



meidän taloyhtiö

MYYRMÄEN HUOLLON ASIAKASLEHTI 3/2011

Huoltokirja sanoo hyvästit paperisodalle

Myyrmäen Huolto siirtyy tänä vuonna kiinteistönpidon uuteen aikakauteen, kun sekä työntekijät että asiakkaat saavat käyttöönsä sähköisen toiminnan- ja tuotannonohjausjärjestelmän. Vuoden alusta saakka käytössä ollut huoltokirja sekä siihen liittyvä pian toimintavalmis asukasliittymä auttavat hoitamaan kiinteistöä sujuvasti ja ennakoiden sekä dokumentoimaan kiinteistön huollon paremmin. **Sivu 4**



Asiakassuhde on etusijalla

Vastikään huoltomestariksi siirtynyt Myyrmäen Huollon pitkäaikainen kiinteistöhoitaja Hannu Hämäläinen korostaa asiakassuh-

teen tärkeyttä kiinteistöhoitoalalla. Onnistunut asiakassuhde lähtee hänen mukaansa avoimuudesta ja arkipäivän kohtaamisista.

Sivu 12



Ilmoita remontista hyvissä ajoin

Huolellisesti laadittu ilmoitus huoneiston muutos- ja kunnossapitotöistä takaa sen, että taloyhtiö voi hyväksyä työsuunnitelman joutuisasti. Tarvittavat selvitykset ja liitteet on hyvä toimittaa isännöitsijälle viimeistään kuukautta ennen remonttia. Näin vältetään suurilta lisäselvityksiltä sekä ylimääräisiltä kustannuksilta, ja työt voivat alkaa suunnitellussa aikataulussa. Valvotusti ja ammattitaidolla tehty työ kannattaa. **Sivu 8**

» PÄÄKIRJOITUS

Aktiivinen ote säästöihin



Taloussuutisissa puhutaan alkavasta lamasta ja tiukentuvista talousnäkyistä. Hintojen nousua nämä ennusteet eivät kuitenkaan vielä ole hillinneet.

Asunto-osakeyhtiöiden hoitovastikkeet ovat nousseet tänä vuonna keskimäärin 5–15 prosenttia. Eniten nousua ovat aiheuttaneet lämmitys- ja sähkökulujen kasvaminen. Lisäksi vesimaksujen, kiinteistöveron, palveluiden hintojen ja lainankorkojen nousu ovat rokkotaneet taloyhtiöiden taloutta. Uusia kustannuk-

sia taloyhtiöille on aiheutunut myös asunto-osakeyhtiölain tuomien uusien velvollisuuksien hoitamisesta, kuten kuntoarvioista ja pitkän tähtäimen korjaussuunnittelusta.

Myyrmäen Huolto jatkaa aktiivista otetta etsiessämme säästöjä asiakkaillemme. Sähkön hankintaa, yhteistyössä kanssamme, kilpailuttavat jo useat asiakkaamme. Samoin teetämme kaukolämmön tilaustehon oikeellisuustarkastuksia monissa yhtiöissä. Myös vakuutusmeklarisopimuksemme on liittynyt asiakkaitamme. Uutena palveluna tarjoamme kiinteistöveron oikeellisuuden tarkastamista asiakkaillemme.

Etsimme aktiivisesti myös muita mahdollisuuksia vähentää asuntoyhtiöiden kustannuksia. Asiakkaillamme on mahdollisuus käyttää meidän kilpailuttamiamme alihankinta- ja ”rautakauppapalveluja”. Mikäli asiakkaalla on omat vielä edullisemmat hankintakanavansa, niin niitä kannattaa ilman muuta käyttää.

Uusi asunto-osakeyhtiölaki velvoitteineen johtaa siihen, että joudumme uudistamaan kaikki isännöintisopimuksemme. Esittelemme sopimusmallin asiakasillassamme ja pyrimme saamaan sopimukset voimaan välittömästi tämän jälkeen. Tämä toimenpide ei aiheuta sopimushintoihin korotusta.

Päättäneellä tilikaudella satsasimme voimakkaasti tietotekniikkaan, markkinointiin ja koulutukseen. Olemme tehneet uuden aluevaltauksen isännöintipalveluillamme ja saaneet yhdeksän uutta isännöintisopimusta Pihlajanmäestä Helsingistä.

Tulevalla kaudella tärkeimpinä tavoitteinamme ovat aiempaa parempi palvelu ja tiedottaminen sekä yhtiön taloudellisen tuloksen parantaminen.

Mika Lehtonen
toimitusjohtaja

Lämpöä Inkeriin

Myyrmäen Huolto Oy toimi sponsorina huhtikuussa alkaneessa Vantaankosken seurakunnan kampanjassa, jossa valmistettiin neulevaatteita jaettavaksi Vantaankosken ystävyysseurakunnassa Skuoritsassa, Inkerinmaalla.

Valtavan suosion saaneessa kampanjassa vapaaehtoiset seurakuntalaiset neuloivat kesän aikana Myyrmäen Huollon hankkimista langoista yli tuhat neuletuotetta. Kaikkein eniten syntyi villasukkia, yhteensä 520 paria. Myös lapasia, huiveja ja myssyjä sekä pipoja tehtiin paljon.

Neuleet vietiin syyskuun alkupuolella seurakuntamatkan yhteydessä Pietarin lähistöllä sijaitsevaan Skuoritsaan jaettavaksi alueen lapsille ja nuorille.





Eco-Paronen Oy

Solution Partner

Building technologies





Olemme rakennusautomaation moniosaaja. Tarjoamme taloudellisia ja tehokkaita ratkaisuja kiinteistöiden energian hallintaan. PXC- tuoteperhe vapaasti ohjelmoitavia rakennusautomaatioyksiköitä Internet käytöllä.



Vantaanrinne 14, 01730 Vantaa, puh 020 1986 420 fax 020 1986 429
www.eco-paronen.fi myynti-huolto@eco-paronen.fi

» MIELIPIDE

Luovuutta ja uudistusta kiinteistöalalle

Kiinteistöala on ollut ja on edelleen konservatiivinen toimiala maassamme. Ulkomaiset sijoittajat 2000-luvulla mullistivat kiinteistöalaa. Mutta isännöinti ja kiinteistöhuolto toimivat edelleen vanhojen puutuneiden toimintamallien mukaan.

Tämä johtuu siitä, että isännöintiä eikä kiinteistöhoitoa ole arvostettu, alan koulutus on vähäistä ja se on matalapalkka-ala. Alan houkuttelevuus ei ole järin suuri. Voidaan kysyä, missä oppilaitoksessa tarjotaan tutkintoon johtavaa koulutusta esimerkiksi isännöitsijäksi. Ammattikorkeakoulussa ei tunneta isännöinnin tai kiinteistöhoiton koulutusohjelmaa. Pelkästään alan järjestöt tarjoavat koulutusta ja isännöinnin auktorisoidun tutkinnon. Suuri osa isännöitsijöistä on tullut toisilta aloilta tai saanut muun alan ammatillisen koulutuksen.

Alueelliset huoltoyhtiöt syntyivät 1970-luvulla aluerakentamisen myötä. Ne olivat hyvin perusteltuja, koska silloin siirryttiin talonmiesjärjestelmästä kiinteistöhoitoyhtiöihin. Niiden etu oli silloin ja on edelleen paikallisuus, mikä tarkoittaa lyhyitä etäisyyksiä hoidettavien kiinteistöjen välillä ja paikallisten olojen tuntemusta.

Nämä silloin aluerakentajien toimesta perustetut alu-

eelliset huoltoyhtiöt toimivat edelleenkin. Niiden toiminnassa on suuriakin eroja. Yleensä ne eivät toimi oman alueensa ulkopuolella. Ne eivät siten kilpaile kaupallisilla markkinoilla, vaan pyrkivät pitämään alueensa osakasyhtiöt sopimussuhteessa.

”Voidaan kysyä, missä oppilaitoksessa tarjotaan tutkintoon johtavaa koulutusta esimerkiksi isännöitsijäksi.”

On monesti kysytty, vastaavatko alueelliset huoltoyhtiöt enää tämän päivän tarpeisiin. Mikä olisi vaihtoehto? Talonmiehet eivät enää tule kysymykseen monestakaan eri syystä johtuen. Vaihtoehtona ovat kaukana toimivien huoltoyhtiöiden liikkuvat huoltoautot. Niiden myötä häipyvät paikallisuus ja nopea avunsaanti. Jäljelle jää vain alueellisten huoltoyhtiöiden toiminnan kehittäminen.

Alueellisten huoltoyhtiöiden ongelmana on vanhoillisuudesta johtuen toimintatapojen hidaskuuminen vastamaan nykyaikaa. ”Tehdään niin kuin on tehty ennenkin” on yleinen periaate, ja vastarinta muutostarpeille on kova. Tämän sanon oltuani monta vuotta huoltoyhtiön hallituksessa.

Pitää muistaa, että taloyhtiöt ovat huoltoyhtiön asiakkaita ja omistajia. Jos taloyhtiöt eivät vaadi muutosta, sitä ei tapahdu huoltoyhtiössä itsestään. Monesti on ongelmana saada taloyhtiöiden hallitukseen nuoria asiantuntevia jäseniä. Syynä ovat kii-

reinen elämänrytmi, hallituksen jäsenten lisääntynyt vastuu sekä asukkaiden valitusten määrä.

Kuka vapaaehtoisesti ottaisi lain määrittelemää vastuuta itselleen? Mutta toisaalta joidenkin on kuitenkin hoidettava taloyhtiön asioita. Useimmiten se kaa-tuu eläkkeellä oleville henkilöille. Taloyhtiöiden hallituksilla ei ole myöskään kontrollissa huollon toiminta ja sen kehittäminen – hyvä, kun hoidetaan oman taloyhtiön asioita.

Mutta mitä tehdä asian parantamiseksi? Kiinteistöalan tulisi elää nykyaikaa, vastata sen haasteisiin ja muuttaa toimintatapoja asiakkaita palvelevammaksi. Tutkintoon tähtäävää alan koulutusta tulisi maassamme lisätä ammatti-

kouluissa ja ammattikorkeakouluissa. Isännöitsijän roolia tulisi selkeyttää suhteessa taloyhtiön hallitukseen: onko isännöitsijä taloyhtiön rutiiniasioiden hoitaja vai kehittäjä, siinä avainkysymys. Toisin sanoen tätä kautta tulisi nostaa alan arvostusta.

Taloyhtiöiden tulisi lisäksi vaatia enemmän huoltoyhtiöltä eikä vain tyytyä odottamaan, että joskus asiat hoituvat. Taloyhtiöt ovat uudistusten käynnistävä voima. Meidän tulisi vaatia alalle luovuutta ja uudistusta – uudistus lähtee vain meistä itsestämme.

Heikki Heinimäki



Myyrmäen Huollon asiakaslehti 3/2011

Päätoimittaja Mika Lehtonen **Toimituspäällikkö** Anu Heikkinen, anu.heikkinen@iki.fi **Toimitusneuvosto** Mika Lehtonen, Antti Kämäräinen, Martti Immonen, Elisa Komi, Anu Heikkinen, Liisi Koivu
Taitto Tiina Laino

Julkaisija Myyrmäen Huolto Oy, Patotie 2, 01600 Vantaa

Puh. 09 530 6140 sähköposti: etunimi.sukunimi@myyрмаenhuolto.fi
www.myyрмаenhuolto.fi

Lähetä toimitukselle juttuideoita!

Seuraava Meidän Taloyhtiö -lehti ilmestyy maaliskuussa.

Huoltokirja selkeyttää kiinteistönpitoa

Myyrmäen Huolto siirtyi tänä vuonna kiinteistönpidon uuteen aikakauteen. Aiemmin eri tiedostoihin, lomakkeille ja mappeihin koottu tieto tallennetaan nyt sähköiseen kokonaisjärjestelmään.

Myyrmäen Huollossa otettiin vuoden alusta käyttöön sähköinen huoltokirja. Tämän syksyn aikana käyttöön tulee lisäksi siihen liittyvä asukasliittymä.

Molemmat sovellukset kuuluvat Fatman Oy:n toimittamaan Origo-järjestelmään, johon kokonaisuudessaan sisältyy yli 80 erilaisten yritysten käyttöön suunniteltua sähköistä sovellusta.

Huoltokirja ja asiakasliittymä muodostavat kokonaisjärjestelmän, joka tehostaa Myyrmäen Huollon toimintaa ja palvelua. Se tarjoaa myös asukkaille mahdollisuuden pysytellä entistä paremmin ajan tasalla siinä, mitä omassa

taloyhtiössä tapahtuu.

– Origossa kaikki tiedot tallentuvat kunkin sovelluksen kautta samaan tietokantaan, jonka kautta ne välittyvät ja päivittyvät reaaliaikaisesti muihin kokonaisjärjestelmään integroituihin sovelluksiin. Tieto on heti kaikkien käyttäjien ulottuvilla, Fatman Oy:n hallituksen puheenjohtaja **Kari Hein** kertoo.

Origo tarjoaa myös mahdollisuuden kehittää sähköisiä toimintoja edelleen.

– Järjestelmän puitteissa on mahdollista ottaa myöhemmin käyttöön muita kiinteistönpitoa helpottavia sovelluksia, kuten GPS-palvelu, jonka avulla nähdään, missä huoltokalusto on liikkeellä, Hein sanoo.

Ohjausta, opastusta ja valvontaa

Huoltokirja on alueellisen kiinteistönhuoltoliikkeen sähköinen toiminnan- ja tuotannonohjausjärjestelmä, jonka avulla hoidetaan kaikki kiinteistön ylläpidolliset tehtävät. Samalla se toimii kiinteistöön liittyvien dokumenttien arkistona sekä auttaa kulutustietojen seurannassa. Huoltokirja ohjaa, opastaa ja valvoo huoltojen toteutumista ja sitä, että haluttu taso ja laatu kiinteistössä säilyvät.

– Näin sekä kiinteistön omistajat että sen huoltajat saavat varmuuden siitä, että kiinteistöä huolletaan asianmukaisesti, Hein sanoo.

Huoltokirjan kautta otetaan vastaan vikailmoitukset, välitetään työmääräykset sekä pidetään päiväkirjaa erilaisista kiinteistönhuoltoon liittyvistä tapahtumista, kuten huolto- ja korjaustoista. Se myös muistuttaa määräaikaishuolloista sekä auttaa pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelmien laatimisessa ja budjetoinnissa.

– Asiantuntijamme laativat sovellukset aina yksilöllisesti, asiakkaan erityispiirteet huomioon ottaen. Myyrmäessä erityishuomiota kiinnitettiin asuinalueen iästä johtuen muun muassa kiinteistöjen kunnossapitoon liittyviin osioihin, Hein kertoo.

Avoimuutta ja suunnitelmallisuutta

Huoltokirjaa ovat Myyrmäen Huollossa tähän mennessä käyttäneet huollon työnjohto, huoltomiehet, tekniset isännöitsijät, asiakaspalvelu sekä yhteistyössä toimivat palveluliikkeet. Nyt uuden järjestelmän piiriin pääsevät myös asukkaiden edustajat.

netmaster
115 Asunto Oy Myyränkaaisla KAISLA

- yleistiedot
- rekisterit
- ylläpito
- menekit
- kunnossapito
- rakenne ja tekniikka
- raportointi
- arkisto

ORIGO

Tervetuloa

- Palvelupyynnöt ja vikailmoitukset kohteissa 14kpl suorittamattomasta vikailmoituksesta, joista 7kpl on hoidossa.
- Huoltopäiväkirja kiinteistön huollon ja ylläpidon keskeiset tapahtumat. Uudet kirjaukset.
- Tehtäväkalenteri kohteessa 14kpl suorittamattomasta hoitotehtävää kuluvalle kuukaudella. Kohteissasi yhteensä 1225 kpl suorittamattomasta hoitotehtävää kuluvalle kuukaudella
- Menekit kohteidesi energian kulutustiedot ja uusien lukemien kirjaus
- Yhteystiedot kohteen yhteystiedot toimialoitain
- Arkisto kohteen asiakirjat
- Forum kiinteistön informaatio ja tapahtumat.

Huoltokirjaohjelmassa tärkeät tiedot ovat helposti saatavissa. Huoltotoimet tulee tehtyä ajallaan ja käyttäjät saavat ennakoivaa tietoa kustannusten määrästä ja ajankohdasta.

Asukasliittymä on huoltokirjan kansa toimiva sovellus, jonka kautta taloyhtiöiden hallitusten jäsenet pääsevät tarkastelemaan oman taloyhtiönsä tietoja.

– Asukkaiden myötä kiinteistönpidon eri osapuolet saadaan verkotettua saman järjestelmän yhteyteen. Kun tie-

dot ovat helposti kaikkien ulottuvilla, kiinteistönpidosta tulee avoimempaa ja suunnitelmallisempaa, Hein toteaa.

Asukasliittymän välityksellä muun muassa taloyhtiön yleiset tiedot, kulumus- ja kunnossapitotiedot sekä tiedot taloyhtiön tapahtumista ovat asuk-

kaiden ulottuvilla. Sovelluksen kautta hallituksen jäsenet voivat myös kertoa isännöitsijälle omia taloyhtiötä koskevia kommenttejaan sekä käsitellä taloyhtiön asioita keskustelufoorumilla.

– Kokonaisjärjestelmän tärkeimpiä ulottuvuuksia ovat mielestäni huollon tehokkuus ja asiakkaiden aseman parantaminen. Järjestelmä tukee myös ympäristöarvoja, sillä keskitetty valvonta vähentää turhaa energiankulutusta, Hein sanoo.

Aina ennen kokonaisjärjestelmän käyttöönottoa Fatman Oy kouluttaa asiakkansa sen käyttöön sovelluskohdaisesti. Myyrmäen Huollossa opastutlaisuuksia on pidetty jo useita niin henkilökunnalle kuin asiakkaillekin.

Nopeutta ja tehokkuutta

Origo-järjestelmä tarjoaa mahdollisuuden ottaa myöhemmin käyttöön myös muita siihen kuuluvia sovelluksia. Kiinteistönpidon kannalta huoltokirjan ja asukasliittymän rinnalle luontevin lisäys olisi isännöintikirja.

– Isännöintikirja on sovellus, joka auttaa isännöitsijöitä asiakkuuksien ja kiinteistön linkkaaren hallinnassa sekä kiinteistön johtamisessa ja hallinnoinnissa, Hein kertoo.

Isännöintikirjaan tallennetaan sähköisessä muodossa kaikki isännöintiin liittyvät tiedot kuten yhtiökokousten pöytäkirjat ja kaupparekisteriotteet. Sen välityksellä voi myös pitää sähköisiä kokouksia sekä keskustella käyttäjien kesken.

Isännöitsijä voi luoda isännöintikirjan avulla myös erilaisia todistuksia, kuten energiatodistuksia, ja lähettää niitä taloyhtiön hallituksen jäsenille.

Kaiken kaikkiaan kokonaisjärjestelmään kuuluvat sovellukset tekevät Heinin mukaan monet kiinteistönpitoon liittyvät työt sujuvammiksi.

– Se, mikä ennen tehtiin käsityönä, tapahtuu nyt sähköinen järjestelmän avulla. Kaikkiaan tiedonkulun automatisointi tehostaa kiinteistönpitoa merkittävästi, hän sanoo.

Asiakasliittymän avulla taloyhtiöiden hallitusten jäsenet voivat helposti valvoa oman kiinteistönsä ylläpitoa.

Isännöintikirjasta löytyvät kaikki kiinteistön johtamiseen ja hallinnointiin liittyvät tärkeät tiedot.

Usein kysyttyä



Myyrmäen Huollon asiakaspalveluun tulee päivittäin satoja soittoja ja sähköpostejä. Puheluihin pyritään vastaamaan heti ja sähköposteihin saman päivän aikana. Jotkut aiheet askarruttavat monien asiakkaiden mieltä, ja niistä kysytään yhä uudelleen.

Paljonko isännöitsijäntodistus maksaa ja miten pian sen saa?

Isännöitsijäntodistus maksaa 55 euroa. Se maksetaan noudettaessa, tai vaihtoehtoisesti se voidaan lähettää postinäkolla. Todistus pyritään tekemään kolmen päivän sisällä tilauksesta.

Jos jätän huoneistoni avaimen vahingossa sisälle asuntoon ja joudun tilaamaan oven avauksen, lähetetäänkö avausmaksusta lasku vai pitääkö se maksaa käteisellä?

Oven avaukset ovat maksullisia. Maksu määräytyy kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukaisesti. Tällä hetkellä avausmaksu on työaikana (kello 7.00–15.30) 20 euroa, illalla (kello 15.30–21.00) 30 euroa sekä yöllä (kello 21.00–7.00) ja viikonloppuisin 40 euroa. Lasku lähetetään asukkaalle postitse.

Kuinka varaan itselleni taloyhtiöstä autopaikan? Entä onko toista autopaikkaa mahdollista saada?

Autopaikan voi varata soittamalla Myyrmäen Huollon asiakaspalveluun tai lähettämällä sähköpostikyselyn. Sopimus tehdään asiakaspalvelusamme. II-autopaikka voidaan vuokrata, jos vapaita paikkoja on tarjolla eikä jonoa ole. II-autopaikan vuokraamisen ehtona on, että jos I-autopaikoista tulee jonoa, paikka irtisanotaan yhden kuukauden irtisanomisajalla.



Lokapalvelu

H. EEROLA Oy

Espoo, puh. (09) 855 30 450
Jyväskylä, puh. (014) 675 888



Lokapalvelu Häme Oy

LOKAPALVELU

Tervakoski, puh. (019) 766 622
Lahti, puh. (03) 756 1115



Kaarinan

PUTKISTOHUOLTO

Kaarina, puh. (02) 243 3666

- Viemärihuolto kaivojen tyhjennyksestä viemäreiden puhdistuksiin/kuvauksiin jo yli 30 vuoden ajan nykyaikaisella tehokkaalla kalustolla ja ammattitaidolla
 - Viemäreiden avaukset, puhdistukset, sulatukset, TV-kuvaukset ym. palvelut
 - Tulppaukset ja ohituspumppaukset
 - Myös suurtehoimurinnit ja soran puhallukset
- PÄIVYSTYS 24 h**



EEROLA-YHTIÖT

Puh. (09) 855 3040



Kuljetusliike

R. EEROLA Oy

Espoo, puh. (09) 855 30 460

- Vaihtolavat työmaille, siivoustalkoisiin ym. tarpeisiin
- Kuljetuksia avolavoilla, nosturilavoilla, umpikaapeilla sekä perävaunuilla
- Puhdasvesipalvelut (veden toimitukset, kaivojen puhdistukset, vesijohtojen sulatukset ym.)
- Hiekkojen, hiekoitussepelien, sorien, mullan ym. toimitukset (avolavat, kuopat, hihnakuuljettimet)
- Tehokas nykyaikainen kalusto



Putkistosaneeraus

EEROLA Oy

Espoo, puh. (09) 855 30 470

- Viemäreiden ja putkistojen saneeraukset/kunnostukset nykyaikaisilla tehokkailla yksiköillä pitkäsujutus- ja muotoputkisanerausmenetelmillä ilman kaivuutöitä
- Kaivojen saneeraukset (sisäkaivoasennukset sekä pinnoitukset)
- Rakennuksien alla kulkevien viemäreiden korjaukset/kannakoinnit

www.lokapalvelueerola.fi

Voiko muuttoilmoituksen tehdä puhelimitse?

Ei, vaan muuttoilmoitus tulee aina tehdä kirjallisesti. Lomakkeen voi tuostaa Myyrmäen Huollon kotisivuilta www.myyrmaenhuolto.fi ja lähettää postitse tai tuoda henkilökohtaisesti meille. Täytetyn ja skannatun lomakkeen voi myös lähettää meille sähköpostitse. Asukas voi myös tulla käymään toimistollamme, josta lomakkeen saa, ja täyttää sen saman tien.

Huomattavaa on, että asukkaan tulee itse tehdä myös virallinen muuttoilmoitus väestörekisterikeskukseen. Vasta sen jälkeen, kun asukas on merkitty talonkirjoihin, voidaan esimerkiksi varata saunavuoro tai autopaikka. Samoin asukkaan tulee olla talonkirjoilla, jotta päivystäjä voi päästää hänet sisään, jos avaimet ovat unohtuneet asuntoon sisälle.

Milloin autopaikkojen lämpötolpissa on virransyöttö päällä?

Autopaikkojen virranjako on päällä ajalla 1.10.–14.12. kello 4.00–9.00, ajalla 15.12.–31.3. kello 4.00–10.00 ja 14.00–17.00 sekä ajalla 1.4.–30.04. kello 4.00–9.00. Jos tolppa on varustettu kahden tunnin kellolla, asukas voi säätää haluamansa lämmitysajan itse.

Voiko yhtiövästikkeen maksaa Myyrmäen Huollon asiakaspalvelun käteiskassaan?

Ei voi. Vastike maksetaan taloyhtiön tilille. Asiakaspalvelun käteiskassaan voi maksaa Myyrmäen Huollon palvelut, kuten isännöitsijäntodistuksen, talonkirjaotteen, ovenavauslaskun ynnä muut.

Voiko vuokralainen tilata lisäavaimen huoneistoon, vai onko siihen lupa vain huoneiston omistajalla?

Vain huoneiston omistaja voi tilata lisäavaimet huoneistoon, joko soittamalla meille Myyrmäen Huollon asiakaspalveluun. Omistaja voi myös antaa toiselle henkilölle valtakirjan tehtävän suorittamista varten. Tarkastamme tilaajan henkilöllisyyden aina ennen tilausta. Vuokralainen voi noutaa avaimen meiltä valtakirjalla.

Olen vasta muuttanut taloyhtiöön. Mistä selvitän, onko talossa esimerkiksi pesutupaa, kuivaushuoneita ja kylmäkellareita?

Asia selviää isännöitsijäntodistuksesta tai kysymällä Myyrmäen Huollon asiakaspalvelusta.

Kylmäkoneiden ja ilmastointilaitteiden huollot ja asennukset pääkaupunkiseudulla.

KT-KYLMÄ OY

Asentajantie 3, 01800 Klaukkala,
puh. 020 155 6860 – päivystys 24
kylmateho@co.inet.fi
www.kylmatehotenhunen.fi

VESIJOHTOLIIKE GROMOFF OY ~ Kokemusta vuodesta 1969

Suoritamme kaikki alan lvi-työt vankalla kokemuksella.

Vaahtorinne 6 A 1, 01600 Vantaa,
gsm 0400 453 578 / Risto Gromoff
fax. 09 534 978, risto.gromoff@kolumbus.fi



Ilmoita remontista ajoissa

Huolellisesti laadittu ilmoitus huoneiston muutos- ja kunnossapitotöistä jouduttaa remonttisuunnitelman hyväksymistä. Asianmukaiset liitteet takaavat sen, että isännöitsijä saa ilmoituksen käsiteltävä vaivatta ja ylimääräisiltä kuluilta säästyään.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä huoneistossaan muutos- ja kunnossapitotöitä. Osakkeenomistajan on kuitenkin ilmoitettava etukäteen kirjallisesti taloyhtiölle töistä, jotka voivat vaikuttaa taloyhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan tilaan tai toisen osakkeenomistajan huoneiston käyttämiseen.

Tällaisia töitä ovat esimerkiksi kylpyhuone- ja keittiöremontit, hanan ja wc-istuimen vaihtaminen sekä lattiamaateriaalin vaihtaminen. Ilman ilmoitusta voi tehdä esimerkiksi maalaus- ja tapingitöitä.

Käytännössä siis kaikkiin vesieristykseen, vesi- ja sähköjohtoihin, viemärintiin sekä lämmitys- ja ilmanvaihtoperusjärjestelmiin vaikuttaviin töihin tulee hakea lupaa taloyhtiöltä. Sa-

moin esimerkiksi askelkopinaan vaikuttava muovimaton vaihtaminen parkettiin lukeutuu ilmoitettaviin töihin.

Valvonta takaa hyvän tuloksen

Muutos- ja kunnossapitotöistä tulee ilmoittaa, jotta taloyhtiön hallitus voi arvioida tulevaa työtä ja hyväksyä sen. Taloyhtiöllä on oikeus asettaa muutos-työlle tarvittaessa ehtoja.

Taloyhtiöllä on oikeus valvoa osakkaan teettämää ja ilmoittamaa muutos- ja kunnossapitotyötä. Näin varmistetaan, että remontit toteutetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta ja hyvän rakennustavan mukaan.

Taloyhtiöllä on myös asunto-osakeyhtiölain tuoma velvollisuus ylläpitää rekisteriä huoneistoissa tehtävistä muutos- ja kunnossapitotöistä. Kun

työ tehdään valvotusti, esimerkiksi myöhemmissä vakuutuskorvaustilanteissa voidaan tarkistaa, johtuuko ilmennyt vika työvirheestä vai muusta syystä.

Vastuu työn toteutuksesta on osakkeenomistajalla. Taloyhtiölle annettu ilmoitus ja työtapaseloste eivät poista osakkeenomistajan vastuuta remontista. Tämän johdosta on suositeltavaa käyttää asiantuntevia urakoitsijoita ja tehdä urakkasopimukset kirjallisesti.

Tarkempia tietoja ilmoitusvelvollisuudesta ja siitä, mistä töistä tulee ilmoittaa, kerrotaan osoitteessa www.taloyhtio.net/lakitieto/uusiasuntoosakeyhtiolaki/huoneistoremontit.

Lähteet:

www.kiinteistöliitto.fi

<http://remontti-ilmoitus.fi>

Näin ilmoitat remontista

1. Ilmoita isännöitsijälle muutos- ja kunnossapitotyöstä hyvissä ajoin. Suositeltavaa on jättää ilmoitus viimeistään kuukautta ennen töiden suunniteltua aloitusajankohtaa. Loma-aikoina ilmoitus kannattaa jättää jo aiemmin.
2. Tulosta Osakkaan remontit -lomake osoitteesta www.myyrmaenhuolto.fi/palvelut/lomakkeet tai nouda lomake Myyrmäen Huollon toimistolta.
3. Täytä lomake huolellisesti. Hyvin tehty ilmoitus, jossa on liitteinä tarvittavat suunnitelmat, on helppo ja nopeampi käsitellä. Jos tarvitset apua ilmoituksen täyttämässä, voit aina kysyä neuvoa

4. Tarpeen vaatiessa tekninen isännöitsijä tekee lisäselvitystöitä. Tekninen isännöitsijä laskuttaa osakasta niihin sekä mahdollisiin tarkastus- ja valvontakäynteihin kuluista ajasta. Hinnat voi tarkistaa osoitteesta www.myyrmaenhuolto.fi/palvelut/hinnasto.
5. Tarvittaessa sovi teknisen isännöitsijän kanssa tarkastuskäynnistä. Tämä on tarpeen, jos muutos- ja kunnossapitotyöt vaikuttavat esimerkiksi vesieristykseen. Tarkastukset kannattaa teettää, jotta työ

tulee tehtyä asianmukaisesti ja myöhemmin välttyään ikäviltä yllätyksiltä.

6. Työt saa aloittaa vasta, kun taloyhtiön hallitus tai isännöitsijä on antanut luvan muutos- ja kunnossapitotöihin.
7. Mikäli muutos- ja kunnossapitotyön luonne edellyttää valvontakäyntejä työn aikana, sovi niistä teknisen isännöitsijän kanssa.
8. Muista ilmoittaa isännöitsijälle myös, kun työ on valmistunut!



Näin täytät ilmoituslomakkeen



- Täytä taloyhtiön tiedot sekä nimi- ja yhteystietosi huolellisesti.
- Ilmoituksen tärkein osio koskee suunniteltua kunnossapito- ja muutostyötä. Ilmoituksesta tulee käydä ilmi selkeästi, missä huoneistossa työ tehdään sekä millaisesta työstä on kyse.
- Täytä tarvittava kohta työn laadun mukaan: rakennustekniset työt, lämpö-, vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtotyöt sekä sähkötyöt. Yleisluontoinen maininta riittää, esimerkiksi ”kylpyhuoneen remontti”, ”keittiön kaapiston vaihto” tai ”väliseinän purku”.
- Merkitse työn suorittaja ja suunnittelija, heidän yritystensä Y-tunnukset sekä yhteystiedot. Tämä on ehdottoman tärkeää, jotta isännöitsijä voi tarvittaessa ottaa heihin yhteyttä. Hyvä käytäntö on merkitä ilmoitukseen myös työn suorittajan ja suunnittelijan mahdolliset pätevyydet, esimerkiksi vesieristysertifikaatti, jos on kysymys märkätilan töistä.
- Kohtaan ”Ehdotus muutostyön valvojaksi” merkitään yleensä tekninen isännöitsijä. Valvojaksi voi ehdottaa myös muuta ammattitaitoista henkilöä.
- Ilmoituksen tulee sisältää tarvittavat liitteet, kuten suunnitelmat, piirustukset ja työtapaseloste, muuten ilmoitusta ei voida hyväksyä.
- Asianmukaiset suunnitelmat tulee laatia etenkin suuremmista töistä, kuten keittiö- ja kylpyhuone-remonteista. Suunnitelmasta tulee käydä ilmi, miten työ tehdään ja mitä materiaaleja käytetään. Suunnitteluapua saa remonttiyrityksistä sekä kylpyhuone- ja keittiökaluste-liikkeistä. Etenkin sähkötekniisissä ja LVI-töissä kannattaa aina turvautua ammattilaisen apuun.

OSAKAS (osakas täyttää):

Nimi: Matti Meikäläinen	Osakkaan osoite / laskutusosoite: Kuusikuja 6A6, 01600 Vantaa
Puhelin: 050-654321	Sähköposti: matti.meikalainen@gmail.com

SUUNNITELTU KUNNOSSAPITO- JA MUUTOSTYÖ (osakas täyttää, suositellaan käytettäväksi tarvittaessa erillisiä liitteitä):

Huoneisto, jossa muutostyö tehdään: Kuusikuja 6A6
Rakennustekniset työt: keittiön kaapiston vaihto
Työn suorittaja (Y-tunnus ja yhteystiedot): Martti Mielikäinen, 050-456789 Rakennus Mielikäinen, Remonttitie 4, 01700 Vantaa, Y-1234567-8
Suunnittelija(t) (Y-tunnus ja yhteystiedot): Liisa Liimatainen, 040-567123 Keittiökaluste Oy, Kauhatie 1, 01700 Vantaa, Y-3456781-2
Lämpö-, vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtotyöt: Keittiön tiskialtaan hanan irrotus ja asennus, hajulukon uusiminen
Työn suorittaja (Y-tunnus ja yhteystiedot): Heikki Hakulinen, 040-234567 Oy Putki Ab, Hanakuja 26, 001600 Vantaa, Y-087643-2
Suunnittelija(t) (Y-tunnus ja yhteystiedot):
Sähkötyöt: Valaisimien ja pistorasioiden lisäys keittiöön
Työn suorittaja (Y-tunnus ja yhteystiedot): Erkki Korhonen, 040-678123 Sähkötys Oy, Valotie 3, 01300 Vantaa, Y-3456789-1
Suunnittelija(t) (Y-tunnus ja yhteystiedot): Urakoitsija toimittaa sähkötyöiden käyttöönoton tarkastuspöytäkirjan.

Huolellisesti täytetty ilmoitus huoneiston muutos- ja kunnossapitotöistä on helpompi ja nopeampi käsitellä. Työt voi aloittaa vasta sitten, kun ilmoitus- ja lupa-asiat ovat kunnossa.



Antti Rokala (vas.) ja Janne Oja.

Hissihuoltoa varmalla otteella

Myyrmäen alueen taloyhtiöissä hissien kunnosta huolehtii Schindler Oy. Modernia teknologiaa hyödyntävä huoltopalvelu takaa tehokkaan ja laadukkaan huollon.

Myyrmäen alueella hissejä hoiti alun perin Kiinteistöhisssi Ky. Se myytiin vuonna 1977 perustetulle Vantaan Hissi Oy:lle, joka taas siirtyi yrityskaupan myötä Schindler Oy:lle vuonna 1992.

– Alueen pitkäaikaisin asentajamme **Olli Koskinen** on työskennellyt lähes koko tämän ajan Myyrmäessä. Harvassa paikassa hissit ovat yhtä varmoissa käsissä kuin Myyrmäen alueella, sanoo Schindler Oy:n toimitusjohtaja **Antti Rokala**.

Myös Schindlerillä on pitkät perinteet. Sveitsissä vuonna 1874 perustettu Schindler-yhtymä on maailman suurin liukuportaiden valmistaja ja toiseksi suurin hissien valmistaja. Se työllistää 43 000

työntekijää eri puolilla maailmaa viidellä mantereella, ja sen tuotteilla matkustaa arviolta miljardi ihmistä joka päivä.

Suomessa toimiva Schindlerin tytäryhtiö, Schindler Oy, asentaa vuosittain 200 hissiä ja liukuporrasta sekä modernisoi noin sata hissiä vuodessa. Yrityksen huoltovastuulla on kuutisentuhatta hissiä eri puolilla Suomea.

– Palvelutarjontaamme kuuluu koko hissien elinkaari asennuksesta huoltoihin, varaosiin, peruskorjauksiin ja uusiin, Rokala kertoo.

Apu tulee nopeasti

Yksi Schindlerin kulmakivistä on huoltopäällikkö **Janne Ojan** mukaan luotet-

tava ja nopea huoltopalvelu. Yrityksen standardien mukaisesti huoltoapu tulee neljän tunnin sisällä vikailmoituksesta.

– Myyrmäessä olemme tiheän palveluverkoston vuoksi päässeet keskimääräistä parempaan toimintavarmuuteen. Huoltoapu tulee yleensä alle tunnissa, Oja sanoo.

Schindlerin huoltopalvelun perustana on nykyaikainen toiminnanohjauksen tietojärjestelmä. Sen kautta yrityksen palvelukeskus muun muassa näkee vikailmoituksen saatuaan, keitä huoltoasentajia on käytettävissä tietyllä alueella ja pystyy välittämään toimeksiannon nopeasti.

Tapauksissa, joissa ihminen on jäänyt hissiin ansaan, apu toimitetaan välittömästi GPS-paikannukseen perustuvan pelastamispalvelun kautta.

Jokaisella huoltoasentajalla on käytössään kämmentietokone, jonka välityksellä kaikki yksittäiselle hissille suoritettavat toimenpiteet kirjautuvat toiminnanohjauksen tietojärjestelmään.

– Huollamme hissejä järjestelmän säätämisen huolto-ohjelman mukaan. Järjestelmä myös varoittaa, jos vika-käyntejä alkaa olla jossakin hississä toistuvasti, Oja sanoo.

Huoltotiedot ovat myös asiakkaan

ulottuvilla. Internetissä olevalta Schindlerin Customer Score Card -sivustolta asiakas voi nähdä lähes reaaliaikaisesti tietokantaan tallentuneet huolto- ja korjausta- pahtumat sekä tarkastella omien hissinsä toimivuutta.

Modernia ajomukavuutta

Myyrmäen alueella suuri osa hisseistä on tullut siihen ikään, että niiden uusimista on harkittava lähivuosien aikana.

– Aktiivisella kunnossapidolla ja mekaanisesti kulu- vien osien vaihtamisella hissien käyttöikä voidaan jatkaa. Myyrmäessä näin on tehty, ja moni hissi on kohtal- aisen hyvässä kunnossa ikäänsä nähden, Oja sanoo.

Kun hissien toimintavarmuus heikkenee, kunnossapito vaatii yhä tiheämpiä korjauskäyntejä ja kulut kasvavat. Tällöin hissien uusiminen on sekä turvallisempi että edul- lisempi vaihtoehto. Uusissa hissikoneistoissa myös ener- giankulutus on pienempi.

– Hissin uusiminen kokonaan ei välttämättä ole sen kalliimpaa kuin osittainen uusiminen. Valtion asunto- rahastolta voi hakea tukea sekä hissien uusimista varten että silloin, kun hissi hankitaan ennestään hissittömään taloon. Tuki on jopa yli puolet kustannuksista, joten kus- tannukset voivat olla käytännössä samat kuin osittaises- sa uusimisessa, Rokala kertoo.

Hissin uusiminen vaikuttaa myös yleiseen käyttömu- kavuuteen. Uudet hissit ovat hiljaisempia, pysähtymis- tarkkuus on parempi, eikä niissä tarvitse pelätä polvia notkauttavia äkkipysähdyksiä.

– Tarvittaessa voidaan myös valita hissien merkinan- tolaitteet, jotka sopivat liikuntarajoitteisille ja näkövam- maisille, Rokala sanoo.

Tuvaluisuus ajan tasalle

Rokalan mukaan hissien uusiminen tai peruskorjaus on hy- vä hetki ottaa huomioon turvallisuusnäkökohdat. Vuon- na 1999 voimaan tullut EU:n hissidirektiivi määrittelee turvalaitteiden vähimmäismäärän lain voimaan tulon jäl- keen rakennetuissa hisseissä. Suurin osa Suomen hisseistä on tätä vanhempia, eivätkä ne täytä määräyksiä.

Turvallisuusmääräykset kattavat myös hissien huolto- toimenpiteet. Nykyisin hissikuilun pohjalla ja hissien ka- tolla tulee olla hätäpainike, josta huoltoasentaja saa tar- vittaessa pysäytettyä hissien. Myös hissikuilun valaistus ja tikkaat parantavat turvallisuutta.

– Muun muassa turvapuhelin ja hissikorin automaat- tiovi ovat ehdottomia turvallisuustekijöitä. Suosittelemme niitä myös silloin, kun hissi uusitaan vain osittain. Myös hätäpysäytyspainikkeen voi asentaa vanhaan hissiin, Ro- kala sanoo.

Schindler Oy

Liikevaihto: 20 miljoonaa euroa

Henkilöstö: 130

Perustamisvuosi: 1987

Kotipaikka: Helsinki, Turku, Tampere, Jyväskylä, Oulu



Schindler Oy:n hissien huoltopalvelua säätelee nykyaikainen toiminn- anohjauksen tietojärjestelmä.

Schindler-hissi vanhaan taloon



Hissi puoleen hintaan

Hissi helpottaa liikkumista ja nostaa asuntonne arvoa. Valtion asunto- rahasto ja suurimmat kaupungit tukevat hissien hankintaa. Julkinen tuki on jopa 60%. Asukkaiden maksettavaksi jää siten alle puolet projektin hinnasta.

Hissittömään kerrostaloon on helppo hankkia hissi. Tavallisen henkilö- hissien lisäksi voidaan asentaa joko mini- tai kaitahissi, jos tilaa on vähän. Hissi voidaan asentaa porrashuoneeseen tai rakennuksen ulkopuolelle tulevaan hissikuiluun.

Schindler Oy • Ohrahuhtantie 2 B • 00680 Helsinki
puhelin (09) 756 730 • faksi (09) 7567 3199
schindler@fi.schindler.com
www.schindler.fi



Schindler

» HENKILÖKUNTA ESITTÄYTY



– Parasta työssäni on yhteydenpito asiakkaiden kanssa. Pidän siitä, että yhdessä ongelmia ja haasteita pohtimalla löydetään asioihin sopivat ratkaisut, sanoo huoltomestari Hannu Hämäläinen.

Huoltomestari Hannu Hämäläinen:

Avoimuus on asiakassuhteen perusta

Vastikään huoltomestariksi valmistunut Hannu Hämäläinen on monelle myyrmäkeläiselle tuttu mies. Hän on hoitanut alueen kiinteistöjä Myyrmäen Huollon leivissä jo 27 vuotta.

Pääasiassa Hämäläinen on toiminut kiinteistöhoitajan tehtävissä. Hän ehti myös työskennellä vuoden Myyrmäen Huollon ykkösisännöintialueen esimiehenä ennen huoltomestarikoulutustaan. Hän on myös antanut työhön opastusta tuleville kiinteistöhoitajille.

Syyskuun alusta saakka Hämäläisen työnimike on ollut huoltomestari.

– Olin käynyt aiemminkin kursseja työn ohessa. Viime talvena hakeuduin huoltomestarikoulutukseen, koska halusin lisätä osaamistani jatkuvasti muuttuvalla ja teknistyvällä kiinteistöhoitoalalla.

Suunnittelua, valvontaa ja neuvontaa

Kiinteistöhoitajana Hämäläisen tehtäviin kuuluivat erilaiset kiinteistön

ylläpitoon kuuluvat tehtävät. Huoltomestariksi siirtyessään Hämäläisen työvastuu kasvoi roppakaupalla.

– Nykyinen työni sisältää paljon töiden järjestelyä ja valvontaa. Tehtäviini kuuluu muun muassa työnjohto ja korjaustöiden vastaanotto ja tilaus.

Merkittävä osa Hämäläisen työstä on asiakkaiden neuvontaa erilaisissa kiinteistön ongelmissa ja vikatilanteissa. Puhelin soi välillä lähes tauotta.

Koska Myyrmäen Huollon hoidossa on yli 100 taloyhtiötä, vikailmoituksia on jatkuvasti työn alla sen verran paljon, ettei kaikki tapahdu silmänräpäyksessä.

– Totta kai asiat hoidetaan niin nopeasti kuin mahdollista. Monesti olemme riippuvaisia urakoitsijoiden aikatauluisista. Kärsivällisyys puolin ja toisin saa ihmeitä aikaan.

Uusi tekniikka avuksi

Vuosikymmenten kokemus on opettanut Hämäläisen arvostamaan hyvää asiakassuhdetta.

– Kaikki lähtee arkipäivän kohtaamisista. Kun huoltomiehet ovat näkyvillä ja tavattavissa alueellaan, se viestittää asiakkaille, että apu on lähellä.

Toinen onnistumisen edellytys on Hämäläisen mukaan avoimuus. Etenkin isoissa korjaus- ja huoltotöissä se on ensiarvoisen tärkeää.

– Asiakkailla on oikeus tietää, miten heidän kiinteistönsä hoito etenee. Ilmoitustaulut on hyvä pitää ahkerassa käytössä.

Vuoden alusta lähtien käytössä ollut sähköinen huoltokirja on Hämäläisen mukaan helpottanut työtä huomattavasti. Muun muassa vikailmoitusten välittäminen huoltomiehille on nopeampaa.

– Nyt kun käyttöön otetaan myös isännöintikirja ja asiakasliittymä, kaikki tarvittava informaatio löytyy yhdestä paikasta ja tiedonkulku paranee huomattavasti. Kaikki tämä auttaa luomaan entistä parempaa asiakassuhdetta.



Hannu Hämäläinen

- Ikä: 55
- Perhe: Naimisissa, kaksi lasta
- Koulutus: Huoltomestari (HMT)
- Kielitaito: Suomi
- Harrastukset: Liikunta, kuten työmatkapyöräily, sähkökitaran soitto, lukeminen