

TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU

Rakennustekniikka

Opinnäytetyö

Ritva Männistö

**HALLITUKSEN VASTUU ASUINKERROSTALON
ELINKAARIHALLINNASSA**

Ohjaaja

Petri Murtomaa

Tampere 2007

TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU

Talonrakennustekniikka

Kiinteistönpito

Tekijä:	Ritva Männistö
Opinnäytetyön nimi:	Hallituksen vastuu asuinkerrostalon elinkaarihallinnassa
Valmistumisvuosi	2007
Kieli	Suomi
Sivumäärä	39 s.+ 1 liitteet 6 s.
Työn ohjaaja	Petri Murtomaa
Asiasanat:	Elinkaarihallinta, elinkaarimalli, laatuasuminen

Asukkaat asettavat entistä enemmän vaatimuksia asumiselleen. Huoneistojen haltijat ovat yhä laatumietoisempia ja odottavat asumiseltaan turvallisuutta, viihtyvyyttä ja kaikkea mitä laatuasumiseen voidaan yhdistää. Tämä on asettanut uusia vaatimuksia suunnittelu- ja rakentamiskulttuurille ja ennen kaikkea hyvää elinkaarihallintaa. Asuntoyhtiöiden hallituksilla on yhä suurempi vastuu taloyhtiön kunnan huolehtimisesta ja pitkän iän varmistamisesta.

Työssä kerättiin tietoa siitä, mitä toimenpiteitä asukkaat odottavat hallitukselta, mitä vaatimuksia laki asettaa hallitukselle, minkälaista yhteistyötä odottavat isännöitsijät, kiinteistönhoitajat ja muut sidosryhmät toisiltaan, että elinkaari jatkuisi taloyhtiöllä mahdollisimman pitkään elinkelpoisena. Tarkoituksena oli myös kerätä tietoa, miten nykyiset hallitukset asian ovat oivaltaneet ja miten elinkaarihallinnan laatumietoinen hoito on käytännössä toteutunut.

Tavoitteena oli löytää vastauksia siihen, miten kerrostaloissa asuvat asukkaat, osakkeenomistajat, kiinteistönhoitajat, isännöitsijä sekä hallitus näkevät elinkaarihallinnan onnistuneen. Miten asukkaat kokevat hallituksen ottaneen huomioon heidän toiveensa kiinteistön ylläpidossa. Lähtökohtana tutkimukselle on tutkijan mielenkiinto aihetta kohtaan sekä tutkimuksen ajankohtaisuus: suomalainen väestö ikääntyy ja nuoretkin asettavat asumiselleen uusia odotuksia. Tämän johdosta kerrostaloasumisen tuottamisessa kohdataan uusia haasteita. Laatuajattelu on niin ikään jo pitkään ollut keskeinen kiinnostuksenkohde yhteiskunnan kaikilla sektoreilla ja elinkaarihallinta on yksi laatuajattelun johdannaisia. Tämän työn tavoitteena onkin käsitellä kerrostaloasumisen elinkaarihallintaa laatuajattelun näkökulmasta.

Apuna on käytetty alan kirjallisuutta, nettiyhteyksiä sekä ammattilehtiä. Kohderyhmän haastattelu on hoidettu kyselylomakkeiden avulla. Osa kyselylomakkeista on lähetetty postitse ja osa sähköpostin kautta. Osittain on kyselyihin vastattu myös haastattelun muodossa.

Suurin osa vastaajista näki elinkaarihallinnan toimenpiteiden rajauksen eri sidosryhmien kesken varsin ongelmallisena tehtävänä. Suoria vastauksia elinkaarihallinnan parantamiseksi ei juuri ollut. Mutta yleisesti oltiin sitä mieltä, että tarkoituksenmukainen suunnittelu vähentää ainakin tulevia kustannuksia.

Suurin osa vastaajista koki, että he eivät ole voineet/halunneet juurikaan vaikuttaa asioihin asioiden suunnitteluvaiheessa. Yleensä suunnitelmat on tehty isännöitsijän ja hallituksen toimesta ensin ja sen jälkeen esitetty osakkaille. Tämän johdosta ensiarvoisen tärkeää olisikin jatkuva vuorovaikutus asukkaiden ja hallinnon välillä erilaisilla tiedonkeruumenetelmillä.

TAMPERE POLYTECHNIC

Structural engineering

Writer	Ritva Männistö
Scholarly thesis	The boars responsibility for the lifelong control of housing company
Graduate finish	2007
Language	Finnish
Sidenummer	39 + 1 appendix
Supervisor	Petri Murtomaa
Matterwords	Lifelong control, lifelong model, quality living

Inhabitants demands more and more for their living. Occupants of the apartments are more and more aware quality and they expect to safety, pleasure and everything that can be combined to the quality living. This has set new demands for planning and construction and above all good control to lifelong. Board of housing company has bigger responsibility for taking care of apartment building condition and ensuring long age for it.

The intention was to collect information about inhabitants expectations towards apartment building board and what demands the law sets for housing company board, what kind of co-operation manager are expecting, janitor and other interest groups from each others that lifelong of building would continue as long as possible. The intention was to collect information how apartment building boards nowadays these things invented and how lifelong high-class treatment is came true in practise.

The aim has been to find answers how inhabitant living in apartment houses, janitor, superintendent and boards sees control to lifelong came true. How inhabitants experience the boards has been taking into consideration their wishes in maintenance of property. The base for this study is the interest of the researcher and the present of the study: the finish people are getting older and also young people lay expectations to their living. Because of this, producing living in apartment houses meet with new challenges. Quality thinking has been long time essential target of interest in all sectors of society and lifelong control is one about the quality thinking derivate. The aim of this study is to handle lifelong control of apartment houses from the aspect of quality thinking.

As a support is been used field literature, internet and special journal. Interview of target group is held with questionnaires. The questionnaire is send through Real estate training centre all over Finland to the shareholders in apartment houses, boards, managers and to jointers.

Majority of answerers saw the limitation of lifelong control action between interest groups as a problematic task. Straight answers lifelong control for improving was not found. But in generally answers opinion was that appropriate planning at least deducts future expenses.

Majority of answerers experienced that they have not been able to or wanted to influence to things in planning phase. Usually the plans have been done by superintendent and board first and after that it has been performed to the shareholders. Because of this continuous interaction different inquiry methods between inhabitants and boards would be very important.

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	2
ABSTRACT	3
ALKUSANAT	6
1. JOHDANTO	7
2. ASUINKERROSTALON ELINKAARIHALLINTA	9
2.1. Elinkaarihallinnan määrittely	9
2.2. Hyvä elinkaari asuinkerrostalossa	10
2.2.1. Asuinkerrostalon elinkaareen vaikuttavat seikat	10
2.2.1.1. Kiinteistön kunto	11
2.2.1.2. Uudisrakentaminen	12
2.2.1.3. Korjausrakentaminen	12
2.2.2. Elinkaaren laadun hallintaan vaikuttavat seikat	13
2.2.2.1. Yhteiskunnan toimenpiteet	13
2.2.2.2. Huoltokirja	14
2.2.2.3. Peruskorjaus ja perusparantaminen	15
2.2.2.4. Korjausohjelma	15
2.2.2.5. Kuntoarvio- ja tutkimus	16
2.2.2.6. Elinkaarimallit	17
2.2.2.7. Kiinteistöjen muutosmahdollisuudet	17
3. ELINKAARIHALLINNAN KESKEISET TAVOITTEET	19
3.1. Asumiskustannusten optimointi	19
3.2. Asumistyytyväisyys	20
3.3. Kiinteistön laatu- ja tiedotoinen ylläpito	21
3.4. Asumispalvelun laadun varmistaminen	21
3.4.1. Elinkaarietäisyys	22
3.4.2. Laatu- ja tiedot	22
3.4.3. Remonttien hallinta	22
3.4.4. Ammattitaito avainasemassa	23
3.5. Vastuunrajojen tiedostaminen	23
3.5.1. Yhtiökokous	23
3.5.2. Hallitus	24
3.5.3. Isännöitsijä	24
3.5.4. Osakkeenomistajat	25
3.5.4.1. Oikeudet ja velvollisuudet	25
3.5.4.2. Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu	25
3.6. Asukkaiden motivointi kunnossapitoon	26
3.6.1. Kunnossapidon määrittely prosessien avulla	27
3.6.2. Asuntopolitiikka	27

4. KYSELYTUTKIMUKSEN TOTEUTUS	28
5. YHTEENVETO TUTKIMUSTULOKSISTA	29
Taulukko 1. kirjallisuusaineistosta	30
Taulukko 2. kyselylomakkeiden tuloksista	31
6. JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA	32
6.1. Rakennuksen käyttöarvon varmistaminen	32
6.2. Keskeisimpiä tekijöitä kerrostaloyhtiön laadukkaassa hallitustyöskentelyssä	33
6.3. Elinkaarihallinnan laadun parantaminen	33
Taulukko 3. Tiedonkeruumenetelmä elinkaarihallinnan apuna	34
Taulukko 4. Sidosryhmien osallistumisen tukeminen	34
7. Lähteet	36
8. Liitteet	

ALKUSANAT

Idea tähän tutkimukseen syntyi vuoden 2007 alussa kun neuvottelimme isännöimäni taloyhtiön hallituksen kanssa kattoremontista. Olin jo heti opiskeluni alkuvaiheessa ajatellut tekeväni opinnäytetyöni ikäihmisten palveluasunnon arkkitehtisuunnittelussa esiintyneistä ongelmista. Mutta aikani vanhojen taloyhtiöiden hallitusten kanssa neuvotellessani perusrannushankkeista, mieleni muuttui. Olin nimittäin todennut, että koko ajan on alettu suunnitella yhä enemmän ns. senioritaloja, joten ajattelin, että ikäihmisten asumisesta alkaa olla jo aika paljon tutkittua tietoa

Vaikka aiemmin ajatteleman opinnäytetyö vaihtuikin uuteen, huomasin, että olin ajatellut uuden aiheeni asioita yhä enemmän ja tekstitiedosto päässäni oli tietämättäni alkanut elää jo omaa elämäänsä. Ajan mittaan päähäni oli kertynyt paljon mietteitä juuri hallituksen vastuusta taloyhtiöiden elinkaarihallinnasta. Minua mietitytti ja kiinnosti miten hallitusten toimintatavat voitaisiin saada joiltakin osin muuttumaan ja miten asukkaita voitaisiin saada kiinnostumaan yhtiöiden hallituksen työstä.

Tutkimuksen tekeminen on ollut varsinaisen työni ohella jonkinmoinen urakka, johon en välttämättä aio ihan heti ryhtyä uudestaan. Onneksi työ on nyt valmis ja toivon, että siitä on jonkinlaista apua taloyhtiöiden hallituksille heidän miettiessä yhtiöidensä elinkaarihallintaa.

Tätä ei tietenkään olisi olemassa jos en olisi aikoinani laittanut hakemusta Tampereen Ammattikorkeakoulun aikuisopiskelun Rakennustekniikan linjalle. Ilman mainiota ryhmäämme IAS331 en olisi nyt tässä vaiheessa ja kirjoittaisi viimeistä sivua opinnäytetyöhöni. Monet kiitolliset ajatukset tulevat olemaan mielessäni tästä eteenpäin kun muistelen opiskeluaikoja.

Haluan kiittää työn ohjaajaa Petri Murtomaata tämän työn ohjaamisesta ja kannustavasta otteesta.

Kangasalla 5.5.2007

Ritva Männistö

1. JOHDANTO

Yhteiskunnassamme ovat laatuodotukset viime vuosien aikana yleisesti kohonneet ja kuluttajien odotukset laadusta ovat nousseet myös asuntotuotannossa. Tämä asettaa vaatimuksia myös asuntoyhtiöiden elinkaarihallintaan.

Asukkaat itse, palvelujen rahoittajat ja maksajat, lainsäädäntö sekä tutkimuksen tuoma uusi tieto asettavat vaatimuksia ja odotuksia rakentamiseen sekä vanhojen rakennusten ylläpitoon. Hyvät ja houkuttelevat asuinolot ovat välttämätön tekijä koko suomalaisen yhteiskunnan kilpailukyvyn ja asukkaiden hyvinvoinnin kannalta. Rakennussuunnittelun ohella, rakennuksen laadukas ylläpito sekä pitkä elinkaari, ovat erittäin merkittäviä perustekijöitä asumispalvelujen tuottamisen onnistumisessa.

Suomen väestö ikääntyy seuraavat kolme vuosikymmentä voimakkaasti. Tämä asettaa suuret vaatimukset myös kerrostaloasuntotuotantoon ja ylläpitoon. Nykyään uusien kerrostalojen suunnitteluvaiheessa otetaan jo huomioon tulevat muutostarpeet ja elinkaari. Näin ollen uusissa asuntoyhtiöissä on paremmat valmiudet hallituksen työskennellä kuin vanhoissa. Vanhempien asuntoyhtiöiden hallituksilla on yhä suurempi vastuu taloyhtiön kunnan huolehtimisesta sekä laadukkaan ja pitkän iän varmistamisesta eli elinkaarihallinnasta.

Tämän työn tarkoituksena on ollut kerätä tietoa niistä vaatimuksista, joita lainsäädäntö asettavaa hallitukselle ja mitä asukkaat odottavat hallitukselta, että elinkaari olisi taloyhtiöllä mahdollisimman laadukas ja elinkelpoinen.

Tarkoituksena on ollut myös selvittää miten nykyiset hallitukset asian ovat oivalta- neet ja miten elinkaarihallinta on käytännössä tutkimusten kohteena olevissa kerros- taloissa toteutunut. Tutkimusta varten poimitulle joukolle on tehty kyselytutkimus, joka sisälsi sekä kvalitatiivista tietoa antavia kysymyksiä että niitä tukevia kvantitatiivis- ta tietoa antavia kysymyksiä.

Tutkimuksessa pyritään löytämään vastaukset kysymyksiin:

1. Mitä on hyvä elinkaarihallinta asuinkerrostaloissa?
2. Mitkä ovat elinkaarihallinnan laadukkaan hoidon keskeiset tehtäväalueet?
3. Miten hallitus tuntee vastuunsa elinkaarihallinnan toteuttamisessa?

Lähtökohtana tutkimukselle on tutkijan mielenkiinto aihetta kohtaan sekä tutkimuksen ajankohtaisuus: suomalainen väestö ikääntyy ja nuoretkin asettavat asumiselleen uusia odotuksia. Tämän johdosta kerrostaloasumisen tuottamisessa kohdataan uusia haasteita. Laatuajattelu on niin ikään jo pitkään ollut keskeinen kiinnostuksen kohde yhteiskunnan kaikilla sektoreilla ja elinkaarihallinta on yksi laatuajattelun johdannaisia. Tämän työn tavoitteena onkin käsitellä aihetta laatuajattelun näkökulmasta.

Tutkimus on suoritettu kirjallisuustutkimuksena ja kyselytutkimuksena sekä jonkin verran haastatteluina tehtyyn kyselylomakkeeseen perustuen.. Kirjallisuustutkimuksessa käsitellään kolme keskeistä aihetta eli 1) asuinkerrostalojen elinkaaren hallintaan liittyviä määreitä, 2) mitkä ovat elinkaarihallinnan keskeiset tavoitteet sekä 3) kuinka eri sidosryhmät toimivat kokonaisuutena elinkaarihallinnan laadukkaan toteuttamisen hyväksi.

Kerrostalojen uudistuotannon ja korjausrakentamisen tämän hetken innovaatioita tutkittaessa on hyödynnetty runsaasti alan ammattilehtiartikkeleita sekä internetistä löytyvää aineistoa, mutta myös olemassa olevaa alan kirjallisuutta.

2. ASUINKERROSTALON ELINKAARIHALLINTA

Asumisesta puhuttaessa ajatellaan yleensä uusien asuntojen tuotantoa tai vanhojen asuntojen korjaamista, mutta elinkaarihallinnassa kysymys on myös hyvästä asumisesta ja asukkaan hyvinvoinnista ja tyytyväisyydestä.

Rakennuksen elinkaari alkaa asiakkaan eli tilaajan tarpeista, jatkuu suunnittelun ja rakentamisen kautta rakennuksen käyttöön ja päättyy lopulta rakennuksen purkamiseen. Suunnittelijan mielessä olevasta rakennuksen luonnoksesta todellisen rakennuksen käyttöön, purkamiseen ja tontin mahdolliseen varaamiseen uutta tarkoitusta varten ehtii joskus kulua vuosisatojakin. Rakennuksen elinkaareen sisältyy useita erilaisia tuotteiden ja järjestelmien teknisiä, taloudellisia, toiminnallisia ja juridisia elinkaaria. Käyttäjän elinkaarta ei pidä myöskään unohtaa. Se tarkoittaa ajanjaksoa, jona rakennuksessa toimii yksi tietty käyttäjäorganisaatio. Käyttäjän elinkaari on pohjana elinkaarihankkeiden rahoituslaskelmille. Rakennus voidaan kuitenkin suunnitella sellaiseksi, että se on mahdollista myöhemmin muuntaa toista käyttötarvetta ja käyttäjää vastaavaksi. /5./

2.1. Elinkaarihallinnan määrittely

Laadukas elinkaarihallinta on taloyhtiön järjestelmällinen, taloudellisesti ja teknisesti hallittu kunnossapito. Edellytyksenä on tieto kiinteistön kunnosta sekä mahdollisimman luotettava ennuste tulevista korjauksista sekä niiden ajoituksesta ja kustannuksista. Hyvin hoidettu ja laadukas kunnossapito ja perusparannukset tuottavat kiinteistölle pitkällä aikavälillä kustannussäästöä ja tyytyväisiä asukkaita. Elinkaarihallinnassa puhutaan kiinteistön taloudellisesta käyttöiästä, jolla tarkoitetaan ajanjaksoa, jolloin kiinteistö on tarkoituksenmukaista pitää kunnossa. Kun rakennus on tullut taloudellisen käyttöikänsä päähän, se on joko purettava tai peruskorjattava. /19./

”Elinkaaren hallinnalla tarkoitetaan toimintaa, jolla varmistetaan, että kiinteistö pysyy koko taloudellisen käyttöikänsä ajan hyvässä toimintakunnossa ja suunnitteluvaiheessa asetetut ylläpidon tavoitteet toteutuvat. Elinkaaren hallinta merkitsee energiatalouden hallintaa, hyvän sisäilman laadun ylläpitämistä, ympäristökuormien minimoimista jne. Käytännössä elinkaaren hallinta merkitsee, että kiinteistön omistajalla on ylläpitoa varten toimintastrategia. Ylläpidon tärkeän osan muodostaa kunnossapito”.

/6/

2.2. Hyvä elinkaari asuinkerrostalossa

Jo muutamassa vuosikymmenessä asuintilojen palvelevuudelle tulee vaatimuksia, joista ei ollut tietoa niitä valmistettaessa, esimerkiksi ruokakuntien koon pieneneminen, kotitalouskoneiden ja talotekniikan määrän kasvu ja muutokset. Pyykinpesun ja saunomisen lisääntyminen kerrostaloasunnoissakin on muuttanut asuintiloille asetettuja vaatimuksia. Rakennusten joustavuus ja muunneltavuus, toteutettujen ratkaisujen yleispätevyys ja etenkin taloteknisten ratkaisujen yhteensopivuus ovat tärkeitä ominaisuuksia käyttöään kasvattamiseksi. Tästä huolehtiminen on rakennuttajan ja suunnittelijoiden tehtävä. Rakentamiskulttuurin vaikutus kerrostalon elinkaareen on muuttunut uudisrakentamisen myötä. Myös korjausrakentamiseen on viime aikoina yleisesti panostettu. Kiinteistön kunnan osuus elinkaaren ikään on merkittävä. Asuinkerrostalon laadun hallintaan on pyritty vaikuttamaan myös valtion toimesta erilaisin tukitoimenpitein. /5;26./

2.2.1. Asuinkerrostalon elinkaareen vaikuttavat seikat

Suunnittelun oikealla toteuttamisella voidaan vaikuttaa elinkaaren laatuun ja pituuteen. Myös korjausrakentamisen laadulla pystytään vaikuttamaan hyvään elinkaareen. Suomessa 1970 – luvulla rakennettujen kiinteistöjen kunto on siinä tilassa, että ne alkavat olla elinkaarensa päässä, ellei peruskorjauksiin ryhdytä.

Aluerakentamisen myötä kerrostalot leimasivat 1960 -70 -lukujen rakennemuutosten valtavaa ja nopeaa asuinrakentamista. Tuolloin syntyi useita asumalähiöitä. Lähiöiden asuinrakennuksia ei rakennettu kestäväksi. Talojen spekulatiivinen odotusaika lähiörakentamisessa oli joitakin kymmeniä vuosia. Korjattavuutta ei tarvittu, oletuksena oli muutoksen pysyvyys, asuinalueiden väistämätön määräaikainen saneeraus. Nykyään Suomen rakentamiskulttuurissa ollaan menossa siihen suuntaan, että kerrostalojen tulisi kestää sata vuotta ja samalla niiden tulisi täyttää useiden ihmisten erilaisia tarpeita. Iso haaste on vanhojen kiinteistöjen jatkuvasti lisääntyvä korjausrakentaminen. Valtaosa rakennuskannastamme on rakennettu sotien jälkeen ja on näin ollen kansainvälisesti katsottuna melko nuorta. Tämän johdosta Suomessa korjaamisen perinne ja osaaminen suurelta osin puuttuvat. /9; 28./

.2.2.1.1. Kiinteistöjen kunto

Suomessa 1960 -70-luvuilla rakennetuista kerrostaloista alkaa olla huomattava osa peruskorjauksen tarpeessa. Julkisivuissa on lähes poikkeuksetta teknisiä vaurioita. Elementtien betonilaatuun ja raudoitukseen liittyvät ongelmat ovat yleisiä. Haalistuneet tai hilseilleet maalipinnat, kosteusvauriot tai lämpötaloudelliset heikkoudet ovat hyvin yleisiä yli 30 vuotta vanhoissa kerrostaloissa.

Paikoitusalueet suunniteltiin tuolloin huomattavasti pienemmälle määrälle autoja. Parkkipaikkojen puute vaivaa yhä suuremmassa määrin yhä useampia kerrostaloyhtiöitä.

Kerrostaloissa alettiin ottaa 1970-luvulla käyttöön uusia materiaaleja ja tiiviimpiä lämmön eristeitä energiasäästöjen saavuttamiseksi. Kun samalla ilmanvaihto unohdettiin, se sai aikaan ilmanvaihtopulmat, kun uusista rakennustarpeista irtosi kaasumaisia ja hiukkasmaisia päästöjä sisäilmaan. Jos ilmanvaihto ei ole kunnollinen, rakenteisiin hiipivä kosteus pahentaa tilannetta.

Puutteellinen ilmanvaihto on yksi merkittävä kosteusvaurioihin johtanut syy sekä asuintiloissa että yhteistiloissa.. Lisäksi 70-luvun taloissa voidaan erottaa suhteellisen suuri osuus öljykriisin aiheuttamia eristys- ja tiivistysvaurioita Kerrostaloissa esiintyy aivan samat vuosikymmenten trendit, tosin hiukan eri muodossa johtuen talojen rakennusmateriaalista ja -tyypistä.

Useimmista 1970-luvun kerrostalosta puuttuu räystäät, joistakin jopa räystäskourut. Silloin vesi valuu pitkin ulkoseinää ja lisää ulkoseinien vesirasitusta. Myös kattopinnoitteet alkavat olla korjauksen tarpeessa. Sadevesien ohjaus ei useinkaan johda erilliseen vedenkeruujärjestelmään vaan suoraan juoksuputkesta pihamaalle, joka saattaa aiheuttaa veden kulkeutumisen rakenteisiin. Kosteusvauriot ovat yleisiä kaiken tyyppisissä asunnoissa. Yhteistilojen osalta tärkeimmät syyt vaurioihin ovat eristevauriot, putkivuodot, tekninen vanheneminen sekä työvirheet. Yli 30 vuotta vanhoissa rakennuksissa korostuu LVIS - putkistojen teknisen käyttöiän osuus vaurioista.

Kaikkien näiden em. rakennusten osalta yhteinen tekijä on ollut lisäksi puutteellinen rakennusaikainen valvonta tai huollon, kunnossapidon ja korjaamisen laiminlyönti.

/4; 12./

2.2.2.2. Uudisrakentaminen

Tulevaisuudessa olisi keskityttävä eriytyviin asumistarpeisiin, asuntotuotannon ja asukaslähtöisyyteen. Elinkaaren laadun hallinnassa tulee olemaan ongelmana tilaajien ja palvelun tarjoajien osaaminen. Nyt ollaan tilanteessa, jossa meillä kunnostetaan asuntoja, jotka eivät monesti vastaa asukkaiden myöhempiä esim. ikääntymisestä johtuvia tarpeita

Viime aikoina on jonkun verran rakennuskannan uudistuotannossa otettu huomioon väestön ikärakenne. Senioriasuntoja on rakennettu jo muutaman vuoden ajan useisiin kaupunkeihin. Uusissa rakentamismääräyksissä on otettu huomioon esteettömyys kerrostalorakentamisessa. Tämä ei auta pelkästään ikääntyvää väestöä vaan myös lapsiperheitä ja liikuntaesteisiä. Viime aikoina on opittu suunnittelemaan kerrostaloja, joissa elinkaarihallinta voidaan siis toteuttaa melko hyvin. Asukkaan näkökulmasta asumisen laatuun vaikuttavat; luotettavuus, vastaavuus odotuksiin ja tarpeisiin, uskottavuus, saatavuus sekä turvallisuus. Nämä asiat on pyritty kerrostalojen uudistuotannon rakentamismääräyksissä ottamaan huomioon. Tämä asettaa vanhempien kerrostalojen kilpailukyvyille melkoisia haasteita. /6;30./

2.2.2.3. Korjausrakentaminen

Korjausrakentaminen on erittäin merkittävä rakentamisen sektori, jolla on myös vahva kansantaloudellinen merkitys. Korjausten yhteydessä tulee vakavasti harkita kaikkia niitä mahdollisia toimenpiteitä, joilla voidaan nostaa asumisviihtyisyyttä. Asukkaiden viihtyvyyteen voidaan vaikuttaa huomattavasti korjausrakentamisella. Asumisviihtyisyys voi parantua varsin pienillä toimenpiteillä. Esimerkiksi pienen parvekkeen laajentaminen tai parvekkeettoman asunnon varustaminen vaikka vain ns. ranskalaisella parvekkeella muuttaa asunnon käyttöarvoa huomattavasti. Sisäänkäyntien ehostaminen, parvekeuudistukset ja -lisäykset, maantaso- ja kattokerroksen uudisasunnot, ikkuna- ja ovimuutokset ovat esimerkiksi kaikki oikein toteutettuina asumistasoa ja -viihtyisyyttä lisääviä muutoksia

Suunnitelmallinen peruskorjaus lisää myös asuntojen elinkaarta. Yhteiskunnassamme on jatkuvasti menty siihen suuntaan, että palvelurakennetta pyritään painotta-

maan entistä enemmän avopalvelujen suuntaan. Tästä johtuu, että entistä heikompiuntoiset asukkaat asuvat palvelujen turvin kotona.

Esteetön ympäristö on liikunta- ja toimintarajoitteisen henkilön asukkaan omatoimisen selviytymisen ehdoton edellytys. Tästä syystä on tulevaisuudessa entistä enemmän panostettava asuntojen, rakennusten ja pihojen esteettömyyteen.

Hissit ovat yksi tärkeimpiä liikkumisen mahdollisuuden antavia ympäristön laatutekijöitä.. /12;31./

2.2.2. Asuinkerrostalon elinkaaren laadun hallintaan vaikuttavat toimenpiteet

Elinkaaren hallintaan on olemassa useita hyviä työkaluja ja yhteiskunnallisia toimenpiteitä, joiden avulla asuntoyhtiöiden elinkaaren hallintaa pystytään hoitamaan laadukkaasti.

Asuinkerrostalon elinkaaren laadun hallintaan pystytään vaikuttamaan monin eri tavoin, joista taloyhtiön hallituksen tulisi olla tietoinen.

Valtio on pyrkinyt vaikuttamaan laadun hallintaan useilla erilaisilla yhteiskunnallisilla toimenpiteillä ja taloudellisilla avustuksilla. Nykypäivänä on kehitetty myös useita erilaisia apuvälineitä kiinteistöjen elinkaaren hallinnan ylläpitoa helpottamaan niin taloudellisesti kuin toiminnallisesti. Kerrostalojen uudistuotannossa on jo otettu käyttöön huoltokirjan laadinta, joka auttaa huomattavasti elinkaarihallinnan toteuttamisessa. /23./

Peruskorjaus ja perusparantaminen ovat toimenpiteitä, joilla itse taloyhtiö pystyy vaikuttamaan elinkaaren hallintaan. Myös korjausohjelman laatiminen on oiva työkalu elinkaaren laadun hallinnassa.. Kuntoarvion ja/tai kuntotutkimuksen tarpeen mukainen tilaaminen on osa laadukasta elinkaarihallintaa. Uudistuotannossa on joissakin tapauksissa otettu käyttöön elinkaarimalli asuntoyhtiöiden ylläpidon hoitoon. Elinkaarimallissa on otettu jo valmiiksi huomioon kiinteistön muutosmahdollisuudet kiinteistön elinkaaren aikana.. Muutosmahdollisuuksien vaikutus on merkittävä kiinteistön elinkaarihallinnassa. /15; 35./

2.2.2.1. Yhteiskunnan toimenpiteet

Yhteiskunnan toimesta on pyritty asuntoyhtiöiden elinkaaren hallinnasta vastaavia toimijoita ymmärtämään nimenomaan vanhojen kerrostalojen perusparannusten ja korjausten tarpeen.

Tarve rakentaa hissejä kolme ja nelikerroksisiin kerrostaloihin lisääntyy. Siitä hyötyy niin ikääntyvä väestö kuin lapsiperheetkin.

Korkotukilainoja on myönnetty vanhoihin asuinkerrostaloihin hissien rakentamiseen ja liikkumisesteiden poistamiseen, asuntojen terveyshaittojen poistamiseen.

Energia - avustuksilla on pyritty parantamaan asuinrakennusten energiataloutta ja vähentämään energian käytöstä aiheutuvia kasvihuonekaasupäästöjä. Avustukset ovat vaihdelleet sen mukaan, millaisesta asuinrakennuksesta on kysymys. Avustuksia on myönnetty myös erilaisten kuntotutkimusten tekemisiin. /36; 26./

2.2.2.2. Huoltokirja

Kiinteistön ylläpitokustannuksissa voidaan säästää jopa kolmekymmentä prosenttia kun kohteessa tehdään säännöllisesti kuntoarviointi ja suoritetaan asianmukaiset kuntotutkimukset ja korjaukset sekä ylläpidetään huoltokirjaa. Ajan tasalla oleva huoltokirja palvelee kaikkia käyttäjiä ja toimijoita. Kunnolla hoidetun huoltokirjan parhaita piirteitä on, että se antaa tietoa myös seuraaville käyttäjille ja huoltotoimenpiteiden tekijöille. Hyvin tehdyt huollot ja niiden dokumentointi säästää kiinteistönomistajan varoja ja vähentää ympäristökuormitusta.

Huoltokirjan avulla voidaan kiinteistössä käynnistää suunnitelmallinen ja tarkoituksenmukaisesti mitoitettu kiinteistönhoito heti rakennuksen valmistumisvaiheessa sekä myös peruskorjauksen yhteydessä. Tätä toimintaa on ylläpidettävä jatkuvasti, että huoltokirjalla päästään toivottuun tulokseen. Tavoitteena on, että saavutetaan taloudellisesti halutut asumisolosuhteet sekä rakenteiden ja laitejärjestelmien tavoitteelliset käyttöiät. Tavoitteena on myös hyvä energiatalous suunniteltuja kunnossapitajaksoja noudattaen. Huoltokirja tukee myös elinkaaren aikana tapahtuvien rakentamis-, hankinta ja ylläpitokustannusten tarkastelua. Huolellisesti ylläpidetty huoltokirja antaa arvokasta tietoa korjaussuunnittelua varten sekä pystytään selvittämään tarvittavat korjaustoimenpiteet. Tarveselvityksen tekemisessä on aina oltava mukana myös käyttäjä. Tarvittaessa on käytettävä myös riittävästi ulkopuolista asiantuntija-apua, että saadaan luotettava kuva tarvittavista toimenpiteistä. Yksittäiset kunnossapitosuunnitelmat toimivat korjausohjelman lähtökohtana. /31./

2.2.2.3.. Peruskorjaus ja perusparantaminen

Peruskorjaus ja perusparantaminen ovat molemmat korjausrakentamista, mutta tarkoitusperiltään ne poikkeavat toisistaan. Peruskorjaus ja perusparantaminen eivät ole tavallisia vuosikorjaustoimenpiteitä, vaan ne toteutetaan hankkeen tarkoituksesta riippuen joko kerran rakennuksen elinaikana tai toistuvasti pidempien aikajaksojen väleillä (esim. 20-30 vuoden välein). Kiinteistö ei kestä käyttöä ikuisesti, vaan sitä on peruskorjattava tietyin ajanjaksoin. Peruskorjaus on toteutettava ennen kuin korjattavan kohteen tekninen käyttöikä päättyy ja kun se ei enää vastaa sille asetettuja toiminnallisia vaatimuksia. Myös kiinteistössä ilmenevät terveellisyys- ja turvallisuusrisikit voivat vaatia peruskorjaustoimenpiteitä. Tyypillisimpiä peruskorjauskohteita asuinkiinteistössä ovat rakennusten ulkoseinät, parvekkeet, ikkunat sekä lämmitys- ja viemärijärjestelmät. /32;31./

Perusparantaminen tarkoittaa kiinteistön laatutason muuttamista olennaisesti alkuperäistä tasoa paremmaksi. Perusparantaminen voi kohdistua olemassa oleviin korjauskohteisiin kuten peruskorjauskin tai perusparantamishankkeen myötä kiinteistöön liitetään tai rakennetaan jotain uutta. Perusparannushankkeiden myötä kiinteistö pidetään ajanmukaisena. Tyypillisiä perusparannushankkeita ovat esimerkiksi hissin rakentaminen hissittömään rakennukseen tai koneellisen ilmanvaihdon rakentaminen painovoimaisen ilmanvaihdon tilalle. Hankkeen sujuva toteuttaminen ja hyvä lopputulos edellyttää pätevää ja kokenutta konsulttia, joka hoitaa asioita tilaajan parhaaksi. Konsultin on kyettävä keskustelemaan ja siirtämään suunnitelmiin ja asiapapereihin tilaajan tahtotila asiasta. /32;31./

2.2.2.4. Korjausohjelma

Korjausohjelmassa otetaan huomioon kaikki kunnostus – ja muutostarpeet: rakennuksen teknisestä kunnosta, tilojen käyttötarkoituksen muutoksesta, käyttäjien toiveista tms. syistä aiheutuvat tarpeet ja sovitetaan ne taloudellisiin resursseihin. Korjausohjelma sisältää kunnossapitotyöt ja korjaushankkeet sekä lisäksi esitetyt energiansäästötoimenpiteet. Ohjelmassa esitetään korjaus- ja muutostyöt kustannuksi-

neen jaksotettuina ohjelman eri vuosille. Korjausohjelmasta päättää osakkeenomistajat, ja sen tulee olla myös kiinteistön ylläpidosta vastaavan tahon käytössä. Hyväksytty korjausohjelma voidaan jakaa osiin, esimerkiksi kunnossapitotoihin, peruskorjaushankkeisiin ja laajennuksiin, että taloudenpito voidaan hoitaa parhaalla mahdollisella tavalla. Omistaja tekee päätökset korjausohjelmassa mainituista korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteistä. Päätökset toteuttaa yhtiön toimiva hallinto. /5; 6./

2.2.2.5. Kuntoarvio- ja tutkimus

Kuntoarvio ja PTS antavat taloyhtiön päättäjille kokonaiskuvan kiinteistön kunnosta, tulevista korjaustarpeista, niiden ajankohdista ja kustannuksista.. Korjausrakentamisen jatkuvasti lisääntyessä saavat kuntoarvio- ja tutkimukset yhä suuremman merkityksen. Kiinteistössä ennemmin tai myöhemmin väistämättä vastaan tuleviin korjauksiin on varauduttava ja valmistauduttava hyvissä ajoin ennakolta niin teknisesti kuin taloudellisestikin. Parhaiten tämä onnistuu kuntoarvion ja siihen liitetyn teknisen PTS:n eli pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelman avulla. Kuntoarvio on silmämääräinen arvio kiinteistön kunnosta ja sen korjaustarpeista ja on oiva työkalu asuntoyhtiön hallitukselle. /5; 6./

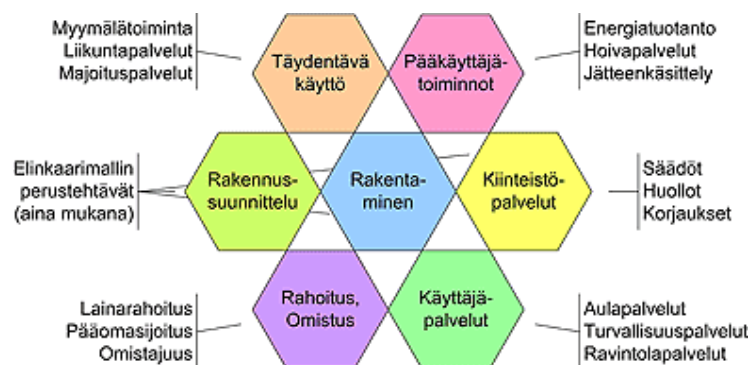
Kuntotutkimusta voidaan tarvita kuntoarvion jatkotoimenpiteenä silloin, kun kuntoarvion silmämääräisillä menetelmillä ei ole pystytty tekemään luotettavia päätelmiä jonkin osa-alueen kunnosta. Julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimuksia tehdäänkin jatkuvasti yhä enenevässä määrin. Suuri osa kerrostaloistamme on nyt korjausrakentamisikäisiä. Kuntotutkimus selvittää oikeat korjaustoimenpiteet. Ammattitaitoisella kuntotutkimuksella selvitetään rakenteiden kunto. Selvitetään rakenteiden nykytila sekä mahdollisten vaurioiden laajuus ja laatu.

Kuntotutkimuksella pystytään selvittämään myös vaurion aiheuttaja ja sen merkitys rakenteiden tekniseen toimivuuteen. Tutkimus suoritetaan kohteessa paikan päällä visuaalisin havainnoin sekä teknistä tutkimusvälineistöä apuna käyttäen. Tarvittaessa rakenteista irrotetaan rakennekoekappaleita tai -näytteitä, joille suoritetaan tarvittavat laboratoriokokeet ja -tutkimukset. Kuntotutkimuksessa kertyneet tiedot sekä niiden pohjalta tehdyt johtopäätökset kokoamme asiakkaalle kattavaksi kuntotutkimusraportiksi. /5; 6; 33./

2.2.2.6.. Elinkaarimallit

Elinkaarimalleilla tarkoitetaan hankintamuotoja, joissa toteuttaja kantaa rakennuksesta perinteistä takuu-aikaa pidemmän ja laajemman vastuun. Elinkaarimallit sisältävät vähintään suunnittelun ja toteutuksen sekä vastuuta rakennuksen ylläpidosta ja kunnossapidosta erikseen

sovittavalta ajalta. Elinkaarimalleihin voidaan liittää myös vastuuta rakennushankkeen rahoituksesta sekä erilaisista rakennuksen käyttäjille suunnatuista palveluista. Talonrakennushankkeissa suunnittelun, rakentamisen ja kiinteistöpalvelujen yhdistäminen saman sopimuksen piiriin muodostaa perustan elinkaaripalvelujen kehittämiseksi. /27; 37./



www.asuntotieto.com/elinkaarimallit/

2.2.2.7. Kiinteistöjen muutosmahdollisuudet

Melkein puolet suomalaisista asuu kerrostalossa. Niistä valtaosa rakennettiin ennen 1980 – lukua. Nyt on mietitty miten kerrostaloasuminen pystyy kilpailemaan pientaloasumisen kanssa. Arkkitehti **Tuomo Siitonen** (SAFA) on yksi suomalaisen kerrostalosuunnittelun merkittävimpiä asiantuntijoita. Siitosen mukaan Suomessa on hyvin yhtenäinen ja melko yksipuolinen kerrostalokanta. Kerrostalojen keski-ikä on noin 30 vuotta. Ne ovat kaikin puolin hyvin samantyyppisiä. Aikaisemmin ajateltiin, että demokraattisesti olisi oikein taata kaikille mahdollisimman samankaltaiset asumisol-

suhteet. Nykyään on alettu ajatella, että oikeudenmukaista olisi taata kaikille heidän tarpeittensa mukaiset asumisolosuhteet.

Muunneltavuus ja korjattavuus luovat pohjan tulevaisuudelle Rakennuksen rungon käyttöikä on moninkertainen talon teknisiin järjestelmiin verrattuna, joten talotekniikka voidaan joutua korjaamaan ja vaihtamaan useaan kertaan rakennuksen elinikänä. Myös asumistason vaatimusten nousu voi aiheuttaa talotekniikan lisäämis- ja muutostarpeita. Kerrosvälipohjarakenteella nämä työt voidaan tehdä naapureita häiritsemättä kunkin asunnon sisällä ilman työläitä piikkaustöitä. Elinkaariajattelun mukaan talonrakentamisessa tulee varautua rakennuksen käyttöiän aikana tarvittaviin korjauksiin, muutoksiin ja järjestelmien uusimisiin. Rakenteiden tulee olla energiataloudellisia ja ekologisia, mutta myös hankintahinnaltaan edullisia. Kerrostalojen välipohjavaihtoehdot eivät ole aikaisemmin täyttäneet näitä vaatimuksia. /14; 13; 16./

3. ELINKAARIHALLINNAN KESKEISET TAVOITTEET

Elinkaarihallinnan keskeiset tavoitteet ovat asumiskustannusten, asumistyytyväisyyden optimointi. Tähän päästään laatutietoisella kiinteistön ylläpidon hoidolla ja asukaslähtöisellä asuntotuotannolla.

Asuntomarkkinoilla ollaan vähitellen siirtymässä tuotantokeskeisyydestä palveluhenkisyteen. Laatu asukkaan näkökulmasta on otettu yhä vakavammin huomioon.

Asumispalvelujen tuottajat ovat siirtyneet asumiskustannusajattelussa laadun optimointiin. Korjausrakentamisessakin on tiedostettu asiakaslähtöisempien palveluprosessien kehittämisen tarpeet, mutta tässä kehitystyössä ollaan vasta hyvin alussa.

Asuinkerrostalojen peruskorjaus- ja parannustarpeet moninkertaistuvat lähitulevaisuudessa. Hoitokulujen arvioinnissa korjauskustannusten arvioinnin tulee perustua kiinteistölle laadittuun kunnossapitosuunnitelmaan.

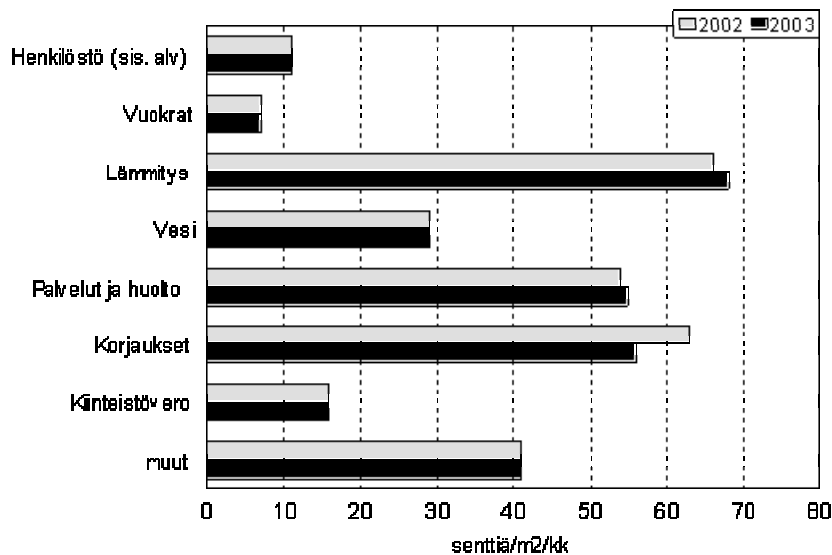
Jotta ikääntyvät talot ja niissä olevat asunnot vastaavat paremmin eri asukasryhmien muuttuvia tarpeita ja vaatimuksia, tuotantokeskeisestä peruskorjaamisesta on päästävää asukaslähtöiseen perusparantamiseen. Kerrostalolla on nyt ja tulevaisuudessa selkeitä omia vahvuuksia, joita on tärkeää edelleen kehittää sekä uustuotannossa että vanhan kannan korjaamisessa /26; 36/

3.1. Asumiskustannusten optimointi

Tavoitteellisen ylläpitotoiminnan päämääränä on ylläpidon laadun optimointi. Tämä tarkoittaa, että ylläpitokustannusten minimoimisen sijaan noudatetaan politiikkaa, jolla esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat voivat olla varmoja rakennukseen sijoitetun pääoman säilymisestä. Samanaikaisesti rakennuksen käytettävyyteen ja koettavuuteen liittyvät ominaisuudet ovat asukkaita tyydyttävällä tasolla. Hoitokulut muodostavat taloyhtiön vuosittaisista kuluista suurimman osan. Hoitokulujen arvioinnissa korjauskustannusten arvioinnin tulee perustua kiinteistölle laadittuun kunnossapitosuunnitelmaan. Tärkeimmät yksittäiset hoitokuluerät asunto-osakeyhtiömuotoisissa vanhoissa kerrostaloissa ovat yleensä: lämmitys, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito ja siivous, vesi ja jätevesi sekä korjaukset. Nämä tehtävät muodostavat hoitokuluista noin 60 – 70 %. Hoitokustannusten suuruuteen vaikutta-

via tekijöitä ovat esimerkiksi rakennuksen ikä ja kunnalliset maksut, rakennuksen sijainti sekä tontin omistusmuoto. Suunnitelmassa esitetään yleensä 10 vuoden suunnittelukaudelle ajoitetut korjaustoimenpiteet /2; 4./.

Hoitokustannusten jakautuminen v. 2004.



www.stat.fi/ajk/tiedotteet/v2004/213asus_001.gif

Eräs hyvin tärkeä kustannuserä on pääomakustannukset (Elosuo 2005). Pääomakustannukset tarkoittavat kiinteistöön sidotun pääoman kustannuksia, jotka koostuvat koroista ja laskennallisista poistoista. Korkotekijä koostuu sidotulle pääomalle asetetusta tuottovaatimuksesta. Pääomakustannuksiin kuuluvat kiinteistön hankintaan ja ostamiseen liittyvät kustannukset sekä rasitteisiin sekä lakisääteisiin velvoitteisiin liittyvät kustannukset. /33; 34./

3.2. Asumistyytyväisyys

Suurin osa pääkaupunkiseudun kerrostaloasukkaista on tyytyväisiä asumisensa eri puoliin. Hiukan yli puolet kerrostalossa asuvista pääkaupunkiseudun asukkaista valitsi mieleisimmäksi asumismuodokseen juuri kerrostalon. Tämä käy ilmi Koti kerrostalossa - asukkaiden arjen kokemuksia asumisestaan -tutkimuksesta. Kyseessä on ensimmäinen kerta, kun kerrostaloasukkaiden omia kokemuksia ja mielipiteitä selvitettiin näin laajasti. Tutkimus toteutettiin kyselyllä sekä syventävillä henkilökohtaisilla haastatteluilla. Tutkimuksessa selvitettiin muun muassa syitä asuinpaikan valinnalle ja asumistyytyväisyyttä sekä -toiveita. Tärkeimmät asuinpaikan valintaan vaikuttavat tekijät olivat useimmilla asunnon hinta ja koko sekä liikenneyhteydet. Seuraavaksi

eniten vaikuttivat asuinalueen ominaisuudet: rauhallisuus, luonnonläheisyys ja palvelutaso. Asuinalueen maine ja talon ikä vaikuttivat kysytyistä asioista vähiten asuinpaikan valintaan. 13; 20; 38./

3.3 Kiinteistön laatutietoinen ylläpito

Asuinrakennusten tekninen toimivuus ja asukkaiden hyvinvointi riippuu pääosin kiinteistönhoidosta ja kunnossapidosta. Hoidosta ja kunnossapidosta johtuvat kustannukset ovat samalla rakennuksen valmistuttua ainoa asia, johon omistajilla on mahdollisuus vaikuttaa. Ylläpidolla tarkoitetaan toimintaa, jonka tarkoituksena on kiinteistön kunnan, arvon, käytettävyyden ja koettavuuden säilyttäminen. Isännöitsijän työ on ylläpitoa, samoin kiinteistöhoitajan ja siivoojan. Ylläpitoa ovat myös kaikki ne maksut, jotka yhtiölle lankeavat sen vuoksi, että kiinteistö on olemassa. Siksi ylläpitoa ovat myös tonttivuokrat, vakuutusmaksut, vesi- ja energialaitoksen maksut ja niin edelleen. Ylläpidon tehtävät jaetaan vuosittaisiin hoitotehtäviin, joita edellä mainitut edustavat.

Jotta kiinteistön toiminta sujuu häiriöttömästi, tarvitaan myös kunnossapitoa. Kunnossapito on korjaavaa, eli se ei nosta kiinteistön alkuperäistä laatutasoa. Kunnossapitoa ei myöskään tarvita joka vuosi. Kunnossapidon tarve lisääntyy kiinteistön vanhetessa. Hoidon ja kunnossapidon, siis ylläpidon, kustannukset katetaan osakkeenomistajilta perittävällä hoitovastikkeella. Kun rakennus on otettu käyttöön, ei investointivaiheen kustannuksiin voida enää vaikuttaa. Sen sijaan osakkeenomistajalla on erittäin paljon mahdollisuuksia vaikuttaa ylläpidon kustannuksiin.

Väärissä kohdin säästäminen voi kuitenkin aiheuttaa rakenteiden ennenaikaisen turmeltumisen ja terveysriskien muodostumisen kiinteistöön. Tavoitteellisen ylläpito-toiminnan päämääränä on ylläpidon laadun optimointi. Tämä tarkoittaa, että ylläpito-kustannusten minimoimisen sijaan noudatetaan politiikkaa, jolla esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat voivat olla varmoja rakennukseen sijoitetun pääoman säilymisestä. Samanaikaisesti rakennuksen käytettävyyteen ja koettavuuteen liittyvät ominaisuudet ovat asukkaita tyydyttävällä tasolla. /7; 18; 27./

3.4. Asumispalvelun laadun varmistaminen

Nykypäivän rakentamisessa asukkaiden tarpeita selvitetään ja analysoidaan yhä huolellisemmin etukäteen. Laatuun vaikuttavat niin uudisrakentamisen kuin korjaus-

rakentamisen palvelun laatu. Laadun huomioon ottaminen vaatii myös elinkaari-
riedullisuusajattelua asukkaan lähtökohtien mukaan.

Laatutaso tarkoittaa eri ihmisille erilaisia asioita, mutta tärkeintä on palvelun tuottajan
ja tilaajan yhteisesti sovittu laatutaso. Laatutasoon vaikuttavia seikkoja on mitä suu-
rimmassa määrin remonttien hallinta ja palvelun tuottajien ammattitaito. /6; 16./

3.4.1. Elinkaari-riedullisuus

Elinkaari-riedullisuus on hankinnan ominaisuuksien, laadun ja kokonaiskustannusten
paras mahdollinen suhde toisiinsa tilaajan kannalta. Elinkaari-riedullisuus vaihtelee eri
hankkeissa tilaajan painotusten mukaan. Kannustavat maksuperusteet ovat elinkaa-
risopimuksissa yksi tärkeimmistä keinoista motivoida jatkuvaan kehittämiseen, pa-
rempien toteutustapojen etsintään ja hankkeen tilaajan ja toteuttajan väliseen yhteis-
työhön. Kannustavalla maksuperusteella voidaan tarkoittaa esimerkiksi sitä, että osa
toteuttajan saamasta palvelumaksusta on sidottu siihen, kuinka hyvin palvelu täyttää
sovitut laatuvaatimukset. /15./

3.4.2. Laatutaso

Jos palvelu alittaa sovitun laatutason, palvelumaksua vähennetään. Jos palvelu taas
ylittää sovitun laatutason, palvelumaksua vastaavasti lisätään. Kiinteistön ylläpidolla
ja jatkuvilla korjauksilla vaikutetaan päivittäiseen laatutasoon. Peruskorjaus ja pe-
rusparannushankkeilla on pääsääntöisesti pitkäaikainen vaikutus rakennuksen kun-
toon ja toimintaan. Hyvästä laadusta joutuu pääsääntöisesti maksamaan enemmän,
mutta toisaalta huonosti toteutetut korjaushankkeet aiheuttavat mm. jälkikorjausten
ja vikojen aiheuttamien muiden vahinkojen myötä usein huomattavasti suuremmat
kokonaiskustannukset. /17./

3.4.3. Remonttien hallinta

Yksi hankalimmista remonteista taloyhtiössä on putkiremontti. Se tuottaa asukkaille
paljon haittaa, kestää pitkään, maksaa paljon ja vaatii urakoitsijalta paljon. Koska ve-
sijohtoputkiston keskimääräinen elinikä on noin 50 vuotta, putkistoremonttiin joudu-
taan väistämättä talon elinkaaren jossakin vaiheessa. Varsinkin 1970-luvulla monien
talojen putkistot vedettiin heikkolaatuisesta materiaalista, joka syöpyy nopeammin
kuin nykyiset materiaalit. /15./

3.4.4. Ammattitaito avainasemassa

Elinkaarihallinnassa on kaikkien asumispalvelujen tarjoajaosapuolien ammattitaito erittäin suuressa asemassa. Rakennuksen luovutuksen jälkeisen kiinteistön ylläpidon hallitseminen vaatii myös ammattitaitoisia henkilöitä, jotka pitävät huolen rakennukselle mitoitetusta elinkaaresta ja mahdollisesti myös elinkaaren jatkamisesta. /30./

3.5. Vastuunrajojen tiedostaminen

Asunto-osakeyhtiössä voi olla epätietoisuutta siitä, kenen pitää huolehtia huoneistojen, rakennusten sekä piha-alueiden kunnossapidosta. Asunto-osakeyhtiölaki ja yhtiöjärjestys säätelevät yhtiön ja osakkaiden välistä vastuunjako. Vastuunjaon perustana on asunto-osakeyhtiölain 78 §. Yhtiökokous on yhtiön ylin päättävä elin. Osakkeenomistajat eli asukkaat itse ovat niitä, jotka viime kädessä vastaavat kiinteistön elinkaaren hallinnasta. Osakkeenomistajat valitsevat yhtiökokouksessaan hallituksen, jonka he katsovat ammattitaitoisimmaksi hoitamaan yhtiön ylläpitoa ja taloutta. Hallitus taas valitsee isännöitsijän, joka toteuttaa hallituksen päätöksiä. Osakkeenomistajat vastaavat siis yhtiönä yhteisesti yhtiön yhteisiin tiloihin katsottavista asioista, mutta osakkeenomistajat ovat vastuussa asuntonsa sisäpuolella olevista asioista henkilökohtaisesti. /2; 8; 10;11./

Kaikilla näillä osapuolilla ovat omat vastuunsa yhtiön elinkaaren hoidosta.

3.5.1 Yhtiökokous

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, joka omistaa ja hallinnoi yhtä tai useampaa rakennusta ja sen tarkoituksena on huoltaa ja ylläpitää rakennusta/rakennuksia sekä huolehtia osakkeenomistajiensa asumistarpeista. Osakas omistaa osakkeita, jotka oikeuttavat tietyn huoneiston hallintaan. Yhtiön ja osakkaan väliset oikeudet ja velvollisuudet määritellään asunto-osakeyhtiölaissa ja yhtiöjärjestyksessä.

Yhtiökokous on asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin. Osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa äänioikeuttaan, joka muodostuu hänen omistamiensa osakkeiden suhteessa yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Asunto-osakeyhtiölain 78 §:n mukaan yhtiö vastaa rakennusten ulkopuolisista osista ja niiden kunnossapidosta. Yhtiön korjausvastuulle kuuluvat myös rakenteista aiheutuvat huoneiston sisäpuoliset viat.

Tällaisia ovat esim. vesieristyksen puutteista tai vioittumisesta johtuvia. Rakenteiden lisäksi yhtiön kunnossapitovastuulla on samantasoisina huoneistoihin asennettujen lämpö-, sähkö-, tiedonsiirto-, vesi- ja viemärijohtojen ja kanavien sekä vesihanojen kunnossapito riippumatta siitä, onko ne asennettu huoneistoon rakennusvaiheessa tai myöhemmin. Yhtiö vastaa rakennuksessa käytetyistä eristeistä, kuten huoneistojen lämpö-, ääni- ja vesieristeistä. Yhtiön vastuulla ovat myös ulko-ovet ja -ikkunat. Yhtiön vastuulle kuuluvia rakenteellisia vikoja ovat esim. seinissä, katoissa tai lattioissa olevat halkeamat ja painaumat. /2; 11./

3.5.2. Hallitus

Yhtiön osakkaiden edun kannalta on tärkeää, että yhtiökokouksessa valitaan hallitukseen henkilöitä, jotka ovat kiinnostuneita yhteisistä asioista ja kiinteistön ylläpitämisestä elinkaariedullisesti.

Hallituksen tehtävänä on valmistella yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat ja huolehtia yhtiön taloudesta ja kiinteistön hoidosta. Hallitus on toimistaan vastuussa yhtiökokoukselle. Hallitus palkkaa yhtiölle isännöitsijän, joka huolehtii yhtiön juoksevista asioista ja valmistelee hallituksessa käsiteltävät asiat. Sellaisiin toimenpiteisiin, jotka vaikuttavat olennaisesti esimerkiksi asumiskustannuksiin, hallitus ja isännöitsijä saavat ryhtyä vain yhtiökokouksen päätettyä asiasta. Hallituksen jäsenet vastaavat asumisen arvosta ja laadusta. /2./

Hallitus sitoutuu hoitamaan parhaan kykynsä mukaan taloyhtiön asioita, jonka hallituksessa on samalla tavoin kuin missä tahansa osakeyhtiössä. Tämä tarkoittaa taloyhtiössä, että kiinteistöä hoidetaan hyvin ja korjaukset tehdään ajoissa ja oikealla tavalla. Hallituksen toiminta arvioidaan vuosittain kun sille myönnetään vastuuvapaus. Tyypillisiä hallituksen asioita ovat remontointiin ja yhtiössä tehtäviin korjauksiin liittyvät kysymykset. Jos hallituksessa istuu vain ihmisiä, joita talon kunnostus ei kiinnosta tai heille on pääasia vain vastikkeiden pitäminen alhaisina, jää taloyhtiön elinkaarihallinta heikoille kantimille. /2./

3.5.3. Isännöitsijä

Isännöitsijät ovat ammattilaisia jotka vahtivat taloyhtiön toimintaa, mutta heitä ohjailvat ne joiden omaisuudesta on kysymys, eli taloyhtiön osakkaat. Hallitus palkkaa

isännöitsijän hoitamaan yhtiön taloutta ja hallintoa määrämällään tavalla. Isännöitsijä toimii hallituksen ”työkaluna” sen pannaessa toimeen yhtiökokouksen päätöksiä. Isännöitsijä hoitaa taloyhtiön juoksevia asioita. Juoksevaan hallintoon sisältyviä tehtäviä ei laissa ole voitu yksityiskohtaisesti määritellä. Ne määräytyvät pitkälti taloyhtiön laadun ja laajuuden sekä alalla muodostuneen käytännön mukaisesti. Yhtiökokouksella olevan yleistoimivallan vuoksi juoksevaan hallintoon eivät kuulu tehtävät, jotka yhtiön koko ja toiminta huomioiden ovat epätavallisia tai laajakantoisia taikka vaikuttavat olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin. Poikkeuksena ovat tilanteet, joissa yhtiökokouksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiölle olennaista haittaa. /2; 8; 11./

3.5.4. Osakkeenomistaja

Osakkeenomistajalla on yhtiössä osakeomistukseensa perusteella oikeuksia, mutta myös velvollisuuksia asuntoyhtiön elinkaarihallinnan toteutuksessa.

3.5.4.1. Oikeudet ja velvollisuudet

Osakkeenomistaja saa käyttää osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia yhtiössä, kun hänet on merkitty osakeluetteloon tai hän on esittänyt omistusoikeuden siirrosta luotettavan selvityksen. Asunto - osakeyhtiön osakkeenomistajien velvollisuutena on maksaa yhtiölle yhtiövastiketta. Vastikkeen määräytymisperuste päätetään yhtiöjärjestyksessä. Vastikkeella katetaan yhtiön rakentamisesta, hoidosta ja ylläpidosta, perusparannuksista ja muista yhtiölle lain mukaan tulevista menoista aiheutuvat kustannukset. Vastiketta on maksettava myös silloin, kun huoneistoa ei voida käyttää lainkaan tai sen käyttö vaikeutuu huomattavasti esim. korjauksen aikana. /2: 11./

3.5.4.2 Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu

Asunto-osakeyhtiöllä ei juuri ole muita mahdollisuuksia rahoittaa esim. perusparannushankkeita kuin perimällä osakkeenomistajilta yhtiövastiketta. Kaikista perusparannuksista ja uudistuksista voidaan päättää yhtiökokouksessa yksinkertaisella äänenenemmistöllä ja niiden kustannukset jaetaan kaikkien osakkaiden kesken yhtiössä noudatetun yhtiövastikeperusteen mukaisesti. Edellytyksenä tälle on se, että pa-

rannus tai uudistus vastaa ajankohdan tavanomaisia vaatimuksia ja että sen vaikutus osakkaan maksettavaksi tulevaan vastikkeeseen on kohtuullinen

Osakkeenomistajien on kuitenkin ymmärrettävä, että suurimpia remontteja varten on palkattava suunnittelijoita ja valvojia ja antaa näiden ammattilaisina hoitaa ne asiat. Taloyhtiöiden hallituksen jäsenet eivät ole rakennusammattilaisia, vaan heidän tehtävä on katsoa päältä, että asiat hoidetaan sovitun mukaisesti. Toki silloin kun osakas on tehnyt huoneistoon sellaisia erityisratkaisuja, joiden ennalleen korjaaminen tulisi kalliimmaksi kuin alkuperäiseen tasoon korjaaminen, yhtiön ei tarvitse maksaa korjaamisesta aiheutuvia lisäkustannuksia.

Yhtiön vastuulla on huoneiston saattaminen samalle tasolle muiden huoneistojen kanssa. Osakas vastaa itse kunnossapidosta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista. Jos osakas on omalla toiminnallaan aiheuttanut vahingot, jotka normaalisti kuuluisivat yhtiön vastuulle, hän on vastuussa vaurioista. Jos yhtiö kieltäytyy vastuulleen kuuluvista korjauksista, osakas voi teettää ne ja veloittaa yhtiöltä kohtuulliset korjauskulut. Asiaan liittyvien epäselvyyksien välttämiseksi osakkaan on syytä pyytää yhtiön kieltäytyminen kirjallisena. Yhtiön on syytä pitää korjauskustannukset kohtuullisina vastuulleen kuuluvissa töissä.

Lain mukaan osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa hallitsemansa asuinhuoneiston sisäosat ja muut osakkeiden perusteella hallinnassaan olevat tilat. Osakas vastaa myös huoneistossa olevien kiinteiden kalusteiden ja laitteiden (mm. jääkaappi, liesi, säilytyskaapit, pesualtaat, kylpyamme) sekä pintamateriaalien kunnossapidosta. Osakkaan pitää hoitaa huolellisesti hallinnassaan olevia tiloja. Hänen on ilmoitettava korjaussuunnitelmista esim. isännöitsijälle. Toisaalta osakas on vastuussa yhtiölle tekemistään muutostöistä ja aiheuttamistaan vahingoista. /2: 11./

3.6. Asukkaiden motivointi kunnossapitoon

Hyvä hallitus pystyy motivoimaan asukkaita ja osakkeenomistajia pitämään huolta taloyhtiöstä ja yhteisestä omaisuudesta. Hyvä hallitus on toimivan taloyhtiön sielu, joka tarttuu asioihin ajallaan ja hoitaa saattaa ne järkevällä tavalla loppuun. Koko yhtiö hyötyy ja asukkaat tuntevat olonsa turvalliseksi.

Asukkaiden ja heidän omaisuutensa suojaamisen ohella turvallisuutta kannattaa miettiä myös sattumanvaraisten onnettomuuksien ehkäisemisen näkökulmasta. Ovatko lasten leikkipaikat ja autojen kulkuväylät erotettu riittävän selkeästi toisistaan? ovatko kaadot pihalla oikein niin, ettei pihassa seisova vesi jäädy liukkaiksi ansoiksi? Onko pihavalistus hoidettu asianmukaisesti? Myös rakennuksen teknisten ratkaisujen kunto on osa turvallisuutta. Kustannusten määrittely asukkaille prosessien avulla antaa paremman tiedon korjauksista ja tulevista toimenpiteistä. Asuntopoliitikalla voidaan vaikuttaa valtakunnallisesti vaikuttaa asukkaiden motivointiin asuntojensa kunnossapitoon. /9./

3.6.1. Kustannusten määrittely prosessien avulla

Prosessi voidaan määritellä monella tavalla. Kiinteistöhallinnan näkökulmasta sillä voidaan tarkoittaa esimerkiksi toimenpidekokonaisuutta, johon voi liittyä esimerkiksi suunnittelu, asennus- ja huoltotöitä. Prosessin elinkaarihallinta tarkoittaa prosessin elinkaaren aikana syntyvän tietomassan hallintaa. /5./

3.6.2. Asuntopoliitikka

Asuntopoliitikan tavoitteena on hallitusohjelman mukaisesti turvata sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoiset asuntomarkkinat, poistaa asunnottomuus sekä edistää asumisen laatua. Lisäksi huolehditaan, että kohtuuhintaisia asuntoja tuotetaan riittävästi.

Voimakas muuttoliike on viime vuosina lisännyt asuntojen kysyntää kasvukeskuksissa, joissa asuntojen kysyntä on ylittänyt tarjonnan. Toisaalta kasvukeskusten ulkopuolella, myös useissa kaupungeissa, asuntoja on jäänyt tyhjilleen väestön vähetessä. Väestön ikääntyminen lisää tarvetta tukea kotona asumista mahdollisimman pitkään ja järjestää asumiseen liittyviä palveluja. /29./

4. KYSELYTUTKIMUKSEN TOTEUTUS

Tutkimuksessa on käytetty kvantitatiivisen ja kvalitatiivisen tutkimuksen yhdistelmää, jossa annetaan tutkimuskohteena olevien henkilöiden myös tuoda omat tulkintansa esille, etukäteen laadittujen kysymysten lisäksi. Työ on tehty kahdessa vaiheessa.

Ensimmäisessä vaiheessa laadittiin kyselylomake, jossa oli 27 kysymystä valmiine vastausvaihtoehtoineen. Kyselylomake jaettiin kaikkien tutkimuksen kohteena oleville henkilöille neljässä kerrostaloyhtiössä, jotka sijaittivat Karstulassa, Kangasalla ja Vaasassa. Yhteensä vastaajia oli 145. Toisessa vaiheessa on koottu vertailukelpoista tietoa kyselylomakkeiden ja muiden aineistojen avulla.

Laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimus pyrkii kontekstuaalisuuteen tulkintaan ja toimijoiden näkökulman ymmärtämiseen. Merkityksen tutkiminen on keskeistä laadullisessa tutkimuksessa. Laadullinen aineisto on pala tutkittavaa maailmaa. /1./

Kvalitatiivinen aineisto on tyypillisesti ilmaisultaan rikasta, monitasoista ja kompleksista. Vaikka kvalitatiivinen aineisto on moniulotteista kuin elämä itse, se ei kuitenkaan välttämättä tarkoita sitä, että aineisto koostuisi ainoastaan autenttisista tilanteista. Aineiston tuottamisen tilanteet voivat olla nimenomaisesti tutkimusta varten järjestettyjä. /3; 24./

Tässä tutkimuksessa aineisto kerättiin otantana kyselylomakkeilla (liite 1). Vastaajina olivat tutkimuksen kohteena olleiden kerrostaloyhtiöiden asukkaat. Osalle kysymykset tehtiin haastattelumuodossa ja osalle lähetettiin kyselylomake postissa ja osalle sähköpostin välityksellä.

Kvalitatiivisessa tutkimuksessa analyysit tehdään suhteellisen pienestä otoksesta verrattuna kvantitatiiviseen tutkimukseen. Yleistettävyyden on näin ollen ongelmallista. Toisaalta usein on myös niin, että yksittäistapaukset saattavat paljastaa koko ilmiöstä jotakin hyvin olennaista. (/12 s.63./) Tämän tutkimuksen tuloksia ei voida suoraan yleistää koskemaan kaikkia kerrostaloja ja niiden elinkaarihallintaan liittyviä epäkohdita. Kuitenkin tämänkin tutkimuksen yksittäistapaukset voidaan olettaa kertovan myös yleisemmin miten asuinkerrostalojen elinkaarihallinta on toteutettu. /21; 22./

5. YHTEENVETO TUTKIMUSTULOKSISTA

Kyselyn kohteena olevissa taloyhtiöissä asukkaiden näkemys oli, että suurimman vastuun kantaa esim. PTS:n suunnittelusta isännöitsijä 58,6 %. Hallituksen vastuu katsottiin kuitenkin melkein yhtä suureksi 57,2 %. Peräti 28,9 % vastaajista oli sitä mieltä, että PTS kuuluisi kiinteistöhoitajan vastuulle. Tämä kertookin, että monikaan asukkaista ei vielä ole perillä PTS:n laadinnasta ja se selittää myös sen, että 47 % vastaajista ei osannut sanoa, onko heidän yhtiössään tehty PTS:ää. 53 % katsoi, että PTS:n suunnittelu on tärkeä ainakin jossain määrin talouden suunnittelun kannalta ja 46 % katsoi sen tärkeäksi kiinteistön kunnossapidon kannalta.

22 % vastaajista ei ollut tyytyväisiä nykyiseen hoitoon yhtiössään. 15 % vastaajista ei ollut valmis tekemään muutokorjauksia elinkaaren turvaamiseksi, ennaltaehkäiseviä korjauksia vastusti kuitenkin vain 10 % vastaajista.

Tutkimustuloksia analysoitaessa on muistettava, että kysymyksessä on asukkaiden mielipiteet asiasta, ei välttämättä taloyhtiön hoidon kannalta oikeaa tietoa esimerkiksi tehtyjen korjausten osalta. Taloyhtiöissä on usein asukkaita, joita ei kiinnosta yhtiössä tapahtuvat asiat. He eivät osallistu yhtiökokouksiin eivätkä näin ollen ole myöskään perillä yhtiössä suunnitteilla olevista korjauksista tai hankkeista. Tämän vuoksi olisikin ensiarvoisen tärkeää, että hallitus pystyisi motivoimaan niitä asukkaita, jotka ovat jääneet taloyhtiössä tapahtuvien asioiden ulkopuolelle, yhteisten asioiden hoitoon. Tässä toiminnassa on viestinnän oikea hoitaminen ensiarvoisen tärkeää.

Merkittävintä kyselyjen vastauksissa on se, että vain 10 % vastaajista olisi valmis ottamaan vastaan hallituksen jäsenen tehtävät.

Suurin osa näki elinkaarihallinnan ja yleensä tehtävien rajauksen varsin ongelmallisen tehtävänä. Suoria vastauksia elinkaarihallinnan parantamiseksi ei juuri ollut. Mutta yleisesti oltiin sitä mieltä, että tarkoituksenmukainen suunnittelu vähentää ainakin tulevia kustannuksia.

Suurin osa vastaajista koki, että he eivät ole voineet/halunneet juurikaan vaikuttaa asioihin korjaussuunnitteluvaiheessa. Yleensä korjaussuunnitelma on tehty ensin ja sen jälkeen esitetty osakkaille. Tämän ensiarvoisen tärkeää olisi jatkuva vuorovaikutus asukkaiden ja hallinnon välillä erilaisilla tiedonkeruumenetelmillä.

Taulukko 1. Elinkaarihallintaan vaikuttavat tekijät tutkituissa kirjallisuusaineistoissa

TEHTÄVÄALUE	KESKEINEN SISÄLTÖ
Asuinkerrostalon elinkaarihallinta	
Elinkaarihallinnan; - määrittely - vaikuttavat seikat	<ul style="list-style-type: none"> - asukkaat tarpeet huomioidaan - hallittu kunnossapito, ammattitaito - yhteiskunnan toimenpiteet, huoltokirjan ylläpito - korjausrakentaminen ja kiinteistön kunto
Elinkaaren laadun hallinta Hyvän elinkaaren määrittelmä	<ul style="list-style-type: none"> - säännöllinen kuntoarviointi, tarveselvitykset, korjausohjelma, kuntoarvio ja –tutkimus. PTS - kustannustietoisuus, uudet elinkaarimallit, - muutosmahdollisuus, ajantasaisuus
Elinkaarihallinnan keskeiset tavoitteet	
Laadun varmistaminen asukkaan näkökulmasta	<ul style="list-style-type: none"> - asuinkustannusten hallitseminen, hoitokulujen optimointi - asumistyytyväisyyden maksimointi - kiinteistön laadukas ylläpito
Elinkaariedullisuus	<ul style="list-style-type: none"> - hankinnan, laadun ja kokonaiskustannusten paras suhde - oikeat remontit oikeaan aikaan - suunnittelun ja toteutuksen ammattitaito - huonosta laadusta aiheutuvien kustannusten karsiminen
Osakkeenomistajan, hallituksen ja isännöitsijän vastuuraajat	<ul style="list-style-type: none"> - asunto-osakeyhtiölaki, yhtiöjärjestys, yhtiökokous - rakenteelliset viat yhtiön vastuulla - hallitus huolehtii yhtiön taloudesta ja yhtiökokouksen päätösten toimeenpanosta, - hallitus palkkaa isännöitsijän hoitamaan juoksevat asiat - osakkeenomistajan oikeudet ja vastuut
Asukkaiden motivointi kunnossapitoon	<ul style="list-style-type: none"> - kaikilla vastuu paloturvallisuudesta - motivointi kannustimien avulla - rakennusten tekniset ratkaisut - leikkipaikkojen ja autopaikkojen eriyttäminen
Kerrostaloasukkaiden asumiskokemukset	<ul style="list-style-type: none"> - liikenneyhteyksien toimivuuden vaikutus - iäkkäät tyytyväisempiä kuin nuoret - huoneistokohtaiset ilmanvaihdon vaikutus - parvekkeen ja luontonäkymien vaikutus
Asuntopoliittika	<ul style="list-style-type: none"> - tavoite turvata sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoiset asuntomarkkinat, kohtuuhintaiset asunnot - muuttoliikkeen vaikutus kasvukeskuksiin - Valtion tukeminen perusparannustöihin

Taulukko 2. Kyselylomakkeen analyysikaavio.

Mielipidekysely elinkaarihallinnan valmiuksista kerrostaloyhtiöissä							
VASTAUKSET						%	
						OSUUS	
1.	Vastaaajan kotikunta	Kangasala	Vaasa	Karstula		vast.	
		103	10	32			
VASTAAJAN PERUSTIEDOT		kpl					
2.	Miehiä	65				44,83	
	Naisia	80				55,17	
3.	alle 20 v	4				2,76	
	20 – 40 v	54				37,24	
	40 – 60	62				42,76	
	yli 60	25				17,24	
4.	osakkeenomistaja	125				86,21	
	hallituksen jäsen	15				10,34	
	isännöitsijä	3				2,07	
	kiinteistöhoitaja	3				2,07	
5.	kiinteistön valmistumisvuosi ennen 1980	115				79,31	
6.	kiinteistössä enemmän kuin 30 huoneistoa	109				75,17	
7.	huoneistossa on oma sauna	10				6,90	
8.	talossa on hissi	0				0,00	
KUNNOSSAPITO		kyllä	ei	en osaa sanoa	jossain määrin	kyllä	
9.	Onko yhtiössänne tehty PTS ?	25	51	69		17,24	
10.	Onko yhtiökokouksissa käsitelty PTS laatimista	32	43	18	52	22,07	
11.	Olen tietoinen yhtiössämme tehdystä korjauksista	43	9	15	78	29,66	
12.	Olen kiinnostunut yhtiössä tehtävistä korjauksista	78	13		54	53,79	
13.	PTS on tärkeä kiinteistön talouden suunnittelun kannalta	12	20	52	65	8,27	
14.	PTS on tärkeä kiinteistön kunnossapidon kannalta	64	8	27	4	44,14	
15.	Korjauksia on tehty yhtiössämme sopivasti	61	24	18	42	42,07	
16.	Kiinteistömme tarvitsisi välittömästi suuria korjauksia	34	52	24	35	23,45	
17.	Yhtiökokouksissa keskustellaan tarpeeksi korjaustarpeita	39	45	19	42	26,90	
18.	Yhtiössämme on tehty peruskorjauksia	46	32	25	42	31,72	
19.	Olen tyytyväinen yhtiömme nykyiseen hoitoon	54	33		58	37,24	
20.	Muutan asunnostani pois 1-5 vuoden	32	98	15		22,07	
21.	Olisin valmis hallituksen jäseneksi	15	111	19		10,34	
		isännöitsijä	hallitus	kiint.hoit.	yhtiökok./os	isänn.	
22.	PTS:n suunnittelusta on vastuussa yhtiössänne	85	83	42	23	58,62	
23.	Kiinteistön ylläpitokunnosta on vastuussa	92	73	145	52	63,45	
		täysin eri mieltä	osit. eri mieltä	en osaa sanoa	osit. samaa	samaa m.	
24.	Muutoskorj. On tehtävä elinkaaren turvaamiseksi	23	33	25	52	12	8,28
25.	Korjauksia on tehtävä ennaltaehkäisevästi	15	17	5	75	33	22,76
26.	Korjausehdotuksia yhtiökokoukseen useammin	2	4	1	78	60	41,38
27.	Olen valmis maksamaan perusparannuksista	alle 50€/kk	50-100€/kk	yli 100€/kk			
		132	8	5		91,03	

6. JOHTOPÄÄTÖKSET

Hyvän kiinteistönpidon tavoitteena on tehdä ratkaisuja kiinteistöjen käyttäjien parhaaksi viihtyisän, terveellisen ja turvallisen asumisen sekä toiminnan takaamiseksi mahdollisimman taloudellisesti. Hyvä kiinteistönpito on ennakoivaa ja suunnitelmalista. Se edellyttää kokonaisuuksien hallintaa ja joustavaa kanssakäymistä monen alan asiantuntijan kanssa.

Osakkaiden kannalta tyypillisimpiä vaikeuksia korjaushankkeissa ovat nimenomaan remonttien epämääräisyys, huono vuorovaikutus eri toimijoiden kesken ja heikko tiedonkulku.

Jos viestintä korjaushankkeessa suunnitellaan kunnolla niin kuin kaikki muukin hyvin valmistellussa korjaushankkeessa suunnitellaan, lopputulos on aina parempi.

Asuinkiinteistöjen suuriin korjaushankkeisiin liittyvät ongelmat johtuvat pääasiassa hankkeiden epämääräisyydestä, huonosta johtamisesta ja heikosta tiedonkulusta, ja juuri tällaisiin haasteisiin pitäisi käytännössä pystyä vastaamaan. Osakkeenomistajan kannalta jokainen remontti on sellainen, että siitä halutaan selviytyä mahdollisimman vähällä. Erityinen huoli kohdistuu ymmärrettävästi siihen, miten remontti vaikuttaa omaan arkeen ja elämiseen keskellä remonttia.

Se, että taloyhtiöiden korjaushankkeista kerrotaan vasta sitten, kun tiedetään, miten asiat ovat, on väärin. Viestinnällä kannattaa pitää yllä taloyhtiössä fiilinkiä, että tietoa koko ajan annetaan. Taloyhtiössä ei saisi koskaan ajautua kriisitiedottamiseen.

/22; 24./

6.1. Rakennuksen käyttöarvon varmistaminen

Isännöitsijöillä on edelleen haasteena, miten saada aikaan pitkän tähtäyksen suunnitelmia tulevista korjaustarpeista, saada ne realistiseen toteuttamisjärjestykseen ja huolehtia, että hankkeille on riittävästi suunnittelu- ja toteutusaikaa. Osakkeenomistajat odottavat isännöitsijä pitää huolen taloyhtiön korjaustarpeista ja kuntoarvioiden toteuttamisesta, mutta useinkaan ei olla valmiita maksamaan siitä.

6.2. Keskeisimpiä tekijöitä kerrostaloyhtiön laadukkaassa hallitustyöskentelyssä

Hyvä hallitustyöskentely muotoutuu monesta eri tekijästä kuten: toimiva vuorovaikutus sekä selvät pelisäännöt hallituksen sisällä että isännöitsijän kanssa. Työnjako on oltava yksiselitteinen ja kokoonpano toimiva. Selkeät tehtävät ja tavoitteet, tehokas päätöksenteko ja hyvä vuorovaikutus asukkaiden kanssa ovat ensiarvoisen tärkeitä asioita laadukkaassa hallitustyöskentelyssä.

Hyvää hallitustyöskentelyä voi vaikeuttaa kommunikaatiohäiriöt, henkilöristiriidat, pelisääntöjen ja käytöskoodien puuttuminen, epäselvät tavoitteet, epäselvät tehtävät ja niiden merkitys, sopimaton kokoonpano, epäselvät roolit, riittämätön valmistautuminen ja riittämätön päätösten viestiminen ja seuranta.

6.3. Elinkaarihallinnan laadun parantaminen

Tiedonkeruumenetelmiä voidaan konkretisoida taulukkomuodossa siten, että tarkastelun kohteena on tiedonkeruumenetelmiä ja arviot niiden erilaisista toimenpiteistä ja menetelmän hyödyntämisestä. Taulukossa kaksi on vertailtu erilaisia tiedonkeruumenetelmiä, joita on käytetty laatusuunnittelun varmistamisen apuvälineinä. Tietoa toiminnan tehokkuudesta voidaan kerätä usealla eri tavalla ja saatua tietoa voidaan hyödyntää palveluasuntojen laatusuunnittelussa eri tavoin. Esimerkiksi asiakaspalautetta voidaan kerätä kyselyiden avulla. Kyselyiden tulosten luotettavuutta voi tarkastella. Parhaaseen lopputulokseen päästään, kun laadun varmistamisessa käytetään yhtäaikaaisesti useita erilaisia palautejärjestelmiä.

Taulukko 3. Tiedonkeruumenetelmiä elinkaarihallinnan apuvälineinä

Tiedo- ke- ruume- netelmä	Haastattelut	Havainnointi/ Itsearviointi	Kirjalliset kyse- lyt	Korjaus- suunnitelma
Toimen- pide	- asukas – kiinteistön- huolto – hal- linto	- arjen vuorovai- kutuksen asukkai- den ja hallinnon kanssa	- lähetetyt kyse- lykaavakkeet	- laatiminen sovitulle aika- välille
Mene- telmän arvio ja hyödyn- täminen	- haastatelta- va puhuu käytännön kieltä - laatusuun- nittelijan osattava pro- sessoida	- ei jää doku- mentoitua tulos- ta - subjektiivista - toiminnan oh- jaaja ja suuntaa- ja	- tekevät näky- väksi asukkai- den, huoltohen- kilöstön ja hal- linnon toiveet - mahdollistaa vertailun	- suunnittelus- sa huomioita- va asukkaan muuttuvat tar- peet - jatkuva seu- ranta

Asukaskyselyitä, joiden pohjalta voidaan laatia esimerkiksi taloyhtiön strategia, tehdään vaihtelevasti. Niitä kannattaisi kuitenkin hyödyntää enemmän, koska niissä saattaa tulla myös käyttökelpoisia ideoita ja ehdotuksia parannuksista tai niiden toteuttamisesta. Entistä enemmän kannattaisi panostaa myös remontin jälkeiseen asiakastyytyväisyyskyselyyn ja selvittää osakkaiden kokemuksia remontin jälkeiseen käyttöönottoon liittyneistä asioista. Asukkaita pitäisi pystyä motivoimaan entistä enemmän myös hallitustyöskentelyyn osallistumiseen.

Taulukko: 4. Sidosryhmien osallistumisen tukeminen

	Hallitustyöskentely	Vapaamuotoinen toi- minta
TOIMINTA- TAVAT	- asukkailla tarvenäkökulma - hallinnolla toiminnan tehokkuuden näkökulma	- asukkaat ja hallinto kohtaavat ”epävirallisissa” oloissa - aivoriihet, ryhmätyöt
TOIMINNAN VAHVUUDET	- voidaan odottaa hallituksen toimivan - yhtiökok. kaikki voi vaikuttaa	- ei jäykkiä toimintarajoja - vapaamuotoisuus - kaikki pääsee vaikuttamaan
TOIMINNAN HAASTEET	- tiimi uutena toimintatapana: vanhan toiminnan muuttaminen pitkä ja ponnisteluja vaativa prosessi	- kehittämistyölle ei järjestelmällistä muotoa - kaikki asukkaat eivät osallistu yhtä aktiivisesti

Elinkaarihallinnan laadukas toteuttaminen vaatii useiden asia- ja tehtäväkokonaisuuksien hallintaa sekä organisointikykyä. Asuntoyhtiöissä laadukas johtaminen lähtee kuitenkin perustehtävistä ja asukkaiden tarpeista ja toiveista. Elinkaarihallinnassa keskeisintä on palvelujen tuottajien toimintojen yhteensovittaminen oikea-aikaisesti ja taloudellisesti. Elinkaarihallinnan voi kiteyttää muutamiin kyselylomakkeissa saattuihin lauseisiin:

"Kiinteistön elinkaari on kiinteistön kunnan seuranta, korjaukset ajallaan, taloudellinen ylläpito ja hyvä asukasviihtyvyys".

"Kiinteistön eliniän aikana tarpeellisten korjausten tunnistaminen ja niiden ennakkoon suunnittelu ja toteutus"

"Elinkaarihallinnalla tavoitellaan kiinteistön mahdollisimman hyvää kunnossapitoa läpi kiinteistön eliniän".

"Elinkaarihallintaan liittyy jatkuva arviointi kiinteistön kunnosta ja tarvittavista korjauksista ja toteutetaan tarvittavat korjaukset".

"Kiinteistön kuntoa seurataan ja tehdään tarvittavat korjaukset ja uusitaan rakenteita kun se on tarpeen koko elinkaaren ajan".

LÄHDELUETTELO

Painetut lähteet:

1. Alasuutari Pertti, Laadullinen tutkimus, Gummerus Kirjapaino Oy Jyväskylä 1999
2. Arjasmaa Pekka & Petteri Kuhanen: Asunto-osakeyhtiölaki, Kiinteistöalan kustannus Oy Helsinki 2001.
3. Grönfors Martti, Kvalitatiiviset kenttätyömenetelmät, WSOY Juva 1982
4. Hakanen, Maija (1993). Asuinympäristö ja kestävä kehitys, Ympäristöministeriö Helsinki 1993
5. Martti Hekkanen, Korjausrakentamisen ketjutus, Kiinteistöalan kustannus Oy, Päijät – Paino Oy 1999
6. Martti Hekkanen, Kuntotutkimuksen tilaaminen, Kiinteistöalan kustannus Oy, Päijät – Paino Oy 2000
7. Risto Honkakumpu ja Rakennustieto Oy, Menesty rakennusurakoitsijana, Rakennustieto Oy, Tammer - Paino Oy, Tampere 1998
8. Keijo Kaivanto, Anne Vilppula, Kiinteistölainsäädäntö, Talentum Media Oy, Gummerus Kirjapaino Oy 2004
9. Kantola, Anu & Mikko Kautto, Hyvinvoinnin valinnat: Suomen malli 2000-luvulla, Edita Helsinki 2002
10. Helena Kinnunen & Juha Terho: Kunnossapitovastuun jakautuminen asunto-osakeyhtiössä. Kiinteistöalan kustannus Oy, 2001.
11. Laaksonen Eero, Isännöitsijän käsikirja, Kiinteistöalan kustannus Oy, Gummerus Kirjapaino Oy Jyväskylä 2001
12. Laaksovirta, Tuula H. Tutkimuksen lukeminen ja tekeminen, Hakapaino Oy Helsinki 1988
13. Lauttalammi & Lehtonen & Laine, Talojen korjausrakentaminen – johdatus perusteisiin, Turun Ammattikorkeakoulu, Turun kaupungin painatuspalvelukeskus 2005
14. Lumiaho – Suomi Mirja, Aukkaat ja asiakkaat palvelutuotannon lähtökohdaksi, Stakesin monistamo Helsinki 1995
15. Majjala, Olli Kestävän kehityksen toteuttaminen rakenteeltaan erilaisissa yhdyskunnissa, Ympäristöministeriö Tutkimusraportti 7/1995. Helsinki (86 s.) ISBN 951-37-1867-0

16. Myyryläinen Leevi, Kiinteistön kunnossapidon ja elinkaaren hallinta, Suomen kiinteistöliitto Helsinki, 2003
17. Raassina, Anne Vanhuspolitiikka: lähtökohdat tulevaisuudelle, Painatuskeskus Helsinki 1994
18. Sarala Urpo & Anita Oppiva organisaatio: Oppimisen, laadun ja tuottavuuden yhdistäminen, Tammer – Paino Tampere 1996
19. Silén Timo, Laatujohtaminen: Menetelmiä kilpailukyvyn vahvistamiseksi, WSOY Porvoo 1998
20. Taipale, Vappu, Juhani Lehto, Marjukka Mäkelä, Simo Kokko, Tellervo Kling & Riitta Viialainen, Sosiaali- ja terveydenhuollon perusteet, Otava Keuruu 1995
21. Tuomi, Jouni & Anneli Sarajärvi, Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Kustannusosakeyhtiö Tammi Helsinki 2003
22. Uusitalo, Hannu Tiede, tutkimus ja tutkielma: Johdatus tutkielman maailmaan, WSOY Juva 1995
23. Vaarama Marja Tavoitteena vanhan ihmisen hyvä elämänlaatu. Teoksessa: Ikäihmisten hyvä hoito ja palvelu: Opas laatuun, 11–17. Toim. Päivi Voutilainen, Marja Vaarama, Kaisa Backman, Leena Paasivaara, Ulla Eloniemi - Sulkava & U. Harriet Finne - Soveri, Gummerus Kirjapaino Oy Saarijärvi
24. Virkkala, Vilkkko, Luova ongelmanratkaisu: Tiedonhankinta ja yhdistely toimiviksi kokonaisuuksiksi, Painojussit Oy Kerava 1991
25. Vuorela, Terho Asiakaspalaute palvelujen laadun arvioinnissa., Valtion Painatuskeskus Helsinki 1988

Verkkosivut:

26. Korhonen - Wälkä Ulla, Helsingin lähiöprojekti [viitattu 1.3.2007], Saatavissa: <http://www.hel2.fi/lahioprojekti/pdf/Pihlajamaki.pdf>
27. Ympäristöministeriö, Perusparantamisen tuet [viitattu 5.3.2007] Saatavissa: <http://www.environment.fi/default.asp?node=224&lan=fi>
28. Rakennusteollisuus, Elinkaarimallit, [www.asuntotieto.com], [viitattu 5.3.2007]
Saatavissa: http://www.asuntotieto.com/elinkaarimallit/Aineisto/14-Mita_elink.html
29. Ympäristöministeriö ja museovirasto [www.rakennusperinto.fi] [viitattu 11.3.2007] Saatavilla
http://www.rakennusperinto.fi/rakennusperintomme/artikkelit/fi_FI/Asuinrakentaminen_suomessa_1900-luvulla,
30. <http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=224>
31. Kiinteistö ja rakennusala, [www.asunto2010.fi], [viitattu 11.3.2007] Saatavilla
<http://www.asunto2010.fi/hyvanasumisenvisio/>
32. Timo Tossavainen, Kuntoarviot, [www.taloyhtiö.net], [viitattu 14.3.2007], Saatavilla
<http://www.taloyhtio.net/korjausjaremontointi/kuntoarviojapts/default.html>,
<http://www.taloyhtio.net/korjausjaremontointi/korjausavustus/default.html>
33. Elina Routto ja Jukka Puhto, Ulkoistetun kiinteistönhoidon laadun hallinta, Teknillisen korkeakoulun rakentamistalouden raportteja 189, Espoo 2000, [viitattu 14.3.2007], Saatavilla
<http://www.cem.tkk.fi/fsr/Julkaisut/Raportti%20189.pdf>
34. Tilastokeskus, Asumiskustannukset, [viitattu 13.4.2007], Saatavilla
http://www.stat.fi/ajk/tiedotteet/v2004/213asus_001.gif
35. Forssan ammatti-instituutti, Talotori, Korjausrakentaminen, [www.talotori.net], [viitattu 14.4.2007], Saatavilla
<http://www.talotori.net/korjausrakentaminen.php>
36. Esteettömän asumisen sivut, Hissi kerrostaloissa, [www.hel2.fi], [viitattu 14.4.2007], Saatavilla
<http://www.hel2.fi/Sosv/toimivakoti/toimivakoti5/sisaan6.htm>
37. Kela, Asumisen tukea [www.kela.fi], [viitattu 14.4.2007], Saatavilla,
<http://www.kela.fi/in/internet/suomi.nsf/Docs/170501111907EH?OpenDocument>
38. Investointien hallintaa vai ideologiaa, Projektityhdistys, [viitattu 1.4.2007] Saatavilla

http://209.85.129.104/search?q=cache:eed0JFXw3k4J:www.pry.fi/images/Projektitoimin-ta_2_2005_vedos.pdf+laatu+elinkaarihallinnassa&hl=fi&ct=clnk&cd=5&gl=fi

Muut lähteet:

39. Professori Anneli Juntto, Perusteeksi asukaslähtöisyys, Kiinteistöposti 1/2007
40. Kiinteistöpalvelukeskus, Espoon kaupunki, Hissityöryhmän raportti 5.12.2002
41. Tilastokeskuksen tutkija, Kaj Isaksson, Asunto – osakeyhtiöiden korjaaminen kasvanut s. 14 - 16 Kiinteistöposti 8/2006
42. Riina Takala, Vastuunsa tunteva hallitus pitää huolta taloyhtiöstä s. 15 – 16, , Kiinteistöposti 3/2007
43. SKV, Majakka, Uuden ajan asumispalvelua, Asumisen erikoislehti SKV isännöinnin asiakkaille 4/2007
44. Rakennusmestari Markku Haikala, Peruskorjaus on luonnollinen osa kiinteistön elinkaarta, Keski – Suomen Kiinteistöviesti 2/2007

Liite 1, Kyselylomake 6 sivua.

TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU

Rakennustekniikka

Kiinteistönpito

IASS31-4 Ritva Männistö

Mielipidekysely elinkaarihallinnan valmiuksista kerrostaloyhtiöissä

Vastatkaa vaihtoehtokysymyksiin rastitsemalla sopivimmalta tuntuva vaihtoehto. Jokaisen kysymysryhmän jälkeen on varattu tila omille kommentteille jos tuntuu siltä, että haluaa tarkentaa vastaustaan. (varsinkin jos vastaatte kolmannen vaihtoehdon)

Lomakkeet käsitellään nimettöminä ja luottamuksellisesti. Toivon, että postitatte lomakkeen viimeistään perjantaina 16.3.2007.

VASTAAJAN PERUSTIEDOT

- | | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| 1. Kotikunta ? | _____ | |
| 2. Sukupuoli ? | mies | <input type="checkbox"/> |
| | nainen | <input type="checkbox"/> |
| 3. Ikä ? | alle 20 | <input type="checkbox"/> |
| | 20 - 40 | <input type="checkbox"/> |
| | 40 - 60 | <input type="checkbox"/> |
| | yli 60 | <input type="checkbox"/> |
| 4. Mihin vastaajaryhmään kuulutte ? | osakas, joka ei kuulu hallitukseen | <input type="checkbox"/> |
| | hallituksen jäsen | <input type="checkbox"/> |
| | isännöitsijä | <input type="checkbox"/> |
| | kiinteistönhoitaja | <input type="checkbox"/> |

KIINTEISTÖN TIEDOT

5. Kiinteistön valmistumisvuosi _____
6. Kiinteistön koko taloja yhtiössä ? (kpl)
- Huoneistoja yhtiössä ? (kpl)
7. Onko huoneistossasi oma sauna kyllä
- ei
8. Talossa on hissi kyllä
- ei

TEHDYT KORJAUSSUUNNITELMAT

9. Onko yhtiössänne tehty PTS ? kyllä
- (Pitkän tähtäimen korjaussuunni- ei
- telma) en tiedä
10. Onko yhtiökokouksissa käsitelty kyllä
- PTS:n laatimista ei
- en tiedä
11. Olen tietoinen yhtiössämme teh- kyllä
- dyistä ja tapahtuvista korjauksista ? en
- joiltakin osin
12. PTS on tärkeä kiinteistön talouden täysin eri mieltä
- suunnittelun kannalta ? osittain eri mieltä
- en osaa sanoa
- osittain samaa mieltä

täysin samaa mieltä

omat kommentit

VASTUUJAKO

- 13.** PTS:n suunnittelusta yhtiössämme on vastuussa
- | | |
|--------------------|--------------------------|
| isännöitsijä | <input type="checkbox"/> |
| hallitus | <input type="checkbox"/> |
| kiinteistönhoitaja | <input type="checkbox"/> |
| osakas/yhtiökokous | <input type="checkbox"/> |
- 14.** Kiinteistön ylläpidettävästä kunnosta yhtiössämme on vastuussa
- | | |
|--------------------|--------------------------|
| isännöitsijä | <input type="checkbox"/> |
| hallitus | <input type="checkbox"/> |
| kiinteistönhoitaja | <input type="checkbox"/> |
| osakas/yhtiökokous | <input type="checkbox"/> |

omat kommentit

VALMIUDET KORJAUKSIIN

- 15.** Olen kiinnostunut yhtiössä tehtävistä korjauksista
- | | |
|----------------|--------------------------|
| kyllä | <input type="checkbox"/> |
| en | <input type="checkbox"/> |
| joiltakin osin | <input type="checkbox"/> |

oma kommentti

- 16.** Kiinteistön toimintaa parantavia
- | | |
|-------------------|--------------------------|
| täysin eri mieltä | <input type="checkbox"/> |
|-------------------|--------------------------|

muutoskorjauksia on tehtävä pitkän	osittain eri mieltä	<input type="checkbox"/>
elinkaaren turvaamiseksi.	en osaa sanoa	<input type="checkbox"/>
oma kommentti (esim. hissi, parveke-	osittain samaa mieltä	<input type="checkbox"/>
lasitu yms.)	täysin samaa mieltä	<input type="checkbox"/>
omat kommentit		

- | | | |
|--|-----------------------|--------------------------|
| 17. PTS on tärkeä kiinteistön kunnossapidon kannalta ? | täysin eri mieltä | <input type="checkbox"/> |
| | osittain eri mieltä | <input type="checkbox"/> |
| | en osaa sanoa | <input type="checkbox"/> |
| | osittain samaa mieltä | <input type="checkbox"/> |
| | täysin samaa mieltä | <input type="checkbox"/> |
| 18. Korjauksia on tehtävä ennaltaehkäisevästi pitkällä tähtäimellä | täysin eri mieltä | <input type="checkbox"/> |
| | osittain eri mieltä | <input type="checkbox"/> |
| | en osaa sanoa | <input type="checkbox"/> |
| | osittain samaa mieltä | <input type="checkbox"/> |
| | täysin samaa mieltä | <input type="checkbox"/> |
| 19. Olen valmis maksamaan perusparruksista, jotka nostavat kiinteistön arvoa. | alle 50 €/kk | <input type="checkbox"/> |
| | 50 € - 100€/kk | <input type="checkbox"/> |
| | yli 100 €/kk | <input type="checkbox"/> |
| oma kommentti | | |

-
-
- | | | |
|---|-----------------------|--------------------------|
| 20. Hallituksen pitäisi tuoda korjaus- | täysin eri mieltä | <input type="checkbox"/> |
| ehdotuksia yhtiökokousten käsitel- | osittain eri mieltä | <input type="checkbox"/> |
| täväksi useammin | en osaa sanoa | <input type="checkbox"/> |
| | osittain samaa mieltä | <input type="checkbox"/> |
| oma kommentti | täysin samaa mieltä | <input type="checkbox"/> |

NYKYINEN TILANNE

- | | | |
|--|---------------|--------------------------|
| 21. Korjauksia on tehty yhtiössämme | kyllä | <input type="checkbox"/> |
| sopivasti | ei | <input type="checkbox"/> |
| | en osaa sanoa | <input type="checkbox"/> |
| 22. Kiinteistömme tarvitsisi välittömästi | kyllä | <input type="checkbox"/> |
| suurempia korjauksia | ei | <input type="checkbox"/> |
| | en osaa sanoa | <input type="checkbox"/> |
| 23. Yhtiökokouksissamme keskustellaan | kyllä | <input type="checkbox"/> |
| tarpeeksi tarvittavista korjauksista | ei | <input type="checkbox"/> |

- | | | |
|--|------------------------------|--------------------------|
| | en osallistu yhtiökokouksiin | <input type="checkbox"/> |
| 24. Yhtiössämme on tehty peruskorjauksia | kyllä | <input type="checkbox"/> |
| | ei | <input type="checkbox"/> |
| | en osaa sanoa | <input type="checkbox"/> |
| mitä toimenpiteitä on tehty | | <input type="checkbox"/> |
| <hr/> | | |
| 25. Olen tyytyväinen yhtiömme nykyiseen ylläpitoon ja korjauksiin | kyllä | <input type="checkbox"/> |
| | en | <input type="checkbox"/> |
| | en osaa sanoa | <input type="checkbox"/> |
| 26. Muutan asunnostani pois 1-5 vuoden sisällä | kyllä | <input type="checkbox"/> |
| | en | <input type="checkbox"/> |
| | en osaa sanoa | <input type="checkbox"/> |
| 27. Olisin valmis ottamaan yhtiömme hallituksen jäsenen tehtävät | kyllä | <input type="checkbox"/> |
| | en | <input type="checkbox"/> |
| | en osaa sanoa | <input type="checkbox"/> |
| 28. Kerro omin sanoin miten selittäisit mitä on kiinteistön elinkaarihallinta ? | | |
