

Länsikonttu

Lännen Palveluyhtiöt Oy:n asiakas- ja sidosryhmälehti

1 • 2021



Lännen korona-
toimet ovat
tehonneet | **9**

Isännöinnin
laatu läpinäkyväksi
| **10-11**

Työn murros

Digitaaliset työkalut ja
järjestelmät tulivat jäädäkseen | **6-7**

UUTUUS 2021!

TorjuntaPLUS

Rotat, hiiret, lutikat ja muut tuhoeläimet ovat koko ajan kasvava ongelma taloyhtiöissä. Havaitun tuholaisongelman torjunnan viivyttely ja peittely vain pahentaa asiaa – nopeus on valttia tämänkin vahinkoasian hoitamisessa.

Tuholaistorjunnan kustannukset voivat olla korkeita, eivätkä kiinteistövakuutukset kata tuholaiistorjunnasta aiheutuvia kustannuksia.

Howdenin **TorjuntaPLUS** kattaa asiantuntijan suorittaman tuholaiistorjunnan ilman omavastuuta. Palveluun sisältyy tunnistuspalvelu, joka varmistaa kuuluuko havaittu tuhoeläin korvattavien lajien joukkoon. Liity TorjuntaPLUS-ryhmään ja saat myös yhteistyökumppaniemme edut käyttöösi.

Ota yhteyttä:
finland@howdengroup.com | 09 5420 2400
tai jätä yhteydenottopyyntö verkkosivujemme kautta!

Lisää kattavista palveluistamme voit lukea verkkosivuiltamme: www.howdenfinland.fi

Nyt voit varautua ennakolta ja hoitaa ongelmatilanteet helposti ilman lisäkustannuksia! » » »



howden

Vakuutuspalvelua, joka asettaa kiinteistösi etusijalle!
Me toimimme puhtaasti vain vakuutusmeklarina asiakkaidemme eduksi.

Pääkirjoitus

HARRI JÄRVENPÄÄ • toimitusjohtaja

Ei ole vain yhtä totuutta



GLOBAALI virusepidemia on vauhdittanut digitalisaatiota monessa organisaatiossa, niin myös Lännen Palveluyhtiöissä. Taloyhtiömaailmassa asiat eivät voi jäädä odottamaan, vaan päätöksiä on tehtävä. Toiminta ei voi lamaantua.

Yhteydenpito asiakkaisiin ja sidosryhmiin on nykytekniikalla melko helposti järjestettävissä. Alkukankeuksien jälkeen saimme etäkokoukset ja -palaverit nopeasti käyntiin. Kiinteistöpalveluissa ja isännöinnissä moni asia hoituu myös etänä ilman, että se aiheuttaa suuria ongelmia tai lisätyötä.

Mutta tämä on vain osatotuus tilanteesta. Julkisessa etätyökeskustelussakin "valkokaulusnäkökulma" on ollut hallitsevana. Puheenvuoroja on käytetty lähinnä sen puolesta, että etätöiden lisääntyminen on väistämätön seuraus epidemiasta.

Samalla keskustelussa on ohdetaan, että kaikki eivät voi tehdä etätöitä. Huomiota jäävät ne arjen sankarit, jotka ovat epidemian keskelläkin hoitaneet läsnäoloa ja kontakteja vaativat työnsä. He ovat huolehtineet, että pyörät jatkavat pyörimistään ja asiat etenevät, vaikka ovat itse joutuneet sietämään kasvaneita riskejä oman terveytensä suhteen. Erityisesti näitä arjen sankareita on muun muassa terveydenhuollossa, mutta myös monella muulla toimialalla työt ovat jatkuneet heidän toimestaan kuten ennenkin.

Esimerkiksi Lännen Palveluyhtiöiden työntekijöistä vain noin viidennes pystyy hoitamaan tehtävänsä pääosin tai osittain etänä. Kahdeksan työntekijää kymmenestä on työskennellyt epidemian keskellä entiseen tapaan. Siivous, kiinteistöhuoltoa, korjauksia tai vihertöitä ei voi tehdä etänä. Kiinteistöt pidetään kunnossa ja siistinä, jotta niiden asukkaat voivat elää arkeaan turvallisesti.



Siivousta, kiinteistöhuoltoa, korjauksia tai vihertöitä ei voi tehdä etänä."

Tilanteeseen sopeutuminen on vaatinut monia turvallisuuden lisäämiseen liittyviä muutoksia työelämän käytännöissä. Käsisidet, maskit, muut suojavälineet ja turvavälit ovat tulleet kaikille tutuiksi. Asiakaspalvelumme ja laskutuksemme henkilöstö on jakautunut kahteen vuoroon niin, että he eivät ole kontaktissa keskenään. Näin olemme varmistaneet, että toimintamme ei missään vaiheessa lamaannu. Asiakkaat saavat tarvitsevansa henkilökohtaisen palvelun, vaikka joku yksittäinen työntekijä altistuisi virukselle ja hänen kanssaan työskentelevät jouduttaisiin asettamaan karanteeniin. Ainakin toistaiseksi olemme onnistuneet pitämään epidemian vaikutukset pieninä ja yksittäisinä.

Osa turvallisuusratkaisuista jää käytännöiksi myös epidemian rauhoittuttua. Esimerkiksi käsihygieniasta huolehtiminen on tästä eteenpäinkin meille arkipäivää. Myös etätapaamiset ja -palaverit jäävät osittain käytännöiksi niissä tehtävissä, joissa se on mahdollista.

Etätöskentely sopii mainiosti osalle työntekijöistä. Johtamisen näkökulmasta etätö tuo esimiestehtäviin kuitenkin haasteita.

Tärkeä osa johtamista on yhdessä tekemisen varmistaminen. Työyhteisön yhteishenki, hyvinvointi, läsnäolo ja tunteiden aistiminen ovat asioita, jotka kiistatta vaikeutuvat ruudun välityksellä.

Vertailu etä- ja toimistotyön välillä ei siis ole täysin mustavalkoinen. Tässäkin asiassa on monta totuutta, mikä on hyvä muistaa keskustelua käydessä ja uutta huomista suunniteltaessa. ■

Kesää vaille valmis

Uusilla renkailla kesäteille



Luonnollisesti turvallinen kesärenka pienempiin ja keskisuuriin henkilöautoihin
Nokian Hakka Green 3

Kestävää turvallisuutta ja mukavuutta pakettiin ja matkailuautoihin
Nokian Hakka Van

12 kk korotonta ja kulutonta maksuaikaa – kaikkiin ostoihin!

Todellinen vuosikorko 1000 € ostokselle on 0 % ja luottokustannukset 0 €.
Vianor Tilin vuosikorko on 19,90 % ja kuukausittainen tilinhoitomaksu 3,95 €. Luottoesimerkissä todellinen vuosikorko 31,97 %, luottokustannukset 158,44 € ja kokonaiskustannukset 1158,44 €, kun ostoksen suuruus on 1000 € ja maksuaika 12 kuukautta. Luotonmyöntäjä Avarda, joka on osa TF Bank AB, Suomen sivuliikettä.



GT Radial -kesärenkaat
195/65R15 **329 €**
205/55R16 **349 €**
225/40R18 **479 €**



Radar-kesärenkaat
195/65R15 **299 €**
205/55R16 **319 €**
225/45R17 **379 €**
225/40R18 **399 €**

Kaikki hinnat sisältävät neljä rengasta vanteille asennettuna, tasapainotukset, venttiilit, painot, kierrätysmaksut sekä allevaihdon.

Vianor Tampere, Lielähti
Sellukatu 11
33400 Tampere
Puh. 010 401 3570
Aukioloajat
ma-pe: 8.00 - 17.00

Puhelun hinta 0,0835 €/puh + 0,1699 €/min (alv. 24 %)

Katso lähin palvelupisteesi: vianor.fi





Uudet lajittelu- ja keräysmääräykset voimaan 1.7.

UUDET kunnalliset jätehuoltomääräykset astuvat voimaan 1.7.2021. Niiden myötä jätteiden lajittelua ja erillisestä jätteen keräystä lisätään entisestään. Biojätteen, pienmetallin sekä lasi-, kartonki- ja muovipakkajätteen keräys tulee pakolliseksi vähintään viiden huoneiston asuinkiinteistöillä.

Jätehuoltomääräykset päivitettiin uudistuvan jätelainsäädännön vuoksi. EU:n jätedirektiivin mukaan yhdyskuntajätteen tulisi kierrättää 55 prosenttia vuonna 2025, 60 prosenttia vuonna 2030 ja 65 prosenttia vuonna 2035. Suomessa jätelain uudistaminen direktiivin mukaiseksi on loppusuoralla ja eduskunnan hyväksyntää vailla.

Uudet velvoitteet astuvat voimaan alueittain ja jätelajeittain. Tampereella lasipakkauksille, pienmetallille ja biojättelelle on oltava lajitteluastia viimeistään 1.9.2021 ja kartonki- ja muovipakkauk-

sille viimeistään 1.9.2022. Muissa alueellisen jätehuoltolautakunnan toimialueen kunnissa lasipakkaukset, pienmetalli ja biojäte on kerättävä viimeistään 1.4.2022 ja kartonki- ja muovipakkaukset viimeistään 1.4.2023.

Biojätteen keräysvelvoite laajenee lisäksi koskemaan kaikkia asuinkiinteistöjä Tampereen kaupunkiseudun taajamassa 1.9.2023.

Jätehuoltolautakunnan toimialue kattaa Hämeenkyrön, Ikaalisten, Juupajoen, Kangasalan, Lempäälän, Mänttä-Vilppulan, Nokian, Oriveden, Parkanon, Pirkkalan, Pälkäneen, Ruoveden, Sastamalan (entisen Mouhijärven ja Suodenniemen osalta), Tampereen, Vesilahden, Virtain ja Ylöjärven kunnat. Pirkanmaan Jätehuolto Oy vastaa jätehuollon käytännön järjestämisestä eli tarjoaa kuntalaisille jätehuoltopalvelut Nokian lietekuljetuksia lukuun ottamatta. ■

Hae meille töihin!

LÄNNEN Siivouspalvelussa on avoinna kesä-, osa-aika- ja vakityötä osaavassa ja energisessä porukassa.

– Siivoustyö sopii moneen elämäntilanteeseen, esimerkiksi opiskelun oheen lisäansioiksi, osa-aikaisesti töitä tekeväille tai ihan pysyväksi työtehtäväksi, sanoo palvelupäällikkö **Saila Ahonen**.

– Nuorille on tarjolla erittäin hyvää työkokemusta, sillä työ on hyvin itsenäistä, mutta samalla hyvin ohjattua ja tuettua. Varsinai-

sen siivoustyön lisäksi siinä oppii oman työn suunnittelua, vastuunkantoa, asiakaspalvelua ja paineensietokykyä. Näistä ominaisuuksista on etua myös muissa ammateissa, jos siivousala ei tunnu loppuelämän ratkaisulta.

Yhtä lailla siivoustyö sopii myös jo työelämässä mukana olleille ja pidemmän ajan uravalinnaksi. Välineiden ja aineiden kehittymisen myötä siivoustyö ei välttämättä ole enää yhtä raskasta kuin aiemmin on totuttu ajattelemaan. ■

Jos työelämään tarruttaminen on ajankohtaista, täytä hakemusnettisivuillamme: lkpalvelu.fi



Kelan Anssi nostatti tunnelmaa

HENKILÖSTÖN hyvinvointi on yksi Lännen Palveluyhtiöiden strategian kulmakiviä. Vuosittain henkilöstölle järjestetään erilaisia työkykyä ja -hyvinvointia sekä työpaikan yhteishenkeä rakentavia tilaisuuksia.

Koronaepidemian aikana yhteisten tapahtumien järjestäminen on ollut vaikeampaa. Se on näkynyt työpaikkojen lisäksi muun muassa esiintyvien taiteilijoiden elämässä ja arjessa.

Kun nämä kaksi asiaa yhdistettiin, syntyi idea henkilöstön yhteisestä yksityisestä liivestriimauskeikasta. Artistiksi valikoitui monien suuri suosikki **Anssi Kela**, joka pitikin huolta siitä, että kotioloissaan keikkaa seuranneilla Lännen työntekijöillä riitti mukavaa tunnelmaa hyvän musiikin parissa. ■



Kuva BST-Arkitehdit Oy

Raholan radanvarren asemakaavan havainnekuva.

Uusi 1 800 asukkaan alue suunnitteilla Raholan radanvarteen

RAHOLAAN radan eteläpuolelle, Tesoman valtatie itä- ja pohjoispuolelle, on suunnitteilla uusi merkittävä asuinalue. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi huhtikuussa Tesoman aluekeskusta noin 1 800 asukkaalla vahvistavan asemakaavaehdotuksen asetettavaksi nähtäville. Tavoitteena on yleiskaavan mukainen kaupunkimainen alue.

Noin 13 hehtaarin laajuinen suunnittelualue sijaitsee Raholan kaupunginosassa rajoittuen osin etelässä ja idässä Risuharjunpuistoon. Korttelialueen lisäksi siihen kuuluu katu- ja viheraluetta sekä

lämpövoimala kortteleiden eteläpuolella. Rakennusoikeutta alueelle osoitetaan yhteensä noin 112 000 kerroneliometriä, josta asuinkerrostalojen korttelialueella on 102 000 kerroneliometriä. Laskennallisesti se tuo noin 1800 asukasta kuuden asuinkorttelin ketjuun.

Nykyiset teollisuustontit on tarkoitus osoittaa kerrostalovaltaisen asumisen sekä työpaikka- ja liiketilöiden korttelialueeksi, jonne osoitetaan varaus myös päivittäistavarakaupalle, paloasemalle, päiväkodille, seurakuntarakennukselle sekä polttoainejakelun kylmäasemalle. Lämpövoimalan on toistaiseksi tarkoitus säilyä nykyisellä paikallaan.

Kaava tavoittelee uusia asumisen mahdollisuuksia, ympäristöhäiriötä tuottamatonta työpaikkatilaa, monipuolisia toimintoja, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä, sekä turvaa ekologisia yhteyksiä ja laadukasta viherympäristöä. Yhteyksiä Tesomalta Toholopin suuntaan Mediapolikseen ja Hiedanrantaan vahvistetaan. Alueelle on osoitet-

tu uusi rautatien alikulkuyhteys kävelyä ja pyöräilyä varten Kohmankaaren suuntaan.

UMPIKORTTELEITA JA VEHREYTTÄ

Asemakaavalla radanvarteen muodostuva uusi asuinalue koostuu umpikorttelien ketjusta, jonka välit ovat vehreitä ja puistomaisia. Alueen länsipää on kaupunkimaisen tiivis työpaikka- ja palvelutiloinen. Alueen keskellä taitekohdassa sijaitsee puistovyöhyke ja sen itäpuolella Risuharjun kupeessa hieman pienemmän mittakaavan asuinkorttelit.

Umpikorttelit muodostavat melusuojan rata-alueen vasten. Autojen pysäköinti keskitetään radan varren laitoksiin ja autokatoksiin, jolloin korttelien sisäpihat ovat autottomia yhteispihoja. Korttelialueen läpi kulkee itä-länsi-suuntainen alueen sisäinen jalankulun ja pyöräilyn reitti. ■



Anne harppasi taas kohti uutta

LÄNNEN Palveluyhtiöissä vuodesta 2004 työskennellyt kirjanpitoapäällikkö **Anne Mäkinen** jäi alkuvuodesta eläkkeelle 47 vuoden työuransa jälkeen. Hänen työuransa aikana moni asia muuttui kertaan jos toiseenkin, mutta Anne koki muutokset aina positiivisena ja innostavana asiana.

Eläkkeelle siirtyminen on jälleen yksi iso muutos Annen elämässä. Aktiivisena ihmisenä hän varmasti löytää uusia mielenkiintoisia asioita ja jatkaa sellaisena kuin hänet opittiin tuntemaan – iloisena ja positiivisena kohti uutta tuntematonta.

Lännestä Anne saateltiin tälle matkalle näyttävästi hevoskyydillä. ■

Koronavuosi pakotti monet yritykset ympäri maailman nopeisiin digiloikkiin. Lännen Palveluyhtiöissä suunta on ollut selkeä jo pidempään ja konsernissa on edetty määrätietoisesti askel askeleelta kohti digitaalista toimintaympäristöä.

– Dataa syntyy koko ajan valtavia määriä. Tietoa on olemassa ja paljon, mutta se olennainen osa tiedosta on osattava kaivaa esiin asiakkaan hyväksi, sanoo liiketoimintajohtaja **Petri Mäkelä**.



Lännen Palveluyhtiöiden digi-asiantuntija Henri Kalve (vas.) ja liiketoimintajohtaja Petri Mäkelä vievät henkilöstön kanssa Lännen digitalisaatiota vahvasti eteenpäin. Vuoteen 2024 ulottuva tiekartta pitää sisällään vielä monia työn alla olevia toimenpiteitä.

Pitkiä loikkia kohti digi aikaa

MATKA digitaalisuuteen on Lännen Palveluyhtiöissä startannut kehittämällä asioita yksi kerrallaan. Pohjaksi on laadittu tiekartta, ”Länsi goes digi”, joka piirtää reitin vuoteen 2024 asti. Matkalla on tarkoitus muun muassa uusia ja vähentää tietojärjestelmien kokonaisuutta. Monipuolisesti toimivassa konsernissa se ei ole ihan läpihuutojuttu.

– Ehkä selkein tähän mennessä valmistuneista asioista on raportoinnin parantuminen. Järjestelmä saatiin käyttöön syksyllä 2019 ja tehokäytössä se on ollut reilun vuoden. Ajoimme tietokantaan aluksi tosi paljon historiatietoa. Raportointijärjestel-

män avulla kykenemme nyt hallinnoimaan töitä paremmin, jakamaan niitä tasaisemmin ja ylläpitämään työmääräimet, sopimusasiat, resurssoinnin ja muun työnjohdon tarvitseman tiedon entistä järkevämmiin. Vieläkin katsomme peruutuspeiliin, mutta olemme jo hyvin lähellä reaaliaikaista tietoa, Petri Mäkelä kuvaa.

Asiakkaille paremmin käytettävissä oleva tieto näkyy esimerkiksi nopeammin hoidettuina töinä.

– Pystymme datan avulla pureutumaan asioihin, jotka aiemmin perustuivat kokemukseen ja mielipiteisiin. Olemme kärryillä siitä, mikä on kulloinkin työtilanne ja

pystymme reagoimaan nopeammin muutostarpeisiin esimerkiksi resurssien kohdentamisessa.

TYÖT PIENISSÄ PALASISSA

Kiinteistöhuollossa tehtäväkenttään kuuluu lukemattomia hyvin pieniä työtehtäviä.

– Töiden organisointi niin, että se on tehokasta, vaatii suunnittelulta ja johdolta todella paljon. Kun puolet liikevaihdosta tulee erikseen tehtävistä ja tilattavista töistä, järjestelmien on syytä olla kunnossa. Tiedon on myös siirryttävä laskutukseen kerralla takuuvarmasti oikeana. Olemme

muun muassa rakentaneet omat rajapinnat Tampuriin ja Netvisorin välille, Petri Mäkelä toteaa.

Laskutusjärjestelmän toimivuus avaa myös uusia mahdollisuuksia asiakaspalvelun parantamiseen.

– Meillä on asiakaspalvelussa 11 ihmistä, joiden työajasta iso osa menee noin 40 000 vuosittaisen laskun käsittelyyn ja tarkastamiseen. Kun tätä työtä saadaan automatisoitua, vapautuu asiakaspalvelussa lisää resursseja henkilökohtaiseen asiakaspalveluun, kertoo Lännen digi-asiantuntija **Henri Kalve**.

UUSIA MAHDOLLISUUKSIA PALKITSEMISEEN

Liiketoiminnan ydin on näkyväksi tuodun tiedon myötä avautunut entistä paremmin myös työnjohdolle, joka on saanut kertoa omat tarpeensa järjestelmäk kehittämiseen.

– Henkilöstö on ollut hyvin mukana tässä kehityksessä. Negatiivista palautetta ei ole juurikaan tullut.

Yksi näkyvän tiedon hyöty on sen tarjoama mahdollisuus oikeudenmukaiseen palkitsemiseen.

– Tavoitteena on, että palkitsemisen kriteerit ovat reilut ja seuranta mahdollisimman reaaliaikaista. Pystymme helposti seuraamaan mitä on tehty ja kauanko sen tekemiseen on mennyt aikaa, mutta se ei vielä kerro, onko työ tehty hyvin. Töiden toteutumisen lisäksi se edellyttää myös asiakastytyväisyyteen liittyvien arvioiden ja mittarien tuomista järjestelmään, Petri Mäkelä sanoo.

MAKSAMISEN TAVAT KEHITTYVÄT

Kuluvan vuoden alusta pienpalveluita – esimerkiksi ovenavauksia – on ollut mahdollista maksaa MobilePaylla.

– Asiakkailta on enää harvoin käteistä rahaa mukanaan. Kun maksun voi hoitaa saman tien mobiilisti, ei tarvita erillistä laskujen käsittelyä, lähettämistä ja maksamista. Se säästää sekä meidän että asiakkaan aikaa ja asia on nopeasti hoidettu kuntoon, Petri Mäkelä ja Henri Kalve toteavat.

Tiekartan suunnitelmassa on lisäksi muun muassa verkkokauppa, josta voisi ostaa kaikkia nykyisiä konsernin tuotta-

mia palveluita – eräänlainen palveluiden ”supermarket”.

– Varmasti se synnyttää myös aivan uusia palveluita, kun näemme tarkemmin, mitä asiakkaat haluavat ja tarvitsevat.

KIINTEISTÖ JA ASIAT PAREMMIN HALTUUN

Digitalisaatio ei itsessään ole mikään lisäarvo. Sen avulla pystytään kuitenkin tuottamaan uudenlaisia asioita ja uutta tietoa, jolla on arvoa asiakkaille.

– Kaiken uuden tarkoituksena on saada asiakkaiden kiinteistöt ja asiat entistäkin paremmin haltuun. Asiakkaille tieto avataan mahdollisimman helposti saatavaksi. Eri asiakkailta on erilaiset tarpeet, joten asioita on pohdittava ja tietoa räätälöitävä asiakaskohtaisesti.

Nykyteknologia mahdollistaisi nopeamman etenemisen, mutta esteeksi tulee usein raha.

– Jos ohjelmistojen lisenssit olisivat ilmaisia, monipuoliset raportoinnit olisivat jo paljon laajemmassa käytössä. Meidän pitää vielä pohtia ja tutkia tarkemmin sitä, miten asiakaskohtaista dataa pystytään tuottamaan ja hinnoittelemaan niin, että asiakas arvostaa sen saamista käyttöönsä ja kokee sen itselleen hyödylliseksi, Petri Mäkelä pohtii.

Mäkelä esittelee malliksi ison omistajan kiinteistöistä tehtyjä mallinnuksia, joiden avulla isännöinti ja kiinteistöhuolto voivat pureutua tarkasti kiinteistön ominaispiirteisiin etänä.

– Kuvamallinnusten avulla pystymme esimerkiksi laskemaan, paljonko katolla on lunta ja mitä se painaa. Kiinteistöhoitajalle voi silloin laittaa tiedon, että paikalla olisi syytä käydä keventämässä kuormaa. Kiinteistöhoitaja voi myös vaikkapa etänä tarkastaa, missä kiinteistön sadevesikaivot sijaitsevat. Perinteinen ”miinaharavalla” etsiminen jää siten historiaan. Hän voi myös tarkastaa, minkälainen se oven päällä oleva lamppu on, joka vaatii vaihtamista. Sitä ei tarvitse ensin käydä paikan päällä varmistamassa, vaan paikantamisen voi tehdä puhelimen ruudulta ja päättää tarvittavat toimet suoralta kädeltä.

– Sitä olen aivan varma, että kun tietoa pystytään paremmin jalostamaan ja se on hallussa, asiat kiinteistöilläkin sujuvat ta- kuulla paremmin. ■

UUTUUS!! ABLOY EASY®



Tuttu, turvallinen ja kustannustehokas.

ABLOY EASY nostaa mekaanisen lukituksen jälleen uudelle tasolle. Se tarjoaa uudenlaista sujuvuutta, varmuutta ja pitkän patentin tuomaa turvaa aina vuoteen 2040 saakka.

EASY on sarjoitettavissa entistä laajempiin kohteisiin ja mahdollistaa avainten varman tunnistamisen sekä entistä paremmin hallittavan avainjakoprosessin.

Päivystys
24/7
029 1936 320

ABLOY EASY® MYY JA ASENTAA
LUKKOLUKET

www.lukkoluket.fi

Lempääläntie 21, 33820 Tampere • lukkoluket@lukkoluket.fi • p. 03 375 3225

TAMPERE LEMPÄÄLÄ Hämeenlinna JÄRVENPÄÄ MÄNTSÄLÄ JYVÄSKYLÄ

Grant Thornton
An instinct for growth™



- Tilintarkastuspalvelut
- Veropalvelut
- Neuvontapalvelut

Idman Vilén Grant Thornton Oy
T 020 794 0480
E idman-vilen@fi.gt.com

grantthornton.fi

RKM Group

WWW.RKMGROUP.FI



KIINTEISTÖJEN ASiantuntija,
TUTKIMUS- JA KORJAUSTÖIDEN
AMMATTILAISET
PALVELUKSESSASI

VAHINKOPÄIVYSTYS

24 h

Ota yhteyttä: info@rkmgroup.fi

050 403 6432
rkmgroup.fi

Vesi- ja palovahinkopäivystys Pirkanmaan ja Hämeen alueella.

Lännen Palveluyhtiöihin perustettiin heti keväällä 2020 koronaepidemian puhjettua ja viranomaisilta saatujen ohjeiden selkiytyttyä varautumisryhmä eri henkilöstöryhmien edustajista.

Ryhmä on toiminut siitä asti seuraten koko ajan niin valtakunnallista ohjeistusta kuin Pirkanmaan oman "koronanyrkin" ohjeita. Varautumisryhmältä on tullut organisaatiolle säännöllisesti toimintaohjeita henkilöstön jokapäiväiseen työhön sekä asiakaskohtaisiin.

Ennaltaehkäisy onnistunut hyvin

AUKIOLO- ja kokoontumisrajoituksia, verkkoasiointia, työaikajärjestelyjä, uudistettua työsuunnittelua, kontaktien välttämistä ja tehostettuja suojautumistoimia.

Muun muassa tällaisilla toimenpiteillä koronaepidemian vaikutuksilta on pitkälti säästyty Lännen Palveluyhtiöissä.

– Heti epidemian alussa ohjeistuksia tarkennettiin ja varautumisastetta nostettiin. Osa töistä pystytään ilman suurempaa riskiä hoitamaan kuten ennenkin. Esimerkiksi työkoneen kuljettajalla on luonnostaan aika vähän kontakteja muiden kanssa työpäivän aikana, toimitusjohtaja **Harri Järvenpää** kertoo.

Kiinteistöhuollossa on kuitenkin paljon töitä, joissa ihmiskontakteja on mahdoton välttää.

– Oman henkilöstön lisäksi täytyy osoittaa kiitokset myös asukkaille. Osa työtiluksista edellyttää asunnoissa käyntiä ja aika hyvin asukkaat ovat ilmoittaneet, jos tilauksen teon jälkeen heillä tai perheenjäsenillä on ilmennyt mahdollisia oireita tai huoneistossa on ollut karanteenissa olevia. Näin töitä on pystytty järjestämään uudelleen niin kiinteistöhoitajien kuin asukkaidenkin turvallisuuden varmistamiseksi.

Henkilöstön käyttöön työnantaja on hankkinut runsaasti suojavälineitä, kuten maskeja, käsidesiä ja hansikkaita.

Toimistoissa ja työpaikoilla on jouduttu ovia sulkemaan ja asiointia rajoittamaan viranomaismääräysten seurauksena. Poikkeustilanne onkin osoittanut, miten tärkeää on, että mahdollisimman monen arkisen asian hoitaminen verkossa on mahdollista.

– Kokouksia ja palavereita on pystytty järjestämään etänä ja se on tätä nykyä jo arkipäivää. Esimerkiksi johtoryhmän kokouksia on pidetty niin, että osa jäsenistä on paikalla turvaohjeita noudattaen ja osa osallistuu etänä, Järvenpää toteaa.

– Kaikkien näiden toimenpiteiden ansiosta meillä ei ole ollut laajamittaisia ongelmia koronan vuoksi. Kausi-influenssajaksokin oli tällä kertaa normaalia miedempi.

HENKILÖSTÖLLE SUURI KIITOS

Harri Järvenpää kiittää koko henkilöstöään nopeasta ja tehokkaasta sopeutumisesta tilanteeseen.

– Taloudellisestihan Suomen sulkeutuminen maaliskuussa 2020 on ollut monelle yritykselle katastrofi. Kun isot kiinteistönomistajat kielsivät töiden tekemisen omistamissaan huoneistoissa, meilläkin käynnistettiin valmistautuminen erilaisiin sopeuttamistoimiin. Saimme kuitenkin koko henkilöstön hienosti mukaan ja ruo-

honjuuritasolta asti tuli hyviä ideoita töistä, joita pystyttiin tekemään myös tiukkojen rajoitusten aikana. Se varmisti töiden jatkumisen, eikä sopeuttamistoimiin lopulta ollut tarvetta.

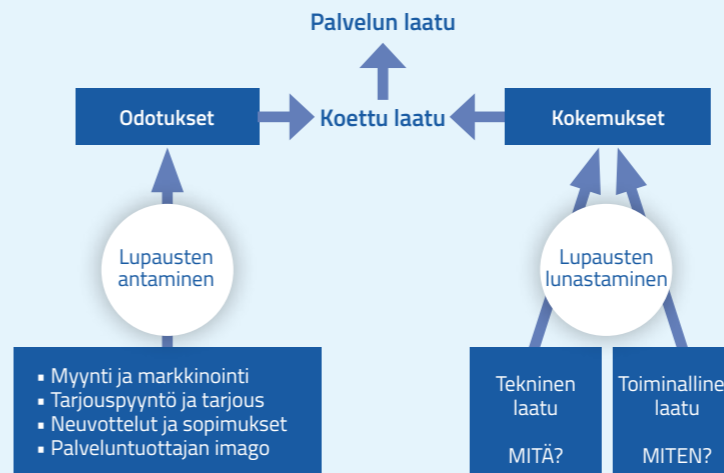
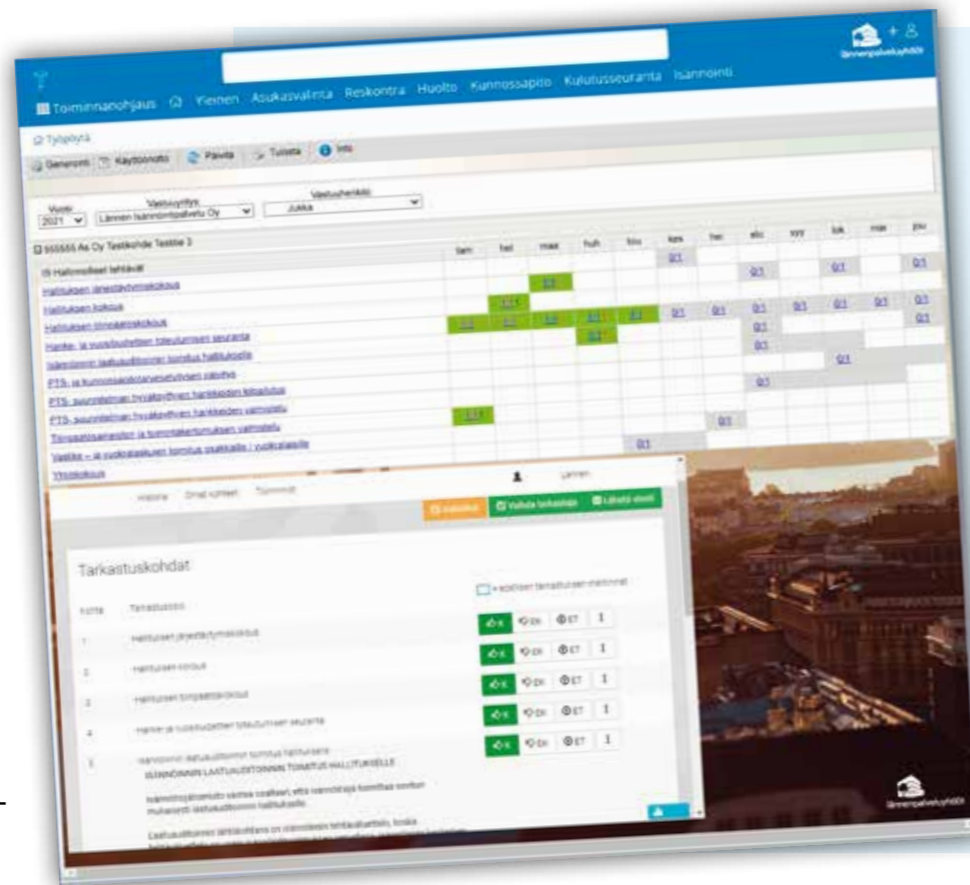
Koko henkilöstön aktivoituminen kertoo omalta osaltaan myös siitä hyvästä yhteishengestä, jota Lännen konsernin eri yksiköissä vaalitaan ja rakennetaan joka päivä. ■



Toimitusjohtaja Harri Järvenpää antaa kiitosta henkilöstölleen, joka on sopeutunut äärimmäisen nopeasti työn uusiin vaatimuksiin korona-aikana.

Laatu on käsitteenä ymmärrettävissä usealla eri tavalla. Usein laatu arvio perustuu mielikuviin.

Lännen Palveluyhtiöt on mukana valtakunnallisessa Palke-projektissa, jossa isännöintiä on pyritty tekemään entisestään avoimemmaksi, läpinäkyvämmäksi ja mitattavammaksi niin, että laatua pystyisi vertailemaan palveluntuottajien kesken.



Palvelun laatu muodostuu hyvin pitkälle asiakkaan subjektiivisten kokemusten ja odotusten välisestä suhteesta.

PALKE-PROJEKTI

- isännöintipalvelujen laadunhallinnan kehittämisen projekti
- ohjausryhmän organisaatiot: Kiinteistöliitto, ARA, Lännen Palveluyhtiöt Oy, Astala Isännöinti Oy, Built Environment Services Oy / Tampereen yliopisto
- projektin tavoitteena on kehittää käytännöllinen työkalu isännöintipalvelujen tilaajille ja isännöintiyhtiöille isännöintipalvelujen laadun arviointiin ja laadunhallintaan
- tulokset julkistetaan Kiinteistömedian toimesta ohjekirjana, josta löytyy mm.
 - menetelmä isännöintiyhtiöiden laadun pisteyttämiseen ja laatupisteystyksen perustuva palkitsemisjärjestelmä
 - asiakirjamalli isännöintipalvelun kilpailuttamiseen laatuperusteilla
 - asiakirjamalli laatuperusteisesta hinnoittelusta sopimiseen
 - toimintamalli mittauksen toteuttamiseen

Isännöinnin laatu mitattavaksi

PALVELUN laadulla tarkoitetaan sitä, miten hyvin palvelu vastaa asiakkaan odotuksia tai vaatimuksia eli kuinka hyvin asiakkaan tarpeet ja toiveet tyydyttyvät. Jotta arvio ei olisi vain mielipide, täytyy olla mittareita, joilla määritetään onnistumisen taso.

Palke-projektissa on luotu menetelmä isännöintiyhtiöiden laadun pisteyttämiseksi. Lisäksi projektin tuloksena julkaistavassa oppaassa on asiakirjamalli, jolla tilaaja voi kilpailuttaa isännöinnin laatuperusteisen hinnoittelun pohjalta.

Mallia on otettu toimitilakiinteistöjen puolelta. Isoilla kiinteistönomistajilla on jo pidempään ollut tarve ja resursseja kehittää laadunhallinnan toimintamalleja. Asuntosektorilla ei ole samanlaisia resursseja ollut, joten siellä tullaan kehityksessä vähän jäljessä.

UOSIKELLO SEURANTAAN

Taustalla on isännöinnin vuosikello. Isännöinnissä on kriittisiä tehtäviä, jotka on hoi-

deettava tietynä aikana vuodesta. Uudessa digitaalisessa työkalussa isännöitsijät tai tiiminsä kuitaavat nämä työt tehdyiksi ja esimerkiksi asiakastaloyhtiön hallituksen puheenjohtaja voi seurata asioiden etene- mistä.

– Tämä on selkeästi läpinäkyvyttä ja avoimuutta lisäävä ominaisuus. Se antaa myös pohjan sille, että osapuolet voivat halutessaan ja yhteisesti sopia laatuperusteisesta hinnoittelusta, siihen liittyvistä palkioista ja sanktioista. Työkalu antaa pohjan mitata sitä, miten isännöintisopimus on toteutunut ja onko isännöinti tuonut taloyhtiölle lisäarvoa

– muutenkin kuin mielikuvien kautta, sanoo Lännen Palveluyhtiöiden toimitusjohtaja **Harri Järvenpää**.

Isännöintipalveluilla on keskeinen vaikutus kiinteistön arvon säilymiseen – etenkin nyt, kun asuntokiinteistökanta ikääntyy ja kunnossapito- ja korjaustarpeet kasvavat. Heikoimmin hoidetuilla

yhtiöillä on jo vaikeuksia saada rahoitusta peruskorjaushankkeisiinsa.

MAHDOLLISUUS YHTEISTYÖN KEHITTÄMISEEN

Harri Järvenpää näkee laadun määrittelyssä isoja mahdollisuuksia.

– Se antaa mittarit laadukkaalle toiminnalle. Uskon määrittelyn olevan ratkaisu paikoin esiintyvään tyytymättömyyteen. Jos palvelu ei vastaa toiveita, läpinäkyvyyden ansiosta korjausliikkeet ovat mahdollisia myös matkan varrella. Jos taas kaikki sujuu suunnitellusti, ei kai ole kenenkään mielestä väärin, että onnistuneesta työstä palkitaan.

Paitsi läpinäkyvyyttä asiakastaloyhtiön ja isännöitsijän välille, laatumittaristo tuo myös isännöintitoimistolle johtamisen välineen.

– Isännöinti on asiantuntijatehtävä, jota perinteisesti hoidetaan varsin itsenäisesti. Niin työnjohdon kuin osakkaankin kannalta on haasteellista nähdä kokonaisuus, jos isoja ongelmia ei nouse esiin. Ne pysyvät paremmin ja pidempään piilossa ilman mittarien tuomaa läpinäkyvyyttä, Järvenpää sanoo.

STRATEGIA OHJAA TOIMINTAA

Keskeinen osa asunto-osakeyhtiön toiminnan ohjaamista on kiinteistöstrategia. Siinä määritellään päälinjaukset siitä, miten yhtiössä toimitaan osakkaiden hyvän asumisen toteutumiseksi ja sijoituksen arvon turvaamiseksi.

Strategian avulla pyritään siihen, että yhtiön toiminta on suunnitelmallista, päämäärähakuista sekä tosiasioihin ja osakkeenomistajien tahtoon perustuvaa.

– Isännöinnin laadun mittaamisessa on hyvä seurata vuotuisten kriittisten toimintojen toteutumisen lisäksi myös pidemmän aikavälin tavoitteita eri näkökulmista. Esimerkiksi kiinteistöstrategian toteutuminen, energiatalous tai asuntojen myyntihintojen kehitys voisivat olla seurattavia asioita, Harri Järvenpää esittää.

– Kaikkia asioita ei ole mahdollista tai järkevää mitata. Tavoitteet on asetettava niille tekijöille, jotka ovat taloyhtiölle tärkeitä tai joissa on mahdollista saavuttaa huomattava parannus, jolloin niitä on hyödyllistä mitata. ■



Arto Rannan (vas.) ja Anssi Kaurilan yhteistyö sujuu, ja roolit ovat selkeät.

Yhteistyö nojaa luottamukseen ja arvostukseen

TALOYHTIÖN hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä ovat työpari, joka ohjaa taloyhtiössä esiin tulevien asioiden päätöksentekoa ja toteutusta. Parivaljakon yhteistyön kannalta oleellisia asioita ovat molemminpuolinen luottamus ja arvostus.

Isännöitsijä **Anssi Kaurila** Lännen Isännöintipalvelusta nostaa tärkeinä asioina esiin myös selkeän työnjaon ja asioiden jämtin hoitamisen.

– Molemmilla rooleissa asioita tehdään taloyhtiön parhaaksi. Se on hyvä muistaa kaikissa tilanteissa. Kaiken poh-

jana on suunnitelmallisuus ja asioiden ennakointi. Isännöitsijän on tärkeää tuoda asiantuntemuksensa taloyhtiön hallituksen käyttöön ja tuoda omat mielipiteensä julki. On kuitenkin hyvä tiedostaa itse ja tuoda myös hallituksen tietoon, että yksikään isännöitsijä ei voi tietää ja osata kaikkea. Sen vuoksi on hyvä, että apuna on asiantuntijaverkostoja, Kaurila toteaa.

– Hallitukselta ja sen puheenjohtajalta odotan, että kun päätöksiä tarvitaan, niitä saadaan aikaiseksi. Joskus varsin riippällakin aikataululla. Muuten asiat jäävät helposti roikkumaan.

JATKUU ►

ULKOPUOLISTA NÄKEMYSTÄ

As Oy Särkänniemen Rannan ja Särkänniemen Huolto Oy:n hallitusten puheenjohtajana toimiva **Arto Ranta** on pitkälti samoilla linjoilla Kaurilan kanssa.

– Luottamus siihen, että asiat hoituvat on ihan avainasia. Ja kun tulee yllätyksiä, isännöitsijän on oltava tavoitettavissa ja reagoitava nopeasti. Silloin asiat etenevät, Ranta sanoo.

– Osakkaiden kesken käydään myös hallituksen ulkopuolella keskustelua taloyhtiön asioista. Aina on asioita, jotka osakkaiden mielestä voisivat olla paremminkin. Joskus on hyvä, että isännöitsijä katsoo asioita vähän kauempaa ”ulkopuolisena” ja tuo omat näkemyksensä esiin.

Kaksikon yhteistyö on ollut toimivaa. Yhteydenpito on viime aikoina ollut normaalia tiiviimpää, sillä taloyhtiössä on menossa puolen miljoonan euron katto- ja julkisivuremontti. Rakennusurakoihin liittyy hyvin usein asioita, jotka eivät mene suunnitellusti tai vaativat nopeita kannanottoja ja toimenpiteitä.

– Osakas on monesti näissä asioissa aika maallikko, joten isännöitsijä on tärkeä kumppani. Hänen osaamisensa ja verkostonsa ovat isossa roolissa. Tärkeää on myös se, että isännöitsijä tuntee lainsäädännön ja osaa huolehtia siitä, että asiat menevät oikein. Teknisten asioiden tuntemisestakaan ei ole haittaa, ja ainakin on tiedettävä, mistä sitä tietoa saa, Ranta korostaa.

TIEDON KULKU VARMISTETTAVA

Taloyhtiön koosta riippumatta molemminpuolinen tiedonkulku on arkea helpottava asia. Isännöitsijä keskustele puheenjohtajan kanssa tulevan hallituksen kokouksen sisällöstä ja laatii sen pohjalta esityslistan sekä kokouksen jälkeen pöytäkirjan tehdyistä päätöksistä.

– Olen pöytäkirjan saatua tiedottanut päätöksistä muita osakkaita erillisillä tiedotteilla. Se on vähentänyt epätietoisuutta ja kyselyitä. Tiedonvälitykseen kannattaa kyllä panostaa, Arto Ranta kertoo.

Ainakin tällä työparilla kemiat näyttävät kohtaavan ja asiat hoituvat.

– Totta kai eri taloyhtiöiden puheenjohtajien välillä on eroja. Artoa on helppo lähestyä, koska roolit ovat molemmille selkeät. Hänen kanssaan on luonteva keskustella ja löytää yhteinen tapa hoitaa asioita. Tämän yhtiön kanssa yllättävätkin asiat on saatu hoidettua sujuvasti, Anssi Kaurila tuumii. ■



Lännen Palveluyhtiöt on jo vuosia tarjonnut asiakkailleen teknistä isännöintiä kiinteistöjen huollon ja kunnossapidon varmistamiseksi. Kokemusta on karttunut ja osaaminen on laaja-alaistunut niin, että alkuvuodesta asiantuntijuus päätettiin jalostaa kokonaan uudeksi Tekniset palvelut -yksiköksi.

Laaja osaaminen jalostui uudeksi yksiköksi

YKSIKÖN asiakkaita ovat niin yksittäiset taloyhtiöt kuin ison kiinteistömäärän omistavat yritykset ja yhteisöt – esimerkiksi rakennusliikkeet ja kunnat.

Yksikön vetäjä **Karoliina Stenvik** kuvaa tiiminsä osaamista asiantuntijuutta syventäväksi palveluksi.

– Lännellä teknistä asiantuntemusta ovat tarjonneet niin tekniset isännöitsijät kuin Korjauspalvelun osaava henkilöstö. Viemme näkökulman vielä syvemmälle ja tarjoamme apua esimerkiksi kiinteistöhuollon ja siivouksen suunnitteluun, kilpailuttamiseen ja ylläpitoon, Stenvik kertoo.

Palvelusta ovat kiinnostuneet muun muassa keskikokoiset kaupungit, joiden ei kannata palkata omaa henkilökuntaa tälle sektorille.

– Laskemme esimerkiksi asiakkaan työvoimatarpeen kilpailutuksen pohjaksi. Hyödynnämme siinä suunnitteluohjelmien lisäksi tuhansien kilpailutusten kokemustamme, liiketoimintajohtaja **Petri Mäkelä** sanoo.

– Uskallan sanoa, että kokemuksemme antaa meille äärimmäisen kovan kustannustietoisuuden kiinteistöihin liittyvistä huollon, kunnossapidon ja korjauksen asioissa. Suora hyöty siitä ohjautuu asiakkaillemme. Jos esimerkiksi taloyhtiö päättää teettää yhtiössä saunaremontin, osaamme kertoa heille mitä remonttiin kuuluu, mitä siinä kannattaa huomioida, mitä tehdä ja mitä jättää tekemättä ja mitä sellainen remontti normaalisti maksaa.

Palvelu voi olla myös teknisten vuoropuheluiden käyntiä tai konsultointia. Kun

yhteistyössä jatketaan seuraavalle tasolle, Tekniset palvelut tarjoaa vaikkapa korjaussuunnittelua, korjauslaskeloiden laatimista, valvontaa tai muita kokonaisvaltaisempia palveluita.

Yksikkö tarjoaa myös teknistä managerointia niin yksittäisille kiinteistöille kuin isomman kiinteistömäärän omistaville.

SAMALLA VIIVALLA

Lännen Tekniset palvelut antaa siis tilaajalle tukea toimenpiteiden suunnitteluun, laskentaan ja resursointiin. Lännen muut yksiköt – esimerkiksi kiinteistöhuolto ja korjaus – ovat omalta osaltaan tarjoamassa tarpeellisten palveluiden toteutusta.

– Kilpailutuksissa omat yksikkömme

ovat aivan samassa asemassa kuin kaikki muutkin tarjoajat. Palvelun toimittajaksi hallitukset valitsevat aidosti teknistä taloudellisesti parhaan vaihtoehdon, Petri Mäkelä sanoo.

Kun asiakkaina on eri kokoisia kiinteistöjä ja erilaisia kiinteistönomistajia, kaikki osapuolet hyötävät.

– Palvelumme ovat hyvin skaalautuvia. Esimerkkinä vaikka märkätilakartotukset. Pienetkin yhtiöt hyötävät siitä, että teemme kartoituksia myös isoissa kiinteistömassoissa ja saamme siten lisää kokemusta ja ketteryyttä, Karoliina Stenvik huomauttaa.

Iso osa Teknisten palveluiden asiakkaista on myös Lännen Isännöintipalvelun asiakkaita.

– Taustalla on pitkäaikainen asiakkuus

Lännen Tekniset palvelut -yksikön asiakkaina on niin yksittäisiä taloyhtiöitä kuin isoja kiinteistönomistajia. Konsernin eri yksiköistä löytyy laaja-alaista osaamista, jota jalostetaan asiakkaan parhaaksi.

ja yhteistyö. Isännöintiin liittyy paljon teknisiä asioita, joissa voimme auttaa meidän isännöitsijöitämme ja heidän asiakastaloyhtiöitään. Mutta toki meiltä voivat palvele hankkia myös muiden isännöintitoimistojen asiakkaat.

RAKENNUSLIIKKEILLE KUSTANNUSTIETOA

Rakennusliikkeiden kanssa Lännen Tekniset palvelut tekee yhteistyötä muun muassa kiinteistön elinkaaren kustannusten suunnittelussa ja laskennassa sekä loppukäyttäjien huomioinnissa.

Iso osa kiinteistön kunnossapidon kustannuksista määritellään jo suunnittelu- vaiheessa. Suunnittelun tueksi kannattaisi ottaa mukaan esimerkiksi huollon ja siivouksen asiantuntijoita. Samalla rahalla voi suunnitella ja toteuttaa joko helposti ja hie man halvemmalla ylläpidettävän kiinteistön, tai huonosti käytön ajan tarpeet huomioivan ja merkittävästi enemmän ylläpitokuluja aiheuttavan tilan.

– Autamme rakennusliikkeitä suunnitteluratkaisujen huomioinnissa sekä käytönaikaisten kulujen laskennassa. Näin he saavat pohjaa yhtiön vastikemäärittelylle. Lisäksi teemme heille huoltokirjakoordinaointia, Karoliina Stenvik kertoo.

– Suomessa on onneksi jo paljon fiksuja kiinteistönomistajia. Olemme Lännessä tehneet valtavasti töitä niin yksittäisten taloyhtiöiden kuin isojen omistajien kanssa. Meille on syntynyt ymmärrys siitä, miten omistamisen näkökulmakin muuttuu näiden omistajaryhmien välillä. Olemme lähempänä ihmisten arkea ja pystymme sen vuoksi muotoutumaan paremmin kulloisenkin asiakkaan tilanteeseen ja tarpeeseen, Petri Mäkelä täydentää.

TAKUUTARKASTUKSIIN OMA VALVOJA

Uudehkoille taloyhtiöille Petri Mäkelä antaa vinkin tulevaa takuutarkastusta varten.

– Taloyhtiön kannattaa ottaa oma valvoja tekemään ennakkotarkastuksen ja katsomaan ulkopuolisen silmin asioita. Hän voi havaita asioita, jotka on järkevä ottaa esiin takuutarkastuksen yhteydessä. Jos ne jäävät huomaamatta, myöhemmin puuttamiseen on vaikeampi puuttua. ■

Alkuvuodesta Lännen Palveluyhtiöiden talouspäällikön tehtävät **Anne Mäkiseltä** perinyt **Katariina Korjus** tunnustautuu sie-lultaan uuden kehittäjäksi ja tuttujen rutiinien haas-tajaksi. Ehkä juuri siksi hän hakeutui isosta konsernista takaisin pk-yrityksen yti-meen.

– Halusin lähemmäs liike-toimintaa ja pk-yrityksen sykkettä, Katariina sanoo.



Katariina Korjus uskoo, että jollain aikavälillä käytännössä kaikki tieto on sähköisessä muodossa.

Taluspäällikkö Katariina Korjus uskoo jatkuvaan kehittämiseen

TAMPEREELTA kauppatieteiden maisteriksi valmistunut Katariina Korjus on valmistumisensa jälkeen työskennellyt muun muassa Pricewaterhouse Coopersilla KHT-tilintarkastajana ja ryhmäpäällikkönä. Hänen edellinen työpaikkansa oli UPM:n talouden palvelukeskuksessa, jossa hän toimi esimies- ja tiiminvetäjän tehtävissä sellu- ja vaneritehtaiden kirjanpidon parissa.

Kiinteistöala oli Katariinalle entuudestaan tuttu perhetaustan kautta. Lännellä vapautunut paikka herätti kiinnostuksen, koska hän halusi päästä lähemmäs päätöksentekoa ja vaikuttaa vahvemmin arjen tekemiseen.

– Isossa yrityksessä päätöksentekoprosessi on usein monimutkainen ja yksit-

täisen henkilön vaikuttamismahdollisuudet rajalliset. Toisaalta sain olla mukana ohjelmistojen ja järjestelmien kehittämisessä ja järjestelmäimplementaatioiden toteutuksissa, mikä oli hyvää kokemusta ja opetti paljon.

LAAJA TARJONTA YLLÄTTI

Lännen Palveluyhtiöt ei ollut Katariinalle entuudestaan tuttu muuten kuin nimenä ja arvostettuna alan toimijana.

– Konsernin laaja tuotevalikoima oli positiivinen yllätys. Meiltähän saa lähes kaiken, mitä esimerkiksi taloyhtiö arjessaan tarvitsee.

Tehtävää aiemmin hoitaneen Anne Mäkisen jäljiltä myös ”kotipesä oli kun-

nossa” eli viestikapulan siirto tapahtui helposti.

– Asiat oli hoidettu erinomaisen hyvin. Annen jälkeen on ollut helppo jatkaa.

Toki kehitettävääkin aina löytyy. Esimerkiksi järjestelmäympäristössä on vielä osasia, jotka kaipaavat uudempien modernien työkalujen käyttöönottoa.

– Prosessit järjestelmäpäivitysten käyttöönottamiseksi ovat monelta osin jo käynnissä ja niiden kanssa edetään suunnitellusti. Prosessien ja työtapojen jatkuva kehittäminen on asia, johon itse vahvasti uskon. Käytössä olevia työtapoja on hyvä haastaa ja miettiä, voisiko prosesseja hoitaa järkevämmän ja tehokkaamman. Kaikkien olisi hyvä välillä pysähtyä oman työtehtävän äärellä ja miettiä, onko ny-

kyinen tapamme toimia paras mahdollinen vai voisiko tätä kehittää. Kaikki muutokset lähtevät liikkeelle jostain tarpeesta tai havainnosta ja jokainen voi omalla toiminnallaan saada kehitystä aikaiseksi, Katariina sanoo.

– Ulkopuolelta tulevalle on aina hyvä mahdollisuus katsoa asioita uusin silmin. On kuitenkin tärkeää, että asioita ei lähdetä muuttamaan muuttamisen ilosta, vaan suunnitelmallisesti kehitetään valittuja osa-alueita. Meillä on hyvää osaamista ja yhdessä kehittäminen on lähtenyt porukan kanssa hyvin käyntiin.

TAVOITTEENA LISÄARVON TUOTTAMINEN

Ensimmäisten kuukausien aikana Katariina Korjus on uinut sisään Lännen liiketoimintaan koko ajan syvällisemmin.

– Pitää ymmärtää, mitä olemme teke-mässä ja miksi. Nykyisten toimintatapojen hyvät ja huonot puolet on kaivettava esiin, että voimme tuottaa lisäarvoa niin oman toimintamme kehittämiseen kuin asiak-kaillemme.

– Paljon on vielä asioita, joita tehdään manuaalisesti. Olemme kuitenkin matkalla kohti digitalisaatiota. Talouden prosessien kannalta haluan, että niitä kehitetään vielä paremmin liiketoimintaa tukevaksi. Se mitä haluan tehdä on prosessien ja tiimien ohjaus niin, että muutos on myös miele-kästä henkilöstölle.

Katariina Korjus uskoo, että jollain aikavälillä käytännössä kaikki tieto on sähköisessä muodossa.

– Matka sinne on erilaisten lisäele-menttien tuottamista ja tuleviin asioihin varautumista. Meidän on nähtävä asiak-kaiden tarpeet niin tässä hetkessä kuin vuosien päästäkin. Lännellä on näissä asi-oissa olemassa jo hyvä pohja, jolle raken-taa, Katariina Korjus toteaa. ■



Paljon on vielä asioita, joita tehdään manuaalisesti. Olemme kuitenkin matkalla kohti digitalisaatiota.”

Tutki ja korjaa.
Me autamme.



A-INSINÖÖRIT

Ihmisiä, joiden kanssa rakennat rohkeasti parempaa
ains.fi



vitreo

Piha- ja puistokalusteet

www.vitreo.fi



Suunnitelmallisuus ja ennakointi taloyhtiön arjessa antaa mahdollisuuden vaikuttaa merkittävästi asumisen kustannuksiin ja omaisuuden arvon kehittymiseen.

Kun huolto-, siivous-, viher- ja korjaustyöt suunnitellaan ajoissa, välttyään yllättäviltä kustannuksilta ja vastikkeenkin kehitys pysyy hallinnassa.

Ennakoi tulevaa ja varaudu ajoissa

ISO osa kiinteistön ylläpitoon liittyvistä kustannuksista ratkaistaan itse asiassa jo suunnittelupöydällä. Jos heti alkumetreillä suunnitteluun otetaan mukaan myös ylläpidon ammattilaiset, voidaan välttyä turhilta suunnitteluvirheilta ja kustannuksia nostavilta ratkaisuilta.

Rakentamisessa ei kannata suosia aina halvinta toteutustapaa ja materiaalia. Vaikka kustannus rakennusvaiheessa olisikin edullisempi, voi se kiinteistön elinkaaren aikana aiheuttaa merkittävästi suuremmat asumis-, huolto- ja ylläpitokustannukset. Usein halvemman materiaalin uusimistarve on myös tiheämpi kuin laadukkaamman tuotteen, joten elinkaaren aikana hankintahinnaltaan halvempi ratkaisu voi ajan myötä koitua monin verroin kalliimmaksi.

Kaiken kiinteistönpidon taustalla tulisi olla kiinteistöstrategia. Yksinkertaisimmillaan se voi olla yhtiökokouksessa vahvistettu tahtotila esimerkiksi siitä, miten huolto- ja siivouspalvelut saadaan vastaamaan käyttäjien tarpeita. Kiinteistöstrategia luo hallitukselle pohjan palveluiden ostamiseen, kiinteistön arvosta huolehtimiseen ja asumisviihtyvyyden turvaamiseen.

KUNNOSSAPITO VARMISTAA TOIMINTAKYVYN

Kiinteistö tarvitsee jatkuvaa kunnossapittoa pysyäkseen toimivana. Osa rakennusosista – esimerkiksi julkisivut ja viemärit – ovat kovan mekaanisen rasituksen kohteina. Siksi niitä on myös säännöllisesti huollettava ja uusittava.

Suunnitelmallinen kiinteistönpito antaa osakkaille mahdollisuuden vaikuttaa korjauskustannuksiin ja varautua hyvissä ajoin hankkeiden taloudellisiin vaikutuksiin. Suunnitelmallisuus on avain parempaan elämäänlaatuun.

Kiinteistönpidon taso heijastuu väistämättä kiinteistön arvoon. Siisti, hyvässä kunnossa pidetty kiinteistö lisää myös asukkaiden hyvinvointia ja heidän motivaatiotaan omalta osaltaan huolehtia kiinteistöstä.

SEURANTA TUKEE TALOUSSUUNNITELUA

Korjaushankkeisiin varaudutaan taloyhtiöissä lain vaatiman kunnossapitotarvelselvityksen pohjalta. Viisivuotissuunnitel-

massa listataan lähivuosille suunnitellut korjaustarpeet.

– Talouden kannalta on tärkeää, että hankkeet valmistellaan huolella. Yhtä tärkeä on myös huolehtia hankkeenaikaisesta seurannasta, ettei yhtiölle tule yllätyksiä, muistuttaa Lännen kirjanpitiötiimi.

Mikäli hankkeisiin varaudutaan ennalta keräämällä rahaa jo etupainotteisesti, rahastoinnista pitää muistaa tehdä päätös yhtiökokouksessa.

– Verottaja odottaa ennakorahastoidun korjauksen aloittamista viimeistään viiden vuoden päästä rahastoinnin aloittamisesta. Suunnitelmallisuus näkyy siten jälkilaskelmassa ylijäämänä ja rahana yhtiön tilillä siihen asti, kunnes hanke on toteutettu ja laskut maksettu. Isännöitsijän ja hallituksen tehtävänä on huolehtia, et-



Suunnitelmallisuus on avain parempaan elämäänlaatuun.”

tä rahastoituja varoja ei käytetä muuhun kuin nimettyyn tarkoitukseensa.

Taloyhtiön suunnitelmallinen taloudenhoito tarkoittaa myös sitä, että yhtiöllä on tilillään jatkuvasti muutaman kuukauden vastikkeita vastaava puskuri mahdollisia äkillisiä menoja varten.

– Tarvittaessa yhtiö voi periä 1–2 kuukauden ylimääräisen vastikkeen yhtiökokouksen päätöksellä. Tämänkin rahan osalta on oltava huolellinen sen käytöstä suunniteltuihin asioihin, sanoo Lännen Palveluyhtiöiden talouspäälikkö **Katariina Korjus**.

SUUNNITTELE JA KILPAILUTA RAUHASSA

Korjaushankkeisiin valmistautumisessa kiire on huono kirittäjä. Kiinteistökannan ikääntyessä kysyntä on kasvavaa ja teki-joista on paikoin pulaa. Se näkyy myös hinnoittelussa. Jos ongelmia – vaikkapa putki- vuotoja – on jo alkanut ilmetä, taloyhtiö on tilaajana hankalassa välikädessä. Korjaus- toimiin on pakko ryhtyä nopeasti ja tekijä on silloin otettava sieltä, mistä sen löytää. Yleensä se ei ole ainakaan halvin ratkaisu, eikä usein myöskään paras.

Kiinteistön kunnon jatkuva seuranta, huoltokirjat, säännölliset kuntoarviot ja tarvittaessa lisätutkimukset sekä energiakatselmus ja -seuranta ovat esimerkkejä suunnitelmallisen kiinteistönpidon työkaluista.

Kiinteistönhuolto- ja siivouspalvelut ovat olennainen osa kiinteistön päivittäistä ylläpitoa. Niiden toimivuutta, mitoitusta ja laatua on seurattava jatkuvasti. Palveluntuottajien suosituksia kannattaa myös kuunnella kiinteistökohtaisten toimenpiteiden valmistelussa ja suunnittelussa.

SIIVOUKSESTA SÄÄSTÄMINEN LYHYTNÄKÖISTÄ

Joskus taloyhtiöissä haetaan säästöjä väärillä kohteilla. Yksi yleisimmistä kohteista on siivous. Taloyhtiöiden porraskäytävät ovat alttiita paikoin kovallekin kulutukselle, varsinkin hissittömissä taloissa, joiden pihassa on hiekkapinta. Mitä säännöllisem-

min porraskäytävän lattiat puhdistetaan, sitä pidempää ikää niille voi povata.

– Porraskäytävien peruspesu on asia, joka pitäisi tehdä säännöllisesti. Tarve riippuu yhtiöstä, mutta keskimäärin se kannattaa tehdä vähintään vuoden–parin välein. Pesu ja vahaus suojaavat pintoja kulutukselta, palvelupäälikkö **Saila Ahonen** Lännen Siivouspalvelusta muistuttaa.

– Suunnitelmalliseen kiinteistönpitoon kuuluu sekin, että seuraavan vuoden isommat siivoushankkeet suunnitellaan ja budjetoidaan etukäteen. Kiinteistössä voi olla erityistä hoitoa tarvitsevia pintamateriaaleja tai esimerkiksi valokuiluja, joiden pesu ei kuulu normaaliin siivoussopimukseen.

PIHASUUNNITTELUUN VIIMEISTÄÄN SYKSYLLÄ

Piha on yksi asumisviihtyvyyteen oleellisesti vaikuttavista asioista. Pihan parannus- ja kunnostustöihin havahdutaan harmittavan usein vasta keväällä, kun sesonki on jo alkamassa.

– Silloin ei enää oikein ehditä suunnittelemaan. Valmistelut on hyvä aloittaa jo edellisyksynä, kun lehti on vielä puussa. Silloin ehdimme tehdä katselmuksen tontilla ja miettiä, miten tilan käyttöä voisi parantaa. Talven aikana ehditään tehdä suunnitelmat ja varata tekijät, materiaalit ja koneet valmiiksi kevättä varten, neuvoo Lännen Viherpalveluiden viherpalvelupäälikkö **Katriina Kudjoi**.

– Suuremmissa hankkeissa kannattaa ajatella niin, että varaa vuoden suunnittelulle ja toisen rakentamiselle.

Kudjoi näkisi mielellään enemmänkin panostuksia taloyhtiöiden pihojen kehittämiseen.

– Ensivaikutelma yhtiöstä syntyy heti pihassa. Sillä voi olla isokin merkitys esimerkiksi asunnon ostajan päätöksiin.

– Asukkaiden toiveet tulisi selvittää ja miettiä pihan kehittämistä niiden pohjalta muistaen kuitenkin muuttuvatkin tarpeet. Vaikka yhtiössä ei tällä hetkellä olisi juurikaan lapsiperheitä, ihan kaikkia leikkivälineitä ei aina kannata pihasta poistaa. Tilanne voi muuttua ja vierailakin voi olla lapsia, jotka haluaisivat leikkiä taloyhtiön pihassa, Kudjoi sanoo. ■

huoneistotieto.fi

- uusi asumisen palvelu nyt täällä.

Huoneistotieto.fi -palvelu sisältää kaiken olennaisen tiedon asumiseen ja omistamiseen liittyen sekä tarjoaa työkalut sujuvaan hallitustyöskentelyyn.



Hallituksen jäsenenä näet palvelusta taloyhtiön pankkitilin saldon, ostolaskut ja kirjanpitoraportit.

Palvelusta löydät myös hallitustyössä tarvittavat yhtiön tiedot ja asiakirjat.

Huoneistotieto.fi on myös isännöitsijälle tehokas työväline etäkokousten hallintaan sekä ääntenlaskentaan.

Huoneistotieto.fi on isännöintitoimiston tarjoama palvelu. Palvelun tarjoavalla isännöintitoimistolla tulee olla käytössään Domus-isännöintijärjestelmä, joka tuottaa automaattisesti päivittyvää sisältöä osakkaiden, hallitusten jäsenten sekä tilintarkastajien käyttöön.



tietoaika.fi

Uudiskohteiden suuret velkamäärät lyhenevät nopeasti

UUDISKOHEIDEN velkamäärät vähenevät Kiinteistöliiton talous- ja rahoituskyselyn vastausten perusteella nopeasti rakennusvaiheen jälkeen. Kyselyyn vastanneista rakennusvuosien 2010–2014 taloyhtiöistä hieman alle puolella oli velkaa jäljellä alle 100 000 euroa tai ei lainkaan. Vuosina 2015–2019 rakennetuilla-kin vastaava osuus oli jo 17 prosenttia.

Edelliseen, vuonna 2019 toteutettuun kyselyyn verrattuna taloyhtiöiden velkamäärät ovat kasvaneet myös 1970- ja 1980-luvulla ra-

kennetuissa yhtiöissä, joissa peruskorjaukset ovat tulleet ajankohtaisiksi. Suurin velkankanta löytyy uudiskohteista, mutta kyselyn perusteella tämä ei ole näkynyt toistaiseksi osakkaiden kasvaneina maksuvaikeuksina.

Taloyhtiöissä, jotka ovat valmistuneet vuoden 2010 jälkeen, osakkaiden maksuvaikeuksien lisääntymisestä kertoi noin kolme prosenttia vastaajista. Vanhempien, ennen vuotta 1980 valmistuneiden yhtiöiden osalta maksuvaikeudet olivat lisääntyneet noin seitsemässä prosentissa taloyhtiöistä. ■



OFF-ROAD LIVIN'

MÖNKIJÖIDEN AATELIA.

Nyt entistäkin kattavampi varustelu.

OUTLANDER XU+ ALKAEN 9 290 €

can-am OUTLANDER

R.M. HEINO

Haaveista totta
Tampere, Teerivuorenkatu 8
010 617 0600, www.rmheino.fi

©2021 Bombardier Recreational Products Inc (BRP).
Kaikki oikeudet pidätetään. ®, ™ ja BRP-logo ovat BRP:n tai sen tytäryhtiöiden rekisteröityjä tavaramerkkejä.



Petri Mäkelän on helppo tuuletella, kun Länteen tuli VTS-kotien vertailussa sekä Vuoden kiinteistöpalveluyrityksen että parhaan kiinteistöhoitajan palkinnot.



VTS-kotien kisasta tuli parhaan kiinteistöpalveluyrityksen ja parhaan kiinteistöhoitajan palkinto

Länsi nappasi tuplavoiton

TAMPEREEN suurin vuokranantaja VTS-kodit seuraa tarkasti kiinteistönhoidon laatua. Kiinteistöillä tehdään tarkastuksia, työn laatu pisteytetään ja asukkailta kerätään palautetta. Parhaat pisteet saavuttaneet tekijät palkitaan vuosittain järjestetävässä kiinteistöpäivässä, joka tänä vuonna toteutettiin etäyhteyksin.

Länsi oli paras peräti kahdessa kategoriassa: Paras kiinteistöpalveluyritys ja Paras kiinteistöhoitaja.

– Tämä tulos kertoo, että olemme onnistuneet erinomaisesti. Se johtuu monestakin tekijästä, mutta ennen kaikkea kiinteistöhoitajien hyvästä ammattitaidosta ja sujuvasta yhteistyöstä asiakkaan kanssa, liiketoimintajohtaja **Petri Mäkelä** sanoo.

– Meidän kiinteistöhoitajillamme löytyy sekä ammattiosaamista että sosiaalisia taitoja. Kaikilla on ammattitutkinto, joka sopii tiimiin ja tulee hyvin juttuun asukkaiden kanssa.

TOIMIVAA YHTEISTYÖTÄ JA SELKEÄ YHTEINEN PÄÄMÄÄRÄ

Lännen vastuulla on kaikkiaan 2265 VTS-kotien asuntoa.

– Näillä VTS-kotien kiinteistöillä työskentelee seitsemän täysipäiväistä korttelitalonmiestä, yhdeksän konemiestä ja kaksitoista muuta tiimin jäsentä. Seuraamme ja raportoimme tarkasti mitä kohteilla tapahtuu, meillä on reaaliaikainen tieto siitä mitä siellä tehdään, Mäkelä kertoo.

Hän kiittää VTS-koteja toimivasta yhteistyöstä, joka on edellytys työssä onnistumiselle.

– Siellä ajatellaan aina koko yhteisöä, johon myös me palveluntuottajat kuulumme, ja kaikilla on sama selkeä päämäärä. Me tuotamme hyviä palveluja, jotka auttavat VTS-koteja heidän tavoitteissaan saada asukkaat viihtymään ja pysymään. Asukkailla puolestaan on mukava olla, kun kiinteistö on hyvin hoidettu.

TIMO ROMPPANEN SAI HUIPPUPISTEET

VTS-kotien Vuoden kiinteistöhoitaja 2020 oli jälleen kerran Län-

nen Kiinteistöpalvelun **Timo Romppanen**. Hänet on palkittu useasti aiemminkin.

– Hänen teknisen tarkastuksen pisteensä olivat 9 783, kun 10 000 on maksimi. Näin hyvä onnistuminen vaatii, että kaikki menee nappiin. Siitä on enää vaikea laittaa paremmaksi, Petri Mäkelä kehuu.

– Timo on pitkään alalla ollut ammattilainen, joka suhtautuu töihinsä tarvittavalla vakavuudella, mutta huumorinpilkettäkin löytyy. Häneen voi luottaa, hommat tulee tehtyä aina mahdollisimman hyvin vaivaa säästämättä.

– Asukkaat eivät arvaakaan kuinka paljon Timo ja muut huippuyritykset tekevät töitä ja selvittelevät erilaisia asioita, jotta arki kiinteistöillä pyörii sujuvasti. Eikä heidän tarvitsekaan tietää, sillä pääasia on, että palvelu pe-
laa. ■

”Meidän kiinteistöhoitajillamme löytyy sekä ammattiosaamista että sosiaalisia taitoja.”

K Supermarket

WESTERI

*Kauppa
lähellä Sinua*

TALOUSVAHVISTUS OY

**Hallituksen, isännöitsijän
ja asunnonomistajan
luottokumppani
tilintarkastuksissa**

PYYDÄ TARJOUS:
toimisto@talousvahvistus.fi
tai Jussi Pohjaranta / 044 582 3025



Länsi auttaa henkilöstöään varautumaan elämän yllätyksiin

ELÄMÄSSÄ voi tapahtua odottamattomia yllätyksiä, joilla on iso vaikutus ihmisten elämään. Sen on esimerkiksi koronapandemia meille kaikille opettanut.

Vastuullisesti toimiva yritys pitää henkilöstöstään huolta ja auttaa varautumaan ennalta myös yllättäviin muutoksiin.

Lännen Palveluyhtiöiden strategiassa henkilöstön hyvinvointi on aina ollut merkittävässä roolissa. Työhyvinvointiin ja työkyvyn ylläpitoon on panostettu eri tavoin, kuten järjestämällä yhteisiä liikuntatapahtumia, mahdollisuuden säännöllisiin hierontoihin tai ravitsemuksen ja työssäjaksamisen keinoihin syventyneeseen työyhteisövalmennukseen aktiivirannekkeineen.

Myös palkitseminen on osa konsernin henkilöstöpolitiikkaa. Uusin vastuullisen työnantajan kädenojennus oli palkkiorahaston perustaminen.

Palkkiorahasto on koko henkilöstön palkitsemisen keino, jossa työntekijät pääsevät helposti sijoittamaan varallisuuttaan ja säästämään tulevaisuutta varten.

– Palkkiorahasto on juridiselta muodoltaan henkilöstörahasto ja sen toiminta perustuu henkilöstörahastolakiin. Palkkiorahaston tarkoituksena on työnantajan työntekijöilleen maksamien palkkioiden hallinnointi ja sijoittaminen sekä kertyneiden varojen maksaminen takaisin työntekijöille eli rahaston jäsenille, kertoo Mandatum Lifen vastuuyhteyspäällikkö **Simopekka Katajala**.

VEROETUA TYÖNTEKIJÖILLE

Palkkiorahastoon sijoitettavista palkkioista ei makseta henkilösivukuluja. Nostoista 20 prosenttia on verovapaata, joten rahaston kautta työntekijä saa palkkionsa jopa 48 prosenttia suurempana käteisnostoon verrattuna.

Palkkiorahaston voi perustaa käytännössä mikä tahansa yli kymmenen työntekijän yritys tai organisaatio. Rahaston perustana on toimiva palkitsemisjärjestelmä. Palkkiokriteerit voivat olla yksikkö-, ryhmä- tai työntekijäkohtaisia.

Työntekijä saa kaikki säästöt itselleen työsuhteen päättyessä tai jäädessään eläkkeelle. Varoja voi nostaa rahastosta myös vuosittain tiettyjen rajoitusten puitteissa. Mitä kauemmin varojaan pitää rahastossa, sitä suurempi summa säästöön kertyy.

– Rahasto on työntekijän kannalta joustava myös niin, että hän voi sijoittaa rahastoon koko palkkionsa tai vain osan siitä, Katajala kertoo.

TYÖNTEKIJÖISTÄ MUODOSTUVA HALLITUS PÄÄTTÄÄ

Lain mukaan palkkiorahaston on sijoitettava varansa varmalla ja tuloa tuottavalla tavalla. Sijoittamisen pelisäännöistä päättää rahaston hallitus, jossa on yleensä kolmes-

ta-viiteen henkilöstön edustajaa eri henkilöstöryhmistä. Hallitus sopii rahastolle nimetyn varainhoitajan kanssa sijoitusstrategiasta.

– Hallitusten jäsenten on hyvä olla kiinnostuneita sijoittamisesta ja yhteisten asioiden hoitamisesta, mutta yleensä aika harva heistä on sijoittamisen ammattilaisia. Hallitus seuraa varainhoidon toteutumaa saamiensa raporttien pohjalta. Meidän asiantuntijamme hoitavat rahaston käytännön hallinnointia ja varainhoitoa, Simopekka Katajala sanoo.

– Palkkiorahasto on tapa tarjota työntekijöille edullinen mahdollisuus päästä suursijoittajien kohteisiin. Rahasto antaa

myös puskuria yllättävien työuramuutosten ja eläkeajan varalle. Se on yhä useamman yrityksen tapa tehdä vastuullista palkitsemispolitiikkaa. ■



Vain kolmannes taloyhtiöistä kerää etukäteen varoja korjauksiin

KIINTEISTÖLIITON talous- ja rahoituskyselyn vastausten perusteella taloyhtiöissä ymmärretään korjaushankkeisiin varautumisen tärkeys, mutta ennakoon varoja kerätään vain harvassa yhtiössä.

Huhtikuussa toteutettuun kyselyyn vastasi yli 3700 taloyhtiön edustaja. Yhtiöistä kolmannes kerää etukäteen varoja tulevia korjaushankkeita varten. Kyselyn vastaajista yli 60 prosenttia oli kuitenkin sitä mieltä, että taloyhtiön tulisi kerätä varoja etukäteen tulevia hankkeita varten.

Varautumisesta on keskusteltu lähes 70 prosentissa taloyhtiöistä.

Kiinteistöliiton talous- ja veroasiantuntija **Juho Järvinen** muistuttaa, että etukäteen kerätyt varat auttavat yhtiötä toteuttamaan hankkeita myös tilanteissa, joissa pankki vaatii yhtiöltä omarahoitusosuutta lähteäkseen rahoittamaan hanketta.

– Keräämällä osan hankkeen rahoituksesta etukäteen yhtiö pystyy jakamaan osakkaille kohdistuvaa maksurasitusta useammalle vuodelle. Tällöin vastiketaset pysyvät matalampina ja maksuvaikeuksia voidaan ennaltaehkäistä, Järvinen sanoo.

Pienten yhtiöiden lainansaantihasteet korostuivat Kiinteistöliiton talous- ja rahoituskyselyn vastauksissa. Varsinkin viiden huoneiston ja sitä pienempien yhtiöiden osalta korjausten rahoitus on

usein järjestettävä osakkaiden henkilökohtaisten lainojen kautta. Yhtiölle lainaa ei myönnetä.

Enintään kymmenen huoneiston yhtiöistä 14,5 prosenttia kertoi kokeneensa ongelmia lainansaannissa, kun yli kymmenen huoneiston yhtiöistä lainansaantiin liittyviä ongelmia oli kokenut 3,4 prosenttia lainaa hakeneista yhtiöistä. Alueelliset erot ovat paikoin myös merkittäviä. Lisäksi vuokranantajien suuri osuus taloyhtiön osakasrakenteessa hankaloitti lainan saantia.

– Kyselymme vahvisti aiempia näkemyksiä taloyhtiöiden lainansaantihasteista. Ongelmissa ovat varsinkin pienet yhtiöt, syrjäisempien seutujen yhtiöt sekä yhtiöt, joissa vuokranantajien osuus on yli 30 prosenttia, sanoo Järvinen. ■



Piha on taloyhtiön käyntiko rtti



Katriina Kudjoi otti vuoden alusta Lännen Viherpalveluiden toiminnan johdettavakseen. Nyt eletään yksikön sesonkiaikaa.

Nykyrakentamisessa tontit käytetään tehokkaasti ja piha-alueet ovat usein melko pieniä. Silti pihan toiminnot pitäisi pystyä suunnittelemaan niin, että pienikin piha säilyy viihtyisänä ja toimivana. Onhan piha yksi taloyhtiön näkyvimmistä käyntikorteista niin ohikulkijoille kuin vieraillekin.

– Suunnittelu voi olla paikoin haastavaa, mutta samalla siinä pääsee käyttämään luovuuttaan, sanoo Lännen Viherpalveluiden päällikkönä vuoden alusta toiminut **Katriina Kudjoi**.

KATRIINA Kudjoiin työura on hyvin tyypillinen nyky-yhteiskunnassa. Ensimmäinen perustutkinto, sen jälkeen perheen perustaminen ja jonkin ajan kuluttua parempien työnäkymien perässä uusi ura alalla, joka ehkä alun perinkin olisi ollut se kaikkein mielenkiintoisin.

– Nuorena olen kaikki kesät viheralan töissä ja omakotiasujana pihatyöt ovat olleet myös aktiivinen harrastus. Mielenkiintoa alaa kohtaan on siis aina ollut. Asiaa mietittäni ja elämäntilanteen sen salliessa päätin sitten lähteä opiskelemaan hortonomiksi, Katriina Kudjoi.

Jo opiskelujen aikana Katriina teki harjoittelujaksonsa Lännen Viherpalveluissa, ja keväällä 2018 hän tuli taloon kausitöihin. Saman vuoden marraskuussa Katriina valmistui Lepaalta rakennetun ympäristön koulutusohjelmasta hortonomiksi. Kevästä 2019 alkaen hän on työskennellyt viherpalveluissa toimiston puolella.

VIIKONLOPPU AIKAA MIETTÄÄ

Lännen Viherpalveluiden päällikkönä vuosia toiminut **Kaisa Koskela** siirtyi vuoden-

vaihteessa uusien haasteiden pariin. Katriinalta kyseltiin kiinnostusta siirtyä viherpalvelupäällikön tehtävään.

– Se oli aika nopea muutos. Sain viikonlopun yli aikaa miettiä vastaustani. Lähtökohtaisesti ajattelen, että tarjottuun tilaisuuteen kannattaa tarttua, ellei ole erityistä syytä kieltäytyä. Joten täytyihän tätä kokeilla, Katriina naurahtaa.

– Aina kun vetäjä vaihtuu, se on iso muutos koko yksikölle, tuli johtoon kuka tahansa. Ajankohta vaihdolle oli kuitenkin hyvä, kun uuteen sesonkiaikaan oltiin vasta valmistautumassa.

Eniten Katriinaa mietittyä odotettavissa oleva työ määrä ja mahdollinen stressin lisääntyminen. Isoja yllätyksiä ei kuitenkaan ole vastaan tullut.

– Tartuin tehtävään sellaisella päiväkerrallaan -asenteella. Kaikkien turvallisuuden tunteen kannalta oli parasta, ettei ainakaan saman tien lähdetty tekemään mitään isoja toiminnallisia muutoksia. Tiesin, että meillä on hyvä porukka, joten mitään hätää meillä ei ole. Tiesin myös, että aina voi kysyä, jos vastaan tulee asioita, joihin en itse tiedä vastausta.

Pieniä muutoksia on toki tehty, mutta lähinnä ne ovat olleet käytäntöihin kuuluvien asioiden hiomista.

JALAT MAASSA -TYYPPI

Katriina Kudjoi arvioi olevansa enemmän jalat maassa -tyyppi kuin edeltäjänsä.

– Kaisa on sellainen visio- ja ideoija. Minä en ihan yhtä helposti pysty heittäytymään uusiin ideoihin.

– Kyllä päivittäisessä työssä pitää silti luovuutta olla. Se onkin yksi tämän työn hienouksista ja yksi tärkeistä osatekijöistä kiinnostavuuden ylläpitämisessä. Tykkään suunnitella viheralueita. Siinä on osattava hahmottaa kaksiulotteinen suunnitelma mielessään kolmiulotteisena eli nähdä se paperilla oleva puu pystyssä. Mutta ihan yhtä lailla pidän myös käytännön työn tekemisestä käsillä eli pihojen kunnossapidosta.



Aina kun vetäjä vaihtuu, se on iso muutos koko yksikölle, tuli johtoon kuka tahansa.”

KEVÄÄLLÄ ALKOI SESONKIAIKA

Viherpalveluissa talvi on suunnittelun ja kasvukautteen valmistautumisen aikaa. Nyt kun kevät on puhjennut kukkaan, kunnossapito- ja hoitotyöt pitävät kokoyksikön henkilöstön sekä kausiapulaiset kiireisenä aina syksyyn asti.

– Yhteistyö taloyhtiöiden hallitusten kanssa toimii aika kivasti. Heillä on pihojen suhteen erilaisia toiveita ja tarpeita, joihin

Katriinaa kiehtoo juuri työn monipuolisuus.

– Olemme tekemisissä elävien kasvien kanssa. Koskaan ei voi tietää, mitä vastaan tulee. Käden ja työn jälki näkyy kuitenkin konkreettisesti. Hienointa on, että pääsee itse mukaan kaikkiin vaiheisiin.

me esitämme mielestämme parhaat toteutustavat, Katriina Kudjoi kuvailee.

– Paikoin pihasuunnittelu voi olla haastavaa, koska etenkin uudisrakentamisessa tontit ovat aika pieniä. Silti pelastustiet, pysäköintipaikat, kulkureitit, tomustelut, leikki- ja oleskelupaikat sekä muut toiminnalliset elementit, esimerkiksi auratun lumen säilytys, pitää saada mahdumaan niin, että kaikilla on viihtyisää ja turvallista pihalla. Se on paikoin melkoista palapeliä.

Myös trendit ohjaavat suunnittelua. Nykyisin on esimerkiksi hyvin yleistä, että pihaan sijoitetaan kaupunkiviljelyä.

– Myös hulevesien käsittelyssä erilaiset uudet ratkaisut ovat yleistyneet. Hulevesiä ei välttämättä ohjata suoraan viemäriin, vaan entistä enemmän niitä käsitellään jo tontilla. Erilaiset luomumenetelmät ovat nyt nousussa. Hulevesien imeytyksessä käytettäviä rakennettuja kosteikkoja näkee entistä enemmän myös julkisilla viheralueilla, Katriina Kudjoi toteaa. ■

Tullaan
tutuksi

Isännöitsijänä Lännellä 1.7. aloittavan Lauri Kallion harrastuksiin kuuluu paitsi saliharjoittelu, ajoittain myös luonnossa yöpyminen.



Lauri Kallio astuu ruoriin heinäkuussa

Lauri Kallio on jo aloittanut valmistautumisensa heinäkuun alussa virallisesti käynnistyvään tehtäväänsä Lännen Isännöintipalveluiden uutena isännöitsijänä.

Muutto Porista Härmälänrantaan on tehty, ja uudet ympyrät tuntuvat isolta mahdollisuudelta.

SATAKUNNAN ammattikorkeakoulusta rakennusinsinööriksi valmistunut Lauri Kallio pohti insinöörivaimonsa kanssa maiseman vaihtoa jo tovin aikaa. Tänä keväänä aika taulut kerrankin osuivat yksiin ja suunnitelmasta alettiin tehdä totta.

– Tampere tuntui kaikista mukavimmalta vaihtoehdolta. Täällä on töiden puolesta paljon enemmän mahdollisuuksia ja Tampere on nuorekas kaupunki, jossa on paljon tarjontaa. Tämä on myös sijainniltaan hyvin keskeinen paikka koko maassa, Lauri Kallio toteaa.

Lukien ja armeijan jälkeen ensin vuoden tietotekniikkaa opiskellut ja sen jälkeen rakennusalan opintoihin vaihtanut Kallio työskenteli jo opintojensa aikana uudis- ja korjausrakentamisen työmailla työnjohtajana. Muutaman vuoden työskentelyn jälkeen alkoi tuntua siltä, että pelkän rakentamisen lisäksi työtehtävissä olisi mukava olla jotain muutakin sisältöä.

– Elokuussa 2019 aloitin isännöitsijänä porilaisessa toimistossa. En oikein itsekkään tiedä, mikä alassa veti puoleensa. Kai se liittyy siihen, että tässä työssä saa olla enemmän ihmisten kanssa tekemisissä samalla kun pääsee seuraamaan talon elinkaarta. Rakennusalan osaamisestakin on isännöinnissä selkeää hyötyä.

– Työmailla päivät olivat sitä tekniikkaa, projektinjohtamista ja kokousten vetämistä. Kaipasin muutakin kuin rakentamista työpäiviini, Kallio pohdiskelee.

VAIHTO EI KADUTA

Alaa vaihtaessaan Lauri Kalliolla oli omien sanojensa mukaan aika ”ohkainen” kuva isännöitsijän työkentästä.

– Isännöinnistä oli opinnoissa yksi kurssi, mutta eipä siitä paljon mieleen jäänyt. Olin tuotantopainotteisella opintolinjalla, joten painopiste oli suunnittelussa ja työnjohdossa.

– En ole kyllä päätöstäni katunut. Olen tykännyt isännöinnistä tosi paljon. Tämä on antoisampaa kuin rakennustyömaahan kuviot. Joka aamu olen lähtenyt hyvillä mielin töihin, Kallio vakuuttaa.

Toimenkuvaa vaihdettuaan Kallio opiskeli isännöinnin ammattitutkinnon. Ensi kontakti Lännen Isännöintipalveluun syntyi juuri siellä. Lännen **Petri Mäkelä** oli luennoimassa kiinteistönpidosta alan opiskelijoille ja vinkkasi, että Tampereelle muuttavien kannattaa olla yhteydessä asian ollessa ajankohtainen.

– Laitoin vuodenvaihteessa Petrille viestiä ja muistutin häntä sanomisistaan. Kyllä se lause oli hänellekin mieleen jäänyt.

Tämän jälkeen siirtyminen Tampereelle eteni normaalin protokollan mukaan työhaastatteluiden ja tarkempien neuvottelujen kautta. Samoihin aikoihin **Antti Hynynen** ilmoitti siirtyvänsä Länneltä uusiin haasteisiin, joten Antin isännöimät kohteet siirtyvät nyt luontevasti Laurin hoitettavaksi. Kevään aikana kaksikko on käynyt kohteita läpi ja Antti on perehdyttänyt seuraajaansa taloyhtiöiden tilanteeseen. Etenkin sitä hiljaista tietoa, jota ei löydy järjestelmistä, on pyritty kirjaamaan yhdessä ylös.

KOKEMUSTA MYÖS HANKKEISTA

Insinööriatustansa vuoksi taloyhtiöiden tekniset asiat ovat Lauri Kalliolla hyvin tuttuja ja hän osaa ottaa kantaa vaikkapa suunniteltujen korjaustapojen erilaisuuteen. Parin vuoden isännöintikokemus on pitänyt sisällään myös korjaushankkeiden vetovastuuta.

– On ollut isompia LTO-hankkeita, kattosaneerauksia sekä ovien ja ikkunoiden uusimisia. Lisäksi valvoin aiemmassa työpaikassani myös osakasremontteja, sillä toimistossa ei ollut omaa teknistä isännöitsijää. Täällähän sillä puolella on erikseen asiantuntijansa.

– Ehkä talousasiat ovat niitä vielä lisäkokemusta vaativia asioita, koska sen puolen pohjatutkintoa itselläni ei ole. Onneksi työ opettaa ja täälläkin on tukena paljon kokemusta ja osaamista. Mieluummin minä aina kysyn apua ennen kuin teen virheen omin päin, Lauri naurahtaa.

– Se on kaikkien osapuolten yhteinen etu.

”EN JÄÄ PÄÄTÄ RAPSUTTELEMAAN”

Uuteen tehtäväänsä Lauri Kallio on tarttumaan innolla. Uudet ihmiset tietysti aina hieman jännittävät, mutta täysi panostus omaan tekemiseen tuo yleensä hyvän lopputuloksen.

– Aika sen näyttää, miten yhteistyö esimerkiksi hallitusten puheenjohtajien kanssa lähtee toimimaan. Itse ainakin tykkään olla ihmisten kanssa tekemisissä. Yritän olla systemaattinen, mutta jos eteen tulee yllätyksiä, niin sitten niihin vain sopeudutaan ja etsitään ratkaisu. En ole sellainen, joka jää liiaksi päätä rapsuttelemaan, vaan asioissa pitää olla tekemisen meininki.

Uuteen työhön sopeutumista helpottaa se, että Lännen Isännöintipalvelun järjestelmät ja työmenetelmät ovat hyvin lähellä sitä, mihin Kallio on jo nykyisessä tehtävässään tottunut.

– Eihän pyörää kannata uudelleen keksiä. Tutun oloiselta Lännen toiminta näyttää, joten pääsen varmaan hyvin nopeasti sisään talon tapoihin. ■



Antti Hynynen (edessä) ja Lauri Kallio ovat kevään aikana tutustuneet Laurille siirtyvien taloyhtiöiden tilanteeseen.


SANTALAHTI
HAULITORNIN KORTTELI



UUNITUOREITA VUOKRA-ASUNTOJA

RANTAKYLÄNRAITTI 7, 33250 TAMPERE
Haulirinne valmistui keväällä 2021 Haulitornin viereen, Santalahden uudistuvaan kaupunginosaan. Haulirinteen 46 huoneiston koot vaihtelevat 26 neliön yksioista 70 neliömetrin kolmioihin. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke.

Talo on savuton, tupakointi sallittu vain merkityllä alueella. Lemmikkieläimet ovat tervetulleita asuntoihimme. Vuokravakuus 1 kk vuokraa vastaava. Irtisanomisaika 1 kk. Vuokraan sisältyy 10 Mt laajakaistayhteys. Vesiennakko 20,00 €/hlö/kk. Autohallipaikka 90 €/kk. E-luokka B₂₀₁₈. Tutustu asuntoihin ja täytä hakemus: www.yhkodit.fi.

YH KODIT



Kokoukset läpi koronasta huolimatta



Isännöitsijä Jouni Haavisto kehottaa hieman panostamaan etäkokouksissa käytettäviin laitteisiin, etenkin kuulokkeisiin ja mikrofoniiin. Hyvin ja selvästi kulkeva ääni nopeuttaa asioiden käsittelyä.

Isännöitsijä **Jouni Haavistolle** etäpalaverit olivat perin tuttuja jo aiemmalta työuralta. Siksi kynnys kokousten siirtämisestä verkkoon ei ollut iso, kun pandemia keväällä 2020 meidät siihen pakotti.

– Osa kokee siihen liittyvän tekniikan mörkönä, mutta olemme kehittäneet helppoja osallistumisen tapoja. Yhä useampi on ylittänyt kynnyksen, Haavisto sanoo.

KUN kokoontumisrajoitukset reilu vuosi sitten astuivat voimaan, isännöitsijä Jouni Haavisto ei kauaa ihmetellyt miten saada päätökset tehtyä isännöimiensä taloyhtiöiden hallituksissa ja yhtiökokouksissa.

Laki vaatii, että yhtiökokouksella on ol-

tava nimetty kokouspaikka, jossa osakas voi olla läsnä ja osallistua kokoukseen. Hallituksen kokouksia tämä vaatimus ei koske.

– Viime vuonna oli vain kolme yhtiökokousta, joissa oli osakkaita fyysisesti paikalla. Ne kaikki olivat koronarajoitus-

ten lievennyttyä kesäkuussa. Muuten kokouksiin osallistuttiin etänä, ja se on ollut myös suositus. Tänä vuonna on ollut yksi yhtiökokous, jossa osakkaita oli läsnä. Se pidettiin taloyhtiön kerhuhuoneessa, jossa puheenjohtaja johti kokousta ja esimerkiksi itse olin läsnä etäyhteydellä.

– Nimettynä kokouspaikkana olemme käyttäneet lähes poikkeuksetta toimistomme, jossa osanottajia pystytään jaksamaan turvallisesti useampiin tiloihin.

Haavisto on toteuttanut kokouksia niin, että Teams-sovelluksesta on käytetty pelkästään ääniominaisuutta. Se on madaltanut osallistumiskynnystä myös niillä, jotka kokevat tekniikan pelottavaksi.

– Kokouksen asiakirjat on jaettu jokaiselle ennalta eli itse etäkokouksessa niitä ei näytetä ruudulla. Jokainen seuraa omia papereitaan, Haavisto kertoo.

– Näin tämä on toiminut ongelmitta. Välillä toki tulee toki hieman päälle puhumista, mutta se on osa etäkokoustaamista arkea.

VALMISTELUT HUOLELLA

Aina kokouksiin on pitänyt valmistautua huolella, mutta Haaviston tapa kokousten järjestämiseen vaatii myös pienten yksityiskohtien hiomista.

– Pieneltä tuntuva, mutta hyvin tärkeä asia on esimerkiksi se, että asiakirjoissa on sivunumerot ja ne on niputettu kokonaisuudeksi. Kokouksen aikana voi silloin säännöllisin väliajoin tarkentaa, että käsittelemme nyt sivulla se ja se olevaa asiaa ja tarvittavat lisätiedot löytyvät tältä sivulta. Ilman numerointia etänä olevan on helppo eksyä oikeasta tiedosta ja niputus varmistaa, että paperit pysyvät oikeassa järjestyksessä.

Totta kai kokeneemmille käyttäjille annetaan myös mahdollisuus käyttää Teamsin muita ominaisuuksia, mutta esimerkiksi kuvayhteyden pitäminen pois päältä parantaa usein yhteyksiä ja helpottaa asiassa pysymistä.

– Olenkin sanonut asiaa epäroiville, että tämä on käytännössä ihan sama kuin kokouksen pitäminen puhelinkokouksena, Haavisto sanoo.

Lisätyötä isännöitsijälle tulee myös kokouksen jälkeen.

– Fyysisesti pidetyn kokouksen jälkeen pöytäkirja usein tarkastetaan ja allekirjoi-

tetaan saman tien kokouspaikalla. Nyt allekirjoitukset on kerättävä erikseen, pääsääntöisesti sekin sähköisesti.

VÄLINEISIIN KANNATTAA PANOSTAA

Kokouksen onnistumisen kannalta on oleellista, että kaikki mukana olevat kuuluvat toisensa kunnolla. Sen vuoksi Jouni Haavisto suosittelisi hieman panostamaan kunnan välineisiin.

– Hyvät kuulokkeet, joihin on yhdistetty hyvälaatuinen mikrofoni. Sellainen on osoittautunut parhaaksi yhdistelmäksi. Niitä saa nykyisin aika edullisesti. Kun äänen laatu säilyy hyvänä, kaikki pysyvät mukana.

Jollei halua panostaa uusien laitteiden hankkimiseen, Jouni Haavisto antaa hyvän vinkin.

– Melkein kaikkien puhelinten mukana tulee yleensä korvanappikuulokkeet. Aika monella ne jäävät sinne pakettiin käyttämättömänä. Jollei muita apuvälineitä löydy, niin nyt on hyvä aika kaivaa ainakin ne nappikuulokkeet sieltä laatikon pohjalta.

TERVEYS EDELLÄ

Vaikka etäkokoukset eivät ole Jouni Haavistolle mikään ongelma, tunnustautuu hänkin fyysisten kokousten kannattajaksi.

– Pitäisin kokoukset fyysisesti, jos se olisi mahdollista. Terveys edellä on kuitenkin mentävä tässä tilanteessa. Pandemian aikana viranomaisohjeistukset ovat olleet monin paikoin niin sekavia, että se on tuonut omat haasteensa. Rajoitusten päätyminen aikanaan onneksi helpottaa tilannetta.

Etäkokouksiin osallistuminen kotoa on vähentänyt isännöitsijän tarvetta ajeluun eri yhtiöiden välillä ja hieman lisännyt isännöitsijän vapaa-aikaa, etenkin iltaisin.

– Toki se vaatii kotiolosuhteitakin paljon. Sinne on rakennettava rauhallinen etätyöpiste. Muu perhe joutuu paikoin jousittamaan.

Etäkokoukset koitetaan pitää järkevän mittaisena, mikä on selvästi vaikuttanut keskusteluosuuksien tiivistymiseen.

– Kokouksissa ei ole tyhjäkäyntiä. Toisaalta taloyhtiön kokoukset voivat olla monelle myös sosiaalinen tapahtuma, jossa

päästään vaihtamaan kuulumisia naapuriensa kanssa. Se jää nyt pois. Joillekin yksinäisemmille ihmisille se voi olla isokin asia.

TULEVAISUUS AUKI

Kun rajoituksista jossain vaiheessa päästään kokonaan eroon, taloyhtiöt ja isännöintitoimistot joutuvat pohtimaan, miten kokoukset hoidetaan jatkossa. Etäkokouksille on vankkumattomat kannattajansa, mutta toisaalta myös vahvasti tapaa vieroksuvia osakkaita – ja isännöitsijöitä.

– En osaa ennustaa, miten tässä käy. Hybridikokouksissa on omat haasteensa, enkä tiedä onko järkevää jatkaa tällä linjalla ainakaan ainoana vaihtoehtona, Jouni Haavisto pohtii.

Valkeakosken Kiinteistöpuolesta eri toimintamalleihin on varauduttu muun muassa hankkimalla lisää erilaisia kokousvälineitä.

– Hybridikokoukset vaativat vetäjältä aika paljon. Hänen on kyettävä seuraamaan sekä läsnä olevien että etänä osallistuvien aktiivisuutta, esimerkiksi puhevuoropyyntöjä, samalla kun tekee muistutuksia. Myös kuuluvuuden kanssa voi tulla ongelmia molempiin suuntiin.

EI ISOJA ASIOITA

Erityisesti isojen ja vaikeiden asioiden – esimerkiksi hankkeista päättämisen – Jouni Haavisto näkee hankalaksi ilman samaan tilaan kokoontumista.

– Hankkeiden infotilaisuudet ovat sellaisia, joissa keskustelulla ja esimerkiksi esitettävillä materiaaleilla on iso rooli. Itselläkin on muutama isompi hanke siirtynyt ja jäänyt odottamaan kokoontumisrajoitusten vapautumista.

Tietyissä asioissa voidaan käyttää myös ennakkokyselyitä.

– Itselläni oli kokous, jossa osakkaiden oli päätettävä tehdäänkö yhtiön tontista uusi vuokrasopimus vai lunastetaanko se yhtiölle. Tässä hyödynsimme ennakkokyselyä. Se toimii asioissa, joissa on vain kaksi vaihtoehtoa. Kokouksessa ei myöskään saa tulla vastaesitystä, koska silloin etänä osallistuvat eivät voi osallistua äänestykseen. Remonttihankeissa, joissa on monesti useita vaihtoehtoja, ennakkokyselykään ei sen vuoksi oikein toimi, Haavisto tuumii. ■



Viimeisen työpäivänsä päätteeksi Marita Salminen (oik.) lähti hevoskyydillä ja rooliasuun puettuna viettämään iltaa Eija Miittisen ja muun tiimin kanssa. Sade tuli mukaan kuokkavieraksi.

Eläkkeelle siirtynyt Marita Salminen jää kaipaamaan työkavereita, mutta

"47 työvuotta saa luvan riittää"

ISÄNNÖITSIJÄ Marita Salminen teki viimeisen täyden työpäivänsä Valkeakosken Kiinteistöasteessa toukokuun alussa. Lomapäivien jälkeen hän jää viettämään ansaittuja eläkepäiviä pikkuisen etuajassa.

– Tuli sellainen tunne, että 47 vuotta työelämässä saa luvan riittää yhdelle ihmiselle. Nyt on aika tarttua joihinkin niistä lukuisista harrastuksista, jotka ovat odotuksessa, Marita naurahtaa.

Marita Salminen on tehnyt ison osan työurastaan monipuolisesti erilaisissa tietohallinnon asiantuntijatehtävissä, jotka ovat sijoittuneet eri puolille Eurooppaa. Globalisaatio siirsi hänenkin tehtävänsä Unkariin ja Intiaan, eikä muutto tuntunut houkuttelevalta. Aiemman uransa päätteeksi hän kävi vielä kouluttamassa seuraajansa Unkarissa ja vaihtoi sitten alaa isännöintiin.

IAT-tutkinnon hän suoritti 2009 ja alan ensimmäinen työpaikka oli Hämeenlinnassa. Viimeiset 6,5 vuotta Marita on kuulunut Valkeakosken Kiinteistöasteen tiimiin.

– Isännöinnissä oli monia samoja piirteitä kuin aiemmissa tehtävissänikin. Tämä on itsenäistä asiantuntijatyötä. Ainoa yllä-

tys oli ehkä se, kuinka kovaa duunia isännöinti on.

– Mutta jos ei pelkää kovaa työtä, tämä ala on ihan loistava valinta uraksi. Isännöinti on monipuolista, kiinnostavaa, merkityksellistä ja mielenkiintoista työtä, jossa koko elämäkirjo kaikessa laajuudessaan on joka päivä mukana. Silti päivät ovat aina erilaisia, Marita kuvailee.

"KASIKYMPIN LÄTKÄ" OLI TARPEEN

Ainakin vähän iäkkäämmät sukupolvet muistavat, miten tuore ajokortin saaja joutui aiemmin ensimmäisen vuoden ajan pitämään autonsa takaikkunassa ns. "kasiympin lätkää". Sillä rajoitettiin tuoreiden ja kokemattomien kuljettajien nopeuksia liikenteessä turvallisuuden parantamiseksi.

– Kun aloitin työni isännöitsijänä, tuntui kuin olisin saanut samanlaisen lätkän. Koko vuoden mittainen kierto taloyhtiön elämää piti nähdä ja kokea, että oikeasti tiesi, mitä milloinkin pitää tehdä ja tuli tunne, että osaa asiansa, Marita tunnustaa.

Työ vaatii toisaalta pelotonta asennet-

ta ja toisaalta kykyä tunnistaa ja tunnustaa oman osaamisensa rajat. Apua on aina saatavilla. Tämä koskee esimerkiksi teknisiä asioita.

– Isotkin urakat ovat vain urakoita. Tiedyt asiat niissä toistuvat ja teknisesti osavia ja kokeneita ihmisiä löytyy. Täällä Kiinteistöasteessakin ihan omasta takaa.

IHMISTEN ERILAISSUUS HAASTAVINTA

Suurimmaksi haasteeksi työssään Marita Salminen onkin kokenut ihmisten erilaisuuden. Asioihin suhtaudutaan eri tavoin ja se vaatii isännöitsijältä myös ihmishuuhdetaitoja.

– En tiedä, johtuuko se tästä sosiaalisen median käytön yleistymisestä vai mistä, mutta viime metreillä olen huomannut ihmisten liipasinherkkyyden kasvaneen. Kun somessa on mahdollista sanoa melkein mitä tahansa, siitä on tullut normi myös puhelimesta ja jopa kasvotusten. Osalta ihan normaalit käytöstavat unohduttavat melko nopeasti.

– Varmasti myös kasvavat sosiaaliset haasteet ovat siinä osatekijänä. Huume- ja mielenterveysongelmat ovat lisääntyneet ja vaikuttavat asumiseen. Sitä kautta ne kaatuvat myös tänne meidän pöydällemme.

Isännöitsijät joutuvatkin enenevässä määrin puuttumaan asioihin, joiden oikea käsittelypaikka hyvinvointivaltiossa olisi jossain aivan muualla kuin isännöintitoimistossa.

KASVIHUONE ODOTTAA AHKERIA KÄSIÄ

Marita Salminen ei ole tehnyt tarkkoja suunnitelmia eläkepäivilleen, sillä vaihtoehtoja riittää.

– Kasvihuone nyt ainakin odottaa toimenpiteitä. Marjastamista, sienestämistä, uistimen vetoa, mökkeilyä, käden töitä, lukemista. Vaihtoehtoja on paljon. Ei minulla aika varmasti käy pitkäksi. Eri harrasteita koskevia kirjoja on hyllyssä useita metrejä pitkä rivi. Pitää vain päättää, mistä aloittaa, Marita naurahtaa.

Työyhteisöä Marita Salminen jää kuitenkin kaipaamaan.

– Tätä porukkaa. Tämä on parasta A-ryhmää. Töihin on aina ollut mukava tulla ihan senkin takia, että meillä on älyttömän hyvä ryhmähänke ja samanlainen huumorintaju. Sen vuoksi töissä on ollut vaikeinkin hetkinä kivaa.

– Tässä toimistossa mennään yhdessä ja tehdään porukalla, toinen toistaan tukien. Uskon kyllä, että asiakkaatkin ovat sen huomanneet, Marita Salminen tuumii. ■

PARANNA HISSIN KÄYTTÖVARMUUTTA

KONE 24/7 Connect -palvelu:
Hissi on seurannassa vuorokauden ympäri.
Korjaustarpeiden ennakointi minimoi häiriöt.

www.kone.fi/24-7

SÄHKÖALAN TAITAVA AMMATTILAINEN

SOITA MEILLE: 03 3124 4400

Muista kotitalousvähennys!

Myllysaarentie 8 NOKIA
www.nokian-sahkotekijat.fi

LOPUTONTA TEHOA. EI JOHTOJA.

Akkuvoimaa ammattikäyttöön.
Kahden vuoden takuulla.

KÄRCHER

Yellow SERVICE

Hatanpään valtatie 26, Tampere
Saaristenkatu 16, Hämeenlinna
03 2344 600 info@siivous.fi



Sääsuoja tuo turvaa ja työrauhaa



Sääsuoja varmistaa, että purku- ja asennustöitä voidaan tehdä kelistä riippumatta turvallisesti.



”Räystäät olivat odotettua paremmassa kunnossa.”



Työnjohtoharjoittelija Erik Lindström (vas.) ja työnjohtaja Jarkko Salminen esittelivät remontin valvojana toimineelle Aki Ojalalle läpivientien ja muiden kriittisten kohtien asennuksia ennen urakan vastaanottoa.

SUOMESSA tehdään vuosittain noin 20 000 kattoremonttia. Pientalot mukaan lukien tarve olisi joidenkin arvioiden mukaan jopa kymmenkertainen.

Kesä on kattoremonttien kulta-aikaa. Ilmastomme oikullisuus takaa sen, että kalenterista huolimatta työolot eivät aina ole parhaat mahdolliset ja töihin tulee odottamattomia katkoksia.

– Sääsuoja maksaa jonkin verran, mutta takaa toisaalta töiden sujumisen. Lisäksi se antaa rakenteineen turvaa ja työrauhaa asentajille, sanoo Lännen Teknisen palvelun **Aki Ojala**, joka valvoi hiljattain mm. Treilin kattoremonttia Koulukadulla.

Tampereen Koulukadulla toimii Sopimusvuorisäätiön omistama Treili Oy, joka tarjoaa mielenterveys- ja päihde-, perhe-, työhyvinvointi- sekä ikäihmisten palveluita ja niihin liittyviä koulutus- ja kehittämispalveluita. Kiinteistössä on tehty aiemmin peruskorjausta, mutta katto on jäänyt odottamaan vuoroaan. Kattoa oli paikkailtu muutamaan otteeseen, mutta jostain raosta vettä pääsi ainakin pari kertaa kiinteistön saunatiloihin.

– Ihan tarkkaa tietoa ei ole, koska katto on viimeksi uusittu kokonaan. Ikää sillä kuitenkin oli, sen näki jo päällepäin, työselostukset ja urakkaohjelman laatitut sekä työn valvonut Lännen Aki Ojala kertoo.

RÄYSTÄIDEN KUNTO POSITIIVINEN YLLÄTYS

Aprillipäivänä tontilla aloitettiin sääsuojan telinoiden pystytys. Se olikin yksi haastavimmista vaiheista, sillä tontilla ei liiemmästi ollut tilaa isoille kuormille ja niiden kuljetuksille. Onneksi takapihan kautta nostot saatiin tehtyä suunnitellusti.

19. huhtikuuta päästiin aloittamaan purkutytöt säältä suojassa.

– Paikka paikoin rakenteesta löytyi pehmeää puuta, joka tietysti uusittiin. Ilmeisesti ne olivat juuri kohtia, joissa vuotoja oli ollut. Toisaalta räystäät olivat odotettua paremmassa kunnossa, kertoo urakan toteuttaneen Icopal Katto Oy:n työnjohtaja **Jarkko Salminen**.

Harjaa hieman alempana sijaitsevan rakennussiiven bitumikatteen alle asen-

nettiin taseuskerros villaa, jollaista siellä ei aiemmin ollut. Näin saatiin parempi kiinnitys-alusta uudelle vesikatteelle ja jonkin verran myös lämmöneristystä paremmaksi ja lämpöhukkaa pienemmäksi.

JOKAINEN PÄIVÄ OLI TYÖPÄIVÄ

Koska sääsuojan ansiosta jokainen päivä oli työpäivä, päästiin valmista kattoa ihas-telemaan ja rakennustelineitä purkamaan jo vajaan kuukauden päästä purkutöiden aloittamisesta.

– Sateelta suojaamisen lisäksi sääsuoja antaa myös hyvän putoamissuojan asentajille eli lisää työturvallisuutta. Katon asennuksen yhteydessä tehdään tulitöitä, joiden tekemiseen suoja antaa myös työrauhaa, Jarkko Salminen toteaa.

Vaikka materiaalit ovat koko ajan kehittyneet, ei asennustyössä ei ole aikoihin tapahtunut suuria teknisiä muutoksia. Kermit kiinnitetään kohteesta riippuen kuu-

mabitumiliimaamalla, hitsaamalla tai mekaanisesti ruuveilla.

PIRKANMAALLA KOVIN KILPAILU

Kattourakoinneista käydään koko maassa kovaa kilpailua. Jarkko Salmisen arvion mukaan Pirkanmaa on tässä suhteessa koko maan kilpailuinta seutua.

– Tekijöitä ja tarjoajia on paljon varsinkin peruskohteissa, koska tarvetta on. Haastavimmissa kohteissa, kuten tässä, tarjoajien määrä on selkeästi pienempi.

Treilin kiinteistön noin 700 neliön laajuisen vesikattoremontin tarjouspyyntö lähetettiin puolelle tusinalle potentiaaliselle toimijalle. Valinnassa arvostettiin erityisesti kokemusta.

Lopputulos on työn valvoen Aki Ojalan mieleen. Saumakohtat ovat suorassa linjassa ja läpiviennit on tehty huolellisesti.

– Kyllä tämä nyt on taas pitkäksi aikaa kunnossa ja pitää sadevedet oikeassa paikassa eli kiinteistön ulkopuolella. ■

HUOLETON SÄHKÖAUTOJEN LATAUSRATKAISU KAIKILLE KIINTEISTÖILLE

Lähisähkö LATAUS

Sen ei tarvitse olla vaikeaa.

Lue miksi: www.lahisahkolataus.fi

Lähisähkö Lataus -palvelulla ratkaistavat sähköautojen latausmurheet taloyhtiössä tai muussa kiinteistössä sekä päivitetät lämmitystolpat etäohjattaviksi – vaivattomasti ja pelkällä kuukausimaksulla. Ensimmäisenä Suomessa autojen lämmitys ja lataus puhtaalla, paikallisella Lähisähköllä.



Kiinnostuitko? Ota yhteyttä ja lue lisää palvelusta osoitteessa www.lahisahkolataus.fi tai soita p. 020 630 3010.



Suurempi ja voimakkaampi

- uusi Wille 675 on nyt täällä!

Olemme julkaisseet Willen suosittuun 600-sarjaan uuden sukupolven ympäristöhoitokoneen, Wille 675:n. Uusi malli tulee osaksi tulevaisuutta edustavaa Delta-sarjaa, tehden seuraava viime syksynä lanseeratulle pienemmälle 475:lle.

**Tehokkuus
Mukavuus
Monipuolisuus**



MYynti:

Etelä-Suomi
Timo Perämäki
040 128 0683

Itä-Suomi
Jukka Särkkä
0400 469 635

Kesk-Suomi
Pasi Eronen
040 846 4746

Lounais-Suomi
Johan Seikkola
040 131 7432

Pohjois-Suomi
Mika Puukkinen
040 176 5125



Seuraa meitä
Facebookissa:
@TekninenKauppa
@WilleSuomi

www.wille.fi



JORMA KOUTONEN • toiminnanjohtaja, Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry

Miksi minä? Miksi ei?"

"JA seuraavassa kohdassa valitaan hallituksen jäsenet ja varajäsenet uudelle toimikaudelle. Olkaa hyvät ja tehkää ehdotuksia..."

Tässä kohtaa taloyhtiön yhtiökousta päät usein painuvat alas ja katseet keskittyvät yhtiökokouksen asiakirjanippuun. On monia syitä siihen, miksi luottamustehtäviin on välillä vaikea rekrytoida väkeä; ajan puute, pienet kokouspalkkiot, hallituskokemuksen puute ja vastuun pelko...

ROHKEASTI MUKAAN

Jos yhtiökokouksessa löytyy kannatus- ta hallitustehtäviin, ei tästä näköalapaikasta kannata kieltäytyä ainakaan vastuukysymysten pelosta. Luottamustehtävän hoitamiseen löytyy ihan riittävästi turvaa ja tukea.

Merkittävimmän helpotuksen hallitustyöhön antaa huolella valittu isännöinnin ammattilainen, joka tuo asioiden käsittelyyn ja päätöksentekoon kiinteistöalan osaamista ja käytäntöjä. Toimiva isännöintipalvelu hoitaa yhtiön

päivittäistä arkea tehokkaasti ja valmistelee hyvin hallituksen päätettäviksi tulevat asiat. Isännöinnin järjestäminen onkin korostetusti yksi hallituksen tärkeimmistä päätöksistä.

Taloyhtiöllä on yleisesti kiinteistö- vakuutus ja yhtiön johdon vastuuvakuutus. Perusvakuutuksiin on usein saatavilla myös lisäturvia.

Kiinteistöliiton jäsenyys puolestaan tarjoaa hallituksen jäsenille asiantuntijoiden neuvonta-apua, koulutusta hallitustyöhön ja taloyhtiöitä koskeviin muihin teemoihin sekä tärkeää ajankohtaistietoa. Jäsenkiinteistöjen hallituksen jäsenillä on mahdollisuus mm. henkilökohtaisten verkkokurssien kautta opiskella hallitustyössä tarvittavia taitoja ja valmiuksia ajasta ja paikasta riippumatta. Vaikeitakin päätöksentekotilanteita helpottaa puolueettomien asiantuntijoiden nopeasti saatava tuki.

AINA KANNATTAA KYSYÄ

Vahingonkorvaustilanteen syntymisen hallituksen jäsen välttää ennen kaikkea

huolellisella toiminnalla. Kysyminen, kyseenalaistaminen ja tarkistaminen sekä aina tarvittaessa asiantuntijan käyttäminen ovat kestävien päätösten ja hyvien yöunien takeita.

Suomalaisten taloyhtiöiden hallituksissa on noin 300 000 hallituksen jäsentä. Hyvin moni on siis sanonut luottamustehtävälle: kyllä. ■



” Jos yhtiökokouksessa löytyy kannatus- ta hallitustehtäviin, ei tästä näköalapaikasta kannata kieltäytyä ainakaan vastuukysymysten pelosta.”





Asuntosäätiö siirtyi kiinteistöhuollossa yhden kumppanin malliin

70 vuotta täyttävä Asuntosäätiö kilpailutti uuden kiinteistöhuoltomallinsa mukaisesti myös kaikkien Tampereen noin 30 kohteensa kiinteistöhuollon. Aiemman viiden huoltoyhtiön sijasta kiinteistöhuollosta vastaa nyt yksi kumppani.

Valituksi tuli Lännen Kiinteistöpalvelu.

ASUNTOSÄÄTIÖ on Suomen neljänneksi suurin asuinkiinteistöjen omistaja Suomessa. Vuoden 2020 lopussa sillä oli omistuksessaan 17 581 asuntoa, joista 16 572 oli asumisoikeusasuntoja, 456 valtion korkotukemia ja 553 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asumisoikeusasunnot sijaitsevat 31 eri paikkakunnalla ja vuokra-asunnot pääkaupunkiseudulla. Asukkaita säätiön asunnoissa on noin 35 000.

Viime vuonna säätiö käynnisti kiinteistöhuollon uuden toimintamallin mukaiset kilpailutukset. Uusi malli korostaa laadukasta tekemistä. Asukkaille se merkitsee nopeampaa palvelua ja vähemmän häiriöitä asumiseen.

– Palvelusisällöt päivitettiin niin, että ne ovat yksiselitteisempiä ja helposti ymmärrettäviä molemmille osapuolille. Tehäväkokonaisuudet jaettiin eri vuodenaajoille ja tehtäväluetteloista saatiin monin verroin selkeämpiä, kertoo Asuntosäätiön kiinteistöpäällikkö **Teemu Jalomäki**.

– Palveluntuottajien lukumäärän tiivistäminen toi helpotusta myös laadun valvontaan. Kun esimerkiksi Tampereella laadunvalvontapalaveraja pidettiin aiemmin kolmesti vuodessa viiden kumppanin kanssa, nyt toisena osapuolena on vain yksi palveluntuottaja. Palaverien määrä väheni radikaalisti.

ASUKKAILLA SANANSA SANOTTAVANA

Tilajana laatu merkitsee paljon Asuntosäätiölle. Eri puolille maata kumppaniksi valittiin pääosin yrityksiä, jotka tunnettiin entuudestaan ja joiden tiedettiin hoitavan kiinteistöhuollon tehtävät huolellisesti.

– Seuraamme koko ajan esimerkiksi asiakaspalveluumme tulevien vikailmoitusten määrää, niiden vastaanotto- ja läpimenoaikoja sekä avoimena olevien töiden määrää. Valtakunnallisesti käsittelemme noin 11 000 palvelupyyntöä kuukaudessa. Myös isännöinti tekee omaa auditointia kiinteistöhuollon toteutumisesta. Lisäksi asukkailla kerätään NPS-kyselyllä laadullisia arvioita kokemastaan. Asukkaat saivat myös kertoa toiveensa kilpailutuksen sisällöistä ja kumppanivalinnoista, Teemu Jalomäki kertoo.

Asumisoikeusasunnoissa asukkaat voivat omalta osaltaan vaikuttaa hoitovastikkeeseen esimerkiksi tekemällä jonkin osan huoltotöistä talkoilla. Senkin vuoksi asukkaiden kuuleminen kilpailutuksen yhteydessä oli ensiarvoisen tärkeää.

Tampere on Asuntosäätiölle merkittävä toiminta-alue.

– Tampere on kehittyvä kaupunki,

jonne suunnittelemme parhaillaan muun muassa uudiskohdetta. Käyttöasteet Tampereen kiinteistöissä ovat jatkuvasti huipuluokkaa, liki 100 prosentin tasolla, Jalomäki toteaa.

KALUSTO TARPEEN MUKAAN

Tampereella Asuntosäätiön yli 900 asunnon isännöintiä hoitaa **Satu Karinen** Realialta. Hän pitää tärkeänä, että yhteistyö eri osapuolten välillä on toimivaa, eikä sooloilua ilmene.

– Länsi on hoitanut asiansa aina hyvin. Huomaa, että he ovat toimineet pitkään ja heillä on asioiden hoitamisen ja tekemisen meininki.

Aiemmin Tampereen kiinteistöjä hoitamassa oli hyvin erikokoisia yrityksiä erilaisin resurssein.

– Kilpailutuksessa kiinnitettiin huomiota muun muassa kalustoon. Niissä oli paljon yritysten välisiä eroja. Asioiden sujumisen kannalta on tärkeää, että lumenluonnissa, hiekanpoistossa, pihojen pesussa tai lehtien poistossa palveluntuottajalla on käytössään tehokas ja kohteeseen sopeva kalusto, Karinen toteaa.

Myös isännöinnille laadun valvonta ja auditointi on helpompaa, kun usean kumppanin sijaan niitä on vain yksi.

– Eri toimijoilla on erilaiset näkemykset asioiden hoitamisesta. Yhden kanssa yhteinen näkemys löytyy helpommin. Nyt kun Lännelle siirtyi iso joukko uusia kiinteistöjä, vie tietysti aikansa, että niiden ominaispiirteet tulevat heille tutuiksi. Aluksi yhteydenpito voi olla sen vuoksi tiiviimpää. ■

Rahallisella palkitsemisella on väliä

Palkkiorahasto on koko henkilöstön palkitsemisen keino, joka tehostaa organisaation palkkiojärjestelmää. Rahastojen määrä on kasvanut huimaa vauhtia, ja nyt yli 150 000 suomalaista on rahaston jäseniä.

Mandatumin palkkiorahastojen asiantuntija Simopekka Katajala, mikä selittää palkkio- eli henkilöstörahastojen kasvavan suosion?

Yksi syy menestykseen on se, että henkilöstö nähdään yhä enemmän yrityksen keskeisenä menestystekijänä ja palkitsemiseen halutaan panostaa. Myös tietoisuus palkkiorahaston eduista on kasvanut ja se sopii käytännössä kaiken kokoisille yrityksille osaksi koko henkilöstön palkitsemista.

Lisäksi palkkiorahasto on henkilöstön arvostama etu. Se tarjoaa merkittävät vero- ja sivukulusäästöt, sillä työntekijä saa palkkionsa rahastosta jopa 48 % käteismaksua suu- rempina, kun palkkioista ei makseta henkilösivukuluja - lisäksi nostoista 20 % on verovapaata. Palkkiorahasto on erittäin hyvä väline pitkän aikavälin säästämiseen ja toimii joustavasti erilaisissa elämäntilanteissa. Se on yrityksille oiva kilpailuvaltti myös niissä tilanteissa, kun yritykseen rekrytoidaan uusia ihmisiä.



Millaiselle yritykselle palkkiorahasto sopii?

Palkkiorahasto sopii kaikenlaisille yrityksille, jotka haluavat palkitsemisella ohjata tekemistä kohti yrityksen tavoitteita ja tehdä sen mahdollisimman vaikuttavasti ja tehokkaasti. Asiakaskuntamme vaihtelee pienistä asiantuntijayrityksistä suuriin ja monialaisiin pörssiyrityksiin. Palkkiorahaston voi perustaa käytännössä mikä tahansa yli 10 työntekijän yritys tai organisaatio.

Motivoiko raha ihmisiä tekemään työnsä paremmin?

Kyllä. Viime aikoina on keskusteltu paljon työn merkityksellisyydestä ja työn imusta. Kun työntekijöitä pyydettiin asettamaan eri motivaatiotekijät tärkeysjärjestykseen sen mukaan, miten ne kannustavat tekemään työn erityisen hyvin, nousi rahallinen palkitseminen tärkeimmäksi motivaattoriksi.

Haluaisin omaan työpaikkaani palkkiorahaston. Mitä voin tehdä?

Kannattaa ehdottaa, että palkkiorahasto otetaan työpaikaksi uudeksi henkilöstöeduksi. Idea voi esittää esimerkiksi suoraan omalle esimiehellesi, yrityksen johdolle tai henkilöstöhallinnon ammattilaisille.

Ota yhteyttä

SIMOPEKKA KATAJALA

Vastuuyhteyspäällikkö / Palkkiorahastot
simopekka.katajala@mandatumlife.fi
040 720 1112

Kun haluat varmistaa yrityksellesi toimivan palkitsemisen kokonaisuuden, autamme mielellämme.

MANDATUMLIFE.FI/PALKITSEMINEN

 **MANDATUM LIFE**

Yksi kontakti riittää. Peukut sille.

ASIAKASPALVELU

avoinna arkisin klo 8–16

Lisäksi jokaisen kuukauden ensimmäinen ja viimeinen arkipäivä klo 8–17.

Kokkolankatu 4, 33300 Tampere

Puh. 03 3142 3400

lkpalvelu@lkpalvelu.fi

www.lkpalvelu.fi



lännenkiinteistöpalvelu

PETRI MÄKELÄ

liiketoimintajohtaja
puh. 040 523 8400
petri.makela@lkpalvelu.fi

KAROLIINA STENVIK

asiakaspäällikkö
puh. 050 544 6997
karoliina.stenvik@lkpalvelu.fi

AKI OJALA

yksikönpäällikkö
puh. 040 821 2262
aki.ojala@lkpalvelu.fi

OLLI AHOLA

huollon esimies
olli.ahola@lkpalvelu.fi

VELI-MATTI KEMPPINEN

huollon esimies
veli-matti.kemppinen@lkpalvelu.fi

JUHA SILVAN

huollon esimies/ulkoaluevastaava
juha.silvan@lkpalvelu.fi



lännenkorjauspalvelu

AKI OJALA

yksikönpäällikkö
puh. 040 821 2262
aki.ojala@lkpalvelu.fi

JUSSI LUOKOLA

korjauspalvelun esimies
puh. 040 709 1029
jussi.luokola@lkpalvelu.fi



lännentekniset palvelut

KAROLIINA STENVIK

teknisten palveluiden päällikkö
puh. 050 544 6997
karoliina.stenvik@lkpalvelu.fi



lännensiivouspalvelu

SAILA AHONEN

palvelupäällikkö
puh. 050 433 6444
saila.ahonen@lkpalvelu.fi



lännenviherpalvelu

KATRIINA KUDJOI

viherpalvelupäällikkö
puh. 050 375 2039
katriina.kudjoi@lkpalvelu.fi



lännenisännöintipalvelu

SARI PAJUNEN

isännöintipäällikkö
puh. 050 409 4599
sari.pajunen@lkpalvelu.fi



Valkeakosken Kiinteistöpalvelu

RAIJA VIJAKAINEN

vastaava isännöitsijä
puh. 050 363 9388
raija.viljakainen@vlkkip.fi



Päivystys 24 h
0500 620 124

Oven avaukset työajan ulkopuolella
Tampereen Vartiointi 010 3950 101