marraskuisena iltapäivänä Mestaritoiminta Oy:n Saunaniitynkadun laajalla työmaalla oli ISystem -järjestelmän mukaan parikymmentä työntekijää, kuka missäkin päin. Sisustusvaiheeseen edettyä väen on arvioitu nousevan vajaaseen 40:een.

Reaaliaikaista
yritys- ja työntekijätietoa

Henkilökohtainen tunnistekortti kasvokuvineen, nimineen, työnantajineen ym. vaadittuine tietoineen on ollut tuttu näky rakennustyömaalla toimivien rintapielissä jo vuosia. Kortin tiedot vilkaisemalla ja vertaamalla kuvaa kantajansa kasvoihin työmaan vastuuhenkilö on halutessaan voinut tarkistaa, että kyseisellä henkilöllä on asiallinen syy liikkua työmaalla.

Teksti ja kuvat: Hanna Rissanen

Varsin samankaltaisilta näyttävien korttien avulla työntekijöistä on vastaisuudessa mahdollista saada koottua ja tallennettua reaaliaikaisesti tiedot, minä päivinä ja kuinka kauan he ovat työmaalla työskennelleet. Joillakin työmailla tällainen toimintakonsepti tarvittavine laitteineen on otettu jo käyttöön.

Pimeän rakennustyövoiman varassa keplottelemaan tottuneiden urakoitsijoiden taival on käymässä yhä kivisemmäksi. Se onkin ollut eräs lähtökohta reaaliaikaisen työntekijä- ja kulunhallinnan kehittämisessä.

Harmaan talouden torjuntaan käytettävien aseiden terävöittäminen on merkityksellistä myös taloyhtiöiden isoista korjaushankkeista vastuuta kantaville, kenen kannettavak-

si se milloinkin onkaan urakkaasiapapereissa sovittu. Ketkä ja millä asenteella rakennusta ovat saattamassa kuntoon, sillä toki on väliä taloyhtiön jokaiselle osakkeenomistajallekin.

Jos satunnaisesti haalittua työvoimaa hyödyntävää ja verojen maksua kaihtavia urakoitsijoita tiedostaen tai tietämättä käyttäen säästettäisiinkin ehkä työkustannuksissa, vastuu- ja takuuasiat jäävät heikoille kantimille. Aikataulujen venähtämiset tai myöhemmin ilmenevät rakennusvirheet saattavat kaatua kipeästi omaan nilkkaan.

Edes se, että rakennuttaja, esimerkiksi taloyhtiö, on pyrkinyt olemaan tarkkana pääurakoitsijaa valitessaan, ei aina ole taannut hankkeen sataprosenttista rehellisyyttä. Aliurakkaketjuun on saattanut lipsahtaa mukaan myös työvoimaa, joiden henkilöllisyydet ovat loppupelissä jääneet hämärän peittoon ja heidän veronsa pidättämättä.

Kymmenillä työmailla jo käytössä

Helsinkiläinen Spectron Oy on yksi yrityksistä, joissa on pyritty kehittämään rakennustyömaaoloihin soveltuvaa ratkaisua työmaan reaaliaikaiseen kulunhallintaan.

– Minulla oli näkemys, että joskus työn hinta nousee Suomessa niin korkeaksi, että työaikaa kannattaa alkaa seurata myös työmailla, kertoo Spectron Oy:n toimitusjohtaja Seppo Nieminen järvenpääläisellä rakennustyömaalla.

Työmaan työjohtajalla Jani Kervisellä on antaa omakohtaista tietoa Spectronin lanseeraaman järjestelmän käytöstä.

Mestaritoiminta Oy:n leivissä työskentelevän Kervisen luotsaamana Järvenpään Saunakalliloon on rakenteilla maalämpöä hyödyntäviä pari- ja rivitaloja, yhteensä 12. Mestaritoiminta Oy on vuokra-asuntokiinteistöjä hallitsevan ja ylläpitävän Järvenpään Mestariasunnot Oy:n tytäryhtiö.

Kesän alussa laaja tontti kasvoi vielä metsää. Ensi vuoden heinäkuussa yhtiöön kuuluvien 43 huoneiston on määrä olla valmiina vastaanottamaan asukkaat.

Parin kuukauden sisällä Mestaritoiminta Oy:llä on valmistumassa lähitienoilla myös toinen reaaliaikaista kulunhallintaa hyödyntävä kohde, Pajalan päiväkoti.

Myös vuoden 2013 alussa on lähdössä liikkeelle samaa järjestelmää hyödyntävä kohde. Jani Kervisen kertoman mukaan järjestelmään onkin päätetty hyödyntää jatkossa yrityksen kaikilla työmailla.

Seppo Niemiselle edellä mainittu on arvatenkin mieluista tietoa. Monien vuosien ajan Spectronin vetäjä kertoo tarjonneensa järjestelmää lukuisten työmaiden käyttöön turhaan. Se tunnuttiin koettavan tarpeettomaksi. Nyt iSystem-järjestelmän käyttö on levinnyt jo yli 70 työmaalle.

Ratkaisevaksi seikaksi järjestelmän kohtalon suhteen lopulta nousi rakennusalalla koettu kertakaikkinen kyllästyminen pimeän työvoiman aiheuttamiin ongelmiin ja viranomaisten puuttuminen rakentamisen villiin menoon.

– Viimeaikoina työntekijäliittojen vastustuskin on vähentynyt ja kiinnostus kääntynyt tarkkailuksi, keitä työmailla oikeasti on ja paljonko henkilöille kertyy työtunteja. Vertaamalla maksettujen palkkojen määrää todellisiin tehtyihin

➔ JATKUU

SUOMEN RAKENNUS SAUMAUS YHDISTYS

www.saumausyhdistys.net

Suomen Rakennussaumausyhdistys r.y.
Osaavia urakoitsijoita ja tavarantoimittajia saumaus- ja julkisivutöihin kautta maan.

Etelä-Suomen lääni

■ **T. Huotari Oy**
Huminapolku 1 B, 15700 Lahti
puh. 03-787 5054
fax 03-787 5010

■ **Esa King Oy**
Ruohotie 7, 00700 Helsinki
puh. 09-877 1100
fax 09-877 1170

■ **Saumasto Oy**
Mattilanmäenpolku 1
15140 Lahti
puh. 050-562 5978

■ **Kelo - Marketing Oy**
Särmääjänkatu 4, 15520 Lahti
puh. 0500-728 628
fax 03-752 2152

■ **Saumapojat Oy**
Siltamäenkatu 31,15300 Lahti
puh. 03-871 260
fax 03-871 2620

■ **Vantaan Saumaus Ky**
Rauhaniementie 5
12380 Leppäkoski
puh. 0400-508 422
fax 03-688 3771

■ **Consti Julkisivut Oy**
Atomitie 5 A, 00370 Helsinki
puh. 010-288 6000
fax 010-288 6200

■ **Saumalaakso Oy**
Kääpätie 7, 00760 Helsinki
puh. 09-476 14700
fax 09-476 14744

■ **Saumaus & Saneeraus Ritala Oy**
Tukapaktu 9, 15700 Lahti
puh. 040-748 2526

■ **RA-Urakointi Oy**
Tullikirjurinkuja 4
00750 Helsinki
puh. 09-350 9590
fax 09-350 95950

■ **Elementtisaumaus Pärnänen Oy**
Laurintie 88
01420 Vantaa
puh. 0400-457 866
puh. 0400- 457 867

■ **Saumausliike T. Heikkinen Ky**
Torivoudintie 3 K 13
00640 Helsinki
puh./fax 09-754 2200

■ **PSP-Palvelut Oy**
Arosuontie 46, 03400 Vihti
puh. 045-232 2257

■ **TR Saumaus Oy**
Tilakatu 4, 15810 Lahti
puh. 0400-840 931
fax 03-751 2151

Länsi-Suomen lääni

■ **PP-Sauma Ky**
Kyykönmaantie 95,
32260 Kojonperä
puh. 0400-538 446

■ **SWT Sealing Teamwork Oy**
Loukkurantie 6 A,
28450 Vanha-Ulvila
puh. 0400-945 110

■ **Saumaus ja Maalaus Väljälä Oy**
Perkontie 17, 21290 Rusko
puh. 02-432 2341

■ **Rakennus ja Saumaus Sälli Oy**
Muuttolantie 3, 41340 Laukaa
puh. 0400-746 568

■ **Saumauspalvelu Tommi Valkila Oy**
Kuntokatu 12, 37130 Nokia
puh. 03-342 2226

■ **Turun ja Ympäristön Saumaustekniikka Oy**
Vogulinkuja 1, 20750 Turku
puh. 02-244 0074

■ **KH Saumaus Oy**
Kuuselantie 4, 61400 Ylistaro
puh. 0400-668 036

■ **Pohjanmaan Elementtisaumaus Oy**
Jaakonkatu 50,
68600 Pietarsaari
puh. 0400-867 006

■ **Tampereen Elementtisaumaus Ky**
Kokonkatu 9, 33960 Pirkkala
puh. 0400-626 645

■ **Jul-Mat Julkisivut ja Matot Oy**
Purokatu 7, 21200 Raisio
puh. 02-467 6400
fax 02-467 6404

■ **Ruskon Saumaus Oy**
Stenlundintie 4, 21290 Rusko
puh. 02-432 1300
fax 02-432 1301

Itä-Suomen lääni

■ **Puijon Saumaus Oy**
Luistelijantie 4, 70200 Kuopio
puh. 017-282 1001
fax 017-282 125

Oulun lääni

■ **Saumaset Oy**
Ratamestarintie 1
86300 Oulainen
puh. 08-470 502

Valtuutetut tavarantoimittajat

● **Bostik Oy**
Joentaustankatu 11, PL 46
33311 Tampere
puh. 010-843 8800
fax 010-843 8822

● **Flexotec Oy**
Manttaalitie 8
01530 Vantaa
puh. 010-320 5530
fax 010-320 5539

● **Joint-Nauha Oy**
Jäähdytintie 6
00770 Helsinki
puh. 09-388 2528
fax 09-388 2530

● **Sika Finland Oy**
Koskelontie 23 C
PL 49, 02921 Espoo
puh. 09-511 431
fax 09-511 43300

● **Tremco illbruck International GmbH sivuliike Suomessa**
Vanha Porvoontie 238
01380 Vantaa
puh. 09-549 94500
fax 09-549 94555

➔ JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

työtunteihin on helpompaa todeta muun muassa, ilmeneekö alipalkkausta tai kohtuutonta ylityön määrää, Seppo Nieminen sanoo.

Eniten alipalkkausta ja verojen pidätyksille kintaalla viittaamista on ilmennyt ulkomaista työvoimaa käyttävissä yrityksissä.

Työmaalla tai palveluna

Jani Kervinen myöntää, että uuden järjestelmän käyttöönotossa on riittänyt opeteltavaa.

Yleishyödyllisenä rakentajana Mestaritoiminta Oy:tä sitoo hankintalaki. Keitä työmailla pyörii, se on työmaakohtaista.

– Sekä täällä että Pajalan työmaalla olemme itse jakaneet nämä kortit kaikille työmaidemme urakoitsijoille, Kervinen sanoo.

– Jatkossa työmaillamme tullaan varmaan toimimaan siten, että urakoitsijat kustantavat omien työntekijöidensä kortit itse. Se toivottavasti edesauttaa samalla sitä, että työntekijät eivät vaihtuisi niin paljon.

Jokaisen työmaalle tulijan korttiin tarvittavien tietojen keräykset sekä kuvaukset Kervinen kertoo toistaiseksi hoitaneensa itse. Kun ainekset ovat koossa, vaikkapa kolmen kortin tietojen kirjaaminen iSystem -kulunhallintajärjestelmään on haukannut häneltä kymmenisen minuuttia. Myös työntekijöiden perehdyttämisen järjestelmän käyttöön hän on hoitanut itse.

Langattomasti toimivan iSystem -järjestelmän työmaidensa käyttöönsä hankkivalla on vaihtoehtona mahdollisuus ulkoistaa kaikki reaaliaikaiseen kulunhallintaan liittyvät tehtävät - korttien valmistus, laitteiden asennukset ja järjestelmän ylläpito - Spectronin PG-palvelulle.

Päämääräksi järjestelmää ensimmäisistä versioista pidemmälle kehitettäessä Seppo Nieminen kertoo otetun, että sen käyttöön ottavissa yrityksissä ei tarvitse olla omaa it-osastoa.

Järjestelmän työmaapäätteet toimivat matkapuhelinverkossa ja kommunikoivat automaattisesti internetpalvelimen kanssa. Järjestelmän käyttöönotossa riittää, kun kytkee työmaapäätteen 230 sähköverkkoon. Tietojen ylläpito ja raportointi hoidetaan "selaimella" internetverkkoon liitetyllä läppärillä, täppärillä (sormitietokone) tai älypuhelimella.

Vuokravälinein tai omaksi ostamalla

Satuniitynkatu 3:n työmaalle tullessaan ja sieltä poistuessaan kukin työntekijä käy heilauttamassa henkilökohtaista monitoimikorttiaan taukokopin seinällä olevan NetBox -päätteen edessä, ja tulee näin kirjautuneeksi työmaalle aamulla sisään ja illalla ulos, ja taas pois

– Kortti on oltava työntekijän matkassa aina. Jos ei ole, hänen on haettava se, ja pidettävä näkyvillä koko ajan. Se on siis samalla henkilötunniste ja kulkulupa, Jani Kervinen sanoo.

Järjestelmän soveltaminen työmaalla on sopimuspohjaista, asia on ollut tiedossa jo ennakkoon. Napinoitta ei selvitty, mutta vaihtoehtoakaan ei tarjottu. Pelisääntö on hyväksyttävä, jos mielii Mestaritoiminnan hankkeisiin mukaan.

– Tässä vaiheessa näiden asioiden hoito on aika pitkälle minun vastuullani.

– Laskin, että tällä työmaalla reaaliaikaisen kulunhallinnan hyödyntäminen tulee maksamaan noin 10 000 euroa. Kohteen arvoon, noin 9,7 miljoonaa euroa, nähden se on marginaalinen, etenkin kun se tuo muita, laadullisia hyötyjä, Jani Kervinen toteaa.

Yrityksen toimistolta käsin ei voida mennä järjestelmään tallennettuja tietoja kopeloimaan, Kervinen sanoo tietokoneensa äärellä.

Tietokoneensa ruudulta Kervinen näkee, ketkä kulloinkin ovat työmaalla paikalla. Niille laajalla työmaalla puurtavista, jotka ovat antaneet järjestelmään kännykkänumeronsa, voi tilanteen vaatiessa laittaa nopeasti tärkeän viestin, vaikkapa tulipalosta, neuvoa kokoontumispaikan.

Järjestelmän toteuttamisessa vaihtoehtoja

Järjestelmään voi valita kunkin kohteen tarkoituksen mukaisimmat työmaalaitteet. Kustannuksiltaan kevyin vaihtoehto on NetBox-työmaapääte.

Muita mahdollisia laitteita ovat pyöröportit ja/tai tavaraliikenteen autoportit.

Muovikorttitulostin tarvitaan, jos työmaa haluaa tulostaa sähköiset kulkuluvat itse.

Käytännöllisintä on vuokrata järjestelmä, kulunhallinnan laitteet ja tilata urakoitsijoiden työntekijöille sähköiset PG-Monitoimikortit, jotka toimivat kaikilla järjestelmän piirissä olevilla työmailla.

Isojen rakennusurakoitsijoiden Nieminen uskoo hankkivan järjestelmän kokonaan itselleen ja ehkä myös keskittävän osan järjestelmän ylläpidosta työmaidensa puolesta.

Jani Kervisen kohteessa käytössä ovat vuokratut työmaapäätteet.Toisin kuin hän itse ainakin toistaiseksi on toiminut, Kervinen uskoo muiden mestareiden päätyvän tilaamaan palvelut, myös tietojen kirjaamisen järjestelmään järjestelmätoimittajalta.

Tietojen jakelumalli tulossa

Seuraavana askeleena järjestelmän käytössä tulee olemaan tietojen jakelumalli, jossa työmaiden pää- ja aliurakoitsijat saavat sähköpostilla omia työntekijöitään koskevat tiedot.

Tämän uskotaan lisäävän näissä yrityksissä suopeutta pääurakoitsijan käyttämää järjestelmää kohtaan, koska sitä kautta samalla lakisääteinen työaikakirjanpito tulee hoidetuksi vaivatta.

Syksyllä 2013 verottajan arvioidaan saavan valmiiksi rekisterin, johon työmaat joutuvat lähettämään kuukauden välein työntekijä- ja urakoitsijatiedot, keitä urakoitsijoita ja keitä työntekijöitä työmaalla on ollut.

> *”Alalle on varmasti tulossa uusia toimijoita. Niitä tarvitaankin, koska uudis- ja korjausrakennustyömaiden lukumäärä liikkuu tuhansissa. Rakennustyömailta aletaan vaatia viranomaisraportit kuukauden välein työmaan urakoitsijoista ja työntekijöistä todennäköisesti jo ensivuoden lokakuusta lähtien, mikäli eduskunta vahvistaa esitetyt lakiasetukset 2012 aikana.” Seppo Nieminen.*

Seppo Niemisen arvion mukaan, kun verottajan rekisteri on kunnossa 2013, työmaa joutuu tarkistamaan etukäteen, onko työmaalle tulija verorekisterissä; ei riitä, että kortissa on veronumero.

Veronumero
koskee koko rakennusalaa

– Lain jalkauttamisessa on näkyviä ongelmia pienissä rakennuskohteissa. Suurissa rakennusalan yrityksessä on kuitenkin näkyvillä selvä tahtotila noudattaa kaikkia lain mukanaan tuomia vaatimuksia, sanoo verotarkastusyksikön ylitarkastaja Pekka Muinonen.

Työmaa-alue Vihdin Nummelassa keskustan tuntumassa. Kyltti kertoo myös sen, että tälläkin työmaalla on käytettävä kulkulupaa. Kuva: Riina Takala

Veronumeroa ja tulevaa ilmoittamismenettelyä koskeva lainsäädäntö koskee koko rakennusalaa. Ensimmäinen syyskuuta jälkeen alkaneilla ja alkavilla työmailla työskentelevillä tulee olla veronumero kuvallisessa tunnistekortissa. Ennen 1.9.2012 alkaneilla työmailla veronumeron tulee olla tunnisteessa 1.3.2013 alkaen.

Velvollisuus pitää näkyvillä tunnistekorttia koskee sekä työntekijöitä että itsenäisiä työnsuorittajia eli mm. liikkeen- ja ammatinharjoittajia ja yhtiömiehiä. Kuvallista tunnistetta valvovat työsuojelutarkastajat.

– Osa yrityksistä on ottanut veronumeron käyttöön kuvallisessa tunnistekortissa heti 1.9.2012 lukien kaikilla työmailla. Koska työntekijät voivat työskennellä saman päätoteuttajan vasta-alkaneilla ja vanhoilla työmailla vaihtaen työkohdetta, helpottaa yhtenäisyys lain mukaisen toiminnan toteuttamista ja omaakin työmaan valvontaa. Kustannusten kannalta on melkoisen yhdentekevää, tuleeko lasku toimenpiteestä tänä vai ensi vuonna, Muinonen kertoo.

Päätoteuttaja valvoo ja ilmoittaa

Tulevassa lakisääteisessä ilmoittamismenettelyssä rakennustyömaan päätoteuttajan olisi säännöllisesti ilmoitettava urakkatiedot sekä työmailla työskentelevien työntekijöiden tiedot tietyllä

myöhemmin vahvistettavalla tietosisällöllä Verohallinnolle.

Hallituksen esitys on vireillä ja lain arvioidaan tulevan voimaan joko vuoden 2013 lopulla tai vuoden 2014 alussa.

– Myös tältä osin valmistautuminen on jo käynnistynyt valveutuneissa yrityksissä ja moni yritys ilmoittaa näitä tietoja jo nyt vapaaehtoisesti Verohallinnolle, Muinonen kertoo.

Henkilötunnisteet ovat olleet pakollisia rakennustyömailla jo vuodesta 2006 lähtien.

Aluehallintoviraston työsuojelutarkastajat ovat valvoneet tunnisteiden käyttämistä ja edellyttäneet niiden käyttöä työmaalla työturvallisuuslain perusteella.

Lisäksi työmaan päätoteuttajalla on rakennustyön turvallisuudesta annetun asetuksen perusteella velvollisuus tietää, keitä ja minkä yrityksen palveluksessa toimivia työntekijöitä työmaalla työskentelee.

Uudistuva työturvallisuuslaki edellyttää, että urakoitsija tunnistaa työmaalla työskentelevät henkilöt ja pitää luetteloa työmaalla työskentelevistä työntekijöistä. Työturvallisuuslakiin on tulossa tästä erityissäännös.

Tulevaan ilmoitusmenettelyyn liittyen päätoteuttajalla on tätäkin laajempi selvitys- ja kirjaamismenettely koskien työmaalla toimivia työntekijöitä ja heidän työnantajiaan. Laaja tietosisältö varmistaa eri osapuolten myönteisen turvallisuusajattelun yhdistymistä veroasioihin. Samalla pimeän työn teettäminen vaikeutuu.

Tarvitaan paljon ennakoivaa ohjausta

–Veronumeron käyttöönottamisessa on todettu puutteita. Samoin työsuojeluhallinnon tilaajavastuutarkastajat ovat havainneet omassa valvonnassaan puutteita myös harmaan talouden torjuntaan liittyvän tilaajavastuulain noudattamisessa, Muinonen kertoo.

Tilaajavastuulain mukaan tilaajan tulee ennen vuokratyövoiman käyttöä koskevan sopimuksen tai alihankintasopimuksen tekemistä pyytää sopimuspuoleltaan selvitys lakisääteisten velvoitteiden noudattamisesta ja sovellettavista työehdoista. Selvitysvelvollisuuden laiminlyönnistä voi seurata laiminlyöntimaksu.

Sähköisyydestä suuri apu rakentamiseen

Rakennusalalle kehitetyt sähköiset menettelyt suoriutuvat kustannustehokkaasti tilaajavastuulakiin liittyvistä menettelyistä ja veronumeron tarkistamisesta sekä myöhemmin tulevasta ilmoittamismenettelystä.

Sähköinen tietojen ketjun hyödyntäminen koko työmaasta palvelee ennen kaikkea päätoteuttajaa. Rakennusala on siirtymässä lain toteuttamisessa myös sähköiseen työajan seurantaan, jota ilman tiettyjä valvonnallisia vaatimuksia on hyvin hankala toteuttaa kustannustehokkaasti.

– Rakennusalan uuden harmaata taloutta suitsemaan kehitetyn lainsäädännön käyttöön ottaminen vaatii suuria panostuksia ja ponnistelua koko rakennusalalta sekä viranomaisilta. Aluksi lainsäädäntö tuntuu varmasti raskaalta, mutta toteuttamista ja siihen liittyvää työmaan omaa valvontaa auttamaan kehitetyt monipuoliset sähköiset menettelyt poistavat aikaa myöten kustannuksia ja keventävät huomattavasti hallinnollista taakkaa, Muinonen painottaa.

Veronumerorekisteri täydentyy

Kaikkien koti- ja ulkomaisten rakennusalan työntekijöiden on oltava veronumerorekisterissä voidakseen työskennellä rakennustyömaalla.

Veronumerorekisteri karttuu ja marraskuun puolivälissä veronumerorekisteriin oli merkitty yli 211 000 työntekijää. Ulkomaalaisten työntekijöiden määrä on yli 20 000. Ulkomaisista rakennusalan työntekijöistä osa on muuttanut Suomeen pysyvästi ollen yleisesti verovelvollisia. Veronumerorekisteriin on arvioitu tulevan jopa yli 250 000 työntekijää, joista yli 30 000 saattaa olla ulkomaisia.

– Veronumeron joutuvat hankkimaan myös kaikki ne, jotka tekevät työmaalla päivänkin töitä tai vain yhden työsuorituksen, Pekka Muinonen toteaa.

Lain noudattamisen kannalta on tärkeää, että työmaalla tarkistetaan ennen työn aloittamista, onko työntekijä veronumerorekisterissä.

- Rakennusalan yritysten avuksi on kehitteillä helppo rekisteröinnin massatarkistamismenettely, jonka avulla pyritään varmentamaan reaaliaikaisesti, ovatko työntekijät veronumerorekisterissä, toteaa Muinonen.

Tulevan ilmoitusmenettelyn vaatimukset

Rakennusalan kanssa tehdyn yhteistyön ansiosta monilla yrityksillä on Muinosen käsityksen mukaan jo hyvät valmiudet ilmoittamismenettelyyn ja esimerkiksi työntekijätietojen toimittamiseen.

– Vaikka esimerkiksi tuo ilmoitusmenettelylaki ei olekaan vielä lakisääteinen, ovat monet yritykset lähteneet hyvissä ajoin valmistautumaan tuleviin muutoksiin.

Rakennusteollisuuden, Tilaajavastuu.fi:n ja veronumero.fi:n palvelut on tarkoitettu kaiken kokoisille yrityksille. Lakisääteisten velvoitteiden hoitaminen ja tietojen ylläpitäminen sähköisesti on kohtuullisen helppoa ja kustannustehokasta.

– Verkostorekisterityyppiset kustannuksiltaan edulliset ratkaisut antavat päätoteuttajalle nykyaikaisen keinon valvoa rakennustyömaata tai useita työmaita reaaliaikaisesti. Rakentamiseen liittyvien taloudellisten ja laadullisten riskien hallinta on yhdistetty lakisääteisten velvoitteiden automaattiseen tarkistamiseen ja valvontaan, joka on varmasti aikaa myöten tervetullut muutos koko toimialalle.

- Rakennusteollisuuden ja Tilaajavastuu.fi:n sekä veronumero.fi:n osalta olemme hyvillämme siitä, että tulevia menettelyitä on jo ennakoitu kehittämällä palvelua myös pienille yrityksille siten, että lakisääteisten velvoitteiden hoitaminen ja tietojen ylläpitäminen olisi mahdollisimman helppoa.

Muinonen arvioi, että viimeistään vuoden 2013 lopulla ollaan tilanteessa, jossa kaikki nykyisen ja tulevankin lainsäädännön tarpeisiin vastaavat palvelut ja järjestelmät ovat valmiina.

Julkisivujen Taitajat 2012

Tämän aukeaman ilmoittajat edustavat osaa Julkisivuyhdistyksen jäsenistöstä vuona 2012

Aaro Kohonen
FMC GROUP

- Rakennusten ja rakenteiden kuntoarviot ja kustannusarviot
- Kuntotutkimukset ja vaurioselvitykset
- Suunnittelu ja toteutuksen valvonta

Espoo • Kouvola • Pietarsaari • Seinäjoki
www.aarokohonen.com

A-INSINÖÖRIT www.ains.fi

A-Insinööri ratkaisee visaisen pulmasi

Kiinteistön omistajille ja taloyhtiöille korjaushanke on usein ainutkertainen, A-Insinöörin kokemus ja ammattitaito takaavat tämän hankkeen häiriöttömän ja sujuvan etenemisen.

VARAA AIKA OMAN A-INSINÖÖRISI KANSSA!

ESPOO • TAMPERE • TURKU • PORI p. 0207 911 777

FCM BETONIALAN Ohuthiekeskus Oy

Betonin ohuthietutkimukset

- pakkasenkestävyyden varmistuksiin
- vaurioanalyyseihin kuntotutkimuksissa
- akkreditoidussa testauslaboratoriossa

Betonialan Ohuthiekeskus FCM Oy
Nuijatie 25 B, 01650 Vantaa
Puh. (09) 290 50070, gsm 050 530 2923
www.ohuthiekeskus.com

INSINÖÖRITOIMISTO
CONDITIO

Kuntoarviot ja kuntotutkimukset
Korjaussuunnitelmat
Rakennuttaminen ja valvonta

Ratavallintie 2, 00720 Helsinki
Puh: (09) 2238 220 www.conditio.fi

WWW.CONSTI.FI **CONSTI** JULKISIVUT

Betonirakenteiden kuntotutkimukset, laboratoriotutkimukset ja laadunvarmistus.

CONTESTA

Contesta Oy
Kilterinkuja 2, PL 23, 01601 Vantaa
Puh. (09) 2525 2425, fax. (09) 2525 2426
E-mail: aki.schadewitz@contesta.fi
www.contesta.fi

EXØTERIKO OY
Julkisivukorjausten erikoisosaaja

KOKEMUS TUO VARMUUTTA... ...VARMUUS LUO LAATUA.

Liiketie 1, 21870 Riihikoski
p. 02 244 0426, fax 02 242 6075
www.exoteriko.fi
- SINCE 1994 -

Korjausrakentamisen ammattilaiset

Kokonaispalvelua kiinteistön osakkaiden ja asukkaiden tarpeisiin. Suunnittelu-, rakennuttamis- ja viestintäpalvelut vahvalla kokemuksella ja osaamisella.

JULKISIVU PRO
ENERGIA PRO
PUTKIREMONTTI PRO

www.fmcpro.fi FMC PRO

RUUKKI

JULKISIVUKONSULTOINTI JK OY
Kärsämäentie 35, 20360 Turku
Puh. (02) 2330 840, 0400 827 920
Yrjönkatu 15 A, 4. krs, 28100 Pori
Puh. 044 7677 297
www.julkisivukonsultointi.fi
Tutkimus-, suunnittelu- ja valvontapalvelut

JULKISIVUJESI PARHAAKSI

- Kuntotutkimus vankalla kokemuksella
- Oma tutkimuslaboratorio
- Korjaus- ja arkkitehtisuunnittelu
- Urakan kilpailutus ja valvonta

Kiratek
www.kiratek.fi
Kiinteistö- ja rakennetekninen konsulttitoimisto

Etelä-Suomi p. 0207 401 010 • Pohjois-Suomi p. 0207 401 000

AQUAPANEL®
Outdoor

Sementtilevyjärjestelmä tuulettuviin rapattaviin julkisivuihin sekä uudis- että saneerauskohteissa.

KNAUF
www.knauf.fi

Konstru

Insinööritoimisto Konstru Oy
Ahventie 4 B, 02170 Espoo
p. 094355950 f. 0943559595

* Rakennesuunnittelu
* Korjausrakentamisen suunnittelu ja tutkimukset

DI Markku Mäkinen
markku.makinen@konstru.fi
www.konstru.fi

www.lumon.fi

• Parvekelasit • Parvekekaiteet
• Lasiseinät • Lasiterassit

LUMON

020 7403 200 info@lumon.fi
Kalliosolantie 8, Vantaa
Kaitilankatu 11, Kouvola

Taitajat myös netissä
www.kiinteistoposti.fi

Rakennushanke H. Lumivirta Oy

www.korjausasiantuntijat.fi
www.fmcgroup.fi

* Kuntoarviot ja -selvitykset
* Kuntotutkimukset
* Korjaussuunnittelu
* Rakennuttaminen ja valvonta

- yli 20 vuoden kokemuksella -

Lumivirta FMC GROUP

LÄNTINEN PITKÄKATU 23 E 20100 TURKU PUH. 02 - 4690 744

JULKISIVUSANEERAUSTEN AMMATTILAINEN

Ahjonkulma 1, 04220 KERAVA
Puh. 0207 41 00 41
Janne Sievänen

Turuntie 4, 30100 FORSSA
Puh. (03) 422 6220
Marko Nummi

Karjalankatu 20, 28130 PORI
Puh. 040 451 0829
Altti Ylikoski

email: etunimi.sukunimi@lahiokunnostajat.fi

LÄHIÖKUNNOSTAJAT
www.lahiokunnostajat.fi

TIILILAATTAVERHOUKSEN ASIANTUNTIJA

STONEL®
aito tiiliverhous kestää

0207 959 300
Hallitie 22, 51200 Kangasniemi
www.stonel.fi

steni

Teollisuuskatu 21, 00510 Helsinki
Puh. (09) 855 3420, fax (09) 8553 4260

Toimitusjohtaja Antti Pyykkö
Teollisuuskatu 21, 00510 Helsinki
Puh. 040 573 3735 Vaihde: (09) 855 3420
E-mail: antti.pyykkö@steni.fi

Tuotepäällikkö Manu Mutka
Teollisuuskatu 21, 00510 Helsinki
Puh. 045 239 1441 Vaihde: (09) 855 3420
E-mail: manu.mutka@steni.fi

steni finland oy
Teollisuuskatu 21, 00510 Helsinki
+358-9-855 3420, fax +358-9-8553 4260
www.steni.fi

Parhaat julkisivuratkaisut

[fibre C] smart.authentic.concrete -kuitubetonilevyt
TRESPA -korkeapaine-laminaatit
ALUCOBOND® -alumiinilevyt
MOEDING -keraamiset laatat
ALLFACE Smart Fixing Systems -alumiiniranka-järjestelmät

seroc
www.seroc.fi
PL 124
04201 Kerava
Puh. 09 2747 9550
info@seroc.fi

TUTKITTUA TIETOA!

KUNTOTUTKIMUKSET
Kuntoarviot
Rakenne- ja LVI-tutkimukset
Haitta-ainekartoitukset
Sisäilmatutkimukset

LABORATORIO
Betoni
Mikrobi
Haitta-aineet

KORJAUSSUUNNITTELU
RAKENNUTTAMISPALVELUT
LAADUNVARMISTUS

WSP Finland Oy
p. 0207 864 12
www.wspgroup.fi
UNITED BY OUR DIFFERENCE WSP

▪ Julkisivulaatat ja julkisivujärjestelmät
▪ Itsepuhdistuvat Active-laatat
▪ Lattia- ja seinälaatat
▪ Uima-altaat
www.happytiles.fi

Happy TILES

VAHANEN

Julkisivujen Taitajat myös netissä: www.kiinteistoposti.fi

Kiinteistöpostin kotisivulla etusivun oikeassa reunassa on Julkisivujen Taitajat 2012 -navigointibanneri, jota klikkaamalla pääset yritysten tuotekortteihin.
Klikkauksen jälkeen avautuu lista, jossa Julkisivujen Taitajat -yritykset ovat aakkosjärjestyksessä.
Lue lisää –nappia painamalla pääset yrityksen tuotekorttiin, jossa kerrotaan tarkemmin sen tuotteista ja palveluista. Sieltä löytyvät yhteystiedot ja linkki yrityksen omille kotisivuille.

Hyvä ja tarpeet täyttävä puhelinvaihde tarjoaa vaihtoehtoja, joustaa muutostilanteissa ja parantaa asiakaspalvelua

Miten nykyaikaisella puhelinjärjestelmätekniikalla voidaan palvella asiakkaita mahdollisimman hyvin? Miten järjestää joustavasti, että paljon liikekannalla olevan huoltomiehen saa kiinni tai miten ympärivuorokautinen päivystysnumero toimii? Onko tarvetta nauhoittaa puheluita tai mitä hyötyä asiakaspalvelun kehittämisen kannalta olisi raporteilla, jotka osoittavat, miten monta asiakaspuhelua on jäänyt vastaamatta?

■ Teksti ja kuvat: Riina Takala

Muun muassa tällaisia kysymyksiä kehottavat toimitusjohtaja Juha Rinne ja Marko Kiljunen Global Business Call Oy:stä pohtimaan, kun isännöintitoimistossa tai kiinteistönhuoltoyrityksessä alkaa olla edessä puhelinjärjestelmän uusimisen aika.

Nykypäiväistä on se, että isännöitsijätoimistossa tai kiinteistönhuoltoyrityksessä pystytään toteuttamaan puhelinjärjestelmä, jossa voidaan toimia sekä toimistopuhelimilla, että kännyköillä.

Tässä toimistomaailman perustyökalut: nykyaikainen toimistopuhelin, kännykkä ja tietokone.

Marko Kiljunen puhuu tavoitettavuuspalveluista, jotka ovat tärkeitä erityisesti päivystystyössä.

– Järjestelmä voidaan rakentaa niin, että huoltoyhtiöllä on se tietty palvelunumero, johon asiakas soittaa ja puhelu yhdistyy sillä hetkellä vuorossa olevan huoltomiehen kännykkään.

– Puhelinjärjestelmään tämä on toteutettu niin, että sinne on määritelty, ketkä päivystysryhmään kuuluvat. Kukin sitten vuoronsa alkaessa käy kirjautumassa ja ”ilmoittautumassa” nettiin, jonka jälkeen puhelut ohjautuvat automaattisesti hänen kännykkäänsä. Kännykkää ei silloin tarvitse kuljetella kenellekään erikseen, vaan puhelut ohjautuvat suoraan oikealle henkilölle, Kiljunen sanoo.

Päivystyspuheluita voidaan ohjata myös aikaohjauksen mukaan eli jos päivystysnumeron halutaan palvelevan vain tiettynä aikana. Toki aikaohjauksella voidaan määritellä palvelunumero toimimaan myös 24 tuntia ja 7 päivänä viikossa.

Nykyaikaisen, laajakaistayhteyden päälle ja ylläpitokeskukseen yhteydessä oleva järjestelmä palvelee hyvin, kun työntekijöitä on tavoitettava, vaikka he olisivat liikkeelläkin.

– Yksittäiseen kännykkäliittymään ei voida rakentaa ketjutusta eli esimerkiksi sitä, että jos et vastaa, puhelu ohjautuu ketjutuksen mukaisesti seuraavaan numeroon, Kiljunen mainitsee vielä.

Puhelinjärjestelmä taipuu myös näin: Kun isännöitsijä lähtee työpaikalta, puhelut voivat ohjautua sen jälkeen hänen kännykkäänsä.

– Mutta jos hän meneekin kokoukseen, eikä halua ottaa puheluita vastaan sinä aikana, hän käy jälleen siellä nettisivulla klikkaamassa kohdan, jonka jälkeen puhelut eivät yhdisty hänen kännykkäänsä. Tämä on todella helppoa, eikä työntekijän tarvitse osata käyttää puhelinvaihdetta tai puhelinsiirtoa tähtikomennolla tai jotakin muuta, Juha Rinne mainitsee järjestelmän joustavuudesta.

Tällaiseen järjestelmään voidaan helposti toteuttaa erilaisia tiedotteita, esimerkiksi tiettynä aikana päälle tuleva nauhoite aukioloajoista tms. Tai halutessaan yritys voi nauhoittaa puhelut. Juha Rinne mainitsee myös raportointimahdollisuudet eli järjestelmästä saadaan ulos raportteja, joiden perusteella saadaan arvokasta tietoa vaikkapa asiakaspuheluihin vastaamisesta - siis kuinka moneen asiakaspuheluun on vastattu ja näin palveltu asiakasta ja kuinka moni on jäänyt vastaamatta.

Mikä sysää liikkeelle?

Tietokonemaailmassa tunnettu tosiasia on, että tietokoneet vanhenevat nopeasti ja niitä pitää uusia muutamien vuosien välein. Tätä samaa ajatusmallia Rinteen mielestä kannattaisi harrastaa enemmän myös yritysten puhelinratkaisuissa.

– Me lähdemme siitä ajatuksessa, jos yritys tarvitsee kahden vuoden päästä vaikka sadan puhelimen vaihdejärjestelmän, se onnistuu. Tässä järjestelmässä ei tule samanlaisia rajoituksia vastaan kuin vanhemmissa, joita ei välttämättä aina pysty enää laajentamaan, Rinne pohtii.

Hänen mielestään yrityksissä kannattaisikin laajemmin miettiä, onko mieltä omistaa ns. rautaa vai miettiä, miten järjestelmän pitäisi toimia, että se palvelee parhaalla mahdollisella tavalla.

– Oma puhelinvaihde, jossa on esimerkiksi 10 puhelinta, maksaa vielä tänäkin päivänä noin 15 000 euroa paikan päälle toimitettuna. Kun summa jaetaan viidelle vuodelle, niin siitä maksetaan 250 euroa kuukaudessa pelkästään siitä vaihteesta, Rinne mainitsee.

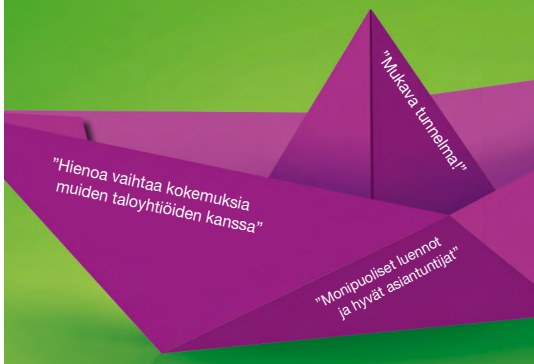
– On tietysti ymmärrettävää, että asiakas ajattelee, miksi luopuisin järjestelmästä, joka toimii. Mutta siksi siinä kohdassa kannattaisikin miettiä, että jos vanhalla vaihteella ei ole enää kirjanpidollista arvoa, onko siitä enää mitään hyötyäkään yritykselle. Voi ollakin, että liian vanha vaihde on haitta, eikä sillä voida toteuttaa puhelinliikenteeseen ja asiakaspalveluun tai yrityksen omia tarpeita, Rinne toteaa.

Marko Kiljusen kokemuksen mukaan puhelinjärjestelmän vaihtoehtojen selvittäminen alkaa usein silloin, kun yritykseen on hankittu pitkä aika sitten puhelinvaihde, jonka leasingsopimus alkaa lähestyä loppuaan.

– Joudutaan pohtimaan, löytyykö enää alkuperäistä järjestelmän ylläpitäjätahoa, koska pitäisi tehdä muutoksia tai onko puhelinvaihteella enää mitään käyttöarvoa. Usein käy niin, että uuden työntekijän liittäminen puhelinvaihteeseen voi

→ JATKUU

Supersuosittu
koulutus-risteily
kaikkien taloyhtiöiden hallituksille
7.–9.2. 2013



Kävijät suosittelevat

98 % koulutuksen ohjelma monipuolinen
96 % suosittelisi muille hallituksen jäsenillen
93 % aikoo osallistua uudelleen

Isännöintiverkon edellinen koulutusristeily ylitti odotukset. Siksi lastaamme laivan uudelleen hyvän risteilyseminaarin aineksilla: kiitetyillä puhujilla, painavilla aiheilla, innostavilla kollegoilla ja iloisella ilmapiirillä.

Varaa siis paikkasi ajoissa!
Ilmoittaudu
www.isannointiverkko.fi

Hinta alkaen 175 €/alv 0% sisältäen majoituksen, luennot ja ohjelmassa mainitut ruokailut. Koulutusmaksu laskutetaan taloyhtiöltä.

Isännöintiverkko

Helsinki I Espoo I Kirkkonummi
p. (09) 8190 550 I asiakaspalvelu@isannointiverkko.fi

➔ JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

tulla kalliiksi tai on jopa mahdotonta, Kiljunen kuvailee asioita, joista puhelinyhteyksien päivittämisen ja kehittämisen tarve saattaa lähteä liikkeelle. 10-20 vuotta vanhoja järjestelmiä tulee vielä aika paljon vastaan.

Yritysten toimipaikan vaihdokset tai sisäiset muutot johtavat Kiljusen mukaan myös usein siihen, että ryhdytään etsimään uusia ratkaisuja.

– Perinteisen vaihteen siirtäminen toiseen paikkaan on suhteellisen kallista, hän sanoo.

– Järjestelmään on helppo tehdä muutoksia. Esimerkiksi uusi työntekijä saadaan liitettyä puhelinvaihteeseen hyvin nopealla varoitusajalla ottipa hän sitten toimistopuhelimen tai kännykän työpuhelimekseen, Kiljunen kuvaa ylläpitojärjestelmän etuina verrattuna siihen, että pitäisi kutsua asentaja paikalle ja pahimmassa tapauksessa toteamaan, että uutta työntekijää ei vaihteeseen voidakaan liittää.

Toki joskus aloite tulee myös siitä, että vanha puhelinvaihde on yksinkertaisesti mennyt rikki. Juha Rinne mainitsee, että muutamassa tapauksessa heidän järjestelmällään on saatu rakennettua yhdessä päivässä uudet puhelinyhteydet.

Laajakaistayhteys tarvitaan tai sitten ei

Juha Rinne puhuu puhelujärjestelmien käytännön toteuttamisessa SIP-protokollasta ja VOIP-puhelimista. Kyse on maallikkomaisesti ilmaistuna nettiyhteyden ”päällä” toimivasta puheluliikenteestä.

GBC:n puhelinvaihdepalvelu toteutetaan keskitetyn vaihteen avulla, jossa käytetään yrityksen laajakaistaa puheen liikuttamisessa, mikäli yrityksellä on tarvetta soittaa ja vastaanottaa puheluita ns. pöytäpuhelimilla (ohjelmistopuhelin /VoIP-puhelin). Tässä

Toimitusjohtaja Juha Rinne Global Business Call Oy:stä on piirtänyt kaavion, jonka avulla hän konkretisoi, miten puhelinvaihde voi toimia ja miten asiakas voi päättää, soiko puhelin esimerkiksi myynnin osalta vain yhdessä numerossa tai ketjutetaan soimaan tietyn rytmin mukaan kaikissa muissakin puhelimissa.

VoIP-puhelimet toimivat mm. tietokoneella, älypuhelimilla tai nykyisillä langallisilla tai langattomilla toimistopuhelimilla, jotka tukevat SIP-protokollaa.

Vastaavasti osalla yrityksiä ei ole tarvetta tai halua pitää lanka- tai ohjelmistopuhelimia toimistolla, eivätkä siis tarvitse laajakaistayhteyttä puhelinjärjestelmälleen. Silloin he vastaavat matkapuhelimiin, mutta kontrolloivat sisääntulevia puheluita GBC:n portaalin kautta helposti.

– Perinteisestihän puhelinvaihteen keskusyksikkö on ollut yrityksen tiloissa. Tämä ajatus ja toteutustapa on muuttumassa. Varsinkaan pienillä ja keskisuurilla yrityksillä ei ole tarvetta pitää omaa puhelinvaihdetta. Käytännössä yritykseen soitettaessa puhelu yhdistyy vaihteeseemme, josta se yhdistyy yrityksen haluamalla tavalla eteenpäin.

Laajakaistayhteyksissä Juha Rinteen mukaan symmetristä yhteyttä suositellaan nykyään siksi, että se toimii luotettavammin kuin ADSL. Toisaalta sen hankkimisen tarkoituksenmukaisuus riippuu paljolti yrityksen koosta ja toiminnan luonteesta. Pienessä suhteellisen vähän internetyhteyttä-käyttävässä yrityksessä ADSL voi olla riittävä yhteys. Vastaavasti yritys, jossa käytetään ja jossa on liitetty paljon toimintoja laajakaistan varaan, silloin SHDSL-yhteys voi olla Rinteen mielestä tarkoituksenmukaisempi valinta.

– Suosittelemme asiakkaillemme symmetristä SHDSL-yhteyttä, mutta toki ADSL-yhteyskin käy ja toimii ihan hyvin, Rinne sanoo.

– ADSL-yhteydet ovat parantuneet paljon siitä, mitä ne alussa olivat. Mutta sitten on vanhoja taloja, joissa voi olla niin vanhat kuparijohdot, ettei ADSL-yhteys toimi. Eli aina asiakkaan kanssa on huomioitava myös se, minkälaisessa paikassa toimitila sijaitsee ja minkälaisia yhteyksiä laajakaistan toteuttamiseksi käytetään, Rinne jatkaa.

Joskus nettiyhteys ei kuitenkaan toimi, vaikka sinällään yhteydet olisivat luotettavia. Siis esimerkiksi maankaivuutöissä on vahingossa katkaistu kaapeli tai tullut jotakin muuta teknistä vikaa.

Nykyaikaisessa puhelinvaihdejärjestelmässä tähänkin löytyy ratkaisu - soittoryhmiin laitetaan matkapuhelimia, joten jos puhelimeen ei vastata toimistolla niin puhelin soi kuitenkin matkapuhelimessa.

Puhelinjärjestelmän ostajan ”vinkkilista”

- Markkinat ovat mielestäni jakaantuneet niin, että meillä isot puheliverkko-operaattorit, kuten TeliaSonera, Elisa ja DNA, jotka myyvät pääasiassa mobiilivaihdetta. Ja puhelinvaihteita myyvät järjestelmätoimittajat, jotka toimivat periaatteessa yhteistyösopimuksella näiden verkko-operaattoreiden kanssa. Markkinoilla on myös yrityksiä, jotka edustavat tietyllä tavalla näiden kahden yhdistelmiä, myyvät vaihdepalvelun, johon voi yhdistää niin matkapuhelimia kuin VoIP-puhelimia eli lankapuhelimia, Marko Kiljunen vielä toteaa.

Selvitä, käytetäänkö yrityksessä vielä lankapuhelimia tai faxlaitteita.
Selvitä, miten moni haluaisi käyttää kännykkää toimistopuhelimen sijaan.
Kuinka moni haluaa käyttää headset:ia ja minkä laista
Vastataanko kutsunumeroihin esim. asiakaspalvelu, tekninen tukiriittävän nopeasti?
Tavoitetaanko liikkuvaa työtä tekevät työntekijät helposti?
Voivatko liikkuvat henkilöt olla ja keskittyä työhönsä tai olla vapaana, jos kännykkä soi 24/7.
Onko yrityksen toimintaan tai toimipaikkaan tulossa muutoksia?
Minkälaisen palvelukonseptin haluat hankkia - verkko-operaattorilta matkapuhelimet ja järjestelmätoimittajalta puhelinvaihteen eli tekniikan?

Haluatko omistaa puhelimet ja järjestelmän - onko leasing järkevä vaihtoehto? Vai onko parempi hankkia palvelu, jossa puhelinvaihdetta ylläpidetään palveluntarjoajan puolesta?

20 VUOTTA

Kiinteistöposti

Kiinteistöposti – 20 vuotta taloyhtiön arjessa ja juhlassa.

AIKATAULU JA TEEMAT VUONNA 2013

2013 on Kiinteistöpostin juhlavuosi, lehden täyttäessä 20-vuotta. Vuoden aikana lehti järjestää useita eri tapahtumia: 20-vuotisjuhlaseminaari 10.4.2013 Finlandia talossa, Tulevaisuuden Isännöinti -seminaari 23.-25.5.2013 ja Kiinteistöalan päättäjänaiset merellä -seminaari 26.-27.9.2013.

Korjausrakentaminen 2013 –tapahtumapäivä helmikuussa, Rakentaminen & Talotekniikka –messut maaliskuussa ja Kiinteistö- ja Julkisivumessut marraskuussa kuuluvat myös ohjelmaan.

Kiinteistöposti on Julkisivumessujen virallinen messulehti.

		Levikki	Ilmestyy	Aineistot	Varaukset
Numero 1	**Pääkaupunkiseutu Extra** Teema: Julkisivut *Lehti on jaossa Korjausrakentaminen 2013 -tapahtumassa Helsingin Wanhassa Satamassa.*	23 000 kpl	18.1.	11.1.	9.1.
Numero 2	**Valtakunnallinen puheenjohtajanumero** **20-vuotisjuhlanumero** Teema: Talotekniikka - mm. putkistoremontit *Lehti on jaossa Rakentaminen & Talotekniikka 2013 -messuilla Jyväskylän Paviljongissa.*	64 576 kpl	25.2.	15.2.	13.2.
Numero 3	**Valtakunnallinen puheenjohtajanumero** Teema: Katot - ikkunat - pihavarusteet	64 576 kpl	8.4.	28.3.	26.3.
Numero 4	**Professional** Teema: Isännöitsijän työvälineet ja hyvinvointi	9 794 kpl	20.5.	10.5.	8.5.
Numero 5	**Tulevaisuuden Isännöinti Extra** Teema: Tulevaisuuden Isännöinti -seminaari	6 415 kpl	17.6.	7.6.	5.6.
Numero 6	**Pääkaupunkiseutu Extra** Teema: Viherrakentaminen - turvallisuus	21 706 kpl	23.8.	16.8.	14.8.
Numero 7	**Valtakunnallinen puheenjohtajanumero** Teema: Energiatehokkuus	64 576 kpl	27.9.	20.9.	18.9.
Numero 8	**Kiinteistöposti 100 000 kpl** Julkisivumessujen virallinen messulehti Teema: Korjausrakentaminen	100 000 kpl	4.11.	25.10.	23.10.
Numero 9	**Professional** Taloyhtiön talous	9 794 kpl	22.11.	15.11.	13.11.
Numero 10	**Pääkaupunkiseutu Extra** Taloyhtiöremontit	21 706 kpl	13.12.	5.12.	4.12.

Puhelin (09) 2238 560
www.kiinteistoposti.fi

Kiinteistöpostin toimitukseen on tullut lukuisia yhteydenottoja ja tiedusteluja menettelysäännöistä mitä erilaisimmissa tilanteissa. Tällä Lakipostia -palstalla nostetaan esiin lukijoiden esittämiä ongelmatilanteita, joihin vastaa asianajaja, varatuomari Pasi Orava Asianajotoimisto J. Rajamäki Oy:stä. Tällä kertaa pohdimme seuraavaa kysymystä:

Kiinteistöpostin Lakipostia

Kiinteistöposti-lehden-Lakipostia-palstalla käsitellään lakiaiheita, joita lukijat ovat lehden toimitukselle viestittäneet. Palstalla vastataan esitettyihin kysymyksiin koskien asunto-osakeyhtiölakia ja sen tulkintaa tai sitten kymyksiä käytetään lakiaiheisen jutun aiheena.

Sähköpostia voi lähettää osoitteeseen riina.takala@kiinteistoposti.fi tai postitse Riina Takala, Kiinteistöposti, Pisteenkaari 4, 03100 Nummela.

Kaikkiin viesteihin on liitettävä mukaan yhteystiedot.

Tapauksen taustaa

As Oy teetti vuonna 2011 ns. 10-vuotistarkastusta varten kosteusmittauksen ja kuntokartoituksen muun ohella kaikissa osakashallinnassa olevissa tiloissa. Mittauksen tuloksena yhden huoneiston kylpyhuoneessa todettiin vuoden normaalista poikkeavia kosteusarvoja ja muutamia kopolaattoja lattiassa. Tarkastuksen suorittaja suositti jatkotutkimuksia asiassa eli rakenteiden avaamista.

Tarkastusraportti saatettiin sekä yhtiön että osakkaiden tietoon. Osakas tiedusteli useaan kertaan isännöitsijältä yhtiön toimenpiteitä kosteuden ja kopolaattojen suhteen aina siitä lähtien, kun tarkastustuloksista oli saatu tieto toukokuussa 2011.

Viimein tammikuussa 2012 isännöitsijä ilmoitti, että yhtiö ei osallistu korjauskustannuksiin ja että kysymyksessä on tasonnostoremontti. Tätä ennen isännöitsijä oli ilmoittanut, että osakkaan pitää hoitaa asia suoraan rakentajaurakoitsijan kanssa, jolla on vastuu rakenteista 10 vuotta kohteen luovuttamisen jälkeen ja tämä vastuuaika ei ollut kulunut loppuun. Urakoitsija kielsi vastuunsa.

Tämän jälkeen osakas ilmoitti isännöitsijälle, että osakas remontoi kylpyhuoneen itse, koska yhtiö ei korjaukseen osallistu, teki remontti-ilmoituksen yhtiölle ja yhtiö asetti työlle valvojan.

Kun rakenteet sitten avattiin helmikuussa 2012, todettiin kyseisen huoneiston kylpyhuoneessa betonilattialaatassa kosteusvaurio. Remontti valmistui huhti-toukokuun vaihteessa 2012. Osakas esitti määrällisesti yksilöidyn korvausvaatimuksensa yhtiölle syyskuussa 2012. Yhtiöjärjestyksessä ei ollut määräyksiä kunnossapitovastuun jakautumisesta ja yhteydenpito on suoritettu sähköpostitse.

Juridinen kannanotto

Kysymyksessä on selkeästi vaurion osalta yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluva asia, joista yhtiö vastaa asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 2 §:n yhtiön kunnossapitovastuun mukaisesti.

Lisäksi jos yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien töiden suorittamiseksi on tarpeen kohdistaa toimia myös osakasvastuulle kuuluviin kohteisiin, on yhtiön vastattava kustannuksellaan myös näistä osakasvastuukohteista. Tämä tarkoittaa esimerkiksi laatoituksen poistamisen yhteydessä vastaavantasoisen laatoituksen asentamista paikalleen yhtiön vastatessa myös laattojen hankkimisja asennuskustannuksista.

Osakas on sähköpostitse huomauttanut yhtiötä vauriosta ja tiedustellut toimenpiteitä jo toukokuussa 2011. Sähköposti katsotaan kirjalliseksi ilmoitukseksi ja muutoinkin osapuolten kesken on katsottu tämä kommunikaatiomuoto oikeaksi, koska sitä on molemmin puolin käytetty.

Merkittävää asiassa on se, että ongelma on ollut yhtiön tiedossa toukokuussa 2011 - siitä lähtien kun on tehty koko taloyhtiössä olevien huoneistojen osalta ns. 10-vuotistarkastus.

Yhtiö on ollut kyseisen tarkastuksen tilaaja ja tähän tarkastukseen perustuu myös osakkaan tiedustelu.Yhtiöllä on siten ollut jo tuolloin riittävällä tarkkuudella tieto huoneistossa olevasta viasta.Yhtiöllä on nähdäkseni ollut myös tällä perusteella omatoiminenkin velvollisuus toimia viivytyksettä virheen suhteen, ilman osakkaan ilmoitusta.

Tiedot ovat menneet/tulleet yhtiön tietoon, kun raportit ja kirjelmät ovat saapuneet yhtiön edustajalle eli esimerkiksi isännöitsijälle (AsOyL 4:7 ja 7:26).

Yhtiö on kieltäytynyt suorittamasta kunnossapitotyötä ilmoittamalla isännöitsijän toimesta tammikuussa 2012 sähköpostitse osakkaalle, että yhtiö ei osallistu korjauskustannuksiin. Myös ajan kuluminen siitä lukien, kun yhtiö on saanut virheestä tiedon, osoittaa yhtiön kantaa siitä, että se ei ota suoritettavakseen kunnossapitotyötä ja myös yhtiön passiivisuutta asiassa.

Yhtiö ei ole ryhtynyt riittäviin toimiin - itse asiassa toimiin ollenkaan - siitä kieltäytyen. Siten osakkaalle on syntynyt suoraan lakiin perustuva oikeus teettää yhtiön kustannuksella yhtiön vastuulla oleva kunnossapitotyö eli perimmiltään kosteuden poistaminen rakenteista ja tämän mahdollistavat ja vaatimat toimenpiteet töineen ja tarvikkeineen.

Asiasta on tullut AsOyL 4:4:n mukainen asia. Kosteuden poistamiseen yhtiön on myös oikeuskirjallisuuden mukaan ryhdyttävä heti. Rakenteissa olevan kosteuden on katsottava olevan lain määrittämä vähäistä suurempi haitta.

Osakas on lisäksi tehnyt ilmoituksen tehtävästä kunnossapitotyöstä yhtiölle ja yhtiö on asettanut työlle valvojan ja siten yhtiölle on varattu tilaisuus seurata ja puuttua tehtävään korjaustyöhön.

Jos osakas suorittaa osakashallinnassa olevissa tiloissa yhtiölle kuuluvia korjauksia menetellen tätä ennen AsOyL 4 luvun 4 §:n 2 momentissa vaaditulla tavalla, on osakkaalla oikeus AsOyL 4 luvun 4 §:n 3 momentin nojalla suoraan lakiin perustuva oikeus saada yhtiöltä korvaus kuluistaan.

Tästä seikasta ei siis tarvitse edes tehdä mitään erillistä ilmoitusta, että kuluja tullaan vaatimaan. Osakas on tässä asiassa esittänyt yhtiölle rahallisen korvausvaateensa syyskuussa 2012. AsOyL ei myöskään aseta mitään reklamaatioaikaa rahallisen vaatimuksen esittämiselle. AsOyL 4:8 on vain asetettu osakkaalle ilmoitusvelvoite osakehuoneiston viasta tai puutteesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle. Nyt tällainen ilmoitus on tehty, kuten edellä on jo todettu.

Jotta asioita ei sekoitettaisi, niin mainittakoon, että nyt kysymyksessä ei ole esimerkiksi asuntokauppalain 6 luvun 14 §:n 1 momentin mukainen kaupanvastuutilanne, jossa ostajan erityinen virheilmoitus ja siihen perustuvat vaatimukset on esitettävä kohtuullisessa ajassa myyjälle.

AsOyL ei tällaista velvoitetta osakkaalle aseta suhteessa yhtiöön, vaan päinvastoin AsOyL asettaa yhtiölle toimimisvelvoitteen tiedon korjaustarpeesta saatuaan. Mitään reklamaatioaikaa tai vetoamisaikaa rahallisesta korvauksesta ei AsOyL tässä suhteessa määrää. Laki saatavien vanhentumisesta asettaa korvaussaatavalle vanhenemisajan, joka lyhimmillääkin on kolme vuotta. Siten osakas ei ole menettäneet oikeuttaan korvauksen saamiselle yhtiöltä.

Mikäli kysymys ei ole tasonnostoremontista, yhtiön on korvattava kakki korjauskustannukset osakkaalle. Jos taas teetetään huoneiston tasoa nostava remontti, jollaiseksi asia helposti muodostuu, on yhtiö vapaa vastuusta vain tämän perustason ylittävältä kustannuksen osalta.

Lopuksi nostan vielä esille ns. grynderivastuun. Tämä vastuu on voimassa 10 vuotta, mutta on todettava, että tämä vastuumuoto on olemassa vain oikeuskäytännön sanelemana vastuumuotona ja mitään erityistä lain säännöstä tähän vastuuseen ei ole olemassa.

As Oy:n ja osakkaan kannalta lähden siitä tulkinnasta, että osakkaan tehtävänä ei ole käydä neuvotteluja perustajaurakoitsijan kanssa yhtiön kunnossapitovastuulla olevista seikoista, vaan yhtiö on oikea taho näitä keskusteluja käymään ja saattamaan esim. edellä mainitun 10-vuotistarkastuksen yhteydessä havaitut viat grynderin tietoon ja huolehtimaan, että grynderi täyttää velvoitteensa.

Jos yhtiön toimiva johto ei sitä tee, saattaa kysymyksessä olla jopa korvausvastuuseen perustavasta laiminlyönnistä.

Tilaa Kiinteistöpostin uutiskirje.

Pysy ajantasalla taloyhtiöiden ja kiinteistöalan uutisista uutiskirjeemme avulla.

Kirjeen saat helpoimmin tilattua osoitteessa:

www.kiinteistoposti.fi/uutiskirje

Kiinteistöposti

Kiinteistönhaltija vastuussa esimerkiksi vikavalvonnan järjestämisestä

Tiedä siis, missä kunnossa palo- ja rikosilmoitinlaitteet ovat

Koska uusi pelastuslaki antaa pelastuslaitokselle oikeuden periä taloyhtiöltä maksua lainmukaisista palotarkastuksista ja hätäkeskukseen liitetyn paloilmoittimen toistuvasta erheellisestä toiminnasta, kiinteistön haltijan onkin syytä olla perillä ilmoituslaitteiden kunnosta. Vuoden 2011 heinäkuussa voimaan astuneen lainmuutoksen tavoitteena oli erityisesti taloyhtiöiden asumisturvallisuuden parantaminen ja onnettomuuksien ehkäisy.

Viime vuonna Hätäkeskuslaitoksen saamista pelastustoimen tehtävistä 19 prosenttia oli automaattisia paloilmoituksia. Näistä lähes 22 000 tehtävästä jopa 97 prosenttia on vikahälytyksiä eli pelastuslaitos saapuu paikalle tarkastamaan erheellisen paloilmoituksen syyn.

Turhat palohälytykset ovat pois yhteiskunnan verorahoista. Pahimmassa tapauksessa jossain muualla roihuaa samanaikaisesti oikea tulipalo.

Automaattisten paloilmoittimien tehtävänä on varoittaa kiinteistön asukkaita alkavasta tulipalosta tai vaaratilanteesta, jotta he ehtivät poistua rakennuksesta ajoissa.

Hätäkeskuslaitoksen asiakasrekisterin mukaan Suomessa oli viime vuonna noin 18 000 automaattista paloilmoitinta ja noin 1 500 rikosilmoitinta.

Hätäkeskuksen valvontaan voidaan liittää vain tarkastuslaitoksen tarkastamia laitteita.

Ilmoitinlaitteiden viidakkoa selkeytetään

Hätäkeskuslaitos pyrkii omalta osaltaan edistämään lakimuutoksen tavoitetta seuraamalla ilmoitinlaitteiden kuntoa ja avustamalla laitteiden kunnossapitoon liittyvissä yhteystesteissä. Hätäkeskuslaitos on myös uudistanut ilmoitinlaitteita koskevaa tiedotusta ja lomakkeita omilla internet-sivuillaan.

Palo- ja rikosilmoitinlaitteiden asennus-, käyttö-, huolto- ja tarkastusverkostossa on mukana monta tahoa: Hätäkeskuslaitos, pelastustoimi, poliisi, operaattori, laitteiden haltija ja hoitaja.

Paloilmoittimien haltija on yhteisö, yritys tai henkilö, jolla on hallintaoikeus paloilmoittimeen.

Paloilmoittimen haltijan on huolehdittava, että laite pysyy jatkuvasti toimintakuntoisena. Hänen vastuullaan on myös paloilmoittimen liittämisilmoituksen teko hätäkeskukseen.

Paloilmoittimen hoitaja on laitekohtaisesti nimetty ja varta vasten koulutettu henkilö, joka toimii paloilmoittimen yhteyshenkilönä.

Hätäkeskuslaitoksen pelastustoimen toimialapäällikkö Pertti Mäenpää hahmottaa roolijakoa näin:

– Paloilmoittimen hankkii kiinteistön omistaja. Haltija tekee vuokrasopimuksen kiinteistön omistajan kanssa ja huolehtii, että laite on toimintakykyinen ja kunnossa, sillä hän vastaa kiinteistön käyttäjien henkilöllisyysturvallisuudesta. Lisäksi laitteilla pitää nimetä vastuullinen, koulutettu hoitaja.

– Paloilmoitin pitää tarkistaa kuukausittain ja hoitajan on huolehdittava siitä, että määräaikaishuollot ja -tarkastukset tehdään ajallaan. Kiinteistön omistajan tai haltijan vastuulla on kouluttaa laitteen huoltaja. Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö, SPEK, järjestää ainakin alueellisia laitteenhuoltajakursseja.

Aina kun uusia palo- ja rikosilmoittimia asennetaan, niistä pitää tehdä liittymisilmoitus tai -hakemus hätäkeskukseen.

Kiinteistöihin voidaan asentaa myös vapaaehtoisia palo- ja rikosilmoitinlaitteita. Lisätietoja niistä saa tarvittaessa alueen pelastuslaitokselta ja poliisilaitokselta.

Yhteysvikojen valvonta kuuluu kiinteistöille

Paloilmoitinlaitteiden yhteysvikojen valvonta siirtyi vuoden 2010 alusta paloilmoitinkiinteistöjen vastuulle.

Paloilmoittimen yhteysvika on viesti siitä, että laitteen ja hätäkeskuksen välissä on puhelinverkkoyhteydessä jokin häiriö.

Kaikki kiinteistöt eivät ole hankkineet vikailmoitinpalvelua niitä tarjoavilta yrityksiltä ja siksi hätäkeskuksiin tulee vieläkin vikailmoituksia. Kiinteistön haltijan vastuulla onkin hätäkeskusyhteyden vikavalvonnan järjestäminen operaattorin tai muun vikavalvontapalveluja tarjoavan palveluntarjoajan kanssa.

Rikosilmoitinlaitteet poikkeavat edellä mainitusta ja niiden osalta tiedot myös yhteysvioista tulevat edelleen hätäkeskuk-

Asuinkiinteistöjen turvallisuuteen liittyvät asiat on kirjattava pelastussuunnitelmaan. Miten kiitettävästi taloyhtiöt ovat asiaan tarttuneet, riippuu usein siitäm, miten hyvin isännöitsijä saa heidät innostumaan ja ymmärtämään suunnnitelman tekemisen merkityksen. Kuva: Riina Takala

siin, jolloin myös valvonta tältä osin tapahtuu hätäkeskusten toimesta.

Huolimattomuudesta voi tulla kallis lasku

Erheellisellä paloilmoitinhälytyksellä tarkoitetaan automaattisen paloilmoittimen hätäkeskukselle välittämää ilmoitusta, joka ei ole johtanut pelastuslaitoksen sammutus- tai pelastustoimiin.

Erheellisten palohälytysten syy jää usein tuntemattomaksi. Suoranaista vikaa paloilmoittimissa on aika vähän.

– Selkeitä käyttöön liittyviä syitä ovat huolimattomuus erilaisissa kiinteistön korjaus- ja huoltotöissä, joissa syntyy savua ja pölyä. Esimerkiksi rakennusfirma on aloittanut huoltotyön, ja ilmoitinlaitetta ei ole kytketty pois toiminnasta oikeaoppisesti. Myös kosteus ja vesi aiheuttavat turhia hälytyksiä. Ihmisistä johtuvia syitä ovat mm. tupakointi ja ruuan valmistus.

– Jokaisella ilmoitinlaitteella on päiväkirja, johon erheellisen hälytyksen syy pitäisi aina merkitä ylös. Menetetään arvokasta tietoa, jos laitteen hoitaja tai pelastusviranomainen ei kirjaa ylös, mistä syystä laite on hälyttänyt.

– Lisäksi pelastusviranomainen merkitsee sen pelastustoimen resurssi- ja onnettomuustilasto Prontoon, Mäenpää listaa syitä erheilmoituksiin.

Alueellinen pelastustoimi voi periä maksun turhasta palohälytyksestä. Rekisteritiedot kertovat, jos sama laite hälyttää usein. Kolmannesta erheellisestä paloilmoituksesta, joka on tullut 12 kuukauden aikana, voidaan lähettää lasku.

Laskun summa vaihtelee pelastustoimen alueittain 460 eurosta 880 euroon.

Lasku ei lähde ihan heti, vaan ensin tulee korjauskehotus. Helsingin pelastuslaitos oli ensimmäinen, joka on ottanut laskutuksen käyttöön.

Tällä hetkellä erheellisistä paloilmoituksista laskuttaminen on käytössä 20 pelastuslaitoksella.

Turvallisuudesta ei kannata tinkiä

Pelastuslaki edellyttää, että asuinrakennuksiin, joissa on vähintään kolme asuinhuoneistoa, pitää tehdä pelastussuunnitelma. Pelastuslaki velvoittaa ihmisiä myös entistä enemmän omatoimiseen varautumiseen ja onnettomuuksien ennaltaehkäisemiseen.

Pelastussuunnitelma, jossa varaudutaan ennalta arvaamattomiin, asukkaita uhkaaviin vaaratilanteisiin on pakollinen myös työpaikkatiloissa, joissa työntekijöiden ja paikalla olevien muiden ihmisten määrä on kerralla vähintään 50 henkeä. Sama koskee erikoiskohteita kuten esimerkiksi päiväkoteja ja kokoontumispaikkoja.

Pelastussuunnitelman laatiminen on rakennuksen tai kohteen haltijan vastuulla. Jos rakennuksessa on useita toiminnanharjoittajia, suunnitelma on tehtävä yhteistyössä heidän kanssaan.

Kerrostaloissa pelastussuunnitelma on kirjattu taloyhtiön sääntöihin. Lisäksi taloyhtiön säännöt edellyttävät vastuullisen henkilön nimeämistä, jonka vastuulla pelastussuunnitelman toimenpiteiden toteutus on.

– Kerrostalossa suunnitelma pitää jalkauttaa jokaiselle asukkaalle. Asukkaille pitää kertoa,

→ JATKUU

➔ JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

miten asuntokohtaista palovaroitinta käytetään, mihin se kytketään, kuka siitä huolehtii sekä miten tulee toimia, jos palovaroitin hälyttää. Asunnon haltija vastaa palovaroittimen kunnosta. Talonyhtiön isännöitsijä valvoo, että viranomaisten antamia määräyksiä noudatetaan.

Rikosilmoitinlaitteita koskien

Rikosilmoitinlaitteiden osalta ei ole olemassa vastaava lain säätämää pakkoa liittää niitä hätäkeskuksiin valvottavaksi.

Laki hätäkeskustoiminnasta säätelee, että Hätäkeskuslaitos saa ottaa vastaan yksityisistä turvallisuuspalveluista annetun lain (282/2002) soveltamisalaan kuuluvia tehtäviä ”jos tärkeä yleinen etu sitä vaatii”.

– Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että hätäkeskuksiin saa liittää rikosilmoitinlaitteita perusteina erityinen suojelu, korotettu henkilöturvallisuus sekä taloudellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet.

Kun hätäkeskus saa rikosilmoitinlaitehakemuksen, hätäkeskus toimittaa sen lausunnolle paikallispoliisille.

Käytännössä poliisi joko hyväksyy tai ei hyväksy kohteen viranomaisen suoraan valvonnan piiriin otettavaksi.

Muiden rikosilmoitinlaitteiden osalta palveluja tarjoavat yksityiset turvallisuusalan yritykset sekä operaattorit, jolloin hälytykset on mahdollista saada myös kiinteistön omistajien omiin puhelimiin.

Teksti: Karoliina Hartikainen

Hätäkeskuslaitos pyrkii omalta osaltaan edistämään lakimuutoksen tavoitetta seuraamalla ilmoitinlaitteiden kuntoa ja avustamalla laitteiden kunnossapitoon liittyvissä yhteystesteissä. Hätäkeskuslaitos on myös uudistanut ilmoitinlaitteita koskevaa tiedotusta ja lomakkeita omilla internet-sivuillaan.

Muistilista ilmoitinlaitteista

Ennen ilmoitinlaitteen liittämistä hätäkeskukseen:

• Huolehdi, että ilmoitinlaitteen haltija, sähkö- tai rakennusurakoitsija tai muu asiaa hoitava taho on tehnyt hälytyksensiirtosopimuksen operaattorin kanssa. Operaattori toimittaa ilmoitinlaitteen numeron hätäkeskukseen. Tarkista myös, että operaattorin kanssa on tehty sopimus hätäkeskusyhteyden vikavalvonnan järjestämisestä.

Ilmoitinlaitteen liittäminen:

• Tee liittymisilmoitus aina uudesta ilmoitinlaitteesta oman alueen hätäkeskukseen. Liittymisilmoituksen löydät www.112.fi/ilmoitinlaitteet. Ilmoitinlaitteen kytkentämaksu on 50 euroa. Laitteen käyttöönottoon on varattava kahden viikon toimitusaika. Paloilmoittimen kuukausimaksu on 20 euroa.

• Rikosilmoittimien kuukausimaksu vaihtelee paikkakunnittain.

• Ota yhteyttä paloilmoittimissa oman alueen pelastusviranomaiseen ja rikosilmoittimissa oman alueen poliisiviranomaiseen selvittääksesi tarvittavat kiinteistökohtaiset kohdetiedot.

• Rikosilmoitinlaitteisiin ja niiden hyväksymisiin liittyvien kysymysten osalta ota yhteyttä paikalliseen poliisilaitokseen.

• Kiinteistön omistaja/haltija tai toiminnanharjoittaja ilmoittaa hätäkeskukseen käyttöönottotarkastuksessa hyväksytyn paloilmoittimen käyttöönotto hetken.

Toimenpiteet ilmoitinlaitteen liittämisen jälkeen:

• Palo- tai rikosilmoittimen käyttöönoton jälkeen hätäkeskus lähettää ilmoitinlaitteen omistajan/-haltijan ilmoittamalle yhteyshenkilölle ohjeen kuukausikokeilujen suorittamisesta. Paloilmoitinlasku lähetetään kerran vuodessa, rikosilmoitinlaskutus on sovittu hätäkeskuskohtaisesti.

• Tarkista ja suorita hoitamiesi kiinteistöjen palo- ja rikosilmoittimien testit kuukausittain.

• Tee kaikki ilmoitinlaitetta koskevat muutokset kirjallisesti alueen hätäkeskukseen. Muutokset voivat koskea niin kohteen nimeä, omistajaa, haltijaa, haltijan yhteyshenkilöä, laitteenhoitajaa, ilmoitinlaitteen numeroa tai laskutusosoitetta. Muutokset voi tehdä verkossa täytettävällä liittymisilmoituslomakkeella, josta rastitetaan alussa muutosilmoitus. Kyseinen lomake tulee postittaa tai lähettää sähköisesti hätäkeskukseen. Muista myös ilmoittaa henkilö- ja yhteystietomuutoksista vikavalvonnasta vastaavalle teleoperaattorille.

• Ilmoita kiinteistön kohdetietojen muutoksesta myös oman alueen pelastuslaitokselle. Pelastuslaitosten yhteystiedot löytyvät osoitteesta www.pelastustoimi.fi

• Ennen ilmoitinlaitteen irtisanomista tulee selvittää, onko automaattinen paloilmoitin/sprinkleri ollut rakennusluvan ehtona. Tee ilmoitinlaitteen irtisanominen kirjallisesti hätäkeskukseen. Myös irtisanomislomakkeen löydät osoitteesta www.112.fi/ilmoitinlaitteet. Irtisano myös samalla hälytyksensiirtoliittymä teleoperaattorilta.

Energiakorjausten rahoittamiseen tarvitaan uusia rahoitusratkaisuja

Energiakorjaamiseen tulisi kehittää uusia rahoitusratkaisuja ja myös tukipolitiikan pitkäjänteisyyttä pitäisi lisätä.
Näin esitetään VTT:n selvityksessä, jossa on myös pohdittu erilaisten rahoitusmuotojen vaikutusta korjausrakentamiseen.

Markkinaehtoinen rahoitus pankkien ja muiden rahoituslaitosten kautta on edelleen tärkein rahoituskanava rakennusten perusparannusten ja energiakorjausten rahoittamiseksi niin asuinkerrostalojen kuin omakotitalojen osalta.

Korkotuetut lainat ja valtion takaukset lainoille ovat kuitenkin tärkeitä tukimuotoja usein kalliiksi muodostuville remonteille.

Erilaiset avustukset perus- ja energiakorjauksiin kannustavat kiinnittämään huomiota rakennuksen energiatehokkuuteen ja terveellisyyteen. Erilaiset tukiprosentit vaihtelevat vuosittain, mikä vaikeuttaa sekä korjauspalveluita tarjoavien yritysten toimintaa että korjaamisen suunnitelmallista toteuttamista.

Tärkeimmät julkisen taloudellisen tuen myöntäjät ovat kunnat, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ja alueelliset ympäristökeskukset.

Näiden ohella taloyhtiöillä on periaatteessa kaksi pääasiallista vaihtoehtoa hankkia rahoitusta remonttia varten.

Ne voivat joko varautua tuleviin korjauksiin säästämällä rahaa ennakkoon tai ottaa lainaa juuri silloin, kun siihen on tarve.

Asuintalovaraus ja rahastointi ovat tällä hetkellä asunto-osakeyhtiöiden yleisimpiä keinoja säästää rahaa tulevia korjauksia varten.

Taloyhtiöt voivat joissain tapauksissa myös myydä omaisuuttaan. Lisä- ja täydennysrakentamisella saatavat tulot ovat yksi keino rahoittaa korjaushankkeita. Tämä tapa tosin soveltuu vain harvoihin kohteisiin, joten laskelmat on tehtävä huolellisesti etukäteen.

Suomessa ESCO-tyyppinen rahoitus ei vielä ole lyönyt itseään läpi asuinrakennusten remonteissa, mutta viitteitä suosion kasvamisesta on olemassa.

Kiinteistövero porkkanaksi?

”Vaikka korjausrakentaminen tapahtuu periaatteessa markkinaehtoisesti, käytännössä kehitys kuitenkin edellyttää nykyistä voimakkaampia ohjauskeinoja - joko normiohjausta tai taloudellista ohjausta”, raportissa ehdotetaan.

Taloudellisia ohjauskeinoja voisivat olla esimerkiksi kiinteistöveron voimakas porrastus energiankulutuksen mukaan tai tuki itse korjausrakentamiseen - esimerkiksi kotitalousvähennystä laajentamalla.

Lähiöiden korjaaminen ja uudelleenkehittäminen on usein erittäin kallista taloyhtiöille ja asukkaille ja siksi myös perinteisen lainarahoittamisen rinnalle kaivataan uusia, vaihtoehtoisia lähestymistapoja.

”Vaihtoehtona voi olla esimerkiksi mahdollisuus hankkia ulkopuolista rahoitusta (pääomarahoitusta) markkinavetoisille sijoittajille suunnattujen investointimahdollisuuksien kautta. Sen sijaan, että turvauduttaisiin pelkästään lainarahoitukseen, taloyhtiöt voisivat mahdollisesti rahoittaa osan uudelleenkehittämisestä pääomarahoituksella – esimerkiksi myymällä tonttimaata täydennysrakentamiseen”, raportissa todetaan.

Pääomarahoituksen hyödyntäminen taloyhtiöissä on varsin ongelmallista. Syitä on useita, joista raportissa suurimpina mainitaan taloyhtiöiden jäykkä päätöksentekoprosessi, intressiryhmien suuri määrä sekä pääomarahoituksella saatava suhteellisen pieni hyöty.

Lisä- ja täydennysrakentaminen ”taitolaji”

Lisärakentamisen kannattavuuteen asunto-osakeyhtiön kannalta vaikuttaa monet eri tekijät.

Raportissa mainitaan merkittävimpinä pysäköintipaikkojen lisäkustannukset, uuden rakennuksen kerrosalan määrä ja rakennuksen sijainti olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa.

Suurimmat kaupungit tekevät lisärakentamista haluavien taloyhtiöiden kanssa vapaaehtoisen maankäyttösopimuksen. Uudella kaavalla määritellyn lisärakennusoikeuden arvosta on peritty tyypillisesti yksi kolmasosa kunnalle.

Helsinki ja Tampere ovat jo päättäneet kohtuullistaa maankäyttömaksua. Helsinki perii maankäyttökorvauksen miljoonan euron ylittävältä osalta. Tampere alentaa korvausta, jos pysäköintiä siirretään hallipaikoille ja tehdään oleellisia energiataloudellisia parannuksia.

Lisärakentamisessa on raportin mukaan syytä paneutua perusteellisesti ja selvittää esimerkiksi taloudelliset riskit.

”Hankkeen kannattavuus on aina tapauskohtaisesti tarkistettava, sillä siihen vaikuttavat huomattavasti mm. lisärakentamisen määrä, kunnan lisärakentamista koskevat päätökset, tontin omistussuhteet, pysäköintijärjestelyt sekä alueen asuntojen myyntihinnat, raportissa vielä todetaan.

Julkaisun ovat rahoittaneet osana OSS-projektia Tekes, ARA ja Porvoon kaupunki.

Se löytyy osoitteesta http://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2012/T42.pdf

Asuinkerrostalojen laskennalliseen energiankulutukseen vaikuttavat tekijät

Uudisrakennuksissa energiatodistus on perustunut laskennalliseen tarkasteluun vuodesta 2008 lähtien mutta vanhoissa se on voitu laatia todelliseen kulutukseen perustuen.

Tässä artikkelissa tarkastellaan kuuden todellisen kohteen perusteella, miten laskennallinen energiankulutustarkastelu soveltuu eri-ikäisiin vanhoihin asuinkerrostaloihin.

Energiankulutuksen laskentaa ja lämmönkulutuksen määritystä varten aineistosta on valittu yhteensä kuusi asuinkerrostalokohdetta eri vuosikymmeniltä siten, että niiden valmistumisvuodet sijoittuvat eri lämmöneristysmääräysten aikakausille. Kerrostalot ovat valmistuneet 1965, 1974, 1978, 1981, 1989 ja 1992.

ET-luvun laskenta ohjeistuksen mukaan

Rakennuksen energiankulutus ja energiatehokkuusluku lasketaan Suomen rakentamismääräyskokoelman osaan D5 määräysten ja ohjeiden sekä Ympäristöministeriön julkaisemaan Energiatodistusoppaan avulla.

Jotta eri puolella Suomea sijaitsevien rakennusten laskennalliset energiankulutukset saadaan vertailukelpoiseksi keskenään, niiden energiankulutus on laskettava Jyväskylän säätietojen mukaisesti. Laskennallista ja toteutunutta energiankulutusta vertailtaessa on toteutunut energiankulutus suhteutettava Jyväskylän säähän.

Energiatehokkuusluku saadaan jakamalla rakennuksen tarvitsema vuotuinen energiamäärä rakennuksen lämmitettyjen tilojen bruttopinta-alalla.

Suurissa asuinrakennuksissa energiankulutukseen kuuluu rakennuksen vuotuinen lämmitysenergian, kiinteistösähkön ja mahdollisen jäähdytysenergian kulutus.

Rakennuksen lämmitysenergiaan sisältyy tilojen lämmitykseen ja lämpimän käyttöveden lämmitykseen tarvittava energiamäärä.

Suurissa asuinrakennuksissa vain uudisrakennuksen energiatehokkuusluku määritellään laskennallisesti, jonka jälkeen se perustuu rakennuksen todelliseen energiankulutukseen.

Lämmöneristyksen määrän vaikutus

Laskennallisessa tarkastelussa ulkoseinän sekä ylä- ja alapohjan (rakennuksen vaipan) lämmöneristeen määrä vaikuttaa suoraan rakennuksen energiankulutukseen. Näin ollen rakenteissa käytetyn lämmöneristeen eristysominaisuudet sekä eristyksen paksuus vaikuttavat suoraan rakenteen lämmönläpäisyyn eli U-arvoon.

Taulukko 1
Case-kohteiden perustietoja.

Kohde	Rakennus-vuosi	Sijainti	Bruttopinta-ala [m^2]	Asukasluku	Ulkoseinärakenteen lämmöneristeen paksuus [mm]
Kohde 1	1965	Helsinki	1 728	31	50
Kohde 2	1974	Tampere	5 221	98	90
Kohde 3	1978	Tampere	6 941	137	120
Kohde 4	1981	Tampere	2 684	56	120
Kohde 5	1989	Järvenpää	1 243	29	140
Kohde 6	1992	Tampere	6 002	114	140

Taulukko 2
Case-kohteiden kulutustietoja vuodelta 2008. Lämmitysenergian kulutus on muunnettu vastaamaan Jyväskylän normaalivuoden lämmitystarvelukua.

Kohde	Lämmitys-tarvelukukorjattu energian-kulutus [MWh]	Kiinteistö-sähkönkulutus [kWh]	Veden kulutus [m^3]	Ominais-lämmitys-energian-kulutus [kWh/Rm^3]	Kiinteistö-sähkön ominaikulutus [kWh/Rm^3]	Veden ominais-kulutus [l/vrk/as]	Veden ominais-kulutus [l/Rm^3]
1 (1965)	294	15 514	1 964	60	3,2	150	347
2 (1974)	678	78 416	6 000	45	5,2	168	399
3 (1978)	996	75 228	7 310	50	3,8	146	366
4 (1981)	326	31 318	3 755	42	4,0	184	483
5 (1989)	177	18 616	1 591	47	4,9	150	422
6 (1992)	817	79 499	7 388	48	4,6	178	431

Casekohteissa ulkoseinien lämmöneristyksen paksuus vaihtelee välillä 50-140 mm, joten uudempien rakennusten kulutus on luonnollisesti pienempi.

Ilmanvaihdon merkitys

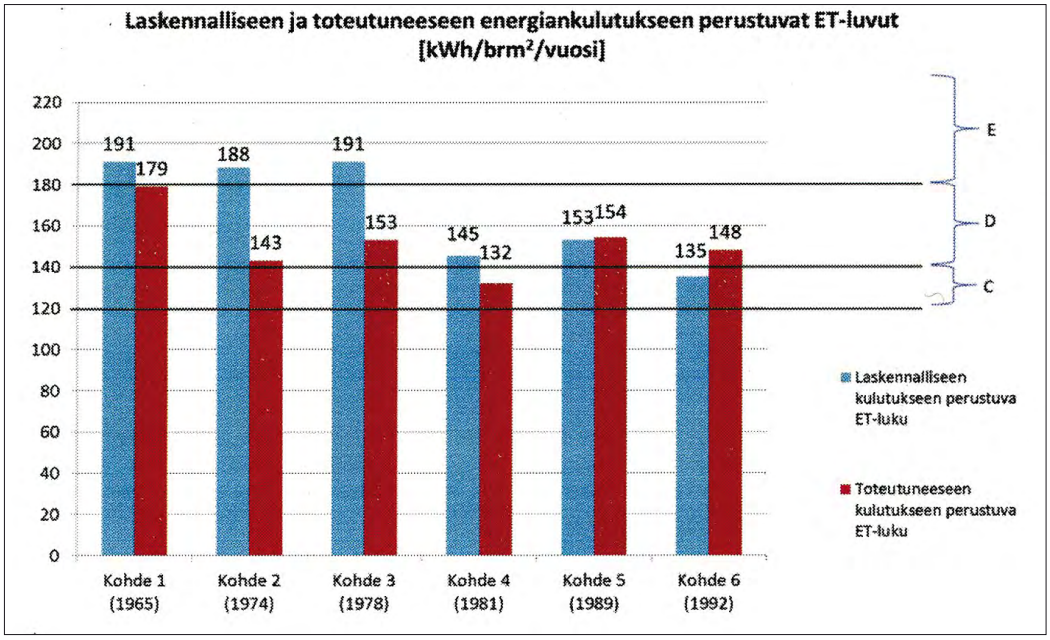
Rakennusmääräysten mukainen ilmanvaihto on puoli vaihtoa tunnissa, mikä tarkoittaa, että rakennuksen koko ilmamäärä vaihdetaan kokonaisuudessaan joka toinen tunti. Ilmanvaihtokertoimen pienentyessä arvosta 0,5 1/h arvoon 0,1 1/h on laskennallinen energiankulutus 14-20 % pienempi määräystasoon verrattuna.

Toisaalta ilmanvaihtokertoimen suurentuessa arvosta 0,5 1/h arvoon 0,7 1/h, eli määräystasoa suurempi ilmanvaihto, on laskennallinen energiankulutus 7-10 % suurempi perusarvoon verrattuna.

Lähiökerrostaloissa on tyypillisesti vain poistoilmanvaihto ilman lämmön talteenottoa. Ilmanvaihdon määrällä on siten huomattavan suuri merkitys rakennuksen kokonaisenergiankulutukseen, sillä ulkoa tulevaa kylmää ilmaa joudutaan lämmittämään ja lämmitetty ilma puhalletaan suoraan ulos.

Määräystasoa (0,5 vaihtoa tunnissa) pienemmällä ilmanvaihdolla on mahdollista saada merkittävää energiankulutuksen pienenemistä. Tällöin oleellinen kysymys on, kuinka paljon ilmanvaihtoa voidaan talvikaudella pienentää huoneilmanlaadun oleellisesti siitä kärsimättä ja voidaanko ilmanvaihto esimerkiksi ajastuksella ohjata pienemmäksi päiväaikaan, kun asukkaat suurimmalta osin ovat töissä tai koulussa.

Toisaalta kesäkaudella, jolloin kerrostaloasunnoissa on usein liian lämmin, ilmanvaihtoa tulisi tehostaa. Kesäkaudella ulkoilman lämmitystarve on kuitenkin huomattavasti pienempi kuin talvikuukausina, joten tältä osin lämmitykseen tarvittava energiamäärä ei juuri kasva.



Kuva 1 Case-kohteiden laskennalliseen ja toteutuneeseen energiankulutukseen perustuvat ET-luvut sekä niitä vastaavat ET-luokat.

Rakennuksen ilmatiiveyden vaikutus

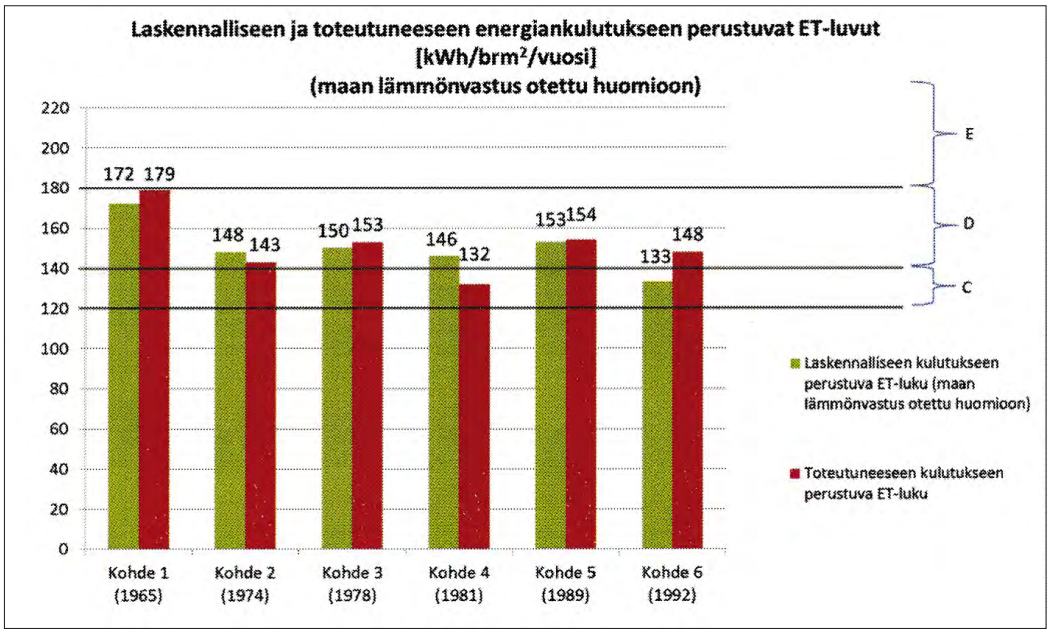
Suomen rakentamismääräyskokoelman osan D5 mukaan rakennuksen energiankulutuksen laskennassa käytetään ilmavuotoluvun arvona n50 = 4 1/h, mikäli lukua ei tunneta.

Laskennassa on myös käytetty ilmanvaihtokertoimena arvoa 0,5 1/h, koska tietoa kohteiden ilmanvaihtokertoimen suuruudesta ei ollut saatavilla.

Laskennallista energiankulutusta on varioitu ilmavuotoluvun ja ilmanvaihtokertoimen avulla, jotta nähdään kertoimien suuruuksien vaikutukset laskennalliseen kulutukseen. Ilmavuotoluvun pienentyessä eli rakennuksen tiiveyden parantuessa arvosta n50 = 4 1/h arvoon n50 = 1 1/h on laskennallinen energiankulutus 7-10 % pienempi kohteesta riippuen. Rakennuksen tiiveydellä on siten suuri merkitys energiankulutukseen.

Aiemmissa tutkimuksissa, joissa on mitattu asuinkerrostalojen ilmatiiveyksiä, betonielementtikerrostalot on todettu

→ JATKUU



Kuva 2
Case-kohteiden laskennalliseen ja toteutuneeseen energiankulutukseen perustuvat ET-luvut, kun laskennassa on otettu huomioon maan lämmönvastus.

➔ JATKOA EDELLISELTÄ SIVULTA

yleisesti varsin tiiviiksi. Asuinkerrostalojen laskennallisissa tarkasteluissa n50-lukuna voidaan perustellusti käyttää lukua 1 1/h.

Maan lämmönvastuksen huomioonottaminen

Suomen rakentamismääräyskokoelman osan D5 mukaan maanvastaisen alapohjan U-arvon laskennassa ei oteta huomioon alapohjan alapuolisen maan lämmönvastusta toisin kuin osan C4 ohjeiden mukaan.

Tällöin etenkin kohteilla joissa lämmöneristystä alapohjassa ei ole (case kohteet 1-3), on rakennusmääräyskokoelman osan D5 ohjeiden mukaan laskettuna alapohjan U-arvo huomattavan paljon suurempi kuin osan C4 ohjeiden mukaan laskettuna.

Tämä johtaa siihen, että kyseisillä kohteilla alapohjan läpi johtuvan energian määrä on laskennallisesti todella suuri, kun alapohjan alapuolisen maan lämmönvastusta ei oteta huomioon.

Kun kohteiden energiankulutukset lasketaan käyttäen alapohjan U-arvona osan C4 mukaan laskettua U-arvoa, on case kohteiden 1-3 laskennallinen kokonaisenergiankulutus 10-27 % pienempi.

Muilla kohteilla (4-6) U-arvon laskentatavalla ei ole kovinkaan suurta vaikutusta rakennuksen energiankulutuksen laskennalliseen arvoon.

Maan lämmönvastuksen huomioonotto vaikuttaa ainoastaan maanvastaisten alapohjien U-arvon laskentaan.

Koska kohteessa 5 on ryömintätilaan rajoittuva alapohja, sen U-arvon laskentatapa ei muutu, joten kohteen laskennalliseen kulutukseen perustuva energiatehokkuusluku pysyy samana.

Kuvassa 1 on kohteiden laskennalliseen ja toteutuneeseen kulutukseen perustuvat energiatehokkuusluvut, kun laskennassa on otettu huomioon alapohjan alapuolisen maan lämmönvastus.

Kuvasta 2 voidaan havaita, että kohteiden 2 ja 3 laskennalliseen kulutukseen perustuvat energiatehokkuusluvut ovat todella lähellä toteutuneen kulutuksen mukaisia lukuja, kun energiankulutuksen laskennassa on otettu huomioon alapohjan alapuolisen maan lämmönvastus. Myös niiden energiatehokkuusluokat ovat samat sekä laskennalliseen että toteutuneeseen kulutukseen perustuen.

Kohteella 1 laskennallisen kulutuksen mukainen energiatehokkuusluku on hieman pienempi toteutuneen kulutuksen mukaiseen lukuun verrattuna, mutta kohteen energiatehokkuusluokka on laskennallisesti sama kuin toteutuneen kulutuksen mukaan.

U-arvon laskentatavalla ei ole kovinkaan suurta vaikutusta kohteiden 4 ja 6 energiatehokkuuslukuihin.

Sanna Boström,
diplomi-insinööri,
Tampereen teknillinen yliopisto,
Rakennustekniikan laitos

Jukka Lahdensivu,
tekniikan tohtori,
Tampereen teknillinen yliopisto,
Rakennustekniikan laitos

KIINTEISTÖKLUBI

Kiinteistöklubi on sivusto, joka palvelee taloyhtiöiden luottamushenkilöitä, kiinteistöalan ammattilaisia sekä kaikkia asumisesta kiinnostuneita.

HYÖDYT REKISTERÖITYMISESTÄ

- Tärkeää perustietoa taloyhtiöiden luottamushenkilöille ja kiinteistöalan ammattilaisille kiinteistönpitoon ja korjausrakentamiseen liittyvissä asioissa.
- Lomakkeita, mm. isännöitsijäntodistus, vuokrasopimus, taloyhtiön lainatarjouspyyntö, autopaikan vuokrasopimus, autotallin vuokrasopimus.
- Tuotetietoja, linkkejä, artikkeleita sekä tuoreimmat ja kiinnostavimmat alaan liittyvät uutiset.

Jäsenyys on veloitukseton eikä velvoita mihinkään.

Käy tutustumassa: www.kiinteistoklubi.com

Kolmen taloyhtiön mittava ”Kiinanmuuri”-remontti käynnistyi

Porissa käynnistyi marraskuussa kolmen taloyhtiön putki- ja viemäriremontti, jota kutsutaan ”Kiinanmuuriksi”. 1950-luvun puolivälin jälkeen rakennetut kerrostalot, As Oy Porin Satakunnankatu 18, As Oy Porin Satakunnankatu 20 ja As Oy Porin Satakunnankatu 22 päättivät toteuttaa linjasaneerauksen ryhmäkorjaushankkeena. Se koskee yhteensä 191 asuntoa.

Työt käynnistyivät urakkasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen välittömästi As Oy Porin Satakunnankatu 18:n A-portaasta. Siitä ne etenevät yhtiöittäin ja portaittain siten, että viimeisen taloyhtiön ja sen viimeisen portaan asunnot luovutetaan kesällä 2014.

Suurempi hyöty yhdessä tekemisestä

Esisuunnittelu- eli hankesuunnitteluvaihe käynnistyi vuoden 2011 kesällä yhtiökokousten päätöksellä. Hanketta on valmisteltu taloyhtiöiden isännöitsijöiden ja hallinnon kanssa Sakipa Oy:n toimiessa rakennuttajana.

– Osakastilaisuuksien jälkeen yhtiökokoukset hyväksyivät hankesuunnitelmat vuoden 2012 alkupuolella ja sen jälkeen käynnistyi lopullinen suunnittelu. Kaikkien kolmen taloyhtiön urakat kilpailutettiin samalla kertaa kuitenkin niin, että vaikka korjaustarpeet olivat suunnilleen samanlaiset eri taloyhtiöissä, suunnitelmissa oli myös yhtiökohtaisia eroja. Kukin taloyhtiö tekee omat urakkasopimukset, Sakipa Oy:n toimitusjohtaja Eino Taulu kertoo.

– Ryhmäkorjaushankkeen ideana on saada suuremmasta kokonaisuudesta ja toistosta kustannusetuja. Lisäksi odotan erityisesti linjasaneerauksen asuntoremonttien toistosta tulevan selkeää laadullista hyötyä kustannussäästöjen ohella, hän toteaa.

Sakipalla ja toisilla porilaisilla taloyhtiöillä on aikaisempaakin kokemusta ryhmäkorjaushankkeista. Porissa toteutettiin vuosina 2004 - 2006 Suomen suurin kerrostalojen julkisivujen ketjutettu korjaushanke. Siinä Eteläkoivulan alueella sijaitsevien kahdeksan kerrostalon vuosina 1969 - 1972 rakennetut pesubetoniset julkisivut saivat uuden ilmeen.

Perinteinen korjaustapa

”Kiinanmuuriremontti” käsittää vesijohtojen ja viemäreiden uusinnan perinteisellä tavalla. Samassa yhteydessä uusitaan taloyhtiöiden sähköistys ja muut taloverkot sekä yhteistiloja.

Kolmen taloyhtiön kokonaiskustannusten yhteismäärä on noin 6 miljoonaa euroa.

Remontissa parannetaan myös asuntojen laatutasoa, sillä kylpyhuoneet puretaan ja uusitaan kalusteineen kokonaisuudessaan. Keittiöissä uusitaan ne keittiökalusteet, mitkä joudutaan irrottamaan putkien ja viemäreiden uusinnan vuoksi. Myös eteisissä tulee uudistuksia.

Asuntojen parannukset tehdään ns. yhdenvertaiseen perustasoon. Mikäli osakas tai taloyhtiö on hiljattain asentanut esimerkiksi uusia kalusteita, mistä syntyy taloyhtiölle säästöjä, säästöistä hyvitetään osakasta tai taloyhtiötä.

Pintamateriaalien valintaa helpottamaan pääurakoitsija tuo remontin ajaksi tontille erillisen kontin, mihin rakennetaan mallikeittiö ja -kylpyhuone.

Osakkailla on luonnollisesti mahdollisuus tilata huoneistokohtaisia muita parannuksia asuntoonsa.

Tilapäisasumista tiedossa

Taloyhtiöiden asuntojen keskipinta-ala on pienehkö. Remontin aikaisen asumisen on katsottu olevan mahdotonta, koska asunnoista joudutaan katkaisemaan porraskohtaisesti vedet ja sähkö, eivätkä viemärit toimi. Asunnoista kylpyhuone ja keittiö sekä eteinen ovat työmaa-aluetta, kuten portaikkokin. Tästä syystä asukkaille on etsitty isännöitsijöiden ja rakennuttajien voimin tilapäisasuntoja.

Yhtenä tavoitteena on löytää remontin aikainen väistöasunto samasta yhtiökokonaisuudesta.

Taloyhtiöitä isännöivät Jukka Korhonen Isännöinti Korhonen Oy:stä ja Seppo Manner Porin Isännöintikeskus Oy:stä.

Isot tavarat ja piittaamattomuus taloyhtiöiden jätehuollon riesana

Jäteastioiden viereen jätetyt isot esineet ja yleinen piittaamattomuus siisteydestä ovat isännöitsijöiden mielestä suurimmat taloyhtiön jätteiden keräykseen liittyvät ongelmat. Tämä käy ilmi Helsingin seudun ympäristöpalveluiden keväällä 2012 teettämästä kirjekyselystä, jossa selvitettiin isännöitsijöiden näkemyksiä asuinkiinteistöjen jätehuollosta.

TNS Gallupin tekemään kyselyyn vastasi noin 350 Helsingin seudun isännöitsijää. Kysely tehtiin edellisen kerran vuonna 2010.

Asukkaiden piittaamattomuus jätteiden asianmukaisesta käsittelemisestä harmittaa isännöitsijöitä.

Asukkaiden asennoituminen jätetilojen siisteyteen on isännöitsijöiden mielestä muuttunut aiempaa ongelmallisemmaksi. Isännöitsijöistä 63 prosenttia mainitsi siivottomuuden suurimmaksi ongelmaksi etenkin isoissa taloyhtiöissä. Yhtä useaa vastaajaa häiritsi astioiden ulkopuolelle jätetyt jätteet, kuten huonekalut tai muut isot esineet, jotka eivät mahdu jäteastiaan.

HSY:n jätehuolto tarjoaa kotitalouksille maksullista isojen esineiden noutopalvelua eli Nouto-Sorttia. Sen voi tilata hakemaan tarpeettoman jääkaapin, pakastimen, hellan, sohvan tai muun kodin kalusteen. Kyselyn mukaan kaksi isännöitsijää kolmesta ei ole kuullut Nouto-Sortti-palvelusta. Yhden noudon perusmaksu on 60 euroa. Hinta sisältää enintään kolmen esineen kuljetuksen kiinteistön pihalta jätepisteestä tai sisältä kiinteistöstä.

On julkisivukorjauksen aika

Julkisivuja korjataan vähemmän kuin joitakin vuosia sitten. Suomi on ajautunut lamaan. Moni on huolissaan työpaikastaan. Korjausavustuksia ei julkisivuille ole luvassa. Ihmekö se on, ettei korjata. Mutta pitäisikö?

Sijoittajille yleisin ohje on: osta silloin kun muut myyvät. Saatat tehdä todella hyvät kaupat. Myös valtiovalta harrasti taannoin ns. suhdannetasausta käynnistämällä merkittävästi infra- ja talonrakennushankkeita silloin kun rakentamisessa oli matalasuhdanne.

Näin valtio säästi, koska panoshinnat, eli työ ja tarvikkeet olivat heikossa kysyntätilanteessa halpoja.

Tuo hintojen suhdannevaihtelu toimii tänäänkin. Nyt kun rakentaminen näyttää hiljenevän, urakoitsijat ovat jo alkaneet kilpailla voimakkaasti vähistä töistä, myös korjausurakoista. Tulevia urakoita tiedustellaan liki päivittäin. Jos talousviisaita on uskominen, niin seuraavat pari vuotta ovat negatiivisen tai matalan kasvun vuosia, ja voisivat siis olla edullista aikaa rakentaa tai korjata, jos tarvetta on.

Maamme julkisivujen kunto heikkenee. Korjausvelka kasvaa. Kuntotutkimuksiin ei ryhdytä, ennen kuin näkyviä, vakavia vaurioita on paljain silmin pihatantereelta havaittavissa. Kerta toisensa jälkeen ajaudutaan raskaisiin peittäviin korjauksiin tai uusimaan koko julkisivu lämmöneristeisiin saakka.

Kuitenkin julkisivujen kuntotutkimuksiin ja korjauksiin on kehitetty päteviä selkokielisiä oppaita (mm. JUKO, By 42, BY 44). Niiden opeilla, ja olemalla riittävän varhain tutkimassa rakenteet huolellisesti, voitaisiin monessa talossa selvitä keveämmin korjauksin. Tietoa ja osaamista olisi tarjolla, mikä voisi säästää kiinteistön omistajilta sievoisia summia, jos kuntotutkimus tehtäisiin ajoissa ja korjaus osattaisiin ajoittaa viisaasti.

Sen sijaan säästäminen tutkimusta tai korjausta siirtämällä saattaa tulla kalliiksi. Monessa talossa on nyt julkisivukorjauksen aika.

Betonijulkisivujen korjaaminen talvella on mahdollista, ja usein myös viisasta. Talvikorjaamisen osaaminen on lisääntynyt viimeisten 10 vuoden aikana paljon. Kalustoa ja työvoimaa on tarjolla. Olosuhteiden hallinta korjaustyömaalla on varmempaa kuin kesällä, eli laaturiskit ovat vähäisempiä. Myös asukkaille talon huputtaminen nyt kun päivät ovat lyhyitä eikä parvekkeita käytetä, on harmittomampaa kuin kesähelteillä.

Jos korjaaminen maksaa muutaman prosentin enemmän kuin kesätyönä tehtynä, tulee muistaa, että urakoitsija lämmittää myös taloa rakentaessaan sen ympärille lämmitetyt työtilansa. Talvi on julkisivukorjauksen aikaa.

Jussi Pöllönen (kuvassa oikealla) keskustelemassa kansanedustaja Anneli Kinnusen ja asunto- ja viestintäministeri Krista Kiurun erityisavustaja Kalervo Haverisen kanssa.

Julkisivuyhdistyksen "iskuryhmä" puheenjohtaja Mikko Tarrin johdolla tapasi asuntoministeri Krista Kiurun viime keväänä. Esitimme ministerille huolemme julkisivujen heikkenevästä kunnosta, ja korjausvelan kasvusta.

Ministeri otti tilanteen vakavasti ja syntyi rakentava, pohdiskeleva keskustelu. Saimme ja toivottavasti tulemme saamaan arvovaltaista tukea esittämällemme asialle. Korjausavustuksista ei sen sijaan ole luvassa erityismäärärahaa julkisivujen kuntotutkimuksille tai korjauksille. Valtiontalouden talkoot eivät salli sitä.

Kuitenkin näin itsenäisyyspäivänä, kirjoittaessani tätä juttua, toivon meidän kaikkien ottavan huolen suomalaisten julkisivujen kunnosta vakavasti. On julkisivukorjauksen aika.

Jussi Pöllönen, ri RAP
KR-Tiimi Oy
Julkisivuyhdistyksen hallituksen jäsen

Kuluttajavirasto toivoo parempaa kuluttajasuojaa kiinteistöliittymien hankintaan ja käyttöön

Kuluttajavirasto haluaisi parantaa asukkaiden asemaa niin sanottujen kiinteistöliittymien käyttäjinä. Sen mielestä asukkaiden asema olisi turvattava uudella lainsäädännöllä.

Monella kuluttajalla on käytössään taloyhtiön hankkima nettiliittymä. Kuluttajaviranomaiset saavat näistä aiheista yhteydenottoja säännöllisesti.

Koska kuluttaja-asiamies ei voi käyttää toimivaltaansa tällaisissa tilanteissa, koska sopimuksen on solminut taloyhtiö, ei yksittäinen kuluttaja, niin Kuluttajavirasto perää nyt Tietoyhteiskuntakaaren pykäläkokoelmaa koskevassa lausunnossaan tiettyjä toimenpiteitä tilanteen parantamiseksi.

Tarkennusta virhe- ja viivästystilanteisiin

Keskeisiä kuluttajansuojaan liittyviä kysymyksiä sen mukaan ovat olleet palveluiden markkinointi- ja myyntikäytännöt sekä asukkaan asema virhe- ja viivästystilanteissa.

Kuluttajaviraston mielestä pitäisikin tarkentaa, miten asukkaan oikeudet virhe- ja viivästystilanteissa määräytyvät. Lisäksi sopimusten maksimipituussääntelyn tulisi koskea myös näitä liittymiä.

Kuluttajavirasto on kiinnittänyt huomiota myös siihen, että kuluttajansuojalain markkinointisäännökset eivät koske teleyritysten suoraan taloyhtiöille kohdistamaa markkinointia. Kuluttajavirasto on havainnut, että asukkaat tekevät yhtiökokouksissaan päätöksiä usein puutteellisiin tai virheellisiin tietoihin perustuen.

Asukkaan kannalta merkityksellistä on myös se, mitä vaikutuksia yhtiökokouksen päätöksellä on esimerkiksi laitteiden yhteensopivuuden tai asukkaiden voimassa olevien määräaikaisten sopimusten kannalta. Saako vanhan sopimuksen purettua, tai entäpä jos taloyhtiön osakas ei haluaisikaan käyttää kyseistä palvelua - sisältyykö laajakaistaa koskeva maksu aina joka tapauksessa vastikkeeseen?

Taloyhtiöiden isännöitsijät ja hallitus, joille operaattorit ensin kohdistavat markkinointiansa, ovat myös avainasemassa. He tarvitsevat asian eteenpäinviemiseksi riittävästi kattavaa tietoa, jotta he ymmärtävät, mitä vaikutuksia yhtiökokouksen päätöksellä voi olla yksitäisen asukkaan asemaan.

Ohjeistus hyvä taustatuki

Kuluttajavirasto on tyytyväinen siihen, että Tietoliikenteen ja tietotekniikan keskusliitto FiComin operaattorijäsenet ovat luoneet ohjeistuksen toimintamalliksi kiinteistön verkossa taloyhtiön ja operaattoreiden välillä.

Toimintamallin tarkoituksena on luoda sujuvat menettelytavat ja yhteistyökäytännöt tilanteisiin, joissa taloyhtiö vaihtaa tele- tai kaapelitelevisio-operaattoria tai solmii verkkosopimuksen uuden operaattorin kanssa. Kuluttajaviraston mukaan asia on kuitenkin hoidettava tietyillä osa-alueilla kuntoon lainsäädännöllä.

”Ei ole johdonmukaista eikä perusteltua, ettei kiinteistöliittymiä käyttävillä asukkailla ole lain turvaamaa suojaa. Myös vuokralaisten asema muodostuu usein muutostilanteissa kohtuuttomaksi. Koska televisiota katsotaan nykyään myös laajakaistan kautta, vaikuttavat taloyhtiön päätökset kiinteistölaajakaistoista tältäkin kannalta”, lausunnossa todetaan.

Kuluttajavirasto on kiinnittänyt huomiota asukkaan asemaan huomiota myös televisiopalvelujen osalta sähköisen median viestintäpoliittisesta ohjelmasta liikenne- ja viestintävaliokunnalle antamassaan lausunnossaan.

On taas aika muistuttaa asukkaita joulukinkun rasvan käsittelystä

Joulun lähestyessä kiinnostutaan jälleen kinkun hankinnasta ja hetken kuluttua alkaa perinteinen paisto-operaatio. Tähän idylliin mahtuu valitettavasti myös ei toivottuja ilmiöitä. Kinkun paistorasva nimittäin aiheuttaa ongelmia viemäreissä. Tuttu asia isännöitsijöille, mutta nyt alkaa olla hyvä hetki muistuttaa asiasta.

– Lämpimänähän rasva on juoksevaa ja juhlatunnelmassa harvoin tulee mieleen, että jäähtyessään se muuttuu tahmaiseksi ja lopulta jämähtää viemäriputkien sisäpinnalle. Edes veden laskeminen rasvan kanssa tai jälkeen ei auta, koska kinkun rasvat liukenevat huonosti veteen. Itse asiassa kylmä vesi jopa vauhdittaa rasvan kovettumista ja nopeuttaa viemärin tukkeutumista, sanoo asiantuntija Juha-Ville Mäkinen LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry:stä.

– Viemäri on tarkoitettu pesuvesien poisjohtamiseen eikä sitä pidä sekoittaa roskaastiaan, vaikka rasvan tapauksessa olisikin suuri houkutus laskea se viemäriin, joka on sopivasti saapuvilla.

– Rasvan kanssa kannattaa toimia niin, että antaa sen ensin jäähtyä ja kovettua sopivassa astiassa. Pikku pakkasella siihen ei kulu kuin pieni hetki parvekkeella tai ulkooven vieressä. Sen jälkeen rasva on helppo siirtää esimerkiksi biojäteastiaan.

– Jos viemäri kuitenkin tukkeutuu, niin parasta on kutsua apuun LVI-alan ammattilainen. Varsinkin kerrostalojen ns. keittiöviemärilinjoissa putken sisäpinta on useimmiten tukkeutunut pitkältä matkalta. Tällöin omat konstit ovat vähissä ja talonmiehen vaijerirassi auttamattoman lyhyt. Viemärin avaus voi olla asukkaille epämiellyttävä toimenpide ja on kaikkien etu, että viemäri avataan ja puhdistetaan koko pituudeltaan ammattimaisesti, Mäkinen vielä toteaa.

NIMITYKSIÄ

Culminatum Innovation Oy Ltd

Culminatum Innovation Oy Ltd:n uutena määräaikaisena toimitusjohtajana aloittaa 26.11.2012 lukien kauppatieteiden tohtori, oikeustieteen kandidaatti Marja-Liisa Niinikoski.
Vuodesta 2011 hän on toiminut Aalto-yliopiston kauppakorkeakoulun palveluksessa. Aiemmin hän on toiminut julkishallinnon konsultointiin keskittyneen Net Effect Oy:n toimitusjohtajana sekä vuosina 1999-2004 Culminatumissa Digitaalisen median osaamiskeskuksessa ja myöhemmin Uudenmaan osaamiskeskuksen toteuttamisesta vastaavana johtajana.

Turun Ylioppilassäätiö

Turun Ylioppilaskyläsäätiön uudeksi toimitusjohtajaksi 1.2.2013 alkaen on valittu valtiotieteen maisteri Kalervo Haverinen. Haverinen toimii tällä hetkellä asunto- ja viestintäministeri Krista Kiurun erityisavustajana. Hän on toiminut aikaisemmin mm Suomen Ylioppilaskuntien Liiton pääsihteerinä , Suomen Opiskelija-asunnot Oy:n toimitusjohtajana, Ammattiliitto PAM:n viestintäpäällikkönä ja Kuntaasuntojen toimitusjohtajana.

Rakennusteollisuus RT ry

Rakennusteollisuus RT ry:n liiton hallituksen puheenjohtajaksi on valittu Rudus Oy:n toimitusjohtaja Lauri Kivekäs.
Uudeksi varapuheenjohtajaksi on valittu YIT Rakennus Oy:n toimialajohtaja Tero Kiviniemi.
Rakennusteollisuus RT ry:n hallitus vuonna 2013:
Toimitusjohtaja Per Fjäder Fjäder Group Oy; hallituksen puheenjohtaja Jukka Juola Andament Group Oy; toimitusjohtaja Henri Juva Mikenti-Yhtiöt Oy; toimialajohtaja Timo Karinen Metsä Wood; toimitusjohtaja Lauri Kivekäs Rudus Oy; toimialajohtaja Tero Kiviniemi YIT Rakennus Oy; toimitusjohtaja Heikki Koho Varte Oy; toimitusjohtaja Arto Pohjonen Lujatalo Oy; toimitusjohtaja Tommi Romanoff Parketti Romanoff Oy; toimitusjohtaja Kari Salminen Patria-Rakennus Oy; toimitusjohtaja Harri Savolainen NCC Rakennus Oy ja toimitusjohtaja Jaakko Tuominen Nordic Waterproofing Oy.

PALKITTUJA

RYM Award

Ensimmäinen RYM Award -palkinto on myönnetty rakennusneuvos Reijo Hänniselle hänen ansioistaan rakennetun ympäristön huippuosaamisen edistäjänä. Hänninen on esimerkillisellä tavalla linkittänyt kotimaista ja kansainvälistä tutkimusta asiakaslähtöisen liiketoiminnan kehittämiseen.

Reijo Hänninen on vaikuttanut monin tavoin rakennusten sisäympäristön ja energiatehokkuuden parantumiseen sekä modernin tiedonhallinnan tuomiseen rakennusalalle.

Hän teki yli 40-vuotisen työuran Insinööritoimisto Granlund Oy:ssä, jossa hän oli toimitusjohtaja vuosina 1990-2010.

Kunniajäsenyys

Tampereen teknillisen yliopiston arkkitehtuurin professori Kari Salonen on kutsuttu Teräsrakenneyhdistys ry:n kunniajäseneksi.

Kunnianosoituksen taustalla on toisaalta työ terästä rakentamisessa oivaltavasti ja rakentamista kehittävästi käyttäneenä arkkitehtina.

Toinen peruste on Kari Salosen mittava työ teräsarkkitehtuurin opettamisessa ja teräsarkkitehtuurikirjojen teossa.

Kari Salonen on hyödyntänyt terästä ja kehittänyt teräksen käyttöä rakentamisessa mm. työskennellessään Valiolla ja arkkitehti Antti Katajamäen toimistossa. Salosen työuraan ovat sisältyneet niin teräksiset toimitila- kuin asuinrakennuksetkin.

Salonen on myös osoittanut, että hyvien ja kohtuuhintaisten asuntojen teko onnistuu hyvin teräsrunkoisilla taloilla.

Opetusyössä Kari Salonen on mm. järjestänyt opiskelijoille teräsarkkitehtuurikilpailuja ja ollut vahvasti mukana Teräs-Studio -toiminnassa ja sen kehittämisessä. Kari Salonen on myös kirjoittanut lukuisiin teräsarkkitehtuuria käsitteleviin kirjoihin.

Erityisansiomitaleita

Yli 20 vuoden aktiivisesti kehittämässä ja uudistamassa rakennusalan turvallisuusmääräyksiä Reijo Lehtinen sekä työturvallisuuden arviointimenetelmiä kehittänyt tekniikan tohtori Heikki Laitinen saivat tänä vuonna Sosiaali- ja terveysministeriön myöntämät erityisansiomitalit.

Reijo Lehtinen työskentelee Rakennusteollisuus ry:n asiamiehenä ja on suosittu kouluttaja.

Tekniikan tohtori Heikki Laitinen on kehittänyt työturvallisuuden arviointimenetelmiä, joita rakennusala, teollisuus, kunnat ja työsuojeluvalvonta käyttävät. Laitinen on alan tutkija ja kansainvälinen vaikuttaja, jonka asiantuntemusta myös WHO ja ILO ovat hyödyntäneet.

TUOTE- JA YRITYSUUTISPOSTIA

Kalasataman siisteimmän työmaan palkinto Kotikortteli-hankkeelle

Helsingin Kalasataman siisteimmän työmaan palkinnon on saanut Kotikortteli-hanke. Kilpailussa painotettiin työmaiden siisteyttä etenkin Kalasataman asukkaiden näkökulmasta.

Kotikorttelin rakennuttajina ovat OP-Eläkekassa ja S-Asunnot Oy. Päätoteuttajana on Haahtela Rakennuttaminen Oy.

– Valintakriteereinä olivat logistiikkaoperaattorin tarkastusraporttien keskiarvo kilpailuajalta, hankkeen vaativuus, urakoitsijan kohdekohtainen logistiikkasuunnitelma sekä yhteistyökyky. Raati pyrki arvioinneissaan huomioimaan erityisesti alueelle muuttavan asukkaan näkökulman, kuten yleisen siisteyden, kertoo tuomariston puheenjohtaja Pekka Mukkala rakennusvirastosta.

– Rakentamislogistiikkaoperaattorin toiminta on uutta Helsingin isoilla työmailla Kalasatamassa ja Jätkäsaaressa. Toimintaa ohjaa kaupunki ja sitä toteuttaa Ahma Insinöörit Oy. Molemmilla alueilla on oma yhteyshenkilönsä, joka valvoo päivittäin talonrakennustyömaita. Seurattavia asioita ovat siisteyden lisäksi muun muassa liikennejärjestelyt, työmaa-aidat ja miten työmaa pysyy sille rajatulla alueella eikä leviä hallitsemattomasti tontin ulkopuolelle, kuvailee Kalasataman aluerakentamisprojektin johtaja Hannu Asikainen talous- ja suunnittelukeskuksesta.

Kotikortteliin valmistuu yhteensä 279 asuntoa, joista ensimmäiset 38 valmistuivat lokakuussa. Rakennustyöt käynnistyivät maaliskuussa 2011 ja kortteli valmistuu vuoden 2013 loppuun mennessä.

Vesivuotokytkimellä pienetkin vuodot paljastuvat ajoissa

Ratkaisu vedenkulutuksen tarkkailuun on vesivuotokytkin, joka on saatavilla erityisesti kerros- ja rivitaloihin sekä kouluihin, liiketiloihin ja teollisuuskiinteistöihin suunniteltuna mallina.

Leakomaticin palkittu, kotimainen vesivuotokytkin havaitsee putkistovuodot ja estää vesivahingot. Kytkin tuottaa myös ajantasaista tietoa kiinteistön vesijohtojärjestelmän tilasta ja helpottaa kiinteistön mahdollisten korjaustöiden optimaalista suunnittelua.

Vesivuotokytkin havaitsee vesijohdoissa niin suuret vesivirtaukset kuin pienet tippavuodot. Ainutlaatuisen tarkkuutensa ansiosta kytkin havaitsee myös erittäin pienet tippavuodot, jotka voivat olla ensimmäinen merkki alkavasta ja mittavammasta vesivahingosta.

Kun laite huomaa vuodon tai veden kulutuksen ylittäneen ennalta säädetyn rajan, se lähettää hälytyksen matkapuhelimeen tai sähköpostiin. Vedentulo voidaan sulkea missä ja milloin tahansa.

Lisätoimintoina ovat saatavilla lämpöenergian, lämpötilan, paineen, ilmankosteuden ja vedenkulutuksen mittaaminen ja seuranta.

Lisätietoja www.kevox.fi

Huolto-, säätö- ja korjaustoimia paikan päällä käymättä

Kiinteistön huolto- ja kunnossapitotoimi tehostuu oleellisesti, kun suuren osan huolto-, säätö- ja korjaustoimista voi tehdä käymättä paikan päällä. Tosibox ratkaisee tämän, sillä se on yhdistettävissä kaikkiin kiinteistön ethernet-laitteisiin niiden valmistajista riippumatta. Se on helppokäyttöinen, eikä sen ylläpito vaadi maksullisia lisenssi- tai tietoliikennesopimuksia.

Tosiboxiin perustuva tietoliikenne perustuu fyysiseen avainlukko -periaatteeseen. Lukkona toimii tietoliikennettä hoitava VPN-reititin valvottavassa kiinteistössä. Avain on tietokoneen USB-porttiin asetettava "älytikku", joka sisältää viestien monimutkaiseen salakirjoittamiseen ja purkamiseen tarvittavan elektroniikan sekä ohjelmiston. Turvallisuuteen liittyvä etu on, ettei loppuasiakkaan tarvitse tehdä mitään muutoksia tai määrityksiä palomuuriinsa. Tosibox reitittää itsensä sisältä ulospäin.

Kotimaisessa Tosibox-ratkaisussa kaikki erilaiset kiinteistövalvonnan ja -huollon tiedot voidaan esittää turvallisesti internetin kautta kytkeytyneelle käyttäjälle. Siinä voi esimerkiksi tarkistaa hälytyksen laadun ja muuttaa sen aiheuttaneen toiminnon säätöä selaimella. Sen voi liittää myös valvontakameroihin, jolloin tilanteen voi tarkistaa myös käymättä paikan päällä.

Järjestelmä ei vaadi kiinteitä IP-osoitteitta. Yhteys muodostetaan joko olemassa olevaa WAN-/WLAN-yhteyttä käyttäen tai 3G-mobiiliverkon kautta.

Lisätietoja:
Tosibox,
tuotepäällikkö Jukka Karjalainen,
puh. (09) 521 5271.

Ilmankostutin helpottaa kuivan ilman aiheuttamia ärsytysoireita

Pahin kuivuus sisätiloissa syntyy, kun kylmällä ilmalla huoneilma pidetään hyvin lämpimänä.

Liian kuiva sisäilma aiheuttaa limakalvojen kuivumista, nenän tukkoisuutta ja monia muita oireita. Sopiva ilmankosteus myös vähentää staattisen sähkön muodostumista ja pölyn määrää, mikä osaltaan parantaa sisäilmaa.

OBH Nordican uudella Pure Comfort Ultrasonic -ilmankostuttimella sisäilman kosteuden saa helposti sopivalle 25-45 prosentin tasolle. Kosteusprosentin voi säätää itse, ja ilmankostuttimessa on sisäänrakennettu kosteusmittari, joka mittaa ja säätelee ilmankosteuden tason sopivaksi.

Pure Comfort Ultrasonic -ilmankostutin tuottaa ultraäänitekniikan avulla lämmintä tai kylmää höyryä. Ultraäänitekniikassa ultraäänen tasolla värähtelevä metallikalvo synnyttää vesipisaroita, jotka ilmankostuttimen sisäänrakennettu tuuletin hajottaa vesihöyryksi. Kalkinpoistokasetti estää vedessä mahdollisesti olevan kalkin siirtymisen huoneilmaan höyryn mukana.

Lisätietoja: OBH Nordica.

Sisätilan oikealla lasituksella lisää työrauhaa

Jatkuva melu aiheuttaa pitkällä aikavälillä vakavia terveydellisiä seuraamuksia, esim. sydän- ja verisuonitauteja. Ääneneristyslasit mahdollistavat myös kovassa melussa keskittymisen ja työskentelyn, jos esimerkiksi toimistossa puhutaan paljon puhelimessa.

Ääneneristykseen voidaan vaikuttaa eri tavoin: paksummilla laseilla, epäsymmetrisellä lasirakenteella tai käyttämällä erikoislaseja.

Erikoislasit ovat sopivia sisätiloissa, koska karkaistun ja laminoidun lasin turvalasimääräykset koskevat myös sisätiloja. Pilkington OptiphonTM täyttää nämä määräykset.

Laminoidussa turvalasissa on erityinen akustinen PVB-laminointikalvo, joka on vähintään 0,76 mm paksu.

Laminoidun lasin yksittäiset lasilevyt erotetaan toisistaan laittamalla niiden väliin erittäin pehmeää komposiittimateriaalia, joka vaimentaa värähtelyä erittäin tehokkaasti laajalla taajuusalueella eli laminoitu lasilevy värähtelee vähemmän kuin tavallinen lasi.

Lisätietoja:
Pilkington Lahden Lasitehdas.
www.pilkington.fi

Yhdessä osaamistasi rakentaen

TULEVAISUUDEN ENERGIATEHOKAS RAKENTAMINEN –seminaarit

Helsinki, Hyvinkää, Tampere

Tule kuulemaan uusista energiatehokkuusmääräyksistä ja tulevista muutoksista energiatodistuslainsäädäntöön ja korjausrakentamisen energiamääräyksiin.

RATEKO kouluttaa rakennus- ja kiinteistöalan ammattilaisia tulevaisuuden energiatehokkaasta rakentamisesta keväällä 2013 pidettävissä maksuttomissa seminaareissa, jotka ovat osa Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tukemaa RATEKOn kehittämishanketta.

SEMINAARIEN OHJELMA

Uudistuva energiatodistuslainsäädäntö, E-luvun laskennan perusteet ja tulevat korjausrakentamisen energiamääräykset
Ari Järvinen, Lamit Oy
Energiatehokkaiden rakenteiden toteuttaminen ja laadunvalvonta: Tiiviydenmittaus ja kosteudenhallinta
Sauli Paloniitty, HAMK

Kevään 2013 seminaariajankohdat ja -paikat julkaistaan tammikuussa www.rateko.fi -sivuilla.

KOSTEUDENHALLINTA

Rakennusten sisäilmaongelmien ja kosteusvaurioiden korjaaminen
9.1.2013, OULU
12.2.2013, HELSINKI
Koulutuksen hinta on 420 €.
Ilmoittautuminen Ouluun 21.12. ja Helsinkiin 29.1. mennessä.

Rakenteiden kosteuden mittaaja –henkilösertifiointikoulutus
19.–20.3. ja 23.–25.4.2013, HÄMEENLINNA
Koulutuksen hinta on 1.900 €. Ilmoittautuminen 1.3. mennessä.

RAKENTAMISEN LAATU

Puhtausluokka P1 rakennus- ja ilmanvaihtotyössä - Työmaan olosuhteet ja sisäilmariskit hallintaan
10.1.2013, HELSINKI
Koulutuksen hinta on 420 €. Ilmoittautuminen 19.12. mennessä.

Asbestityön tilaaminen ja valvonta
30.1.2013, HELSINKI
Koulutuksen hinta on 420 €. Ilmoittautuminen 15.1. mennessä.

Kaikki hinnat: alv 0 %, veroton koulutuspalvelu, AVL 39 §

Lisätietoja: www.rateko.fi

ILMOITTAUTUMINEN KOULUTUKSIIN:
www.rateko.fi, rateko@rateko.fi tai faksi 09 628 264

RAKENNUSTEOLLISUUDEN KOULUTUSKESKUS RATEKO

Kaupintie 2, 00440 Helsinki, puh. 09 12 991, www.rateko.fi

KUUKAUDEN SOPPA-AFORISMI:
Elämä ilman ystäviä
olisi tylsää.

Karitsaa ja valkosipulipottuja

”Herra ottaa sitten näistä fileistä tämän hopeakalvon pois terävällä veitsellä tai leikkaa saksilla kalvot varoen rikki”.
Näillä eväillä lihakauppias opasti meikäläistä espoolaisessa, loistavaa palvelua tarjoavassa kaupassa ostaessani karitsan sisäfileitä.
Olen aina otettu, kun saan henkilökohtaista palvelua. Sitä uskon myös meidän yrityksemme tarjoavan asiakkaillemme.
Siitä tulee kaikille hyvä mieli, kun tuntee tarjottavan tuotteen ja osaa siitä myös kertoa ”professionaalisti”.
Liukuhihnapalvelu on liukuhihnapalvelua, eikä siihen palveluyrityksen kannata sortua.

Elämme vuoden pimeintä aikaa, tuntuu, että kaksi pimeää on vastakkain. Valoa elämään tuovat vain kynttilät, joita tulee tähän aikaan poltettua paljon.

Jotain iloakin - possu on päässyt suolaveteen valmistumaan paistokelpoiseksi jouluherkuksi.

Hinta on vain taas kasvanut, reipas kymmenkiloinen kinkku maksoi alun toista sataa euroa.

Aiemmin sen on saanut alle satasen hintaan.

KARITSAN FILEETÄ

PARI FILEETÄ PER SYÖJÄ
VOITA
OLIIVIÖLJYÄ
MUSTAPIPPURIA
SUOLAA

KAHVINEN KASTIKE

ROUHAISU VOITA
VEHNÄJAUHOJA
4 DL LIHALIENTÄ
2 DL KERMAA
TILKKA KONJAKKIA
RIPAUS SOKERIA
SUOLAA JA PIPPURIA

Karitsaherkkua

Menin kauppaan ostaakseni poron sisäfileetä. Sitä oli vain pakasteena, mutta karitsan filukkaa oli tiskissä. No, eipä ollut vaikea päätös ostaa sitä.

Edellä kerrotulla opastuksella kotikokki handlasi homman. Fileerausveitsellä kalvo varovasti veke. Ja kalvot Jagge-koiralle nappuloiden kyytipojaksi. Näytti maistuvan.

Karitsan filee on pieni ruikula, painaa noin 70-80 grammaa, joten niitä pitää hankkia pari kappaletta per ruokailija. Meitä oli Itsenäisyyspäivän illallisella seitsemän ihmistä ja lihaa vähän yli kilon verran.

Valurautapannu kuumaksi ja pannulle vähän öljyä ja nokare voita. Fileet kuumalle pannulle ja nopea paisto, muutama minuutti pyöritellen, että saavat ympäriinsä väriä. Suolaa ja myllytettyä mustapippuria. Se on siinä.

Lihan kyytipojaksi tekaisin kahvisen kermakastikkeen, joka sopii erinomaisesti tämmöttiselle lihalle ja potuille.

Ostin torikauppiaaltani ison kapallisen Siikli-pottuja. Pottuteatterin jälkeen duunasin niistä ison kuupallisen valkosipuliperunoita. Mukaan lihaliemessä haudutettua sipulia, iso läjä murskattua valkosipulia ja reipas loraus kermaa. Pahuksen hyvää, vaikka itse sanonkin.

Fiinistelin vähän, köökin tervehdyksenä, laitoin kermaista suppilovahveroista ja kylmäsavustetusta porosta tehtyä keittoa. Ja alkuruoaksi blinejä Mannerheimin tapaan siian ja lohen mädilllä tarjottuna.

Hyvä ystävämme Heke toi jälkiruoaksi upean täytekakun.

Hyvä ruoka parempi mieli...

Kahvimaalla
9. joulukuuta 2012
Chef Karppa

Rauhaisaa Joulua ja Hyvää Uutta Vuotta!

www.karpankeittio.fi
karppa.coffeeland@kolumbus.fi
www.facebook.com/karpankeittio

facebook

Kiinteistöalan
Parhaat Palvelut 2012

Autotallit

Pisari® oy

AUTOTALLIT
- Yksittäistallit ja -katokset
- Rivitallit ja -katokset
- Autotalli-varastoyhdistelmät

AUTOTALLIN OVET
- Kippiovet
- Saranapariovet
- Varasto-ovet
- Kaikki ovet PU-erist. tai ilman
- Myös erikoismitalliset

45 Pisari 1964-2009

Puh 06-781 9000
Fax 06-781 9022
PL 28
68601 PIETARSAARI
www.pisari.fi

Ikkunat ja Ovet

SKAALA®

Viiden tähden saneerauspalvelua!
Myös määräaikaishuolto ja 10 v takuu

Ikkunat
Ulko-ovet
Sisäovet

Skaala Ikkuna- ja Ovipalvelu Oy
Martinkyläntie 41, 01720 Vantaa
Puh. (vaihde) 06-482 2000

Vantaa • Pori • Forssa • Turku • Tampere

Pyydä tarjous!
www.skaala.com

Seminaarit

Tulevaisuuden Isännöinti -seminaari
Toukokuussa 2013
www.ti-seminaari.fi

Maalauslaitteet

***Striperilla** viivat nopeasti ja siististi.*
Kiinteistöjen pysäköintipaikkojen ja varastojen ym. merkinnät kätevästi ja edullisesti.

Teknoma Oy
Kiilaniityntie 1 02920 Espoo
Puh (09) 681 021 Fax (09) 6810 2222

Parvekekaiteet

PARVEKELASITUKSET JA PARVEKEKAITEET

MEILTÄ LISÄKSI MYÖS:
Terassilasitukset, porrashuoneen alumiiniovet ja -ikkunat sekä auringonsuojasäleiköt

alutec
ALUMIINIRAKENTAJA

Alutec Oy, Savontie 349, 84100 Ylivieska
Puh. (08) 410 5500, fax (08) 424 441, www.alutec.fi

Väestösuojat

TURVALLISUUS-MATERIAALIA

Tuotevalikoimistamme löydät laadukkaat ja monipuoliseset valikoimat palo- ja pelastusalan ammattikirjallisuutta ja muuta turvallisuuteen liittyvää aineistoa. Väestönsuojelumateriaaleja löytyy valmiina pakkauksina taloyhtiöille ja yrityksille.

Suomen Pelastusalan Keskusjärjestö
SPEK

Ratamestarinkatu 11, 00520 Helsinki
Puh. (09) 476 112, faksi (09) 4761 1400
www.spek.fi
verkkokauppa.spek.fi

Kiinteistöpesulat

Kiinteistöpesulakoneet
Miele
PROFESSIONAL
Miele Oy, Porttikaari 6, 01200 Vantaa
www.miele-professional.fi
puh. (09) 875 970, asiakaspalvelu@miele.fi

Jäteastiat

MELTEX

SULO® -jäteastiat

- **IV-koneiden vaihtosuodattimet**
- **Hajusuodattimet tuuletusputkiin**

P. 020 777 0010 • F. 020 777 0049
www.meltex.fi

SIR.fi

Alumiini-ikkunat ja -ovet

IKKUNATEHDAS
LASIVUORIMAA
Kotka • puh. (05) 2265 100 www.lasivuorimaa.fi

Oulun tunnetuin funkkisrakennus Valkealinna sai uuden julkisivuilmeen

Vuonna 1941 valmistuneessa Valkealinnassa on asuntojen lisäksi lukuisia liikehuoneistoja, ravintoloita ja toimistoja. Pinta-alaa kiinteistössä on yhteensä 14 000 bruttoneliömetriä.

Valkealinnan kunnossapidosta vastaavan Kiinteistötahkola Oy:n isännöitsijä Mika Tihinen kertoo, että julkisivusaneerauksessa oli tavoitteena pitkä elinkaari korjaustyölle.

- Vanha rappaus poistettiin ja uusittiin ja pinta kalkkimaalattiin. Rakennukselle tunnusomaisissa erkkereissä lisättiin energiatehokkuutta eristysrappauksilla. Julkisivuremonttiin sisältyi lisäksi ovien vaihtaminen liikehuoneistoihin ja porraskäytäviin sekä puuikkunoiden vaihtoa ja huoltomaalausta. Katutasossa tehtiin julkisivuun lisäksi kiviverhoilua, Tihinen kertoo.

Korjaustyön aikana ilmeni, että alkuperäinen rakennustyö on tehty hyvin, mutta takavuosien korjauspinnoitukset olivat aiheuttaneet ongelmia.

- 1970-luvulla tehty rappaus oli käytännössä irti. Liian tiivis pinnoite oli kerännyt kosteutta ja aiheuttanut pakkasvaurioita. Uudessa rappauksessa on haettu nimenomaan tasalaatuisuutta. Rappausverkot paksujen rappauksien alla sekä pinnan kalkkimaali pidentävät kestoa, kertoo työnjohtaja Martti Repo Consti Julkisivut Oy:stä.

- Julkisivusaneeraus oli mittava urakka. Julkisivumassaa on yli 8500 neliömetriä. Työhön kului yhteensä 460 tonnia rappausta, Martti Repo kuvailee.

Jatkuvan ylläpidon merkitystä ei pidä unohtaa remontin jälkeenkään. - Säännöllisestä seinäpintojen, vesipeltien, kattojen ja ikkunoiden tarkastamisesta tulee huolehtia. Ennakoiva ylläpito säästää huomattavasti korjauskustannuksissa.

Julkisivuprojektin suunnittelusta vastasi arkkitehtitoimisto Laatio, rakennesuunnittelun teki WSP Finland ja korjaussuunnittelun Insinööritoimisto Refektio.

Haminan vesitornien korjaus vaativa hanke

Haminassa sijaitsevien Taskalinmäen vesitornien korjaushanke on valmistunut. Monialaista osaamista vaativan hankkeen pääpaino oli tornin rakenteiden uusimisessa vaadittavalle tasolle. Korjaussuunnittelusta vastasi suunnittelu- ja konsulttiyritys WSP Finland Oy.

Taskalinmäen vesitornien korjausuunnittelu tehtiin kestävän kehityksen ratkaisujen pohjalta. Erityisosaamista tarvittiin rakenteiden suuren kuormituksen ymmärtämisessä: vesisäiliön kestävässä korjaussuunnittelussa sekä altaiden vedeneristyksen toteuttamisessa.

- Työn edetessä tornin jalasta löytyi laajoja betonivalun virheitä, jotka huomioimme korjaussuunnittelussa, kertoo hankkeen projektijohtaja Jukka Huopainen WSP:ltä.

Kriittistä oli myös vesihygienia ja Haminan kaupungin vesihuolto: vesitorni oli korjauksen aikana käytössä, mikä asetti tiukat rajat toteutusaikatauluun.

Haminan, kuten muidenkin vesitornien, uudis- ja korjaussuunnittelussa tyyppipiirteenä ovat erikoiset rakenneratkaisut. Lähes kaikki Suomen vesitornit ovat uniikkitoteutuksia.

Elinkaariajattelu ohjasi WSP:n koko suunnittelua. Esimerkiksi

kaikki taloudellisessa mielessä järkevästi korjattavissa olevat rakenteet korjattiin. Kaikki materiaalit pyrittiin valitsemaan siten, että ne nykyisissä olosuhteissa toimisivat mahdollisimman pitkään. Myös julkisivuille valittiin vähän energiaa kuluttava, vaihtuvavärinen LED-valaistus. Suunnittelussa mietittiin tornien katolle sijoitettavaa aurinkopaneeli-mahdollisuutta. Tästä kuitenkin luovuttiin hankalan toteutuksen ja elinkaarikustannusten takia.

Vuonna 2011 käynnistynyt Haminan vesitornien korjaussuunnittelu sisälsi pää-, arkkitehti- ja rakennesuunnittelun. Projekti käynnistyi vuonna 2009 rakenteiden kuntotutkimuksella. Seuraavana vuonna työ jatkui hankesuunnittelulla.

Lisätietoja: WSP, projektijohtaja Jukka Huopainen, puh. 040 534 8811.

Vesikaton talviturvallisuuden parantamisesta uusi KH-kortti

Katolla olevan lumen määrää tulee valvoa ja lumenpudotukseen ryhtyä riittävän ajoissa jo ennen kuin jäätä alkaa muodostua.

Uudessa KH-ohjeessa Vesikaton talviturvallisuuden parantaminen käsitellään muun muassa peltisten harjakattojen lumi- ja jäätilanteen valvontaa ja lumenpudotusta sekä annetaan ohjeita katolla liikkumisesta, kattoturvalaitteista ja vaara-alueiden eristämisestä.

Ohje on tarkoitettu kiinteistönomistajille ja isännöitsijöille sekä kiinteistöpalvelu- ja lumenpudotusyrityksille.

Lisätietoja: Rakennustieto Oy, puh. 0207 476 400.

Porissa avattiin täydellisesti uudistunut kauppahalli

Porin kauppahallin peruskorjaus on valmistunut ja uudistuneessa kauppahallissa vietettiin marraskuun lopussa avajaiset.

Kauppahallin sisäpuoli uudistui vaaleaksi ja valoisaksi kokonaisuudeksi. Myymälärakenteet on rakennettu uudelleen. Keskilaivaan on pitkälle käytetty vanhoja puuosia suojelukohteen hengessä. Reuna-alueiden rakenteet ovat pääosin uudesta materiaalista. Myymälöiden lattiat on uusittu vesieristeineen. Bingon väliseinä ikkunoineen on saanut paljon ihailua osakseen. Käytävien lattiat on säilytetty alkuperäisinä ja huonompia laattoja uusitaan.

Talotekniikan uudistamisella on merkittävä osuus uudistuksessa. Ilmanvaihto, vesi- ja viemäri- sekä sähköjohdot keskuksineen uusitaan. Lämmön talteenottoon on kiinnitetty myös huomiota.

Porin kauppahalli on suojelukohde ja kauppahallin toimintoja sekä imagoa pidetty arvokkaana ja säilytettävänä palvelumuotona.

Rakennuttajakonsulttina toimi Sakipa Oy. Pääurakoitsijana oli RMK Rent Oy ja sivu-urakoitsijoina Vehmasputki Oy, Memepo Oy Ilmapori sekä Sähkö-Pori Oy. Suunnittelusta vastasivat arkkitehtisuunnittelun osalta Työyhteenliittymä Arkkitehtitoimisto Minkkinen & Hormiasta arkkitehti Lasse Minkkinen, rakennesuunnittelusta Narmaplan Oy, lvi-suunnittelusta Satakunnan Insinöörikeskus Oy sekä sähkösuunnittelusta Insinööritoimisto Granlund Oy.

Vastaavana työnjohtajana toimi Kauko Koskinen RMK Rent Oy:stä ja rakennustyön valvojana Jarmo Majuri Sakipa Oy:stä.

Peabilla mittava linjasaneeraushanke Helsingin Kalliossa

Peab aloitti marraskuussa 178 huoneiston ja 12 liikehuoneiston linjasaneerauksen Kallion kaupunginosassa Aleksis Kiven katu 12/ Harjukatu 8.

Linjasaneerauksen yhteydessä uusitaan kiinteistön vesi- ja viemärijärjestelmät, sähköasennukset sekä asuntojen märkätilat.

Kohteen urakkasumma on noin 5 miljoonaa euroa. Rakennustyöt valmistuvat heinäkuussa 2014.

Kohteen erikoispiirre on logistisesti haasteellinen toimintaympäristö sekä saneerattavan kiinteistön ikä (valm. 1932) ja pienehköjen peseytymistilojen toiminnallisuus.

Peab Oy:n linjasaneerausprosessin mukaisessa toimintajärjestelmässä kiinnitetään erityistä huomiota asukkaille viestimiseen työn etenemisestä sekä muutostöiden helppouteen ja vaivattomuuteen.

Lisätietoja: Peab Oy, työpäällikkö Riikka Sampolahti, puh. 040 7132 048.

OSOITTEENMUUTOS

Hyvä Kiinteistöpostin lukija,
Kun toimit taloyhtiön hallituksen puheenjohtajana tai isännöitsijänä, kerrothan meille, kun yhtiönne luottamushenkilö on vaihtunut. Näin varmistamme lehden perillemenon juuri sinne, missä siitä on suurin hyöty. Kiitos paljon!

Lehden osoitteenmuutokset voit myös tehdä seuraavasti:
Kiinteistöposti Oy / Suomen Media-Kamari Oy
puh: 09 2238 560
email: **osoitteenmuutos@kiinteistoposti.fi**

Asunto-osakeyhtiö Y-Tunnus

Uusi hallituksen puheenjohtaja
Osoite
Puhelin Sähköposti
Tilaan uutiskirjeen ☐ Saa lähettää sähköpostitse markkinointiviestejä ☐

Uusi isännöitsijä
Osoite
Puhelin Sähköposti
Tilaan uutiskirjeen ☐ Saa lähettää sähköpostitse markkinointiviestejä ☐

Uusi isännöitsijätoimisto
Osoite

Asunto-osakeyhtiön talotyyppi ☐ Rivitalo ☐ Kerrostalo ☐ Paritalo
Huoneistojen lukumäärä yhtiössä _____ kappaletta

KIINTEISTÖ-POSTI MAKSAA POSTI-MAKSUN

KIINTEISTÖPOSTI
TUNNUS 5001396
03003
VASTAUSLÄHETYS

Sähköpostiosoitteen antaneilta tulemme aika ajoin tiedustelemaan tarvetta taloyhtiön yhteyshenkilöiden päivittämiselle. Uutiskirje on syksyllä 2012 aloittava maksuton palvelu Kiinteistöpostin lukijoille. Markkinointiviestintä koostuu Kiinteistöpostin ja sen yhteistyökumppaneiden viesteistä jotka sisältävät tietoa uusista tuotteista, palveluista, tarjouksista sekä tapahtumista. Muita annettuja tietoja voidaan käyttää tai luovuttaa suoramarkkinointitarkoituksiin henkilötietolain mukaisesti.

24 PÄIVYSTYS

"Mikään hätä ei ole liian suuri, eikä liian pieni- Eerolan hoidettavaksi"

APUA VIEMÄRIPULMIIN. JOKA PÄIVÄ. KELLON YMPÄRI.

Autamme teitä kaikissa viemärijärjestelmiin liittyvissä pulmissa, 24 tuntia 7 päivänä viikossa, kaikissa olosuhteissa ympäri vuoden.

Saat meiltä kattavat ja monipuoliset viemäri- ja erotinhuoltopalvelut loka- ja sadevesikaivojen tyhjentämisistä viemärijärjestelmän saneerauksiin, ennakoivaa huoltoa unohtamatta.

Olemme vastuuntuntoinen, yli 40-vuotias perheyritys.

Huollata viemärit ennakkoon

"Jos kiinteistössä havaitaan pulputtavia ääniä tai vesi valuu hitaasti lavuaarista tai WC-pöntöstä viemäriin, ne ovat merkkejä ongelmista", kuuluu asiantuntijan neuvo.

Vältä ongelmat ja tilaa meiltä viemäriputkien pesu ja puhdistus ennakkoon. Tarvittaessa voimme myös kuvata putket.

Tarjoamme:

- *Loka- ja viemärihuollot*
- *Putkistojen sulatukset*
- *Pumppaamohuollot*
- *Hajutta –viemäri- ja rasvaerotinhuollot*
- *Ympäristönhuoltopalvelut*
- *Suurtehoimuroinnit ja -puhallukset*
- *Putkisto- ja viemäri-saneeraukset*
- *Norsu WC:t tilapäistarpeisiin*
- *Puhdasvesipalvelut*
- *Kuljetus- ja vaihtolavapalvelut*

EEROLA-YHTIÖT

www.eerolayhtiot.fi

Pääkaupunkiseutu:
Espoo (09) 8553 0450

Länsi-Uusimaa:
Lohja (019) 3310 02
Hanko (019) 2486 713

Itä-Uusimaa:
Porvoo (019) 5752 777
Mäntsälä (019) 6434 08

Keski-Suomi:
Jyväskylä (014) 6758 88

Pirkanmaa-Häme:
Tervakoski (019) 7666 22
Ylöjärvi (03) 3142 5900
Lahti (03) 8757 215

Pohjois-Savo:
Leppävirta 040 1239 944

Etelä-Savo:
Mikkeli 0440 1720 00

Pohjanmaa:
Seinäjoki (06) 4144 088
Vaasa (06) 3178 090

Varsinais-Suomi:
Kaarina (02) 2433 666

Kaikki numerot päivystävät 24 h

● BX30
Kiinteistöposti
Pisteenkaari 4
03100 NUMMELA

20 VUOTTA KATOLLA
1993 - 2013

Kuka kävi viimeksi katolla?

Rauhallista Joulua!

Ensi vuonna juhlimme 20-vuotiasta Kattotutkaa monella eri tavalla, pidetään yhteyttä!

KATTOTUTKA
VESIKATON LUOTETTAVA KUMPPANI

HELSINKI PORVOO KOUVOLA LAHTI HÄMEENLINNA TAMPERE JYVÄSKYLÄ JOENSUU KUOPIO OULU ROVANIEMI | www.kattotutka.fi