

Isännöinti uusiksi

Nykyläinsäädäntö asettaa asukkaille uusia vaatimuksia. Isännöitsijän asiantuntemus kiinteistön hoitoa koskevissa asioissa on entistä tärkeämpää.

ISÄNNÖINTIYRITYS Realco Oy on solminut tämän vuoden aikana monia uusia isännöinnin toimeksiantoja Oulunkylän alueella.

– Oulunkylän kiinteistöt ovat mielenkiintoisissa iässä. Alue kiinnostaa yritystämme jo senkin takia, että yksi kolmesta toimipisteestämme sijaitsee Malmilla, Realco Oy:n toimitusjohtaja **Jari Porthén** toteaa.

Realco esittelee Ogeli-Klubin ja Oulunkylä-Seuran kanssa yhteistyössä järjestetyssä tilaisuudessa isännöintitoimiston toimintatapoja asiasta kiinnostuneille taloyhtiöille torstaina 8.9. klo 17 - 20 Oulunkylän Seurahuoneella.

– Tilaisuuteen on vapaa pääsy. Kannattaa tulla paikalle saamaan rahan arvoisia vinkkejä; Porthén tervetuloittaa.

Uusia vaatimuksia

Isännöinti toimialaa on viime aikoina koeteltu mm. uuden asunto-osakeyhtiölain tuomilla uusilla tehtävillä.

– Isännöitsijän apu ja tietotaito on entistä tärkeämpää. Uusi laki toi osakkaalle mm. velvollisuuden ilmoittaa huoneistossa toteutettavista merkittävistä remonteista. Tällaisia ovat kaikki ne, joissa remontti koskee taloyhtiön järjestelmiä, esimerkiksi vesi-, viemäri-, sähkö- ja ilmanvaihtoa, tai muutoin taloyhtiön vastuualueella olevia rakenteita, Jari Porthén opastaa.

Muutostyö ilmoitus pakolliseksi

– Alkuhämmennyksen jälkeen on löydetty oikeat menettelyt. Ilmoitusvelvollisuuden perimmäinen tarkoitushan on turvata taloyhtiön ja muiden osakkeenomistajien etu yhden osakkaan toteuttaessa muutostöitä.

– Lakiin on kirjattu mm. taloyhtiölle yksiselitteinen oikeus nimetä oma valvoja valvomaan yhtiön etua remonteissa. On tarpeen huomata, että tämän valvojan kustannukset peritään remontin suorittajalta, Porthén muistuttaa.

– Huoneistossa suoritettavat remontit, joista on ilmoitettu, kirjautuvat myös huoneiston isännöitsijäntodistukseen ja tehtyjen korjaustöiden tarkalla selvityksellä on varmasti merkitys myös huoneiston arvoon sitä myytäessä, Porthén toteaa.

Paineita vastikkeisiin

Kevään yhtiökokouksissa oltiin monessa yhtiössä tosiasiassa edessä, että vastiketta oli nostettava. Paineitakorotuksiin hoitokuluissa toivat erityisesti energian hinnan kovat korotukset. Ns. kahden yhtiökokouksen yhtiöissä tämä on edessä syksyllä ensi vuoden budjettia käsiteltäessä.

– Etukäteen tapahtuvalle huolellisella suunnittelulla pyritään välttämään yllätyksiä. Hyvin hoitetuissa yhtiöissä eletään myös varautuen tulevaisuuteen pitämällä yhtiön kokoon nähden sopivaa maksuvalmiuspuskuria.

– Taloyhteisön on tehtävä

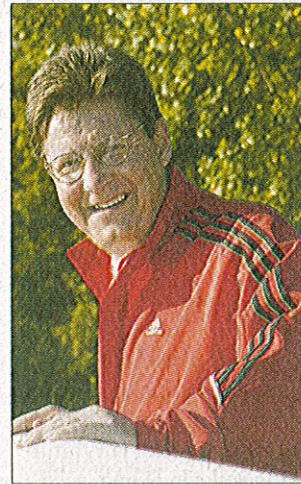
viisi vuotta eteenpäin katsova kunnossapitotarveselvitys. Monissa huolellisesti hoidetuissa yhtiöissä on jo aiemminkin ollut käytössä kuntoarvioon perustuva jopa kymmenen vuoden kunnossapito- ja korjausohjelma, Porthén selvittää.

Tulevaisuus näyttää haasteelliselta

Isännöinnin roolin on katsottu laajentuvan tulevaisuudessa jopa merkittävästi.

– Isännöintiyrityksen koeteltu ja kilpailutettu palveluverkosto voisi olla myös osakkaiden käytettävissä, Porthén ehdottaa.

JARI PORTHEN



– Taloyhtiö tekee itse oman tulevaisuutensa ja valitsee omat painopisteensä kehitysaskelille, Jari Porthén toteaa.

– Olisi varmaan turvallisempaa teettää omaan huoneistoon liittyviä tehtäviä yrityksillä, joiden palvelukyvyyn, luotettavuuteen ja hintakilpailukyvyyn on isännöintiyritys tarkistanut ja joiden luotettavuutta valvo-

taan koko ajan kuin hakea palvelutoimittaja kertakeikkään keltaisilta lehdiltä, hän pohtii.

Realco Oy on toteuttanut TEKES:n tuella hankkeen jonka tarkoitus oli tehdä malli, miten taloyhtiö lähtee suunnittelemaan omaa tulevaisuuttaan.

– Kun ohjelma on kymmenen vuoden päähän raaimitettu, on helppoa laatia vuosittaiset askeleet tavoitteita kohti. Tavoitteina voi kiinteistön teknisen kunnon lisäksi olla Oulunkylän energiatehokkain talo, kortteliyhteistyön käynnistäminen tai turvallisuuden korostaminen kaikissa tomissa, Porthén arvioi.

Keskustelutilaisuus yhteistyöstä isännöintipalveluissa

Alueelta löytyy paljon putkiremontti- ja muuhun peruskorjauksikään tulevia rakennuksia. Yhteistyö isännöintipalveluja hankittaessa on taloyhtiöiden edun mukaista. Ogeli-klubi on kutsunut paikalle Isännöitsijätoimisto Realco Oy:n esittelemään toimintaansa to 8.9.2011 klo 17-20 Oulunkylän Seurahuoneelle. Maksuttomaan tilaisuuteen kaikki asiasta kiinnostuneet ovat tervetulleita. Tilaisuuden järj. Ogeli-klubi, Realco Oy ja Oulunkylä-Seura.

JUHA

TERVEYSOP

Oulunkylän Yhteisötoimi vuodet 1924-2010 la Lindebossa (M... 3) alkujaan liikem... Lindin ja puoliso... notaitelija Maj L... kennuttamassa... Tilanhaudaus vu... loa laajennettiin ke... minta-aikana. Lisää... tontilla sijainnut h... antoi tilaa.

Voimistelutunnit, j... suntavierailut pide... happi. Hiki valui, m... mistelun pukuhuon... olivat tunteja enne... – poikkeuksellisen v...

Luokkatoverini Ha... vaan toimi oma-alo... rit päivävaahteittens... sa. Tunnin jälkeen h... hien otsaltaan ja ol... opiskelua. Me muu... leikata veitsellä. Ra... vella pihan peränur...

Sivuhuivilassa Ebb... tiössä tyttöjen kot... jakkaroiden, tuolie... tunnin jälkeen pien... sekoittuivat. Seuraa... kova kilpailu, kuka... veti tyhjään...

Kotitalousluokkaa... Niinpä oman tuokk... met-keittiössä – lo... vain tyttöjä ja Lait... vasta Rysselissä 19...

Tilankäytön huiper... kylmän portaikon k... tasanteella ja oppila... Jos oli pakkasta, ol... Meille pojille sattui... lan terveysoppitun... oli sukupuolivalist... jäässä, meni kyllä o... Niillä opeilla on pit...

Vuonna 1956 kann... koulurakennukseen

Ogeli-Klubi toimii

Kehittyvä Oulunkylä

SE ALKAA vähitellen hahmottua kun uusien "nil-

paineita. Toimintansa alusta läh-

useimmat taloyhtiöt päät-

toinen isännöitsijä olisi hal-

Taulu-TV
laitteet H