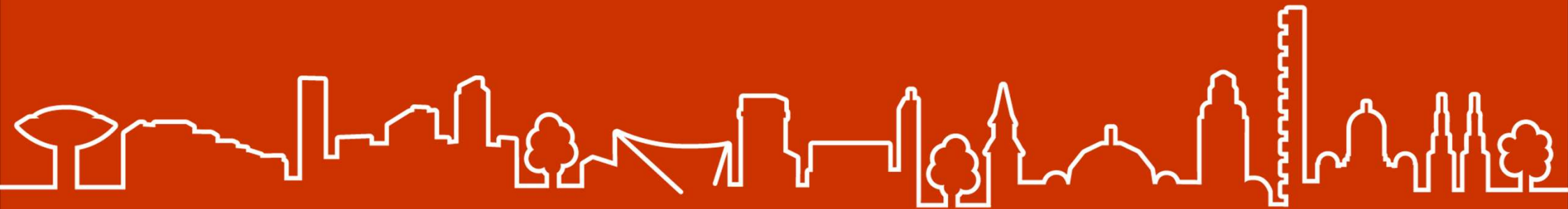


FLUXIO

Fiksumpaa isännöintiä

Taloyhtiön ikkunat

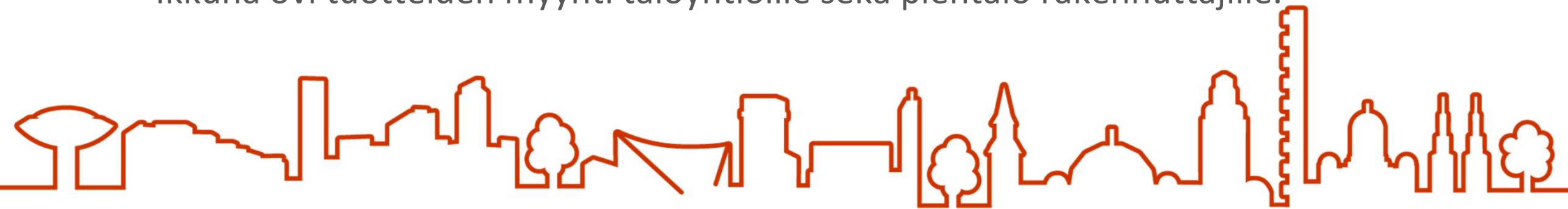
Vaikutus asumisviihtyvyyteen ja energiatehokkuuteen



Tomi Nummela

Tekninen isännöitsijä / Fluxio isännöinti Oy

- Tekninen isännöitsijä vuodesta 2018
- Skaala Oy / Aluemyyntipäällikkö
 - Ikkuna ovi tuotteiden myynti taloyhtiöille (2016-2018)
- Pihla / Inwido Oy / Projektipäällikkö (2010-2016)
 - Ikkuna ovi tuotteiden myynti taloyhtiöille sekä pientalo rakennuttajille.



Fluxio Isännöinti Oy



Rauli Oikarinen

Kalle Grönqvist

Liikevaihto 3,5M € 2021, kasvua 60%

Palvelu



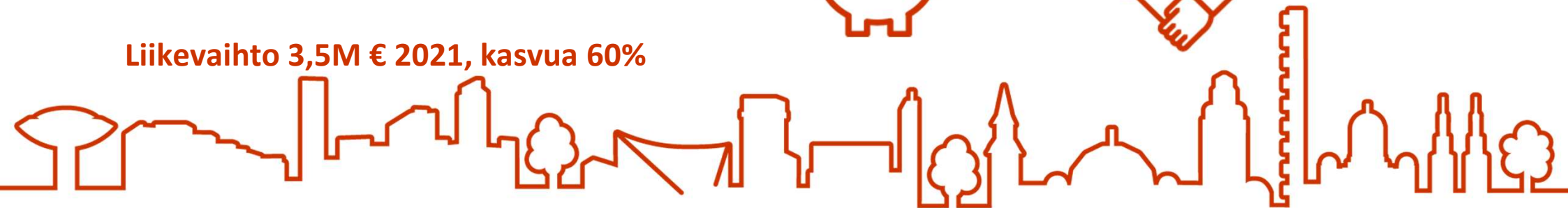
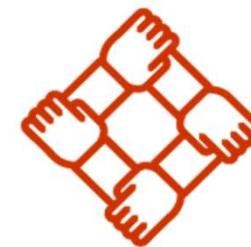
Säästöt



Digitaalisuus

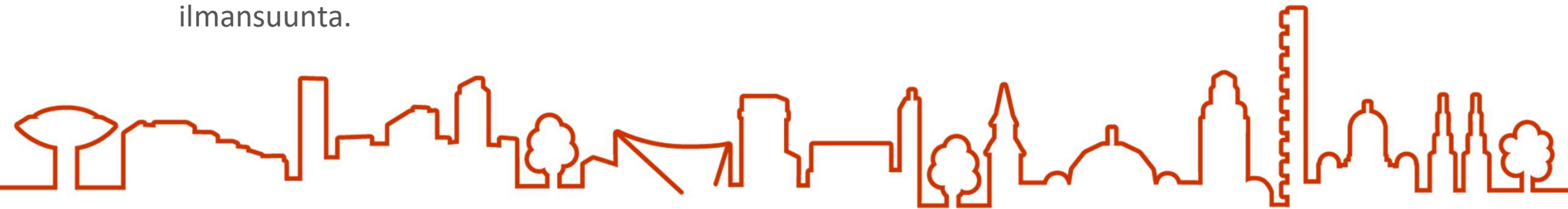


Henkilöstö



Energiatehokkuus

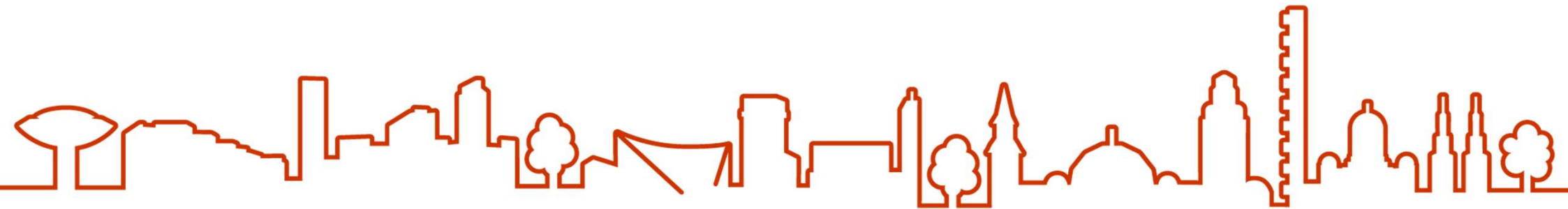
- Ikkunat ovat rakennuksen ulkokuoren huonoimmin lämpöä eristävä osa: niiden osuus asunnon energiankulutuksesta on 15–20 prosenttia. Ikkunoilla on siis merkittävä vaikutus talon energialaskuun.
- Oikein säädetyllä ilmanvaihdolla ja energiatehokkailla ikkunoilla on mahdollista saavuttaa noin 20 prosentin energiansäästö.
- Ikkunoiden energiatehokkuuden lisäksi talon lämpötalouteen vaikuttaa ikkunoiden pinta-ala ja ilmansuunta.



Ikkunat ja asumisviihtyvyys

Huonokuntoiset ikkunat vaikuttavat asumisviihtyvyyteen usealla eri tavalla.

- Vuotavat ikkunat päästävät ilman lisäksi huoneistoon kosteutta, ja vedon tunne aiheuttaa mielipahaa ja fyysisiä oireita.
- Huonokuntoiset ikkunoiden puitteet, saranat, lukitukset aiheuttavat myös tapaturmariskin esimerkiksi ikkunoita pestessä.
- Vanhojen ikkunoiden lasit eivät useimmiten ole selektiivilasia, joten auringonvalon UV-säteily lämmittää huoneiston sisäilmaa esteettä aiheuttaen jäähdytystarvetta varsinkin hellekausina.



Huolto ja kunnosapito

Peseminen:

Ikkunat kannattaa pestä vähintään kerran vuodessa. Ikkunoita ei yleensä kannata pestä suorassa auringonpaisteessa, jotta likainen vesi ei kuivuisi liian nopeasti uloimpaan ikkunapintaan. Pinnoitettujen lasien puhdistamisessa on vältettävä hankaavia työkaluja ja puhdistusaineita. Älä pese ikkunoita painepesurilla, sillä tiivisteiden väliin tai eristeisiin voi mennä kosteutta.

Korjausmaalaus:

Puurakenteisten ikkunoiden kuntoa on seurattava säännöllisesti. Maalipintojen kunnon lisäksi on tarkastettava pellitysten tiiviys ja kunto: ikkunoiden rakenteisiin tai seinän sisälle ei saa päästä vettä ja mahdollisen kosteuden on päästävä kuivumaan.

Ikkunalukkojen, pitkäsulkioiden ja saranoiden voitelu tulisi suorittaa vuosittain.



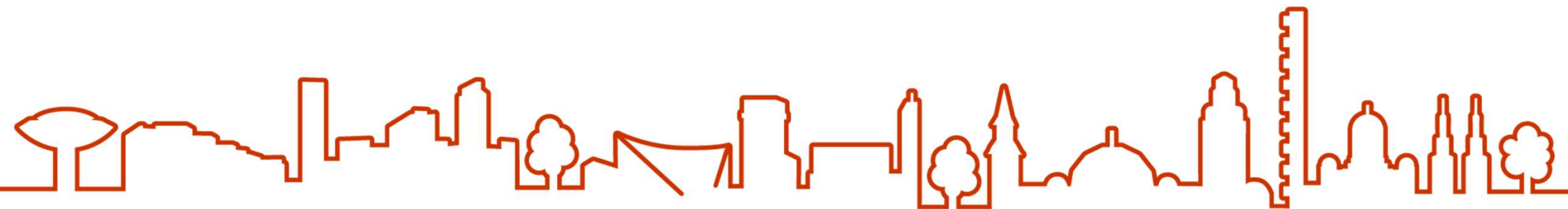
5G / Matkapuhelinverkon kuuluvuus

Ikkunoiden selektiivipinnoitteet sekä metallirakenteiset kaihtimet voivat heikentää matkapuhelinten ja mobiilidatan toimivuutta energiatehokkaissa taloissa. Ongelmia esiintyy erityisesti rakennuksissa, joissa myös seinärakenteiden eristeissä on metallipinnoitteita tai raudoituksia. Nämä muodostavat Faradayn häkin, joka vaimentaa sähkömagneettista säteilyä, mm. matkapuhelinverkon signaaleja.

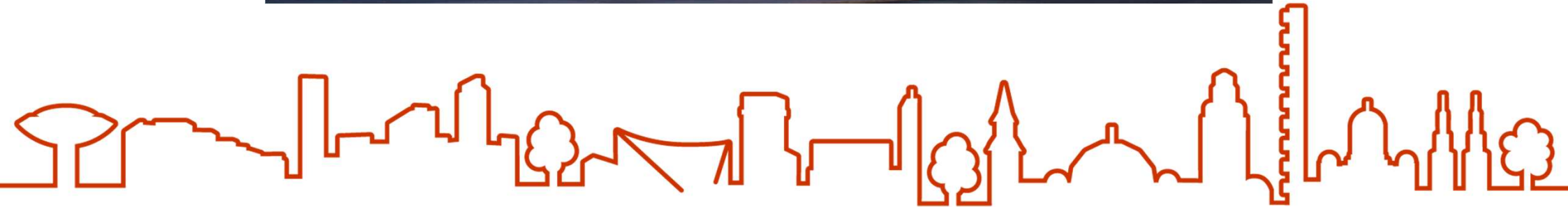
Mittausten mukaan matkapuhelinverkon signaalivoimakkuus voi olla energiatehokkaassa talossa vain sadasosa siitä, mitä se oli kymmenen vuotta aiemmin rakennetuissa taloissa.

Ongelmaa on pahentanut ikkunoiden metallia sisältävien selektiivipinnoitteiden lisääntyminen.

Ns. tuplaselektiivilasituksissa lasielementin kahdessa lasipinnassa voi olla selektiivipinnoite. Myös tyypillinen metallisäleistä muodostuva, ikkunalasin väliin sijoitettava sälekaihdin vaimentaa radiosignaaleja.



Ikkunaremontin tarve taloyhtiössä.



Ikkunoiden keskimääräinen käyttöikä

Puuikkuna:

30 - 70 vuotta

Puu-Alumiini-ikkuna:

40 vuotta - Koko rakennuksen elinikä

Metalli-ikkuna:

Koko rakennuksen elinikä

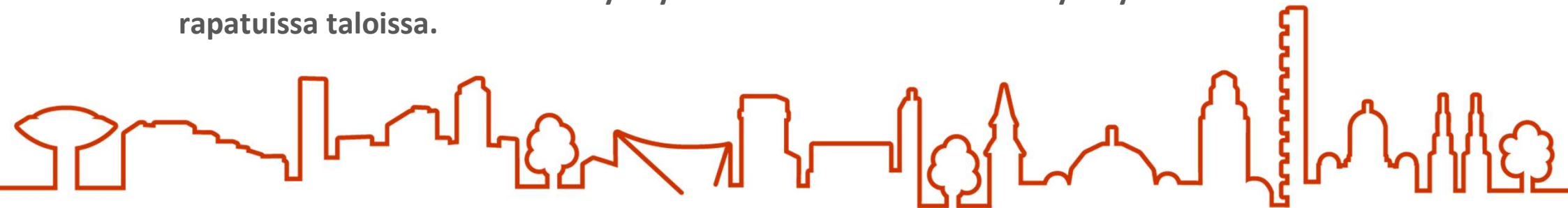
PVC eli muovi-ikkuna:

Em.ikkunoita on valmistettu/asennettu rakennuksiin vasta noin 30 vuotta joten on haastavaa ennustaa niiden elinikää



Kokemuksia ikkunaremonteista vuosien varrelta.

- 1. Suunnittelu ja valmistautuminen ikkunaremonttiin on kaiken A ja O.**
 - Jos suunnittelu annetaan urakoitsijan/ikkunavalmistajan vastuulle saadut tarjouksien vertailu keskenään on usein haastavaa.
- 1. Ikkunat tulisi mielestäni vaihtaa kokonaisuudessaan jos se vain on taloudellisesti mahdollista.**
 - Talo on kokonaisuus ja ikkunoiden osittainen vaihtaminen saattaa aiheuttaa ongelmia ilmanvaihdon, lämpökuormien yms. kanssa.
- 1. Ilmanvaihto tulisi ottaa huomioon jo suunnitteluvaiheessa. Esimerkiksi. Korvausilmaventtiilejä on kallista ja haastavaa lisätä jälkikäteen.**
- 2. Malliasennus on suositeltavaa tehdä isoissa/vaativissa saneerauksissa.**
- 3. Julkisivuremontti saattaa olla hyvä yhdistää ikkunoiden vaihdon yhteyteen varsinkin rapatuissa taloissa.**

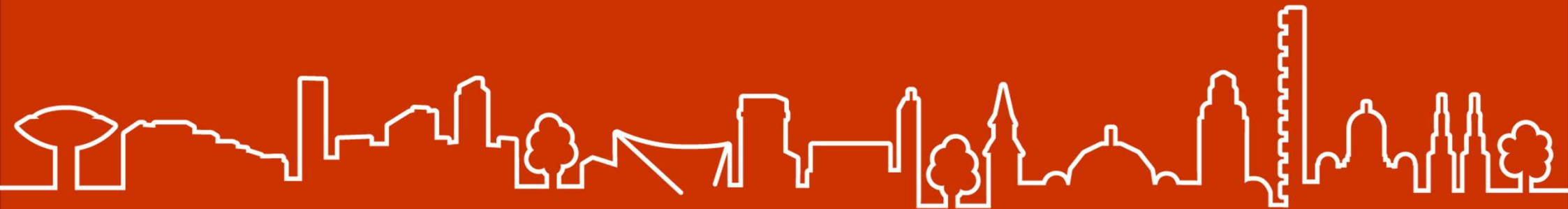


FLUXIO

Fiksumpaa isännöintiä

Kiitos

tomi.nummela@fluxio.fi



FLUXIO

FLUXIO

Fiksumpaa isännöintiä

Asuntomarkkinat Isännöinnin trendejä

Kalle Grönqvist
TJ, Perustajaosakas
27.1.2022



Isännöintialan digitalisaatio

1.0

Arkistointi sähköisesti
Digitaalinen allekirjoitus
Etäkokoukset

2.0

Tieto on rakenteista
Tieto on kaikkien
saatavilla
Prosessit muuttuvat
Työt muuttuvat

3.0

Analytiikkaa kaikkien
hyödyksi
Rutiinien
automatisointi
Uudenlaiset palvelut

Yksin vai yhdessä - Isännöintiyrityksessä

Perinteinen

- Isännöitsijä suorittaa yksin
- Lomalla asiat pysähtyvät

Uusi

- Isännöinti on joukkuelaji
- Keskitetty tiedonhallinta
- Kehittyneet ohjelmistotyökalut
- Luotettavat palveluprosessit
- Esimerkkejä:
 - Vesivahinkoexpertti
 - Isännöitsijäntodistus 6h

Yksin vai yhdessä - Taloyhtiöt

Perinteinen

- Jokainen taloyhtiö on suljettu siilo
- Tieto ei siirry yhtiöiden välillä

Uusi

- Yhteisen tiedon hyödyntäminen
- Datan jalostaminen
- Esimerkkejä
 - Tilinpäätösvertailu
 - Toimittajarekisteri
 - Yhteiskilpailutus

Yksin vai yhdessä - Asukkaat keskiöön

Perinteinen

- Taloyhtiö tarjoaa seinät
- Asukkaat ostavat palvelut yksin

Uusi

- Taloyhtiö kilpailee palveluilla
- Asukkaat ostavat yhdessä
- Esimerkkejä
 - Vuokravarastot asukkaille
 - Smartpost, sähköpyörä jne
 - Ikkunoiden pesetys kimpassa
 - Siivoojapalvelut keskitetysti

Muutosta on ilmassa

Digitalisaatio muuttaa tämänkin toimialan

Isännöintiala keskittyy - kehityspanokset kasvavat

Hallitukset nuorentuvat - Kysyntää uudentlaisille palveluille

Isännöintiyritykset erikoistuvat - Erilaisia vaihtoehtoja

