



Isännöintialan yrityksen teknisten palveluiden ja osaamisen kehittäminen

Elina Väisänen

2022 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

Isännöintialan yrityksen teknisten palveluiden ja osaamisen kehittäminen

Elina Väisänen
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Marraskuu, 2022

Elina Väisänen

Isännöintialan yrityksen teknisten palveluiden ja osaamisen kehittäminen

Vuosi 2022 Sivumäärä 355

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, että mihin suuntaan Retta isännöinnin teknisen yksikön osaamista sekä palveluntarjontaa lähdetään tulevaisuudessa kehittämään, jotta 35 % kasvutavoite liikevaihtoon voidaan saavuttaa lyhyellä aikavälillä. Opinnäytetyön tarkoituksen oli myös luoda toimeksiantajan käyttöön apuväline osaamisen kartoittamiseen ja liiketoiminnan kasvattamisen tueksi.

Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, että minkälainen tekninen osaaminen korostuu isännöintialalla tulevaisuudessa. Tavoitteena oli myös selvittää, että mitkä ovat toimeksiantaja yrityksessä työskentelevien näkemys koulutus- ja pätevyysvaatimuksista rakennusalalla, kun suurta osaa niistä ei laissa vaadita. Opinnäytetyön toimeksiantaja yrityksenä toimi Retta isännöinti Oy.

Tietopohja koostuu Retta isännöinnin teknisten asiantuntijoiden tämänhetkisistä työtehtävistä sekä niiden koulutus ja pätevyysvaatimuksista. Tietopohjaan on avattu myös työtehtäviä sekä niiden koulutus- ja pätevyysvaatimuksia, joihin silloinen tekninen päällikkö halusi yksikön palveluntarjontaa ja osaamista laajentaa.

Aineistonhankintaan on käytetty menetelmänä haastattelua. Haastattelun tarkoituksena oli syventyä kehittämistyön tavoitteisiin ja saada toimeksiantaja yrityksessä työskentelevien näkökulmaansa kehitteillä olevaan osaamisen kartoittamisen apuvälineeseen.

Tiedon keruun ja haastatteluista saatujen tulosten perusteella yritykselle on annettu kehitysideoita teknisen yksikön osaamisen kehittämiseksi ja näin ollen opinnäytetyön lopullinen tarkoitus muuttui. Keskeinen tulos oli, että Retta isännöinnin tekninen yksikön kannattaisi keskittyä palveluntarjonnan ja osaamisen kasvattamisessa laajempiin kokonaisuuksiin ja unohtaisi ainakin tällä hetkellä yksittäiset kuntoarviot ja tutkimukset. Nämä laajemmat kokonaisuudet ovat korjausrakentamisen- ja energiapalveluiden kehittäminen. Näihin tuloksiin vaikutti haastatteluiden tulosten lisäksi se, että energia-asiat ja korjausrakentaminen ovat ajan-kohtaisia aiheita alalla nyt ja tulevaisuudessa.

Asiasanat: tekninen asiantuntija, isännöinti, pätevyysvaatimukset

Elina Väisänen

The development of the real estate management's technical services and skills

Year 2022

Pages

355

The purpose of the thesis was to find out which direction the Real estate management company Retta's technical unit will expand their skills and services so they can reach their 35% growth target for turnover within a short period of time. The purpose of the thesis was also to create a tool for the client's use to map the skills and to support business growth.

The aim of the thesis was to find out what kind of technical expertise will be emphasized in the industry in the future. The goal was also to find out what are views of the people working in Retta isännöinti Oy regarding the education and qualification requirements in the construction when most of them are not required by law. Retta isännöinti Oy is the client of the thesis.

The base consists of the current tasks of the technical experts, as well as their education and qualification requirements. In the thesis I have also opened the tasks and their training and qualification requirements, to which the technical manager at the time wanted to expand the services and expertise of the technical unit.

Interview has been used as a method for data acquisition. The purpose of the interview was to delve deeper into the goals of the development work and to get the perspective on tool under development of the people working in the company.

Based on the collected background information and the results obtained from the interviews, the company has been given development ideas to develop the competence of the technical unit and thus the final purpose of the thesis changed. The key result was that the technical unit of Retta isännöinti Oy should focus on bigger entities, and to forget individual condition evaluations and surveys at least for the moment. These bigger entities are the development of renovation construction and energy services. In addition, to the results of the interviews, these results were influenced by the fact that energy matter and renovation constructions are current topics in the industry now and in the future.

Keywords: Technical expert, Real estate management, Qualification requirements

Sisällys

1	Johdanto.....	6
1.1	Opinnäytetyön tavoitteet ja rajaus.....	6
1.2	Tutkimusmenetelmä ja tietopohja	7
2	Opinnäytetyön toimeksiantaja	8
3	Isännöintitoimisto osana asunto-osakeyhtiön hallintaa ja kiinteistönpitoa	9
3.1	Teknisen asiantuntijan rooli isännöintitoimistossa	9
3.2	Teknisen asiantuntijan työhön valmistavat tutkinnot.....	10
4	Teknisen yksikön työtehtävät.....	11
4.1	Osakasmuutostyöt.....	12
4.2	Muut työt	13
5	Teknisen yksikön palvelutarjonnan laajentaminen	13
5.1	Kuntoarvio.....	13
5.2	Kuntotutkimus	15
5.2.1	Lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmien kuntotutkimus.....	15
5.2.2	Sähkölaitteiden kuntotutkimus	16
5.2.3	Märkätilojen kuntotutkimus.....	16
5.3	Sähköautonlatauspiste taloyhtiöön	17
5.4	Korjausrakentamisen hankesuunnittelu ja toteutus.....	17
5.5	Lisärakentaminen	18
6	Tutkimusmenetelmä	18
6.1	Tutkimuksen kulku, toteutus ja analysointi	19
6.2	Haastatteluiden yhteenveto	21
7	Teknisen yksikön osaamisen kehitys tulevaisuudessa	23
8	Työn arviointi	26
	Kuviot	33
	Liitteet	34

1 Johdanto

Omistusasunto on suomalaisille koti, mutta yleensä myös suurin yksittäinen sijoitus (Viiala & Rantanen 2015, 5). Tästä syystä on tärkeää kiinnittää huomiota siihen, miten osakkaiden omaisuuden arvoa pidetään yllä tai jopa kasvatetaan. Tärkeää on myös huomioida, että miten ja minkälaisin kustannuksin taloyhtiötä hoidetaan. (Suomela 2018, 394.) Kun rakennus on valmis ja otettu käyttöön, alkaa välittömästi kiinteistön huolto, hoito ja kunnossapito. Asumisen terveellisyyteen ja turvallisuuteen, viihtyvyyteen, omaisuuden arvon kehittymiseen sekä kustannuksiin taloyhtiössä voidaan vaikuttaa ennakkoinnilla ja suunnitelmallisuudella. (Suomela 2018, 394.)

Opinnäytetyö toteutetaan Retta Groupille ja tarkemmin määriteltynä Retta isännöinnin tekniselle yksikölle. Opinnäytetyön tarve on tullut ilmi, kun yrityksen johto on asettanut pääkaupunkiseudun tekniselle yksikölle 35 % kasvutavoitteen liikevaihtoon lyhyellä aikavälillä. Opinnäytetyön tarkoituksena on kehittää tekniselle yksikölle teknisen asiantuntijan pätevyysvaatimusluokat, joihin tullaan kokoamaan nykyisten ja tutkimuksessa selvinneiden mahdollisten uusien työtehtävien koulutus ja henkilöpätevyys vaatimuksia. Asiantuntijan pätevyysvaatimusluokat auttavat yritystä kartoittamaan olemassa olevan henkilöstön osaamista ja sitä kautta kehittämään yksikön pätevyystasoa koulutusten ja rekrytointien kautta.

Opinnäytetyön luvussa yksi esittelen opinnäytetyön aiheen, rajauksen ja tavoitteet. Luvussa yksi esittelen myös lyhyesti opinnäytetyön tutkimusmenetelmän ja tietopohjan. Luvussa kaksi esittelen opinnäytetyön toimeksiantajan. Kolmannessa luvussa kerron lyhyesti isännöintitoimiston roolista asunto-osakeyhtiön hoidossa. Samassa luvussa kerron teknisen asiantuntijan roolista isännöintitoimistossa sekä kerron teknisen asiantuntijan työhön valmistavista tutkimuksista. Luvussa neljä ja viisi käsittelen Retta isännöinnin Helsingissä sijaitsevan teknisen yksikön tämänhetkisiä työtehtäviä sekä niitä työtehtäviä, joihin tekninen yksikkö haluaa palveluntarjontaansa laajentaa sekä kyseisiin tehtäviin liittyviä ammatillisen osaamisen vaatimuksia. Kappaleessa kuusi ja seitsemän kerron opinnäytetyön tutkimusmenetelmästä, tutkimuksen kuluista sekä toteutuksesta sekä avaan tutkimuksen tuloksia. Kahdeksanteen kappaleeseen tulen kehittämään teknisen asiantuntijan ammatillisen osaamisen vaatimusluokat. Viimeisessä kappaleessa keskitytään työn arviointiin.

1.1 Opinnäytetyön tavoitteet ja rajaus

Opinnäytetyön tavoitteena on kartoittaa teknisen asiantuntijan pätevyys- ja koulutusvaatimuksia toimeksiantajan määrittämässä työtehtävissä isännöintialalla ja tiedon perusteella luoda toimeksiantajalle työkalu olemassa olevan henkilöstön osaamisen kartoittamiseen ja rekrytointin tueksi. Tämä on merkittävä asia toimeksiantajalle, joka haluaa kasvattaa

liiketoimintaansa. Liiketoiminnan kasvattamisen edellytyksenä on se, että asiantuntijoilla on tarvittava osaaminen vaadittuihin työtehtäviin.

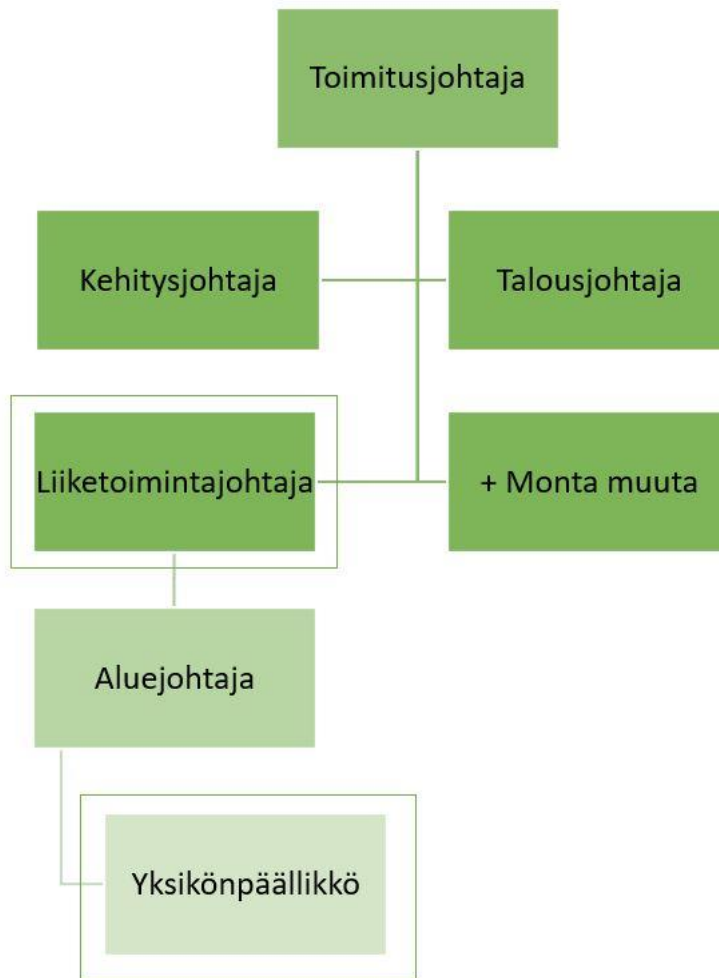
Teknisen yksikön liikevaihtoa ei saa kasvatettua olemassa olevan henkilöstön avulla vaan toimintaa tulee kasvattaa rekrytoimalla uutta henkilöstöä. Entinen teknisen päällikön mukaan tällä hetkellä Pääkaupunkiseudulla Retta isännöinnissä työskentelee kymmenen teknistä asiantuntijaa. Opinnäytetyö toimii pohjana olemassa olevan henkilöstön pätevyystason kartoittamiseen. Kun olemassa olevan henkilöstön pätevyystaso on selvitetty, voi yritys aloittaa heidän koulutuksensa vaativampiin tehtäviin sekä alkaa täydentämään yksikön pätevyystasoa uudella henkilöstöllä.

Opinnäytetyön aihe rajautuu teknisen asiantuntijan osaamisen osalta rakennus- ja kiinteistöalan koulutuksiin ja alan henkilösertifikaatteihin. Opinnäytetyössä ei käsitellä esimerkiksi teknisen asiantuntijan sosiaalisia taitoja tai kirjoittamistaitoja. Opinnäytetyöhön ei myöskään kuulu henkilöstön osaamisen kartoittaminen, vaan yritys tekee tämän itse käyttäen tukena kehittämänsä työkalua.

1.2 Tutkimusmenetelmä ja tietopohja

Opinnäytetyö on kehittämistyö, jossa hyödynnetään tutkimusmenetelmänä haastattelua. Opinnäytetyössä tullaan haastattelemaan pääkaupunkiseudun teknisen yksikön päällikköä sekä Retta isännöinnin liiketoimintajohtajaa. Haastattelun tarkoituksena on syventyä kehittämistyön tavoitteisiin ja saada heidän näkökulmaansa kehitteillä olevaan osaamisen kartoittamisen taulukkoon. Haastattelu on tärkeä tutkimusmenetelmänä saadakseni toimeksiantajan käyttöön optimaalisen sisällön teknisen asiantuntijan osaamisen vaatimusluokkiin.

Opinnäytetyön tietopohja koostuu Retta isännöinnin teknisten asiantuntijoiden tämänhetkistä työtehtävistä sekä näiden tehtävien koulutus- ja pätevyys vaatimuksista. Tietopohjaan sisällytetään myös teknisen asiantuntijan työtehtäviä ja niiden pätevyysvaatimuksia, joita pääkaupunkiseudun tekninen yksikkö ei tällä hetkellä tee, mutta joihin silloinen teknisen yksikön päällikkö halusi yksikön osaamista kehittää.



Kuvio 1: Havainnollistava kuvio haastateltavien asemasta Retta isännöinti Oy:ssä

2 Opinnäytetyön toimeksiantaja

Opinnäytetyö toteutetaan Retta isännöinti Oy:n pääkaupunkiseudun tekniselle yksikölle. Retta isännöinti Oy on osa Retta Groupia. Retta isännöinti on isännöinnin palveluyritys, joka isännöi ympäri Suomea noin 150 000 kotia. Näin ollen Retta isännöinti on Suomen suurin isännöintialan yritys. Retta isännöinti työllistää Suomessa 700 asiantuntijaa ja toimii yli 40 paikkakunnalla. (Retta Group 2022.)

Retta isännöinnin liikeidea on tarjota isännöintipalveluita taloyhtiöiden kaikkiin elinkaaren vaiheisiin. Retta isännöinti työllistää kiinteistöalan ammattilaisia, joiden tehtävänä on huolehtia kiinteistöistä pitkäjänteisesti ottaen huomioon kiinteistön iän ja erityispiirteet. Isännöintitoimistot vastaavat taloyhtiön toiminnasta ja asumisen mukavuuden parantamisesta päivittäisellä toiminnallaan. (Retta isännöinti 2021.)

Retta Group Oy:hyn kuuluu kiinteistöjohtamisen palveluita tuottavat Retta isännöinti, Retta management ja Retta Sverige sekä kiinteistönvälitykseen erikoistunut huoneistokeskus. Retta Group on suurin pohjoismaiden asiantuntijapalvelukonserni, joka on erikoistunut asuntojen, toimitilojen ja kiinteistöjenhallintaan sekä välitykseen. (Retta Group 2022.) Opinnäytetyöprosessi alkoi silloin kun Retta Group Oy kulki vielä nimellä Realia Group. Realia Group on käynyt läpi brändiuudistuksen, jonka myötä Realia on nyt Retta. Retta brändi julkaistiin 24.5.2022. Brändiuudistus kattaa kaikki liiketoimet Suomessa ja Ruotsissa. Huoneistokeskus jatkaa toimintaa omalla brändillään.

3 Isännöintitoimisto osana asunto-osakeyhtiön hallintaa ja kiinteistöpitoa

Asunto-osakeyhtiön johtamisessa isännöinnillä on merkittävä rooli. Isännöinnin tarkoituksena on tehdä asumisesta vaivatonta ja pitää huolen siitä, että asumiskustannukset pysyvät kohtuullisina. Isännöinti auttaa taloyhtiöiden osakkaita ja hallitusta päätöksenteossa esimerkiksi isojen korjausurakoiden kohdalla. (Isännöintiliitto 2022.)

Isännöitsijän tehtäviin kuuluu asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) mukaan hoitaa taloyhtiön päivittäistä hallintoa sekä huolehtia rakennuksen ja kiinteistön pidosta hallituksen antamien määräysten ja ohjeiden mukaan. Isännöinti on taloyhtiöiden talouden ja toiminnan suunnittelu, erilaisten palveluiden ja asioiden hoitamista ja hankintaa (Sallinen 2018, 15). Isännöitsijä ei hoida taloyhtiöiden isännöintiä yksin (Sallinen 2018). Rettalla Isännöitsijän rinnalla taloyhtiön päivittäisestä hoitamisesta vastaa asiakaspalvelu, kiinteistösihteerit, kirjanpitäjät, lakiasiantuntijat ja tekniset asiantuntijat (Retta isännöinti 2022).

3.1 Teknisen asiantuntijan rooli isännöintitoimistossa

Partisen & Karhun (2021) mukaan hallinnollisen isännöinnin lisäksi suurin osa isännöintitoimistoista tarjoaa nykyään myös teknisten asiantuntijoiden palveluita. Yhdistämällä hallinnollisen ja teknisen isännöinnin osa-alueet, pystytään palvelemaan taloyhtiöitä laadukkaammin ja monipuolisemmin. Tekninen asiantuntija on erikoistunut taloyhtiön teknisiin tarpeisiin. Tekninen asiantuntija toimii isännöitsijän ja taloyhtiön tukena tarjoten taloyhtiöille lisäpalveluita asunto-osakeyhtiöiden erilaisiin tarpeisiin. (Partinen, T & Karhu, J. 2021.)

Tekniset asiantuntijat palvelevat asunto-osakeyhtiöitä muun muassa pienkorjaushankkeissa ja tarkastus- sekä katselmuspalveluissa. Tekninen asiantuntija voi myös tehdä märkätilojen kosteus- ja kuntokartoituksia, valvoa osakasmuutostöitä sekä tehdä laajasti erilaisia tarveselvityksiä ja kartoituksia. (Retta isännöinti 2022.)

Tekninen asiantuntija toimii taloyhtiön edustajana, mikäli suunnitteilla on laajoja korjaushankkeita. Edustajan roolissa tekninen asiantuntija hoitaa esimerkiksi konsultti- ja

suunnittelijakilpailutukset. Teknisellä asiantuntijalla on myös tärkeä rooli pienemmissä korjaushankkeissa, nimittäin asiantuntijuutta tarvitaan suunnitteluvaiheesta aina hankkeen valvontaan. (Retta isännöinti 2022.)

Teknistä asiantuntijaa tarvitaan melkein aina, kun taloyhtiössä ilmenee teknisiä ongelmia tai tarpeita. Tällaisia tilanteita voi olla muun muassa vesivahingot, sisäilmaongelmat tai osakkaan tehdessä huoneistoonsa muutostöitä. Teknisen asiantuntijan tehtävänä ongelmatilanteiden lisäksi on tuottaa ja hankkia päätöksenteon tueksi tietoa esimerkiksi teknisten tarkastusten tai katselmuksien, kuntotutkimusten ja kuntoarvioiden muodossa. (Retta isännöinti 2022.)

Menestyäkseen teknisenä asiantuntijana, tulee henkilöllä olla tehtävään soveltuva rakennus- tai kiinteistöalan tutkinto. Tutkinto voi olla esimerkiksi rakennustekniikan insinööri, rakennusmestari, rakennusinsinööri tai tekninen isännöitsijä. Työssä menestyäkseen henkilöllä tulee olla myös tuntemusta rakentamismääräyskokoelmista sekä rakennusalan yleisistä sopimusehdoista ja osaamista rakennustekniikasta sekä rakennusfysiikasta. (Retta Group 2022.)

3.2 Teknisen asiantuntijan työhön valmistavat tutkinnot

Tehdessäni taustatyötä teknisen asiantuntijan koulutusvaatimuksista, silloinen tekninen päällikkö kertoi, että teknisen asiantuntijan työhön ei edellytetä mitään tiettyä rakennus- tai kiinteistöalan tutkintoa tai pätevyyttä. Työkokemus ja hyvä yleistieto rakennusalasta on arvokasta. Yrityksillä on vastuu palkata asiantuntevaa henkilöstöä, vaikka minimi vaatimuksia työtehtävälle ei ole. Alle on koottu esimerkki tutkintoja, jotka valmistavat rakennusalalle pyrkiviä toimimaan teknisenä asiantuntijana. Nämä esimerkit eivät rajaa pois muita mahdollisia tutkintoja tai työkokemusta, joiden pohjalta henkilö voi olla pätevä teknisen asiantuntijan työhön.

Teknisen isännöitsijän peruskoulutus ja tutkinto (Perus TEK) antaa henkilölle perusvalmiudet toimia teknisenä isännöitsijänä. Tutkinnon suorittaneella on pätevyys hoitaa teknisen asiantuntijan työtehtäviä asiantuntijana. Koulutuksessa keskitytään tekniseen ylläpitoon, talotekniikkaan, korjaustöiden hallintaan, kiinteistöpalvelujen hankintaan, kunnossapitovastuun jakautumiseen sekä turvallisuustekijöihin ja viranomaisyhteistyöhön. (Kiinko 2022.)

Rakennusmestarin (AMK) -tutkinto antaa valmiudet työskennellä työnjohdossa infrarakennustyömaille sekä talonrakentamisessa. Keskeisin osa koulutusta on Rakennussuunnittelu, korjausrakentaminen, työmaatekniikka, rakentamistalous ja statiikan perusteet. (Seamk 2022.) Silloinen tekninen päällikkö korosti, että rakennusmestarin koulutuksella ei pääse tekniseksi asiantuntijaksi suoraan koulun penkiltä. Rakennusmestarin koulutus on hyvä pohja tehtävään, mutta työkokemuksella on suurempi painoarvo työssä menestymiselle.

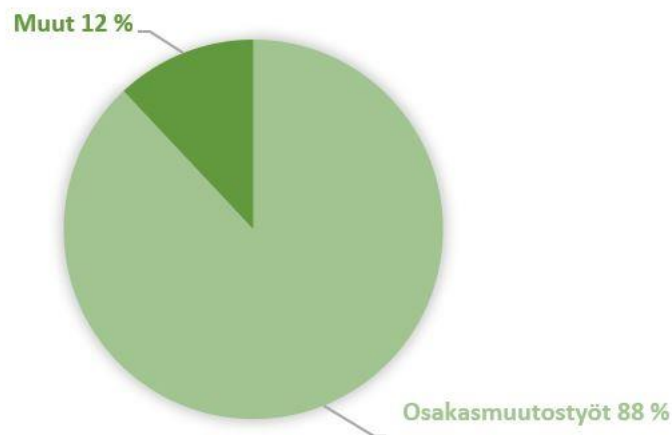
Talotekniikan insinöörin (AMK) -tutkinto antaa henkilölle valmiudet toimia teknisenä asiantuntijana. Tutkinnon suorittaneella on pätevyys hoitaa teknisen asiantuntijan työtehtäviä asiantuntijana sekä toimia LVI-alan työnjohto- ja suunnittelu tehtävissä. Keskeisin osa koulutusta on LVI-tekniikka sekä perustiedot sähkötekniikasta, rakennustekniikasta ja automaatiotekniikasta. (Xamk 2022.) Tekninen päällikkö korosti, että koulutus on hyvä pohja tehtävään, mutta työkokemuksella on suurempi painoarvo työssä menestymiselle.

Rakennustekniikan insinööri (AMK) -tutkinto antaa valmiudet työskennellä rakennusten sekä rakenteiden suunnittelutehtävissä, työnjohdon tehtävissä sekä korjausrakentamisen suunnittelu ja kuntotutkimus-tehtävissä. Keskeisin osa koulutusta on rakentamis- ja rakennetekniikka. Opintojen ohella opiskelijoita kannustetaan hankkimaan mahdollisimman paljon työkokemusta, koska tämä tukee oppimista ja valmistaa heitä työelämään. (Xamk 2022, Metropolia 2022.)

4 Teknisen yksikön työtehtävät

Pääkaupunkiseudun teknisen yksikön työtehtävät jaetaan yrityksen sisällä kategorioihin osakasmuutostyöt ja muut työt. Osakasmuutostyöt ovat työllistävän työtehtävä tekniselle yksikölle. Alle olen koonnut kuvion tekniseen yksikköön tulleista osakasmuutostöistä ja muut työt tehtävistä aikaväliltä 1.1.2022-5.4.2022. Tiedot ovat yrityksen omasta toiminnanohjausjärjestelmästä. Kuten kuvioista näkee, osakasmuutostöiden prosentuaalinen osuus teknisen yksikön työtehtävistä on merkittävästi suurempi kuin muut työt osiolla. Teknisellä yksiköllä on tavoitteena laajentaa muut työt kategorian työtehtäviä saadakseen kasvatettua liikevaihtoaan sekä parantamaan taloyhtiöiden saatavilla olevaa palveluntarjontaa yrityksen sisällä. Opinnäytetyössä käsitellään osakasmuutostöitä ja muut työt osiota, mutta pääpaino opinnäytetyön sisällössä on palveluiden laajentamisessa ja uusien mahdollisten työtehtävien koulutus ja henkilö-pätevyyksissä.

RETTA ISÄNNÖINNIN TEKNINEN YKSIKKÖ



Kuvio 2: Tekniseen yksikköön saapuvien osakasmuutostöiden ja muiden töiden prosentuaalinen suhde aikavälillä 1.1.2022-5.4.2022. Tiedot ovat yrityksen omasta resurssinhallintajärjestelmästä

4.1 Osakasmuutostyöt

Omalla kustannuksellaan osakkaalla on oikeus tehdä muutoksia osakehuoneistossa (Viiala & Rantanen 2015, 104-105). Asunto-osakeyhtiölain (2009/2599) mukaan osakkaan tulee ilmoittaa yhtiölle sellaisesta suunnitteilla olevasta muutos- ja kunnossapitotyöstä, joka voi vaikuttaa rakennuksen, kiinteistön tai huoneiston osaan, joka on toisen osakkaan tai yhtiön vastuulla. Mikäli osakas remontoidessaan koskee yhtiön vastuussa oleviin rakenteisiin, on yhtiöllä oikeus valvoa, että muutostyö tehdään oikein ja toteutetaan hyvän rakennustavan mukaisesti (Viiala & Rantanen 2015, 102). Yrityksen tietojenhallintajärjestelmästä käy ilmi, että valvottavia osakasmuutostöitä ovat muun muassa kylpyhuone- ja keittiöremontit sekä ilmalämpöpumppujen asentaminen

Teknisen asiantuntijan työ alkaa muutostyöilmoituksen vastaanottamisesta. Tekninen asiantuntija tarkistaa ilmoituksen oikeellisuuden ja ilmoitusvaateen. Tekninen asiantuntija siis tarkistaa, että tarvitseeko muutostyöhön taloyhtiön hyväksyntää ja teknisen asiantuntijan valvontaa. Mikäli muutostyössä kosketaan yhtiön vastuulla oleviin rakenteisiin alkaa teknisen asiantuntijan työt selvittämällä, että voidaanko muutostyöilmoitus hyväksyä vai tarvitaanko ilmoituksen käsittelyyn lisätietoja, tarkennuksia tai yhtiön rakennuslupaa. (Retta intranet 2022.) Yrityksessä toimiva tekninen asiantuntija kertoi, että tämän jälkeen laaditaan osakkaalle muutostyöohje. Muutostyöohje sisältää taloyhtiön ohjeet ja ehdot muutostyölle. Muutostyöohje sisältää myös tiedon remontin valvonnan tarpeellisuudesta ja valvontakertojen määrästä.

Osaksmuutostöiden valvontaan ei tarvitse erillistä henkilöpätevyyttä lukuun ottamatta kylpyhuoneremonttien valvontaan. Kylpyhuoneremonttien valvojalla olisi hyvä olla märkätilatöiden valvojan henkilösertifikaatti. Yrityksessä työskentelevän teknisen asiantuntijan mukaan, kaikilla teknisessä yksikössä ei ole märkätilojen valvojan sertifikaattia, mutta he ovat kaikki kokemuksellaan päteviä suorittamaan märkätilojen remontin valvontaa. Tekniset asiantuntijat voivat tehdä märkätilatöiden valvontaa ilman sertifikaattia, mutta sertifikaatti olisi hyvä olla, koska se todistaa henkilön olevan märkätilojen asiantuntija. (Eurofins Expert Services 2022). Märkätilatöiden valvojan henkilösertifikaatin myöntää Eurofins Expert Services Oy. Eurofins Expert Services Oy on osa laajempaa kansainvälistä Eurofinssiä. Eurofins Expert Services Oy puolueeton ja riippumaton organisaatio, joka tarjoaa sertifiointi-, testaus- ja tarkastuspalveluita. (Eurofins Expert Services 2022.)

4.2 Muut työt

Muut työt kategoria kattaa kaikki muut teknisen yksikön työtehtävät lukuun ottamatta osaksmuutostöitä. Tällä hetkellä teknisessä yksikössä muut työt kategoriaan kuuluvat kiinteistön kunnossapitotarveselvitykset ja niiden pohjalta kunnossapitosuunnitelman laatimiset, korjaustöiden kilpailutukset, suppeat selvitykset isännöitsijän pyynnöstä sekä esimerkiksi vesivahinkojen korjausten valvonta. Keskustelin yrityksessä toimivan teknisen asiantuntijan kanssa aiheesta. Hänen sanojensa mukaan muut työt kategorian työtehtäviä voi tehdä pätevä tekninen asiantuntija, jolla on tehtävään sopiva rakennus- tai kiinteistöalan tutkinto ilman mitään erillisiä henkilösertifikaatteja tai koulutuksia.

5 Teknisen yksikön palvelutarjonnan laajentaminen

Oleellisena osana teknisen yksikön toiminnan laajentamista ja liikevaihdon kasvattamista on laajentaa palveluntarjontaa ja kasvattaa henkilöstön osaamistasoa. Aikaisemmassa kappaleessa käytiin läpi teknisen palvelukeskuksen tämänhetkisiä työtehtäviä ja kyseisten tehtävien koulutus- ja pätevyysvaatimuksia. Tässä kappaleessa syvennyttään työtehtäviin, joihin toimeksiantaja yritys on ilmaissut kiinnostusta laajentaa teknisen yksikön palveluntarjontaa sekä niiden koulutus ja pätevyysvaatimukset. Tässä kappaleessa käsiteltävät kokonaisuudet ovat kuntoarvio ja kuntotutkimukset, sähköautonlatauspisteiden kartoitus, korjausrakentaminen ja lisärakentaminen.

5.1 Kuntoarvio

Kuntoarvion tavoitteena on arvioida kiinteistön nykytilaa ja korjaustarvetta sekä hankkia lähtötietoja kunnossapitosuunnitelmaa varten. Selvitys tehdään pääasiassa materiaaleja rikkomatta, kokemusperäisesti ja aistinvaraisesti. Kuntoarvio antaa kokonaiskuvan kiinteistön nykytilasta, energiataloudesta ja teknisestä kunnosta, joiden pohjalta voidaan ajoittaa ja

mitoittaa korjaus- ja kunnossapitotoimet oikein. Jotta kiinteistöä voidaan hoitaa suunnitelmallisesti läpi koko sen elinkaaren ajan, on hyvin tärkeää päivittää kuntoarvio noin viiden vuoden välein. (Rakennustieto 2019.)

Kuntoarvio



Kuvio 3: Kiinteistön kuntoarvion toteuttamiseen vaadittavat asiantuntijat (Rakennustieto 2019)

Kuntoarviointi tehdään pääsääntöisesti kolmen hengen työryhmässä. Kuten yllä olevasta kuvista näkee, työryhmään kuuluu kolme oman alansa ammattilaista. Nämä ammattilaiset ovat Sähkötekniikan-, LVI-tekniikan- ja rakennustekniikan asiantuntijat. Kuntoarvioinnin toteuttamiseen ei riitä vain oman erityisalan osaaminen. (Työmarkkinatori 2020, Talokeskus 2022.) Onnistuakseen työssään kuntoarvioijalla on oltava tehtävän vaativuuden ja laadun edellyttämä kokemus, koulutus ja ammattitaito (Rakennustieto 2019).

Rettan halutessa laajentaa teknisen yksikön palveluntarjontaa kuntoarvioihin ja tutkimuksiin, tulee yksiköltä löytyä LVI-tekniikan asiantuntija, sähkötekniikan asiantuntija sekä rakennustekniikan asiantuntija. Mikäli Retta haluaa todentaa koulutustaustan lisäksi asiantuntijoiden osaamisen kuntoarvion suorittamiseen henkilösertifikaatilla, tulisi jokaiselta asiantuntijalta löytyä myös kuntoarvioijan pätevyys (PKA). Kuntoarvioijan pätevyys ei ole lakisääteinen, joten laki ei velvoita henkilöpätevyyttä kuntotutkijalta. (Rakennustieto 2019.) Kuntoarvioijan pätevyyden (PKA) myöntää FISE Oy. FISE Oy on LVI-, kiinteistö- ja rakennusalan voittoa tavoittelematon yritys, joka keskittyy henkilöpätevyyksien toteamiseen ja niiden kehittämiseen. (Fise 2022.)

5.2 Kuntotutkimus

Kuntoarviossa ei välttämättä huomata kiinteistössä olevia vaurioita, joita ei näe päälle päin. Piilevien vaurioiden selvittämiseen tarvitaan tarkempia tutkimuksia. (Rakennustieto 2019.) Kuntotutkimus on kuntoarviota yksityiskohtaisempi tutkimus, jonka on tarkoitus täydentää ja tarkentaa kuntoarviossa saatuja tietoja rakennuksen osasta, järjestelmän kunnosta ja korjaustarpeesta. (Suomela, J 2018, 400.)

Entinen Retta isännöinnin tekninen päällikkö kertoi, että tyypillisimpiä kuntotutkimuksia ovat lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmien kuntotutkimus, sähkölaitteiden kuntotutkimus sekä märkätilojen kuntotutkimus. Hän ilmaisi halukkuutta kehittää yksikön palveluntarjontaa edellä mainittuihin tutkimuksiin. Näin ollen opinnäytetyöstä rajataan pois kaikki muut mahdolliset kuntotutkimukset, joita taloyhtiöt voivat haluta suorittaa.

5.2.1 Lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmien kuntotutkimus

Lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmien tutkimuksen tarkoituksena on määrittää putkistojen elinkaari ja kartoittaa putkistojen kunto tutkimushetkellä. Putkistojen kuntotutkimus on hyvä tehdä ensimmäistä kertaa siinä vaiheessa, kun niiden käyttöikä alkaa olla lähellä puolta väliä. Elinkaari kiinteistön viemäriputkistoilla ja vesijohdoilla on noin 50 vuotta. Putkiston kuntotutkimus auttaa taloyhtiötä ajoittamaan putkistojen saneeraushankkeen oikeaan hetkeen sekä välttämään yllättävät putkien rikkoutumiset, vuodot ja käyttökatkokset. Putkiremontti eli linjasaneeraus on asunto-osakeyhtiöiden kallein hanke kiinteistön elinkaaren aikana. Kuntotutkimus tulisi olla peruskorjaushankkeiden lähtötietona, jotta välttyään mahdollisilta virheinves-toinneilta. (Arvonosturi 2020.)

Taloyhtiöiden edun mukaista on palkata lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmien tutkimukseen ammattitaitoinen asiantuntija. Tehtävään pätevä kuntotutkija on koulutukseltaan ja taustaltaan LVI-tekniikan asiantuntija. Rettan halutessa laajentaa palveluitaan putkistojen kuntotutkimuksiin, tulisi tekniseltä yksiköltä siis löytyä LVI-tekniikan asiantuntija. (Suomela, J, 401.) LVI-tekniikan asiantuntijan koulutus pohja voi olla esimerkiksi AMK tasoinen insinööritutkinto, rakennusmestari tai työkokemuksen kautta saatu ammattitaito. (metropolia 2022). Mikäli Retta haluaa todentaa koulutustaustan lisäksi asiantuntijan osaamisen kuntotutkimuksen suorittamiseen henkilösertifikaatilla, tulisi henkilöltä löytyä myös lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmien (LVV) kuntotutkijan henkilöpätevyys. LVV-kuntotutkijan henkilöpätevyys myöntää FISE Oy. (FISE 2022.) Lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmien (LVV) kuntotutkijan henkilöpätevyys ei ole lakisääteinen, joten laki ei velvoita henkilöpätevyyttä kuntotutkijalta.

5.2.2 Sähkölaitteiden kuntotutkimus

Sähkölaitteistojen kuntotutkimuksen tarkoituksena on saada informaatiota kiinteistön sähköteknillisten järjestelmien kunnosta, turvallisuudesta ja jäljellä olevasta elinkaaresta (Inmeco 2022). Kuntotutkimus tehdään yleensä kuntoarviosta saatujen suositusten perusteella tai muiden havaintojen pohjalta. Sähkölaitteiden kuntotutkimuksen tarkoituksena on antaa asunto-osakeyhtiölle täsmälliset tiedot sähkölaitteistojen kunnosta mahdollista peruskorjausta ja korjaussuunnittelua varten. (SETI Oy 2022.)

Sähkölaitteiden kuntotutkijan tulee olla sähköalan asiantuntija (Inmeco 2022). Koulutus pohja sähköalan asiantuntijalla tulee olla sähköasentaja tai sähkö- ja automaatiotekniikan insinööri (AMK), jolta löytyy sähköturvallisuuslain mukainen sähköpätevyytödistus. (Taitotalo 2022, Xamk 2022.) Yrityksessä työskentelevä tekninen asiantuntija kertoi, että edellä mainittuun tehtävään suositellaan henkilöllä olevan sähköpätevyys 1 tai 2. Mikäli Retta haluaa todentaa koulutustaustan lisäksi asiantuntijoiden osaamisen sähkölaitteiston kuntotutkimukseen, tulisi heiltä löytyä myös sähkölaitteiston kuntotutkijan henkilöpätevyys. Henkilöpätevyyttä sähkölaitteistojen kuntotutkijana toimimiseen voi hakea SETI Oy:ltä. SETI Oy on turvallisuus- ja kemikaaliviraston nimeämä sähköturvallisuuslain mukainen pätevyyden arviointilaitos, joka toimii täysin puolueettomasti ja alaan riippumattomasti. (SETI Oy 2022.)

5.2.3 Märkätilojen kuntotutkimus

Märkätilojen kosteuskartoitus olisi hyvä tehdä taloyhtiössä, kun rakennukset alkavat olla lähellä 20-vuoden ikää. Märkätilojen kosteuskartoituksessa tutkitaan paikat, jotka ovat vesivahinkoalttiita. Märkätilassa nämä paikat ovat suihkunurkkaus ja lattiakaivo. Asunto-osakeyhtiön jokaisessa huoneistossa on oletettavasti märkätiloja, joten usein märkätilojen kuntotutkimus tehdään jokaiseen huoneistoon. Vesivahingon sattuessa tai asuntokaupan yhteydessä märkätilojen kuntotutkimuksia tehdään myös yksittäisiin huoneistoihin. (Raksystems 2021.)

Kuntotutkimuksessa asiantuntija tarkistaa tilojen yleisilmeen sekä tarkistaa kosteusmittarilla, että tilasta ei löydy kohonneita kosteuspitoisuuksia. Märkätilojen kuntotutkimuksen pohjalta asiantuntija antaa taloyhtiölle tiedot märkätilojen korjaustarpeen kiireellisyydestä. Asiantuntijan havaintoja ja suosituksia on tärkeä seurata, jotta vältetään mahdollisilta kosteusvaurioilta sekä siltä ettei remonttia tehdä kylpyhuoneeseen turhan aikaisin. (Raksystems 2021.)

Kuntotutkimuksia suorittavalta asiantuntijalta tulee löytyä rakennus- tai kiinteistöalan tutkinto sekä tehtävään soveltuvaa työkokemusta. Mikäli Retta haluaa lisäksi todentaa asiantuntijan osaamisen työtehtävään henkilösertifikaatilla, tulisi henkilöltä löytyä myös märkätilojen valvojan henkilösertifikaatti. Henkilösertifikaatin myöntää Eurofins Expert Services Oy. Märkätilojen valvojan sertifikaatti ei ole lakisääteinen ja näin ollen niin sanottuja peruskartoituksia voi tehdä kuka vaan rakennus- tai kiinteistöalan ammattilainen ilman mitään erillisiä

henkilösertifikaatteja. Henkilösertifikaatilla henkilö kuitenkin todentaa olevansa pätevä toimimaan märkätilojen kuntotutkijana. ((Eurofins Expert Services 2022.) Mikäli huoneistossa on sattunut vesivahinko, on suositeltavaa, että asiantuntija tilataan tarkistamaan vahingon laajuus. (Raksystems 2021.) Kyseisessä tutkimuksessa asiantuntijalta vaaditaan lakisääteinen kosteusvaurion kuntotutkijan pätevyys. Kosteusvaurion kuntotutkijan pätevyyden myöntää FISE Oy. (FISE Oy 2022.)

5.3 Sähköautonlatauspiste taloyhtiöön

Ladattavien hybridien ja sähköautojen yleistyessä on syytä ottaa selvää, kuinka autojen lataaminen tapahtuu käytännössä ja kuinka taloyhtiö liittyy kuvioon. Tietämättömyys sähköautojen lataamisesta on haastava yhdistelmä, varsinkin kun ladattavien autojen määrä kasvaa taloyhtiöissä. (Plugit 2021.) Sähköauton latausmahdollisuus kotona alkaa olemaan monelle ehdoton edellytys. Kotilatausmahdollisuus nostaa kiinteistön kiinnostavuutta ja arvoa sähköautoilun yleistyessä. (Vaasan sähkö 2022.)

Vuonna 2020 marraskuussa on astunut voimaan laki (”733/2020 Rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä”), jonka mukaan uusille, että korjattaville pysäköintialueille on asennettava latausvalmiuksia (733/2020). Latauspistevalmiudella tarkoitetaan pysäköintipaikan kaapelointia tai putkitusta niin, että sähköauton latauspiste voidaan asentaa siihen myöhemmin (733/2020). Sähköautoilun lisääntyessä sekä lain voimaan tultua taloyhtiöiltä tulee yrityksessä työskentelevän teknisen asiantuntijan mukaan asiaan liittyen yhä enemmän muutostyöilmoituksia Rettan tekniselle yksikölle ja näin ollen sähköautonlatauspisteitä varten tehtävät kiinteistön kartoitukset ovat varteenotettava kehityskohde yritykselle. Kun suunnitteilla on hankkia kiinteistöön latausvalmiuksia tai sähköautonlatauspisteitä, on suositeltavaa, että kiinteistön omistaja tai taloyhtiön hallitus kääntyy asiassa asiantuntijoiden puoleen. Hanke on suositeltavaa aloittaa kiinteistön kartoituksella. Kartoituksessa selvitetään lataustarpeet, kiinteistön sähkötekniiset resurssit ja käyttöön sopivimmat latauslaitteet. (Helen 2021.)

Kiinteistöön tehtäviä kartoituksia varten Retta isännöinnin teknisessä yksikössä tulisi olla sähköalan asiantuntijoita, jotka ovat koulutukseltaan ja kokemukseltaan päteviä tekemään kiinteistön kartoituksia sähköautonlatauspisteitä ja latausvalmiuksia varten. Koulutus pohja voi olla esimerkiksi sähköasentaja ja sähkö- ja automaatiotekniikan insinööri (AMK). Koulutus pohjan lisäksi henkilöltä tulisi löytyä lakisääteinen sähköpätevyys. Edellä mainittuun työtehtävään henkilöiltä suositellaan löytyvän joko sähköpätevyys 1 tai 2. (SETI Oy.)

5.4 Korjausrakentamisen hankesuunnittelu ja toteutus

Kiinteistön oikea-aikaisella ja säännöllisellä huollolla ja ylläpidolla voidaan pidentää rakennusosien käyttöikää ja näin ollen vähentää korjaustarvetta. Tästäkin huolimatta jokainen

kiinteistö vaatii kuitenkin aika ajoin suurempia korjaustoimenpiteitä (Stembej, A, Tarri, M, Heliä, S, Mattila, P & Lyytikä, A. 2018.) Korjausrakentaminen on suuri osa kiinteistöjen rakennusteknistä ylläpitoa ja huoltoa. Korjausrakentaminen alkaa olla ajankohtaista, kun normaali kiinteistöhuolto ei enää ole riittävää turvaamaan kiinteistön turvallisuutta ja viihtyvyyttä. (Holmijoki 2013.) Korjausrakentaminen ja erityisesti putkiremontit eli linjasaneeraukset tulevat lisääntymään vuosi vuodelta taloyhtiöissä, koska korjausvuoroon on tulossa 1960-1980-lukujen talot. (Rakennusteollisuus 2022.) Suuremmat korjaushankkeet asunto-osakeyhtiöissä putkiremontin eli linjasaneerauksen lisäksi on tyypillisimmin parvekkeiden- ja julkisivujen korjauksia tai ikkunoiden uusimisia (Hekkanen 2020, 91).

Asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeisiin osallistuu monia eri osapuolia. Keskeisiä asiantuntijoita isännöitsijän, osakkaiden, asukkaiden ja taloyhtiön hallituksen rinnalla on projektinjohdaja, pääsuunnittelija, valvoja ja vastaava työnjohtaja. (Ympäristöhallinto 2016.) Kokeneet korjausrakentamisen ammattilaiset sekä osaava suunnittelu on avain asemassa korjaushankkeen läpi viemiseen onnistuneesti (Frontago 2022, Rakennustieto 2021).

5.5 Lisärakentaminen

Lisärakentaminen tarkoittaa rakentamista, joka tapahtuu yksittäisen kiinteistön tontilla. Lisärakentamista on esimerkiksi lisäkerrosrakentaminen, ullakkorakentaminen, uusien rakennusten rakentaminen tontille, kiinteistön tilojen laajentaminen, kiinteistön tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen, vanhan rakennuksen purkaminen ja vanhan rakennuksen tilalle uuden laajemman rakennuksen rakentaminen. Lisärakentamisen avulla voidaan lisätä asuntoja yksittäisellä tontilla ja tarjota myös tuloja jo olemassa olevien kiinteistöjen haltioille. Lisärakentamisesta saatujen mahdollisten tulojen avulla voidaan korjata ja edelleen parantaa vanhaa rakennuskantaa. (Soikkeli & Sorri 2013, 16.)

Retta isännöinti Oy on halukas laajentamaan teknisiä palveluitaan lisärakentamisen ja etenkin lisäkerrosrakentamisen työnjohtoon. Teknisen yksikön silloinen päällikkö kertoi, että yhdelläkään teknisellä asiantuntijalla ei ole tällä hetkellä pätevyyttä tarttua kyseiseen projektiin. Jotta yritys voisi tarjota lisärakentamisen palveluita asiakkailleen, tulisi heidän yksiköstään löytyä asiantuntijoita, joilla on riittävää pätevyyttä projektinjohdosta ja kokemusta lisärakentamisesta.

6 Tutkimusmenetelmä

Tämä opinnäytetyö on tutkimuksellinen kehittämistyö. Tutkimuksellisen kehittämistyön tarve voi ilmetä yrityksessä monin eri tavoin. Tarve kehittämistyölle ilmenee usein tarpeena kehittää olemassa olevaa toimintaa tai saada aikaan muutosta. Tutkimuksellisen kehittämistyön tarkoituksena on siis luoda uusia ratkaisuja tai toteuttamistapoja. Tutkimuksellista

kehittämistyötä ohjaa käytännölliset tavoitteet, joihin haetaan tukea teoriasta. (Ojasalo, K, Moilanen, T & Ritalahti, J 2014, 19-20.)

Tutkimusmenetelmänä tässä opinnäytetyössä on käytetty haastattelua, joka on laadullinen tutkimusmenetelmä. Kvalitatiivisen eli laadullisen tutkimuksen tavoitteena kuvata todellista elämää. Kvalitatiivisen tutkimuksen tarkoituksena on kokonaisvaltainen kohteen tutkiminen. Kvalitatiivisen tutkimuksen tarkoituksena on myös pyrkiä paljastamaan tai löytämään tosiasioita eikä todentaa väittämiä, jotka tiedetään jo. (Ojasalo, K, Moilanen, T & Ritalahti, J 2014, 106.) Haastattelu on tutkimusmenetelmänä hyvä syventämään ja selventämään asioita. Haastattelu on tutkimusmenetelmänä myös hyvä, kun halutaan kerätä nopeasti syvällistä tietoa haastateltavalta. (Ojasalo, K, Moilanen, T & Ritalahti, J 2014, 107.) Haastattelu on ainutlaatuinen tutkimusmenetelmänä, koska siinä ollaan tutkittavan kanssa suorassa kielellisessä vuorovaikutuksessa. (Hirsijärvi, S, Remes, P & Sajavaara, P, 2009, 204).

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, että mihin suuntaan teknistä yksikköä lähdetään tulevaisuudessa kehittämään, jotta 35 % kasvutavoite liikevaihtoon saavutetaan lyhyellä aikavälillä. Tutkimuksen tavoitteena oli luoda toimeksiantajan käyttöön työkalu osaamisen kartoittamiseen sekä rekrytointien tueksi haastatteluista saatujen tulosten perusteella. Tutkimusmenetelmäksi valikoitui haastattelu, koska sen avulla oli mahdollista saada kattavia vastauksia yrityksessä työskenteleviltä henkilöiltä liittyen teknisen yksikön osaamisen ja toiminnan kehittämiseen tulevaisuudessa.

6.1 Tutkimuksen kulku, toteutus ja analysointi

Opinnäytetyö toimeksiannon saatua aihe oli erittäin laaja. Määrittämällä kehittämistyön tavoitteet ja rajauksen, sain määritettyä kehittämistyön alustavan tavoitteen. Opinnäytetyöprosessi eteni seuraavaksi tiedon hankkimiseen ja arvioimiseen. Toimialan ymmärtäminen nousi tärkeään rooliin opinnäytetyöprosessin alussa ja tarkempien tavoitteiden laatimisessa, koska rakennusala on alana minulle uusi. Tarkempien tavoitteiden laatimiseksi tein läheistä yhteistyötä silloisen teknisen päällikön kanssa opinnäytetyöprosessin alkumetreiltä asti. Kävimme keskusteluja tietopohjan tueksi, jotta saimme yhdessä rajattua opinnäytetyön aihetta ja tavoitteet selkenivät. Alla oleva kuvio kuvaa tutkimuksen kulku.

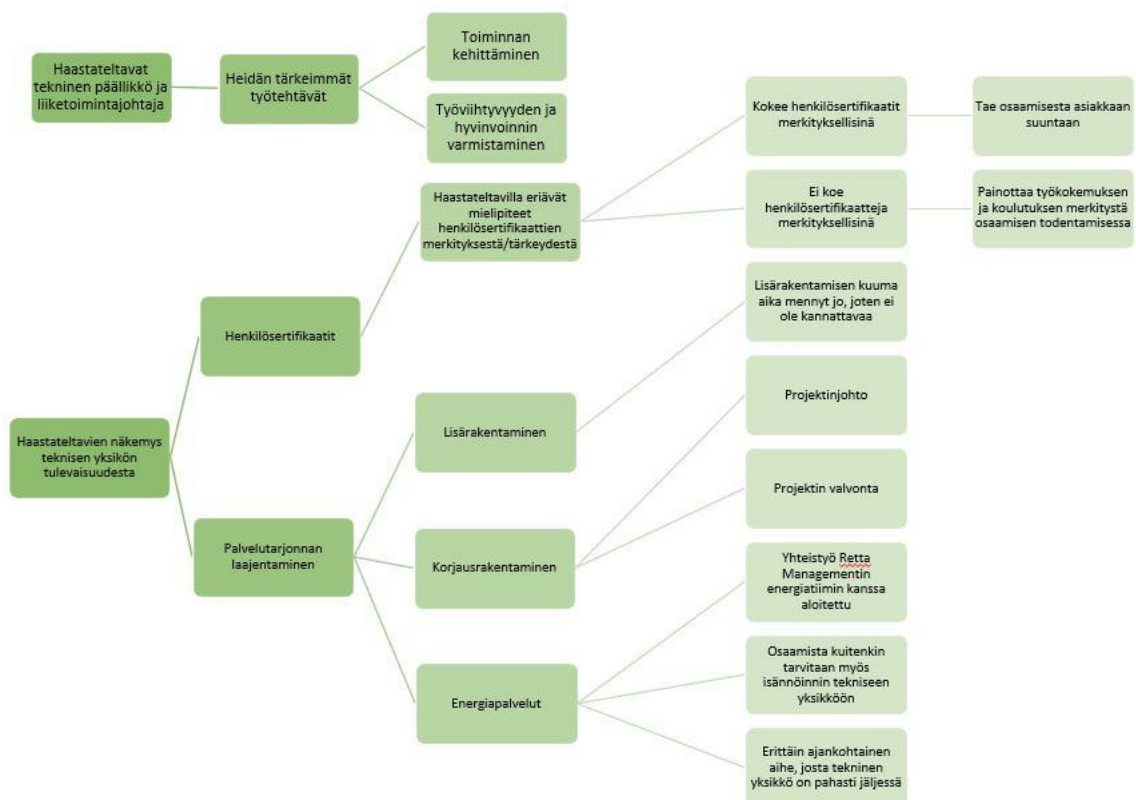


Kuvio 4: Opinnäytetyön tutkimuksen kulku

Tiedonkeruun jälkeen oli aika määrittää, että ketä yrityksestä haastatella. Haastateltavia oli kaksi ja he työskentelevät toimeksiantaja yrityksessä erilaisissa tehtävissä. Haastateltavat on

valittu tarkoin yrityksen eri portaista. Haastateltavat olivat Retta isännöinnin teknisen yksikön päällikkö sekä Retta isännöinnin liiketoimintajohtaja. Haastateltavien määrittämisessä tärkeään rooliin nousi henkilöiden halu kehittää yrityksen toimintaa. Tärkeää oli myös se, että he ovat yrityksessä esimies asemassa ja näin ollen heillä on valtaa ajaa muutosta ja kehitystä eteenpäin. Kun haastateltavat oli päätetty, oli aika määrittää haastattelun kysymykset. Haastattelukysymyksiä oli 15 kappaletta ja ne löytyvät opinnäytetyön liitteistä. Haastattelut suoritettiin yksitellen ja ne tehtiin kasvotusten yrityksen tiloissa. Haastattelut nauhoitettiin ja sen jälkeen litteroitiin, eli nauhoitettu aineisto kirjoitettiin auki word-tiedostoon. Haastattelun nauhoittaminen auttoi palaamaan aineistoon litterointi vaiheessa.

Seuraavaksi oli vuorossa haastatteluiden analysointi ja purku. Haastatteluiden analysointimenetelmäksi valitsin laadullisen sisällön analyysin. Sisällönanalyysi on hyvä menetelmä haastatteluiden ja kirjoitettujen tekstien analysoimiseen. Sisällönanalyysissä keskitytään etsimään aineistosta aiheita, asioita ja teemoja mitä käsitellään. (Vuori, J 2021.) Tulosten analysointi aloitettiin lukemalla litteroitu teksti moneen kertaan. Tämän jälkeen aineisto luokiteltiin ja siitä etsittiin yhteyksiä opinnäytetyön teoriaosuudesta. Luokittelun tuloksena tein ajatuskartan, jossa käy ilmi pääiseikat haastatteluiden sisällöstä. Haastatteluiden tarkemmat tulokset on kirjoitettu auki seuraavaan lukuun.



Kuvio 5: Haastatteluiden ajatuskartta

6.2 Haastatteluiden yhteenveto

Yleistä

Haastattelun ensimmäisissä kysymyksissä kartoitettiin haastateltavien asemaa yrityksessä ja heidän tärkeimpiä työtehtäviään. Molemmat haastateltavat toimivat yrityksessä esimies asemassa ja heidän tärkeimpiin työtehtäviinsä kuuluu vahvasti toiminnan kehittäminen sekä työviihtyvyyden ja hyvinvoinnin varmistaminen. Haastattelussa kartoitettiin myös haastateltavien työuran pituutta yrityksessä ja samankaltaisissa tehtävissä. Molemmat haastateltavat ovat työskennelleet yrityksessä ja ylipäätään isännöintialalla alle puoli vuotta. Rakennusalasta molemillakin on jo enemmänkin kokemusta. Haastateltavat korostivat sitä, että isännöintialasta on vielä paljon opittavaa, vaikka aikaisemmin hankittu työkokemus muista tehtävistä tukee hyvin nykyistä työtehtävää. Haastateltava numero 1 toimii Retta isännöinnissä liiketoimintajohtajan tehtävässä ja haastateltava numero 2 toimii teknisen yksikön päällikkönä.

Henkilösertifikaatit

Seuraavaksi haastattelussa siirryttiin henkilösertifikaatteihin liittyviin kysymyksiin. Ensimmäinen kysymys oli, että näkevätkö haastateltavat henkilösertifikaatit tärkeinä alalla. Haastateltava numero 1 kertoi, että hän pitää henkilösertifikaatteja tärkeinä alalla. Hänen mukaansa henkilösertifikaatti kertoo sen, että henkilö osaa toimia rakennusalan määräysten mukaisesti ja sertifikaatin omaavalla on tarvittava tieto ja taito töiden hoitamiseen asian mukaisesti. Henkilösertifikaatteja omaavat olisivat haastateltavan mukaan yritykselle kilpailuvaltti ja se erottaisi heidät kilpailijoista positiivisesti

Haastateltava numero 2 vastasi, että ei koe niin sanottuja ”kaupallisia” henkilösertifikaatteja tärkeinä. Poikkeuksena hän mainitsi, että märkätilavalvojan ja erilaisten kuntotutkimusten henkilösertifikaatit ovat hyödyllisiä ja niitä hän arvostaa. Hänen mielestään työkokemus alalta ja erilaisista työtehtävistä on arvokkaampaa kuin mikään henkilösertifikaatti. Eli jos henkilö pystyy todistamaan pätevyytensä työtehtävään työkokemuksen kautta, on henkilön turha hankkia pätevyys, jonka hän voi osoittaa muilla tavoin.

Toinen henkilösertifikaatteihin liittyvä kysymys oli, että mitä haastateltavat ajattelevat siitä, että suurin osa alan henkilösertifikaateista on alan tarvelähtöisiä pätevyksiä ja niitä ei laissa vaadita. Haastateltava numero 1 kertoi, että koko rakennusala hyötyisi siitä, että tekijöiltä vaadittaisiin enemmän näyttöä omasta osaamisesta. Hän kertoi, että tämä ilmenee siinä, että rakennusalalla rakennetaan paljon ”sutta ja sekundaaria”. Kiristämällä rakennusalalla työskentelevien henkilöiden osaamisvaatimuksia olisi mahdollista, että useampi projekti etenisi alalla hyviksi todettujen prosessien mukaan.

Haastateltava numero 2 kertoi myös, että rakennusala on vähän ongelmallinen, koska kukaan voi periaatteessa tehdä mitä vaan töitä. Hänen mielestään ratkaisu ei ole siinä, että kailta aletaan vaatia tiettyjä henkilöpatvyyksiä. Hänen mukaansa näin menetettäisiin alalta monta hyvää tekijää, kun heillä ei riitä viitseliäisyyttä tai tietokonetaitoja pätevyden hakemiseen. Haastateltava numero 2 korostaa edelleen osaamisen osoittamista työkokemuksen kautta. Hän kuitenkin lisää, että yleisimmissä työtehtävissä esimerkiksi kosteuskartoituksessa, joissa on vedenvuoto- tai turvallisuusriski olisi hyvä vaatia alalla toimivilta enemmän näyttöä ammattitaidosta kuin tällä hetkellä.

Kolmas kysymys liittyen henkilösertifikaatteihin oli, että tulisiko tulevaisuudessa teknisen yksikön vaatia tiettyjä henkilösertifikaatteja yrityksessä työskenteleviltä teknisiltä asiantuntijoilta. Haastateltava numero 1 vastasi kysymykseen kyllä. Hänen mielestään näin voidaan varmistaa se, että asiakkaan luokse lähtee asiantuntija, joka selviytyy työstä määräysten mukaisesti ja ammattitaitoisesti. Henkilösertifikaatti olisi tae myös asiakkaan suuntaan vahvasta ammattitaidosta.

haastateltava numero 2 ei näe tarpeellisena, että teknisiltä asiantuntijoilta alettaisiin vaatiin mitään sertifikaatteja. Tämä siksi, että henkilösertifikaatteihin on tiettyjä koulutus ja työkokemusvaatimuksia, joita osa teknisistä asiantuntijoista ei täytä. Tästä huolimatta he ovat työkokemuksen kautta päteviä kyseisiin tehtäviin. Haastateltavan mielestä on tärkeämpää, että tiimistä löytyy monipuolisesti osaamista.

Palveluntarjonnan laajentaminen

Seuraavaksi haastattelussa keskityttiin selvittämään haastateltavien näkemystä siitä, että mihin suuntaan teknisen yksikön palveluntarjontaa halutaan laajentaa tulevaisuudessa. Ensimmäisenä keskityttiin energiapalveluiden laajentamiseen. Sain molemmiltakin haastateltavilta tietää siitä, että Retta managementin puolella on energiatiimi. Haastateltava numero 2 kertoi, että hän on aloittanut jo yhteistyön Retta managementin energiatiimin kanssa, mutta samanlaista osaamista tarvittaisiin myös isännöinnin tekniseen yksikköön. Hänen mukaansa Suomi on energiatehokkuuden ja taloudellisten energiaratkaisuiden osalta pahasti jäljessä.

Seuraavaksi keskityttiin siihen, että kuinka laajassa mittakaavassa yritys haluaisi ottaa korjausrakentamisen projekteja hoitoonsa. Molemmat haastateltavat korostivat, että osaamista ja palveluntarjontaa tulisi laajentaa projektinjohtoon sekä valvontaan. Haastateltava numero 2:n tahtotilana on, että tekninen yksikkö pystyisi nopeallakin aikataululla hoitamaan suuren osan korjausrakentamisen projekteista. Aluksi resurssien puutetta voisi korvata tekemällä projekteissa yhteistyötä toisen yrityksen kanssa. Kun tiedetään mitä työtehtäviä tekniseltä yksiköltä menee ohi oman resurssipuutteen vuoksi, on aika miettiä, milloin on järkevää hankkia mihinkin prosessinvaiheeseen omia resursseja.

Seuraavassa kysymyksessä kartoitettiin, että kuinka laajassa mittakaavassa yritys haluaa ottaa lisärakentamisen projekteja hoitoonsa tulevaisuudessa. Molemmat haastateltavat kertoivat, että lisäkerrosrakentamisen kuuma kausi on mennyt jo, joten markkina on aika pieni tällä hetkellä. Lisärakentaminen vaatii myös paljon erikoisosaamista tekniseltä asiantuntijalta.

Tulevaisuuden tekninen asiantuntija

Seuraavaksi halusin selvittää yrityksen näkemyksen ja toiveet opinnäytetyön konkreettiseen kehitystyöhön eli teknisen asiantuntijan osaamisen vaatimusluokkiin. Haastateltavilla oli samanlainen näkemys vaatimusluokkien esitystyylisiin ja sisältöön. Vastaukset vahvistivat omaa näkemystäni kehitystyön lopputulokseen.

Haastattelun lopussa lähdin selvittämään haastateltavien näkemystä siitä, että minkälainen osaaminen alalla tulee korostumaan tulevaisuudessa ja minkälaisena he näkevät tulevaisuuden teknisen asiantuntijan yrityksessä. Haastateltava 1 korosti energiatehokkuuden parantamiseen liittyvää osaamista. Haastateltavan mielestä tulevaisuuden tekniseltä asiantuntijalta vaaditaan työssä menestyäkseen laaja-alaista osaamista ja tiimityöskentelyä. Haastateltava numero 2 kertoi korjausrakentamisen ja siihen liittyvän osaamisen korostuvan tulevaisuudessa, koska monilla taloyhtiöillä tulee jo lähivuosina isoja remontteja eteen. Hän korostaa myös tiimi työskentelyä. Kaikkien ei tarvitse osata kaikkea vaan tehdään asioita tiiminä ja jaetaan osaamista.

7 Teknisen yksikön osaamisen kehitys tulevaisuudessa

Opinnäytetyön johdannossa, tavoitteissa ja tutkimuksen kulussa kerrottiin, että tämän tutkimuksen pohjalta on tarkoituksena laatia toimeksiantajan käyttöön teknisen asiantuntijan osaamisen pätevyysvaatimusluokat ennalta määritellyistä työtehtävistä. Analysoidessani haastattelun tuloksia huomasin, että yritys hyötyisi enemmän tuottamistani kehitysideoista teknisen yksikön osaamisen kehittämiseksi kuin teknisen asiantuntijan osaamisen vaatimusluokista.

Entisen teknisen päällikön kanssa mietityt kehityskohteet ja näiden osaamisvaatimusten kartoittaminen ei ole oleellista haastatteluista saatujen tulosten perusteella sekä uuden teknisen päällikön myötä tulleiden erilaisten näkemysten takia. Ajatukset teknisen yksikön kehittämiseksi ovat muuttuneet sen jälkeen, kun tekninen päällikkö vaihtui kesken opinnäytetyöprosessin. Perehdyttyäni opinnäytetyön aiheeseen sekä toiminnan ja osaamisen kehittämisen laajuuteen, minulla on noussut asiaan liittyen huomioita.

Henkilösertifikaatit

Tutkimuksessa selvisi, että haastateltavien näkemykset henkilösertifikaattien tarpeellisuu-
desta olivat ristiriidassa keskenään. Kuten yllä esitellystä haastattelun yhteenvedosta selvisi,
että kaikkiin kolmeen henkilösertifikaatteihin liittyvään kysymykseen haastateltavat antoivat
päinvastaiset vastaukset. Kehottaisin yrityksessä toimivien henkilöiden keskustelemaan ai-
heesta yhdessä, jotta he ymmärtäisivät mistä nämä näkemuserot johtuvat. Vaikka he näkisi-
vätkin tämän jälkeen henkilösertifikaattien merkityksen alalla eri tavoin osaamisen kehityk-
sen näkökulmasta, suosittelen tekemään linjauksen asiaan. Haastatteluiden tulosten perus-
teella ehdotan, että henkilösertifikaatteja ei vaadita teknisiltä asiantuntijoilta tulevaisuudes-
sakaan, mutta mikäli sellaisia löytyy, katsotaan kuitenkin ne hyödylliseksi yritykselle. Tämä
siksi, että suurin osa opinnäytetyössä käsitellyistä henkilösertifikaateista ovat alan tarveläh-
töisiä pätevyyyksiä eikä niitä laissa vaadita.

Palveluntarjonnan laajentaminen

Tutkimuksessa selvisi, että Retta isännöinnin teknisen yksikön ei kannata lähteä laajentamaan
teknisen yksikön osaamista ja palveluntarjontaa lisärakentamiseen. Tämä koskee etenkin lisä-
kerrosrakentamista, vaikka opinnäytetyö prosessin alussa silloisella teknisellä päälliköllä oli
tähän vahvat visiot. Haastateltavien mukaan lisäkerrosrakentamisen kuumien aikojen on mennyt
jo eli markkinat ovat tällä hetkellä hyvin pienet. Tekninen päällikkö kertoi haastattelussa,
että lisärakentaminen vaatii myös paljon erikoisosaamista, joten teknisen yksikön ei kannata
sijoittaa tällaiseen osaamiseen, kun lisärakentamiseen liittyviä töitä ei mahdollisesti ole. Tä-
män lisäksi on huomioitavaa, että kyseinen erikoisosaaminen rakennusalalla on hyvin kallista,
joten tällaiseen osaamiseen sijoittaminen on iso riski, jos he eivät pääse tekemään vaativam-
pia ja rahakkaampia lisärakentamisen projekteja.

Kun ajatellaan pitkän aikavälin kehitystä teknisen yksikön palveluiden ja osaamisen laajenta-
misessa, on hyvä keskittyä kehityksen alussa vain muutamaankin kokonaisuuteen. Ehdotan, että
Retta isännöinnin tekninen yksikkö keskittyisi palveluntarjonnan laajentamisessa laajempiin
kokonaisuuksiin ja unohtaisi ainakin tällä hetkellä yksittäiset kuntoarviot ja tutkimukset.
Vasta kun nämä kokonaisuudet sujuvat ja niihin tarvittava osaaminen löytyy yksiköstä, on kan-
nattavaa jatkaa seuraavaan kehityskohteeseen, mikäli palveluntarjontaa ja yksikön osaamista
halutaan tämänkin jälkeen vielä laajentaa.

Laajemmilla kokonaisuuksilla tarkoitetaan korjausrakentamisen- ja energiapalveluiden kehit-
tämistä. Korjausrakentaminen on kiinteistöön tehtäviä suurempia korjaustoimenpiteitä, kun
normaali kiinteistöhuolto ei enää riitä. Näitä remontteja ovat esimerkiksi putkiremontit sekä
julkisivujen korjaukset (Rakennusteollisuus 2022). Energiapalveluilla tarkoitetaan taloyhtiöi-
den konsultointia energiatehokkuuden parantamiseksi kiinteistöissä sekä näiden toimenpitei-
den johtamista toteutukseen asti (Retta Management 2022). Korjausrakentamisen- ja

energiapalveluiden kehittämisellä taas tarkoitetaan teknisen yksikön osaamisen kehittämistä, jotta yritys voisi tulevaisuudessa tarjota palveluita hallinnoimilleen taloyhtiöille.

Tilastokeskuksen (2021) mukaan vuonna 2021 kerrostalo asunto-osakeyhtiöt yksinään korjasivat kiinteistöjä ja huoneistoja 2,3 miljardilla eurolla. Kokonaisuudessaan vuonna 2021 korjausrakentamiseen on käytetty 6,8 miljardia euroa (Tilastokeskus 2022). Näin ollen korjausrakentamisen markkinat ovat suuret. Retta isännöinnin on mahdollista saada oma lohkonsa korjausrakentamiseen käytetyistä euroista laajentamalla toimintaa korjausrakentamisen projektinjohtoon ja valvontaan. Teknisen asiantuntijan osaamisvaatimusten näkökulmasta tämä tarkoittaa sitä, että yrityksessä tulisi työskennellä rakennusalan ammattilaisia, joilla on vähintään kyseiseen työtehtävään sopiva tekniikan- tai rakentamisen alan korkeakoulututkinto tai muuten vastaava aiempi teknikon tai ammatillisen korkea-asteen tutkinto. Tutkinnon lisäksi teknisiltä asiantuntijoilta tulisi löytyä aiempaa työkokemusta ja perehtyneisyyttä vastaavista tehtävistä. (Finlex 2014.)

Energiatehokkuus ja taloudelliset energiaratkaisut ovat tällä hetkellä paljon keskustelua herättävä puheenaihe energianhintojen noustessa jyrkästi. (Euroopan unionin neuvosto 2022). Taloyhtiöiden tulisi huomioida, että merkittävillä sähkönhinnan korotuksilla voi olla merkittävä vaikutus taloyhtiöiden talouteen ja hoitokulujen suuruuteen (Kiinteistöliitto 2022). Retta isännöinnin hallinnollisen puolen olisi aika ottaa asia puheeksi taloyhtiökokouksissa, ellei näin olla jo tehty. Taloyhtiöt voivat parantaa energiatehokkuutta kiinteistöissä monin eri tavoin. Energiansäästöön voi vaikuttaa pienillä teoilla tai suuremmassa mittakaavassa energiaremonteilla. (Motiva 2022.) Suunnitellessa suurempia energiaremontteja, tulisi taloyhtiön hallituksen kääntyä asiassa ammattilaisen puoleen. Oikea ammattilainen tähän on energia-asiantuntija. Energia-asiantuntijalta vaaditaan energiatekniikkaan liittyvä koulutus pohja. Koulutus voi olla esimerkiksi energiatekniikan tutkinto ammattikorkeakoulussa tai yliopistossa. Energia-asiantuntijan tehtävänä on suunnitella ratkaisuja energiatehokkuuden parantamiseksi kiinteistöihin sekä johtaa toimenpiteiden toteutusta asiakkaiden tavoitteiden mukaan (Retta Management 2022).

Kuten yllä esitellystä haastatteluiden yhteenvedosta selvisi, teknisen yksikön päällikkö on aloittanut yhteistyön Retta Managementin energia-asiantuntijoiden kanssa. Mahdollinen resurssien jako Retta Managementin kanssa mahdollistaisi energia-asiantuntijoiden palveluiden saavutettavuuden myös Retta isännöinnin asiakkaille talon sisältä. Kun ajatellaan Retta isännöinnin teknisen yksikön toiminnan laajentamista ja osaamisen kehitystä, on erittäin tärkeää hankkia energia-asiantuntijoita myös omaan yksikköön. Kysynnän ja tarjonnan laki on tärkeä huomioida liiketoiminnan kannattavuuden kannalta ja tämän vuoksi energia-asiantuntijoiden palkkaaminen tekniseen yksikköön olisi merkittävä etu yritykselle. Voidaan olettaa, että jaettu resurssi ei aina riitä molemmille yhtiöille ja heidän asiakkailleen, mikä aiheuttaa viivästystä liiketoiminnalle.

Yrityksellä ei ole tiedossa, että kuinka paljon energia- tai korjausrakentamisen remontteja heidän hallinnoimissaan taloyhtiöissä tehdään vuosittain. Tärkeää palveluntarjonnan ja osaamisen kehittämisen ensimmäisessä vaiheessa on, että yritys selvittää nämä luvut. Tämän jälkeen yrityksen tulisi miettiä teknisen yksikön osaamisen kehittämistä koulutuksilla tai rekrytoinneilla ja suhteuttaa tämä remonttien määrään ja niihin vaadittuun osaamiseen. On tärkeää tietää, kuinka monta edellä mainittuihin tehtäviin pätevää teknistä asiantuntijaa teknisestä yksiköstä tulisi löytyä, jotta näiden palveluiden tarjoaminen on yritykselle mahdollista sekä kannattavaa myydä hallinnoimilleen taloyhtiöille.

Huomioitavaa on se, että yksittäisten pätevien henkilöiden palkkaaminen tiettyihin työtehtäviin on tärkeää toiminnan laajentamisessa, mutta vielä tärkeämpää on avoin tiedon jakamisen ja oppimisen kulttuuri yksikön sisällä. Asiakkaiden sujuvan palvelun kannalta on tärkeää, että tiukoissakin tilanteissa voi pyytää apukäsiä ja neuvoja yksikön muilta asiantuntijoilta. Tästä syystä on tärkeää, että yksiköstä löytyy vahvaa ja monipuolista osaamista monilta eri rakennusalan osa-alueilta, jotta tieto ja taito voidaan yhdistää toimivaksi koneeksi.

8 Työn arviointi

Opinnäytetyöprosessin alkumetreillä huomasin aika pian, että työn aihe tulee olemaan minulle haastava. Toimiala oli minulle uusi, joten aikaa meni paljon sen ymmärtämiseen. Tämän lisäksi aiheesta oli vaikeaa löytää ajankohtaista tietoa, koska tekninen asiantuntija on työtehtävänä varsin uusi isännöintialalla. Kirjoitetun tiedon vähäisyyden myötä olen joutunut turvautumaan ja luottamaan laajalti yrityksessä työskentelevien rakennusalan ammattilaisten neuvoihin ja osaamiseen joidenkin koulutus- ja pätevyysvaatimusten kohdalla. Erityisesti henkilöpätevyysvaatimusten listaaminen oli hankalaa, koska lain määäämiä vaatimuksia ei ole kuin muutamia, mutta pätevyksiä myöntää moni eri toimija. Teknisen asiantuntijan työtehtäviin on mahdollisuus työllistyä monista eri lähtökohdista ja koulutus pohjista. Tämän vuoksi koulutus vaatimusten listaaminen oli myös erityisen haastavaa. Näistä asioista huolimatta olen löytänyt lukuisia sähköisiä lähteitä tietopohjan tueksi ja mielestäni lähteitä on käytetty kattavasti. sähköiset lähteet ovat olleet pääosassa tiedonkeruussa, koska painettua tietoa ei ole paljon ollut saatavilla.

Hankaluuksia ja aikataulun venymistä opinnäytetyön osalta on tullut, kun tekninen päällikkö ja minun yhteyshenkilöni yrityksen puolelta irtisanoutui tehtävästään. Olin noin 1,5 kuukautta ilman yhteyshenkilöä yrityksen puolelta. Miettimisen aiheita ja suunnan vaihdosta opinnäytetyön etenemisen kannalta on herättänyt uuden teknisen päällikön myötä tulleet erilaiset näkemykset teknisen yksikön tulevaisuuden kehityksestä. Koen, että välillämme on ollut liian vähän keskustelua opinnäytetyöni tavoitteista ja suunnasta uuden teknisen päällikön kanssa. Tämä näkyy mielestäni opinnäytetyön lopputuloksessa ja kehitysehdotuksissa negatiivisella

tavalla. Koen, että yhteistyön puutteen vuoksi myös kehittämistyön tulokset jäivät pintapuoliseksi.

Tutkimuksessa haastattelin kahta henkilöä yrityksestä. Tavoitteena oli haastatella teknisen päällikön ja liiketoimintajohtajan lisäksi myös aluejohtajaa. Aluejohtajan haastattelua ei saatu tehtyä minusta riippumattomista syistä. On vaikeaa arvioida, että olisiko kolmannen haastateltavan näkemykset vaikuttaneet haastatteluiden tuloksiin. Jälkeenpäin ajateltuna olisi kuitenkin ollut hyvä saada myös aluejohtajan ajatuksia aiheeseen liittyen, jotta tulokset olisivat olleet kattavammat. Opinnäytetyön kirjoitusprosessi oli haastava monella tapaa. Olen kuitenkin ylpeä työstäni ja siitä mitä olen prosessin aikana oppinut opinnäytetyön aiheesta ja itsestäni. Tämän opinnäytetyön kirjoittaminen on selkeyttänyt tulevaisuuden suunnitelmiani ja saanut minut innostumaan rakennusalasta sekä alaan liittyvistä mahdollisista uravaihtoehdoista.

Lähteet

Painetut

Hekkanen, M. 2020. Kiinteistönpidon laatu ja hyvä isännöinti. Helsinki: Meedia Zone.

Hirsijärvi, S, Remes, P & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15 uudistettu painos. Helsinki: Tammi.

Ojasalo, K, Moilanen, T & Ritalahti, J. 2014. Kehittämistyön menetelmät. 3. uudistettu painos. Sanomapro.

Sallinen, M. Kaivanto, K. Hellevaara, M. Sorsa, S. Kelola, M. Joensuu, M. Salo, K. Ruutu, K. Kuutilo, H. Kanerva, J. Elosuo, M. Peltonen, K. Viljakainen, M. Miikki, A. Järvinen, J. Suomela, J. Pennanen, M. Käpymäki, T. Mäkinen, J. Päivärinne, H. Virta, J & Kinnunen, H. 2018. Isännöinnin käsikirja 2018. 18.painos. Print best.

Suominen, J. Isännöinnin käsikirja 2018. 18.painos. Print best.

Viihala, H. & Rantanen, R. 2015. Näin toimii asunto-osaakeyhtiö. 5 painos. Meedia Zone.

Sähköiset

Arvonosturi. 2020. Putkiston kuntotutkimus ennakoi kiinteistön korjaustarpeita. Viitattu 20.4.2022.

[Putkiston kuntotutkimus ennakoi kiinteistön korjaustarpeet \(arvonosturi.fi\)](#)

Asunto-osaakeyhtiölaki 2009/2599. Viitattu 3.3.2022.

[Asunto-osaakeyhtiölaki 1599/2009 - Ajantasainen lainsäädäntö - FINLEX®](#)

Eurofins Expert Services. 2022. Märkätilatöiden valvoja. Viitattu 7.4.2022.

[Eurofins \(rakentamisensertifikaatit.fi\)](#)

Eurofins Expert Services. 2022. Tietoa meistä. Viitattu 20.4.2022.

[Eurofins Expert Services - Tietoa meistä - Eurofins Suomi](#)

Euroopan unionin neuvosto. 2022. Energian hinnat ja toimitusvarmuus. Viitattu 25.9.2022.

[Energian hinnat ja toimitusvarmuus - Consilium \(europa.eu\)](#)

Finlex. 2020. 733/2020 Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latausvalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjauksjärjestelmillä. Viitattu 24.5.2022.

[Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen... 733/2020 - Säädökset alkuperäisinä - FINLEX ®](#)

FISE Oy. 2022. Kosteusvaurion kuntotutkija. Viitattu 10.5.2022.

[FISE | Kosteusvaurion kuntotutkija](#)

FISE. 2022. Lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmien (LVV) kuntotutkija. Viitattu 22.4.2022.

[FISE | Lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmien \(LVV\) kuntotutkija](#)

FISE. 2022. Rakennuksen kuntoarvioija (PKA). Viitattu 22.4.2022.

[FISE | Rakennuksen kuntoarvioija \(PKA\)](#)

Frontago. 2022. Korjaussuunnittelu. Viitattu 12.4.2022. ??????

[Korjaussuunnittelu - Frontago](#)

HAMK. 2022. Rakennusmestari (AMK). Viitattu 13.4.2022.

[Rakennusmestari \(AMK\) - Hämeen ammattikorkeakoulu \(hamk.fi\)](#)

Helen. 2021. Laki sähköautojen latauspisteistä - mitä se tarkoittaa taloyhtiöille. Viitattu 27.4.2022.

[Laki sähköautojen latauspisteistä - mitä se tarkoittaa taloyhtiöille? | Helen](#)

Holmijoki, O. 2013. Korjausrakentaminen Suomessa. Työterveyslaitos. Viitattu 10.5.2022.

[Korjausrakentaminen Suomessa.pdf \(julkari.fi\)](#)

Inmeco. 2022. Sähkölaitteistojen kuntotutkimukset. Viitattu 25.4.2022.

[Sähkölaitteistojen kuntotutkimukset | Inmeco » Inmeco](#)

Isännöintiliitto. 2022. Mitä on isännöinti. Viitattu 4.3.2022.

[Mitä on isännöinti? - Isännöintiliitto \(isannointiliitto.fi\)](#)

Isännöintiliitto. 2021. Osakas näin ilmoitat remontista oikein. Viitattu 9.3.2022.

[Osakas, näin ilmoitat remontista oikein - Isännöintiliitto \(isannointiliitto.fi\)](#)

Keravan energia. 2021. Uusi laki velvoittaa sähköautojen latauspisteiden asentamista taloyhtiöiden sekä julkisten rakennusten pysäköintialueille. Viitattu 26.4.2022.

[Uusi laki velvoittaa latauspisteiden asentamista - Keravan Energia](#)

Kiinko. 2022. Teknisen isännöitsijän peruskoulutus ja tutkinto (PerusTEK). Viitattu 15.3.2022.

[Teknisen isännöitsijän peruskoulutus ja tutkinto \(PerusTEK\)TM - Isännöinnin ja asumisen tutkintokoulutus - Isännöinti ja asuminen - Koulutustarjotin - Koulutus - Etusivu \(kiinko.fi\)](#)

Kiinteistöliitto. 2022. Taloyhtiöiden hoitokulut uhkaavat kasvaa tänä vuonna. Viitattu 22.9.2022.

[Kiinteistöliitto - Näytä uutinen \(kiinteistoliitto.fi\)](#)

Kiinteistöliitto. 2022. Sähköautojen latauspisteiden toteuttaminen taloyhtiössä. Viitattu 21.4.2022.

[9 kysymystä sähköautojen latauksesta taloyhtiössä \(plugit.fi\)](#) [Kiinteistöliitto - Latauspiste \(kiinteistoliitto.fi\)](#)

Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 41/2014. Finlex. Viitattu 13.10.2022

[Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 41/2014 - Säädökset alkuperäisinä - FINLEX](#)
®

Metropolia. 2022. Rakennustekniikka AMK, päiväopiskelu. Viitattu 11.4.2022.

[Rakennustekniikka AMK, päiväopiskelu | Metropolia](#)

Motiva. 2022. Taloyhtiöt - yhdessä energiatehokkaiksi. Viitattu 22.9.2022.

[Taloyhtiöt - yhdessä energiatehokkaasti - Motiva](#)

Tilastokeskus. 2021. Korjausrakentaminen. Viitattu 20.9.2022

[Asuntoja ja asuinrakennuksia korjattiin 6,8 miljardilla eurolla vuonna 2021 - Tilastokeskus \(stat.fi\)](#)

Taitotalo. 2022. Sähköasentaja, sähkö- ja automaatioalan ammattitutkinto. Viitattu 9.5.2022.

[Sähköasentaja, sähkö- ja automaatioalan ammattitutkinto - Taitotalo](#)

Talokeskus. 2022. Kuntoarvio selvittää kiinteistön korjaustarpeet. Viitattu 6.11.2022.

[Kuntoarvio - Talokeskus](#)

Työmarkkinatori. 2020. Kuntoarvioija. Viitattu 5.4.2022.

[Kuntoarvioija - Ammattitieto - Työmarkkinatori \(tyomarkkinatori.fi\)](#)

Partinen, T & Karhu, J. 2021. Tekninen asiantuntija taloyhtiön ja isännöitsijän tukena. Viitattu 22.3.2022.

[Tekninen asiantuntija taloyhtiön ja isännöitsijän tukena - Isto](#)

Plugit. 2021. Miksi kannattaa tehdä kartoitus. Viitattu 20.4.2022.

[Miksi kannattaa tehdä kartoitus? - Plugit](#)

Raksystems. 2021. Mitä märkätilojen kosteuskartoituksesta on hyvä tietää. Viitattu 19.4.2022.

[Mitä märkätilojen kosteuskartoituksesta on hyvä tietää? - Raksystems](#)

Rakennusteollisuus. 2022. Korjausrakentaminen. Viitattu 16.5.2022.

[Korjausrakentaminen - Rakennusteollisuus RT ry](#)

Retta. 2022. Ajankohtaista. Viitattu 22.6.2022.

[Realia Group uudistaa brändinsä ja tähtää alan uudistajaksi - Retta](#)

Retta Group. 2022. Avoimet työpaikat. Viitattu 14.3.2022.

[Avoimet työpaikat | Retta Group](#)

Retta Group. 2020. Retta Services toimittajakirje. Viitattu 1.3.2022.

[Retta Services toimittajakirje | Retta Group](#)

Retta Group. 2022. Yritys. Viitattu 1.3.2022

[Yritys | Retta Group](#)

Retta isännöinti. 2022. Rettan laadukkaat isännöintipalvelut huolehtivat taloyhtiöstäsi. Viitattu 16.3.2022

[Isännöintipalvelut | Retta Isännöinti \(Rettaisannointi.fi\)](#)

Retta isännöinti. 2022. Mitä tekninen isännöitsijä tekee. Viitattu 2.3.2022.

[Mitä tekninen isännöitsijä tekee? | Retta Isännöinti \(Rettaisannointi.fi\)](#)

Retta isännöinti. 2022. Rettan laadukkaat isännöintipalvelut huolehtivat taloyhtiöstäsi. Viitattu 1.3.2022.

[Isännöintipalvelut | Retta Isännöinti \(Rettaisannointi.fi\)](#)

Retta isännöinti 2021. Palvelumme asunto-osakeyhtiöille ja kiinteistöyhtiöille. Viitattu 1.3.2022.

<https://www.Rettaisannointi.fi/palvelumme-asunto-osakeyhtiöille-ja-kiinteistoyh-tioille>

Retta management. 2022. Energia- ja ympäristöpalvelut kiinteistöjen omistajille ja käyttäjille. Viitattu 18.10.2022.

[Vastuullisuuspalvelut | Retta Management](#)

Seamk. 2022. Rakennusmestari (AMK), rakennustekniikka. Viitattu 18.3.2022.

[Rakennusmestari \(AMK\), Rakennustekniikka | SeAMK](#)

SETI Oy. 2022. Sähköpätevyudet. Viitattu 9.5.2022.

[Sähköpätevyudet - Henkilö- ja yritysarviointi SETI Oy](#)

Somelar, D. Lisäkerrosrakentamisen opas asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille. Viitattu 28.3.2022.

[Lisäkerrosrakentamisen opas asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille \(metsakeskus.fi\)](#)

Stembej, A, Tarri, M, Heliä, S, Mattila, P & Lyytikä, A. Korjaushanke. Viitattu 12.4.2022.

[Korjaustieto > Korjaushanke \(ymparisto.fi\)](#)

Vaasan sähkö. 2022. Sähköauton lataaminen taloyhtiössä. Viitattu 25.4.2022.

[Sähköauton lataaminen taloyhtiössä | Vaasan Sähkö \(vaasansahko.fi\)](#)

Vuori, J. 2021. Laadullinen sisällön analyysi. Tampere: yhteiskuntatieteellinen tietoaarkisto.

Viitattu 26.7.2022.

[Laadullinen sisällönanalyysi - Tietoaarkisto \(tuni.fi\)](#)

Ympäristöhallinto. 2016. Vastuunjako. Viitattu 14.4.2022

[Korjaustieto > Pääsuunnittelija - vastaava työnjohtaja - valvoja. Kuka vastaa mistäkin? \(ymparisto.fi\)](#)

Xamk. 2022. Insinööri (AMK), rakennustekniikka. Viitattu 1.11.2022

[Insinööri \(AMK\), rakennustekniikka - Suomen paras AMK - Xamk](#)

Xamk. 2022. Insinööri (AMK), sähkö- ja automaatiotekniikka. Viitattu 11.4.2022.

[Insinööri \(AMK\), sähkö- ja automaatiotekniikka - Xamk](#)

Xamk. 2022. Insinööri (AMK), Talotekniikka (LVI). Ammattikorkeakoulu. Viitattu 25.3.2022.

[Insinööri \(AMK\), talotekniikka \(LVI\) - Suomen paras AMK - Xamk](#)

Julkaisemattomat

Asuinkiinteistön kuntoarvio. Kuntoarvioijan ohje. 2013. RT 18-11131. Rakennustieto Oy.

Asuinkiinteistön kuntoarvio. Tilaajan ohje. 2019. RT 103002. Rakennustieto Oy.

Asuntoyhtiön korjaushanke. 2021. RT 103368. Rakennustieto Oy.

Liiketoimintajohtajan haastattelu. 27.6.2022. Retta isännöinti Oy. Helsinki.

Retta intranet. 2021. Osakasmuutostöiden hallinta ja laskutus. Retta isännöinti Oy. Helsinki

Silloinen tekninen päällikkö. keskustelu 16.3.2022. Retta isännöinti Oy. Helsinki.

Tekninen asiantuntija. keskustelu 23.3.2022. Retta isännöinti Oy. Helsinki.

Teknisen päällikön haastattelu. 7.7.2022. Retta isännöinti Oy. Helsinki.

Kuviot

Kuvio 1: Havainnollistava kuvio haastateltavien asemsta Retta isännöinti Oy:ssä	8
Kuvio 2: Tekniseen yksikköön saapuvien osakasmuutostöiden ja muiden töiden prosentuaalinen suhde aikavälillä 1.1.2022-5.4.2022. Tiedot ovat yrityksen omasta resurssinhallintajärjestelmästä	12
Kuvio 3: Kiinteistön kuntoarvion toteuttamiseen vaadittavat asiantuntijat (Rakennustieto 2019)	14
Kuvio 4: Opinnäytetyön tutkimuksen kulku	19
Kuvio 5: Haastatteluiden ajatuskartta	20

Liitteet

Liite 1: Haastatteluiden kysymykset35

Haastattelun kysymykset
1. Kuka olet ja missä asemassa työskentelet Retta isännöinnissä?
2. Kuvaille lyhyesti mitkä ovat tärkeimmät työtehtäväsi?
3. Kuinka pitkään olet työskennellyt alalla? Entä Retta isännöinnissä?
4. Minkälaisena näet teknisen asiantuntijan roolin Retta isännöinnissä?
5. Näetkö henkilösertifikaatit tärkeänä tällä alalla?
6. Mitä ajattelet siitä, että useat henkilösertifikaatit eivät ole lakisääteisiä? (Poikkeuksena opinnäytetyössä esiintyneet sähkö- ja kosteusvaurion kuntotutkijan pätevyys)
7. Kun mietitään yksikön osaamisen kehittämistä ja sen todentamista, tulisiko mielestänne kaikilta Retta isännöinnin teknisiltä asiantuntijoilta vaatia tulevaisuudessa alan henkilösertifikaatteja, vaikka niitä ei laissa vaadita?
8. Kuinka paljon osaamista näette tulevaisuudessa löytyvän yrityksen sisältä ja mitä osaamista ulkoistetaan taloyhtiöille?
9. Palaa aikaisempaan kysymykseen ja nyt mieti sitä energiapalveluiden kehittämisen kannalta.
10. Kuinka laajassa mittakaavassa näette yrityksen ottavan korjausrakentamisen projekteja hoitoonsa tulevaisuudessa?
11. Kuinka laajassa mittakaavassa näette yrityksen ottavan lisärakentamisen projekteja hoitoonsa tulevaisuudessa?
12. Jotta te toimeksiantajana hyötyisitte tästä opinnäytetyöstä mahdollisimman paljon niin, haluan kysyä, että minkälaisessa muodossa te haluatte tämän osaamisen kartoittamisen työkalun?
13. Minkälaisena näet tulevaisuuden asiantuntijan Rettan teknisissä palveluissa?
14. Minkälainen osaaminen korostuu tulevaisuudessa alalla?
15. Mihin näet Realian pääkaupunkiseudun teknisen yksikön kehittyvän seuraavan 5 vuoden aikana?

Liite 1: Haastatteluiden kysymykset