

Mauri Niemelä

- Isännöitsijä vuodesta 1981
- Vuoden isännöitsijä 2011, Isännöintiliitto ry
- Oulun Isännöitsijätoimisto Oy, yrittäjä, isännöitsijä, toimitusjohtaja, AIT
- Pohjois-Suomen Kiinteistöyhdistys ry I-varapuheenjohtaja

AIHE

- Isännöitsijän ja hallituksen mahdollisuudet vaikuttaa energiankulutukseen taloyhtiössä

Asunto Oy - Vuokrataloyhtiö

- Asunto Oy:n päätöksenteko on hidas
- Omistajia on paljon, mielipiteitä on paljon
- Omistajan ”intressi” voi olla selvä, mutta keinot epäselvät
- Hyöty omistajalle jakaantuu pieniin osiin

- Vuokratalossa on omistajataho, joka käyttää omistajan ääntä ja valtaa.
- Päätöksenteko yksinkertaisempaa
- Hyöty tulee suoraan omistajalle

Energian kulutus tulee tiedostaa

- Hallituksen ja isännöitsijän tulee tiedostaa ja tarkkailla energian kulutusta.
- Energian, veden ja sähkön kulutus tulee pystyä vertaamaan
 - Edellisiin vuosiin
 - Toisiin kiinteistöihin
 - Vastaavan ikäisiin kiinteistöihin
 - TavoitteisiinHallituksen ja isännöitsijän tulee pystyä käymään asiasta sivistynyttä keskustelua

Jos et tiedä kulutusta, et voi korjata mitään tai investoida

- Olen törmännyt tilanteeseen, että isännöitsijä esittää energiansäästöinvestointia, mutta kulutustasosta ei ole keskusteltu

JOKAISISSA LÄMPÖKESKUKSESSA ON SÄÄTÖLAITTEET

- Osataanko niitä käyttää?
- Kuka niitä käyttää? Kuka niistä vastaa?
 - Vastuu ei saa olla useilla henkilöillä

Kiinteistönhoitajan tulee tietää miten yhtiössä toimitaan

- Jos on liikaa lämpöä
 - Tuuletetaanko pihalle vai tehdäänkö säätöjä?
 - Riippuu kiinteistönhoitajan osaamisesta ja aktiivisuudesta
- Jos on liika kylmä jossain asunnossa / huoneistossa
 - Nostetaanko lämpövaihtimelta lämpöjä?
 - Käydäänkö huoneistokohtaisesti katsomassa ja korjaamassa ongelmaa?
 - Tämäkin riippuu kiinteistönhoitajan osaamisesta ja aktiivisuudesta
 - Hän ei maksa lisääntyvää kulutusta. Hänelle on tärkeintä, että ei tule valituksia

Perussäätö, linjasäätö- ja sulkuventtiilit, termostaattiset patteriventtiilit

- Kaikissa taloyhtiöissä ei ole nämä kunnossa
 - Niitä jopa pelätään ”termostaattiventtiili on kaiken pahan alku ja juuri”
- Perusasiat ovat joskus kiistanalaisia, kun hallitus muodostuu maallikoista
 - Vaatii johtajuutta ja ammattilaisen otetta isännöitsijältä
 - Asiantuntijoita tulee käyttää
 - Siitäkin huolimatta, että hallituksen jäsenen tuttu on paljon parempi asiantuntija (usein)
 - Nämä halutaan kuntoon, mutta niistä ei aina haluta maksaa

OPASTUKSEN TARVE

ASUKKAIDEN TIETÄMÄTTÖMYYS NÄISTÄ SEIKOISTA ON KÄSITTÄMÄTÖNTÄ

Edelleen on muistissa tärkein muistisääntö -70 luvulta:

*** Termostaattiventtiiliin ei saa koskea!**

Tällä viikolla isännöitsijämme on opastanut hallituksen jäseniä:

- Termostaattiventtiiliä pitää säätää, jos on kylmä!

Keskustelu jatkui:

- ”Lämpöä on kyllä, mutta kun patteri on vain yläreunastaan lämmin”

Toinen jäsen tietää syyn ja kertoo: ”Siellähän on ilmaa”

PERUSKORJAUKSET

ISÄNNÖITSIJÄ JA HALLITUS VASTAAVAT SIITÄ,
ETTÄ KAIKISSA PERUSKORJAUSHANKKEISSA
TEHDÄÄN ENERGIASELVITYS

Tarkastellaan korjaus energiansäästön näkökulmasta
Järkevät energiakorjaukset tehdään

ONNEKSI MEILLÄ EI TYÖT
LOPU 😊!

KIITOS!

- Kysymyksiä