

TALOYHTIÖ 2018

Kylpyhuoneiden riskit ja kunnossapitovastuut taloyhtiössä

Mikko Peltokorpi

Toimitusjohtaja, kiinteistöneuvos

mikko.peltokorpi@matinkylanhuolto.fi

Vastuunjako kylpyhuoneessa

- Vastuut asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen mukaan
- Yhtiön vastuulle kuuluvat:
 - Vedeneristeet ja sen alapuoliset rakenteet
 - Lämmityksen riittävyys
 - Ilmanvaihdon riittävyys (mm. kynnysrako)
- Osakkaan/asukkaan vastuulle kuuluvat
 - Vedeneristeiden päällä olevat rakenteet ja pinnoitteet
 - Tilojen kestävä ja asiallinen käyttö
 - Huolellinen havainnointi ja ongelmista ilmoittaminen

Tyypillisiä rakennus- ja remontointivirheitä

- Virheelliset rakenneratkaisut
- Väärin ja valvomatta tehdyt muutostyöt kyseisen tilan koko elinkaaren aikana
- Oikeiden vedeneristeiden puuttuminen
- Tulvakynnyksen ja/tai oviraon puuttuminen
- Lämmönlähteen poistamiset

Asumistottumusten merkitys

- Asumisen kulttuuri on hyvin kirjavaa
- Tilan ilmankierto ei toimi tai se on estetty ymmärtämättömyydestä tai välinpitämättömyydestä johtuen
- Aivan kohtuuttomia kosteuskuormia pyykkien kuivatuksesta tai ”teinien lotrauksesta”

Jatkuu..

Asumistottumusten merkitys

- Tilojen siivous täysin tekemättä, hometta löytyy eri väreissä
- Home vaatii syntyäkseen aina neljä komponenttia:
 - Suotuisan pinnan / materiaalin
 - Sopivan lämpötilan
 - Huoneilman mikrobeja
 - Haitallisen kosteuden

Arjen keinoja ongelmien minimoimiseksi

- Taloyhtiön oman toiminnan terävöittäminen
 - Yhtiön hallinto voi halutessaan hoitaa asiat varsin fiksusti
 - Yhtiön pitää ottaa hieman lain vaatimaa minimiä isompi vastuu ja isompi rooli eikä jäädä kinastelemaan yksityiskohdista
- Osakkaiden / asukkaiden kanssa käytävä vuorovaikutuksen tapa ja taso
 - Häiriköitä on aina, mutta hallittu toiminta ja hyvä kulttuuri on tartutettavissa lähes kaikkiin yksilöihin

Taloyhtiön oman toiminnan terävöittäminen

- Pitkäjänteisen omaisuudenhoidon periaatteet selviksi (strategiat, kunnossapito-ohjelmat yms.)
- Märkätilojen määräaikaistarkastukset 5-10 v välein
- Katselmuksista toimenpiteisiin ja korjaukset pyörimään jatkuvana virtana
- Märkätilakorjauksille selvät pelisäännöt ja menettelytavat
- Kaiken tekemisen huolellinen valvonta ja dokumentointi

Osakkaan/asukkaan osallistaminen

- Lisää motivoivaa ja selkeää viestintää
- Vastuiden ja velvoitteiden oikeanlaista esiintuomista ja korostamista
- Pelisäännöt selviksi ja niiden jatkuvaa toistamista
- Asumiseen opettaminen mm. asumisoppailla yms.
- Yleisesti panostusta ennakoivaan ja ehkäisevään toimintaan jälkijättöisen ongelmien kanssa taistelun sijasta

Kiinteistönomistajan rooli ongelmatilanteessa

- Kaikki ongelmailmoitukset on otettava vakavasti, jotta vältetään hysterialta, jota julkinen kirjoittelu ruokkii
- Johdonmukainen ja uskottava toiminta
- Isännöintiorganisaatiolla on oltava selkeä prosessi ja laajaa osaamista itsellä tai verkostossaan ongelman ratkaisua varten
- Yhtiön tahtotila selville heti prosessin alussa
- Prosessin aikana on pidettävä jatkuvaa yhteyttä osallisiin

Viestintä ongelmatilanteessa

- Asiallinen ja oikeansisältöinen viestintä on avainasemassa, lähdetään aina liikkeelle todennäköisimmistä syistä
- Ongelmasta riippuen riittävän laaja kokonaisinformaatio osallisille ongelmanratkaisun todennäköisestä kulusta ja sen kestosta
- Vesivahinkotapauksessa (= kansankielessä homeongelma) täytyy osallisille heti alussa viestittää yleinen ongelmanratkaisun kokonaisprosessin kulku sekä sen yleensä vaatimat vaiheet ja kokonaiskesto, joka voi olla esim. 3 kk

Kun ongelma on hoidettu: seurataan tilannetta

- Toimitaan huolellisesti kaikissa vaiheissa
- Seurataan toimien vaikutuksia riittävän pitkään
- Kun on varmistuttu toimien onnistumisesta, lähdetään korjaamaan ns. jälkiseuraamukset

Kunnossapidon periaateohjelma

Kunnossapidon periaateohjelma omaisuuden hoidon välineenä

- Tehdään MH Oy:ssä kaikille isännöinnin kohteille
- Päivitetään erillisveloituksin joka vuosi
- Hallitus valmistelee yhtiökokoukselle
- Hyväksytään aina yhtiökokouksessa ja liitetään osaksi isännöitsijäntodistusta
- Ohjelmassa historiatiedot sekä tulevat tarpeet 1+4+5 vuoden aikajänteellä

Kunnossapito-ohjelma antaa selvät raamit korjaustoiminnalle

- Ohjelmalla hallitaan pitkäjänteisesti, läpinäkyvästi ja kokonaisvaltaisesti kaikkia yhtiön korjauksia
- Korjaushankkeet teetetään loogisessa järjestyksessä, huomioiden aiemmin tehdyt toimet
- LVV-kuntotutkimus 5 vuoden välein yli 25 v ikäisessä yhtiössä
- Asukaskyselysuositus 2-3 vuoden välein
- Ilmanvaihtokanavien, koneiden ja venttiilien puhdistus ja säätötoimet 5 vuoden välein

LISÄTIETOA UUTUUSOPPAASTA!

- Vastuunjako
- Huolto ja käyttö
- Riskien tunnistaminen
- Korjaaminen
- Kestävä kunnossapito



**KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY**

Osasto 102



KESÄÄ KOHTI KEPEIN MIELIN!

www.matinkylanhuolto.fi

