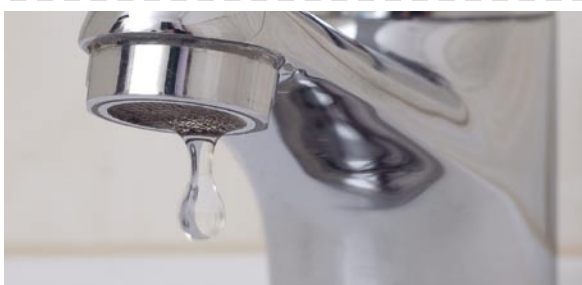




Energiatehokkuus



Energianeuvotaprojekti • Energiatehokkuuden parantaminen • KIMU: Korjaa suunnitelmallisesti ja tehokkaasti • Korjaustöillä energiakulutus kuriin • Taloyhtiön teknistaloudellinen analyysi • Kylän vanhimman remonttiprojekti • Lähiympäristö muuttuu • Vedenkäyttö ja asuminen •

Tässä lehdessä...

- 03 Matinkylän Huolto mukana Isännöinti-iltojen taloyhtiöiden energianeuvontaprojektissa
- 04 Teemana Energia: energiatalouden parantaminen käytön ja ylläpidon aikana
- 05 Mitä asukas ja taloyhtiö voi tehdä energiatehokkuuden parantamiseksi?
- 08 KIMU: Korjaa suunnitelmallisesti ja tehokkaasti
- 09 Energiatehokkuuden parantaminen
- 10 Kiinteistön oikealla käytöllä ja huollolla energiankulutus kuriin
- 11 Taloyhtiön teknistaloudellinen analysointi
- 12 Kylän vanhin remontoitiin onnistuneesti
- 14 Muuttuvaa ympäristöä: Matinkylän Ostari muuttuu, Länsimetron työmaan ensiaskeleet
- 16 Vesi eri muodoissa ja huonot asumistavat ovat tuhoisa yhdistelmä
- 17 Kiinteistöhuollon asiakastytyväisyys
- 18 Henkilöstötyytyväisyys nousussa
- 18 Talotekniikan perustutkinnosta valmistuneita
- 19 Kunnossapito-ohjelmat palkittiin
- 19 Puheenjohtajan näkökulmasta
- 20 Lipevät leipurit ja makeat pullat



KANNEN KUVA: MAURITZ HÄLLSTRÖM

PÄÄKIRJOITUS

Isännöinti – mitä se oikein onkaan

Isännöinti on yleisnimitys niille palveluille, joilla pitäisi pystyä hoitamaan asunto-osakeyhtiön omaisuudenhoito sekä ohkeen muiden palveluita, joilla asukastytyväisyyskin olisi taattu. Paljon käydään keskustelua siitä, että kenen tätä toimintaa tulisi johtaa ja miten.

Parhaimmillaan kaikki sujuu ongelmitta ja asukkaat sekä osakkaat ovat tyytyväisiä ja pahimmillaan mikään ei toimi, vaan rakennukset rapistuvat ja osakkaat sekä asukkaat kinas-televat keskenään.

Tämän päivän isännöinti ei ole minkään tehtäväluettelon mukaista samanlaista orjallista toimintaa, vaan se vaihtelee asiakkaasta ja palveluntuottajasta riippuen. On luonnollista, että kiinteistön koon, sijainnin, teknisten ominaisuuksien, rakennustyyppien, iän, korjaustarpeiden yms. vaihdellessa ovat tarpeet aivan erilaisia. Lisättäessä vielä yksi muuttuja, eli osakkaat ja asukkaat, ovat heidän palvelutarpeensa varmasti erilaisia. Ote-taan vertailu vaikkapa automaailmaan, jossa Suomessakin lie-nee käytössä tuhansia eri automalleja ja merkkejä.

On siis aika luoda kullekin kiinteistölle omistajien enemistön tahdon mukaiset omaisuudenhoitoperiaatteet hallitusten valmisteluiden pohjalta yhtiökokouksissa hyväksyen. Näiden periaatteiden myötä sitten ostettakoon kuhunkin koh-teeseen sellaiset palvelut, että niiden sisältö ja taso noudattavat noita luotuja periaatteita. Toimialallamme on vuosikymmeniä menty laput silmillä halvimmalla hinnalla ja unohtettu palvelun sisällölliset ja laadulliset vaatimukset. Tähän osaltaan ovat syllisiä niin isännöintiyhtiöt kuin siivous ja huolto-yhtiötkin. Moraalittomasti tarjotaan palveluja hinnalla, jolla ei ole mitään edellytyksiä niitä asiallisesti tehdä.

Syystäkin on keskusteltava siitä, että kuka oikein johtaa-kaan asunto-osakeyhtiön toimintaa? Juridisesti katsoen kun-kin yhtiön yhtiökokous valitsee hallituksen ja hallitus taas isännöintiorganisaation sekä hyväksyy palvelun tuottajan eh-dotuksen isännöitsijäksi.

Isännöitsijä on taas lain mukaan rinnastettavissa toimitus-johtajaksi yhtiössä.

Nyt käydään liikaa keskustelua siitä, kuka juoksuutaakaan ja ketä! Henkilökohtaisen noin 30 vuoden isännöintikokemukse-

ni mukaan olen johtanut ja taas toisaalta joutunut juokset-tavaksi, varsinkin nuorempana. Isännöitsijän ei kannata leik-kiä suurta toimitusjohtajaa, mutta johtajuus on hankittava tai otettava, koska vain se takaa asioiden sujuvan hoidon. Toisaal-ta jos sen johtajuuden ottaa tai saa, sen myötä vastuu kasvaa ja luottamus lisääntyy. Tärkeintä hallituksen ja isännöitsijän keskeisessä toiminnassa on keskinäinen luottamus, joka syn-tyy vain arjen asioita yhdessä hoitaen ja selvät roolit määrit-tämällä. Tärkeintä ei ole se, mitä kukakin tekee, vaan se, että roolitukset on sovittu ja kukin pysyy lestissään!

Päätavoite on asioiden sujuva hoitaminen ja objektiivinen asiakkaan omaisuudenhoito.

Itse koen mielekkäimmiksi ne kohteet, joissa johdan ko-konaistoimintoja, raportoin tapahtumista sekä haen hallituk-selta tarvittaessa linjauksia silloin, kun tuntuu, että annetut valtuutukset eivät riitä. Erinomaisia kokemuksia on myös eri-asteisista hallitusten jäsenten rooleista ns. juoksevienkin asioi-den hoidossa. Selvät pelisäännöt ja viestinnän avoimuus tar-vitaan ja näinkin hommat hoituvat.

Arjessa isännöitsijän haaste on siinä, että miten hän löy-tää kunkin hallituksen kanssa sen parhaimman tavan toimia. Toiminnaltaan yhtään samanlaista hallitusta en ole vielä koh-ta 30-vuotisen työurani aikana kohdannut. Hallituksessa kes-keisessä roolissa on puheenjohtaja ja hänen toimintatapansa. Aika usein hallitustyössä osa hallituksen jäsenistä ei muista si-tä, että hallituksessa ollaan hoitamassa asioita yhtiön kokonai-suutta ajatellen eikä omia tavoitteita korostaen.

Osaava isännöitsijä tukeutuu omaan organisaatioonsa ja kumppanuusverkostoonsa ja löytää luottamuksen omalla persoonallisella tavallaan kaikkien hallitusten kanssa. Mitä selkeämpiä ja johdonmukaisempia ovat isännöintiyrityksen omat toimintatavat, sitä helpompi hallitustenkin on niihin myös sopeutua.

MIKKO PELTOKORPI
TOIMITUSJOHTAJA, KIINTEISTÖNEUVOS
MATINKYLÄN HUOLTO OY



MASA

Matinkylän Huolto Oy:n asiakaslehti 1 • 2012

Julkaisija

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

Painos 25 000 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: Art-Print Oy, 2012

Energiaekspertti



Matinkylän Huolto mukana Isännöinti- ja taloyhtiöiden energianeuvontaprojektissa

Omaisuuksien hoitoa ohjataan Matinkylän Huollon isännöintikohteissa 10 vuoden kunnossapidon periaateohjelmilla. Ohjelmissa korostetaan pankkeiden järkevää jatkumoa sekä jokaista korjaushanketta energianäkökulmasta. Myös asukkaiden neuvonta ja ohjaus energiankäyttäjänä vaatii jatkuvaa panostusta viestintään.

Matinkylän Huolto Oy toteuttaa yhdessä Isännöinti- ja taloyhtiöiden kanssa asukkaiden energianeuvontaprojektin, jossa pilotoitetaan asukkaisiin kohdistuvan energianeuvonnan tehostamista.

Projektin tavoitteena on vähentää taloyhtiöissä kuluvaa energiaa sekä selvittää, miten isännöintiyritykset ja asiakastaloyhtiöt voivat yhdessä vaikuttaa energia-asioihin.

"Matinkylän Huolto on panostanut jo 80-luvulta lähtien energiansäästöasioihin. Jatkossa painopisteemme on erityisesti asukkaiden käyttötottumusten merkityksen esiintuomisesta ja yksilöiden opastuksesta", sanoo Matinkylän Huollon toimitusjohtaja Mikko Peltokorpi.

Energianeuvontaprojekti toteutetaan asukasviestinnän keinoin. Asukkaiden neuvonnalla sekä energiakulutuksen seurannan tehostamisella pyritään vähentämään asukkaiden energiankäyttöä merkittävästi.

"Kysymys on todella merkittävästä asiasta, sillä taloyhtiöissä kuluu kymmenesosa koko Suomen energiasta. Kulutusta pyritään energianeuvontaprojektissa pienentämään yksinkertaisen, mutta pitkäjänteisen asukasviestinnän avulla", sanoo Isännöinti- ja taloyhtiöiden kehityspäällikkö Heikki Kauranen.

Projekti toteutetaan osana TEM:in ja Sitran rahoittamaa sekä Motivan koordinoimaa kuluttajien energianeuvontahanketta.

INFOBOKSI



Energianeuvontaprojektista lisätietoja antavat:

Matinkylän Huolto Oy, toimitusjohtaja Mikko Peltokorpi, puh. (09) 804 63 250

Isännöinti- ja taloyhtiöiden kehityspäällikkö Heikki Kauranen, puh. 0400 805 421

www.isannointiliitto.fi
www.matinkylanhuolto.fi

Tehostamme asukkaiden energiaopastusta

Energian säästämisestä puhuttiin vahvasti jo 1970-luvulla energiakriisin aikoihin ja niistä ajoista energiansäästäminen ja ohjeistukset ovat kehittyneet monin tavoin.

Paljon on opittu myös liian tiiviistä rakentamisesta, joten nykyiset rakentamis- ja korjausmääräykset sekä käytössä olevat uudet materiaalit ovat kehittyneet harppauksin viimeisen parinkymmenen vuoden aikana.

Asiaa energiatehokkuuden parantamisesta ja korjausrakentamisesta tämän lehden sivuilla 8 ja 9.

Matinkylän Huolto on ollut alusta asti mukana energiansäästämisessä ja siihen

liittyvissä kehittämissä projekteissa. **Energiaekspertin työkirja** julkaistiin yhteistyössä Motivan kanssa vuonna 1996. Monet sen ohjeista ovat edelleen varsin käyttökelpoisia.

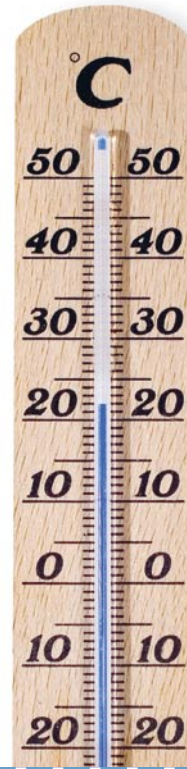
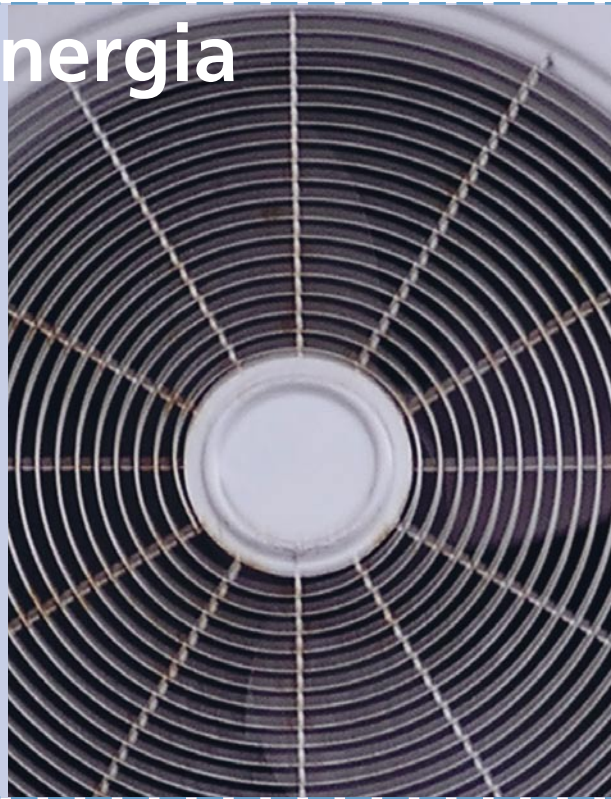
Vinkkejä taloyhtiölle Kiinteistöliiton jutussa "Energialouden parantaminen käytön ja ylläpidon aikana", sivulla 4.

Vinkkejä ja ohjeita kotitalouksiin löydät tämänkin lehden sivuilta 5-7 Isännöinti- ja taloyhtiöiden jutussa "Mitä asukas ja taloyhtiö voi tehdä energiatehokkuuden parantamiseksi?".



teemana: Energia

Taloyhtiön energia- ja vesitalouden parantaminen kohdistetaan ensisijassa käytön ja ylläpidon aikaisiin toimiin. Taloyhtiöiden lämmityksen, kiinteistö-sähkön ja veden osuus hoitokuluista on tavanomaisesti 30-50 % Energia- ja vesitaloutta tehostamalla voidaan helpoimmin vaikuttaa asumiskustannuksiin.



Energiatalouden parantaminen käytön ja ylläpidon aikana

Energia- ja vesitalouden parantamiseen kohdentuvat toimet voidaan jakaa karkeasti kolmeen kategoriaan: toistuviin energianhallintatoimiin, erillisiin energianhallintatoimiin ja energiatehokkuuden parantamiseen korjaushankkeiden yhteydessä.

Toistuvat energianhallintatoimet

Kiinteistön energiatalouden hallinnan kannalta keskeisiä asioita ovat asukkaiden käyttö- ja kulutustottumukset sekä kiinteistön ylläpidon suunnitelmallisuus ja tavoitteellisuus.

Asukkaiden kulutustottumukset ja halu seurata kulutusta vaikuttavat eniten siihen, miten energia- ja vesitalouden kohentamistoimet onnistuvat.

Kulutusta ei voida hallita, elleivät asukkaat, osakkaat ja kiinteistön ylläpidosta vastaavat tahot ole selvillä kiinteistön nykytilanteesta ja omista mahdollisuuksistaan vaikuttaa kulutuksen pienentämiseen. Kysymys on ennen kaikkea tiedon jakamisesta ja ihmisten motivoinnista.

Tietoa tarvitaan erityisesti seuraavista asioista:

Motivointi – mikä on kulutuksen osuus hoitokustannuksissa?

Vaikutusmahdollisuuksien havainnollistaminen – mitä voidaan tehdä?

Tulosten seuranta ja palautteen antaminen – mitä on saatu aikaan?

Asukkaat kannattaa pitää säännöllisesti ajan tasalla esimerkiksi lämmön, sähkön ja veden kulutuksesta. Heille täytyy myös kertoa, miten he voivat kulutuksiin vaikuttaa. Tiedotus- ja koulutusilaisuuksilla on tärkeä merkitys käyttö- ja kulutustottumusten muuttamisessa, yleisen tiedon lisäämisessä ja tätä kautta asumiskustannusten pienentämisessä.

Taloyhtiön asukkaat voivat vaikuttaa energia- ja vesitalouteen monella tavalla.

Keskeisimpiä ovat seuraavat neljä toimenpidettä:

1. vedenkäytön ja vesivuotojen seuranta
2. sisälämpötilan seuranta
3. ilmanvaihdon toimivuuden seuraaminen
4. lamppujen ja valaisimien uusiminen.

Tavoitteellisen käytön ja ylläpidon tärkeimpiä keinoja

ja tehtäviä energia- ja vesitalouden kannalta ovat muun muassa:

- lähtötilanteen selvitys (missä ollaannyt?)
- kulutustavoitteiden asettaminen (mihin kulutustasoihin halutaan?)
- energian- ja vedenkulutuksen seuranta (saavutetaanko asetetut tavoitteet?)
- esiintyvien vikojen välitön korjaus
- LVISA-laitteiden säännöllinen tarkkailu
- energiansäästömahdollisuuksien kartoitus määrävällein
- asukkaille jaettavat laitteiden ja koneiden käyttöohjeet
- asukkaiden informaatio- ja koulutusillat

Onnistunut energian- ja vedenkulutuksen hallinta edellyttää, että asukkailla ja osakkailla on yhteinen tahtotila asumiskustannusten hillitsemiseksi.

Erilliset energianhallintatoimet

Kiinteistön käytön ja ylläpidon aikana on tarkoituksenmukaista toteuttaa tietyin väliajoin erillisiä energia- ja vesitalouden parantamiseen kohdentuvia toimia, joita ei yleensä suoriteta normaalin ylläpidon yhteydessä.

Tyypillisiä energiansäästötoimia, joita on usein tarkoituksenmukaista toteuttaa erillisinä energiasäästötoimina odottamatta muita laajempia korjauksia ovat muun muassa:

- termostaattisten patteriventtiileiden asentaminen tai vanhojen venttiileiden uusiminen
- vesikiertoisen lämmitysverkoston perussäätö
- ilmanvaihtojärjestelmän perussäätö
- ikkuna- ja ovitiivisteiden kunnostaminen
- LVISA-säätölaitteiden uusiminen ja nykyaikaistaminen
- säätösuuttimien asentaminen vesikalusteisiin
- huoneistokohtaiset mittaukset (vesi, lämmitys)
- vakiopaineventtiilin asentaminen vesijohtojärjestelmään
- lämmitysjärjestelmän nykyaikaistaminen ja sen laitteiden lisälämmöneristämisen
- valaisimien ja lamppujen uusiminen (energiansäästö- ja ledilamput)
- valaistuksen ohjauksen ja säädön parantaminen (hämäräkytkin, liiketunnistin)

Teknisten järjestelmien säädöt, rakenteiden tiivistykset ja sähköjärjestelmien parannukset ovat usein erillisinä energiansäästötoimina kannattavia. Niiden toteuttaminen edellyttää yleensä vain pienehköjä investointeja, ellei niitä voida toteuttaa tavanomaisen kiinteistönhoidon yhteydessä. Lähtötilanteesta riippuen näiden toimien säästövaikutukset voivat olla huomattavia.

Edellä on mainittu toimia, joilla taloyhtiöissä päästään helposti ja nopeasti liikkeel-

le. Ensisijassa toimet kannattaa kohdentaa käytön ja ylläpidon aikaisiin toimiin, joilla voidaan saada aikaan välittömiä säästöjä jopa ilman investointeja. Taloyhtiöissä kannattaakin pitää säännöllisesti informaatiotilaisuuksia oman kiinteistön lämmön, sähkön ja veden kulutuksesta sekä niihin liittyvistä vaikuttamismahdollisuuksista.

Informaatio- ja koulutusillat ovat tärkeitä motivoituneita pyrittäessä käyttö- ja kulutustottumusten muuttamiseen ja yleisen tiedon lisäämiseen, ja tätä kautta myös asumiskustannusten pienentämiseen.

TEKSTI: TT JARI VIRTA
KEHITYSPÄÄLLIKÖ
SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO



Mitä asukas ja taloyhtiö voi tehdä energiatehokkuuden parantamiseksi?

Jokainen suomalainen kuluttaa kodissaan energiaa. Itse asiassa kodeissa ja muissa rakennuksissa kuluetaan kymmenesosa koko Suomen energiasta. Tästä syystä energiasäästäminen koskettaa meistä jokaista.

Energiasäästäminen kuuluu kaikille.

- Panostamalla energiatehokkuuteen
- pienennät päästöjä ja
 - torjut siten ilmastonmuutosta sekä
 - saat konkreettista rahallista hyötyä.

Energiasäästäminen on helppoa!

Energiasäästäminen ei ole vaikeaa. Kodin energiatehokkuutta voi parantaa pienillä ja yksinkertaisilla teoilla.

Helpointa on karsia turhaa kulutusta, kuten liian korkeita huoneistolämpötiloja, väärää tuuletustottumuksia, veden tuhlaavaa käyttöä sekä valojen ja sähkölaitteiden päälle jättämistä tiloista poistuttaessa.

Kun asenne on kunnossa, energiasäästäminen osa arkisia rutiineja ja kiinteistöhuolto toimii tarkoituksenmukaisesti, pääsee taloyhtiö pitkälle energiasäästön tiellä.

Oikein säädetty ilmanvaihto on energiatehokas

Uusissa taloissa on usein huoneistokohtainen ilmanvaihtokone, jonka tehtävä on pitää sisäilma raikkaana ja hyvälaatuisena.

Ilmanvaihtokoneen kuuluu toimia aina vähintäänkin minimiteholla, mutta väärinsäädettynä se kuluttaa merkittävästi sähköä.

Ilmanvaihtokone voikin olla syytä suureen sähkölaskuun, sillä asukas maksaa aina itse huoneistokohtaisen ilmanvaihtokoneensa sähkölaskun.

Säästä ja huolla säännöllisesti

Väärin säädetty huoneistokohtainen ilmanvaihtokone saattaa jopa kaksinkertaistaa kerrostalo- tai rivitaloasunnon sähkölaskun. Siksi onkin tärkeää opetella säätämään ja huoltamaan huoneistokohtaista ilmanvaihtokoneita säännöllisesti. Ilmanvaihtokone tulee säätää vuodenajan mukaan kesä- ja talviasentoon. Kesäasennossa ilmanvaihtokone puhalttaa viileämpää tuloilmaa eikä ota lämpöä talteen poistoilmasta. Kesäasentoon ilmanvaihtokone asetetaan keväällä, ja talviasentoon hyvissä ajoin ennen lämmityskauden alkua eli syksyllä.

Ilmanvaihtokoneen suodattimet tulee puhdistaa tai vaihtaa kaksi kertaa vuodessa. Omalta isännöitsijältä tai huoltoyhtiöltä kannattaa kuitenkin varmistaa, kuuluuko suodattimien vaihto asukkaan omalle vastuulle vai onko taloyhtiö tehnyt suodattimien hoidosta sopimuksen huoltoyhtiön kanssa.

Myös keskitetyn koneellisen sekä painovoimaisen ilmanvaihdon poistoilmaventtiilit tulee puhdistaa kaksi kertaa vuodessa. Poistoilmaventtiilin säätöihin ei kuitenkaan saa puhdistuksen aikana koskea. Lisäksi liesituulettimen rasvasuodatin on pestävä vähintään kaksi kertaa vuodessa sekä mahdollinen aktiivihiilisuodatin vaihdettava uuteen riittävän usein, esimerkiksi ker-
ran vuodessa.

Muista!

- Säädä huoneistokohtainen ilmanvaihtokone kesä- ja talviasentoon.
- Puhdista tai vaihda ilmanvaihtokoneen suodattimet säännöllisesti.
- Puhdista poistoilmaventtiilit säännöllisesti.
- Huolehdi liesituulettimen suodattimien puhdistuksesta ja vaihdosta.

Näin tuuletat oikein

Kodin energiasta puolet kuluu lämmitykseen. Myös kerrostaloasukas maksaa lämmityksestä joko vastikkeessaan tai vuokrassaan.

Lämmityskuluja on helpointa pienentää pitämällä sisälämpötilaa 20–22 °C:ssa, mutta omiin tuuletustottumuksiin on myös syytä kiinnittää huomiota.

Mistä tuuletustarve johtuu?

Ennen kuin ryhtyy tuulettamaan, kannattaa pohtia, mistä tuuletustarve johtuu. Tuuletustarvetta ei normaalisti pitäisi syntyä, jos talon lämmitysjärjestelmän säädöt ovat oikein.

Mikäli tuuletustarve johtuu liian kuumasta tai tunkkaisesta ilmasta, on otettava yhteyttä huoltoyhtiöön tai isännöitsijään.

Tuuleta oikein!

Jos asuntoonsa kuitenkin hetkellisesti kaippaa raikasta ilmaa, on tuuletus tehtävä oikein. Asunto pitää tuulettaa nopealla ristivedolla. Avaa siis useampi ikkuna kerralla

muutamaksi minuutiksi. Älä kuitenkaan unohda ikkunoita auki liian pitkäksi aikaa ja päästä lämpöä harakoille.

Mikäli tuuletustarve yllättää talvella, tulee patterin termostaatti säätää oikeaan asentoon ennen ikkunoiden avaamista. Termostaattiventtiili asetetaan kylmällä ilmalla lumihuutaleen tai nollan kohdalle, jotta patteri menee tuuletuksen ajaksi kiinni eikä ala tuottaa lisää lämpöä, kun sisään virtaa kylmää ilmaa. Talvellakin on muistettava nopea ristiveto.

Muista!

- Ilmoita heti huoltoyhtiölle tai isännöitsijälle, jos asunnossasi on liian kuuma tai tunkkainen ilma.
- Tuuleta aina nopealla ristivedolla.
- Säädä termostaatti lumihuutaleen tai nollan kohdalle, kun tuuletat talvella.

Kiinteistösähköä on helppo säästää

Jokaisen huoneiston vastikkeesta kuluu viisi prosenttia taloyhtiön yhteisten tilojen sähkөөn eli kiinteistösähkөөn. Tästä syystä myös kiinteistösähkөөn kulutuksen kanssa tulisi olla tarkkana. Kiinteistösähkөө on helppo säästää pienillä käyttäytymismuutoksilla, ja vaikutukset näkyvät suoraan vastikkeessa.

..jatkuu seuraavalla sivulla



ERITYISESTI KÄSIN TISKAAMISEEN VETTÄ KULUU PALJON, SILLÄ JUOKSEVALLA VEDELLÄ PESEMINEN JA HUUHTOMINEN KUUSINKERTAISTAVAT VEDENKULUTUKSEN ASTIANPESUKONEESEEN VERRATTUNA.

Ajasta auton lämmitin oikein

Auton esilämmittäminen kannattaa Suomen kylmissä olosuhteissa, sillä se vähentää kylmäkäynnistyksen aiheuttamia päästöjä. Lämmitin on hyvä ottaa käyttöön jo, kun lämpötila laskee +5 °C:een.

Auton moottori- ja sisätalälämmittimet ovat kuitenkin erittäin tehokkaita ja kuluttavat väärinkäytettyinä merkittävästi sähköä. Liian pitkä lämmitys aika vaikuttaa kiinteistön sähkönkulutukseen ja siten yhtiövastikkeeseen ja autopaikkavuokriin.

Lämmitä aina korkeintaan kaksi tuntia

Autoa tulee lämmittää aina korkeintaan kaksi tuntia. Pienemmillä pakkasilla riittää hyvin tunti ja lauhalla ilmalla puoli tuntia. Jatkuvasti päällä olevat sisätalaja moottorinlämmitin kuluttavat viikossa yli 10 euroa.

Jos lämmitimiä sen sijaan käyttää suositusten mukaan, pienellä pakkasella tunnin ja kovalla pakkasella kaksi tuntia kerrallaan, on kulutus noin 2 euroa/viikko.

Kiinteistöjen valaistus

Myös rappukäytävän ja varastotilojen valaistukseen kannattaa kiinnittää huomiota. Painatko rappukäytävän valot päälle joka kerta, kun astut sisään?

Valojen käyttäminen keskellä päivää on tarpeetonta ja kuluttaa kiinteistösähköä turhaan. Käyttämismallista kannattaakin opetella pois. Jokaisen asukkaan vastuulla on myös huolehtia, että sammuttaa valot poistuessaan varastotiloista.

Saunavuorot keskitetyiksi

Taloyhtiön saunojen kiukaiden tehot ovat usein suuria, joten ne kuluttavat paljon sähköä. Saunoja ei siis kannatakaan pitää päällä turhaan. Taloyhtiössä olisikin hyvä keskustella saunavuorojen keskitämisestä tiettyille päiville ja tiettyihin aikoihin.

Muista!

- Säästämällä kiinteistösähköä voit vaikuttaa vastikkeeseesi.
- Lämmitä autoa aina korkeintaan kaksi tuntia kerrallaan.
- Keskustele taloyhtiössä saunavuorojen keskitämisestä.

Mukavuuslattialämmitys sopivan lämpöiseksi

Uusissa asunnoissa on pesu- tai kylpyhuoneessa usein niin kutsuttu mukavuuslattialämmitys, jonka tarkoituksena on lisätä asumisviihtyvyyttä, mutta ei lämmittää koko pesutilaa. Koska asukas maksaa itse sähköllä toimivan lattialämmityksensä, sen oikeaoppiseen käyttöön kannattaa perehtyä, jotta sähkölaskut eivät yllättäisi.

Lattialämmityksen lämpötilaa voi laskea reilusti sellaisissa kylpyhuoneissa, joissa on sekä lattialämmitys että lämpöpatteri. Lämpöpatterin tehtävä on lämmittää pesutila, ja lattialämmityksen tarkoitus on pitää lattia miellyttävän tuntuksena.

Lattialämmitys on oikean lämpöinen, kun se tuntuu jalkaan kevyen lämpimältä, ei kuumalta. Tällöin asumisviihtyvyys ei kärsi, mutta sähköä kuluu selkeästi vähemmän.

Muovimattopäällysteisen lattiapinnan suosituslämpötila on 23 °C:tta ja kivi- ja laattalattian suosituslämpötila 24 °C:tta.

Muista!

- Lattialämmityksen tarkoitus ei ole lämmittää koko pesuhuonetta.
- Sääda lattialämmitys miellyttävän lämpöiseksi, korkeintaan 24 asteiseksi.

Näin säästät vettä keittiössä

Peseytymisen ohella kodin vedenkulutukseen vaikuttavat eniten pyykkäys ja astioidenpesu. Vaikka laitevalinnalla on suuri merkitys, voi erityisesti keittiön vedenkulutukseen vaikuttaa myös omalla toiminnallaan.

Tiskaus

Vettä käytetään peseytymisen jälkeen toiseksi eniten keittiössä. Erityisesti käsin tiskaamiseen vettä kuluu paljon, sillä juoksevilla vedellä peseminen ja huuhtominen kuusinkertaistavat vedenkulutuksen astianpesukoneeseen verrattuna. Astianpesukone onkin vedenkulutuksen kannalta taloudellisin. Käsin tiskaaminen on edullisempaa kuin konepesu ainoastaan silloin, kun astiat pestään ja huuhdotaan täytetyissä tiskialtaissa.

Astioita ei myöskään kannata esihuuhtoa, vaikka käyttäisikin astianpesukonetta. Kun astianpesukoneen roskasiivilät tyhjentää säännöllisesti ja pyyhkii tiivisteet, pitäisi koneen pestä astiat puhtaiksi ilman esihuuhtelua. Pesuaine kannattaa myös annostella aina pesuohjeen mukaan, sillä liika pesuaine ainoastaan lisää huuhtelutarvetta.

Tarkista myös, mihin vesiliitäntää astianpesukone on kytketty. Mikäli mahdollista, kone on hyvä liittää lämpimään tuloveen, sillä tällöin pesu aika lyhenee jopa 35 minuuttia. Myös sähkönkulutus pienenee, kun vettä ei erikseen tarvitse astianpesukoneessa lämmittää.

Pyykkäys

Pyykkiä pestäessä tärkeintä on kiinnittää huomiota pyykin likaisuusasteeseen ja pesulämpötilaan: arkipyykille riittävät hyvin eko- ja lyhytohjelmat. Pyykki kannattaa myös aina pestä korkeintaan 40 °C:ssa, sillä pyykkäyksen sähkönkulutus puolittuu, kun pesulämpötila laskee 60 asteesta 40:een.

Muista!

- Vesimaksu on sitä suurempi mitä enemmän vettä kulutetaan, ja maksu tuleekin saada vastaamaan kustannuksia.
- Astianpesukone on vedensäästöltään tehokkain.
- Arvioi pyykin likaisuusaste ja valitse ohjelma sen mukaan. Kuitenkin korkeintaan 40 °C lämpötilassa.

Näin säästät vettä kylpyhuoneessa

Taloyhtiön vastikkeesta lähes puolet kuluu energiaan ja veteen. Vettä kulutetaan hyvin vaihtelevia määriä, mutta keskimäärin yksi suomalainen käyttää 155 litraa vettä vuorokaudessa.

Vedenkäytön tavoitetaso on 130 litraa vuorokaudessa, joten omaan vedenkulutukseen kannattaa kiinnittää huomiota. Kun kaikki taloyhtiössä ottavat vastuun vedensäästämisestä, se näkyy vastikkeessa.

Älä lotraa! – käytä vettä järkevästi

Eniten vettä kuluu peseytymiseen, 60 litraa vuorokaudessa. Vaikka suihkussa käynti onkin usein miellyttävä rentoutumishetki, voi vettä silti säästää.

Hana kannattaa sulkea hiustenpesun ajaksi, eikä liian kuumaa suihkua ole hyvä ottaa. Siitä kärsivät sekä iho että luonto. Myös hampaiden pesun yhteydessä kannattaa välttää turhaa lotraamista. Yksi mukillinen vettä riittää hyvin.

Vuotavat hanat

Hanojen vuotaminen saattaa olla merkittävä yksittäinen vedenkulutukseen vaikuttava seikka. Huoltoyhtiölle kannattaa ilmoittaa heti, jos huomaa joko vesihanan tai WC-pöntön vuotavan.



ENITEN VETTÄ KULUU PESEYTYMISEEN, 60 LITRAA VUOROKAUDESSA. VAIKKA SUIHKUSSA KÄYNTI ONKIN USEIN MIELLYTTÄVÄ RENTOUTUMISHETKI, VOI VETTÄ SILTI SÄÄSTÄÄ.

MYÖS HAMPAIDEN PESUN YHTEYDESSÄ KANNATTAA VÄLTTÄÄ TURHAA LOTRAAMISTA. YKSI MUKILLINEN VETTÄ RIITTÄÄ HYVIN.

Jatkuva vuoto saattaa aiheuttaa jopa tuhansien eurojen lisälaskun, mikä näkyy kaikkien yhtiövastikkeessa. WC:n pienekin vuodon voi helposti testata asettamalla vessapaperinpalan pöntön sisäseinälle ja seuraamalla, kastuuko se.

Muista!

- Älä lotraa!
- Sulje suihku hiuksia pestessäsi ja käytä hammasmukia.
- Ilmoita vuotavasta hanasta tai pöntöstä heti huoltoyhtiölle.

Tietokone on kodin uusi energiasyöppö

Viihde-elektronikkalaitteiden ja erityisesti tietokoneiden määrä on lisääntynyt muuttaman viime vuoden aikana kodeissamme räjähdysmäisesti.

Kulutamme television ja tietokoneen ääressä nykyään enemmän aikaa, ja siten

myös enemmän sähköä, kuin koskaan aikaisemmin.

Erityisesti valmiustilat lohkaisevat tunnutuvan osan sähkölaskustamme. Viihde-elektronikkalaitteiden energiankulutusta on kuitenkin helppo muuttaa muutamalla yksinkertaisella toimenpiteellä.

Sammuta, kun et käytä!

Tietokoneisiin ja televisioon pätee sama helppo sääntö kuin valoihinkin: sammuta, kun et käytä. Koska viihde-elektronikan valmiustilat voivat huomaamatta viedä jopa 10 % kodin koko sähkönkulutuksesta, on virta katkaistava kokonaan joka käyttökerran jälkeen.

Helppointa on hankkia kotiin jatkojohtoja, joissa on katkaisin. Kytkemällä kaikki viihde-elektronikkalaitteet katkaisijalla varustettuun jatkojohtoon saa kaikista laitteista virran kerralla pois yhdestä katkaisimesta napsauttamalla.

Muista myös irrottaa kännykän laturin johto pistorasiasta joka käyttökerran jälkeen.

Hanki aina energiatehokasta!

Myös laitteen valinnalla on merkitystä. Kannettava tietokonetta kannattaa suosia, sillä se voi kuluttaa jopa 80 % vähemmän kuin pöytäkone.

Jos kotoa kuitenkin löytyy pöytäkone, kannattaa siihen liittää litteä näyttö, joka on kuvaputkinäyttöä huomattavasti energiatehokkaampi.

Televisiota ostaessa energiatehokkainta on usein uusien teknologia. Energiankulutus kasvaa kuitenkin kuvaruudun koon mukaan – mitä isompi kuvaruutu sitä enemmän televisio kuluttaa sähköä.

Myös lisälaitteet kasvattavat energiankulutusta, ja laitteita hankkiessa oma käyttötarve kannattaakin arvioida tarkkaan. Energiatehokkainta on hankkia ainoastaan sellaisia laitteita, joita tarvitsee.

Tietokoneeseen liitettävien laitteiden hankinnassa on myös oleellista kiinnittää huomiota sähkönkulutukseen. Monikäyttölaiteet kuluttavat huomattavasti vähemmän sähköä kuin erikseen hankitut tulos-

tin, skanneri, faksi ja kopiokone.

Oleellisinta energiansäästämisessä on kuitenkin tarkkaan miettiä, mikä on tarpeellista ja mikä turhaa. Turhaa käyttöä, kuten tietokoneiden päälle jättämistä, on helppo vähentää. Helppoihin virransäästöominaisuuksiin kannattaa myös panostaa.

Muista!

- Sammuta laite ja katkaise virta, kun et käytä sitä.
- Hanki jatkojohto, jossa on katkaisin ja liitä kaikki viihde-elektronikkalaitteet siihen.
- Panosta energiatehokkuuteen, kun hankit uutta laitetta ja harkitse, mitä lisälaitteita todella tarvitset.

TEKSTI: SUVI WULFF
ISÄNNÖINTILIITTO



JOS LÄMMITTIMIÄ KÄYTTÄÄ SUOSITUSTEN MUKAAN, PIENELLÄ PAKKASELLA TUNNIN JA KOVALLA PAKKASELLA KAKSI TUNTIA KERRALLAAN, ON KULUTUS NOIN 2 EUROA/VIKKO.

HELPPONTA ON HANKKIA KOTIIN JATKOJOHTOJA, JOISSA ON KATKAISIN. KYTKEMÄLLÄ KAIKKI VIIHDE-ELEKTRONIKKALAITTEET KATKAISIJALLA VARUSTETTUUN JATKOJOHTOON SAA KAIKISTA LAITTEISTA VIRRAN KERRALLA POIS YHDESTÄ KATKAISIMESTA NAPSAUTTAMALLA.



KIMU

Taloyhtiön energiatalous tulee suunnitella pitkällä tähtäimellä.

KORJAA SUUNNITELMALLISESTI JA ENERGIATEHOKKAASTI

Korjausrakentamiseen liittyvät energiansäästö- ja sisäilmaston parantamiskeinot tulee yhdistää suurten korjausten, kuten putkistojen uusinnan ja julkisivukorjausten yhteyteen.

Energiataloutta parannettaessa on aina muistettava varmistua hyvästä sisäilmaston laadusta esimerkiksi ilmanvaihdon toimivuudesta huolehtimalla. Nämä asiat käyvät ilmi Kiinteistöliiton koordinoiman tutkimushankkeen Kerrostalon ilmastonmuutos (KIMU) tuloksista.

KIMU-hanke, joka oli yksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) lähiöohjelman projekteista, käynnistyi vuonna 2009 ja se saatiin päätökseen kesällä 2011. Hanketta olivat Kiinteistöliiton lisäksi toteuttamassa VTT ja Aalto-yliopisto. Hankkeessa oli mukana myös yhteensä kuusi esimerkkitaloyhtiötä, joista kaksi Espoon Matinkylästä, kaksi Helsingistä ja kaksi Lahdesta.

Hankkeessa etsittiin keinoja, joilla kerrostaloyhtiöt voivat vastata ilmastonmuutokseen eli vähentää hiilidioksidipäästöjä energiankulutusta pienentämällä, parantaa asukkaiden viihtyvyyttä sisäilmaston laadun nostamalla ja edistää taloyhtiöiden päätöksentekoa korjausrakentamiseen liittyen.

Esimerkkitaloyhtiöiden energiategokkuuden parantamista tarkasteltiin laskennallisesti käyttäen nykyaikaisia simulointityökaluja ja elinkaarikustannuslaskentaa. Esimerkkitaloyhtiöille laadittiin ehdotus korjausohjelmaksi ja tämän lisäksi osoitettiin keinot, joilla taloyhtiössä voitaisiin puollittaa lämmitysenergiankulutus.

KIMU-hankkeessa todettiin, että tehokkain tapa säästää lämmitysenergiaa ja parantaa kerrostalojen asumisviihtyvyyttä on olemassa olevan ilmanvaihdon uudistaminen koneelliseksi tulo-poisto-ilmanvaihtojärjestelmäksi, jossa on tehokas poistoilman lämmön talteenotto. Tällöin on mahdollista saada pienennettyä kaukolämmön kulutusta noin 15–25 prosenttia. Esimerkkitaloyhtiöissä tämä tarkoittaisi noin 3000–6 500 euron vuosiasäästöä. Kerrostaloissa ilmanvaihdon uudistaminen omana toimenpiteenä ei ole kuitenkaan järkevää, vaan se tulee yhdistää esimerkiksi laajaan putki- tai julkisivuremonttiin. Tällöin investointikustannuksissa saadaan aikaan säästöä jopa 20 prosenttia.

Vastaavasti julkisivujen lisäeristäminen ei ole kannattavaa erillisenä toimenpiteenä, mutta kylläkin silloin kun julkisivut kaipaavat muutenkin korjausta. Vastaava pätee pääsääntöisesti ikkunoiden uusimiseen.

Ilmanvaihdon uudistamista ei pystytä maksamaan takaisin alle 20 vuodessa pelkällä energiansäästöllä. Ilmanvaihdon uudistamisen yhteydessä onkin muistettava ar-

vostaa kohenevaa sisäilman laatua eli omaa terveyttä ja asumisviihtyvyyttä. Uudistuksen jälkeen tuloilma tuodaan asuntoon koneellisesti, talvipakkasilla lämmitettynä ja epäpuhtauksista suodatettuna. Näin saadaan kuriin vedontunne ja poistettua ulkoilmasa olevia epäpuhtauksia kuten esimerkiksi pienhiukkasia. Jokaisen tulisikin miettiä, minkä arvoisia ovat omat elinvuodet.

Hankkeessa laadituilla korjausohjelmahdotuksilla eli suunnitelmallisella ja pitkäjänteisellä toiminnalla olisi mahdollista saavuttaa 25–40 prosentin eli 4 000–7 500 euron vuosiasäästö lämmitysenergiankulutuksessa esimerkkitaloyhtiöissä. Korjausohjelmille yhteistä on se, että taloyhtiöissä on selkeä tarve ilmanvaihdon parantamiselle eli koneelliselle tulo-poisto-ilmanvaihtojärjestelmälle. Tämän lisäksi korjaustarpeesta riippuen korjausohjelmat sisältävät ulkoseinä- ja ikkunaremontteja sekä putkiremontin yhteydessä asennettavia huoneistokohdittaisia vesimittareita.

Kaikissa esimerkkitaloyhtiöissä olisi myös teknisesti mahdollista puolittaa lämmitysenergian kulutus. Tutkimustulokset

kuitenkin osoittavat, että kyseinen tavoite ei ole taloudellisesti kannattava korkeiden investointikustannusten vuoksi.

Vaikka korjausrakentamisen yhteydessä toteutettavat energiataloudelliset parannukset ovat tärkeitä, ei taloyhtiössä saa unohtaa käytön ja ylläpidon merkitystä. Edelleenkin vanha nyrkkisääntö on rautaa: yhden asteen lämpötilan lasku säästää lämmitysenergiaa viisi prosenttia.

Tutkimushankkeen aikana tapahtunut vuoropuhelu esimerkkitaloyhtiöiden kanssa osoitti, että osakkailta on suuri halu saada tietoa erilaisista korjausmahdollisuuksista ja niiden vaikutuksista taloyhtiön talouteen. Taloyhtiöiden korjaushankkeiden toteuttamisessa on kuitenkin vielä paljon kehitettävää aina päätöksenteosta ja hankesuunnittelusta alkaen. Viestintä on avainasemassa myönteisissä remonttikokemuksissa.

Lue lisää KIMU-hankkeesta:
www.teeparannus.fi/kimu

TEKSTIT: PETRI PYLSSY JA MARKKU RANTAMA
KUVA: MAURITZ HÄLLSTRÖM

Markkinoille saatava energiatehokkaita korjausratkaisuja



ENERGIATEHOKKUUDEN PARANTAMINEN

Energiatehokkuuden parantaminen kohdistuu myös olemassa olevaan rakennuskantaan, vaikka julkisuudessa on esitetty erittäin vähän korjaamiseen soveltuvia kustannustehokkaita ratkaisuja.

Rakennuskannan energiatehokkuuden parantaminen on nousemassa hiilidioksidipäästöjen vähentämistavoitteiden ansiosta keskeiseen asemaan. Toistaiseksi energiatehokkuuskeskustelut ovat kohdistuneet uudistuotantoon, vaikka korjausrakentamiseen ollaan hyvää vauhtia laatimassa rakentamismääräyksiä. Korjausrakentamisen kansalliset säädökset on oltava julkaistuna heinäkuussa 2012, ja niiden soveltaminen alkaa vuoden 2013 alussa.

Korjaustarpeet kasvavat edelleen taloyhtiöissä koska 1960–1980-luvulla rakennetut asuinkerros- ja rivitalot ovat korjausikässä. Edellä mainittuina ajankohtina on rakennettu suurin osa Suomen asuinkerros- ja rivitalokannasta. Taloyhtiöiltä puuttuu kuitenkin tietoa kustannustehokkaista korjauskonsepteista, hyvistä toimintatavoista ja pätevistä tekijöistä.

Taloyhtiöiden hallitusten, osakkaiden ja isännöitsijöiden onkin pohdittava, mitä parannuksia kiinteistöissä on järkevää tehdä ja miten ne voidaan toteuttaa järkevin kustannuksin, hallitusti, laadukkaasti ja ympäristöä säästäten. Parannuksia pitää tehdä myös ajattelutavoissa ja asenteissa, niin taloyhtiöissä kuin niille palveluja tarjoavissa

yrityksissä. Taloyhtiöissä onkin edistettävä käyttäjälähtöistä ja suunnitelmallista sekä kustannus- että energiatehokasta korjausrakentamista.

Palveluja tarjoavien yritysten on välitettävä taloyhtiöille tietoa oikeista ja hyviksi koetuista korjaustavoista, uusista ratkaisuista ja palvelukonsepteista sekä rahoitusmahdollisuuksista. Ammattilaisten on panostettava rohkeaan ja käytännönläheiseen kehitystyöhön ja sen tulosten kansantajuistamiseen.

Energiatehokkuustoimien taloudellinen kannattavuus on usein vaikeasti perusteltavissa, jos lähtökohtana on pelkästään energiatehokkuuden parantaminen. Takaisinmaksuajat ovat nykyisillä energianhinnoinnalla liian pitkiä. Jos korjauksiin joudutaan joka tapauksessa, energiatehokkuuden mukanoito voi olla kannattavaa.

Olemassa olevan rakennuskannan kustannustehokkaita korjauskonsepteja on kehitettävä asiakaslähtöisesti. Konseptien kehittämiseksi on selvä tarve koska esimerkiksi 1960–1970-luvun asuinkerrostalokanta on rakennejärjestelmien samankaltaista.

Korjaustoimien kannattavuutta voidaan edistää korjauskonseptien kanssa yhteenso-

pivien integroitujen ratkaisujen kehittämällä. Hyvänä esimerkkinä on lämpöpumpputjärjestelmät jotka voidaan integroida rakennuksen lämmitysjärjestelmiin.

Energiatehokkuuden edistäminen olemassa olevassa rakennuskannassa edellyttää säädösohjauksen lisäksi taloudellista ohjausta ja informaatio-ohjausta. Näiden ohjauskeinojen linkittäminen sopivalla tavalla lienee selkein tapa energiatehokkuuden edistämiseen. Pelkällä säädösohjauksella voidaan pahimmassa tapauksessa hidastaa korjausrakentamista.

Käytännössä eurot ratkaisevat

Energiakorjausten suunnittelussa ja päätösvaiheessa joudutaan lähes poikkeuksetta pohtimaan investoinnin hyötyjä monesta näkökulmasta. Taloyhtiöiden osakkaat, omistajat, haluavat tietää mitä he investoinnillaan saavat. Yleensä esille nousee useita kysymyksiä, kuten mihin vaivaan ratkaisua haetaan ja miten? Mitä se maksaa? Miltä se näyttää? Mitä hyötyä siitä on osakkaalle henkilökohtaisesti? Näihin kysymyksiin on saatava ymmärrettävät vastaukset ennen kuin osakkaalta edellytetään päätöstä.

Energiatehokkuuskorjausten oheistuot-

teena saadaan yleensä parantunut sisäilman laatu ja paremmat viihtyisyystekijät. Nämä asiat unohtuvat helposti korjaustoimien kannattavuutta arvioitaessa. Taloyhtiössä ei pidä unohtaa myöskään arvotekijöiden muutosta koska kiinteistön arvo saattaa jopa nousta korjaustoimen seurauksena.

Kokonaisuutta kannattaa tarkastella myös koko asuinalueen näkökulmasta. Esimerkiksi Matinkylässä on jatkuvasti uudisrakentamishankkeita ja lähitulevaisuudessa metro. Nämä asiat tulevat vaikuttamaan asuntojen hintoihin ainakin metron lähiympäristössä.

Taloyhtiön kannattaakin käyttää parasta saatavilla olevaa asiantuntemusta korjaustoimien suunnittelussa ja päätösten valmistelussa, vaikka se tuo lisäkuluja. Hyvin valmisteltu on puoliksi päätetty.

TEKSTI: TT JARI VIRTALA
KEHITYSPÄÄLLIKKÖ
SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO

ON TÄRKEÄÄ, ETTÄ LÄMMITYSJÄRJESTELMÄÄ KÄYTETÄÄN OIKEIN JA ERI TILOJEN SISÄLÄMPÖTILAA TARKKAILLAAN TALVEN AIKANA. LÄMMITYSJÄRJESTELMÄN OIKEA-AIKAINEN HUOLTAMINEN VARMISTAA, ETTÄ JÄRJESTELMÄÄ VOIDAAN KÄYTTÄÄ OIKEIN JA TÄRKEÄT LAITTEET, KUTEN VENTTIILIT SÄILYVÄT TOIMINTAKUNNOSSA PIDEMPÄÄN.



Kiinteistön oikealla käytöllä ja huollolla energiankulutus kuriin

Miten kiinteistönhoito vaikuttaa kiinteistön energiankulutukseen?

Taloyhtiön vuosibudjetissa energiaan käytettävän rahan osuus vaihtelee 40–45 % välillä. Energiakulut muodostuvat lämmityksestä ja sähköstä ja taloyhtiöiden välillä eroja kulutuksessa syntyy mm. rakennustyyppin, rakennusvuoden, lämmitysmuodon ja rakennusten kunnan kautta.

Yhden taloyhtiön vaikutusmahdollisuuden energian yksikköhintoihin ovat rajalliset, mutta tarvittavan energian määrään sen sijaan voidaan vaikuttaa paljon.

Uudisrakentamisen määräyksiä energiankulutuksen suhteen on Suomessa kiristetty tuntuvasti ja tahti vain kiristyy jatkossa. Valtaosa Suomen rakennuskannasta on kuitenkin jo useamman vuosikymmenen ikäistä, kuten meillä Matinkylässä, jota on rakennettu jo vuodesta 1969 alkaen. Uudisrakentamisen ohjaaminen ei siis auta, meitä jo olemassa olevan rakennuskannan kanssa eläviä ja työskenteleviä.

Rakennusten energiatehokkuutta voidaan parantaa peruskorjaamalla julkisivuja, kattoa sekä lämmitysjärjestelmää. Peruskorjaushankkeet ovat kuitenkin kustannuksiltaan niin suuria, että valitettavan harvoin niitä käynnistetään pelkästään energiankulutuksen vähentämiseksi, vaan usein korjaus aloitetaan, kun rakennuksen osat tai järjestelmät on kulutettu loppuun.

Onneksi energiakustannusten kuriin saamiseksi on olemassa joukko keinoja, jotka taloyhtiö voi ottaa käyttöön huomattavasti pienemmillä kustannuksilla.

Valaistuksen uusiminen

Liiketunnistimen ja hämäräkytkimen kautta ohjattava yleisten tilojen valaistus on yksi hyvä keino vähentää taloyhtiön sähkönkulutusta.

Liiketunnistimien tekniikan ja asentamisen kustannukset ovat alentuneet viime vuosina merkittävästi ja niiden asentaminen on ehdottomasti kannattavaa ainakin suurempien yleisiin tiloihin kohdistuvien remonttien yhteydessä.

Matinkylässä toteutetuista valaistusremonteista on vielä vähän seurantatietoa, mutta jo ensimmäisten vuosien kulutuslukemista nähdään, että vaikutus sähkönkulutukseen on merkittävä.

Liiketunnistimella ohjattu valaistus lisää myös tilojen käyttömukavuutta, kun pimeään kellarikäytävään tulevan kulkijan ei tarvitse harhailla pimeässä etsien valokatkaisijaa. Liiketunnistinohjaukseen kannattaa liittää hämäräkytkin, jonka ansiosta porrashuoneiden valot eivät turhaan pala kilpaa kesäauringon kanssa.

Vuodot kuriin

Vuotava hana voi hukata vuorokaudessa yli 100 litraa ja jatkuvasti vuotava rikkiäinen wc-istuin jopa yli 1000 litraa puhdasta vettä.

Vedenkulutuksen hillitsemiseksi onkin tärkeää, että jokainen ilmoittaa havaitsemistaan vuotavista kalusteista mahdollisimman pian huoltoyhtiölle vian korjausta varten.

On hyvä muistaa, että myös yleisissä tiloissa olevia vesikalusteita tulee tarkkailla kiinteistössä liikkueensa. Kiinteistöhoitaja ja siivooja tekevät huomioita muiden tehtävien ohessa, mutta asukkaan ilmoitus voi jouduttaa viankorjausta ja säästää siten yhtiölle rahaa.

Kiinteistöhoitajat seuraavat myös kiinteistössä kuluvaa vettä, sähköä ja lämmitysenergiaa kulutusmittareiden kautta. Kulutuksia voidaan seurata myös reaaliaikaisesti rakennuksista, joissa on käytössä kiinteistön kaukovalvontajärjestelmä. Tarkempi vedenkulutuksen seuranta toimii mm. erittäin hyvänä putkivuotojen etsinnän apuvälineenä.

Lämmintä sopivasti

Kotiemme lämmitys lohkaisee suurimman siivun, keskimäärin puolet taloyhtiön energiankulutuksesta. Lämmityksestä löytyy sitä kautta myös suurimmat mahdollisuudet kustannussäästöihin. Sopiva sisälämpötila on jokaiselle yksilöllinen asia.

Sisäilmastotutkimuksen mukaan suurin osa ihmisistä on tyytyväisiä, kun huonelämpötila on keskimäärin 21 C. Alhaisempi lämpötila on luonnollisesti epämiellyttävä kylmyyden ja vedontunteen takia, mutta myös liian korkea huonelämpötila voi johtaa terveyshaittoihin ja huonontaa

sisäilman laatua.

Kerrostalojen porrashuoneissa ja käytävillä sen sijaan lämpötilan tulisi olla alhaisempi 17–18 C. Hyvän nyrkkisäännön mukaan 1 asteen muutos huonelämpötilassa vastaa 5 % vaikutusta lämmityskustannuksiin. ”Ylilämmityksen” karsiminen onkin yksi parhaista ja kustannustehokkaimmista keinoista vähentää taloyhtiön energiankulutusta.

Taloyhtiön lämmitysjärjestelmän perussäädöstä tulee huolehtia säännöllisesti. Matinkylän Huollon asiakasyhtiöissä tästä huolehditaan kunnossapidon periaateohjelmien kautta.

Tärkeää on myös, että lämmitysjärjestelmää käytetään oikein ja tilojen sisälämpötiloja tarkkaillaan talven aikana. Tässä kiinteistöhoitajalla on tärkeä rooli ohjaajana taloyhtiön ”ratissa”. Lämmitysjärjestelmän oikea-aikainen huoltaminen taas varmistaa, että järjestelmää voidaan käyttää oikein ja tärkeät laitteet, kuten venttiilit säilyvät toimintakunnossa pidempään.

Pienillä asioilla suuria vaikutuksia

Usein ajatellaan, että energiasäästöjen saavuttaminen tarkoittaa isoa remonttia ja isoa laskua asukkaalle. Pienillä panostuksilla oikeisiin asioihin voidaan kuitenkin saavuttaa merkittäviäkin säästöjä taloyhtiön energialaskussa.

Huolehditaan siis yhdessä siitä, että kotejamme lämmitetään sopivasti, vesikalusteet ovat kunnossa ja sähkövalot eivät paista tyhjille käytävillä tai kilpaa auringon kanssa.

Me Matinkylän Huollossa olemme mielellämme mukana toteuttamassa asiakkaiden energiasäästötoimia!



Taloyhtiön teknistaloudellinen analysointi

Mistä on kyse ?

Analysoinnin tarkoituksena on tutkia kokonaisvaltaisesti taloyhtiön teknistaloudellista kuntoa. Toisinsanoen, analyysissä otetaan huomioon otetaan sekä taloyhtiön tekninen että taloudellinen tilanne.

Erilaisia teknisiä kuntoarvioita on markkinoilla paljon, mutta yhtiön taloudellista tilannetta nykyiset tekniset kuntoarvioit eivät huomioi.

Yhtiöiden kustannustasossa ja -rakenteessa voi olla suuriakin eroja, samoin yhtiöiden omistukset ja niistä saatavat tuotot tai tulevien remonttien rahoitusmahdollisuudet jäävät teknisessä tarkastelussa huomioimatta.

Olenainen osa analyysia on vertailutiedon tuottaminen. Taloyhtiöiden hallituksilla ja osakkailla on nykyään hyvin harvoin todellista tietoa yhtiönsä tilanteesta verrattuna muihin alueella sijaitseviin vastaaviin taloyhtiöihin. Esimerkiksi, ovatko yhtiömme hoitokustannukset (tai energiakustannukset) korkeammat vai alhaisemmat kuin muissa alueen vastaavissa yhtiöissä ja miksi näin on? Tai paljonko on yhtiömme korjaustarve (korjausvelka) seuraavien 5 tai 10 vuoden aikana ja onko tämä keskimääräistä enemmän vai vähemmän? Muun muassa näihin kysymyksiin analyysimme pyrkii antamaan vastauksen.

Mitä analyysin tekemiseen tarvitaan ?

Analyysin tekemiseen tarvitaan kolme asiaa – isännöitsijäntodistus ja tilinpäätös liitetietoineen, korjaushistoria ja pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma.

Listan ensimmäinen asia, isännöitsijäntodistus ja tilinpäätös liitetietoineen, on pääasiassa ongelmaton. Lait ja asetukset säätelevät asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksen muodon käytännössä yhteneväiseksi ja ohjeistavat hyvinkin tarkkaan tulojen ja menojen kirjaamisen vertailukelpoisella tavalla. Mutta tästä eteenpäin haasteet sitten alkavatkin.

Korjaushistoria kuulostaa periaatteessa yksinkertaiselta. Mutta koska tähän ei ole yksiselitteistä nimikkeistöä, törmätään hyvin usein ongelmiin. Esim. termi ”julkisivukorjauksia 1998” voi tarkoittaa mitä tahansa yhteen tai useampaan ulkoseinään tehtyä toimenpidettä, samoin putkiremonttien osalta on usein papereiden perusteella epä-

selvää sekä niiden laajuus että toteuttamistapa. Vastaaviin esimerkkeihin lienee törmännyt jokainen asunonäytöillä papereita tutkinut valistunut ostaja.

Pitkän tähtäyksen korjaussuunnitelma on kaikkea muuta kuin yksiselitteinen. Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksessa pitää esittää seuraavien 5 vuoden korjaussuunnitelma. Tämä on toki selkeä parannus aikaisempaan, mutta koska tarkempia muotovaatimuksia ei ole, suunnitelmat eivät ole yhteismitallisia. Joskus korjaussuunnitelma perustuu laajaan ulkopuolisen tahon tekemään kuntoarvioon, joskus isännöitsijätoimiston teknisen asiantuntemuksen ja joskus hallituksen valistuneeseen arvaukseen. Ja todellisuudessa 5 vuoden aikajänne on liian lyhyt.

Edellisestä johtuen, luotettavan analyysin tekeminen edellyttää asianmukaisten dokumenttien lisäksi tiivistä yhteistyötä isännöitsijätoimiston kanssa ja isännöitsijätoimistolta lisäksi sitä, että asiat on tehty huomattavasti minimitasoa paremmin.

Todellisuus – Case Matinkylän Huolto Oy

Olemme analysoineet Matinkylän Huolto Oy:n isännöimät asunto-osakeyhtiöt vuoden 2009 tilinpäätöstietojen ja keväällä 2010 hyväksytyjen pitkän tähtäyksen korjaussuunnitelmien ”Kunnossapidon Periaateohjelma vuosille 2010-2019” perusteella. Materiaalin lisäksi olemme käyneet isännöitsijätoimiston edustajien, toimitusjohtaja Mikko Pelto-korven ja projektipäällikkö Hemmon Päivärinteen kanssa, tarkentavia keskustelua yhtiöiden taustatietojen ja ennenkaikkea korjaussuunnitelmien sisällöstä ja taustoista.

Yhteenvetona voidaan todeta, että...

- Yhdenmukaisesti laaditut 10 vuoden Kunnossapidon Periaateohjelmat antoivat erinomaisen pohjan korjaustarpeen arviointiin ja yhtiöiden väliseen vertailtavuuteen.
- Yhtiöiden välillä oli merkittävää eroa korjaustarpeen, kustannusrakenteen ja omistusten (vuokratuottojen) osalta. Esimerkiksi 1970-luvun kerrostaloissa ero parhaiden ja huonoimpien yhtiöiden välillä oli yhteenlaskettuna yli 500 euroa/m² ja 1980–1990-luvun yhtiöiden osalta yhteenlaskettuna noin 250 euroa/m². Rivi- ja paritaloyhtiöissä erot olivat tätä suuremmat.

- Energiakustannusten osalta 1980–1990-luvun yhtiöt olivat noin 20 % tehokkaampia kuin 1970-luvun yhtiöt.

Vertasimme myös toteutuneita asuntojen kauppahintoja (1970-80-luvun kerrostalokaksiot, euroa/m²) yhtiöiden välillä.

Havaitsimme, että yhtiön teknistaloudellinen kunto ei korreloi mitenkään asuntojen myyntihintojen kanssa. Tästä voinee vetää vain sen johtopäätöksen, että asuntokaupassa ei vielä osata kiinnittää huomiota yhtiön kuntoon vaan asuntoja myydään ja ennenkaikkea ostetaan ”pintojen mukaan”. Tämä on asia jonka soisi jatkossa muuttuvan. Tämä olisi sekä vastuullisten isännöitsijätoiminnan kehittämisen että viime kädessä asunnon ostajien ja omistajien edun mukaista.

Lopuksi

Asunto-osakeyhtiöiden teknistaloudellisen kunnan analysointi ja yhtiöiden välisen vertailutiedon hyödyntäminen voivat tuoda uusia näkulmia taloyhtiöiden hallitustyöhön ja pitkäjänteiseen kehittämiseen. Tosiasiohin perustuva analyysi nykytilasta on usein avain parempaan huomiseen.

TEKSTI: TIMO SAARINEN
KUVA: MARKKU HORTTANAINEN
TIMO SAARINEN ON ASUNTO-OSAKEYHTIÖIDEN
TEKNISTALOUEDELLEEN ANALYSOINTIIN KESKITYNEEN
TALOTAKUU OY:N PERUSTAJAOSAKAS JA HALLITUKSEN JÄSEN



Kylän vanhin remontoitiin onnistuneesti

As. Oy Matinraitti 7 on Matinkylän vanhin asuntoyhtiö valmistuttuaan 1969. Yhtiössä tehtiin monien vaiheiden ja pitkällisen valmistelun jälkeen erinomaisesti onnistunut vesi- ja viemäriverkoston perusparannus ja märkätilojen uusiminen.

Tämän hankkeen esittelyllä näin jälkikäteen pyrimme kertomaan sen, että tällainen hanke on todella vaativa ja se tarvitsee ammattimaisen projektiorganisaation perusparannustyön onnistumisen edellytykseksi.

Taloyhtiön vesi- ja viemärijohtojen kuntotutkimus tehtiin vuonna 2002. Tutkimuksessa havaittiin kylmä- ja lämminvesijohtojen korjaustarve.

Vesi- ja viemärijohtojen kuntotutkimuksen havaintojen takia taloyhtiö kirjasi v. 2003 vesi- ja viemärijohtojen uusimisen suunnittelun yhtiön KP-ohjelmaan tuleville vuosille ja samalla ryhtyi varautumaan vesi- ja viemärijohtojen uusimiseen.

Viemärijohtojen kuntotutkimus päivitettiin v. 2005. D- ja H-talojen valurautaisissa viemäreissä havaittiin korjaustarve.

Matinkylän Huolto Oy ehdotti loppuvuonna 2006, että taloyhtiön vesi- ja viemärijohtojen uusimisen/kunnostamisen suunnittelu otetaan yhtiön KP-ohjelmaan vuodelle 2007. Taloyhtiö hyväksyi esityksen.

Yhtiön hallitus päätti toukokuussa 2007, että putkistojen hankesuunnittelusta pyydetään tarjouksia. Hankesuunnittelun tarjouspyyntö liitteineen laadittiin ja hankesuunnittelu kilpailutettiin syksyllä 2007. Yhtiön hallitus valitsi marraskuussa 2007 hankesuunnittelijaksi Vahanen Oy:n.

Hankesuunnittelu

Hankesuunnittelu aloitettiin helmikuussa 2008. Hankesuunnittelun yhteydessä tehtiin erillinen asbestikartoitus, joka osoitti, että kylpyhuoneiden seinälaattojen laasteissa, alkuperäisissä lattiapinnoitteissa ja putkieristeissä on asbestia.

Hankesuunnittelun myötä myös taloyhtiön pohjapiirustukset laadittiin tarkentavien mittauksen myötä nykyaikaiseen tietokonepohjaiseen DWG-muotoon.

Hankesuunnittelun yhteydessä Matinkylän Huolto Oy:n tekniset asiantuntijat

tarkastivat taloyhtiön kaikki kylpyhuoneet, keittiöt ja wc-tilat kesällä 2008.

Tässä tarkastuksessa havaittiin joidenkin kylpyhuoneiden (51 kpl) lattioiden ja seinien vedeneristeiden korjaustarve. Näiden kylpyhuoneiden peruskorjaus lisättiin putkistojen hankesuunnittelun laajuuteen.

Hankesuunnitelman mukaan:

- vesijohdot uusitaan uutta reittiä
- pystyviemärit kunnostetaan/sukitetaan
- kylpyhuoneet (51 kpl) peruskorjataan
- huoneistojen sähkönousut ja yleisten tilojen sähköistys uusitaan

Putkistojen tilasta pidettiin 12.5.2008 asukasinfolailaisuus, jossa ei tehty päätöksiä vaan keskusteltiin eri vaihtoehtoista ja ratkaisuisista.

Putkistojen hankesuunnittelusta pidettiin 19.3.2009 toinen asukasinfolailaisuus, jossa ei tehty päätöksiä vaan keskusteltiin eri vaihtoehtoista ja ratkaisuisista.

Taloyhtiössä oli ennen putkiurakkaa ja myös urakan aikana muutamia vuotavista vesi- ja viemärijohtoista aiheutuneita vesivahinkoja yhteensä 7 eri paikassa vuosina 2008–2010.

Hankesuunnittelu valmistui lopullisesti keväällä 2009 ja valmis hankesuunnitelma esitettiin yhtiön osakkaille ylimääräisessä yhtiökokouksessa 31.3.2009. Yhtiökokous päätti, että:

- kaikki huoneistoja koskevat sähkötyöt poistetaan lähes kokonaan
- kylpyhuoneiden (53 kpl) peruskorjaus otetaan mukaan hankkeeseen

Hankesuunnitelma päivitettiin yhtiökokouksen päätösten mukaiseksi.

Yhtiön hallitus päätti huhtikuussa 2009, että putkistojen toteutussuunnittelusta ja tarvittavan rakennusluvan hakemisesta pyydetään tarjouksia.

Putkistojen toteutussuunnittelun toteutuksesta ja rahoittamisesta pidettiin ylimääräinen yhtiökokous 22.9.2009.

Yhtiökokous hyväksyi yhtiön hallituk-

sen esitykset. Yhtiön hallitus valitsi erillisten vesi- ja viemärihankkeiden suunnittelijaksi Ins. tsto Teknoplan Oy:n.

Toteutussuunnittelu

Varsinainen toteutussuunnittelu aloitettiin marraskuussa 2009.

Toteutussuunnittelun yhteydessä taloyhtiölle ehdotettiin seuraavia perusparannuksia, joiden toteutuksen päättäisi yhtiökokous:

- sähkötoimiset kaukoluettavat vesimittarit
- kunnostettavien kylpyhuoneiden lattioiden ja seinien laatoitus
- kaikkien kylpyhuoneiden pistorasioiden uusiminen (vikavirtasuojat)
- vanhan lankapuhelinverkon siirto tietoverkkoon

Toteutussuunnittelu valmistui maaliskuussa 2010. Vesijohtojen uusimiseen tarvittava viranomaislupa (ns. KVV-lupa) saatiin huhtikuussa 2010.

Vesijohtojen uusiminen (sis. kylpyhuoneet) ja viemärijohtojen kunnostus olisivat **kaksi erillistä hanketta** ja ne molemmat kilpailutettiin maaliskuussa 2010.

Yhtiön hallitus päätti toukokuussa 2010, että viemäriurakasta ja putkiurakasta pidetään tarjousneuvottelut kahden (2) urakoitsijan kanssa.

Putki- ja viemäriurakoiden toteutuksesta ja rahoittamisesta pidettiin ylimääräinen yhtiökokous 2.6.2010. Yhtiökokous hyväksyi yhtiön hallituksen esitykset. Yhtiökokous hyväksyi muut em. perusparannukset, mutta hylkäsi vesimittareiden asennuksen.

Yhtiön hallitus päätti valita putkiurakoitsijaksi Remonttipartio Oy:n ja viemäriurakoitsijaksi Picote Oy:n, joiden kanssa käytiin urakkaneuvottelut ja laadittiin urakkasopimukset.

Putki- ja viemäriurakoista pidettiin yhteisen asukasinfolailaisuus 5.8.2010, jossa ker-

rottiin urakoiden kulusta ja vastattiin asukkaiden ja osakkaiden kysymyksiin.

Yhtiön hallitus valitsi putki- ja viemäriurakoiden laadunvalvonnan Ins. tsto Teknoplan Oy:stä ja paikallisvalvonnan Matinkylän Huolto Oy:n asiantuntijapalveluista

LVI-suunnittelija:

Heikki Viitanen, Ins.tsto Teknoplan Oy
LVI-laadunvalvoja:

Pekka Väre, Ins.tsto Teknoplan Oy
paikallisvalvojat: projektipäälliköt
Mia Kokkonen ja Hemmo Päivärinne,
Matinkylän Huolto Oy

Yhtiön hallituksen jäsenet osallistuivat urakoiden tarkastuksiin, virallisiin työmaakoukuihin ja viranomaiskatselmuksiin mahdollisuuksiensa mukaan.

Hallitus ei saanut palkkaa valvonnasta, ainoastaan kokouspalkkioita työmaakoukuihin osallistumisesta.

Viemäriurakka

Viemäriurakka aloitettiin marraskuussa 2010 ja urakka valmistui jo helmikuussa 2011. Linjakohtaisissa aikatauluissa pysyttiin hyvin.

Viemäriurakan aikana pidettiin virallisia työmaakoukkuja 11 kpl noin 2 viikon välein. Urakassa suoritettiin erilaisia tarkastuksia ja katselmuksia tarpeen mukaan.

Viemäriurakan lopputuloksen tarkasti Ins. tsto Teknoplan Oy:n edustaja kuvausdokumenteista. Urakka sujui varsin hyvin, vaikka lopputulos oli kovan työn takana. Lattiakaivojen kohdalla oli teknisiä ongelmia, mutta ne saatiin ratkaistua.

Putkiurakka aloitettiin heinäkuussa 2010 asbestitöillä ja kellaritilojen runkovesijohtojen uusimisella H-talosta. Huoneistotyöt aloitettiin elokuussa ensimmäisten H-talon huoneistojen osalta. Muut huoneistot aloitettiin yleisaikataulun mukaan. Linjakohtaisissa aikatauluissa pysyttiin hyvin.

Urakan aikana putkiurakan aikataulua päätettiin muuttaa siten, että viimeisten porrashuoneiden ja huoneistojen töitä aikaistetaan.



Putkiurakan aikana pidettiin virallisia työmaakokouksia 23 kpl noin 2 viikon välein. Urakassa suoritettiin erilaisia tarkastuksia ja katselmuksia yhteensä noin 604 kpl, joista laadittiin yhteensä noin 199 kpl muistioita.

Putkiurakka sujui hyvin tai oikein hyvin, vaikka lopputulos oli kovan työn takana. Remonttipartio Oy:n erinomainen työnjohtaja Jukka Viljanen sekä hänen vakiintunut työporukkansa tekivät hyvää jälkeä.

Joitakin suunnitelmien mukaisia putkireittejä jouduttiin siirtämään ja muuttamaan. Kaikki eteen tulleet ongelmat pyrittiin ratkaisemaan ripeästi ja taloyhtiön etua noudattaen.

Yhtiön hallitus teki urakan aikana eteen tulleet yhtiötä koskevat päätökset yhteisesti ja yksimielisesti

Putkiurakka vastaanottotarkastus pidettiin 22.06.2011 ja urakka päätettiin ottaa vastaan, koska suurin osa urakasta oli tehty hyväksyttävästi.

Urakan taloudellinen loppuselvitys pidettiin 29.06.2011. Urakan rakennusluvan mukainen lopputarkastus pidettiin 2.9.2011.

Yhtiön hallituksen mielestä urakat onnistuivat hyvin tai oikein hyvin:

1. kokonaiskustannusarvio alitettiin selvästi (noin 12,2 %!)
2. molempien urakoiden aikataulut alitettiin selvästi
3. laadunvalvonta osoitti, että lopputulokset ja laatu ovat urakka-asiakirjojen mukaisia

Lopussa kiitos seisoo

Taloyhtiö järjesti urakoiden valmistumisen myötä 20.8.2011 harjakaiset & pihajuhlat, jossa yhtiön hallitus ja asukkaat ilmaisivat selkeän tyytyväisyytensä hankkeiden kulkuun ja lopputulokseen.

As. Oy Matinraitti 7:n onnistunut putkiremontti osoittaa miten pitkä ja monimuotoinen prosessi tällaisten hankkeiden toteuttaminen voi olla.

Mitä opittiin

Hankkeiden valmistelu ja päätöksenteko vievät paljon aikaa.

Projektiorganisaation, suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden valintaan kannattaa kiinnittää erityistä huomiota.

Mitä huolellisemmin ja yksityiskohtaisemmin kaikki ennakkovalmistelutyöt teh-

dään, sen paremmat onnistumisen edellytykset luodaan urakoitsijalle.

Parhainkaan ennakkopanostus ei takaa automaattisesti itse urakan onnistumista, joka jää urakoitsijan ja hänen työvoimansa harteille.

”Hyvin suunniteltu on puoliksi tehty”, sanoo vanha sananlasku. Tämä viisaus pätee myös näissä töissä.

TEKSTI: HEMMO PÄIVÄRINNE, PROJEKTIPÄÄLLIKÖ
KUVA: MARKKU HORTTANAINEN
MATINKYLÄN HUOLTO OY

MUUTTUVAA YMPÄRISTÖÄ



Vanhasta Ostarista uudeksi toimivaksi asuinalueeksi...

Yllä oleva näkymä on As. Oy Anjankuja 3:n katolta pohjoiseen kohti Iso Omenaa. Etualalla oleva Matinkylän vanha Ostari on parhaillaan etsimässä uuden kaavan myötä uutta ilmettä menetettyään Ison Omenan myötä kaupallisen elinkelpoisuutensa. Uusi asutuspainotteinen kaava vahvistuu Espoon päätösten osalta 2012.

Kiinteistön omistajatahoilla ei ole vielä mitään tarkkaa aikataulua uuden kaavan salliman rakennusoikeuden käytöstä. Näillä näkymin kiinteistö tultaneen purkamaan muutaman vuoden sisällä.

Kuvan keskellä olevan Kalapuiston pohjoisreunaan on suunnitelmissa esitetty uimahallin sijoittamista, jonka osalta yksityiskohtaisempia päätöksiä kannattaa seurata Espoon kaupungin www-sivuilta (www.espoo.fi).

KUVAT: MARKKU HORTTANAINEN, MATINKYLÄN HUOLTO

Matinkylän vanha Ostari on herättänyt voimakkaita tunteita asukkaissa koko olemassaolon aikansa. Ostarin säilyminen nykyisessä muodossaan ei ole realistinen vaihtoehto kovin pitkään, vaan kyse on lähinnä siitä, mitä tilalle tulee ja milloin. Kiinteistöä ei voida järkevästi perusparantaa siten, että sillä kokonaisuutena olisi elämisen edellytykset kovenevassa kaupamaailmassa. Asuinkäyttö pääkäyttötarkoituksena on selvitetystä vaihtoehdoista paras vaihtoehto. Kiinteistön laajan omistajajoukon on kuitenkin mahdollisen kaavamuu-
toksen vahvistumisen myötä löydettävä yhteinen näkemys lähdeittäessä uuden kaavan mahdollisuuksia hyödyntämään.

Länsimetron työmaan ensiaskeleet



KUVA: KEL MATSUMOTO

Länsimetron Matinkylän asema rakentuu Ison Omenan kylkeen...

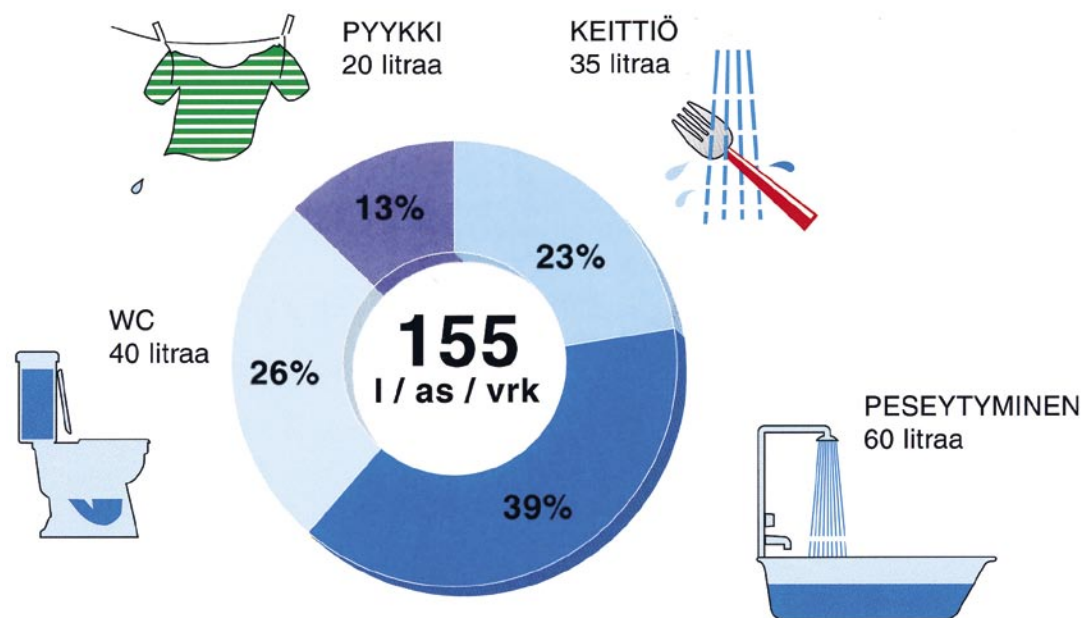
Yläkuva: Panoraamanäkymä Piispansillalta länteen. Kuvan etuosaan tulee Matinkylän metron pääsisäänkäynti mitä ilmeisimmin noin 10 kerroksiseen huomiorakennukseen.

Alakuvat: Suomenlahdentie oikaistaan Tiistilästä suoraan Piispansillalle tulevaksi ja itse metrotunneli jää Suomenlahdentien alle. Kuvien näkymät tulevat täyttymään metron liittyvillä

toimisto- ja liiketilarakennuksilla. Uuden Suomenlahdentien linjauksen ja nykyisen Ison Omenan välinen rakentuu kiinni Isoon Omena.



VEDENKULUTUKSEN JAKAANTUMINEN HUONEISTOISSA



Vesi eri muodoissa ja huonot asumistavat ovat tuhoisa yhdistelmä

Päivälehtien palstoilla on julkaistu eri näkökulmista kirjoituksia kiinteistöjen homevaurioista.

Lapsuudenkotini on 1940-luvun pohjalainen rintamamiestalo, jonne kotitalouden käyttövesi aluksi kannettiin sisälle ja myöhemmin saatiin ns. hanavettä. Talon keskellä on muurattu hormisto, jossa makuuhuoneiden kakluuneille ja tuvan helalle sekä leivinuunille on omat savuhormit. Samassa hormistossa on oma 200 x 400 mm:n ilmanvaihtohormi talon keskellä olevaan kellariin. Kellari on betonirakenteinen ja käsitelty sisäpinnaltaan vain kylmäpikisivelyllä.

Vuosikymmenten ajan ovat kevään tulvavedet läheisen joen takia joko kokonaan tai osittain täyttäneet kellarin viikkojenkin ajaksi. Voisi olettaa, että talo olisi homehtunut ja käyttökelvoton ja sen asukkaat astman ja muiden sairauksien vaivaamia.

Makuuhuoneiden kakluunien puunpoltto pani kuitenkin ilman kiertämään.

Nurkat olivat kakluuniaikana sisäpuolelta pakkasella kuurassa aiheuttamatta minikäänlaista oireilua eikä kellariin hyvän ilmanvaihtuvuuden vuoksi ole aiheuttanut mitään ongelmaa.

Pesu- ja saunatilojen ollessa eri rakennuksessa, ei niistäkään toiminnoista tullut mitään kosteuskuormaa. Talo ja siinä asunut suurperhe olivat terveitä toisin kuin tämän päivän kodeissa! Miksikö – sen vuoksi, että vettä ei lutrattu asuintiloissa lainkaan ja muita kosteuden lähteitä ei ollut.

Olen lähes 30 vuoden ajan ollut tekemisissä Matinkylän kiinteistöjen kanssa sekä saanut laajempaa tuntumaa suomalaiseen omaisuudenhoidon mm. toimiessani neljä vuotta Suomen Isännöintiliiton puheenjohtajana sekä olemalla mukana useissa toimialan kehitysprojekteissa.

Raaka totuus on se, että merkittävimmät home- ja kosteusongelmien aiheuttajat ovat rakennusvirheet, hallitsemattomat rakennusosien ikääntymisongelmat sekä

asukkaiden ymmärtämätön ja jopa holtiton asumiskulttuuri.

Rakennusvirheitä on ollut kautta aikojen ja edelleenkin, mutta toki erilaisina. Eniten on kehitystä tapahtunut sisätiloissa märkätilojen rakenteiden toteutuksessa sekä alapohjarakenteiden rakennusvaiheissa. Pinta- ja hulevesien hallittu poistojohtaminen on keskeinen parannus, mutta pihaväylien kovien pintamateriaalien myötä rankkasateiden aiheuttamat riskit kasvavat päivä päivältä.

Ikääntyvien rakennusosien kautta tapahtuu vuotoja valtakunnan tason huonon kiinteistönpitokulttuurin vuoksi. Kansallisuusomaisuudestamme 2/3 rapistuu päivä päivältä huonompaan kuntoon – korjausvelkamme on lähes sietämätön. Asunto-osa-kehtiöidemme päätöksenteko on pääosin epäjohdonmukaista ja suunnittelematonta, joten tämä meno jatkuu.

Osa asukkaista ei hallitse lainkaan käytötottumuksiaan, minkä vuoksi hyvinkin

rakennetut kohteet vaurioituvat, saati sitten virheellisesti rakennetut tai vanhuutetaan huonot rakennusosat.

Matala- ja passiivienergiatalojen rakentamisen yleistyessä rakennusdetaljien oikea tekeminen ja erityisesti rakennusten tiiveyskyky, sen aikaansaaminen ja ylläpitäminen kiinteistön koko elinkaaren aikana muodostuu mahdottomaksi. Tiiviissä talossa on LVIS –tekniikan toimittava ja kaiken tekniikan tulisi sallia vielä jonkinasteinen väärinasuminenkin. Rakennusten käytön aikaiseen hoitoon ja huoltoon on panostettava paljon entistä enemmän, jotta välttäisiin terveydellisten riskien kasvamiselta.

Yhteiskunta tulee päivä päivältä monikulttuurisemmaksi ja asukkaiden uusavuttomuus on kasvavaa, joten työtä riittää. Yksittäiset hyvätkään rakennusdetaljit eivät auta, elleivät kiinteistöt kokonaisuutena toimi oikein.

TEKSTI: MIKKO PELTOKORPI

Isännöinti on omaisuuden hoitamista. Siinä olemme ammattilaisia.



 Matinkylän Huolto

- > ISÄNNÖINTI
- > TEKNISET ASIAANTUNTIJAPALVELUT
- > KIINTEISTÖNHOITOPALVELUT



Kiinteistönhuollon asiakastyytyväisyys ennallaan

Selvitimme asiakastyytyväisyyttä kaikilta huoltamiemme kiinteistöjen asukkailta huoneistoihin jaetulla tyytyväisyyskyselyllä kuluneena kesänä.

Kokonaisuutena saamamme arvosanat Matinkylän Huollon toiminnasta ja palvelun tasosta olivat pysyneet ennallaan. Eri palveluosissa asiakkaiden mielipiteissä ja tyytyväisyydessä oli tapahtunut pieniä muutoksia.

Ulkoalueiden hoito

Tyytyväisyys ulkoalueiden hoitoon oli pudonnut sekä talvi- että kesähoidon kohdalla.

Kaksi perättäistä rankkaa talvea ovat haastaneet sekä työntekijämme, että konekaluston ja olosuhteet ovat välillä olleet erittäin haastavia.

Kesähoidon, nurmikoiden leikkauksen ja istutusten hoidon osalta olosuhteet ovat sen sijaan pysyneet ennallaan.

Otammekin henkilöstön kesälomien tuuraukset, kesähoitotöiden organisoimisen sekä henkilöstön perehdyttämisen sovittuihin laatuvaatimuksiin erityiseksi kehityskohteeksi tulevaisuutta varten.

Huoltohenkilökunnan ammattitaito

Asiakkaiden arvio huoltohenkilöstömme ammattitaidosta ja palveluattitudesta on edelleen samalla hyvällä tasolla, kuin aikaisempina vuosina. Tyytyväisyys siivouspalveluita kohtaan oli nousussa, mistä kuuluu kiitos luotettaville ja ahkerille kumppaneillemme.

Palvelutarjonta

Taloyhtiöiden hallitusten jäsenet olivat selvästi aikaisempaa tyytyväisempiä Matinkylän Huollolta saatuihin palveluihin. Olemmekin panostaneet tiiviimpään yhteydenpitoon hallitusten kanssa paljon viimeisen kahden vuoden aikana.

Tavoitteemme on, että hallitukset taloyhtiön edustajana tietävät entistä paremmin, mitä ja miten palveluista on sovittu ja mitä eri tehtäviä huoltopalveluumme sisältää. Hallitusten kanssa hyvin toimivan yhteispelin kanssa haasteemme on tavoittaa entistä paremmin jokainen taloyhtiön asukas ja osakas.

Säännöllinen asiakastyytyväisyyden seuraaminen on tärkeää, mutta valitettavasti kyselymme vastaajamäärä oli merkittävästi pudonnut aikaisemmista vuosista.

Tulemme jatkossa toteuttamaan kyselyn kahden vuoden välein, joten toivottavasti mahdollisimman moni asiakkaamme ehtii silloin antamaan mielipiteensä toiminnastamme ja palvelumme tasosta.

Kiitokset vielä kaikille vastaajille hyvästä palautteesta! Vastauksenne ovat erittäin tärkeitä ja auttavat meitä kehittämään oikeaan suuntaan.

TEKSTI: AKI MOILANEN
KUVA: KEI MATSUMOTO

Tuloksissa kehitystä oikeaan suuntaan

Kolikon kääntöpuolelta löytyy ulkoalueiden hoito talvella, mitä kohtaan vastaajien tyytyväisyys oli laskenut vuodesta 2008. Muutos oli tosin odotettua pienempi (3,32 vuonna 2008; 3,15 vuonna 2010) ottaen huomioon, miten poikkeuksellisissa olosuhteissa kyselyä edeltävänä talvena työskentelimme.

Täysin uutena kohtana lomakkeeseen lisättiin kysymykset asettamistamme **viidestä asiakasluopauksesta** ja kysyimme, kuinka hyvin olemme niissä onnistuneet.

Saimme näistä viidestä kohdasta seuraavat tulokset >>

Viisi asiakasluopaukset

Viisi asiakasluopaukset	Arvio palvelusta (asteikko 1...5)
Tilattu palvelu hoidetaan ripeästi ja kerralla oikein.....	3,65
Jokainen asiakas tietää, mitä on tilattu ja mitä toimitettu.....	3,60
Vuorovaikutus toimii asiakkaiden ja asukkaiden kanssa.....	3,60
Omaisuuksien arvo ja kustannusten kehitys on keskimääräistä parempi.....	3,51
Asukkaiden asumisviihtyvyyden kehitys on keskimääräistä parempaa.....	3,52



Matinkylän Huolto huolehtii henkilöstöstään järjestämällä erilaisia liikunnallisia aktiviteetteja. Henkilöstöä kannustetaan monin tavoin huolehtimaan omasta henkisestä ja fyysisestä kunnostaan. Kuvassa ollaan alkusyksystä 2011 golfin parissa.

Henkilöstötyytyväisyys nousussa

Tyytyväinen ihminen tekee työnsä hyvin ja tekee myös asiakkaan tyytyväiseksi. Matinkylän Huollossa uskotaan tähän periaatteen ja panostetaan henkilöstön hyvinvointiin paljon. Selvitimme henkilöstön tyytyväisyyttä jälleen kesällä toteutetulla kyselyllä ja tulokset olivat positiivisia.

Koulutus & kehittyminen

Työntekijät kokivat hyväksi puoliksi Matinkylän Huollossa erityisesti työn sisällön ja haasteellisuuden sekä koulutus- ja kehittymismahdollisuudet.

Matinkylän Huolto arvostetaan myös työnantajana ja työpaikkana hyvin korkealle. Yrityksemme sisäinen tiedonkulku sekä esimiestyöskentely olivat myös kehittyneet parempaan suuntaan, joskin parantamisen varaa edelleen riittää.

Hyvä kunto & hyvinvointi

Matinkylän Huolto tarjoaa työntekijöilleen monipuolista tukea liikuntaharrastuksiin sekä kannustaa terveiden elämäntapojen ylläpitämiseen. Tuemme mm. kuntosalin, sulkapallo- ja ulkoiluharrastuksia.

Lisäksi jokaiselle työntekijälle on tarjolla vuosittainen kuntotestaus ja fyysisen kunnan kehityksen seuranta.

Kannusteiden tavoitteena on jokaisen yksilön hyvinvoinnin edistäminen ja työnantajan näkökulmasta poissaolojen vähentäminen ja työkyvyn ylläpitäminen.

Työpaikan yhteishengen, viestinnän ja esimiestoiminnan parantamiseksi järjestämme henkilöstölle säännöllisesti koulutuksia, joiden sisältö suunnitellaan huolellisesti. Järjestämme myös perinteisten yhteispikkujoulujen lisäksi eri teemoi-

hin liittyviä tapahtumia, joissa työasiat voidaan jättää sivuun ja rentoutua muissa merkeissä.

Henkilöstön tyytyväisyyttä ja hyvinvointia seurataan jokapäiväisen toiminnan lisäksi myös jatkossa säännöllisillä tyytyväisyyskyselyillä.

Kunnianhimoinen tavoitteemme on edelleen, että vuonna 2015 henkilöstömme antaa työpaikalle vähintään arvosanan 4/5. Tavoitteeseen on vielä vähän matkaa, mutta uskomme, että se on saavutettavissa hyvällä yhteispelillä ja oikeilla panostuksilla!

TEKSTI: AKI MOILANEN

Talotekniikan perustutkinnosta valmistuneita

Matinkylän Huollon kiinteistöhoitajat Juha-Pekka Sivula, Nam La Van, Tuomo Heikkilä sekä Ville Ahonen ovat suorittaneet Talotekniikan perustutkinnon (kiinteistöhoitaja). Todistukset jaettiin Amiedun tiloissa 4.10.2011. Koko nelikko valmistui hyvin arvosanoin ja Tuomo Heikkilä palkittiin vielä erityismaininnalla esimerkillisestä ja omatoimisesta toiminnasta koko kaksi vuotta kestäneen koulutuksen ajan.

Koulutus toteutettiin oppisopimuksella yhdessä opiskelijoiden, Matinkylän Huolto Oy:n sekä Amiedun kanssa. Koulutus koostui työssä oppimisesta sekä säännöllisistä lähiopetuspäivistä ja näyttökokeista. Valmistuneista kaikki neljä suunnittelevat jatkavansa eteenpäin suorittamaan kiinteistöpalveluiden ammattitutkintoa.

Lisäksi Matinkylän Huollon kiinteistöhoitaja Ilkka Kontkanen on suorittanut kiinteistöhoitajan erikoisammattitutkinnon 22.8.2011.

Matinkylän Huolto onnittelee vielä kerran valmistuneita hienosta suorituksesta!

NAM LA VAN PITI OPISKELIJOIDEN PUHEEN VALMISTUMISTILAISUUDESSA. KUVASSA TATU KÄPYMÄKI (AMIEDU), NAM LA VAN, JP SIVULA, VILLE AHONEN JA AKI MOILANEN. POISSA TUOMO HEIKKILÄ.





Matinkylän Huolto Oy:n arvostetut kunnossapito-ohjelmat palkittiin

Matinkylän Huolto Oy palkittiin valtakunnallisilla Isännöintipäivillä laajamittaisista kunnossapidon periaateohjelmistaan.

Vuoden 2011 Isännöintitekona palkitut kunnossapidon periaateohjelmat ohjaavat asiakasyhtiöiden tulevaa omaisuudenhoitoa 10 vuoden aikajänteellä.

Periaateohjelmat auttavat asiakasyhtiöitä tavoitteellisessa omaisuudenhoidossa ja luovat kullekin yhtiölle selkeät linjaukset korjauksiin. Ohjelmat sisältävät lyhyen strategisen linjauksen, tiedot tehdyistä korjauksista ja kuntotutkimuksista sekä yhtiökouksen hyväksymän näkemyksen tulevista korjaustarpeista. Asiakirjasta päätetään vuosittain yhtiökokouksessa ja se liitetään isännöitsijäntodistuksen liitteeksi.

"Tavoitteena on varmistaa, että sekä osakkeenomistajille että yhtiön osakkeista kiinnostuneille annetaan selkeät tiedot siitä, mikä on osakkaiden tahtotila omaisuuden-

hoidossa", sanoo Matinkylän Huolto Oy:n toimitusjohtaja **Mikko Peltokorpi**.

Projektipäällikkö **Hemmo Päivärin**teen ohjauksessa periaateohjelmat ovat kehittyneet nykyiseen muotoonsa reilun kymmenen vuoden aikana. Kunnossapidon periaateohjelmien kehitystyössä Matinkylän Huolto on ollut edelläkävijä ja toiminut mallina myös muille isännöintiyhtiöille.

Matinkylän Huollon asiakasyhtiöiden hallituksen jäsenet ovat tyytyväisiä taloyhtiönsä johtamiseen. Sekä kiinteistövalittajat että sijoittajaomistajat ovat antaneet ohjelmista varauksetonta kiitosta. Hyvät

asiapaperit puhuvat puolestaan ja turhat yhteydenotot isännöitsijälle vähenevät.

"Isännöintiyhtiöillä on tärkeä rooli huolehtia taloyhtiöiden ja asuntojen arvojen kehityksestä osakkaiden tavoitteiden mukaisesti. Tässä työssä Matinkylän Huolto on onnistunut ja auttanut asiakkaita suunnitelmallisessa omaisuudenhoidossa", Isännöintiliiton puheenjohtaja **Jari Porthén** perustelee palkitsemista.

Isännöintiliitto valitsee Vuoden isännöintiteon ehdotusten perusteella. Ehdotuksia saavat tehdä kaikki kiinnostuneet.

PUHEENJOHTAJAN NÄKÖKULMASTA

Kuljemme syksyn vesisateista ja tuulista kohtia talvea. Matinkylän Huolto Oy:lle se merkitsee sitä, että hallitus on juuri käsitellyt syyskuun lopussa päättyneen tilivuoden asiat sekä vahvistanut toimintasuunnitelman ja talousarvion vuodelle 2012.

Voimme tyydytyksellä todeta, että yhtiön talous on kunnossa ja toimintaa on kehitetty kaikilla sektoreilla. Meillä oli monta yllättävää ongelmaa, mutta kaikki on ratkaistu ja eteenpäin on menty.

Toimintaa on myös mitattu sisäisesti tekemällä taas henkilöstötyytyväisyyskyselyt ja ulkoisesti tekemällä vastaavia asiakastytyväisyyskyselyjä. Meillä on pohjana vuonna 2009 laadittu Strategia 2015, jonka tavoitteita yritämme saavuttaa. Mitatut muutokset eivät ole suuria, mutta oikeasuuntaisia ja oikeissa asioissa.

Matinkylän Huolto Oy pyrkii olemaan kehittyvä ja edelläkävijä toiminnossaan. Näin on myös todistettavasti tapahtunut. Syyskuussa Suomen Isännöintiliitto antoi **Isännöintitekko 2011**- tunnustuksen yhtiöllemme sen tekemästä omaisuudenhoidon kehittämisestä. Palkinto tuli yhtiölle, mutta ansiot kuuluvat pääosin kahdelle henkilölle: Mikko Peltokorvelle ja Hemmo Päivärinlelle. Heille myös yhtiön hallituksen kiitokset.

Toinenkin kiitoksen arvoinen asia ulkopuolisten tahojen näkökulmasta kuuluu samoille henkilöille, jotka ovat olleet laatimassa Isännöintiliiton toteuttamaa kirjasta nimeltä **Remonttiopas**. Myös koko organisaatio on tehnyt kiitoksen arvoista työtä kuluneen tilikauden aikana.

Vielä on kuitenkin paljon tehtävää ollaksemme siinä asemassa mitä Strategia 2015:lla tavoitellaan. Työ jatkuu, toiminta kehittyy ja todennäköisesti myös tulokset sen mukana. Näyttää siltä, että merkittäviä tule-

vaisuuden ongelmia ovat sekä osaavan henkilöstön saanti että matalapalkka-alan mahdolliset korjaustoimenpiteet, jotka vievät varmasti kannattavuutta ja pakottavat toimintojen tehokkuuden lisäykseen kaikilla sektoreilla. Isännöinnin puolella myös kilpailutilanne on erittäin tiukka.

Matinkylän Huollon kohdalla on lisäksi erittäin suurena ongelmana tilakysymys. Toimimme kolmessa eri kiinteistössä, joista yksi vielä tullaan lähivuosina purkamaan. Kyse on Matinkylän ns. vanhasta ostarista, jonka tuleva asemakaava on etenemässä.

Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että keskeiset isännöintitoimen tarvitsemat toimitilat joudutaan hankkimaan lähivuosina joko vuokraamalla, ostamalla tai rakentamalla.

Samalla on luonnollisesti pyrittävä löytämään ratkaisu, jossa kaikki toiminnot olisivat saman katon alla. Se tehostaisi organisaation toimintaa ja toisi yhteenkuuluvuuden tunnetta ja lisäksi vähentäisi turhaa

liikkumista ja hukkakäyntiä. Tämä yhtiö ei olekaan kovin helppo ratkaista yhtiössä, jossa kerättyä varallisuutta ei liiemmin ole ja jonka toiminta perustuu ns. nollobudjetointiin eli emme hae maksimaalista tuottoa, vaan tarjoamme omistajillemme ja asiakkaillemme tehokkaan, mutta edullisen palvelupaketin.

Kiitän hallitusta ja koko organisaatiota hyvin suoritetusta työstä, toiminnan kehittämistä ja Matinkylän Huollon nimen ja imagon positiivisesta esiintumisesta kuluneen tilikauden aikana.

TEKSTI: KIINTEISTÖNEUVOS JORMA ÄIKÄÄ
HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJA

Lipevät leipurit ja makeat pullat

"Leipuri Hiiva, asuu Kumputiellä.

Hän pullat, kakut leipoo siellä. Näen piipusta kun savu kohoaa."

Tutussa lastenlaulussa rallatellaan kaikkien rakastamasta ahkerasta leipurista joka loihitii suussa sulavat lämpimäiset lasten ja aikuisten iloksi. Ei ihme että tuo satumaisen taitava setä on kaikkien rakastama ammattilainen.

Mutta mistä tunnistamme Leipuri Hiivan tuhansien leipurien joukosta?

Etsiessäni häntä eri puolilta Suomea, olen törmännyt usein perin kataliin leipureihin, joita tuntuu asuvan joka tiellä.

He ovat taitavia ja loihitvat yksinkertaisella reseptillä todella maukkaita pullia. Anteliaitakin he ovat, sillä he tarjoavat niitä ilmaiseksi turuilla ja toreilla; markettien pihilla, huoltoasemilla, kodeissa, työpajoilla, taloyhtiöissä, erilaisissa kokouksissa, eduskunnassa, sosiaalisessa mediassa, vaalikiertueilla. Kaikkiällä siellä missä ihmiset kohtaavat toisensa.

Mikä sitten tekee noista anteliaista leipureista kavalan ja suorastaan pelottavan?

Se että he leipovat ja levittävät myrkkypullia! Resepti millä he niitä leipovat on ikivanha, vuodesta vuoteen pintansa pitänyt. Kas tässä se tulee:

Aluksi sekoitetaan miellyttävään, ihonlämpöiseen maitoon tai veteen hyppysellinen totuuden siemenistä jauhettua jauhua. Ilman sitä ei mikään leipomus pysy kasassa. Ei sitä välttämättä paljoa tarvita, mutta vähän kuitenkin. Mutta kuitenkin vaikkapa korvapuustissa rasva, sokeri ja kaneli saavat aikaan hyvän maun, – samoin tarvitaan myrkkypullaankin kunnan mausteet. Ne löytyvät hyllystä jossa asustaa huhut ja olettamukset. Vau, mikä hyl-

ly! Siellä on joka makuun sopivat mausteet ja levitteet.

Perinteisten mausteiden lisäksi se uusiutuu jatkuvasti eksoottisilla ja mielenkiintoisilla mausteilla. Täytyy tunnustaa että minunkin makuuni löytyy siitä hyllystä niin mielenkiintoiset mausteet, että usein huomaan pysähtäväni kaupassa sensaatiolehtien lennokkaiden lööppien äärelle. Mutta myrkkypulla ei olisi myrkkypulla, jos siitä puuttuisi myrkkyy, - leipurin ihkaomat tarkoituserät.

Jos pullalla halutaan asettaa jonkun ihmisen moraali kyseenalaiseksi, tarkoitukseen löytyy taatusti sopiva myrkkyy. Jos sillä halutaan heikentää esimiehen, yhteistyökumppanin, kilpailijan tai vaikkapa naapurin asemaa, niin siihenkin löytyy sopiva satsi kateuden ja kaunaisuuden myrkkyyä. Leipurin oman egon kohotukseen löytyy hyllystä tehokasta kuivahiivaa.

Leipurit jakavat yleensä näitä pullia ihan itse, ja hyvin henkilökohtaisesti asiakastaan lähestyen. Nuo katalat leipurit osaavat myös hyvän myyntipuheen pulliensa saatteeksi. "Eihän näistä julkisesti puhuta, mutta sinulle voin kertoa...", on hyvin tyyppillinen ja vastaanottajaa imarteleva aloitus.

Pullat vedetään ikään kuin salaa povesta niin että syntyy tunne ainutlaatuisesta tilaisuudesta jota muut ei tarjoa. Ja tyyli tehoaa, - kukapa meistä ei haluaisi erikoiskohtelua jossa kaiken pohjana vedotaan luottamukseen ja pitkäaikaiseen ystävyyteen.

Luottamukseen vetoamalla varmistetaan, ettei vastaanottaja tarkista myöhemminkään asioiden todellista laitaa. Ja sitten alkaa varsinainen pullan esittely.

Liikkeelle lähdetään aina totuuden siemenistä, jolloin kuulija vakuuttuu siitä että asiantuntevaa leipuria kannattaa kuunnella tarkalla korvalla.

Vaivihkaa alkaa tullakin vähitellen mausteiden vuoro. Puhe kääntyy kuin luonnostaan huhuihin ja olettamuksiin. "Sano minun sanoneen, niin näin tulee käymään..." "Tästä ei hyvä seuraa..." tai "Milloinpa näistä meille kerrotaan...", ovat tyyppisimpiä mausteita jolla syntyy mehevät mielikuvat valmiista tuotteesta. Pullan tuoreutta voidaan korostaa myös sanonnoilla: "Viimeksi eilen illalla kokouksessa, - olisitpa kuullut..."

Entäs mitä tapahtuu kun tällaisen myrkkypullan saa?

Yleensä saaja kiittelee antajaa. "Onhan se hyvä että kerrot, – eihän näistä tiedä jos ei kerrota." Nämä sanat kertovat että myrkkypulla kelpasi vastaanottajalle. "Pidetäänpä yhteyttä" tai "Palataanpa asiaan", kertovat että pullan saaja tykkäsi pullasta siinä määrin että haluaa niitä jatkossakin.

Mutta mikä pahinta, ei ainoastaan pulla vaihtanut omistajaa, mutta vaihtoipa myöskin resepti! Jos pääsisimme seuraamaan kaveria, niin ensi tilassa hän saattaa valita kännykstänsä sopivan kohteen ja aloittaa puhelun: "Kävin muuten äsken mielenkiintoisen keskustelun erään henkilön kanssa..." Ja aivan samat totuuden siemenet ovat jutun pohjana, samoin samat huhut ja olettamukset, samat kavalat myrkyt. Mutta jos soittaja keksii jotain lisääkin, hän voi lisätä leipomukseen omia mausteitaan, kukin oman makunsa ja mieltymystensä mukaan.

Vieraillessani vuosien varrella sadoissa eri työyhteisöissä, surukseni on todettava

että myrkkypullan levittäjät halvaannuttavat sekä yksilöitä että yhteisöjä.

Myrkkyy tappaa työyhteisöistä sekä tehokkuuden että viihtyvyyden, lamaannuttaa luottamuksen ja vaiuttaa luovuuden syvään koomaan. Sidosryhmäsuhteisiin se levittää kaunaa ja kateutta. Myrkkyyä maistaneella omaan toimintaan keskittyminen vaihtuu muiden käyttämiseen ja virheiden kaiveluun. Myrkkyy vaikuttaa ennen kaikkea asenteisiin. Aina!

Joskus myrkyä kylväjä on helppo tunnistaa, joskus hyvinkin vaikeaa.

Leipurin valkoisissa vaatteissa kaikki näyttävät puhtailta ja viattomalta

Kaikkein vaikeinta on tunnistaa myrkkyleipuri silloin, kun leipuri asustaa oman valkean paidan sisällä.

Ei ole helppo vastata itselleen rehellisesti kun kysyy: olenko minä syyllistynyt joskus samaan? Kerronko totuuden siemenin kaiken oikein ja tasapuolisesti? Syyllistynkö myöskin itse huhujen ja olettamusten käyttöön omien tarkoituserien markkinoinnissa? Jätänkö kertomatta ne tosiasiat jotka saattaisivat argumentoida toisenlaisen vaihtoehdon puolesta mitä itse yritän edustaa? Valitsenko joskus tosiasioiden kyytipojaksi huhut ja olettamukset?

Rehellinen vastaaja tunnustaa virheet ja oppii niistä. Itsensä kehittämisen kautta oikean asenteen löytäjää ympäristö palkitsee kivalla tavalla.

Hyvän leipurin piipusta kohoaa ympäristöön vastaleivotun pullan kiehto-va tuoksu.

TEKSTI: PERTTI KÄLKÄJÄ
KOULUTUSPÄÄLLIKKÖ
TYÖPAIKKA OY

Matinkylän Huolto

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
Avoimma ma-to 8-16, pe 8-15
Puh. (09) 8046 3211 ja 8046 3212
Faksi (09) 8046 3303

HUOLTOPALVELUT
Joosepinkuja 2, 02230 ESPOO
Töiden vastaanotto ja päivystys
Puh. (09) 8046 3201
Faksi (09) 8046 3311 ja 8046 3205

TEKNISET ASIAANTUNTIJAPALVELUT
Matinkatu 20, 02230 ESPOO
Faksi (09) 8046 3311

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
Faksi (09) 8046 3200

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

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