

Taloyhtiön elinkaaren hallinta ja omaisuuden arvon optimointi

Matti Nieminen, Granlund Isännöinti Oy
Energiatehokas taloyhtiö -webinaari 18.11.2020

”Vastuu taloyhtiön koko elinkaaresta”



**ASIAKASPALVELU
JA VIESTINTÄ**



**TALOUS-
HALLINTO**



**VASTUU-
ISÄNNÖITSIJÄ**



**TEKNINEN
ISÄNNÖINTI**



**PROJEKTI-
PALVELUT**

Miksi kiinteistöomaisuudesta kannattaa pitää huolta?

- Viihtyisä asuminen
- Terve kiinteistö
- Kustannukset
 - Korjaukset
 - Energia
 - Käyttö- ja huolto

Miten taloyhtiön kiinteistöomaisuudesta kannattaa pitää huolta?

- Taloyhtiön strategian tekeminen
 - Arvot, Visio, Tavoitteet
- Pitkän tähtäimen korjaussuunnittelu
 - Perustuminen kuntotutkimuksiin
- Oikeaan tietoon perustuva johtaminen

Vuosiauditointi

- Talotiedon kerääminen ja tutustuminen
 - Olemassa oleva tieto ja selvitykset
 - Asukkaiden ja osakkaiden korjaustoiveet ja ehdotukset -kysely
- Vuosiauditointi
- Pitkän tähtäyksen toimenpiteiden ja kustannusten laadinta sekä ylläpito
- Vuosittainen auditointipalaveri hallituksen kanssa
- Päätöspaketti vuosittain (hallituksen toimintasuunnitelman päätöskokous/vuosi)
 - Kunnossapitotarveselvitys ja korjausohjelmaehdotus
 - 12kk toimenpide-ehdotus toimintasuunnitelmaksi

Granlund Manager

Kiinteistön ylläpidon ohjelmisto

- Granlundin asiantuntijat pitävät suunnitelmat ja tehdyt korjaukset ajan tasalla Granlund Manager -ohjelmistossa, josta hallitukset voivat asioita seurata.
- He auditoivat kohteen vuosittain ja ovat hallituksen tukena tulevien päätösten suunnittelussa.
- Taloyhtiön Granlund Managerin käyttö sisältää seuraavat toiminnallisuudet:
 - Osakasmuutostöiden rekisteri
 - Kaikki tekninen kunnonhallinnan tieto
 - Hallitukselle avoin portaali
 - (Huoltokirja)

Class	Costs EUR /year		
	2017	2018	2019
	573 333	798 333	249 333
of customer entrance doors	112	33 333	33 333
ng automation system	112	170 000	
mping stations	112	45 000	46 000
rks	112		60 000
inter /	112		50 000
cts	112		60 000
		15 000	20 000
Elevator repairs	124	15 000	
	124		20 000
	124		20 000
	124		
	124		
		10 000	21 000
5 Escalator repairs	125	10 000	
	125		21 000
	125		21 000
	125		
	125		
		80 000	85 000
			85 000
			85 000

Object	Total (EUR)	2017	2018	2019	2020	2021
Total (EUR)	533,827	164,834	113,709	179,334	75,950	0
Dubai M Hotel (Property)	272,950	114,500	14,500	129,000	14,950	0
Entrance security system up...	29,000	14,500	14,500			
Elevator retrofit	100,000	100,000				
Lobby refurbishment	75,000		75,000			
Garden renovation	54,000			54,000		
Outdoor lighting upgrade	10,000				10,000	
Replacement of distribution ...	4,950				4,950	
Marina Tower (Building)	260,877	50,334	99,209	50,334	61,000	0
HVAC upgrade	151,002	50,334	50,334	50,334		
Cooling system upgrade	5,750		5,750			
Cooling tower upgrade	43,125		43,125			
Distribution board replacement	10,000				10,000	

Ota yhteyttä!

Matti Nieminen

Johtaja, isännöinti ja tekniikka

Granlund Isännöinti Oy

09 2500 6251

matti.nieminen@granlund.fi

19.11.2020



Granlund