



## Kiinteistönhoito



ISA-isännöitsijöitä valvotaan  
Kiinteistöyhdistyksen edut  
Matinkylän pihapuuston kunto  
Pesutilojen kunnostus

Huoltokirja ja työn laatu  
EKKU Peltomäen valaistus-  
projekti Matinkylässä  
Verkoston voimaa – Lobby



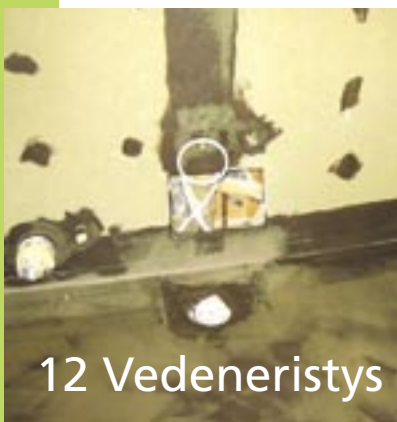


## Tässä lehdessä...

- 04 Kiinteistöyhdistyksen jäsenyys tarjoaa turvaa ja tietoa
- 05 Viva Lkv – uusi toimisto Matinkylässä
- 05 Matinkylän pihapuusto tarvitsee kunnostamista
- 06 Kuinka suoriudut kunnialla pesutilojen kunnostuksesta
- 08 Internet-huoltokirja on oiva työkalu kiinteistönhoidon ja siivouksen ohjaukseen ja valvontaan
- 10 Ekku Peltomäen valaistus suunnitelma Matinkylän elävoittämiseksi
- 11 LOBBY – Verkostossa on voimaa...
- 11 Uusi järjestyslaki velvoittaa huolehtimaan kiinteistön alueella liikkuvien turvallisuudesta
- 12 KIINTEISTÖNHOITO 2003 -tutkimuksen tuloksista



05 Pihapuusto



12 Vedeneristys

PÄÄKIRJOITUS

## Onko yhdentekevää kuka hoitaa omaisuuttasi?

Suomen kansallisvarallisuudesta noin kaksi kolmasosaa on kiinni kiinteistöissä ja rakennetussa ympäristössä. Asuinkäytössä olevien asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osuus tuosta varallisuudesta on merkittävä. Kiinteistöyhtiöt ovat joko omistajatahojensa omassa tai ostopalveluorganisaatioiden hoidossa riippuen omistajien omista kiinteistön pitostrategioista. Valtava asunto-osakeyhtiöiden määrä hoidetaan hyvin monenlaisten isännöintiorganisaatioiden ja yksittäisten henkilöiden toimesta.

Asunto-osakeyhtiöllä ei pääsääntöisesti ole luotuna yhteisesti hyväksyttyä kiinteistönpitostrategiaa, vaan kukin yhtiö elää elämäänsä omalla laillaan. Hyvin keskeisessä asemassa yhtiössä on yhtiötä isännöivä isännöintiorganisaatio käytettävissä olevine resursseineen, ja sen keulakuvana yhtiön oma isännöitsijä. Yhtiökokous tekee keskeiset päätökset, jotka hallitus toimeenpanee isännöitsijän kanssa yhteistyössä. Isännöintityö on manageerausta, missä isännöitsijäorganisaatio kumppanuusverkostoonsa tukeutuen panee asiat pyörimään.

Isännöinti alana on tänä päivänä melkoisessa puristuksessa, kriisitila ei liene liioiteltu ilmaisu. Alalla on pula isännöitsijöistä suurten ikäluokkien poistuessa työuralta, ja mm. suurten iltakokousten määrän vuoksi nuorten lapsiperheiden isiä tai äitejä ammatti ei innosta. Ala tarvitsee sekä suuria yrityksiä että pienyrityksiä, jotta kysyntä voidaan tyydyttää. Auditoina olen todennut sekä isoissa että pienissä yrityksissä olevan erinomaista toimintaa, mutta myös paljon kehitettävää, ja yleensä aivan eri osa-alueilla. Yhteisiä ongelmia ovat mm. työssä jaksaminen, alan muutosten tuoma vaativuuden kasvu sekä yritysten kannattavuuden heikentyminen.

Jotain muutakin isännöintialalla on vialla, kun saman ammattinimikkeen alla voi toimia ilman koulutusta kuka tahansa. Tosiasiallisesti ammatilliset vaatimukset ovat kasvaneet valtavasti viime vuosina. Syystäkin voidaan puhua ammatista, joka on poikkitieteellinen, alati muuttuva sekä henkisesti raskas. Tätä ei yhtään vähennä kiinteistöjen ikääntyminen, merkittävät puutteet ja virheet rakentamisessa sekä asukkaiden odotusten ja vaatimustason nousu. Useasti isännöitsijä on myös erotuomarina ja yhtiön etujen vaalijana yksittäisen osakkaan ajaessa puhtaasti omaa etuaan.



Joskus 80-luvulla asioita katsottiin vain tilinpäätösten kautta ja silloin riitti kun hallinto, talous ja juridiikka hallittiin. Nyt ei enää riitä peräpeiliin katselu, vaan on hallittava asiakaskeksinen palvelu, asiakkaan omaisuuden elinkaaren aikainen edullinen hoito, ikääntyvän kiinteistökannan perusparannukset ynnä muut tämän päivän ja tulevaisuuden haasteet.

Kaikesta tästä huolimatta kustannuspaineissa asioita hoitavat yhtiöiden hallitukset saattavat intoutua kilpailuttamaan palveluita. On ymmärrettävää, että hallitukset palveluita ostaessaan uskovat kaikkien tarjoajien pystyvän kutakuinkin samaan lopputulokseen, mutta näin asia ei valitettavasti ole.

Ala tervehtyy vain sillä, että sen toimijat itse noudattavat yhteisiä pelisääntöjä ja kilpailu tapahtukoon tuotteen ominaisuuksilla – terve kilpailu pitää meidät kaikki vireinä.

Tilajina toimivien hallitusten on myös viimeistään silloin havahduttava, kun toimintansa lopettava yritys tarjoaasamoja henkilöitä jatkamaan uuden yrityksen nimissä.

Käytännössä samalla hinnalla, jopa edullisemmin löytyy toimijoita, joiden omistus pohja, pitkäaikainen toiminta, organisaation laajuus ja koulutettu henkilöstö ovat taenäiden perusasioiden hallitsemista. Yksittäisten asukkaiden omaisuuden hoito ei saa muuttua alan palveluyritysten kauppatavaraksi.

Varmin taetalohallitusten onnistumiselle valinnoissaan on selvittää isännöintiyritysten taustat, vastuuhenkilöiden toiminta alalla sekä oman yhtiönsä todelliset tarpeet ja hankkia tarvittava palvelu luotettavalta toimijalta. Kiinteistön omistajien on yhteisesti tiedostettava oman omaisuutensa arvo ja sen hoidon vaativuus ja tehtävä valintansa sen mukaan.

Isännöitsijöiden auktorisointiyhdistys ISA ry on auditoinut yli 150 isännöintiyhteisöä Suomessa, joihin tukeutuminen takaa valvotun ja koulutetun henkilöstön asiakkaan käyttöön.

Mikko Peltokorpi, AIT, ISA, toimitusjohtaja, Matinkylän Huolto Oy

Lisätietoja Suomen Kiinteistöliiton kotisivuilta [www.taloyhtio.net](http://www.taloyhtio.net) tai auktorisoidusta yhteisöstä [www.isa-yhdistys.org](http://www.isa-yhdistys.org).



MASA

Matinkylän Huolto Oy:n asiakaslehti 1 • 2004

### Julkaisija

Matinkylän Huolto Oy  
Matinkatu 22  
02230 ESPOO  
Puhelin (0) 804 631  
Faksi (9) 8046 3200  
[www.matinkylanhuolto.fi](http://www.matinkylanhuolto.fi)

Painos 14 000 kpl

### Päätoimittaja

Mikko Peltokorpi

### Toimitussihteeri, ilmoitukset

Sinikka Reinikka, puh. (09) 8046 3213

### Avustajat

Jarmo Asikainen, Timo Hautala,  
Pertti Helminen, Markku Horttanainen,

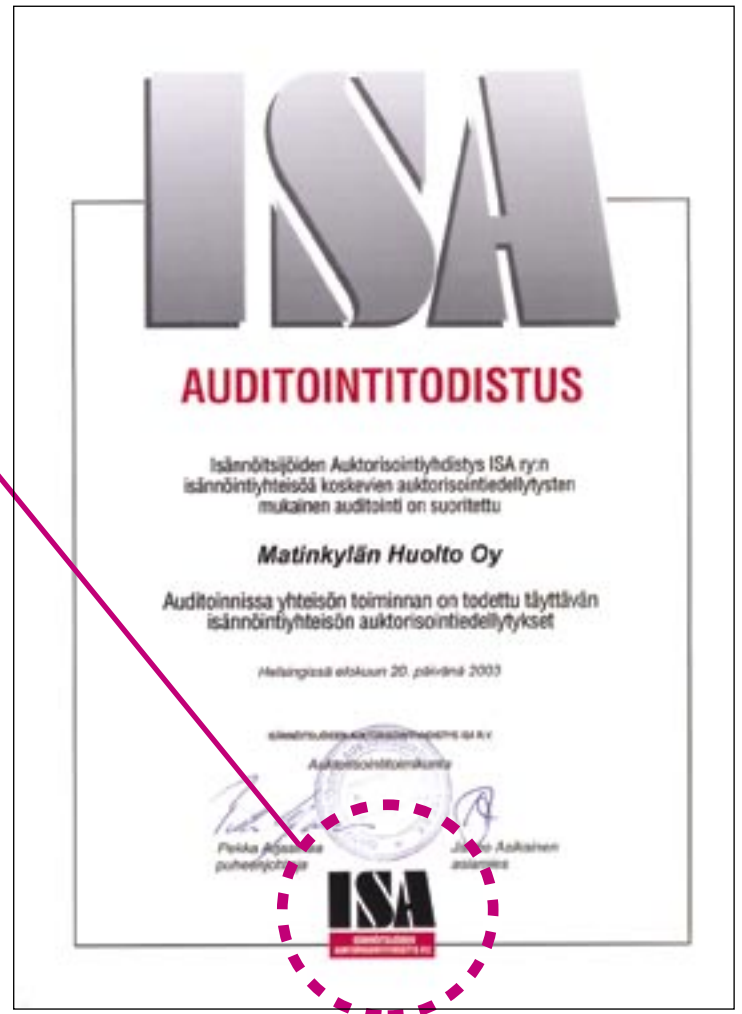
Stefan Johansson, Hemmo Päivärinne,  
Riku Roihu, Teemu Sulaoja, Kallematti Waris

### Ulkoasu

Anne Purho

### Paino

Keski-Pohjanmaan Kirjapaino,  
Kokkola 2004



## ISA-isännöitsijöitä valvotaan

**Isännöitsijöiden Auktorisointiyhdistys ISA ry auktorisoi määrätyt edellytykset täyttäviä isännöitsijöitä ja isännöintiyhteisöjä. Auktorisoinnin merkkinä on ISA-tunnus. Auktorisoidussa isännöintiyhteisössä koko henkilöstön on toimittava auktorisoinnin vaatimusten ja hyvän isännöintitavan mukaisesti.**

**ISA valvoo auktorisoitujen** isännöitsijöiden ja isännöinti-yhteisöjen toimintaa vuosilmoituksin sekä kurinpitomenettelyn ja auditoinnin avulla. Vuosi-ilmoituksissa auktorisoidut raportoivat toimintansa muutoksista ja hankkimastaan täydennyskoulutuksesta ja samalla kontrolloidaan muun muassa vakuutusten voimassaolo.

Kurinpitomenettely on asiakkaiden väylä puuttuu auktorisoidun isännöitsijän tai isännöintiyhteisön hyvän isännöintitavan vastaiseen toimintaan. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiössä kantelu-oikeus on rajattu taloyhtiön hallitukseen ja tilintarkastajiin.

Vuoden 2000 alusta lukien on ollut käytössä isännöintiyhteisöjen auditointi. Auditoinnin suorittamista varten ISA ja Kiinteistöalan koulutuskeskus ovat kouluttaneet 30 auditointia, joiden toimintaa ISA yhdenmukaistaa ja ylläpitää heidän osaamistaan.

Auditoinneissa tutustutaan yrityksen toimintaan paikan päällä ja peilataan yrityksen toimintatapoja auktorisointiedellytyksiin ja hyvään isännöintitapaan.

Paitsi valvonnan vuoksi, auditointia harjoitetaan myös isännöintiyhteisöjen toiminnan ja palvelujen laadun kehittämiseksi.

Isännöintiyhteisöjen auktorisointiedellytyksiä on laajennettu vuoden 2003 keväällä. Auktorisointiedellytyksissä on muun muassa määräyksiä asiakasyhtiöille tuotettavista palveluista.

Uutta on, että auktorisointiedellytykset sisältävät määräyksiä myös auktorisoidun isännöintiyhteisön johtamisesta ja kehittämisestä. Näiden uusien edellytysten avulla pyritään ohjaamaan kaikki auktorisoidut yhteisöt entistä määrätietoisemmin jatkuvaan toimintojensa kehittämiseen.

Auktorisointiedellytyksiä voidaan käyttää itsearvioinnin välineenä. Itsearvioinnin kautta isännöintiyhteisö voi tunnistaa ne toiminnot, jotka vaativat eniten kehitystyötä.

Lisätietoja ISA:sta, auktorisointiedellytyksistä ja hyvästä isännöintitavasta löytyy osoitteesta [www.isa-yhdistys.org](http://www.isa-yhdistys.org)

Jarmo Asikainen, asiamies,

Isännöitsijöiden auktorisointiyhdistys ISA ry

## Tarvitaanko kiinteistönpidossa korkeaa etiikkaa?

**Viimeaikojen tapahtumat isännöintialalla ovat taas kerran nostaneet mieleen alalla toimivien eettiset periaatteet. Jos palveluyritys putoaa pöytänsä konkurssin avulla muutaman vuoden välien, aiheuttaa se kilpailutilanteessa paikallismarkkinoilla pahoja vääristymiä**

**Lähimarkkinoillamme** toimivista pienistä isännöintiyrittäjistä kaksi oli marraskuussa 2003 Kauppalehden protestisivuilla, ja tietävästi molemmat on sittemmin haettu konkurssiin.

Yksityiskohtaisia syitä tietämättä voidaan kuitenkin todeta, että olivatpa konkurssiin johtaneet syyt mitä tahansa, osoittavat tapahtumat kyseisten yritysten toimivan johdon taitamattomuutta ja kohtuutonta riskinottoa oman voitontavoittelun maksimoinnissa.

Missä ovat näiden vastuuhenkilöiden eettiset periaatteet heidän perustaessaan konkurssin raunioille uutta yritystä, aivan kuin

mitään ei olisi tapahtunutkaan? Missä on niiden talohallitusten etiikka, jotka jatkavat yhteistyötä tällaisten "raunioyritysten" kanssa?

Tavallinen osakkeenomistaja ei varmasti halua omaisuuttaan pelureiden käsiin. On aika käynnistää yhtiökokouksissa vakava keskustelu siitä, millä arvoilla liikutaan ja mitä periaatteita taloyhtiöt noudattavat palveluita ostaessaan. Jos palveluyritys putoaa pöytänsä konkurssin avulla muutaman vuoden välein, aiheuttaa se kilpailutilanteessa paikallismarkkinoilla pahoja vääristymiä.

Jokaisen osakkeenomistajalla

on oikeus vaatia yhtiöönsä sellaista palveluntuottajaa, jonka toimintaperiaatteet ovat kestäviä ja joka hoitaa omat velvoitteensa.

Mikäli isännöitsijä oman yrityksensä osalta jättää lakisääteiset asiat hoitamatta, voidaan vain arvailla, mikä on hänen kanssaan yhteistyötä tekevän kumppanuusverkoston heikoimman aineksen laatu.

Yksi varma tae on käyttää palveluntuottajana vain auktorisoituja isännöintiyhteisöjä – niiden toiminta on valvottua.

Mikko Peltokorpi





# Kiinteistöyhdistyksen jäsenyys tarjoaa **turvaa ja tietoa**

*Suomessa on noin 80 000 asunto-osakeyhtiötä. Harvoin tulee ajatelleeksi*

*että taloyhtiö on yritys, jolla on varsin huomattava omaisuus ja toiminta.*

*Pienissäkin rivitaloyhtiöissä talon ja tontin arvo saattaa nousta jopa miljooniin euroihin.*

**Taloyhtiön** vastuuhenkilöt ovat siis paljon vartijoina. Tästä syystä pätevän hallituksen valinta on yhtiökokouksen tärkein tehtävä, aivan kuten pätevän isännöintiorganisaation valinta on hallituksen tärkein tehtävä. Näiden tehtävä on sitten parhaan kykynsä mukaan toteuttaa yhtiön kaksi tavoitetta ylitse muiden, eli

juuri tämän takia – osakkaan on usein hyvin vaikea ymmärtää, että hänen on osallistuttava esim. muiden osakkaiden hallitsemien huoneistojen korjauksista aiheutuviin kustannuksiin, siltä osin kuin korjausvastuu lain mukaan kuuluu yhtiölle.

## Asunto-osakeyhtiöiden riskit

Roolissaan erilaisten töiden teettäjänä ja palveluiden ostajana asunto-osakeyhtiö toimii tänä päivänä moninaisilla ja nopeasti muuttuvilla markkinoilla, joilla esim. hinta-laatusuhteiden oikea arviointi on yhtä tärkeä kuin vaikea tehtävä. Samalla lailla asumista ja kiinteistönpitoa ohjaavat nyt jo niin monet lait, asetukset ja alemmanasteiset normit, ettei millään

lyhyesti sanottuna asunto-osakeyhtiöiden toimintaa leimaa aikamoinen riskipitoisuus, ainakin jos riskikäsitettä katsotaan hiukan laajemmin. Vaikka asunto-osakeyhtiö ei tavoittelekaan voittoa ja tulopuoli – vastikkeet – muodostaa ns. automaatin, ei tämä takaa tehokkuutta ja kannattavuutta pitemmällä tähtäimellä.

Puutteellisesti kilpailutettu ja valvottu korjaus- tai perusrannushanke voi olla suutari, joka räjähtää viiden tai kymmenen vuoden päästä.

Jos samaisesta hankkeesta tehty yhtiökokouksen päätös on syntynyt väärässä järjestyksessä, voivat oikeudelliseen jälkipuintiin uppoavat kustannukset olla kymmeniä tuhansia euroja.

vastaan. Jos ongelmia on jo ehtinyt syntyä, saavat jäsenet apua niiden selvittämiseen.

Suomen 28 alueelliseen kiinteistöyhdistykseen kuuluu runsaat 20 000 yhtiötä. Suurin yhdistys on Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys, jonka piirissä on melkein 7000 jäsenyhtiötä. Yli 70 % jäsenistä on ammatti-isännöinnin

myötä laajentunut perinteisestä puhelinneuvonnasta. Nykyään tuotteisiin kuuluvat moninaiset juridiset toimeksiantopalvelut ja teknisellä puolella on erityisesti LVI-asiantuntemusta vahvistettu.

Toiminnan ja palveluiden monipuolistamisesta huolimatta kiinteistöjen kuutiotilavuuteen perustuvat maksut ovat hyvin kohtuulliset. Tämä ”vakuutus” maksaa keskimäärin 35 senttiä asuntoa kohti kuukaudessa.

Yhdistyksen toiminnan yhä tärkeämpi funktio on olla kumppani ”kolmiodraamassa” hallitusisännöitsijä-osakas – johon usein voidaan liittää vielä huoltoyhtiö tai talonmies. Hyvän ilmapiirin ylläpitäminen on hyvin keskeinen rahaa säästävä keino. Mitä vähemmän on väärinkäsityksiä ja mitä enemmän faktatietoa, sitä varmemmin päästään taloyhtiössä hyvään ilmapiiriin.

Jäsenyys kiinteistöyhdistyksessä on näin ollen valveutuneen taloyhtiön tunnusmerkki. Sellaisen tiedon paikka olisi itse asiassa isännöitsijätodistuksessa, johon se tulisi myös saada seuraavan uusimisen yhteydessä.

**Kiinteistöyhdistyksen jäsenyys on valveutuneen taloyhtiön tunnusmerkki**



**Taloyhtiötä johdetaan kuten yritystä**

asumistarpeen tyydyttäminen ja viihtyvyyden edistäminen sekä omaisuuden arvon vaaliminen.

Osakas on yhtiömies ja osanomistaja, joka on omalla osakepääoman osuudellaan investoinut yritykseen tai yhtiöön, ja on näin ollen myös mukana kantamassa tähän toimintaan liittyviä riskejä sekä velvollinen maksamaan vastiketta.

Erillisen asunto-osakeyhtiölain avulla osakkeenomistajalle on haluttu antaa vahvempi asema suhteessa yhtiöön kuin tavallisessa osakeyhtiössä. Tämä toteutuu mm. sillä, että useampi päätös edellyttää määräenemmistöä ja että osakkaiden välinen yhdenvertaisuus on erityisen tärkeä periaate ratkaistaessa yksittäisiä lain tulkintaongelmia.

Tästä huolimatta – tai ehkä

kohtuudella voi vaatia että usein vaihtuva taloyhtiön johto hallitsisi niitä kaikkia. Päinvastoin kuin tavallisissa osakeyhtiöissä, ovat taloyhtiöiden hallitusten jäsenet useimmiten liiketoiminnassa maallikkoja. Isännöitsijätäkään ei voi vaatia kaikkien alojen asiantuntemusta, vaikka hän onkin taloyhtiön toimitusjohtajan asemassa ja nykyään useimmiten ammattilainen. Tämän vuoksi entistä korostuneemmin on tullut esiin myös isännöintiorganisaation kokonaisuus.

## Jäsenyys perusvakuutuksena

Riskejä hallitaan vakuuttamisella. Eräänlainen asunto-osakeyhtiöiden kaikkien toimintojen perusvakuutus on jäsenyys alueellisessa kiinteistöyhdistyksessä, koska se takaa asiantuntevia neuvoja sekä hallitukselle että isännöitsijälle. Kiinteistöyhdistyksen tarkoitus on aatteelliselta pohjalta antaa taloyhtiön päätöksenteolle sellaista tukea, joka toimisi yleisenä vakuutuksena riskien laukeamista

piirissä, joten jäsenyys ja ammattiisännöinti eivät korvaa toisiaan.

Jäsenmäärän ripeä kasvu on mahdollistanut lisähenkilökunnan palkkaamisen ja palveluiden monipuolistamisen. Yhdistyksen kymmenen toimihenkilöä tuottavat juridisia, teknisiä ja työsuhteisiin liittyviä palveluita. Talous- ja veroneuvontaa annetaan ulkopuolisen yhteistyökumppanin kautta.

Koulutustilaisuuksia järjestään 4–5 kertaa vuodessa, tiedote tulee kuusi kertaa vuodessa ja alan johtava lehti, Suomen Kiinteistölehti, sisältyy jäsenyyteen. Kun taloyhtiö on liittynyt kiinteistöyhdistykseen, on sillä oikeus myös keskusjärjestön, Suomen Kiinteistöliiton, palveluihin.

Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistyksen toiminta on kasvun

*Kirjoittaja on Uudenmaan Asuntokiinteistöyhdistys ry:n ja Helsingfors Svenska Fastighetsförening rf:n toiminnanjohtaja*

## VIVA Lkv – uusi toimisto Matinkylässä

Pääkaupunkiseudulla toimiva yksityinen kiinteistönvälitystoimisto Viva Lkv on avannut uuden toimipisteen Matinkatu 22:een aivan Matinkylän Huollon viereen.

Vuonna 1997 perustetusta Viva Lkv:stä on kasvanut yksi suurimmista yksityisistä kiinteistönvälittäjistä tehtyjen kauppajen lukumäärällä mitattuna.

Yhtiöllä on tällä hetkellä henkilökuntaa kolmisenkymmentä henkeä ja Matinkylän toimistoon haetaan edelleen muutamia henkilöitä kiinteistönvälittäjän tehtäviin.

Myyntijohtaja Riku Roihun mukaan Viva Lkv:n tapa tehdä asuntokauppaa on asiakaskehen ja ihmisläheinen. Asunnonvaihtoa suunnittelevan asiakkaan kanssa kartoitetaan perinpohjaisesti tarpeet ja pyritään

löytämään juuri näitä tarpeita parhaiten vastaava asunusratkaisu sekä toimiva rahoitusratkaisu.

Viva Lkv:llä on kiinteä yhteistyö Aktian Kauniaisten konttorin kanssa, millä pyritään takaamaan asiakkaalle kilpailukykyinen lainatarjous useimmiten jo samana päivänä kun lainahakemus on tehty.

### Osa onnistuneen asunonvaihdon kivijalkaa on luotettava hinta-arvio

Oleellinen osa onnistunutta asunonvaihtoa on vanhan asunnon myyminen. Tärkeää on oikea arvio todennäköisestä myyntihinnasta ja -ajasta.

Kun laskelmat perustetaan realistisille ennakoarvioille toteutuu asunonvaihto myös taloudellisessa mielessä ilman ikäviä yllätyksiä. Aina kannattaa pyytää

pyytää ammattilainen käymään arviokäynnillä. Viva Lkv -yhtiöstä luvataan, että suullisena annettu arvio on ilmainen eikä sellaisen pyytäminen ja saaminen velvoita eikä sido mihinkään.

Vanhan asunnon myyntiarvoon vaikuttaa asunnon sijainnin, koon ja kunnan ohella myös taloyhtiön tilanne. Kysymys on yhtiön peruskorjaustilanteesta suhteutettuna yhtiön ikään ja odotuksiin toimenpiteistä, jotka vaativat kustannuksia.

Voidaan todeta pääsääntöisesti, että tehdyt peruskorjaukset nostavat yhtiön asuntojen arvoa. Huoneistokohtainen velka-osuus on kuitenkin myytävä uudelle ostajalle osana asunnon kokonaishintaa.

Huoneiston kuntoa arvioitaessa tärkeintä on keittiön ja etenkin kosteiden tilojen kunto. Kerrostalohuoneiston kylpyhuo-

neremontti maksaa tänä päivänä helposti yli 5 000 euroa, joten välitön kylpyhuoneremontin tarve näkyy useimmiten myös asunnon myyntihinnassa.

### Välittäjän käyttö turvaa myyjän ja ostajan edut

Asuminen on Suomessa kallista ja siihen käytetään kansainvälisesti verrattuna suuri osa käytettävissä olevista tuloista. Siksi on luonnollista että asunnonvaihtoa harkitaan huolellisesti ja sitä usein myös suunnitellaan varsin pitkään.

Valtaosassa asuntokauppoja käytetään nykyään kiinteistönvälittäjän palveluita. Asuntokauppa on usein varsin aikaavievää puuhua ja parhaiten maksavan asiakkaan löytäminen normaalin päivätöy ohella voi olla varsin hankalaa.

Riku Roihu lupaa, että Viva Lkv

auttaa kaikissa prosessin vaiheissa ja asunnonvaihtoa suunnittelevat henkilöt ovat aina tervetulleita keskustelemaan mieltään askarruttavista asioista.

Nykyään välittäjällä on myös varsin kattava selonottovelvollisuus myyntikohteen kunnan ja kaikkien kauppaan vaikuttavien asioiden suhteen ja välittäjä on myös korvausvelvollinen mikäli selonottovelvollisuus on jäänyt täyttämättä. Vahinkotapauksia varten välittäjillä on pakollinen vastuuvakuutus ja välittäjäkauppoissa osapuolet turvaa myös kuluttajansuojalaki.

### Haluatko kiinteistövälittäjäksi?

Jos olet kiinnostunut kiinteistönvälittäjän tehtävistä, soita myyntijohtaja Riku Roihulle, puh. 020 741 3055.

## Matinkylän pihapuusto tarvitsee uudistamista

*Suurelta osin Matinkylän pihapuusto on korkeasta iästään huolimatta vielä subteellisen hyväkuntoista. Monin paikoin on kuitenkin nähtävissä lyhytikäisemmän puulajiston, kuten esimerkiksi koivujen ja kuusien kunnan huolestuttavaa heikkenemistä.*

Matinkylän ympäristön perusparantamisesta vuonna 1996 valmistuneessa yleissuunnitelmassa käsiteltiin yhtenä kaupunginosan ilmeeseen olennaisesti vaikuttavana tekijänä korttelipihojen kasvillisuutta. Kaupunginosan korttelipihat ovat poikkeuksellisen suuret, joten jo rakentamisaikavaiheessa niissä oli mahdollista säilyttää paikalla ennestään kasvavaa luonnonpuustoa. Yleissuunnitelman yksityisiä korttelipihoja koskevassa osassa kiinnitettiin jo tuolloin huomiota olevan puuston ikärakenteeseen ja toimenpidesuosituksena esitettiin suunnitelmallista puuston uusimista.

Olin edellä mainitun yleissuunnitelman laatineen työryhmän jäsen vuosina 1995–96. Työn luonteeseen kuului olennaisena osana alueen inventointityö maastokäyntien muodossa ja kuten tuli jo mainittua, olimme jo tuolloin todenneet korttelipihojen kasvillisuuden olevan osittain yli-ikäistä ja edellyttävän uudistamistoimenpiteitä. Käydessäni Matinkylässä päätin myös hieman katsella tutuksi tulleita pihoja. Yllätyksekseni löysin aivan kaupunginosan keskustan tuntumasta korttelipihoja, joiden pihapuuston suhteen kuluneista vuosista huolimatta ei oltu tehty juuri mitään. Tilanne näyttää paikka paikoin todella huolestuttavalta.

### Tarvitaan nopeita toimenpiteitä

Suurelta osin pihapuusto on korkeasta iästään huolimatta vielä suhteellisen hyväkuntoista. Monin paikoin on kuitenkin nähtävissä lyhytikäisemmän puulajiston, kuten esimerkiksi koivujen ja kuusien kunnan huolestuttavaa heikkenemistä. Myös monissa pihoissa puuston harventaminen on jäänyt suorittamatta tai suoritettu hyvin sattumanvaraisesti, joten pitkäikäisemmätkin puulajit ovat joutumassa uhanalaisiksi. Mikäli toimenpiteisiin ei pikaisesti ryhdytä on tuloksena puuston laajamittainen vähittäinen rappeutuminen ja pihojen autioituminen.



MONIN PAIKOIN PIHOILLA ON NÄHTÄVISSÄ PUULAJISTON, KUTEN KOIVUJEN JA KUUSIEN HEIKKENEMISTÄ. PUUSTON HARVENTAMISELLA TURVATAAN UUDELLE PUUSTOLLE MAHDOLLISIMMAN HYVÄT ELINOLosuhteet

### Mitä sitten pitäisi tehdä?

Ei riitä, että taloyhtiön hallitus päättää kaadettavaksi joitakin huonokuntoisimpia puita ja taas asia voidaan unohtaa. Tällä tavalla edeten pihoilla tapahtuu vähitellen puuston yksipuolistumista ja miljöön köyhtymistä. Tässäkin työssä on edetävä suunnitelmallisesti. Puustoa on harvennettava siten, että muodostuneiden aukkojen avulla voidaan turvata uudelle puustolle mahdollisimman hyvät elinolosuhteet. Uudelleen istu-

tettavat puut ja mahdolliset pensaat valitaan paikalle sopivista ja kestäviksi tunnetuista kasvilajeista. Kaikki tämä työ pitää tietysti tehdä yhteistyössä asukkaiden kanssa ottamalla huomioon mm. ikkunoista avautuvat näkymät, valo-olosuhteet sekä pihan oleskelu- ja leikkitoiminnat.

Piha on myös eräänlainen talon ja sen asukkaiden käyntikortti, joka antaa taloon tulijalle määrätynlaisen ensivaikutelman. Sillä tiedetään olevan myös vaikutusta asuntojen arvoon. Paikalla

pitkään asuneen silmä kuitenkin helposti tottuu olevaan tilanteeseen, eikä välttämättä huomaa niitä vähittäisiä muutoksia, joita ympäristössä on tapahtunut.

Kannattaisikin joskus asettua ohikulkijan asemaan katsoen asioita hieman kriittisesti ja vertaamalla olevaa tilannetta lähiympäristössä oleviin esimerkkeihin.

**Pertti Helminen**  
suunnittelubortonomi  
Kartanon Vibersuunnittelu Oy



## Matinkylän Huolto



### TEKNISET PALVELUT

Matinkatu 20, 02230 ESPOO

#### Tekninen isännöinti

Puhelin (09) 8046 3235, 8046 3238, 8046 3239

#### Kiinteistöautomaatiopalvelut

Puhelin (09) 8046 3208

#### Sähkötyöt

Puhelin (09) 8046 3208, faksi (09) 8046 3311



PEKKA JESKANEN  
tekninen isännöitsijä  
puhelin (09) 8046 3238  
ja 050 523 2524  
pekka.jeskanen@  
matinkylanhuolto.fi



HEMMO PÄIVÄRINNE  
tekninen isännöitsijä  
puhelin (09) 8046 3235  
ja 050 359 9560  
hemmo.paivarinne@  
matinkylanhuolto.fi



JANI SCHRODERUS  
tekninen isännöitsijä  
puhelin (09) 8046 3239  
ja 050 353 9334  
jani.schroderus@  
matinkylanhuolto.fi

### RAKENTAMISEN JA KIINTEISTÖNPIDON KONSULTOINNIN ASIAANTUNTIJA

#### Palvelualat

- Korjaus- ja uudisrakentaminen
- Rakennustekniikka
- LVI-tekniikka
- Sähkötekniikka
- Automaatio
- Energianhallintapalvelut
- Liikekiinteistöjen käytön ja energiatalouden konsultointi

#### Tuotteita

- Rakennusten kuntoarviot
- Kuntotutkimukset, RLVIS
- Hankesuunnitelmat
- Suunnitelupalvelut
- Valvonnat, vastaanotot
- Rakennuttajapalvelut
- Mittaukset, säädöt
- Asbestityösuunnitelmat
- Suojelusuunnitelmat
- Huoltotyöohjelmat, huoltokirjat
- Kosteusvauriokonsultointi
- Kiinteistönpidon strategiasuunnitelmat
- Ylläpidon sopimushallinta
- Kulutusseuranta
- Käytönseurantapalvelut

### SUOMEN TALOKESKUS OY

Pihlajistonkuja 4, 00710 Helsinki  
Puh. (09) 7251 5500, fax (09) 7251 5599  
E-mail:  
suomen.talokeskus@suomentalokeskus.fi  
Suomen Talokeskus Oy Lahti  
Hämeenkatu 14 c, 15110 Lahti  
puh/fax (03) 752 4453

TEKSTI JA KUVAT: HEMMO PÄIVÄRINTA

## Kuinka suoriudut kunnialla Pesutilojen kunnostuksesta



*Kosteiden tilojen kunnostus on vaativaa työtä.*

*Kuka maksaa ja mitä, jos jotain menee pieleen?  
Mitkä korjaustyöt kuuluvat asukkaan vastuulle?*

*Virheellisen korjauksen ja turhien kustannusten välttämiseksi kannattaa jo ennakkoon tutustua hyvin kunnostustyötä koskeviin määräyksiin, vastuiden jakoon sekä takuuajoihin.*

**Asunto-osakeyhtiössä** koko rakennuksen huoneistoinen omistaa taloyhtiö. Osakkaiden omistamat yhtiön osakkeet oikeuttavat hallitsemaan yhtiön rakennuksessa sijaitsevaa huoneistoa. Asunto-osakeyhtiölain 77 §:n mukaan osakkaalla on oikeus tehdä muutostöitä niissä tiloissa, joihin hänellä on hallintaoikeus.

#### Ilmoitusvelvollisuus

Sellisestä muutostyöstä, joka vaikuttaa taloyhtiön vastuulla oleviin eristyksiin, vesi- ja sähköjohtoihin tai ilmanvaihtojärjestelmään, on ennen työn aloitusta ehdottomasti ilmoitettava hallitukselle tai isännöitsijälle. Tämä ilmoitusvelvollisuus koskee mm. kylpyhuoneita. Syy ilmoitusvelvollisuuden ehdottomuuteen ovat huonot kokemukset niistä remonteista, jotka tehdään yhtiön tietämättä ja jotka aiheuttavat yhtiölle ja muille osakkaille vahinkoa.

Muutostyöstä olisi siis aina syytä tehdä kirjallinen ilmoitus hyvissä ajoin ennen työn aloitusta, jotta yhtiön mahdolliset vaateet tai pysyväispäätökset voidaan selvittää.

#### Mittavat muutostyöt

Jos huoneistoon rakennetaan kiinteä huoneistosauna kylpyhuoneen yhteyteen tai huoneiston pesutiloja laajennetaan, on kyseessä aina mittava rakennuslupaa vaativa asia. Tällöin taloyhtiön on annettava ensin suostumus hankkeelle sekä valtuutettava osakas hakemaan taloyhtiön puolesta rakennuslupaa. Rakennuslupa haetaan Espoon kaupungin rakennusvalvontavirastosta.

Kylpyhuoneen sisälle asen-

nettavat ns. kalustesaanat (esim. Saunadusch) eivät vaadi rakennuslupaa, sillä tällainen sauna voidaan purkaa ja koota ilman, että vesieristeisiin joudutaan koskemaan.

#### Kunnostusvelvollisuus

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

Kun pesutilojen kunnostustarve on lähtöisin huoneiston osakkaan tarpeista, eikä vesieristeiden kunnostustarvetta ole, maksaa huoneiston osakas kaikki kunnostustyöt itse. Tällöin taloyhtiö kuitenkin valvoo osakkaan lukuun, että vesieristeiden kunnostustyöt tehdään hyvän rakennustavan mukaisesti.

#### Nykymääräykset

Nykyisten rakennusmääräysten ja -ohjeiden mukaan kylpyhuoneen lattia ja kaikki seinät tulee vesieristää kattoon saakka. Jos kylpyhuone laatoitetaan, tulee sekä lattia että seinät vesieristää ja sitten laatoittaa, jotta käytävästä vedeneristeestä tulisi mahdollisimman yhdenmukainen.

#### Tarkastukset

Pesutilojen kunnostustyössä tulisi työn valvojan suorittaa tarkas-

tukset ainakin purkuvaiheessa sekä vedeneristeiden asennuksen jälkeen ennen laatoitustyötä. Toisinaan on tarpeen tehdä tarkastus myös ennen työn aloittamista.

Kunto- ja purkutarkastusten yhteydessä voidaan sopia kunnostustyön laajuudesta ja oikeista työtavoista. Viimeistään purkutarkastuksen yhteydessä voidaan todeta myös niiden vedeneristeiden kunnostustarve, jotka kuuluvat taloyhtiön vastuulle ja maksettavaksi.

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

#### Vesieristeet

Vesieristeinä tulee käyttää ainostaan VTT:n vedeneristysertifikaatin saaneita tutkittuja tuotteita, joita markkinoilla on lukuisia.

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

#### Lattiakaivot, sulut ja wc-istuimet

Suosittellemme, että seinäkaivot, isokokoiset ns. ruotsalaiskaivot ja yli 20 vuotta vanhat valurautaiset lattiakaivot uusitaan aina kylpyhuoneiden kunnostustöiden yhteydessä taloyhtiön lukuun. Huoneiston osakkaan tulee selvittää taloyhtiön isännöitsijältä asiaa koskevat yhtiön tekemät päätökset.

Mikäli kylpyhuoneen vesikalusteissa tai pattereissa ei ole lainkaan sulkuventtiileitä tai





LATTIAN PINNAN POISTON JÄLKEEN SAATTAÄ NÄKYMÄ JOSKUS YLLÄTTÄÄ. TÄMÄN KYLPYHUONEEN LATTIASSA ON SELKEÄT VESIVAURIOT.



RAKENUSVAIHEEN LAIMINLYÖNNIT JOUDUTAAN MYÖHEMMIN KORJAAMAAN. TÄMÄN LÖYLYHUONEEN ALKUPERÄINEN ALUMIINIPAPERI ON VÄÄRIN ASENNETTU. SAUNA JA KYLPYTILOJEN KORJAUSTÖISSÄ KANNATTAÄ KÄYTTÄÄ LUOTETTAVAN AMMATILAISEN APUA.

ne ovat huonokuntoisia, niin suosittelemme niiden uusimista aina taloyhtiön lukuun. Tällöin mahdollisen vesikalusteen uusimisen yhteydessä suoritettavat vesikatkot jäävät pois.

Suositlemme myös yli 20 vuotta vanhojen wc-istuimien uusimista pesutilojen kunnostustöiden yhteydessä. Vanhojen wc-istuinten nielut alkavat olla niin kuluneita, etteivät jätökset tahdo poistua. Vanhat wc-istuimet myös vuotavat liian usein. Wc-istuimen uusiminen kaksitoimiseksi (iso- ja pienihätä) pienentää vedenkulutusta. Jotkut taloyhtiöt ovatkin päättäneet uusia alkuperäiset wc-istuimet pesutilaremonttien yhteydessä taloyhtiön lukuun.

### Takuut ja vastuut

Kylpyhuoneen kunnostustyötä kannattaa aina tehdä kirjallinen sopimus urakoitsijan kanssa. Ennen sopimuksen solmimista on syytä varmistua urakoitsijan

ammattitaidosta sekä siitä, ettei urakoitsijalla ole rästejä viranomaisvelvoitteissa, kuten esimerkiksi maksamattomia veroja tai sosiaalimaksuja. Urakoitsijan tulee myös kuulua ennakkoperintärekisteriin.

Kylpyhuoneen kunnostustyön normaali takuu-aika on kaksi vuotta, ja se alkaa kylpyhuoneen valmistumisesta. Tänä aikana urakoitsija on velvollinen kunnostamaan veloitetusta takuun piiriin kuuluvat viat ja puutteet.

Urakoitsija vastaa takuuajan jälkeinkin 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. Tästä vastuusta urakoitsija on vapaa, kun kymmenen vuotta on kulunut

takuuajan alkamisesta.

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

### Laatoittaminen

Suositlemme kylpyhuoneen lattian ja seinien laatoitusta, koska hyvän rakennustavan mukaisesti tehty laatoitus (ja huolella tehty vedeneriste) on pitkäikäisempi ja siten kokonaisedullisempi kuin esimerkiksi muovimatotus. Laatoitettu ja oikein kunnostettu kylpyhuone nostaa huoneiston arvoa, mikä on mitattavissa huoneistoa myydessä.

### Verovähennys

Verohallinnon kotitaloustyövähennystiedotteen mukaan kotona

teetyn työn kustannukset voidaan osin vähentää verotuksessa. Kotitalousvähennyksen enimmäismäärä on 1 150 euroa/veronmaksaja ja omavastuu on 100 euroa. Henkilövähennykseen oikeuttaa omassa käytössä olevan asunnon peruseränsäntö, josta vähennyksen piiriin kuuluu siis esimerkiksi kylpyhuoneen lattian ja seinien laatoitustyön osuus.

### Alkuperäiset saunat

Mikäli taloyhtiössä on alkuperäisiä huoneistosaunoja, kuuluvat myös niiden seinät ja katon pintarakenteet taloyhtiön vastuulle alkuperäisessä tasossaan, sillä seinä- ja kattopaneelit, ilmaraot ja höyrynsulkuna toimiva lämmönkestävällä alumiiniteipillä teipattu alumiinipaperi muodostavat yhdessä vedeneristeen.

Valitettavasti varsinkin 70- ja 80-luvuilla saunojen seinien ja katon alumiinipaperien saumat teipattiin tavallisella pakkausteipillä tai ilmastointiteipillä. Nämä teipit haurastuvat lämmön vaikutuksesta. Joissakin tapauksissa saumat on jätetty teippaamatta kokonaan, jolloin alumiinipaperin pintaan tiivistyvä vesi saattaa päästä rakenteisiin.

Suositlemme alkuperäisten huoneistosaunojen lattioiden, seinien ja katon pintarakenteiden kunnostamista pesuhuoneiden kunnostustöiden yhteydessä.

### Osakkaan vastuulla olevat asiat

Vastuunjakotaulukon mukaisesti osakkaan vastuulle kuuluvat pesutiloissa mm. pesuallas, kylpyamme ja suihkukaappi, wc-istuin, valaisimet, pistorasiat, kiuas, lauteet sekä muut kiintokalusteet.

Taloyhtiö voi kunnostustöiden yhteydessä ottaa halutessaan vastuulleen osakkaan vastuulle kuuluvia edellä mainittuja asioita, kunhan vain kaikkia osakkaita kohdellaan yhdenveroisesti.

KUVA 1. PURKUVAIHEEN YLLÄTYS. TÄMÄN KYLPYHUONEEN LAATOITUS OLI TEHTY VANHAN MUOVIMATON PÄÄLLE JA VESITIIVISTYKSET OLIVAT JÄÄNEET TEKEMÄTTÄ.



KUVA 2. KUNNOSTUSVAIHEESSA TEHTIIN VESIERISTYS HUOLELLISESTI.



KUVA 3. KUNNOSTUS ETENEE JA LATTIAKAIVO ON UUSITTU.





TEKSTI: TIMO HAUTALA  
KUVA: MARKKU HORTTANAINEN

## Internet-huoltokirja on oiva työkalu kiinteistönhoidon ja siivouksen ohjaukseen ja valvontaan

**Aina ajan tasalla.** Kaikki oleellinen tieto kiinteistöstä pysyy internet-huoltokirjan kautta ajantasaisena eli reaaliaikaisena, ja se on samanaikaisesti useamman tahon – huollon, isännöitsijän ja omistajan – käytössä.

**Työkirja ja selkeä tehtävämäärittely.** Huoltokirjassa määritellään selkeästi kaikki kiinteistöhoito- ja siivoussopimukseen kuuluvat tehtävänkuvaukset ja niihin liittyvät kiinteistön omistajien tahdonilmaukset. Huoltokirja on aktiivinen työväline osana jokapäiväistä kiinteistönhoidon toimintaa. Se on työväline huoltoyhtiölle, isännöitsijälle, tekniselle isännöitsijälle sekä omistajalle.

**Aikataulutettu kalenteri.** Huoltokirja toimii hyvänä huoltokalenterina, sillä sen avulla voidaan kiinteistönhoidon tehtävät aikatauluttaa helposti ja selkeästi, mm. siivoustyöt aikataulutetaan kerran kuukaudessa ja sitä harvemmin tehtävät siivoukset kuitataan kalenteriin aina kun ne on tehty.

**Seuranta ja dokumentointi.** Huoltokirjan pidon etuina on, että internet-pohjaisen mekanismin avulla voidaan todentaa työt tehdyksi, dokumentoida kiinteistönhoidon ja siivouksen aktiivisuus (kuukausi- ja vuositason tehtävät), tehdyt työt tulevat kuitatuiksi ja niiden suorittamista on helpompi seurata. Samalla voidaan seurata huoltotöiden aktiivisuutta sekä dokumentoida tarvittavat ja tehdyt lisätyöt (merkinnät Käyttö- ja pienkorjauspäiväkirjassa).

Huoltokirja toimii myös kiinteistönhoidon apuna. Sen toimintoihin kuuluvat aikataulun mukaan tehtävien töiden ja vikailmoitusten työmääräinten tulostus ja kuittaus, paikantamispöytäkirjat, huoltomiesten päivä- ja viikkotehtävälisät, olosuhde-, asetusarvo- ja aikaohjelmatavoitteet ja erillinen Käyttö- ja pienkorjauspäiväkirja. Lisäksi Huoltokirjaan on tallennettu kiinteistön hoitoon tarvittavat muut dokumentit ja ohjeet, kuten yleiset tarkastus- ja suoritusohjeet, vianetsintäkaaviot, poikkeustilaohjeet, yleisvalokuvat rakennuksista ja huoltovalokuvat järjestelmistä sekä laitteiden konekortit.

**Reaaliaikainen tilannekatsaus.** Huoltokirjaa tarvitaan silloin kun on saatava yleiskuva kiinteistöistä nopeasti ja mahdollisimman helposti esimerkiksi tuuraustilanteissa ja henkilövaihdoksissa, kun tarvitaan perustietoa, paikantamispöytäkirjoja, yleisvalokuvia (valokuvauslaitteet) tai on selvittettävä vikahistoria Käyttö- ja pienkorjauspäiväkirjasta.

**Raportointi ja palvelutason mittaaminen.** Huoltokirjan avulla kaikki kiinteistöön liittyvä tieto voidaan helposti kerätä tallentaa sekä hyödyntää. Lisäksi raportointi on helppoa ja havainnollista. Raportointiin kuuluu palvelutason mittaaminen haluttaessa mm. palvelutuotekohtaisesti, kiinteistöittäin, isännöitsijöittäin, huoltoyhtiöittäin, kiinteistöjohtajittain ja -päälliköittäin sekä alueellisesti että kuntakohtaisesti.



MATINKYLÄN HUOLLOSSA INTERNET-POHJAINEN HUOLTOKIRJA ON LAAJASTI HUOLTOMIESTEN KÄYTÖSSÄ. HUOLTOKIRJASTA KUNKIN TALOYHTIÖN KIINTEISTÖNHOIDON TEHTÄVÄT JA TIEDOT LÖYTYVÄT NOPEASTI.

HUOLTOKIRJAAN ON HELPPO TALLENTA AUKKAI KIINTEISTÖÄ KOSKEVAT TIEDOT SEKÄ LIITTEINÄ ERILAISET DOKUMENTIT. SISÄLTÖ VOIDAAN TYÖSTÄÄ JOUSTAVASTI ASIAKASTARPEIDEN MUKAAN.

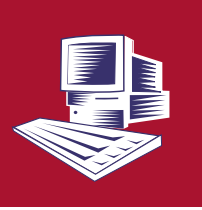
Päivä	Nimi	Alue	Ilmoittaja	Suorittaja
1.11.2002	ILMAVAHDOON EN-TEHON KÄYTTÖAJAT		A.	Pasanen Matti (Matinkylän Huolto Oy)
	<b>KIINTEISTÖN KÄYTTÖPÄIVÄKIRJA</b> Aikataulu huolto- ja siivoustyöille Ma-Pe 6:30-7:30 11:00-12:00 16:45-18:30 20:30-21:30 Muu ainoa kiinteistö 50 % La-Su 8:00-9:00 11:00-12:00 15:00-17:00 20:30-21:30  <b>MUITA KÄYTTÖPÄIVÄKIRJOJA</b> Aikataulu: Aikataulu Aikataulu: Käyttö- ja pienkorjauspäiväkirja Aikataulu: Aikataulu			

Liitteet	Liitteet
SI-001 Ilmoitusten aikataulu	LIITE
SI-002 Perustietopaketti	LIITE
SI-003 Pienkorjauspäiväkirja	LIITE
SI-004 Pöytäkirjat	LIITE
SI-005 Aikataulu	LIITE
SI-006 Aikataulu	LIITE
SI-007 Aikataulu	LIITE
SI-008 Aikataulu	LIITE
SI-009 Aikataulu	LIITE
SI-010 Aikataulu	LIITE





**Töiden vastaanotto  
puh. (09) 8046 3201**



Tehtävä	Tarkastaja / Pvm	Haam.
G1110 Kaukolämmön kuluttajalaitteiden seuranta Seurailmoitus alusteluohjelmat 1.12.2003 - 31.12.2003		[23440]
Pekka Kärki		
B60 Tekniset tilat-tarkastuspöytäkirja Tilakäytännöt 1.12.2003 - 31.12.2003		[232434]
Pekka Kärki		
G0220 Kaukolämmön laskutukseen liittyvien mittareiden luenta Erillisluento 1.12.2003 - 31.12.2003		[232507]
Pekka Kärki		
G0230 Veden laskutukseen liittyvien mittareiden luenta Luento 1.12.2003 - 31.12.2003		[232534]
Pekka Kärki		
G1110 Kustusten arviointi		[232745]

YKSI HUOLTOKIRJAN EDUISTA ON KIINTEISTÖKOHTAINEN HUOLTOTYÖLISTA, JOTA SEURATAAN VIIKOTTAIN.

№	Tilaja	Kiinteistö	Kutsunosoite	Postiosoite	Suorituksen tila
34437	Vest. Otto puukko	Luvatti puu	Työsuorittaja	Tilattu toimenpite	Uusi
34437	11.11.2003 (00-40)			D-portaan lediputouksen oven lattioille. Ovi ei mene lämpöön, ledi sulaa.	Suoritettu
34437	6.11.2003 (10-00)		Jenna Räsänen	Auuttimet ja ohjain fuurnuolleet napujen aukotusten vuoksi. Korjataan Wenne, LARUSTAN RAFFLEIN EDUSTAT, MYÖS RAFFURALLEIN ALTA.	Suoritettu
34437	6.11.2003 (11-00)		Sami Laakkonen	testi	Suoritettu
34437	6.11.2003 (10-40)		Sami Laakkonen	TESTIT	Suoritettu
34437	6.11.2003 (00-20)		Ilma Huhtanen	Kylmän lämmön haku. (Laitteen, Kih n. lauseen ja bittalain myösi tukossa)	Suoritettu
34437	6.11.2003 (00-40)		Jukka Huovio	Antenni- ja kotelon korjaus. Seisäkkeen joko joka huoneistoon	Suoritettu

TALOKOHTAISET VIKAILMOITUKSET MERKITÄÄN MYÖS HUOLTOKIRJAAN. KAIKKI TARVITTAVAT TIEDOT LÖYTYVÄT HELPOSTI KUN KARTOITETAAN MM. KIINTEISTÖN HUOLTO- JA KORJAUSTÖIDEN VUOSITTAINEN TAPAHTUMIA.

Hoitokohde	Tehtävä	Maara/Suoritettava	Tam	Hel	Maa	Huh	Tou	Kes	Hei	Elo	Syy	Lok	Mar	Jou
S2 Perushuoneet	S202 Saunatuokasasteiden pesu ja viikot	4krt/a												
S205 Porrasalustien ja asturiteiden pesu pesu ja viikot	1krt/a													
S208 Patterien puhdistaminen	2krt/a													
S3 Hissit	S302 Hissien seinien ja oven pesu	12krt/a												
S4 Yleiset tilat	S404 Kallakäytävät ym. perussisäiset	1krt/a												
S5 Saunat	S503 Saunan desinfiointi	12krt/a												
S6 Pesut ja kalvaushuoneet	S602 Pesuhuonon perussisäiset	4krt/a												

VVO:N KOHTEISSA KIINTEISTÖKOHTAINEN SIIVOUSTYÖNKALENTERI ON MYÖS OSA HUOLTOKIRJAA. SE SISÄLTÄÄ SIIVOUSSOPIMUKSESSA SOVITUT ASIAT JA TYÖLLE AIKATAULUTETUN AJANTASAISEN KALENTERIN.

SIIVOUSTYÖT AIKATAULUTETAAN KERRAN KUUKAUDESSA JA SITÄ HARVEMMIN TEHTÄVÄT SIIVOUSTYÖT KUITATAAN KALENTERIIN AINA KUN NE ON TEHTY

*Huoltokirjassa määritellään selkeästi kaikki kiinteistöhoito- ja siivoussopimukseen kuuluvat tehtävänkuvaukset ja niihin liittyvät kiinteistön omistajien tahdonilmaukset.*

*Huoltokirja on aktiivinen työväline osana jokapäiväistä kiinteistöhoito- ja siivoustoimintaa. Se on työväline huolto- ja siivousoyhtiölle, isännöitsijälle, tekniselle isännöitsijälle sekä omistajalle.*



# Ekku Peltomäen valaistussuunnitelma Matinkylän elävöittämiseksi



## E.ON Finlandin ja Matinkylän Huollon yhteishanke

*Matinkylän Huolto Oy ja Espoon Sähkö Oyj, nykyinen E.ON Finland Oyj ovat tehneet vuosia tavanomaista laajempaa yhteistyötä energianhallintaan liittyvissä asioissa.*

*Vuoden 2002 alussa aloitettiin yhteishanke Matinkylän alueen erilliskohteiden valaisemiseksi. Tähän projektiin valjastettiin yhteisellä päätöksellä valaistussuunnittelija Ekku Peltomäki kehittämään ideoita.*

**Valaistushankkeen** tavoitteena oli löytää ns. vanhan Matinkylän alueelta sellaisia kohteita, joiden valaisemisella voitaisiin saada koko alueelle uutta ilmettä.

Lopulta arkirealismi mukaan otettunavalaistussuunnittelunkohteiksi jäivät Matinkartanontie ja sen päässä olevan Neidonlähde, Matinkadun varrella olevat erilliskohteet, kylän korkein kiinteistö Asunto Oy Anjankuja 3 sekä Matinkyläntien varrella oleva Joo-sepinkujan liikerakennus.

Hankkeeseen valjastettu taiteilija Ekku Peltomäki näkee valon ihmismielen kiistattomana voimanlähteenä – valo symbolisoi positiivisuutta, voimaa, kirkkautta, iloa, voittoa, toivoa...

Ekun vuosikymmeniä jatkunut työ on kohdistunut mitä moninaisimpiin kohteisiin, joista yhtenä suurena haaveena ja valta-

vana ponnistuksena toteutui oman hankkeemme aikana Lohjalla sijaitsevan Tytyrin kaivoksen uumeniin sijoitettu suuri valaistusnäyttely.

Ekun työ on siirtynyt muotinäytösten, konserttien, tanssin ja teatterin valaisun kautta yritystilaisuuksiin sekä asutun ympäristön valaistushankkeisiin.

Juuri ympäristön valaisijana Ekku on vertaansa vailla. Suora lainaus taiteilijalta itseltään: ”Valaisemme polkuja, teitä, katuja huoneistoja ja automme valaisee tietä kulkea. Valaisemme vain, että näemme liikkuu ja olla. Katkaisemme valollamme puut, raiskaamme maiseman, käytämme valollista väkivaltaa. Ja kuitenkin, jos valaisemme luonnon ympäristön kautta epäsuorasti polut ja tiet koemme ympäristön, joka heijastaa lämpöä ja

kirkkautta kulkea.”

Matinkylän alueen toteutuneista kohteista kokonaisuutena näkyvin on Matinkartanontien kokonaisvalaistus jäähallilta kohti Matinkartan koulua. Ekun tavoite oli tehdä kadusta jäähallilta katsoen valokuja, joka huipentuu Neidonlähden loistoon.

Matinkartanontien valaistuksessa on käytetty ns. induktiovalaisimia. Ratkaisu on energiataloudellinen, sillä valaisinten huoltoväli on pitkä ja hyötysuhde on hyvä – lämmön sijasta tuotetaan pääosin valoa. Valaisinten etuna on myös hyvä värinointi ja pieni valon alenema ikääntymisen myötä sekä nopea syytymisen. Valaisinten huollosta ja ylläpidosta vastuuta kantavan Espoon kaupungin edustajan, insinööri Pekka Sillanpään mielestä hieman korkeammat inves-

toitinkustannukset tulevat elinkaaren aikaisissa kustannuksissa takaisin.

Toteutus elävässä elämässä on sinällään mielenkiintoinen, vaikka siihen ei kustannussyistä saatukaan Ekun kaikkia tavoitteita toteutettua. Neidonlähden osalle ei löytynyt rahoitusta, mutta esim. Matinkartanontien valaisinpylväiden malli on tehdyn suunnitelman mukainen.

Toisena näkyvänä kohteena toteutettiin myymälän julkisivuvalaistus Matinkyläntien varrella kiinteistönomistajien toimesta. Muut Matinkylään suunnitellut kohteet ovat toistaiseksi odottamassa, josko rahoitusta niihin löytyisi kohteiden omistajatahoilta.

Mikko Peltokorpi



MATINKARTANONTIEN KOKONAISSVALAISTUS JÄÄHALLILTA KOHTI MATINLAHDEN KOULUA. VALAISTUKSESSA ON KÄYTETTY NS. INDUKTIOVALAISIMIA. RATKAISU ON ENERGIATALOUDELLINEN, SILLÄ VALAISINTEN HUOLTOVÄLI ON PITKÄ JA HYÖTYSUHDE ON HYVÄ – LÄMMÖN SIJASTA TUOTETAAN PÄÄOSIN VALOA.



TEKSTI: TEEMU SULAOJA

## Monitoimiset, Varpuset, Seiskapäivät – LOBBY

# Verkostossa on voimaa...

**LOBBY, nuorten ja perheiden palvelupiste, on yhteistyö-hanke, jossa ovat mukana Espoon Diakoniasäätiö, Espoon kaupunki ja Olarin seurakunta.**

**Hanke sai alkunsa vuonna 1996, kun Matinkylän alueen kasvatustyötä tekevät kokoontuivat yhteen miettimään alueen hyvinvointia. Matinkylän alueella havaittiin olevan liian vähän resursseja nuorten kanssa toimimiseen.**

Tämä alueen kasvatustyöntekijöiden ensimmäinen kokoontuminen oli alku sille, että Matinkylässä kokoontuu tänäkin päivänä

virkamiesyhteistyöverkosto nimeltään Monitoimiset.

Lobby perustettiin seuraavana vuonna, ja se sai Raha-automaattiyhdistyksen RAY:n rahoituksen kolmeksi vuodeksi. Näin toiminta Matinkylän Huollon omistamassa tilassa Matinraitilla saattoi alkaa. Ilman toimivaa yhteistyöverkostoa ei toiminta olisi ollut mahdollista.

Lobbyn perustoimintoja ovat olleet perheleirit, nuorten leirit, yksinhuoltaja- sekä nuorten ryhmät. Näiden ryhmien ja leirien kokoaminen on tapahtunut yhteistyössä mm. Matinkylä-Olarin sosiaalitoimen ja koulukuraattorin kanssa.

### Varpunen

Tiivis yhteistyö Matinkylän monitoimisten kanssa on jatkunut edelleen. Monitoimiset ideoi-

vat ja suunnittelivat myös jatkohankkeen, jonka rahoitus haettiin RAY:lta vuonna 2001. Rahoitus saatiin neljäksi vuodeksi ja sen avulla toteutetaan Matinkylän alueella Varhaisen puuttumisen mallia eli Varpusta. Koko Varpunen perustuu verkostoyhteistyöhön ja kaikki toiminnot pyritään toteuttamaan yhteistyössä alueen eri toimijoiden kanssa.

Varpusen perustoimintoja ovat yläkoulun seitsemäsluokkalaisten Seiskapäivät syksyisin, vanhempien ryhmät, koulupäivystykset ja alakoulussa toteutettava ehkäisevän työn koordinointi.

### Seiskapäivät

Suurin yksittäinen toiminto on Seiskapäivät, joiden yhteydessä aloittavat seiskaluokkien oppilaat perehtyvät ryhmätyöskentelyn ja yhdessäolon aakkosiin erilaisten

“ryhmytymisharjoitteiden” avulla.

Seiskapäivät toteutetaan yhdessä koulun ja nuorisosiiankeskuksen kanssa. Ideana on, että uudet seiskaluokat tutustuvat toisiinsa ja oppivat ongelmanratkaisutehtävien ja hauskojen pelien kautta toimimaan yhdessä. Myöhemmin Seiskapäivien iltana harjoittelevat lasten vanhemmat samoja asioita samalla kaavalla, mutta keskustelun myös kasvatuskysymyksistä.

Seiskapäivät toteutetaan seurakuntien leirikeskuksesta. Ohjelman vetäjinä toimii Lobbyn henkilökuntaa ja nuorisosiiankeskuksen väkeä. Luokan opettaja kulkee ryhmänsä mukana koko päivän tutustuen oppilaisiinsa. Koulun puolesta on paikalla myös kuraattori, jonka panos päivien suunnittelussa ja vanhempien ohjelmassa on merkittävä.

### VARPUSET

- seitsämäsluokkalaisten Seiskapäivät
- vanhempien ryhmät
- koulupäivystykset
- ehkäisevän työn koordinointi ala-asteella

### MONITOIMISET

Moniammatillinen virkamiesyhteistyöverkosto, jossa mukana mm. Espoon Diakoniasäätiö, Espoon kaupunki ja Olarin seurakunta.

### RAITTIKARNEVAALIT

### Raittikarnevaalit ovat osa yhteistyötä

Matinkylän monitoimisten konkreettinen yhteistyö alkoi Matinkylän raittikarnevaalien toteutuksella. Raittikarnevaalit on luonut edellytykset moniammatillisen virkamiesyhteistyön kehittymiseen siten, että sanoista on päästy tekoihin. Monitoimiset ovat pystyneet luomaan alueen ammattikasvattajille yhteiset kasvatusnäkemykset.

Ilman Matinkylän verkostoa ei olisi Lobbya. Toisaalta, Lobbyn kaltaisia toimijoita tarvitaan joka kylässä.

NUORTEN JA PERHEIDEN  
PALVELUPISTE LOBBY  
SIJAITSEE OSOITTEESSA  
MATINRAITTI 14,  
PUH. (09) 863 0330.

## Uusi järjestyslaki velvoittaa huolehtimaan kiinteistön alueella liikkuvien turvallisuudesta

Uusi järjestyslaki astui voimaan lokakuun alussa. Lain tarkoituksena on sekä edistää järjestyksen säilymistä yleisillä paikoilla että turvata kansalaisten perusoikeutta oleskella ja liikkua yleisillä paikoilla pelkäämättä.

Järjestyslaki velvoittaa lisäksi kiinteistön omistajaa tai haltijaa huolehtimaan kiinteistön alueella liikkuvien turvallisuudesta.

Kiinteistön omistajan tai haltijan on huolehdittava mm. ettei putoava jää, lumi tai liukkaus aiheuta vaaraa henkilöille tai vahinkoa kiinteistön alueella olevalle omaisuudelle. Lain mukaan kiinteistön kunnossapito- tai rakennustöistä vastaavan henkilön on järjestettävä töistä aiheutuissa vaaratilanteissa myös opastus turvallisemmalle reitille tai kulkuväylälle.

Järjestyslaissa kielletään myös spraymaalien tai muiden töhrimiseen soveltuvien maalien hallussapito yleisellä paikalla ilman hyväksyttävää syytä.

Lähde: Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry



### MALTTI JA VAROVAISUUS ON VALTTIA

Muista varata oikeanlaiset jalkineet ja varusteet ulkona liikkumiseen. Talvi- ja kevätsäällä saattavat paikalliset olosuhteet muuttua muutamassa tunnissa hengenvaarallisiksi. Hiekkoituksista huolimatta valppaus ja oikeat jalkineet antavat parhaan turvan.

PIIRROS: KALLEMATTI WARIS

## Asunnonvaihtaja!

Olemme koko pääkaupunkiseudulla toimiva suuri yksityinen kiinteistönvälitystoimisto.

Avasimme uusimman toimipisteen lähellenne Espoon Matinkylään.

Osaamisemme perustuu hyvään paikallistuntemukseen ja henkilökuntamme korkeaan ammattitaitoon.

Luotettavan ja asiantuntevan asiakaspalvelun lisäksi saat:

- ilmaisen hinta-arvion asunnostasi
- markkinoiden parhaan myyntihinnan
- tehokkaan toiminnan ja nopeat myyntiajat
- ei kuluja ellei kauppa

Kun olet myymässä tai ostamassa, varmista nopea kauppa ja soita heti!

**Viva LKV**  
Asuntokaupan ammattilainen

Matinkatu 22, 02230 ESPOO  
puh. 020 7413 055, fax 020 7413 056  
vivaespo@viva-kiinteistot.inet.fi



# KIINTEISTÖNHOITO 2003 -tutkimuksen tuloksista

*Taloustutkimus Oy teki viidennen kerran vuotuisen kiinteistöhoitoa koskevan palvelukyselynsä. Kysely tehtiin satunnaisotannalla 10 000 kotitalouteen 11 kunnan alueella pääkaupunkiseudulla. Arvostelu suoritettiin kouluarvosanoin, ja kiinteistöhoito toimialan keskiarvo jäi hieman alle 7. Kyseinen keskiarvo on alentunut viime vuosina. Nämä tulokset kertovatkin jotain siitä suunnasta ja niistä vaikeuksista, joissa tällä alalla eletään.*

Kiinteistöhoitoa koskeva kysely tehdään lopukäyttäjille eli asukkaille, jotka kokevat

saamansa palvelun tietyn arvoisena, vaikka eivät välttämättä tietäisi paljoakaan siitä, mitä hoitopalveluja heidän asunto- tai kiinteistöyhtiönsä on tilannut. Toki joukossa on aina myös hallituksissa istuvia ja muita aktiivisia, jotka ovat tietoisia ostetun palvelun sisällöstä.

Olemme kaikki varmasti yksimielisesti sitä mieltä, että saatujen arvosanojen tulisi olla huomattavasti korkeampia ja että jokaisen palveluntuottajan olisi syytä katsoa peiliin ja miettiä, miltä osin huonot tulokset ovat omasta toiminnasta kiinni.

Asukkaan subjektiiviseen mielipiteeseen on rajalliset vaikutusmahdollisuudet. Ehkäpä oikea lähestymistapa olisi se, että tilaajina toimivat asunto- ja kiinteistöyhtiöt määrittäisivät tarkemmin ostamansa palvelun sisällön ja pyrkisivät viestittämään

oikeaa tietoa asukkaille ostopalvelun sisällöstä.

Oikein mitoitettuna ja hinnoitelluna palvelusisällön ainoaksi kysymysmerkiksi jää palvelun tuottajan, eli kiinteistöhuolto-yhtiön, kyky selviytyä velvoitteistaan asiallisesti. Käytössä ovat mm. huoltokirjat ja muut kiinteistöhoitotyötä helpottavat työvälineet, joiden avulla asiat varmasti saadaan sujumaan yhteistyössä asiakkaan kanssa. Äärimmäistapauksissa on sitten turvauduttava asiallisiin sanktioihin, ellei kiinteistöyhtiö saa sovittua palvelua korjausmahdollisuuksien jälkeenkään.

Onnistuneen toiminnan perustana on tilaajana toimivan asunto- tai kiinteistöyhtiön viisaus ostaa juuri sellaisia palveluita, joita asukkaat arvostavat sekä valmius maksaa niistä asiallinen hinta.

Tilaajan tulee aina tietää, millä hinnalla vaaditut palvelut voidaan todellisuudessa tuottaa.

Matinkylän Huolto Oy on aina ollut kärkijoukossa näissä Taloustutkimuksen vuosittaisissa tutkimuskyselyissä, ja yhtenä vuonna jopa parhaimmat arvostukset saaneena. Joka vuosi analysoimme palvelukyselyn tulokset yksityiskohtaisesti ja pyrimme oppimaan saadusta palautteesta. Paljon on tehty, mutta paljon on vielä tehtävä. Uskomme vakaasti, että yhteistyössä asiakkaittemme kanssa onnistumme entisestään kartuttamaan tyytyväisyyttä palvelunkäyttäjien joukossa.

Mikko Peltokorpi

## Matinkylän Huolto

### MATINKYLÄN HUOLTO OY

Matinkatu 22  
02230 ESPOO  
Toimisto avoinna ma–pe 9–16  
Puhelin (09) 804 631  
Faksi (09) 8046 3200

[www.matinkylanhuolto.fi](http://www.matinkylanhuolto.fi)

Sähköpostit:

etunimi.sukunimi@matinkylanhuolto.fi

### ASIAKASPALVELU

mm. autopaikat, saunavuorot,  
avain- ja muuttoasiat  
[www.matinkylanhuolto.fi](http://www.matinkylanhuolto.fi)  
Matinkatu 22, 02230 ESPOO  
Avoinna ma–pe 9–16,  
palvelupäivystys ma kello 18 asti  
Puh. (09) 8046 3211  
Faksi (09) 8046 3303

### HUOLTOTOIMI

Joosepinkuja 2, 02230 ESPOO

### Töiden vastaanotto ja päivystys

Puh. (09) 8046 3201, faksi (09) 8046 3205

### TEKNISET PALVELUT

Matinkatu 20, 02230 ESPOO

### Tekninen isännöinti

Puh. (09) 8046 3235, 8046 3238  
ja 8046 3239

### Kiinteistöautomaatiopalvelut

Puh. (09) 8046 3208

### Sähkötyöt

Puh. (09) 8046 3208, faksi (09) 8046 3311

### ISÄNNÖITSIJÄT

Matinkatu 22, 02230 ESPOO

Puh. (09) 804 631

Faksi (09) 8046 3200

Matti Haapanen, puh. (09) 8046 3233

Kari Liljendal, puh. (09) 8046 3231

Tellervo Parviainen, puh. (09) 8046 3283

Mikko Peltokorpi, puh. (09) 8046 3250

Hemmo Päivärinne, puh. (09) 8046 3235

Ansa Soinisalo, puh. (09) 8046 3230



## Luonnollinen yhteistyökumppani

E.ON on yksi Suomen suurimmista energiayhtiöistä. Pystymme tarjoamaan asiakkaillemme kilpailukykyisen hintatason ja palvelemaan monipuolisesti kaikissa energia-asioissa.

E.ON Finland Oyj  
Piispanportti 10, 02200 Espoo  
Asiakaspalvelu puh. 0205 2000



**e-on**

Utta Energiaa

[www.eon.fi](http://www.eon.fi)