



Isännöintitoimi uusiin tiloihin



Menestystä ympäristökilpailussa • Kumppani ja edelläkävijä • Metro etenee vauhdilla • Tiistilän hevoset • Kunnossapidon periaateohjelma • Veden säästäminen • Uroteko 2012 • OHO! • Pesutilojen kunnostus • Kohti vuotta 2015 • Hankien keskellä • Älä liukastu!

Tässä lehdessä...

- 03 Matinkylän Huollon suuri rooli Matinkylän kehittämisessä
- 04 Kolmas sija Ympäristöpalkinto 2012 -kilpailussa
- 04 Hyvä huoltoyhtiö on kullanarvoinen kumppani
- 05 Osaava edelläkävijä
- 06 Metron rakentaminen etenee vauhdilla
- 07 Tiistilän hevoset, Tallipäivä 5.5.2013
- 08 KP – Kunnossapidon periaateohjelma
- 09 Asuntokauppa ja kiinteistöjen tekninen kunto
- 09 Helsingin Energialta edullista sähköä
- 10 Vesi on säästämisen arvoista
- 11 Taloyhtiön energiakirjalle Uroteko 2012 -palkinto
- 12 Kuntanurkka
- 12 OHO – näinkös kävikään?
- 13 Kunnossapitovastuu -opas
- 14 Remontoijan tärkein työkalu
- 15 Pesutilojen kunnostus asukkaan toimesta
- 16 Matinkylän Huolto – palveluksessasi
- 17 Vierivät kivet eivät sammaloidu
- 18 Suunnitellusti kohti vuotta 2015
- 18 Matinkylän Huollon isännöintitoimi muuttaa
- 19 Töitä hankien keskellä
- 19 Talotekniikan perustutkinnosta valmistuneet
- 20 Miten toimia liukastumistilanteissa

PÄÄKIRJOITUS

30 vuotta aitiopaikalla



Matinkylän ensimmäisen asuntoyhtiön peruskivi muurattiin vuonna 1969, joten syksyllä 2013 tulee siitä kulu-neeksi 44 vuotta.

Itse tuli töihin Matinkylän Huoltoon helmikuun alusta 1982. Kolmekymmentä vuotta matinkyläläisenä, lähes 25 vuotta yrityksen vetäjänä ja lähes viisi vuotta muissa teknisissä ja hallinnollisissa tehtävissä antavat perspektiiviä katsoa, mitä ympärillä on tapahtunut.

1980 luvun alussa Matinkylää leimasi mielikuva Hakan rakentamasta ”köyhäläislähiöstä”. Pääosin nämä tuntemukset johtuivat siitä, että niin Länsiväylän pohjoispuolella kuin Gräsanojan itäpuolellakin tuntui asuvan ns. parempia ihmisiä, joilla oli kova halua polkea matinkyläläisiä. Tilannetta ei yhtään parantanut heikot kouluolot, uimahallin puute ja Espoon kaupungin vähäinen panostus alueen imagoa kohottaviin asioihin.

Näistä menneiden aikojen tunnelmista voi lukea enemmän sivuiltamme www.matinkylanhuolto.fi/Julkaisut ja artikkelit/Masa-lehdet. Näistä lehdistä MASA 2-2004 kertoo eniten menneiden aikojen tuntemuksista.

1960–1970 lukuina perustettujen lähiöiden rakentamisen ydin oli saada nopeasti lapsiperheille edullisia asuntoja. Tuossa kiireessä jäi alueiden yleisilme yksitoikkoiseksi, valitut rakennusratkaisut hyvin samanlaisiksi sekä ympäristö- ja viheralueet pääosin luonnonvaraisiksi ilman laajoja rakennettuja puistoalueita tai tasokkaita asunto- ja kiinteistöyhtiöiden piharatkaisuja.

Matinkylälle on ollut leimaa-antavaa se, että tämän alueen elämästä ja asukkaista on kirjoitettu niin kuin on eletty. Muilla lähialueilla on ollut aina täysin samanlaisia ongelmia, mutta jostain syystä on ilmennyt tahoja, jotka ovat halunneet Matinkylää ja sen asukkaita leimata.

Nyt eletessä vuotta 2013, ei tänne muuttavat tunne historian taakkoja, vaan ottavat kaiken ennakkoluulottomasti vastaan ja pääosa tulijoista viihtyy erinomaisesti.

Monelta osin on nähtävissä ns. paluumuuttajien aaltoa, jonka monet täällä aiemmin asuneet ovat halunneet palata viihtyisään kaupunginosaan.

Meitä suomalaisia ja siinä ohessa myös espoolaisia vaivaa kumma tauti haikailla sitä, mitä itsellä ei ole. Tarvitaan siis hitunen sitä positiivista ajattelua, niin johan löytyy vaikka kuinka paljon asioita, jotka ovat ihan hyvin.

Matinkylän suuralue, johon siis luetaan Olarikin mukaan, on yksi eniten kehittyneistä Espoon suuralueista. Meillä on meri, laajat virkistysalueet rannikolla ja alueen pohjoisosan helmi, Keskuspuisto. Meillä on Iso Omena palveluineen, joka kattaa tavallisen kulkijan tarpeet palveluineen. Metro tuo tullessaan vielä lisää mahdollisuuksia ja sitten aseman oheen sen paljon puhutun uimahallinkin 2017 tienoilla. Meillä on paljon palkittuja pihoja alueellamme ja hyvin hoidettuja kiinteistöjä, joista saa edullisia asuntoja. Erityisesti Espoon kaupungin tarjoamista palveluista ja niiden tasosta puhutaan paljon.

Haasteita toki on, mutta niitä ratkotaan arjessa koko ajan. Meidän jokaisen omassa roolissamme tulisi ottaa enemmän kanssaeläjät huomioon ja tukea toinen toistamme. Kiireen keskellä pitää löytää ilo pienistä asioista. Niitä löytyy jokaiselle, kunhan oivallus löytyy pilkkoa aika ja kokemukset riittävän pieniin osasiin.

MIKKO PELTOKORPI
TOIMITUSJOHTAJA, KIINTEISTÖNEUVOS
MATINKYLÄN HUOLTO OY



MASA

Matinkylän Huolto Oy:n asiakaslehti 1 • 2013

Julkaisija

Matinkylän Huolto Oy
Matinkatu 22
02230 ESPOO
Puhelin (09) 804 631
Faksi (09) 8046 3200
www.matinkylanhuolto.fi

Painos 33 000 kpl

Päätoimittaja: Mikko Peltokorpi

Toimitussihteeri, ilmoitukset:
Sinikka Reinikka, puh. (09) 8046 3213

Sisältö, kuvaajat ja avustajat:
Tekstien kirjoittajat, kuvaajat ja muut avustajat mainintaan kunkin tekstin lopussa tai alussa.

Ulkoasu: Anne Purho

Paino: Lönnberg Painot Oy, 2013

Matinkylä on yksi vetovoimaisimmista alueista. Alueella on upeita kiinteistöjä, hyvät palvelut ja hyvin rakennettua ympäristöä. Kiinteistöjen arvo on noussut alueen kehittymisen myötä oikealle tasolle.



Matinkylän Huollolla on suuri rooli Matinkylän kehittämisessä

Yrityksemme toiminta-ajatus ja tavoitteet

Matinkylän Huolto Oy:n toiminta-ajatuksena on **“tuottaa alueen toimintaan ja asumiseen liittyvät peruspalvelut laadukkaasti siten, että alueella on hyvä asua ja toimia”**.

Tuota vaativaa toiminta-ajatusta Matinkylän Huolto Oy henkilökuntansa ja hallintoelintensä ohjaamana on toteuttanut yli 40 vuotta. Yhtiön alkuaikojana on leimannut ainainen resurssien rajallisuus hoidettavan rakennuskannan kasvettua nopeasti.

Matinkylä sai alkuaikoinaan köyhän kaupunkiosan maineen Haukilahden, Westendin ja Tapiolan puristuksessa. Matinkylälle oli lyöty ulkopuolisten toimesta leima alueesta, jonne jouduttiin.

Todellisuudessa Matinkylässä ikänsä asuneet ovat aina viihtyneet täällä ja löytäneet merellisen luonnon.

Matinkylästä on aina kirjoitettu siten kuin siellä on eletty – todellisuudessa alueemme ei ole ollut muita Espoon alueita millään tavoin huonompi – arvo on täysin katsojan silmissä.

Matinkylän Huollon rooli alueen kehittämisessä

Matinkylässä asuvista vain vanhemmat asukkaat tietävät ja ymmärtävät Matinkylän Huollon merkityksen koko alueen arvostuksen nostajana. Monet merkittävät tahot kyläyhteisömme ulkopuolella ovat hämmästelleneet Matinkylän osalla tapahtunutta muutosta.

Alueemme on kehittynyt tavalla, joka on

ainutlaatuista koko maassa. Tässä poikkeuksellisessa kehityksessä huoltoyhtiöllä on ollut keskeinen rooli, mutta ilman alueen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden, Espoon kaupungin sekä muun laajan yhteistyö- ja kumppanuusverkoston yhteistyötä ei tulos olisi tällainen.

Miten alueen imagon muutos näkyy arjessa?

Asuntokaupassa on aina vallinnut yksinkertainen sääntö – sijainti, sijainti – 100 kertaa sijainti, on keskeisin asuntokaupan hintaan vaikuttava tekijä. Matinkylä on sijainniltaan erinomaisten liikenneyhteyksien päässä, meillä on meri lähellämme ja vapaata luontoa runsain mitoin, Kauppakeskus Iso Omena lähes kylän keskellä, Helsingin palvelut lähietäisyydellä ja metro tulossa.

Matinkylän imago alueena on nousut huimasti viime vuosina vanhan alueen perusparannusten ja uuden rakennuskannan myötä.

Kiteytettynä voidaan todeta, että Espoo on vetovoimainen kaupunki ja Matinkylä yksi vetovoimaisimmista alueista. Alueella on upeita kiinteistöjä ja upeaa rakennettua ympäristöä ja kiinteistöissä hyvin monipuolista asuntokantaa, joiden arvo on noussut alueen kehittymisen myötä oikealle tasolle. Näiden myötä täällä asuu paljon tyytyväisiä ihmisiä.

Matinkylän Huollon palveluita ostavat arvostavat työtämme

Yksinkertainen mittari arvostukselle Matinkylän Huollon tekemää työtä kohtaan on

se, kerkä ostavat tämän yrityksen palveluja. Kaikkien mieliksi ei voi olla, emme sellaista kuvittelekaan, mutta olemme aina aidosti olleet alueen eteen työtä tekemässä. Kaikki alueella asuvat ilomielin ottavat työmme hedelmät vastaan, mutta vain palvelujamme ostavat ovat aidosti myös valmiita panostamaan alueemme kehitystyöhön.

Matinkylän Huollon ja sen asiakasyhtiöiden työn vaikutukset alueen imagon nousuun ja sen kautta asuntojen hintoihin ovat kymmeniä miljoonia euroja viimeisen kymmenen vuodenaikana.

Matinkylän Huolto lisäarvon tuottajana

Omistajakaranteestamme johtuen emme tavoittele voittoa, vaan pyrimme käyttämään kaikki resurssimme asiakkaalle tuotettavan lisäarvon aikaansaamiseksi.

Tavoitteemme on siis pyrkiä ”kovin liikeloudellisen perusteiden” nollatulokseen. Näistä periaatteista huolimatta yritys on rankattu Asiakastieto Oy:n toimesta useiden vuosien ajan AAA-luokituksella. Lisäksi kaikilla palveluillamme on Suomalaisen Työn Liiton myöntämä avainlippustatus.

Matinkylän Huolto on sloganinsa mukaan turvallinen kumppani ja aina asiakkaataan lähellä oleva vahva paikallinen toimija, jonka juuret ovat eteläisessä Espoossa Matinkylän suuralueella.

Lisää palveluistamme: tämän lehden sivuilla 8, 16-19 www.matinkylanhuolto.fi

HISTORIAA

Matinkylän Huolto Oy perustettiin vuonna 1969 siloisen aluerakentajan HAKA Oy:n toimesta. Haka oli hankkinut Matinkartanon maat haltuunsa ja tehnyt alueen rakentamisesta aluerakennussopimuksen silloisen Espoon kauppalan kanssa.

Alueemme ensimmäisen asuntoyhtiön Matinraitti 7:n peruskivi muurattiin syksyllä 1969 Mauno Koiviston ollessa pääministerin roolissa tilaisuudessa mukana. Tuolloin aluerakentaminen koettiin ainoaksi mahdollisuudeksi selviytyä muuttoliikkeen aiheuttamasta asuntopulasta pääkaupunkiseudulla.

Yli 40 vuotta on tuosta kulunut ja mikä on muuttunut – samojen ongelmien kanssa painitaan edelleen. Tällä hetkellä suurin ongelma on pitkä asunnot kohtuuhintaisina.

Haka Oy perusti tuolloin Matinkylän Huollon tuottamaan kiinteistöjen ja asukkaiden tarvitsemat peruspalvelut alueelle. Alueelle rakennetut asunto- ja kiinteistöyhtiöt tulivat Matinkylän Huollon omistajiksi. Tällä hetkellä huoltoyhtiön omistajia on lähes sata.

Matinkylän Huollolle MENESTYSTÄ YMPÄRISTÖ-KILPAILUSSA

Matinkylän Huolto Oy osallistui Uudenmaan ELY-keskuksen järjestämään YMPÄRISTÖPALKINTO 2012 -kilpailuun sijoittuen kovassa joukossa kolmen parhaan joukkoon.

Palkintoraati joutui äänestämään voittajasta, joka oli lopulta Helsingin Kaupungin ekotukitoiminta. Kolmen joukossa oli lisäksi Pääkaupunkiseudun kierrätyskeskus, joten Matinkylän Huolto Oy oli ainoana tavanomaisena liikeyrityksenä kärkikolmikossa.

Palkintoraadin käyttämät pääkriteerit olivat seuraavat:

- toiminnan pitkäjänteisyys ja kestävyys
- toiminnan levitys, levinneisyys alueen ulkopuolelle
- toiminnan jatkuvuus
- vaikuttavuus ympäristön tilaan sekä ympäristön osa-alueiden laajuus
- vaikuttavuus arvoihin, asenteisiin ja käyttäytymiseen
- kohderyhmän laajuus ja vaikuttavuus
- ei-ympäristötietoisten aktivoimisen laajuus

Matinkylän Huollon toiminnan osakseen saamia erityishuomiota:

- esimerkillinen toiminta jo 1990 luvulta saakka energiatehokkuusasioissa, jotka eivät tuolloin olleet esillä kuten nykyään
- hyvä esimerkki koko toimi alan yrityksille
- laajat vaikutukset palvelujen ulottuessa noin 12 000 asukkaalle
- henkilöstö on osallistunut aktiivisesti toimialasta kertovan kirjallisuuden tuottamiseen
- yrityksellä laaja alueellinen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden omistajajoukko
- paljon suuria välittömiä vaikutuksia ympäristöön sekä vielä enemmän välillisiä vaikutuksia ihmisten ympäristötietouden lisäämisessä
- laajassa kohderyhmässä mukana kaikki ikäryhmät lapsista vanhuksiin saakka
- yritys seuraa aikaansa ja ottaa uutta teknologiaa käyttöönsä joustavasti
- yritys toimii monien asioiden moottorina, käynnistäjänä ja mahdollistajana
- yritys toimii tärkeänä portinvartijana toimintatapoihin vaikuttajana ja valintojen ohjaajana

Matinkylän Huollon henkilöstö on ottanut vastaan ilolla saamansa arvostuksen, joka osaltaan kannustaa jatkamaan edelleen ympäristöasioihin ja ammattimaiseen kiinteistönpitoon sekä omistamiseen liittyvien toimintojen kehittämistä.



Hyvä huoltoyhtiö on kullanarvoinen kumppani

Joustavuus, paikallistuntemus, riittävät resurssit ja ammattitaito. Siinä muutamia kriteerejä, jotka huomioidaan huoltoyhtiöiden kilpailutuksessa Espoon kaupungin omistamassa Espoon Asunnot-vuokrataloyhtiössä. Niiden perusteella kumppanijoukkoon on valikoitunut myös Matinkylän Huolto.

”Hyvän huoltoyhtiön tunnusmerkki on, ettei tavallinen asukas tule kiinnittäneeksi sen toimintaan juuri mitään huomioita. Arki sujuu kitkattomasti, paikat pidetään kunnossa ja korjauskohteet havaitaan hyvissä ajoin ennen varsinaista vikaantumista”, tiivistää Espoon Asunnot Oy:n aluepäällikkö Riitta Lehtomaa.

Lehtomaa tietää mistä puhuu, sillä hänen vastuualueenaan on vuokrataloyhtiön asuntokanta Espoon eteläisimissä kaupunginosissa. Alue koostuu kolmesta piiristä, ja asuntoja löytyy mm. Matinkylästä, Iivisniemestä, Espoonlahdesta, Soukasta, Nöykkiöstä ja Saunalahdesta.

Vuoden 2015 lopulla valmistuvan Länsimetron myötä aivan uutta kasvusysäystä ottavassa perinteikkäässä kaupunginosassa on yhteensä kolmisenkymmentä Espoon Asuntojen kerrostaloa, joissa on noin 1800 asuntoa. Vuokrataloja on vanhan ostoskeskuksen ja kauppakeskus Ison Omenan ympäristön lisäksi Tiistilässä.

Isännöitsijän silmä ja korva

Kerrostalojen kiinteistöhuolto ja ulkoaluiden kunnossapito ovat olleet jo pitkään ulkoistettuna paikallisille yhteistyökumppaneille. Matinkylässä ja Tiistilässä niistä on vastannut Matinkylän Huolto.

”Hyvä huoltoyhtiö on isännöitsijälle todella arvokas yhteistyökumppani. Parhaimmillaan se on paikallinen silmä ja korva, jo-

ka tuntee kiinteistökannan ja asukkaiden tarpeet sekä osaa reagoida niihin oikein ja ajoissa. Tämän osaamisen myötä meillä on koko ajan selkeä kuva siitä, millaisia investointitarpeita alueen kiinteistöissä voi olla edessä. Pienemmät yksittäiset korjaukset huoltoyhtiöt saavat toki hoitaa omin päin”, tiivistää Lehtomaa.

Samalla hän painottaa, että kitkatta toimiva kumppanuus on lopulta kaikkien osapuolten etu. Sen lopputulemana päästään ennakoivaan, suunnitelmalliseen ja entistä laadukkaampaan kiinteistönpitoon. Tätä kautta jatketaan kiinteistöjen elinkaarta, parannetaan asumisviihtyvyyttä ja pidetään kurissa myös kustannuksia.

”Tarkkailemme ja kehitämme jatkuvasti kiinteistöhuollon laadunvalvontaa, palautejärjestelmää ja niihin liittyviä mittareita. Yksi tärkeä foorumi ovat myös meidän, asukasedustajien ja huoltoyhtiöiden tapaukset, joita järjestämme säännöllisin väliajoin”, Lehtomaa lisää.

Hinta ei riitä valintakriteeriksi

Vaikka julkisissa hankinnoissa ja kilpailutuksissa korostuu usein hinta, asetetaan valinnoissa paljon painoarvoa myös paikallistuntemukselle, referensseille, riittäville resursseille ja henkilöstön ammattitaidolle.

Ne ovat olleet Lehtomaan mukaan myös Matinkylän Huollon selkeitä valtteja, kun kaupunginosan kiinteistöhuollosta on muutaman vuoden välein pyydetty uusia

tarjouksia.

”Yhtiö on toiminut alueella pitkään, ja tuntee sen erityispiirteet. Matinkylä kasvoi aikanaan maaltamuuttajien ansiosta, nyt merkittävä osa asukkaista on maahanmuuttajia, mikä sekin tuo arkiseen työhön omat haasteensa”, aluepäällikkö muistuttaa.

Alueen asukkailta Matinkylän Huolto kerää hänen mukaansa kehuja paitsi hyvästä työnjäljestä myös asiakaslähtöisestä toiminnasta ja hyvästä asiakaspalvelusta.

”Yhteydenotto on helppoa ja asiointi toimistossa sujuu kitkattomasti. Lisäksi henkilöstön vaihtuvuus on Matinkylän Huollossa ollut vuosien mittaan todella pientä. Loppuasiakkaille eli alueen asukkaille tämä on iso etu, sillä tuttujen ihmisten kanssa aina helpompaa asioida. Sama pätee tietysti myös meidän suuntaan.”

Vaan mikä on se yleisin asukaspalautteen syy, kun puhelin alkaa soida isännöitsijän työpöydällä?

”Kyllä valitukset näin talvisaikaan liittyvät useimmiten lumenauraukseen, kesällä puolestaan ulkoaluiden siisteyteen. Aina ei välttämättä oivalleta, että huoltoyhtiöllä on yhtä aikaa hoidettavana monia muitakin taloja ja piha-alueita.”



”MATINKYLÄN HUOLLOLLA ON ISO ANSIO SIINÄ, ETTÄ KOKO KAUPUNGINOSA ON SIISTIYTYNUT, VIIHTYVYYS PARANTUNUT JA ASUNTOJEN HINNAT KÄÄNTYNEET NOUSUUN”, MIKA TALVIO KIITTELEE.

Osaava edelläkävijä

Asunto Oy Elsankuja 2 on Matinkylän Huollon pitkäaikainen asiakas. Suunnitelmallinen, pitkäjänteinen ja sujuva yhteistyö näkyy taloyhtiön hallituksen puheenjohtajan Mika Talvion mukaan kiinteistöjen ennakoivassa kunnossapidossa, asukasviihtyvyydessä ja tätä kautta myös asuntojen nousevissa hinnoissa.

Moni taloyhtiö on joutunut viime vuosina tiukan paikan eteen, kun laki on velvoittanut niitä laatimaan usean vuoden päähän ulottuvan kunnossapidon toimitasuunnitelman.

Muutaman sivun pituinen dokumentti on monessa kohtaa mielletty lähinnä asuntokaupan lisäturvaksi, onhan se yksi isännöitsijäntodistuksen liitteistä sisältäen myös merkittävimmät toteutuneet hankkeet vuosien varrelta.

Kyseinen dokumentti on kuitenkin tärkeä työkalu myös taloyhtiön hallitukselle, sillä se helpottaa edessä olevien korjaushankkeiden budjetointia.

Myös osakkeenomistajilla on vuosittain päivitettävän suunnitelman myötä selkeämpi kuva tulevista investoinneista ja mahdollisuus varautua niiden taloudellisiin vaikutuksiin.

Suunnitelman toteutuksessa päävastuu on hallituksella, mutta isännöitsijän on huolehdittava ja varmistettava, että hallitus on koko ajan kartalla kiinteistöjen todellisesta kunnosta.

Matinkylän sydämessä sijaitsevassa Asunto Oy Elsankuja 2:ssa tästä työnjaosta ei hallituksen puheenjohtajan Mika Talvion mukaan ole ollut koskaan epäselvyyttä.

”Matinkylän Huollon kaukokatseisuuden ja asiantuntemuksen ansiosta meillä on ollut tällainen korjaussuunnitelma käytössä jo 1990-luvun alusta lähtien. Sen pohjalle rakentava hyvä yhteistyö ja kumppanuus näkyy meillä maltillisena vastikkeena, suunnitelmallisena korjausbudjetointina ja

viime kädessä parempana asukasviihtyvyytenä”, Talvio kiittelee.

Hyvä hoito nostaa koko alueen arvoa

Puheiden taustalta kuultaa pitkä käytännön kokemus. Talvio on asunut Matinkylässä 1980-luvulta lähtien ja Elsankujallakin jo 17 vuotta. Taloyhtiön hallinnossa hän on ollut lähes muutostaan alkaen.

”Matinkylän Huollon toiminnassa on ollut sellaista systemaattisuutta ja suunnitelmallisuutta, joka on vaikuttanut koko kaupunginosaan. Ympäristö on siistiytynyt, viihtyvyys parantunut ja asuntojen hinnat ovat kääntyneet nousuun”, Talvio kommentoi.

Elsankuja 2:n talot on rakennettu vuonna 1974 ja viidessä kerrostalossa on 84 asuntoa. Erilaisiin korjauksiin varataan vuosittain noin 60 -70 000 euroa.

Suurimpia hankkeita viime vuosina ovat olleet taloyhtiön sisäpihan viheralueiden ja rakennusten vesikattojen kunnostus sekä kahden talon ikkunoiden huoltokunnostus. Muiden hankkeiden ohessa on korjattu myös kylpyhuoneiden kosteuseristeet.

Seuraava merkittävä hanke, putkiremontti, on tällä hetkellä tarjousvaiheessa.

”Käytännössä se voisi odottaa vielä muutaman vuoden, mutta parempi hoitaa alta pois ennen kuin jokin paikka ehtii mennä pahasti rikki. Tuollaisena kiiretyönä sen hinta olisi varmasti aivan toinen kuin nyt, kun homma voidaan suunnitella, aikatauluttaa ja toteuttaa kaikessa rauhassa. Myös

suhdanne suosii, sillä asuntorakentaminen on alamaissa ja kapasiteettia putkiremontteihin vaikuttaa olevan vapaana”, sanoo Talvio.

Pahan päivän vara kannattaa

Elsankujan kunnossapidon periaateohjelma koostuu yhden vuoden, viiden vuoden ja kymmenen vuoden päähän aikataulutetuista hankkeista. Selkeä priorisointi ja ennakoiva ote koko kiinteistöhuollossa ovat Talvion mukaan hillinneet nimenomaan odottamattomia korjauskuluja.

”Toki tämän ikäisissä taloissa voi tulla vastaan monenlaisia yllätyksiä, mutta meillä niiltä on pitkälti välttytty. Matinkylän Huollon ammattilaiset tuntevat nämä talot perinpohjin ja viat pystytään yhdessä systemaattisella seurannalla ennaltaehkäisemään ajoissa”, Talvio lausuu.

Oma osansa on myös taloyhtiön hallituksen toimintalinjalla, jossa vastiketta ei ole puristettu ihan minimiin vaan rahaa on johdonmukaisesti varattu vuosittaisille kunnossapidon hankkeille.

”Tiedän yhtiöitä, joissa on toimittu takavuotina toisin. Nyt niillä on edessään isoja korjausinvestointeja ja samalla suuria vastikkeen korotuksia ja lainanottoa”, Talvio toteaa.

TEKSTI JA KUVAT: TIMO SORMUNEN
TSV COMMUNICATION



Huoltopalvelut ja päivystys 24 h/7

p.(09) 8046 3201

Vikailmoitukset, ovenavauspyynnöt ja muut kiinteistönhoidon työtilaukset voit tehdä töiden vastaanottoon, joka päivystää ympäri vuorokauden. Tiesithän, että voit tehdä ilmoituksen myös kotisivuillamme:

www.matinkylanhuolto.fi/Vikailmoitukset

OHJEITA

Kun otat yhteyttä töiden vastaanottoon, **kuvaile ongelma lyhyesti ja selkeästi. Varmista pääsy huoneistoon!** Mikäli et erikseen mainitse, oletetaan että huoltomies pääsee ja saa mennä huoneistoon yleisavaimella ja että työ voidaan suorittaa huolto-organisaation ratkaisemana ajankohtana vian kiireellisyys ja luonne huomioiden. Muista mainita samalla myös turvalukosta ja kotieläimistä.

Ovenavauspyynnöt. Avaimen unohtuessa huoneiston oven avaus suoritetaan erillistä korvausta vastaan talonkirjaan merkityille henkilöille. Avausta pyytävän on pystyttävä todistamaan henkilöllisyytensä.

Liputukset. Suru- ja juhla liputukset voi tilata töiden vastaanottopisteestä. Asiakkaan on syytä varmistua mahdollisesta veloituksesta, sillä osa kiinteistöistä ei maksa asukkaalle tilaamia liputuksia. Asukkaalla on myös mahdollisuus noutaa lippu käyttösää.

ASIAKASPALVELU

Avoimena ma-to 8-16, pe 8-15
Puhelin (09) 8046 3211 ja 8046 3212
Faksi (09) 8046 3303
Kotisivut www.matinkylanhuolto.fi

Poikkeavista aukioloajoista tiedotamme kotisivuilla www.matinkylanhuolto.fi sekä ovitiedotteilla ja puhelinvastaaajanauhalla.

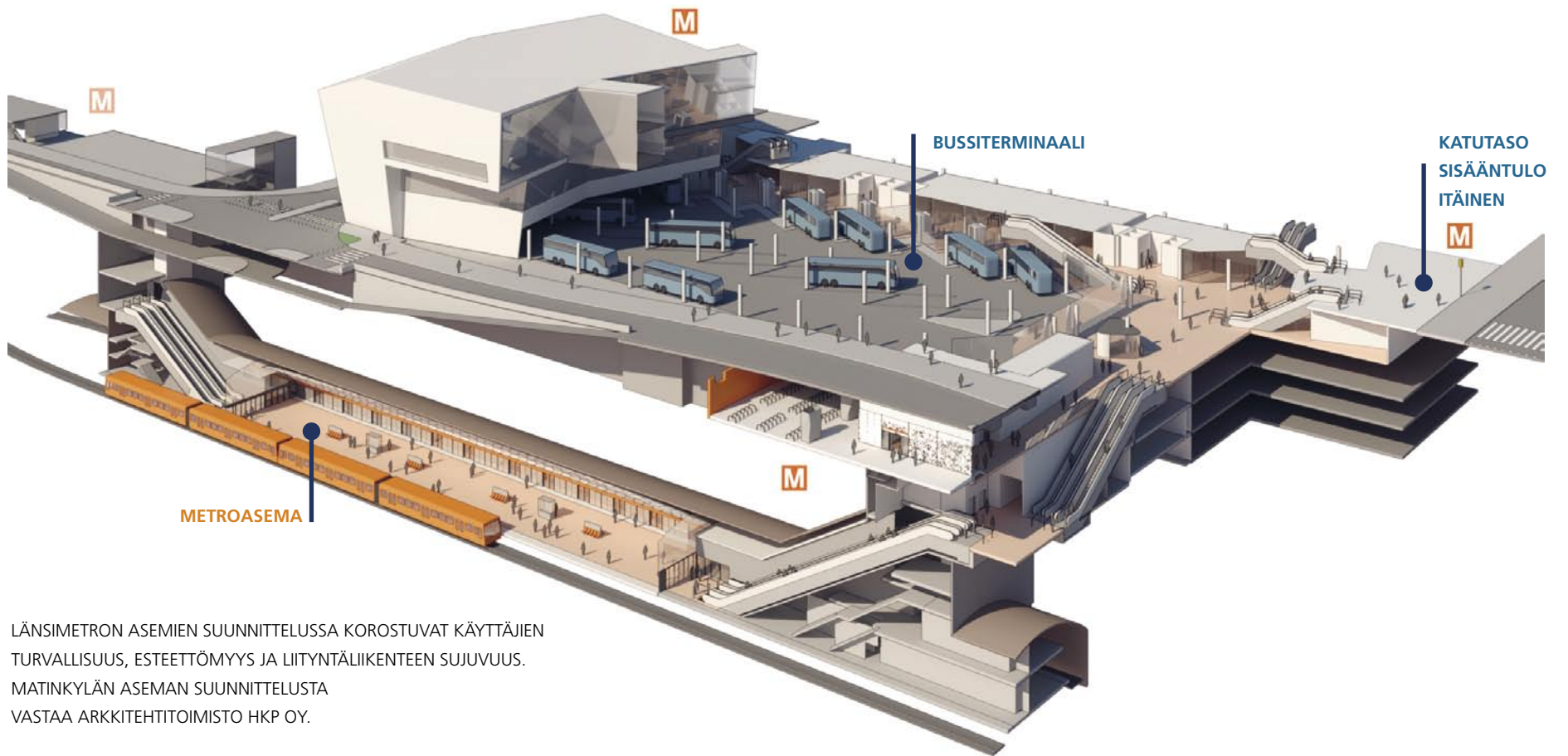
Asiakaspalvelupisteemme palvelut:

- avainpalvelu
- saunavuorojen varaukset
- autopaikkavaraukset
- isännöitsijätoimistolle tehtävät muuttoilmoitukset ja muuttoon liittyvät asiat
- nimenmuutokset
- talonkirjaotteet
- asukkaiden neuvonta

Kiinteistösihteerit

puh. 09 8046 3213 ja 8046 3216
palvelevat näissä asioissa:

- muutosmerkinnät osakeluetteloihin
- isännöitsijäntodistukset



LÄNSIMETRON ASEMIEN SUUNNITELUSSA KOROSTUVAT KÄYTTÄJIEN TURVALLISUUS, ESTEETTÖMYYS JA LIITYNTÄLIIKENTEN SUJUVUUS. MATINKYLÄN ASEMAN SUUNNITTELUSTA VASTAA ARKKITEHTITOIMISTO HKP OY.

Metron rakentaminen etenee vauhdilla - yli 75 prosenttia tunneleista louhittu

Länsimetron rakentaminen etenee suunnitellusti. Tammikuun puoliväliin mennessä yli 75 prosenttia eli yli 21 kilometriä metrotunneleista on louhittu.

Helsingin puolella louhinnat on saatu jo lähes päätökseen. Matinkylässä työskennellään parhaillaan tulevan aseman kohdalla sekä metrotunneleissa Nelikkotien mutkassa kohti Mattlidenin koulua sekä Kalastajantien tuntumassa.

Louhinnat ovat edenneet suunnitelmien mukaan. Tämän vuoden loppuun mennessä louhinnat saadaan päätökseen koko linjalla. Louhinnan aikana olemme äiti maan armoilla, sen jälkeen aikataulussa pysyminen on omilla käsissämme. Suurilta yllätyksiltä olemme toistaiseksi välttyneet, kertoo Länsimetro Oy:n toimitusjohtaja **Matti Kokkinen**.

Länsimetro muodostuu kahdesta rinnakkaisesta lähes 14 kilometriä pitkstä tunnelista. Asemia uudelle linjalle tulee kaikkiaan kahdeksan, jos Niittykummun asemavaraus toteutuu. Länsimetron reitti kulkee koko matkan Ruoholahdesta Matinkylään maan alla kalliotunnelissa.

Tämä vuosi on metrorakentamiselle erittäin kiireinen. Osittain samanaikaisesti louhinnan kanssa pääsemme jo varustelemaan tunneleita ja rakentamaan asemia. Ruoholahdessa on jo aloitettu ensimmäinen rakennusurakka ja Lauttasaaren aseman rakentaminen on myös käynnistynyt, Kokkinen sanoo.

Länsimetro aloittaa liikennöinnin vuoden 2015 lopulla.

Matinkylän asema vilkkain

Matinkylä on pääteasema ja sen vuoksi tärkeä liityntäliikenteen keskus, jonka kautta

ennustetaan kulkevan yli 30 000 matkustajaa päivittäin. Matkustajaennusteiden mukaan se on uuden linjan vilkkain asema. Aseman sisäänkäynnit sijoittuvat kauppakeskus Iso Omenan eteläpäässä sijaitsevalle tontille. Pääsisäänkäynti tulee aseman itäpään, Piispansillan ja Suomenlahdentien kulmaan sijoittuvalle aukiolle. Kerrosta alempana sijaitsee lippuhalli ja bussiterminaali, johon on yhteydet myös kauppakeskuksesta ja liityntäpysäköinnin tiloista.

Matinkylän asema tulee olemaan osa Matinkylän metrokeskus -nimistä hanketta, jossa ostoskeskus ja bussiterminaali rakennetaan tulevan metroaseman päälle. Matinkylän asema integroituu tiiviisti maanpäälliseen rakentamiseen.

Tämän vuoden aikana käynnistyy metrokeskuksen rakentaminen. Metroa, liityntäterminaalia ja metrokeskusta tulevine liiketiloineen rakennetaan samanaikaisesti. Tämä vaatii toimijoilta kiinteää yhteistyötä, Kokkinen korostaa.

Länsimetron asemien suunnittelussa korostuvat käyttäjien turvallisuus, esteettömyys ja liityntäliikenteen sujuvuus. Matinkylän aseman suunnittelusta vastaa Arkkitehtitoimisto HKP Oy.





SUOMENHEVONEN VEIKKO ON YKSI TALLIN LUOTTOHEVOSISTA.

Tiistilän hevoset matinkyläläisten naapureina

Kun kulkija kääntyy Kalastajantieltä Suomenojan suuntaan, kuvittelee hän betkellisesti siirtyneensä maaseudulle. Oikealla puolella näkyy kaksi alunperin 30-luvulla rakennettua tallirakennusta, hevostarhoja ja ratsastuskenttiä sekä vanha asuintalo.

Kyseessä on parinkymmenen hevosen asuttama Etelä-Espoon ratsastuskoulu, jonka toimintaan kuuluu ratsastustuntien järjestämisen lisäksi yksityishevosten majoittaminen.

Kesäisin arkea värittävät ratsastustuntien ohella kilpailut ja muut yleisötapahtumat. Ratsastustunnit pyörivät kesälomaa lukuunottamatta ympäri vuoden.

Opetusta saadaan aina alkeiskurssista korkeammalle tasolle, ja myös talutusta järjestetään irtotunteina.

Talli on Suomen Ratsastajainliiton hyväksymä, ja sillä on oma seura: Etelä-Espoon Ratsastajat, jonka jäsenenä saa tapaturmavakuutuksen, kilpailumaksu-alennuksia ja tietenkin pääsee mukaan erilaisiin tapahtumiin.

Päätallissa pääsee tutustumaan tuntihevosiin, joita löytyy kaikenlaisia erilaisille ratsastajille.

Esimerkkeinä muun muassa omapäinen, ruoan toivossa karkailuun sortuva pienikokoinen Monni-poni joka on erinomainen lastenratsu; kaunisliikkeinen puoliverinen Poju, jolla kokeneet harjoittelevat kouluratsastusta, ja hulmuharjainen Veikko-suomenhevonen joka sopii kaikenkokoisille ja -ikäisille ratsastajille. Joukkoon mahtuu myös aito aasinimeltään Giuseppe eli Eetu, joka on tallin maskotti mutta ei ratsastuskäytössä.

Yksityisiä eli muita kuin koulun omistamia hevosia löytyy päätallin lisäksi erillisestä "la-

totallista", joka on jaettu kahteen osaan.

Tallin omistaa ja ratsastuskoulua johtaa Maaret Lindholm, joka yli kolme vuosikymmentä sitten "löysi" paikan. Hän vaihtoi konttorityöt hevosharrastukseen ja ratsastuskouluun, ja siitä asti ovat hevoset asuttaneet Matinkylän tallia. Maaret ei enää itse opeta, vaan hänellä on apunaan päätoiminen ammattilainen ratsastuksenopettaja.

Ratsastuksen opetus onkin vaativa laji, ja ratsastuskouluissa opettavat ovat poikkeuksetta useampivuotisen ratsastuksenopettajan tutkinnon suorittaneita. Näin on myös Matinkylän tallilla. Tallien asukeista – hevosista – huolehtii tallityöntekijä, joka ruokkii hevoset kolmesti päivässä, puhdistaa karsinat, vie hevoset ulos aamulla ja talliin illalla ja huolehtii tallin siisteydestä ja hevosten hyvinvoinnista.

Jokaisella tuntihevosella on yksi tai useampi hoitaja, joka harjaa hoitohevosensa, auttaa ratsastajia tarvittaessa ja taluttaa alkeistuntilaisia ensimmäisillä kerroilla. Hoitajaksi saa ryhtyä, jos ratsastaa tallilla vakituisesti ja jos on kokeusta hevosten hoidosta.

Koulu ottaa jatkuvasti uusia oppilaita. Torstai on ainoa päivä,

jolloin tunteja ei pidetä, ja muina viikonpäivinä on 2–4 erita-soista tuntia.

Alkeiskurssit starttaavat alkusyksyllä, mutta tiedustelemalla voi päästä tunnille vaikka ei muuta ratsastuskokemusta olisikaan. Ennen tunnille ilmoittautumista kannattaa käydä muutamalla irtotunnilla talutuksessa.

Tallissa on lainakypäriä, joten kumisaappaita ja vanhoja farkkuja tai tuulihousuja lukuunottamatta aloittelijan ei tarvitse juuri mitään ottaa mukaan ratsastukseen.

Tallin nettisivut löytyvät osoitteesta <http://www.etela-espoonratsastuskoulu.net/>. Kiinnostuneet ovat tervetulleita vierailemaan paikan päällä (Kalastajantie 33).

TEKSTI: KRISTINA AHO
KUVA: SALLA RAUTAINEN



Vietä kanssamme keväinen

PÄIVÄ TALLILLA 5.5.2013 kello 10–14

Järjestämme Matinkylän tallilla tapahtuman, missä tarjotaan mahdollisuus tutustua tallielämään, eläimiin ja niiden hoitajiin. Varaa aika kalenteriisi ja varaudu tulemaan jalkaisin talleille, koska paikoitustilaa ei ajoneuvoille ole.

TERVETULOA

Matinkylän Huolto ja tallin henkilökunta

CAFÉ MERENNEITO on viehättävä ja rauhallinen kahvila Matinkylän rannassa. Kaarlo ja Marika Lähderinteen vetämä paikka on tulevaisuudessa muutoksen ja kehityksen kohteena. Paikkaa rakennetaan entistä viehättävämmäksi ja asiakkaita palvelevammaksi rantakohteeksi. Koko aluehan on Rantaraitti mukaan luettuna kehittynyt valtavasti viime vuosina ja Café Merenneito sen helmenä osaltaan haluaa olla kehityksessä mukana. Lähiympäristöä on tarkoitus siistiä sekä tehdä työtä muutoinkin kaikkien viihtymisen parantamiseksi.

Café Merenneito, Matinlahdenranta 3

Merenrantakahvila

Café
Merenneito

Matinlahden uimarannan läheisyydessä, rantaraitin varrella, upeissa merellisissä maisemissa.

Tervetuloa

tammi-helmikuussa ke-su klo 10 - 16

maalis-huhtikuussa ma-su klo 10 - 17

toukokuussa ma-su klo 9 - 18

kesäaikana ma-su klo 9 - 20

Sadesäällä suljettu, hellesäällä avoinna pitempään



Matinlahdenranta 3, puh. 09-811 117
www.cafemerenneito.fi

Ennakoivasta suunnittelusta on apua pitkällä tähtämeillä isojen hankkeiden kartoittamiseksi – vaikkapa silloin kun ikääntyneen taloyhtiön kaikki kylpyhuoneet päätetään uusiksi.

Kunnossapito-ohjelma 1+4+5 vuodelle antaa selkeät perusteet ja suuntaviivat koko taloyhtiön kunnossapitotarpeesta.



KUNNOSSAPIDON PERIAATEOHJELMA omaisuudenhoidon pohjana

Matinkylän Huollon isännöinnin asiakasyhtiöissä on ollut käytössä jo yli 10 vuotta tuotettu kunnossapidon periaateohjelma (KP ohjelma), jolla varmistetaan osakkaiden enemmistön linjaama omaisuudenhoito. Ohjelma on palkittu mm. ISA yhteisöjen vuoden ideana sekä Isännöintiliiton vuoden isännöintitekona.

Mikä on periaateohjelman keskeinen sisältö?

Kunnossapidon periaateohjelman tarkoituksena on luoda selkeät linjaukset yhtiön tavasta hoitaa omaisuuttaan eli määritellä yhtiön osakkeenomistajien enemmistön hyväksymä kiinteistönpitostrategia.

Osakkaiden siis edellytetään ottavan kantaa siihen, että annetaan omaisuusarvon ja kiinteistön kunnan laskea, tavoitellaan ennallaan pysymistä tai selvästi sen toiminnallisuuden ja arvon kohottamista.

Tavoitteena on varmistaa, että osakkeenomistajilla on mahdollisimman selkeä tieto yhtiössä tehdyistä korjauksista, päätetyistä korjauksista sekä suunnitteilla/tiedossa olevista korjauksista. Ohjelma ei voi olla täysin tyhjentävä, vaan sitä ylläpidetään ja täydennetään kiinteistön elinkaaren aikana tarpeen mukaan.

Asunto-osaakeyhtiön osakkeiden kaupan yhteydessä isännöitsijä on lain mukaan velvollinen kertomaan tiedossaan olevat yhtiön korjaustarpeet, uusi ostajaehdokas myös haluaa tietää mitä on ostamassa, mutta yksittäinen myyjä ei välttämättä aina koe etunsa mukaiseksi kertoa merkittävistä korjaustarpeista.

Ristiriitaisuuksien välttämiseksi esitetään yhtiökokouksen hyväksyttäväksi selkeä toimintaohjelma, jonka keskeiset osat

liitetään yhtiökokouksen hyväksymisen jälkeen isännöitsijätodistuksen liitteeksi. Näin ollen ohjelma kattaa monin verroin As.Oy lain minimivaatimukset, jossa riittää korjaustarpeiden esille tuominen ilman mitään päätöksiä.

Kunnossapito-ohjelmassa ilmoitetut summat ovat kustannusarvioita, jotka perustuvat ohjelman laatimishetkellä vallitsevaan hintatasoon, vastaaviin kunnostustoimenpiteisiin muissa taloyhtiöissä sekä hankkeen arvioituun laajuuteen. Ilmoitetut kustannusarviot eivät ole taloyhtiötä sitovia ja mainitut hinta-arviot voivat muuttua oleellisesti ilmoitetusta kunkin hankkeen hankesuunnittelun tarkentuessa.

Itse ohjelman hyväksymisen yhteydessä ei siis hyväksytä yhtään hanketta, vaan ne menevät aina erikseen sisältönsä ja rahoituksen osalta yhtiökokousten päätettäväksi.

Ohjelman laadinnassa käytetään apuna hankkeiden järjestykseen laittamisessa mm. seuraavia pääkriteereitä:

- energiataloudellista säästöä merkittävästi tuovat hankkeet
- rakenteellisesti pakottavat korjaukset
- asumisen terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyvät hankkeet
- asumisviihtyisyyteen vaikuttavat hankkeet

- viranomais määräysten määräämät hankkeet
- esteettisesti tärkeiksi katsottavat hankkeet
- teknisen kehityksen tuomat vaatimukset
- muut yhtiön markkina-arvoon vaikuttavat hankkeet

Tavoitteena on tuoda osakkaiden tietoisuuteen yhtiössä vallitseva tilanne sekä antaa mahdollisuus osakkaille tehdä tietoisesti ratkaisuja yhtiölle kuuluvan omaisuuden hoitamisen periaatteista.

Miten ohjelmaa käytetään?

Ohjelmat päivitetään vuosittain, esitetään syksyn ja alkuvuoden aikana hallituksille. Ohjelmiin tehdään hallitusten haluamia muutoksia ja täydennyksiä.

Ohjelma on laadittu rakenteeltaan 1+4+5 vuodelle sisältäen siis lyhyen, keskipitkän ja pitkän aikavälin korjaustarpeet kustannusarvioineen.

Hallitukset esittävät ohjelman yhtiökokoukselle hyväksyttäväksi ja liitettäväksi isännöitsijätodistuksen ohien yhtiökokouksen hyväksynnän jälkeen.

Tässä on ohjelma yksi erinomaisuus – ei siis ole mitään muita puheita eikä seli-

tyksiä, vaan on selkeää tekstiä ja näkemyksiä asioiden hoidosta. Ohjelmaa saa sitten niin myyjä, ostaja kuin välittäjäkin tulkita parhaaksi katsomallaan tavalla.

Omat kokemukset ja asiakaskokemukset erittäin positiivisia

Emme voisi kuvitella tekevämme isännöintiä ilman näitä ohjelmia. Kaikki isännöinnin toiminta pohjautuu näihin ohjelmiin.

Selkeät ohjelmat helpottavat myös osakkeiden kaupan yhteydessä. Isännöitsijätodistuksen antamisen yhteydessä annetaan välittäjälle tai osakkaalle myös sanallinen selostus tarvittaessa.

Tavoite on se, että kaupanteon aikana ei muita lausuntoja anneta – asiaperit puhukoot puolestaan.

ASUNTOKAUPPA ja kiinteistöjen tekninen kunto

Kiinteistövälittäjä Eija Matinmikko Huoneistokeskuksesta kertoo, että Espoossa asuntokauppa on lähtenyt alkuvuodesta hyvin liikkeelle. Helmikuussa Huoneistokeskuksessa kauppa on erittäin hyvässä vauhdissa.

Asunto-osakeyhtiön kaupassa merkittävään rooliin on viime vuosina noussut yhtiön tekninen kunto, lisäksi monen ostopäätökseen vaikuttaa myös huoneiston kunto.

Putkiremontin tuleminen ei välttämättä ole ns. mörkö jota pelätään, lähinnä sen aikataulu ja toteutus ovat ne tärkeimmät seikat, joista ostaja on kiinnostunut.

Hyväksytyt tosiasia on, että tietyt ikäisissä yhtiöissä on väistämättä tulossa mm. putkiremontti jossakin vaiheessa. Ostajien kysymykset yleensä liittyvät tehtyihin ja tuleviin korjauksiin yhtiössä, ostajat ovat hyvin valveutuneita tänä päivänä, kertoo Matinmikko.

Välitysliike saa pääosin käyttöönsä 5 vuoden PTS:n (kunnossapitotarveselvityksen), mutta sen lisäksi on tärkeää myyjän, isännöitsijän tai hallituksen puheenjohtajan haastattelu asioista, joista yhtiössä on käyty keskustelua, ja jotka eivät näy missään papereissa.

Matinkylän Huollon KP-ohjelma 10 vuodelle on erittäin hyvä niin ostajalle kuin myyjälle sekä välitystyötä tekeväälle. Se antaa hyvät raamit suunnittelulle tulevaisuuteen ja paperista näkee hyvin myös jo tehdyt korjaukset ja yhtiön toimintakulttuuri.

"Myyjän tiedonanto ja välittäjän selontotovelvollisuus sekä ostajan erityisen asian selontotovelvollisuus ovat asunto-osakeyhtiökaupassa erittäin merkittävässä roolissa", muistuttaa Matinmikko.

Onnistuneen asuntokaupan päätekeijänä on, että tietoa annetaan niin avoimesti, kuin sitä vain on ollut saatavilla, sillä vältetään monilta ongelmilta. Avoimuus on ensiarvoisen tärkeää.

"Matinkylän Huollolla käytössä oleva 10 vuoden kunnossapidon periaateohjelma on ollut erittäin hyväksi avuksi välittäjätyössäni useissa kauppoissa jo yli 10 vuoden ajan", toteaa Matinmikko tyytyväisenä.

TEKSTI: MIKKO PELTOKORPI
KUVAT: HUONEISTOKESKUS



EIJA MATINMIKKO
KIINTEISTÖVÄLITTÄJÄ LKV
HUONEISTOKESKUS

Helsingin Energialta edullista sähköä

Vuodesta 2005 lähtien on Matinkylän Huolto suositellut asukkailleen Helsingin Energian edullista sähköä. Yli 2000 aktiivista asukasta tarttui tuolloin tilaisuuteen. Tavallinen kerrostaloasukas on säästänyt näinä vuosina yli 250 euroa, rivitaloasukas jopa 1000 euroa, kun vertailee Helsingin Energian ja paikallisen myyjän sähkön hintoja vuodesta 2005.

Oheisessa kuvaajassa näkyy miten paljon tämä noin 2000 kotitalouden ryhmä on tähän asti säästänyt sähkölaskuissaan. Matinkylän Huolto toimi aktiivisena mahdollistajana ja kukin talous itse päätti siirtymisestään. Kilpailu on selvästi madaltanut vuositason eroja viime vuosina.

Vuoden 2012 alusta myös Matinkylän huollon isännöimät kiinteistöt ovat osta-

neet sähkönsä Helsingin Energialta kiinteähintaisella sopimuksella. Matinkylän Huollon järjestämän sopimuksen kautta kiinteistöille toimitetaan hiilidioksidivapaa vesisähköä, joka vuonna 2012 tuotettiin Kläsarön ja Ahvenkosken vesivoimalaitoksilla. Viime vuonna taloyhtiöiden yhteensasketut säästöt olivat sopimuksen ansiosta noin 17 000 euroa.

Käy vertailemassa!

Kannattaisiko ostaa sähkö Helsingin Energialta:
www.helen.fi/ehdotus





ORAS ELECTRA EI TUHLAA VETTA, SILLÄ SE SULKEUTUU AUTOMAATTISESTI, KUN POISTUTAAN SUIHKUSTA.

ORAS VEGA -VIPUHANASSA ON EKONAPPI

Vesi on säästämisen arvoista!

**Vesikustannuksia katetaan taloyhtiöissä yleisesti vesimaksuilla tai lämminvesimaksuilla, jotka määräytyvät asunnon henkilöl-
luvun mukaan. Vesimaksu kattaa yleensä vain osan todellisista vesikustannuksista, lopun sisältyessä yhtiövastikkeeseen.**

Tällä järjestelyllä hämmärretään veden todellinen hinta ja se, että **kaikki vesikustannukset tulevat aina lopulta asukkaiden maksettaviksi**. Samoin saattaa peittyä tarve ryhtyä todellisiin vedenkulutusta pienentäviin toimenpiteisiin, kun ei tiedosteta vesimaksun todellista suuruutta.

Käytännön esimerkki

Tässä esitettävässä esimerkissä todellisista vesikustannuksista ja niiden kattamisesta vesimaksuun ja yhtiövastikkeeseen on käytetty seuraavia kustannuseriä: veden hinta (vesi- ja jätevesimaksu) 3,2 euroa/m³ ja lämmityskustannus 75 euroa/MWh.

Jos veden kulutus on 180 l/asukas/vrk, ovat veden hinnasta ja energiakustannuksista muodostuvat vesikustannukset yhteensä 27 euroa/asukas/kk. Kun asukkailta perittävä vesimaksu on 16 euroa, jää vesikustannuksista perittäväksi yhtiövastikkeen mukana vielä 12 euroa/asukas/kk, eli 41 %.

Kun vedenkulutus alenee 140 litraan/asukas/vrk, katetaan 16 euron kuukausimaksulla jo 73 % vesikustannuksista. Jotta 16 euron vesimaksu kattaisi kaikki vesikustannukset, tulisi vedenkulutuksen laskea noin 100 litraan/asukas/vrk. Hyvin realistisena tavoitteena vedenkulutukseen voidaan pitää 100–120 l/asukas/vrk, jolloin vesikustannukset voitaisiin kattaa 16–19 euron vesimaksulla.

Miten vedenkulutusta voidaan helposti pienentää mukavuudesta tinkimättä?

Tehokkaita toimenpiteitä veden- ja energian säästämiseksi ovat kaksioitehanojen vaihtaminen vipuhanoihin.

Muita keinoja ovat paineen vakioiminen ja ylisuuren virtaaminen pienentäminen ekonapilla varustetuilla hanoilla. Etenkin julkisiin tiloihin kannattaa hankkia vettä säästävät ja hygieniää lisäävät kosketusvapaat elektroniset hanat. Tästä eteenpäin vedensäästö on käyttäjän asia muuttamalla käyttötottumuksiaan jokainen voi säästää vettä ja energiaa huomattavasti.

On kuitenkin muistettava, ettei vedensäästöä (hanoista tulevan virtaaman pienentämistä) pidä toteuttaa mielihyvän kustannuksella.

Normivirtaamat

Uusien asuntojen käyttövesiverkostot suunnitellaan siten, että hanoista saadaan vettä normivirtaamien mukaisesti. Normivirtaamat ovat: pesuallas 6 litraa minuutissa, keittiö ja suihku 12 litraa minuutissa. Myös vanhoissa kiinteistöissä tulisi pyrkiä näihin normivirtaamiin, joiden on tutkimuksissa todettu antavan esimerkiksi suihkussa miellyttävimmän suihkutuloksen.

Paineen vakioiminen

Vakiopaineventtiili parantaa kiinteistön vedenhallintaa kaikissa tilanteissa. Se vakioi kiinteistön putkiston painetasoa kaikissa huoneistoissa ja kaikissa olosuhteissa riittävälle tasolle. Samalla se poistaa tai minimoi edellä kerrotut ylikorkeasta painetasosta aiheutuvat haitat taloyhtiön saunassa seuraavasti:

- Vakiopaineventtiili alentaa vedenkulutusta lähtötilanteesta riippuen kokemusten mukaan 5–25 %.
- Energian kulutus pienenee, kun lämpimän käyttöveden kulutus laskee.
- Putkistojen ääniongelmien poistuminen asumisviihtyvyyttä.
- Veden laatu, puhtaus ja käyttölämpötila paranevat.
- Putkistojen korroosioauriot vähenevät, jolloin niiden käyttöikä kasvaa ja taloudellisuus parane.

Ylisuuren virtaaman leikkaaminen

Liian suurta virtaamaa voidaan pienentää oikeilla hanavalinnoilla. Oras Vega-vipuhanassa on ekonappi, joka rajoittaa hanan virtaaman avattaessa 75–90 prosenttiin maksimivirtaamasta käyttöpaikasta riippuen. Ekonappi ei kuitenkaan estä ottamasta hanasta tarvittaessa maksimivirtaamaa. Sama ekonappi toimii pesuallalla ja suihkussa myös lämpötilan rajoittimena estäen sen, ettei ha-

nasta vahingossa tulisi liian kuumaa vettä. Tämä on tietenkin merkittävä turvallisuustekijä esimerkiksi lapsiperheissä.

Oras Optima -termostaattihanavan käyttöventtiili on varustettu ekonapilla, joka rajoittaa vedentulon noin 60 prosenttiin maksimivirtaamasta. Ekonappi ei Optimassaakaan estä ottamasta hanasta tarvittaessa maksimivirtaamaa.

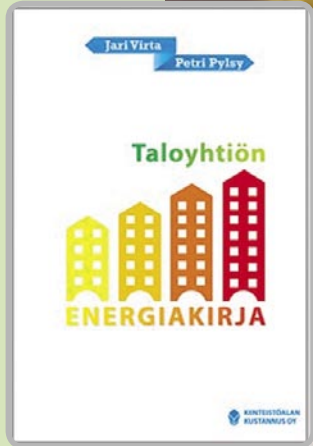
Oras Electra -kosketusvapaa elektroninen hana on mielletty ensisijaisesti vaativat hygieniatarpeet tyydyttäväksi hanaksi. Mutta se on myös vettä säästävä hana. Electra-
virtaa vettä vain silloin, kun kädet ovat pesutilanteessa hanan juoksuputken alla ja virtaama lakkaa, kun kädet otetaan pois. Joka käyttökerralla hukkujuoksumus on minimoitu ja vettä säästyy.

Käyttötottumusten muuttaminen

Edellä on esitetty sellaisia teknisiä, käyttölaitteisiin liittyviä parannuksia, joiden avulla talouksien vedenkäyttöä ja sen myötä myös energiankäyttöä voidaan huomattavasti vähentää. Tästä eteenpäin vedensäästö siirtyy käyttäjän itsensä asiaksi. Jokainen meistä voi muuttamalla käyttötottumuksiaan säästää vettä ja energiaa vielä merkittävästi.

TEKSTIT:
HEMMO PÄIVÄRINNE, PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ,
MATINKYLÄN HUOLTO
PETRI PYLSY, ENERGIA-ASIAANTUNTIJA,
SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO

Vuoden 2012 Kiinteistöalan Uroteko -palkinto annettiin Taloyhtiön energiakirja -teokselle. Kirjan ovat kirjoittaneet tekniikan tohtori Jari Virta (kuvassa) ja diplomi-insinööri Petri Pylsy Suomen Kiinteistöliitosta.



Taloyhtiön ENERGIAKIRJALLE Kiinteistöalan Uroteko 2012 -palkinto



Kiinteistöalan vaikuttajien vuosiseminaarin osallistujat äänestivät voittajan kolmen ehdokkaan joukosta. Muut finalistit olivat toimitusjohtaja Patrick Gylling, Sveafastigheter ja professori Mari Vaattovaara, Helsingin yliopisto.

Finalistiehdokkaan perustelut olivat seuraavat:

Taloyhtiön energiakirja esittelee kattavasti energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä taloyhtiöissä. Kirja opastaa taloyhtiötä siinä, miten toteuttaa järkevästi ja mahdollisimman kustannustehokkaasti erilaisia energiansäästöratkaisuja. Kirjassa osoitetaan mm. erilaisten laskelmien avulla, milloin tiettyjä energiataloudellisia korjauksia kannattaa taloyhtiössä tehdä.

Taloyhtiön energiakirja on monipuolinen tietoteos taloyhtiöiden energianhallinnasta. Se on ensimmäinen teos, joka tarkastelee rakennuskannan energiatehokasta käyttöä, ylläpitoa ja korjaamista kokonaisvaltaisesti. Aihetta tarkastellaan niin yksittäisen asukkaan vaikutusmahdollisuuksien kuin ylläpidon sekä energiakorjausten näkökulmasta.

Kirja sisältää kauan kaivattua puolueetonta ja käytännölläistä tietoa energianhallinnasta. Kirja auttaa sekä asukkaita että taloyhtiön hallinnossa toimivia ymmärtämään, mihin energiaa kuluu, miten monin tavoin kuluusta voidaan hallita ja mitä lukuisia vaihtoehtoja taloyhtiöillä on energiankulutuksen vähentämiseen.

Ei tarvitse olla insinööri kohentaakseen taloyhtiön energiataloutta – hyvään alkuun päästään jo pienillä, tietoisilla muutoksilla asukkaiden käyttötottumuksissa. Kirjassa selitetään ja havainnollistetaan konkreettisin esimerkein, kuinka paljon esimerkiksi suihkussa käynti tai vuotava hana vie vettä, energiaa ja rahaa. Taloyhtiöiden hallinnossa toimivia taas kiinnostaa, miten esimerkiksi patteriverkoston säätäminen, julkisivun lisälämmöneristämisen tai lämmitysjärjestelmän vaihtaminen vaikuttavat yhtiön energiakustannuksiin ja samalla tietysti yksittäisen osakkaan vastikkeeseen.

Maamme 1960–1970-luvuilla rakennetut rivi- ja kerrostalot ovat suurten peruskorjausten edessä. Näinä vuosikymmeninä rakennetut talot kuluttavat myös runsaasti energiaa. Kirjassa kerrotaan, miten näiden pakollisten korjausten yhteydessä voidaan parantaa myös rakennusten energiatehokkuutta. Yleensä energiakorjaukset on järkevin-

tä toteuttaa muiden, suurten ja väistämättä edessä olevien, korjaushankkeiden yhteydessä.

Selkeytensä ja monipuolisuutensa ansiosta kirja sopii paitsi asukkaiden ja taloyhtiöiden hallinnossa toimivien tietopakettiksi, myös oppikirjaksi. Samalla se herättää ajattelemaan kunkin omaa osuutta energiatalouden parantamistalkoissa. Taloyhtiöissä tehtävien energiatarkehdokkeiden vaikutukset ulottuvat yksittäisten ihmisten taloudesta ja asumisviihtyvyydestä aina yhteiskunnan energiakustannuksiin ja yhteiseen ympäristöömme.

Kiinteistön energiankulutus kiinnostaa taloyhtiötä ja yksittäistä asukasta yleensä ennen muuta siksi, että se näkyy suoraan asumiskustannuksissa. Rakennuskannan energiataloudella on kuitenkin laaja vaikutus myös yhteiskunnan energiankulutukseen. Energiankäyttöä pyritään vähentämään nyt ja tulevaisuudessa ennen muuta ympäristönsuojelun ja energiansäästön nimissä. Kiinteistöjen omistajia ohjataan kohti energiatehokkaampia päätöksiä korjausrakentamisen energiamääräyksillä. Määräysten valmistelu on käynnissä ympäristöministeriössä ja ne tulevat voimaan vuoden 2013 aikana.

Taloyhtiön energiakirjan tarkoitus on auttaa asuinkerros- ja rivitalojen asukkaita, osakkaita ja kiinteistön ylläpidosta vastaavia kohentamaan talon rakennusteknistä laatua, energiataloutta ja sisäilmastoa. Tässä tarkoituksessa kirjassa tarkastellaan 1960–1980 -luvulla rakennettuja asuinkerrostaloja sekä 1970–1990 -luvulla rakennettuja rivitaloja. Syynä kyseisten ajanjaksojen valintaan on, että maamme asuinkerrostaloista on näinä vuosina rakennettu lähes 60 prosenttia ja rivitaloista noin 80 prosenttia. Lisäksi näiden aikakausien kiinteistöt ovat monesti melkoisia energiasyöppöjä.

Kiinteistön energiatalouden parantaminen tulee aina aloittaa kiinnittämällä huomio kiinteistön käyttöön ja ylläpitoon. Aluksi on varmistettava, että kiinteistöä käytetään oikein ja että rakenteet ja tekniset järjestelmät toimivat suunnitellulla tavalla ja tehokkaasti. Vasta tämän jälkeen on aika pohtia, mitä kunnostus- ja korjaustoimia voidaan tehdä energiatalouden ja sisäilman laadun kohentamiseksi.

Kiinteistön rakenteilla ja teknisillä järjestelmillä on tekninen käyttöikä, jonka jälkeen niitä joudutaan kunnostamaan tai uusimaan. Korjausten yhteydessä kannattaa luonnollisesti pohtia myös energiatalouden parantamista – jo pelkästään energian jatkuvan kallistumisen vuoksi. Sähkön,

kaukolämmön, öljyn ja pelletin hinnat kohoavat markkinoilla tapahtuvien muutosten ja energiapolitiittisten päätösten seurauksena. Energian hintakehityksen seuraaminen ja ennustaminen onkin tärkeää, koska lämmityksen, sähkön ja veden osuus asuntoyhteisön hoitokuluista on noin 30–45 prosenttia. Lisäksi energiatehokkuuden parantaminen tasaa asuntojen lämpötiloja ja ilmanvaihtoa ja lisää tätä kautta niiden viihtyisyyttä.

Kiinteistön energiatalouden parantamisessa ei pidä keskittyä pelkästään energiansäästöön, vaan siinä pitää pyrkiä kokonaistaloudelliseen ratkaisuun. Parhaimmillaan energiatalouden parantaminen kohentaa myös rakennusten sisäilman laatua, joka puolestaan vaikuttaa asukkaiden terveyteen ja elämänlaatuun. Ellei kokonaisuutta oteta huomioon, muutokset voivat viedä jopa huonompaan suuntaan. Energiatalouden parantamistoimien vaikutukset esimerkiksi sisäilmastoon onkin syytä selvittää etukäteen, jottei niitä tule vahingossa tehdyksi sisäilman laadun kustannuksella.

Etenkin sellaisissa korjaushankkeissa, joissa rakennuksen ulkonäköä muutetaan, tulee ottaa huomioon muutoksen vaikutukset rakennuksen ominaispiirteisiin ja toimivuuteen. Esimerkiksi julkisivun lisälämmöneristämistä harkittaessa on syytä huomioida seinäpinnan suhde rakennuksen räystääseen, ikkunoihin sekä sokkeliin. Erityisen tärkeää tämä on suojelluissa rakennuksissa.

Kirjassa tarkastellaan myös tyyppillisten asuinkerros- ja rivitalojen kulutustietoja ja neuvotaan, miten jokainen asukas, osakas ja kiinteistön ylläpidosta vastaava voi niiden avulla arvioida kiinteistön nykytilaa. Kirjassa havainnollistetaan myös kiinteistön käytön ja ylläpidon vaikutusta energiankulutukseen. Korjaushankkeiden vaikutuksia pohditaan laajalaisesti erilaisten korjaushankkeiden yhteydessä. Omaksi kokonaisuudeksi on nostettu korjaushankkeen hankesuunnittelu, jonka merkitys kasvaa kovalla vauhdilla. Kirjan lopussa on arvioitu erilaisten korjausyhdistelmien yhteisvaikutuksia elinkaarikustannusten näkökulmasta.

Taloyhtiön energiakirjan on kustantanut Kiinteistöalan Kustannus Oy. Kirja on julkaistu myös maksuttomana sähköisenä versiona alla olevassa osoitteessa: http://issuu.com/mediat/docs/taloyhtion_energiakirja

TEKSTI: TT JARI VIRTA
KEHITYSPÄÄLLIKKÖ
SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO
JARI.VIRTA@KIINTEISTOLIITTO.FI

Kuntanurkkaus

Tällä uudella palstalla Espoon valtuustoon valituksi tullut Matinkylän Huolto Oy:n toimitusjohtaja **Mikko Peltokorpi** kertoo ajankohtaisia kuulumisia kuntasektorilta.

VALTUUSTOKAUSI on käynnistynyt hyvähenkisenä ja kaikki tuntuvat tiedostavan sen, että tällä vaalikaudella ollaan entistä isompien ja kauaskantoisempien päätösten edessä.

Ensimmäisessä valtuustossa yksimielisesti hylättiin **Apottihankkeeseen** mukaan lähtö, joka päätöksensä oli selkeä, vaikka on taustoiltaan ehkäpä metropolihankettakin kauaskantoisempi. Kielteinen päätös tarkoittaa sitä, että Espoo joutuu panostamaan tavoittelemiinsa modulaarisiin ratkaisuihin sekä varmistamaan myös sen, että kuntalaiset voivat HUS:ssa asioida vaivattomasti. Espoolla on siis tavoitteena eArkisto ja Kuntasovitteiset valtakunnalliseen tiedonsiirtoon soveltuvat ratkaisut.

Metropolihankkeessa Espoo joutuu tulemaan ulos kuorestaan ja ottamaan kantaa tarjolla oleviin selvitysmiesten esittämiin vaihtoehtoihin. Valtiovallan taholta tarjotaan, joko vahvoja kuntaliitoksia, jotka mahdollistaisivat ns. löysän metropolihallinnon, tai vastaavasti ellei vahvoja liitoksia kunnissa tueta, edellytetään vahvaa metropolihallintoa.

Espoon näkökulmasta katsoen tuntuu siltä, että Helsinki tarvitsee maata ja maksajia, joka ei espoolais tukea saa. Meidän näkökulmasta katsoen kaikki liittymismallit, missä Helsinki olisi mukana, joltaisi heidän määrävään enemmistöön – torpparin asemaan ei Espoossa haluta, vaikka yhteiset pääkaupunkiseudun alueen kehittämistarpeet tiedetään ja tiedostetaan.

Espoo valmistelee omaa Espoo tarinaansa koko kaupungin, sen palveluiden tuottamisen ja kuntalaisten elämän ohjauksivälineeksi. **Esportarina** on tarkoitus valmistella kevään aikana ja hyväksyä kesäkuussa valtuustossa Espoon vision, arvojen sekä keskeisten päämäärien yläpuolelle mahdollisimman kansantajuisena ja kaikkien kuntalaisten ymmärtämässä muodossa.

Tekeillä on myös linjaorganisaation toiminnan tueksi sivulta tulevat viisi poikkiteollista ohjelmayöryhmää. Ohjelmiin kootaan luottamusmiesten ja virkamiesten pienryhmissä yhteistyössä sellaiset ainekset, että kipupisteet löydetään. Kokonaisuudet sitten ratkeavat arvojen, painopisteiden ja eurojen yhteensovittamisessa. Arjessa onnistuminen kyllä edellyttää virkamieskoneiston rasvausta ja toimintojen hiomista sekä uusien toimintamallien käyttöönottoa, mutta sillekin työlle on jo hyvät pohjat luotuna.

Kokonaisuutena olen kokenut valtuustokauden alun erittäin positiivisena. Paljon odotuksia on mm. paremmin toimivista palveluista. Tietoisuus näistä tarpeista on olemassa ja yhteistä halua löytyy valtuuteuilta luoda virkamieskunnalle onnistumisen edellytykset palvelutuotannossa. Naisemmistöisen valtuuston avulla saadaan varmasti arvokeskustelun painopisteet sellaisiksi, että hyvän taloudenpidon lisäksi saadaan parannusta niihin palveluihin, missä eniten haasteita riittää.

Mikko Peltokorpi



"Omistusmuodosta riippumatta meillä ei kansallisesti ole varaa päästää omaisuutta tuhoutumaan"

OHO, näinkös tässä kävikään?

Suomen kansallisvarallisuudesta on arviolta lähes 2/3 rakennetussa ympäristössä ja rakennuksista. Korjausvelkamme kasvaa päivä päivältä yksityisten asuntoyhtiöiden, kiinteistöyhtiöiden sekä julkisen omaisuuden osalta.

Asunto-osakeyhtiömalli on perisuomalainen omistusmuoto, joka on toiminut kohtuullisen hyvin yhtiöiden perustamismuotona ja elinkaaren alkuaikoina, mutta kiinteistön ikääntyessä omistusmallin heikkoudet nousevat esiin.

Omistusmuodosta riippumatta meillä ei kansallisesti ole varaa päästää omaisuutta tuhoutumaan. Mikäli näin tapahtuu, pitää se olla omistajien tietoinen ratkaisu, joka sekkin on hyväksyttävä – ajautuminen purkukuntoon on kohtalokasta ja käsittämätöntä omaisuudenhoitoa.

Matinkylän Huollon näkemys siitä, millä tavalla omaisuudenhoito saadaan tietoisesti tavaksi toimia:

ON LAADITTAVA OMAISUUDEN HOIDON LINJAUKSET

- Kiinteistönpitostrategia tai meidän tapa toimia
- Hallittu alarajo, ylläpitävä tai tasoa ja omaisuuden arvoa kohottava – tarkoittaa siis tietoista valintaa
- Korjaustarpeiden esiin tuominen kokonaisuusien kautta
- Yksittäisen korjaushankkeen liittäminen kokonaisuuteen ja jokaisen korjaushankkeen mieltäminen samalla energiansäästöhankeeksi

YKSITTÄISEN KORJAUSHANKKEEN HANKEORGANISAATION VALINTA JA HANKKEEN VAATIMUSTASON MUKAISTEN RESURSSIEN VARAUS

- Valmisteltavan hankkeen projektiorganisaation valinta
- Isännöitsijän roolin määrittäminen suhteessa projektiorganisaatioon
- Isännöitsijä hoitaa hallinnon ja talouden, vain poikkeustapauksissa sopii projektin vetäjäksi

HANKESUUNNITTELULLE OIKEAT JA RIITTÄVÄT LÄHTÖTIEDOT

- Kuntotutkimusten laatijan valinta – halvin ei koskaan voi olla paras
- Suurimmat virheet tehdään, kun ei panosteta oikein tänne prosessin alkupäähän
- Yksittäisen korjaushankkeen hankevalmistelua edeltävänä on teetettävä kuntotutkimukset ja selvitykset vaihtoehtoisten toteutustapojen pohjaksi – tuotava siis aitoja vaihtoehtoja, joista yhtiökokous voi valita
- Yhtään isompaa hanketta ei saa käynnistää ilman rakennusosakohtaisia kuntotutkimuksia
- Itse hankkeen valmisteluprosessiin löytyy alan kirjallisuutta ja oppeja
- Suunnitteluasiakirjojen laadinta ja niiden huolellinen läpikäynti on tehtävä kunkin suunnittelukokonaisuuden osalta sekä niiden yhteiset rajapinnat selvittämällä
- Tarjouskyselyyn näkyviin selvästi YSE:n vakiokäytännöistä poikkeavat vaatimukset sekä ohje YSE:n vaatimusten muuttamiseksi esim. seuraavasti:
 - takuuajan vakuus min 5%
 - takuuajan pituus 2–10 v työstä riippuen?!
 - urakan välitavoitteiden viivästysvaatimukset hankekohdaisesti määriteltynä luonteviini työvaiheisiin tai esim. porraskohtaisesti, kylpyhuonekohtaisesti jne.
 - viivästymisvaatimukset koko hankkeen osalta

TARJOUSNEUVOTTELUIEN TÄRKEYDEN KOROSTAMINEN

Tarjousneuvottelu on viimeinen paikka tuoda esiin suunnittelun puutteet tai lisäselvitystä vaativat kohteet.

SOPIMINEN

Itse urakkasopimus on laadittava aina kirjallisena valmiita toimialan malleja käyttäen ja omat erityistarpeet niihin soveltamalla. Urakkasopimuksessa sovitaan mm. töiden valvonnan määrästä ja tavasta, jotka on esitetty jo urakkaselyaineistossa yksiselitteisesti.

TEKSTI: MIKKO PELTOKORPI

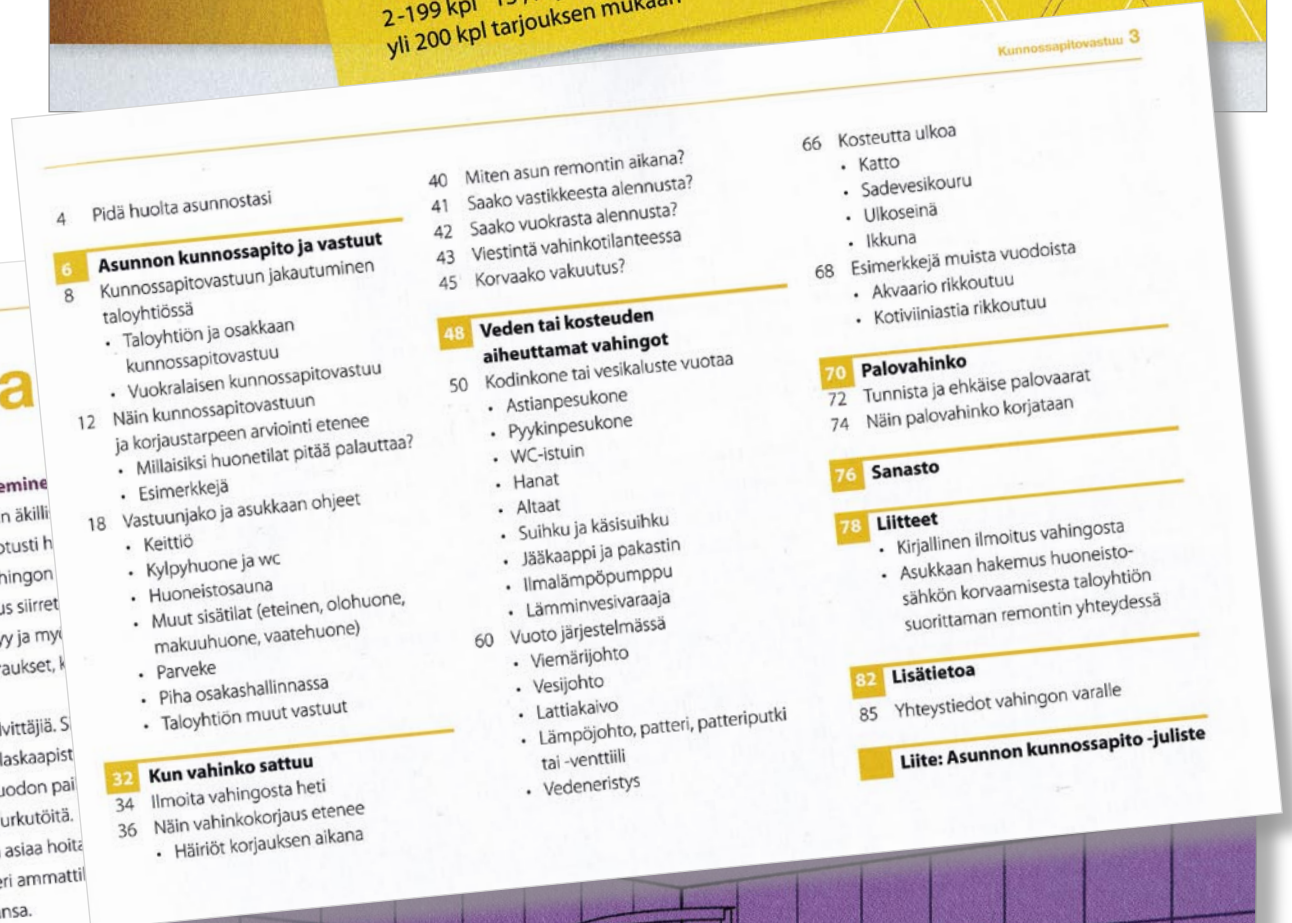
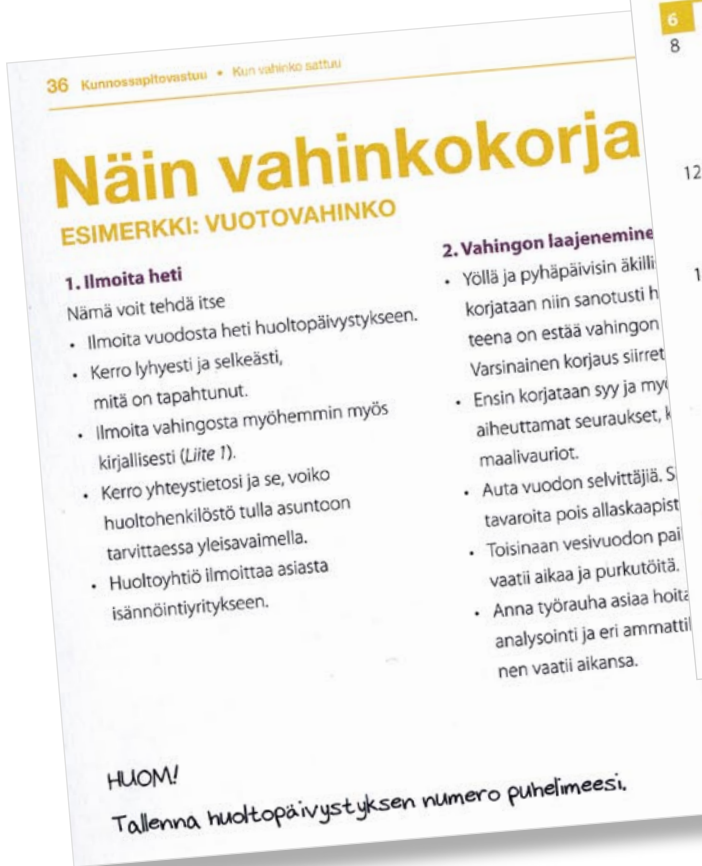
Osakkaan ja vuokralaisen kunnossapitovastuut selviksi

Asianmukainen huolehtiminen asunnosta ehkäisee vahinkoja. Yllättäviä tilanteita sattuu kuitenkin lähes jokaiselle.

Kunnossapitovastuu-opas kertoo asukkaalle, mistä kunnossapidosta hän on itse vastuussa ja kenelle, miten ja milloin hän ilmoittaa vahingosta. Oppaan avulla asukas oppii toimimaan oikein yllättävissäkin tilanteissa.

Kun asukkaat havainnoivat ja toimivat oikein vahinkotilanteessa, korjauskustannukset, lisävahingot ja riidat vähenevät.

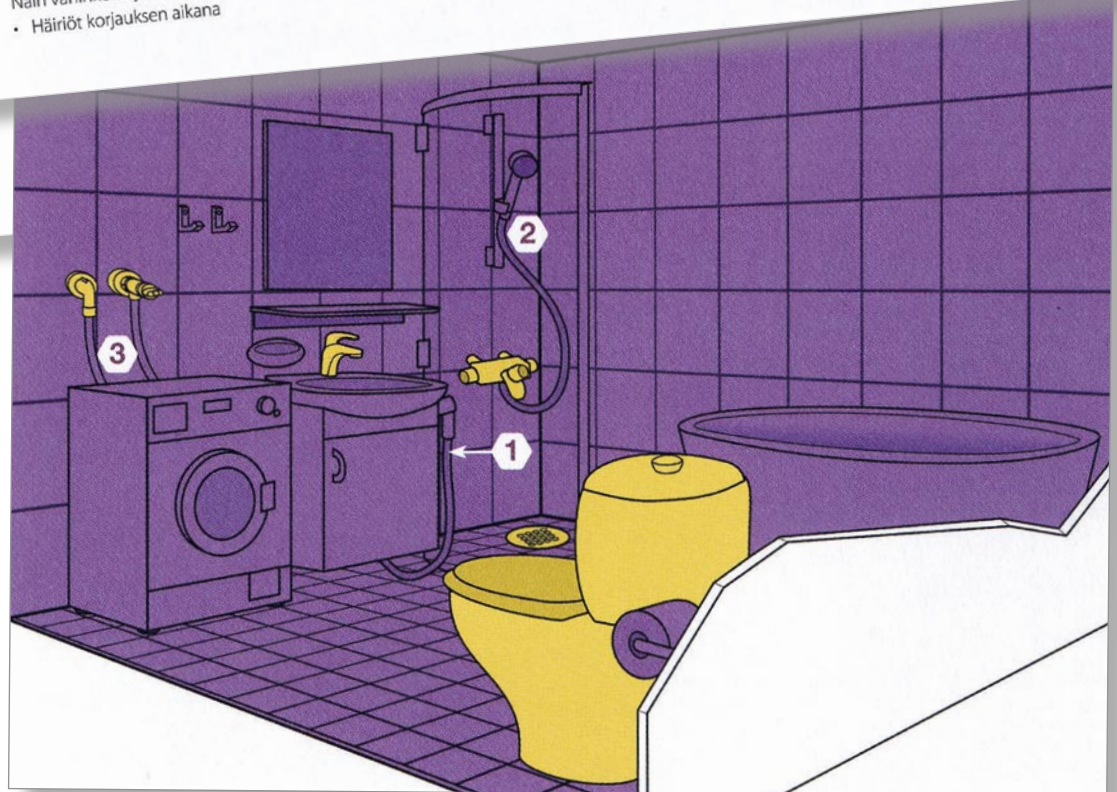
Opas pitää sisällään myös näppärän julisteen, jonka kuvien avulla selvittää asukkaan ja taloyhtiön vastuuta. Opas on 88-sivuinen. Saatavana myös ruotsiksi ja englanniksi. Kustantaja Isännöinti.fi.



MITEN HYÖDYNNÄT:

Hankkimalla kaikkiin huoneistoihin oppaat, on se edullista riskien hallintaa.

Pienellä panostuksella voidaan estää tuhansien eurojen vuoto- ja korjauskulut sekä aikaa vievä hallinnollinen selvittelytyö soveltamalla tämän oppaan oppeja arjen asumisessa.



Remontoijan tärkein työkalu

Osakkaiden tekemät huoneistoremontit kuuluvat jokaisen taloyhtiön arkeen. Osakas ei useinkaan tunne huoneistoremontteihin liittyviä ilmoitusvelvollisuuksia, valvontaa ja sen kustannuksia, erilaisten remonttien erityispiirteitä tai kunnossapitovastuuta osakkaan ja taloyhtiön välillä

Huoneistoremonttiopas on tarkoitettu kaikille taloyhtiön osakkaille. Se pitää sisällään kaikki tiedot siitä

- miksi, miten ja milloin remontista pitää ilmoittaa,
- miten ja miksi remonttia valvotaan,
- kuka osallistuu kustannuksiin sekä
- millaisia erityispiirteitä eri remonteilla on.

Opas on 84-sivuinen. Saatavana myös ruotsiksi ja englanniksi. Kustantaja Isännöintiliitto.



kotitalo
TIETOA TALOYHTIÖN PÄÄTTÄJILLE

Huoneistoremontti

Ratkaisuja kodin remontoijalle

Remontoi oikein, paranna asumisviihtyisyyttä ja lisää huoneiston arvoa.

Oppaan hyödyt taloyhtiölle:

- remontit tehdään oikein
- säästöjä, kun ei virheitä ja vahinkoja
- selvittää vastuut
- lisää taloyhtiön arvon
- yhteinen tietotaso parantaa ilmapiiriä

Hinnat

1 kpl 20,-/kpl (sis. alv 9%)
2-199 kpl 13,-/kpl (sis. alv 9%)
yli 200 kpl tarjouksen mukaan.

4 Osakkaalle

- Suunnitteletko remonttia?

6 Remontoi oikein

- 8 Mitä saan remontoida?
 - Kuuluuko parveke tai piha hallintaan?
- 10 Miksi ja miten remontista ilmoitetaan?
 - Milloin remontin saa aloittaa?
 - Remontit, joista on aina ilmoitettava
 - Remontit, joista ei tarvitse ilmoittaa
 - Viranomaislupaa vaativat remontit
 - Mitä tarkoittaa hyvä rakennustapa?
 - Kuka vastaa remontti-ilmoituksen kustannuksista?
- 19 Miten ja miksi remonttia valvotaan?
 - Kuka maksaa valvonnan kustannukset?
- 21 Vahingonkorvausvastuu remontissa
 - Tarkista vakuutukset

26 Remonttiohjeita

- 29 Kylpyhuoneremontti
- 34 Keittiöremontti
- 39 Wc-tilan remontti
- 41 Lattioiden uusiminen
- 44 Väliseinien muutokset
- 47 Sähköjärjestelmien uusiminen
- 51 Löylyhuoneen kunnostus
- 53 Parvekeremontti
- 57 Piharakenteiden ja istutusten uusiminen
- 58 Ilmalämpöpumpun asennus

62 Kunnossapitovastuu taloyhtiön ja osakkaan välillä

- Milloin taloyhtiö osallistuu remontin kustannuksiin?
- Esimerkkejä

70 Liitteet

- 72 Sopimusmalli parvekelasituksen rakentamisesta
- 74 Malli pienurakkasopimuksesta
- 76 Malli: Osakkaan ilmoitus huoneistoremontista
- 76 Kylpyhuone
- 77 Keittiö
- 78 WC-tila
- 79 Sauna
- 80 Sähköjärjestelmät

82 Lisätietoa

Remonttiohjeita

Näin remontoit kylpyhuoneen, keittiön, wc:n, lattiat, väliseinät, sähköjärjestelmät, löylyhuoneen, parvekkeen

Miksi ja miten remontista ilmoitetaan?

MUISTA AINA!

Osakkaan tulee ilmoittaa kirjallisesti taloyhtiölle huoneistossa tehtävistä remonteista. Ilmoitus tehdään isännöintiyritykselle.

MIKSI TARVITSISIN

HUONEISTOREMONTTI-OPASTA?

Television remonttiohjelmat stailauksineen antavat muutostöistä aivan liian kevyen kuvan.

Remontin tekeminen on aina vaativa hanke, jossa ennakkosuunnittelu, omien tarpeiden miettiminen ja vaihtoehtojen harkinta kannattaa.

Hyvin suunniteltu on puoliksi tehty!



Osakkaan tulee ilmoittaa kirjallisesti huoneistossa tehtävistä remonteista taloyhtiölle ja toimittaa ilmoitus isännöintiyritykselle. Isännöintiyritys huolehtii siitä, että remontista ilmoitetaan muille osakkaille, jos se vaikuttaa muiden huoneistojen käyttämiseen.

Osakkaan on tehtävä kirjallinen ilmoitus esimerkiksi silloin, kun hän aikoo tehdä remontin kylpyhuoneen vedeneristeisiin tai vesikalusteisiin, huoneiston kantaviin seinärakenteisiin, taloyhtiön vastuulla oleviin vesi-, viemäri-, lämmitys- ja ilmastointijärjestelmien osiin.

Osakkaan tulee ilmoittaa myös sellaisista remonteista, jotka voivat aiheuttaa meluhaittaa muille taloyhtiön osakkaille. Jos esimerkiksi lattiapinnoinneena oleva muovimatto vaihdetaan mosaiikkiparkettiin, askeläänet voivat jatkossa kuulua alakertaan. Taloyhtiö voi tällöin edellyttää, että äänieristyksen taso pysyy ennallaan.

Ilmoitusvelvollisuus ei koske työnaikaista tilapäistä häiriötä, jos se on laadultaan tavannaomaista. Osakkaan on kuitenkin hyvä ilmoittaa remonteista ja niiden aiheuttamista haitoista



Pesutilojen kunnostus osakkaan toimesta

Asunto-osakeyhtiössä taloyhtiö omistaa rakennuksen huoneistoineen. Osakkaat omistavat yhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat hallitsemaan yhtiön rakennuksessa sijaitsevaa huoneistoa. As. Oy-lain 77 §:n mukaan osakkaalla on oikeus tehdä muutostöitä niissä tiloissa, joihin hänellä on hallintaoikeus.

Muutostyöstä, joka vaikuttaa taloyhtiön vastuulla oleviin eristyksiin, vesi- ja sähköjohtoihin tai ilmanvaihtojärjestelmään, on ennen työn aloitusta ehdottomasti ilmoitettava hallitukselle tai isännöitsijälle.

Ilmoitusvelvollisuus koskee erityisesti kylpyhuoneita niiden vaativien rakenteiden vuoksi.

Mittavat muutostyöt

Mikäli huoneistoon rakennetaan kiinteä huoneistosauna kylpyhuoneen ulkopuolelle tai huoneiston pesutiloja laajennetaan, on kyseessä aina mittava rakennuslupaa vaativa asia. Tällöin taloyhtiö antaa ensin mahdollisen suostumuksen hankkeelle, sekä valtuuttaa osakkaan hakemaan taloyhtiön puolesta rakennuslupan, joka haetaan Espoon kaupungin rakennusvalvontavirastosta. Jos taloyhtiössä on aiemmin toteutettu vastaavan tyyppinen mittava muutostyö, ei taloyhtiöllä ole oikeutta estää hankkeen toteutusta.

Kylpyhuoneen sisälle asennettavat ns. kalustesaanat (esim. Sauna-Dusch) eivät vaadi rakennuslupaa, sillä ko. sauna voidaan purkaa ja koota ilman, että vesieristeisiin joudutaan koskemaan.

Taloyhtiön kunnostusvelvollisuudesta

Taloyhtiö on velvollinen kunnostamaan pesutilojen vesieristeet alkuperäistä vastaavaan tasoon, mutta vain silloin, kun vesieristeiden kunnostustarve on todettu taloyhtiön toimesta. Tällöin taloyhtiö maksaa kaikki vesieristeiden kunnostustyöt tarvittavine pohja- ja kuivatustöineen. Kaikki sisustukselliset lisäykset esim. lattialämmitykset ja laatoitukset suoritetaan ainekustannuksineen osakkaan lukuun.

Kun pesutilojen kunnostustarve on lähtöisin huoneiston osakkaan tarpeista, eikä vesieristeiden kunnostustarvetta ole, maksaa kaikki kunnostustyöt ko. huoneiston osakas. Tällöin taloyhtiö kuitenkin valvoo vesieristeiden kunnostustöiden suorituksen hyvän rakennustavan edellyttämässä laajuudessa osakkaan lukuun.

Nykymääräykset

Ympäristöministeriön laatiman Suomen rakentamismääräyskokoelman C 2-osion mukaan kylpyhuoneen lattia ja

kaikki seinät tulee vesieristää kattoon saakka.

Mikäli kylpyhuone laatoitetaan, tulisi sekä lattia että seinät vesieristää ja laatoittaa, jotta käytettävästä vedeneristeestä tulisi mahdollisimman yhdenmukainen.

Tarkastukset

Pesutilojen kunnostustyössä työn valvojan tulisi suorittaa tarkastukset ainakin purkuvaiheessa sekä vedeneristeiden asennuksen jälkeen ennen laatoitustyötä.

Toisinaan on tarpeen tehdä tarkastus ennen kuin työ on alkanutkaan. Kunto- ja purkutarkastusten yhteydessä voidaan sopia kunnostustyön laajuudesta ja oikeista työtavoista. Viimeistään purkutarkastuksen yhteydessä voidaan vielä todeta mahdollinen taloyhtiön vastuulle ja maksettavaksi kuuluva vedeneristeiden kunnostustarve.

Tarkastuskäynneistä laaditaan maksullinen muistio, joka osakkaankin olisi syytä saada. Muistio on erittäin pätevä asiakirja esim. huoneiston myynnin yhteydessä.

Vedeneristeet

Vedeneristeinä tulee käyttää ainoastaan VTT:n vedeneristysertifikaatin saaneita tutkittuja tuotteita, joita on markkinoilla lukuisia.

Vedeneristystyöntekijöillä tulee olla henkilösertifikaatti tai käytettävän tuotteen myyjän antama todistus käydystä koulutuksesta tuotteen käyttöön.

Vedeneristeiden asentaminen vaatii erityistä ammattitaitoa ja kokemusta. Vedeneristeet asentaa aina ammattitaitoinen urakoitsija.

Laatoittaminen

Suosittellemme kylpyhuoneen lattian ja seinien laatoitusta, koska hyvän rakennustavan mukaan tehtynä laatoitus (ja huolella tehty vedeneriste) ovat pitkäikäisempiä ja siten kokonaisedullisempia kuin esimerkiksi muovimatto. Laatoitettu ja oikein kunnostettu kylpyhuone nostaa huoneiston arvoa, joka on mitattavissa huoneistoa myydessä.

Lattiakaivot, sulut ja wc-istuimet

Pesuhuoneiden seinäkaivot, isokokoiset ns. ruotsalaiskaivot ja yli 20 vuotta vanhat lattiakaivot kannattaisi uusita taloyhtiön lukuun aina kylpyhuoneiden kunnostustöiden yhteydessä.

Mikäli kylpyhuoneen vesikalusteissa tai pattereissa ei ole lainkaan sulkuventtiileitä tai ne ovat huonokuntoisia, niin ne kannattaa uusita tai lisätä samassa yhteydessä. Tällöin mahdollisen vesikalusteen uusimisen yhteydessä suoritettavat vesikatkot jäävät pois.

Yli 20 vuotta vanhat wc-istuimet kannattaisi aina uusita pesutilojen kunnostustöiden yhteydessä. Vanhojen wc-istuinten nielut alkavat olla niin kuluneita, ettei ”tavara” tahdo poistua. Samoin vanhat wc-istuimet vuotavat liian

usein. Kun wc-istuin uusitaan uudenaikaiseksi 2-toimiseksi (iso- ja pienihätä) wc-istuimeksi, koituu siitä selvää hyötyä vedensäästön muodossa.

Takuut ja vastuut

Kylpyhuoneen kunnostustyöstä pitää aina tehdä kirjallinen sopimus urakoitsijan kanssa. Ennen sopimuksen solmimista on syytä varmistua urakoitsijan ammattitaidosta sekä siitä, että urakoitsijalla ei ole rästejä viranomaisvelvoitteissa, kuten esim. maksamattomia veroja tai sosiaalimaksuja. Urakoitsijan tulee myös kuulua ennakkoperintärekisteriin. Ko. tiedon voi tarkistaa Internetistä osoitteesta <http://www.ytj.fi>.

Kylpyhuoneen kunnostustyön normaali takuu-aika on 2 vuotta, jos niin on kirjallisesti sovittu, ja se alkaa kylpyhuoneen valmistumisesta. Tänä aikana urakoitsija on velvollinen kunnostamaan veloituksetta takuun piiriin kuuluvat viat ja puutteet.

Urakoitsija vastaa takuuajan jälkeenkin sellaisista virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai olevan seurausta sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä ja joita tilaaja ei ole kohtuuden mukaan voinut havaita vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana. Tästäkin vastuustaan urakoitsija on vapaa, kun kymmenen vuotta on kulunut takuuajan alkamisesta.

Urakoitsija on ensisijaisesti vastuussa tekemästään työstä. Mikäli myöhemmin havaitaan ns. 10-vuotisivastuun piiriin kuuluvia rakennusvirheitä ja urakoitsijaa ei saada edesvastuuseen, vastuu siirtyy aina työn tilaajalle, oli se sitten osakas tai taloyhtiö. Kunnostustyön valvonta ei siirrä vastuuta valvojalle eikä poista tilaajan ja urakoitsijan vastuuta.

Vastuunjako

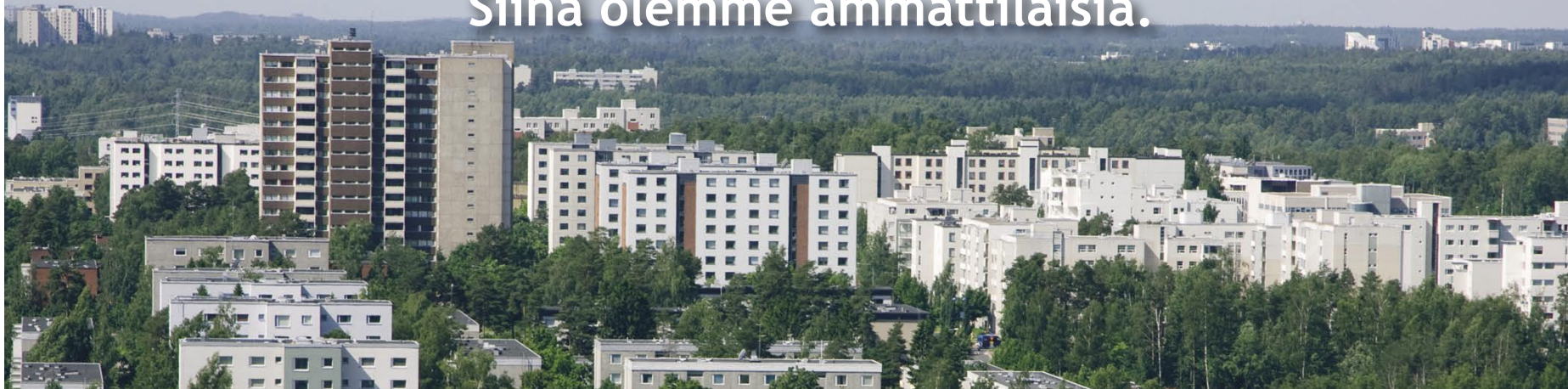
Isännöintiliiton laatiman Kunnossapitovastuuoppaan mukaisesti osakkaan vastuulle kuuluvat pesutiloissa mm. pesuallas, alakatto, amme, suihkukaappi, valaisimet, kiuas, lauteet sekä kiintokalusteet.

Taloyhtiön vastuulle kuuluvat wc-istuin, hanat, vesi- ja lämpöjohdot, viemärit ja lämmityspatterit sekä pistorasiala ja valokytin.

Taloyhtiö voi kunnostustapauksessa ottaa vastuulleen osakkaan vastuulle kuuluvia em. asioita, kunhan kaikkia osakkaita kohdellaan yhdenveroisesti.

As. Oy-laki määrittää pesutilojen kunnostamisen vastuut karkealla tasolla ja vallitseva oikeuskäytäntö muo- vaa käytännön tulkintoja jatkuvasti uusien oikeustapausten myötä.

Isännöinti on omaisuuden hoitamista. Siinä olemme ammattilaisia.



M Matinkylän Huolto

> ISÄNNÖINTI
> TEKNISET ASiantuntijapalvelut
> KIINTEISTÖHOITOPALVELUT

Matinkylän Huolto – palveluksessasi

Matinkylän Huolto poikkeaa monista muista kiinteistöalan yrityksistä omistuspohjansa ja tavoitteidensa suhteen.

Olemme asiakasyhtiöidemme omistama, voittoa tavoittelematon yritys, jonka ensisijaisena tavoitteena on tuottaa asiakkaidensa tarvitsemat isännöinti-, kiinteistöhoito-, ympäristöhoito- ja rakennuttajapalvelut mahdollisimman tehokkaasti ja laadukkaasti siten, että asiakkaiden omaisuuden arvo säilyy tai nousee asiakkaan omista tavoitteista riippuen.

Matinkylän Huollon isännöintitoiminta on ollut ISA-auktorisoitu jo vuodesta 1988 lähtien, ja isännöintiyrityksömme on auditoitu viimeksi vuonna 2011.

Olemme lähellä asiakkaita

Matinkylän Huolto Oy palvelee asiakkaitaan kiinteistöhuollon tehtävissä pääasiallisesti Matinkylässä ja sen lähi-alueilla Etelä-Espoossa. Isännöintimme piirissä on kohteita myös muilta alueilta.

Toimitilamme sijaitsevat keskeisellä paikalla Matinkylässä, asiointi asiakaspalvelupisteissämme on siis helppoa. Huomattava osa henkilökunnastamme asuu Matinkylässä, joten tuntuma alueen asioihin säilyy myös työajan ulkopuolella.

Toimimme myös edunvalvojana

Olemme valinneet toimintastrategiaksemme osallistumisen alueen kokonaisvaltaiseen kehittämiseen, koska sen kautta asiakkaidemme omaisuuden arvo tulee parhaiten turvatuksi.

Laajan yhteistyöverkostomme kautta ylläpidämme yhteyksiä eri sidosryhmiin alueen kannalta parhaan tuloksen aikaansaamiseksi koko eteläistä Espoota koskevana.

Olemme olleet mukana kaikissa keskeisissä alueen kehittämishankkeissa jo vuosikymmenten ajan.

Matinkylän arvostus asuinalueena on yrityksemme, alueemme asiakasyhtiöiden sekä Espoon kaupungin ja muiden keskeisten sidosryhmien yhteisponnistuksin noussut valtavasti, erityisesti viimeisten vuosien aikana Kauppakeskus Iso Omenan tulon myötä.

Koulutus- ja kehitystoiminta

Nykyaikainen kiinteistönpito on varsin vaativaa toimintaa, jossa oikeat päätökset edellyttävät oikeaa tietoa tuekseen.

Koulutamme jatkuvasti omaa henkilöstöämme sekä kehitämme asiakasyhtiöidemme hallitusten jäsenten ja asu-

kastoimikuntien edustajien tietämystä kiinteistöhoitoasioissa. Järjestämme koulutustilaisuuksia, joihin hankimme luennoitsijoiksi alan asiantuntijoita.

Matinkylän Huolto Oy on ollut edelläkävijä monessa kiinteistöhoitoalan kehityshankkeessa.

• Isännöinti

Isännöinti on kiinteistön ja asukkaiden päivittäiseen elämään liittyvien asioiden mahdollisimman joustavaa hoitoa.

Isännöinnissä korostamme organisaatio-osaamista ja laajan kumppanuusverkostomme osaamiseen perustuvaa yhteistyötä. Ammattitaitoisella isännöinnillä luodaan yhdessä asiakasyhtiön hallituksen kanssa hyvän omaisuuden hoidon edellytykset.

• Kiinteistöjen hoito ja huolto

Kiinteistöjen hoidon ja huollon osalta korostamme paikallisen toimijan vahvuuksia. Paikallistuntemus ja asiakkaan lähellä oleminen luovat turvallisuutta sekä mahdollisuuden hyvälle vuorovaikutukselle ja nopealle palvelulle.

• Ympäristöhoito

Ympäristöhoitoon liittyvät palvelut kattavat talviajan lumi- ja hiekoitustyöt, kesäajan istutusten ja viheralueiden hoidon sekä ympärivuotisen puhtaanapidon. Ympäristöön liittyen teemme työtämme päivittäin siten, että ekologisuus, ympäristö ja mahdollisimman vähän päästöjä aiheuttavat ratkaisut olisivat asiakkaidemme päätösten teos keskeisessä roolissa.

• Energianhallinta

Keskimääräisen asuinkiinteistön hoitomenoista aiheutuu noin 45% energian-, sähkön- ja vedenkulutuksesta. Energiaverojen ja energian hinnan kasvun myötä näihin kustannuksiin aiheutuu suuria nousupaineita. Me olem-

me jo vuosia panostaneet energianhallintaan yhteistyössä asiakkaidemme kanssa. Hoitokohteemme tavaramerkki on porrasaulan tai ilmoitustaulun monipuolinen energiankulutustiedote.

• Rakennuttaminen

Kiinteistökanamme ikääntyessä korjaustarve rakennusosien vanhetessa kasvaa ja toisaalta asukkaiden vaatimukset nousevat. Laaja korjausrakentamisen osaaminen ja paikallistuntemus tekevät rakennuttamispalvelustamme vahvan täydennyksen isännöintipalveluumme ja luo kiinteistöjen arvon säilyttämiselle parempia edellytyksiä. Meillä jo yli 10 vuotta käytössä olevat Kunnossapidon periaateohjelmat on moneen kertaan toimialallamme palkituksi tullut tuotteistettu palvelumme, jonka turvin omaisuudenhoito jokaisen asiakkaamme osalta on suunniteltua ja ennakoitua. Ohjelmissa esitetään korjaushistoria, kunkin yhtiön tutkimustarpeet sekä korjaustarpeet tulevalle 10 vuodelle. Ohjelmat päivitetään vuosittain, hyväksytään yhtiökokouksissa ja liitetään aina isännöitsijäntodistuksen ohkeen.

• Siivous

Yhteiskäyttötilojen siivous on merkittävä osa kiinteistöhoitoa ja sen avulla luodaan viihtyisät asumisolot.

Asiakas voi ostaa siivouspalvelun yhdessä muiden palveluiden kanssa kauttamme haluamansa siivousohjelman mukaisella sisällöllä. Asiakasyhtiöidemme tarvitsemat siivouspalvelut ostetaan kumppanuusverkostoomme kuuluvilta siivousliikkeiltä.

Toiminnan kulmakivet

Kaiken toimintamme peruskiviä ovat suunnitelmallisuus, tehokkuus ja taloudellisuus. Näiden perusasioiden hallintaan ja kehittämiseen olemme vuosien mittaan määrätietoisesti panostaneet yhteistyössä asiakkaidemme kanssa.

Asiakaslähtöisyys, turvallisuus ja nykyaikaisuus ovat ominaisuuksia, joita asiakkaamme ovat meissä arvostaneet.

Nykyaikaista kiinteistönpitoa asiakkaan eduksi

Olemme kiinteistöhuollon ja isännöinnin palveluyrityksenä suuri paikallistoimijoiden joukossa. Siksi meillä on ollut varaa panostaa alan viimeisimpään tietotekniikkaan ja henkilöstöemme koulutukseen.

Läpinäkyvien tietojärjestelmien avulla asiakas voi halutesaan seurata monia toimintoja suoraan Internetin kautta.



YMPÄRISTÖN PERUSPARANTAMISHANKE JA SEN JÄLKITOIMET YHTEISTYÖSSÄ ESPOON KAUPUNGIN KANSSA OVAT MUUTTANEET MATINKYLÄN KATUNÄKYMIÄ VEHREÄMMÄKSI.

Vierivät kivet eivät sammaloidu

Matinkylän Huolto on aikaansa seuraava monialayritys, jonka asiakkaat pysyvät mukana toimialan kehittymisessä. Olemme koko ajan mukana isännöinnin ja huollon kehityksessä kehittämässä toimialamme asioita.

Oheen on kerätty esimerkinomaisesti muutamia lähinä energiatalouden kehittämiseen liittyviä hankkeita, joissa olemme olleet mukana.

Tekniikka auttaa meitä keskittymään tärkeimpään eli asiakkaidemme palvelemiseen.

Meillä on pitkäaikainen kokemus hankkia asiakkaillemme mittavat ostoedut monissa eri hankinnoissa suuren volyymin turvin. Tämä voidaan tehdä aina yksilöllisesti asiakkaan erityistarpeet huomioiden.

Vuoden 2012 alusta alkaen olemme mm. ostaneet asiakkaidemme kiinteistösähkön ns. vesisähkönä.

Osaaminen luo turvallisuutta

Asunto on lähes jokaiselle suomalaiselle elämän suurin investointi ja siksi on tärkeää, että siitä pidetään hyvää huolta. Palveluksessamme on kiinteistönhoidon eri osa-alueiden ammattilaisia, joita koulutamme jatkuvasti pysymään tehtäviensä tasalla.

Asiantuntijamme hoitavat huolella ja pitkäjänteisesti asiakasyhtiöidemme hallinnolliset tehtävät ja talouden sekä vievät ammattitaidolla läpi laajat korjaushankkeet asiakkaan tarpeet huomioiden ja ulkopuolisiin asiantuntijoihin turvautuen siinä laajuudessa kuin asiakas haluaa.

Asiakkaamme voivat luottaa osaamiseemme – olemme ISA-auktorisoitu isännöintiyhteisö. Kaikkia auktorisoituja yhteisöjä valvotaan ISA ry:n laatimien sääntöjen mukaan.

Suunnitelmallisuus estää ikävät yllätykset

Mikäli kiinteistönhoitoa ei perusteta suunnitelmallisuuteen ja ennakointiin, saattavat virheet tulla kalliiksi ongelmien ilmaantuessa yhtä aikaa.

Edellyttämme, että isännöimissämme asiakasyhtiöissä tehdään historiatietoihin ja laajoihin kuntotutkimuksiin pohjautuvat kiinteistönpidon periaateohjelmat.

Ohjelmissa on esitetty keskeiset korjaus- ja kehittämistarpeet seuraavalle 10 vuotiskaudelle. Kun ohjelmat on vielä hyväksytty kunkin yhtiön yhtiökokouksessa ja liitetty isännöitsijäntodistuksen oheen, on suunnitelmallinen elinkaaren hallinta taattu.

1. Koko Matinkylää koskevia hankkeita

- Matinkylän energiaviikot kouluille suunnattuina 1995, jolloin jaettiin mm. alueen ala-asteille Tarmo Koiviston hauska kirjanen, HEI, KAIKKI TOIMIII!, ISBN 951-627-073-5
- Yritys oli mukana MOTIVAN hankkeessa luomassa Energiaexpertin käsikirjaa, julkaisu ISBN 951-685-018-9. Energiaexperttejä koulutettiin alueella tämän jälkeen usean vuoden ajan
- Masanova-projekti, alueellisia kehittämiskohteita Matinkylässä 1995
- Ympäristön perusparantamishanke 1996 ja sen jälkitoimet yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa
- Kesäkukkaprojekti 1997
- 2005 ison kampanjan avulla kotitalouksille helppo mahdollisuus vaihtaa sähköyhtiötä, vuodessa lähes 2000 siirtymää
- 2012 alusta kaikki kiinteistösähkö vihreänä sähköinä noin 100 kiinteistöön sekä MH Oy:n omaan käyttöön.
- MASA lehti 1-2 kertaa vuodessa noin 25000 talouteen sisältäen teema-aiheina mm. energiatehokkuus ja hiilijalanjäljen vähentäminen, ks. <http://www.matinkylanhuolto.fi/julkaisut/masa/>

2. Asiakasyhtiöitä koskevia hankkeita

- Systemaattinen energiankulutusten seuranta 1980-luvulta saakka
- Kattava kiinteistöautomaatiojärjestelmä 1991–1992 noin 50 kiinteistöön
- Viherympäristöliiton palkitsemat useat pihojen perusparannukset 2000-luvulla
- Kattavat kunnossapidon periaateohjelmat (1+4+5 vuotta) isännöitävissä kohteissa, ensimmäiset vuodesta 2000 lähtien.
- Ohjelmat päivitetään vuosittain, toimitetaan kaikille osakkaille ja hyväksytään yhtiökokouksissa sekä liitetään isännöitsijäntodistuksen oheen
- Tiedotus isännöintikohteissa asukkaille neljännesvuosittain rappukäytävissä energian- ja vedenkulutuksesta graafeina

3. Yrityksen oman toiminnan hankkeet

- Oman toiminnan ympäristöjärjestelmä on ollut käytössä 1997 lähtien, ks. <http://www.matinkylanhuolto.fi/yritysesittely/ymparistoasiat/>
- Yrityksellä on omassa käytössään mm. sähköauto 1990-luvulta saakka

TEKSTIT: MIKKO PELTKORPI



ISA-auktorisoitu
isännöintiyhtiö



Isännöintiliitto



Matinkylän Huolto Oy:n hallitus asetti yritykselle vuonna 2008 tehtäväksi laatia toimintastrategian vuoteen 2015 saakka.

Strategian laatimista varten perustettiin työryhmä, joka koostui yrityksen avainhenkilöistä sekä yrityksen hallituksen edustajista.



SUUNNITELLUSTI KOHTI VUOTTA 2015

Strategian laatimisen lähtökohtana käytettiin yrityksen oman henkilökunnan tietoja, käsityksiä ja arvioita.

Henkilökunta teki oman arvokkaan työnsä ja laati kuvauksen yrityksen nykytilasta, vahvuuksista, tulevaisuudesta sekä ympäristön tulevista vaikutuksista Matinkylän Huolto Oy:n toimintaan. Tätä kautta koko huollon henkilökunta saatiin sitoutettua strategiatyöhön ja tänä vuonna alkavaan valmistava asioiden käytännön toteuttamiseen on järkevää, mielekästä, perusteltua ja ennen kaikkea paljon sujuvampaa.

Yrityksen arvot

Työryhmä kävi läpi kovan luomistyön jonka etenemistä tahditettiin puolen vuoden aikana pidetyssä 9 kokouksessa. Lähtötilanteen ja muutosvoimien arvioinnin jälkeen työryhmässä määriteltiin Matinkylän Huollon ARVOT, joiksi kiteytyi

**LUOTETTAVA
YHTEISTYÖKYKYINEN
KEHITTYVÄ**

Näiden kolmen sanan taakse sisältyy paljon asioita ja lupauksia, joiden täyttämiseksi meillä on yrityksenä kova työ.

- Olemme LUOTETTAVIA, eli avoimia ja tunnettuja paikallistoimijoita. Meillä on myös pitkä historia Matinkylän alueella. Sen lisäksi olemme asiakkaiden omistama ja johtama yritys.
- Matinkylän Huolto Oy on YHTEISTYÖKYKYINEN kumppani, eli olemme tottuneet toimimaan monenlaisten asiakkaiden kanssa ja tulemme kehittämään tällä sektorilla tulevaisuudessa entisestään. Yhteistyökykyisyys tulee esille eteenkin viestinnän kehittämisessä ja sen hoitamisessa hyvin.
- Olemme myös KEHITTYVÄ yritys. Panostamme strategiassa paljon toimintamme ja palveluidemme kehittämiseen. Tärkeä asia meille on myös, että asiakasyhtiöiden hallitukset pystyvät kehittämään osaamistaan ja toimimaan entistä paremmin ja ammattitaitoisemmin hoitaessaan omaisuuttaan.

Näillä arvoilla Matinkylän Huolto Oy tähtää menestykselliseen ja hyvään tulokseen.

Tavoitteet ja asiakaslupaus

Vuoteen 2015 olemme asettaneet itsellemme kovia tavoitteita ja niiden seuraaminen vuosittain on yksi tärkeä tehtävä.

Vuonna 2008 laajalle asiakaskunnalle kohdistettu huollon asiakastytyväisyyskysely ja taloyhtiöiden hallitusten jäsenille kohdistettu isännöinnin asiakastytyväisyyskysely tulevat toistumaan myös jatkossa ja näistä muokataan Matinkylän Huolto Oy:lle strategian toteutumisen seurannan välineet.

Strategian laatimisessa Matinkylän Huolto Oy:n **ASIAKASLUPAUS** kiteytettiin viiteen kohtaan:

1. tilattu palvelu hoidetaan ripeästi ja kerralla oikein
2. jokainen asiakas tietää, mitä on tilattu ja mitä toimitettu
3. vuorovaikutus toimii asiakkaiden ja asukkaiden kanssa
4. omaisuuden arvo ja kustannusten kehitys on keskimääräistä parempaa
5. asukkaiden asumisviihtyisyyden kehitys on keskimääräistä parempaa

Laatimamme asiakaslupaus pitää sisällään paljon asioita, joiden toteuttamiseksi joudumme tekemään paljon töitä tulevina vuosina.

On selvää, että jokaisessa suorituksessa ei voida onnistua täydellisesti, mutta tavoitteet tulee asettaa korkealle, jotta päästään hyviin tuloksiin. Tällä asiakaslupauksella haluamme viestittää asiakkaillemme toimintakulttuuristamme ja asenteestamme palveluiden tuottamiseen.

Kaikille keskeisille tavoitteillemme on asetettu seurattavat mittarit. Kehitystä on tapahtunut paljon, mutta paljon on vielä saavuttamatta huomioiden sen, että kokonaisarvosanan tavoittelemme 4/5 arvosanaa, joka on tällä toimialalla varsin haasteellinen tavoite.

Parin vuoden päästä on aika todeta yksityiskohtaisemmin se, mitä saavutettiin ja missä tavoitteisiin ei päästy.

Matinkylän Huollon isännöintitoimi muuttaa ostarilta – asiakaspalvelu jää Matinkylään



Matinkylän vanhan Ostarin alueen uutta maankäyttöä on pyöritetty nyt jo yli viisi vuotta. Kaupunkisuunnittelulautakunta on vuoden 2012 alussa hyväksynyt alueelle asuntokaavan ja pienen lähikaupan rakentamisen mahdollistavan kaavan yhteensä noin 13 000 km².

Hanke etenee kaupunginhallituksen ja sen myötä valtuuston käsittelyyn vasta, kun hankkeesta on tehty maankäyttö Sopimus Matinkylän Liikekiinteistön ja Espoon kaupungin kesken. Mitään tarkkaa aikataulua ei ole sopimuksen osalta tiedossa, koska sopimuksen syntyminen edellyttää Matinkylän Liikekiinteistön lähes kahdenkymmenen osakkaan kesken yksimielistä päätöstä. Kuten kaikki Ostarilla liikkuvat ovat havainneet, on kiinteistön alasajo kuitenkin menossa ja vain pakottavia korjauksia tehdään. Näissä oloissa Matinkylän Huolto Oy:n hallitus on tehnyt päätöksen siirtää isännöintiliiketoiminnot näistä vuokratiloista pois Ostarilta kesäkuun 2013 loppuun mennessä.

Isännöintiliiketoiminnoille ei löytynyt mielekästä tilaa Matinkylän alueelta, minkä vuoksi siirto tapahtuu ns. Oraclen taloon osoitteeseen Piispankalliontie 15 (Gräsantörmä 2) heinäkuun 2013 alusta lukien. Kohde näkyy hyvin käännyttyä Matinkylän rampista Länsiväylältä.

Samalla siirrämme asiakaspalvelutilat omaan tilaamme Matinkatu 20:een teknisten asiantuntijapalveluiden oheen. Näin Matinkylän alueella säilyvät kattavat palvelut entiseen tapaan.

Piispankalliontielle siirtyvät siis hallinnolliset isännöitsijät ja isännöinnin välittömät tukipalvelut ja Matinkatu 20:een jää siis asiakaspalvelupiste sekä projektipäällikkötoiminnot.

Uudet tilat antavat henkilöstöllemme ja asiakkaillemme aivan erilaisia mahdollisuuksia tilojen edustaessa 2000-luvun tuotantoa. Odotamme innolla tiloihin pääsyä.

TEKSTIT: MIKKO PELTOKORPI

Viimeisimpien vuosien talvet ovat osoittaneet, että Suomi on todellakin pohjoismaa aivan eteläistä rannikkoamme myöten.

Talvet ovat olleet hyvin runsaslumisia ja välillä pääkaupunkiseudulla on jopa ylletty Lappia suurempiin lumimääriin.



Töitä hankien keskellä

Lumisade tuo mukanaan paljon iloa lapsille ja talviliikunnan ystäville, mutta aiheuttaa myös painetta ja päänvaivaa kiinteistöjen omistajille sekä sitä kautta meillemme kiinteistöpalveluiden parissa työskenteleville.

Lainsäädäntömme mukaan kiinteistön omistaja on vastuussa siitä, että kiinteistön kulkuväylät ovat turvallisia käyttöä ja tätä tavoitetta varten mekin olemme espoolaisten kiinteistöjen omistajien käytettävissä.

Talveen valmistautuminen

Matinkylän Huollossa talveen valmistautuminen aloitetaan aina heti kesälomien jälkeen. Valmistautumiseen kuuluu neuvotteluja asiakkaiden kanssa sopimuksista, työalueiden, ajojärjestysten ja muun toiminnan suunnittelua sekä kone- ja välinehankintoja.

Ajoreittien suunnittelu ja ketjuttaminen on äärimmäisen tärkeää työn kustannus- ja ympäristötehokkuuden kannalta. Näin pystymme pitämään palvelumme hinnan asiakkaille kohtuullisella tasolla ja säästämään ympäristöä polttoaineenkulutusta ja päästöjä minimoimalla.

Matinkylän Huollon kaikki työkonemat on varustettu paikantamislaitteilla. Kaikki

koneilla suoritettavat työt ja ajoreitit tallennetaan työn tehostamista ja laadun parantamista varten. Huolellisesta valmistautumisesta huolimatta lumitöissä onnistuminen vaatii johtamista, valvomista ja ohjaamista tilanteen ollessa ”kuumimmillaan”. Tässä roolissa työnjohtajamme ovat avainasemassa.

Talvihoitotyöt voidaan karkeasti jakaa lumen auraukseen ja käsilumitöihin sekä liukkauden torjuntaan. Aurausta tehdään kohteeseen sopivalla konekalustolla ja työt tyypillisesti viimeistellään lapiovoimin sieltä, missä aurauksella ei ole mahdollista.

Liukkauden torjunnan yleisin keino on aurattujen pintojen hiekoittaminen joko koneellisesti tai käsivoimin levittämällä. Liukkauden torjuntaan voidaan käyttää joissakin tapauksissa myös sulatusaineilla tai poistamalla pakkautunutta lunta ja jäätä mekaanisesti.

Palaute on tärkeää...

Talven ollessa rankimmillaan lumentulo hankaloittaa liikkumista ja voi kuumentaa tunteita. Saamme asiakkailta usein palautetta lumitöiden suorituksista ja kaikki nämä palautteet ovat hyvin tärkeitä toiminnan kehittämisen kannalta.

Talvihoitotyön laatua on kuitenkin syytä aina arvioida yhdessä talvihoitosopimuksen kanssa. Aurauksen ja lapiotöiden toimitusajat on pyritty sopimaan aina mahdollisimman selkeästi, jotta niiden toteutumista voidaan myös arvioida. Toimitusaika vaikuttaa luonnollisesti suoraan tilatun palvelun hintaan.

Yksi suurimmista närkästystä herättävistä talvityöaiheista on jokaisen henkilökohtainen pysäköintiruutu ja ruutujen auraaminen. Tämä on täysin ymmärrettävää, sillä kiireisessä elämänrytmissä ihmisten jokainen ”turha” hetki auton pysäköinnin kanssa taistellessa on pois vaikka mukavasta vapaa-ajasta.

Talvitöitä tehdään kuitenkin sovitussa tärkeysjärjestyksessä ja lähes poikkeuksetta ensimmäisenä tulevat pelastustiet sekä kiinteistöjen ja paikoitusalueiden pääväylät ja sisäänkäynnit. Kaikkien käytämät yleiset kulkuväylät hoidetaan siis joka paikasta ensimmäisenä ja vasta sen jälkeen katu- ja henkilöstö siirtyvät muiden alueiden kimppuun.

Runsaan ja monen päivän lumisateen tapauksessa pääväyliä joudutaan puhdistamaan moneen kertaan, joten vastaavasti mm. pysäköintiruutujen puhdistaminen

siirtyy aikataulussa eteenpäin ja toimitusaika saattaa venyä usean päivän mittaiseksi.

Pysäköintiruutujen puhdistaminen on nopeinta ja tehokkainta tehdä kootusti tiedottamalla puhdistuksesta etukäteen ja auraamalla koko parkkialue kerralla puhtaaksi. Yksittäisten ruutujen puhdistaminen on hidasta, vaarallista ja usein jopa mahdotonta ahtauden takia.

...Sopiminen vielä tärkeämpää

Runsaan lumen aiheuttamat lisätyöt ja niiden aiheuttamat kustannukset ovat herättäneet paljon keskustelua viime talvina.

Toivottavasti me kaikki olemme oppineet tästä ainakin sen, että kaikki muistavat sopia tarvittavista lisätöistä mahdollisimman tarkkaan etukäteen, jotta ikäviltä yllätyksiltä laskutusvaiheessa vältyttäisiin.

Toivomme, että kaikista lumenpudotuksiin, lumensiiroihin ja poiskuljetuksiin liittyvistä töistä sovitaan vähintään sähköpostilla, jotta ikäviä erimielisyyksiä ei töiden jälkeen pääse syntymään.

Mukavaa talven jatkoa!

TEKSTIT: AKI MOILANEN, HUOLTOPÄÄLLIKKÖ
MATINKYLÄN HUOLTO OY

Huoltohenkilöstö vahvistaa osaamistaan

Matinkylän Huollon kiinteistöhoitajat Janne Räsänen, Marko Lintula, Joni Salovaara sekä Toni Bengtström ovat suorittaneet Kiinteistöpalvelujen perustutkinnon (kiinteistöhoitaja) 16.11.2012.

Koulutus toteutettiin oppisopimuksella yhdessä opiskelijoiden, Matinkylän Huolto Oy:n sekä Amiedun kanssa. Tutkinto koostui työssä oppimisesta sekä säännöllisistä lähiopetuspäivistä ja näyttökokeista.

Kiinteistöpalvelujen perustutkinto antaa hyvät eväät kiinteistönhoidon monipuolisiin työtehtäviin sekä mahdollistaa

opiskelun jatkamisen Kiinteistöpalvelujen ammattitutkintoon sekä erikoisammattitutkintoon.

Jatkuva oppiminen ja työssä kehittyminen on yksi Matinkylän Huollon henkilöstöpolitiikan periaatteita. Tavoitteenamme on, että jokainen työntekijä suorittaa omaa työtään vastaavan tutkinnon.

Matinkylän Huolto onnittelee vielä kerran valmistuneita hienosta suorituksesta!



TUTKINNON SUORITTANEET
JONI SALOVAARA,
MARKO LINTULA JA TONI
BENGTSTRÖM (KUVASTA
PUUTTUU JANNE RÄSÄNEN)



PIIRROKSET: KALLEMATTI WARIS

Miten toimia liuskastumisissa

Talven taittuessa kevääksi ja pakkasen vuorotellessa suojasään kanssa myös riski liuskastumistapaturmiin kasvaa ja siksi onkin aihetta kiinnittää huomiota siihen, miten liuskastumistilanteissa tulisi toimia.

Kuka on vastuussa liuskastumistapaturmista?

Katujen kunnossapitovelvoitteista on säädetty lainsäädännön ohella kuntien järjestysäännöissä. Lisäksi kiinteistön omistajalla on katsottu olevan ilman lakia ja järjestysäntöjäkin yleinen huolellisuusvelvoite kiinteistön alueella olevien yleisesti käytettyjen kulkuväylien kunnossapidosta, jotta niillä liikkuminen olisi turvallista.

Vahingonkorvusoikeuden mukaan kiinteistön omistajan korvausvastuun syntyminen edellyttää laiminlyöntiä kiinteistön kunnossapidosta huolehtimisessa.

Oikeuskäytännössä kiinteistön omistajalla on kuitenkin katsottu olevan korostettu huolellisuusvelvoite kiinteistön kunnossapidossa ja jalkakäytävien ohella vastuu on ulotettu myös kiinteistön pihakäytävien ja muiden kulkuväylien kunnosta huolehtimiseen vaarattoman kulun varmistamiseksi.

Kiinteistön alueella tapahtuneissa liuskastumisvahingoissa kiinteistön omis-

taja voi vapautua vastuusta vain, mikäli omistaja kykenee osoittamaan, että kunnossapitovelvoite on asianmukaisesti täytetty ja vahinko on aiheutunut muusta kuin kiinteistön omistajan syyksi luettava seikasta.

Jos kiinteistönhoito on ulkoistettu huoltoyhtiölle, on kiinteistön omistajan näissäkin tapauksissa kuitenkin asukkaaseen ja ulkopuoliseen nähden vastuussa liuskastumisvahingoista.

Mikäli liuskastumisen on tapahtunut työpaikalla tai työpaikkaan kuuluvalla alueella, matkalla työntekijän asunnosta työpaikalle tai päinvastoin tai työntekijän ollessa työnantajan asiolla, sovelletaan liuskastumiseen tapaturmavakuutuslakia. Tällöin työnantaja on vastuussa tapahtuneesta vahingosta.

Mistä ja miten hakea korvauksia?

Haettaessa korvausta liuskastumisesta aiheutuneesta vahingosta tulee ensinnäkin huomioida se, että liuskastumisesta on il-

moitettava mahdollisimman pian tapahtuman jälkeen kiinteistön omistajan edustajalle. Liuskastumisesta aiheutuneesta vahingosta on ensiksi tehtävä korvausvaatimus kiinteistön omistajalle, joka voi siirtää vahingon käsiteltäväksi edelleen vakuutusyhtiöön vastuuvakuutuksensa perusteella.

Jos kyseessä on työtapaturmaksi luettava liuskastuminen, on siitä ilmoitettava viipymättä työnantajalle, joka vastaavasti voi siirtää vahingon vakuutusyhtiöön käsiteltäväksi lakisääteisen tapaturmavakuutuksensa perusteella. Näissäkin tapauksissa ilmoitus on hyvä tehdä kuitenkin myös kiinteistön omistajalle. Mikäli tapahtumalla on silminnäkijöitä, on heidän yhteystietonsa myös syytä kirjata ylös. Samoin on hyvä kiinnittää huomiota tapahtumapaikalla hiekoitukseen ja välliniseisiin sääolosuhteisiin.

Edellä mainittujen tietojen ylöskirjaaminen on tärkeää selvitettyä korvausvastuun syntymistä. Korvauskäsittely saadaan nopeimmin suoritettua, mikäli vakuutus-

Ei vara venettä kaada eikä vahinko kohdetta valitse.

läästä riippumatta turha kiire ja liika nopeus olosuhteisiin nähden lisäävät liuskastumisvaaraa. Muista valita oikeat jalkineet ulkona liikkumiseen! Kevätsäällä saattavat paikalliset olosuhteet muuttua muutamassa tunnissa hengenvaarallisiksi. Hiekoituksista huolimatta valppaus ja oikeat jalkineet antavat parhaan turvan.

yhtiöön toimitetaan jo heti aluksi tapahtumaa koskeva vahinkoilmoitus, josta käy ilmi tarkka tapahtuma-aika, liuskastumispaikka ja kuvaus olosuhteista.

Vahinkoilmoitukseen olisi hyvä liittää myös mahdolliset todistajankertomukset sekä huoltoyhtiön kertomus koskien kiinteistön alueella suoritettua aurausta ja hiekoitusta.

Miten liuskastumisen voi ennaltaehkäistä?

Liukkaana aikana kannattaa myös kiinnittää huomiota vahingon ennalta ehkäisemiseen varmistamalla, että kengät eivät ole liukkaat ja että niissä on kunnolliset lumiurat. Myös kiinteistön alueella liikkueissa on hyvä valita yleisesti käytetyt ja hiekoitetut kulkuväylät. Näin toimivalta liuskastumisen riski voidaan paremmin välttää kokonaan.

KIRJOITAJANA KORVAUSLAKIMIES,
KESKINÄINEN VAKUUTUSYHTIÖ FENNIA



MATINKYLÄN HUOLTO OY
Matinkatu 22, 02230 ESPOO
Puhelin (09) 804 631
Faksi (09) 8046 3200
www.matinkylanhuolto.fi
Sähköposti:
etunimi.sukunimi@matinkylanhuolto.fi

ASIAKASPALVELU
www.matinkylanhuolto.fi
Matinkatu 22, 02230 ESPOO
Avoinna ma-to 8-16, pe 8-15
Puh. (09) 8046 3211 ja 8046 3212

HUOLTOPALVELUT
Joosepinkuja 2, 02230 ESPOO
Töiden vastaanotto ja päivystys
Puhelin **(09) 8046 3201**
vikailmoitus@matinkylanhuolto.fi

TEKNISET ASIAANTUNTIJAPALVELUT
Matinkatu 20, 02230 ESPOO

Projektipäälliköt:
Mia Kokkonen, puh. (09) 8046 3239
Marcus Otronen, puh. (09) 8046 3261
Arto Pakkala, puh. (09) 8046 3237
Hemmo Päivärinne, puh. (09) 8046 3235
Kari Talsi, puh. (09) 8046 3264

ISÄNNÖINTIPALVELUT
Matinkatu 22, 02230 ESPOO
Puh. (09) 804 631

Isännöitsijät:
Ari Aaltonen, puh. (09) 8046 3233
Kirsi Kivilaakso-Halinen,
puh. (09) 8046 3240
Kari Liljendal, puh. (09) 8046 3231
Merja Nevanperä, puh. (09) 8046 3230
Tellervo Parviainen, puh. (09) 8046 3283
Olavi Roiha, puh. (09) 804 63243

LISÄTIETOJA & LINKKEJÄ
tämän lehden juttuihin:

www.asuntotieto.com
www.espoo.fi
www.hs.fi/hiilijalanjalki
www.hsy.fi
www.isannointiliitto.fi
www.kiinteistoliitto.fi
www.rakli.fi
www.vero.fi
www.ymparisto.fi