

people flow

SUOMI

HISSI KUNTOON
KERTAHEITOLLA

ÄLYKÄS RATKAISU
ESTEETTÖMÄÄN
LIKKUMISEEN

ENNAKOIVASSA
KUNNOSSAPIDOSSA
TOIMIVUUS
ON YKKÖSASIA

people flow™

Parasta paikallista palvelua

Hissi on monessa taloyhtiössä laite, jonka olemassa oloon ei juuri kiinnitä huomiota silloin kun se toimii moitteettomasti. Kuten tämän lehden jutussa ”Täysturva säästää ikäviltä yllätyksiltä” todetaan, parhaita kunnossapitokäyntejä ovat usein ne, joita asukkaat eivät edes huomaa.

Yksi tämän lehden tavoitteista onkin avata sitä, mitä hyvään hissin kunnossapitoon kuuluu. Jos valitsisin KONEen toiminnasta tärkeimmän hyvään kunnossapitoon vaikuttavan tekijän, kiteyttäisin sen parhaaseen paikalliseen palveluun.

Koska haluamme olla siellä missä asiakkaammekin, toimimme Suomessa yli 30 paikkakunnalla. Asiakkaillemme paikallisuus näkyy esimerkiksi siinä, että asentaja tuntee huoltopiirinsä ja siihen kuuluvat laitteet, ja olemme paikalla nopeasti jos hississä tapahtuu jotain yllättävää.

Suomessa asuintalohissien keski-ikä on jo selvästi yli 30 vuotta ja hissin peruskorjaus on ajankohtainen monessa taloyhtiössä. Tämän vuoksi haluamme tässä lehdessä esitellä As Oy Jyväskylän Säästöseiskan, joka päätyi hissinsä peruskorjauksessa samaan ratkaisuun kuin jo suurin osa hissiremonttiin ryhtyneistä taloyhtiöstä, eli vaihtamaan vanhan hissin kokonaan uuteen.

Paras paikallinen palvelu syntyy yhteistyössä asiakkaidemme kanssa. Lehden välistä löydät yhteystiedot myynti- ja huoltopäälliköillemme, jotka palvelevat sinua mielellään kaikissa taloyhtiön hissiasioissa.

Hyvää syksyä ja pidetään yhteyttä!

Mikko Korte

toimitusjohtaja, KONE Hissit Oy



SISÄLTÖ



ENERGIATEHOKKUUS Alansa edelläkävijä energia-
tehokkuudessa on kehittänyt sähköä säästävät
valaistusjärjestelmät.

4



KUNNOSSAPITO Kattava täysuudossopimus
pitää hissit toiminnassa ja säästää ikäviltä
yllätyksiltä.

6



ASIAKASPALVELU Hissin kanssa pulaan joutuneet
antavat kiitettävän arvosanan saamastaan nopeasta
avusta.

10



VASTUUKYSYMYKSET Taloyhtiö ei voi tinkiä
hissien turvallisuudesta ja kunnosta vaan viat on
korjattava pikimmiten.

11



PERUSKORJAUS Jyväskylässä kyllästettiin vanhan
hissin oikutteluun ja ongelmat päätettiin laittaa
kerralla kuntoon.

12



ASUMISMUKAVUUS Rakennuksen ulko-oven ja
hissin toimintoja yhdistävä järjestelmä helpottaa
liikkumista ja lisää viihtyisyyttä.

15



LYHYESTI

VALAISTUS UUSIMALLA SÄÄSTYY SÄHKÖÄ

Valaistus on yksi eniten energiaa kuluttavia asioita etenkin vanhassa hississä, jossa se vastaa noin 40 prosentista kokonaisenergiankulutusta. Energian säästämiseksi on olemassa erilaisia valaistusratkaisuja.

Energiatehokas valaistus on mahdollista saada myös jälkikäteen asennettuna. KONE:n kunnossapito tarjoaa neljä ratkaisua, jotka on helppo ja nopea toteuttaa normaalin huollon yhteydessä. Suurin hyöty saadaan asentamalla hissiin automaattinen korivalon sammutusjärjestelmä ja vaihtamalla valaistus LED-valoiksi.

Automaattinen sammutusjärjestelmä kytkee korivalaistuksen pois päältä, kun hissiä ei ole käytetty tietyssä aikana. Tämä vähentää hissin valaistuksen energiankulutusta jopa 90 prosenttia. Näin järjestelmä maksaa itsensä takaisin noin 2,5 vuodessa.

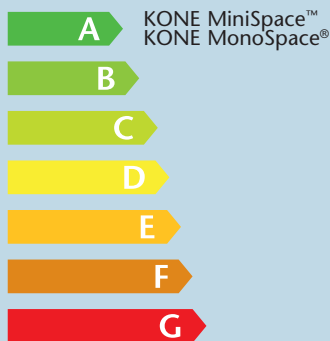
Kohdevalaisinten päivityksessä hissikorin halogeenilamput korvataan LED-lampuilla. Ne kuluttavat noin 85 prosenttia vähemmän energiaa kuin halogeenilamput ja kestävät 10 kertaa pidempään. Lamppujen uusiminen maksaakin itsensä takaisin jo noin 1,5 vuodessa.

Vastaavalla tavalla hissikorin loisteputket voidaan vaihtaa LED-loisteputkiksi. Niiden tuoma energiansäästö on 50 prosenttia ja kestoikä myös 10-kertainen normaaliin loisteputkeen verrattuna. Uusimisen kustannukset tulevat katetuiksi noin 4 vuodessa.

Merkinantolaitteiden hehkulamput kannattaa niin ikään vaihtaa LED-merkkilampuiksi. Toimintahäiriöt hissin valaistuksessa ja etenkin merkinantolaitteiden lamput on yksi suurimmista laitevikojen aiheuttajista. LED-merkkilamppujenkin kestoikä on noin 10-kertainen hehkulamppuihin verrattuna. Energiaa ne kuluttavat yli 70 prosenttia vähemmän kuin normaalit hehkulamput. ●

LED-valaistuksen asentaminen säästää tuntuvasti hissien sähkönkulutusta. Yhdistettynä lamppujen pitkään ikään järjestelmä maksaa itsensä nopeasti takaisin.

Edelläkävijä energiatehokkuudessa

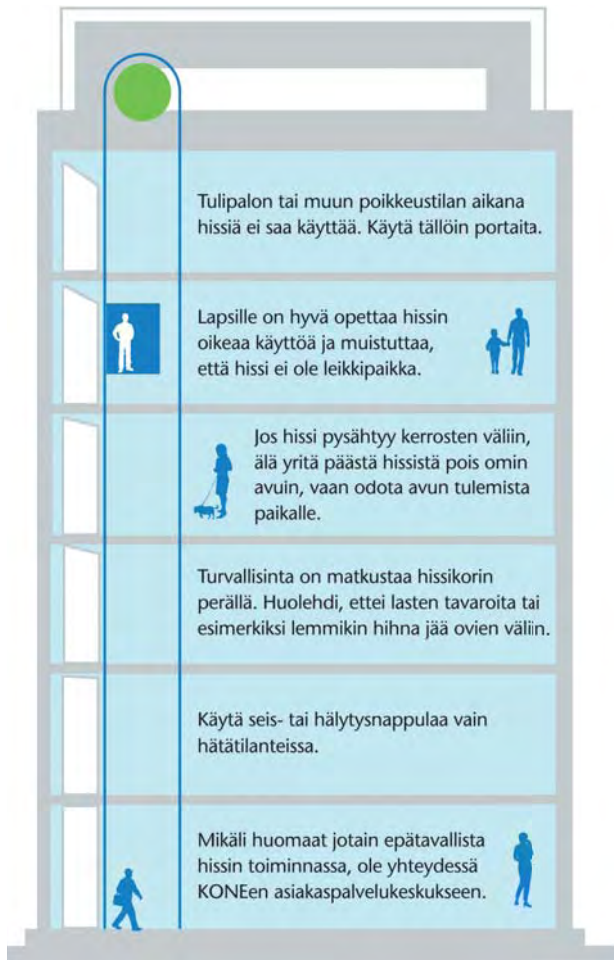


KONE sai alansa ensimmäisenä yrityksenä VDI 4707 -standardin mukaisen parhaan mahdollisen A-energiatehokkuusluokituksen KONE MonoSpace® -hisseilleen. VDI-luokitus on Saksan insinööriliiton (Verein Deutscher Ingenieure) laatima toimintaohjeisto, joka on käytössä lähinnä Euroopassa mutta myös eri maissa eri puolilla maailmaa.

KONE on pienentänyt hissinsä energiankulutusta hyödyntämällä innovatiivista teknologiaa, kuten energian takaisinpalauttavia

järjestelmiä, valmiustilaratkaisuja ja LED-valaistusta.

Vuonna 2008 KONE ilmoitti pienentävänsä volyymihissinsä energiankulutusta 50 prosenttia vuoteen 2010 mennessä vuoden 2006 hissimalleihin verrattuna. Vuonna 2009 yritys toi markkinoille hissit, joiden energiankulutus oli 30 prosenttia edellisistä malleja alhaisempi. Säästötavoite saavutettiin kokonaisuudessaan viime vuonna, kun volyymihissien energiankulutus väheni edelleen 20 prosenttia. ●



Tulipalon tai muun poikkeustilan aikana hissiä ei saa käyttää. Käytä tällöin portaita.



Lapsille on hyvä opettaa hissien oikeaa käyttöä ja muistuttaa, että hissi ei ole leikkipaikka.



Jos hissi pysähtyy kerrosten väliin, älä yritä päästä hissistä pois omin avuin, vaan odota avun tulemistä paikalle.

Turvallisinta on matkustaa hissikorin perällä. Huolehdi, ettei lasten tavaroita tai esimerkiksi lemmikin hihna jää ovien väliin.

Käytä seis- tai hälytysnappulaa vain hätätilanteissa.

Mikäli huomaat jotain epätavallista hissien toiminnassa, ole yhteydessä KONEen asiakaspalvelukeskukseen.

Muista tämä hississä

Etenkin uudet hissit sisältävät monia matkustajan turvallisuutta parantavia ominaisuuksia, kuten erilliset korin ovet, valoverhon, kaksisuuntaisen puheyhteyden asiakaspalvelukeskukseen ja tarkan pysähtymisen kerrostasoille. Hissiä käytettäessä kannattaa kuitenkin aina muistaa tietyt perusasiat.

Erytistä huomiota hissien käytössä on noudatettava lasten ja lemmikkieläinten kanssa. Kaikissa hisseissä lasten on turvallisinta matkustaa hissikorin perällä. Vaikka automaattiovet parantavat hissien turvallisuutta huomattavasti, lapsen sormet saattavat ovien avautuessa helposti joutua ovilehtien väliin, jos lapsi on hissimatkan aikana nojannut korinoviin. Myös reppujen, harrastusvälineiden yms. jäämistä ovien väliin on varottava.

Lemmikkieläinten kanssa matkustettaessa on tärkeää, ettei pääse syntymään tilannetta, jossa esimerkiksi koira jää eri puolelle sulkeutuvaa ovea kuin sitä mukana kuljettava henkilö. Koiran kanssa liikkuvan onkin noustava hissiin ja poistuttava sieltä yhtä aikaa lemmikkinsä kanssa niin, että koiran hihna on aina kireällä.

Jos hissi pysähtyy kerrosten väliin, vaaraa ei ole. Hissi ei putoa ja tuuletusaukoista virtaa koriin raitista ilmaa. Hissin ovia ei saa yrittää avata. Pysyttele rauhallisena ja paina hälytyspainiketta. Näin saat yhteyden KONEen asiakaspalvelukeskukseen. Kunnossapitoasentaja tulee välittömästi paikalle ja takaa turvallisen pääsyn pois hissistä. ●



Turvallista ja esteetöntä liikkumista arvostetaan

Neljä viidestä suomalaisesta haluaa, että vanhat hissit korjataan vastaamaan nykypäivän turvallisuustasoa. Yhdeksän kymmenestä kokee tärkeäksi, että hissi mahdollistaa esteettömän liikkumisen kaikille. Hissin iän myötä tekniikka vanhenee ja kuluu, jolloin hississä voi esiintyä toimintahäiriöitä. Samalla myös vaaratilanteiden riski kasvaa.

Jopa 80 prosenttia Suomen asuinkiinteistöhisseistä ei täytä nykyistä turvallisuus- ja esteettömyystasoa, KONE arvioi. Suomen hissikannan keski-ikä on yli 30 vuotta, joten hissien peruskorjaus on ajankohtaista monessa taloyhtiössä.

KONE Hissit Oy selvitti suomalaisten mielipiteitä hisseistä ja niiden käytöstä. Taloustutkimuksen tekemään kyselyyn vastasi 505 18–64-vuotiaasta suomalaista.

Vastaajista 84 prosenttia piti tärkeänä tai erittäin tärkeänä, että vanhat hissit peruskorjataan vastaamaan uusien hissien turvallisuustasoa. Oman asuintalonsa hissien turvallisuusmääräysten täyttymistä nykyaikamusten mukaisesti piti tärkeänä tai erittäin tärkeänä sitäkin suurempi osa (91%) vastaajista. Yhtä moni koki, että hissien käytön tulee olla turvallista kaikille ikään tai kuntoon katsomatta. Tärkeänä tai erittäin tärkeänä pidettiin (92%), että hissi mahdollistaa esteettömän liikkumisen kaikille.

Tyypillisimpiä turvallisuuspuutteita on kolme: Vanhoissa hisseissä voi olla oveton hissikori. Siitä voi puuttua kaksisuuntainen hälytysyhteys. Lisäksi pysähtymistarkkuus saattaa olla sellainen, että hissikori jää merkittävästi kerrostason ylä- tai alapuolelle.

Toisin kuin lähes kaikissa muissa Euroopan maissa Suomessa ei ole lainsäädäntöä, joka velvoittaisi peruskorjaamaan vanhoja hissejä, vaan direktiivi toimii suosituksena. Hissin uusiminen onkin käytännössä kiinni taloyhtiön omasta aktiivisuudesta. KONEen tutkimukseen vastanneista 43 prosenttia oli valmis maksamaan hissien turvallisuutta ja esteetöntä liikkumista kohentavasta peruskorjauksesta. ●

TÄYSTURVA SÄÄSTÄÄ IKÄVILTÄ YLLÄTYKSILTÄ

Kattavan KONE Täysturva™ -kunnossapitosopimuksen avulla taloyhtiö pystyy vähentämään hissivikoja sekä ehkäisemään niistä koituvia yllättäviä kustannuksia.

TEKSTI ARI RYTSY KUVAT JUHA SALMINEN JA KONE

Espoolaisen Isännöitsijätoimisto Siljander Oy:n toimitusjohtaja **Timo Toivio** tuntee taloyhtiöiden hissien kunnossapidolle asetamat vaatimukset. Kuvio on pitkälti sama kuin kaikessa muussakin tekniikassa. Kun laitteet toimivat, niiden olemassaoloon ei kiinnitetä sen suurempaa huomiota. Tilanne muuttuu kertaheitolla, jos hissi alkaa pitää epämääräistä ääntä tai sen ovet eivät sulkeudu.

”Hissit ovat eittämättä tärkeä osa kiinteistön toimivuutta, joten niiden on pakko olla kunnossa. Siinä mielessä KONE Täysturva on kunnossapitosopimuksena helppo ja vaivaton ratkaisu”, Toivio sanoo.

Täysturvassa taloyhtiö saa kiinteään sopimushintaan arkisin kello 7–16 tapahtuvan vikapalvelun korjaustyötunnit, tarvittavat varaosat, ympärivuorokautisen päivystyspalvelun sekä ennakoivan kunnossapidon.

”Vikatilanteissa vaihdettava osa saattaa maksaa vain muutaman kymppin,

mutta sen hakeminen ja asentaminen voi tuottaa hintaa monin verroin enemmän. Joskus on haastavaa perustella, miksi yhden osan vaihtaminen on maksanut satoja euroja”, pohtii KONEen kunnossapitoasentaja **Petri Niemi**.

Täysturvan käyttäjät pääsevät helpommalla myös silloin, kun varaosa on listan arvokkaammasta päästä.

”Hissien on toimittava taloyhtiön taloudellisesta tilanteesta riippumatta. Näissä tapauksissa Täysturva tuo ennakoiuutta hissien kunnossapidon kustan-

nuksiin, kun kaikki varaosatkin sisältyvät hintaan”, Toivio arvioi.

ENNAKOINTI ESTÄÄ VIKOJEN SYNTYMISTÄ

Monessa taloyhtiössä hissien kunnossapitokustannusten käsittelyä hankaloittaa varaosiin liittyvä terminologia, joka ei helposti avaudu alaa tuntemattomalle. Toivion mukaan Täysturva vähentää kunnossapitoon liittyvää selvittelyn tarvetta. Samalla huoltokulut pysyvät paremmin suunnitelluissa raameissa.



Täysturva on varteenotettava ratkaisu hissien käytettävyyttä arvostavalle taloyhtiölle, Heikki Haasmaa uskoo.

*Reistailevat hissit vähentävät
asumismukavuutta ja saavat
heti asukkaiden huomion
osakseen, Petri Niemi (vas.)
ja Timo Toivio tietävät.*





”Yksi KONEen kunnossapidon tavoiteista on vikaantumisten vähentäminen, jonka perustana on laadukas ennakoiva kunnossapito ja oikea-aikainen kulumien osien vaihtaminen. Täysturva onkin varteenotettava ratkaisu hissien käytettävyyttä arvostavalle taloyhtiölle”, kertoo KONE Hissit Oy:n kunnossapitojohtaja **Heikki Haasmaa**.

KONE Täysturvan piiriin kuuluville hisseille luvataan 99,5 prosentin käytettävyys. Toivio mieltää tämän sekä vikatiilojen ennakoitina että huollon toimivuutena. Jatkuvasti kiinteistön pihassa seisova huollon auto herättää asukkaat helposti kyselemään hissien kunnosta.

”Ei asentaja huvikseen käy jatkuvasti samassa osoitteessa. Tilannetta on helpottanut uudempien hissien vikamuisti, jonka avulla pääsemme käsiksi mahdollisiin ongelmiin, vaikka vika ei juuri sillä hetkellä olisikaan päällä”, Niemi kertoo.

”KONEen kunnossapidossa on töissä päteviä ammattilaisia, jotka selvittävät vikaantumisen syyn ja tarvittavat varaosat. Pyrimme aina siihen, että jokainen keikka hoidetaan viipymättä ja kunnialla maaliin saakka”, Haasmaa täydentää.

TIIMITYÖSTÄ APUA LAITEKANNAN HALLINTAAN

Kaikkien kolmen mielestä parhaita kunnossapitokäyntejä ovat ne, joita

asukkaat eivät edes huomaa. Toivio vertaa Täysturvaa autojen huoltosopimuksiin, jotka säästävät kuljettajan hermoja.

”KONEella on hissiasioissa hyvä maine, mikä osaltaan lisää kunnossapidon luotettavuutta.”

Niemi korostaa, että kyse on ennen kaikkea tiimityöstä, johon osallistuu iso joukko KONEen kunnossapitoasentajia. Jokaisen ei tarvitse osata kaikkea, sillä talon sisäinen verkosto tukee ja auttaa tarpeen mukaan.

”Laitekanta kattaa kaiken aina 1930-luvulla valmistuneista hisseistä viikko sitten asennettuihin malleihin. Sen päälle tulevat vielä muiden valmistajien hissit”, Niemi listaa.

Vanhempien laitteiden kohdalla asentajilta vaaditaan toisinaan improvisointitaitoja, sillä varaosia ei välttämättä ole enää saatavilla. Joskus kunnossapitoasentajan tehtäväksi jää ehdottaa isännöitsijälle kokonaan uuden hissien hankkimista.

”Tässä työssä tulee puhuttua paljon erilaisten ihmisten kanssa. Sitä kautta on käynyt selväksi, että hisseistä on tullut asuintalojen perusjuttu. Niiden toimivuus vaikuttaa erityisesti iäkkäiden ja liikuntarajoitteisten arkeen”, Niemi toteaa.

Kunnossapitosopimukset säästävät yllätyksiltä ja helpottavat hisseihin liittyvää pääteksentekoa taloyhtiöissä, Petri Niemi, Heikki Haasmaa ja Timo Toivio sanovat.

KAUKOVALVONTA LISÄÄ TURVALLISUUTTA

Osana hissien kunnossapidon ketjua toimii KONEen oma asiakaspalvelukeskus. Keskuksen korkea ammattitaito ja hyvä resursointi takaavat sen, että 90 prosenttiin kaikista soitoista vastataan 20 sekunnin kuluessa.

Hissien hälytysjärjestelmien kuntoa valvotaan päivittäin automaattisilla rutiinisoi-toilla. Jos yhteydenotto ei jostain syystä onnistu, asentaja lähetetään paikalle.

Entisenä palomiehenä Toivio arvostaa toiminnan ripeyttä. Paitsi että hisseissä odottaminen saattaa tuntua matkustajasta tukalalta, nopeasti paikalle saapunut asentaja voi säästää taloyhtiöltä yhden rikkiväännetyin hissien verran. Palokunta kun ei poikkeustilanteissa ehdi murehtimaan toimintansa taloudellisia vaikutuksia.

”Kaiken kaikkiaan hissi on yksi turvallisimmista joukkokuljetusvälineistä. Teemme kuntoarvioita vanhojen laitteiden turvallisuuden varmistamiseksi. Niiden pohjalta taloyhtiöiden on helppo arvioida, mitä viiden vuoden korjaustarveselvityksessä on syytä huomioida hissien osalta”, Haasmaa sanoo.

PARHAITA KUNNOSSAPITOKÄYNTJÄ OVAT NE, JOITA ASUKKAAT EIVÄT EDES HUOMAA.

LÄPINÄKYVYYTTÄ PÄÄTÖKSENTEKOON

Toivio näkee Täysturvan erityisen hyvänä ratkaisuna sellaiselle taloyhtiölle, jonka talous ei kestä hissien äkillisestä korjaustarpeesta koituvia kuluja. Esimerkiksi Täysturvan tuoma vuositasen ero kustannuksissa on perustason sopimukseen verrattuna vain noin 750 euron luokkaa, ja jos korjauskäyntejä tulee parikin vuodessa, Täysturva onkin äkkiä edullisempi vaihtoehto.

Ratkaisu on hyvä myös isännöitsijän kannalta. Jos normaalitilanteessa vastaan tulee vaikkapa isompi korjaustarve, tarjousta pitää kysellä jo muiltakin yhtiöiltä. Pahimmassa tapauksessa hissi seisoo tuon ajan käyttökkelvottomana.

Täysturvan avulla saavutetaan taiseempi palvelun laatu sekä parempi varaosien saatavuus. Suurin osa KONEen omien laitteiden komponenteista saadaan hankittua vuorokauden sisällä.

”Omilla auto- ja keskusvarastoilla varmistamme varaosien nopean saatavuuden kaikille laitteillemme. Lisäksi meillä on tukena Keski-Euroopassa kattavat varastot myös muiden valmistajien varaosille”, Haasmaa vahvistaa.

Isännöitsijän ja taloyhtiön hallituksen työtä helpottaa KONEen kunnossapitosopimukseen kuuluva eOptimum-ohjelma, jonka kautta asiakas pääsee hakemaan vaikkapa hissien korjaus- ja vikahistorian sekä kunnossapitotoimenpiteiden kestot ja kustannukset. Raporttien läpinäkyvyys helpottaa päätöksentekoa sekä auttaa perustelemaan taloyhtiön osakkaille hissien kunnossapidon kustannuksia.

”Pelkkänä lukuna 2 000 euron vuosittainen kunnossapitopotti kuulostaa kalliilta. Tilanne muuttuu kun taloyhtiössä nähdään, mitä kaikkea tuolla rahalla on tehty”, Toivio uskoo. ●

TOIMIVUUS ON YKKÖSASIA

Täysturvan ohella KONEella on tarjota asiakkailleen kaksi muuta tasoltaan erilaista kunnossapidon palvelupakettia: KONE Perusturva™ ja KONE Plusturva™.

Jokaiseen KONE Turva™ -ratkaisuun sisältyy ennakoiva kunnossapito ja 24 tunnin päivystyspalvelu. Erilaisia optioita lisäämällä asiakas voi rakentaa niiden pohjalta omiin tarpeisiinsa parhaiten sopivan kokonaisuuden.

Ennakoivalla kunnossapidolla ja laitteen yksilöllisellä huoltosuunnitelmalla varmistetaan hissien korkea käytettävyys. Mitä kattavamman palvelupaketin asiakas valitsee, sitä suuremman käytettyystakuun hän saa.

Keskimäärin KONEen kunnossapitamat laitteet ovat olleet käytössä 99,8 prosenttia vuoden tunneista.

ESIMERKKI YHDEN VIAN KUSTANNUKSISTA

KONE		Entä jos...
Käytettävyysprosentti	99,8 %	ei tiedossa
Varaasatoimitus	osat autossa = 0 h	ei autossa = haku aika 2 h
Huoltoverkko	tiheä, lyhyt matka = 0,5 h	ei kattava, pitkä matka = 1 h
Korjausaika	korkea ammattitaito = 1,5 h	vian selvitys hitaampaa = 2,5 h
Tuntihinta	76,50 €	76,50 €
Kokonaisaika	2 h	5,5 h
Kokonaiskustannus	153 €	420,75 €
	+ varaosat ja autokustannus	+ varaosat ja autokustannus



Nopea apu pulasta

KONEen asiakaspalvelukeskukselle on tärkeintä antaa ihmisille nopea apu ja kohdata heidät empaattisesti.

TEKSTI VESA SALMINEN KUVA KONE

Asiakaspalvelun esimies **Riitta Kokkonen** hymyilee usein. Asiakaspalvelukeskuksen esimiehelle avainsanat työssä ovat empaattisuus ja nopeus.

KONEen tekemä selvitys antaa Kokkoselle hyvän syyn hymyyn. Kun apua soittaneilta ihmisiltä kysyttiin kouluarvosanoilla kokemuksia heidän saamastaan palvelusta, keskiarvo oli 9,1.

Asiakaspalvelukeskus vastaa yli 90 prosenttiin asiakkaiden puheluista 20 sekunnissa. Jos joku on esimerkiksi jäänyt hissiin jumiin, KONEen huoltomies on paikalla valtakunnallisesti keskimäärin 24 minuutissa.

Keskiarvot ovat erinomaisia, sillä KONEella on hoidossaan Suomessa tuhansia hissejä, liukuportaita ja automaattioivia. Maksuttomaan palvelunumeroon tulevien puheluiden takana on yleensä aina vika.

”Empaattisuus on tärkeää. Äänestä tulee kuulua, että aidosti välitetään eikä vain kysellä tietoja”, Kokkonen kuvaa. ”Hyvä tulos riippuu paljon siitä, miten nopeasti asentaja on paikalla.”

LÄHIN HUOLTOMIES RIENTÄÄ APUUN

Asiakaspalvelussa puheluihin vastaa aina KONEen oma työntekijä. Hänet on koulutettu toimimaan nimenomaan hisseihin, liukuportaisiin ja automaattioiviin liittyvissä vikatilanteissa 24 tuntia

vuorokaudessa – päivin ja öin, pyhänä ja arkena.

Asiakasta tervehditään ja kerrotaan yhtiön nimi ja oma nimi. Sen jälkeen tilanne kartoitetaan mahdollisimman tarkasti.

Ongelmatilanteissa hississä olevaa henkilöä rauhoitellaan ja annetaan arvio, milloin huoltomies on paikalla. Hänelle kerrotaan myös, ettei hissi voi tippua eikä sen sisältä lopu hengitysilma.

Yleisin puheluun johtanut vika on hissin pysähtyminen kerrosten välille. Usein silloin on joku kydyssä.

”Jos ihminen jää jumiin, lähin huoltomies lähtee aina”, Kokkonen kertoo.

”Eräs mies jäi hissiin ollessaan menossa hakemaan tytärtään uimaan. Aluksi hän huusi puhelimeen paniikissa. Aloin kuitenkin kysellä häneltä rauhallisesti kaikenlaista. Huoltomiehen tultua paikalla mies totesikin keskustelun auttaneen häntä unohtamaan kokonaan sen hetkisen tilanteensa.”

TOIMIALUEENA KOKO MAA

KONEen asiakaspalvelukeskus on Helsingissä Pohjois-Haagassa, mutta alueena on koko maa.

Ongelmapäivät ovat KONEen asiakaspalvelussa hyvin tiedossa. Kovilla pakkasilla ja helteellä hissien koneistot ovat kovilla. Viikolla kiireisin päivä on maanantai.

Hätätilanteissa apua annetaan myös kilpailijan asiakkaille. ”Emme me ketään ihmistä pulaan jätä sen takia, ettei hissi ole meidän hoidossamme”, Kokkonen toteaa. ●



Jos ihminen jää jumiin hissiin, Riitta Kokkonen vetämä KONEen asiakaspalvelukeskus lähettää lähimmän huoltomiehen hänen avukseen.

KUKA VASTAA MISTÄKIN?

Mikä on taloyhtiön vastuu hissien huollossa ja mitkä asiat kuuluvat hissien huoltoyhtiön vastuulle?

”Hissin huoltoyhtiö tekee työnsä voimassa olevan huoltosopimuksen mukaan. Taloyhtiö päättää, minkä tasoisen sopimuksen se tekee. Meille ei ole tullut puheluita siitä, että hissiyhtiö ei olisi tehnyt työtään. Kysymyksiä tulee lähinnä siitä, mitä sopimus pitää sisällään.”

”Jos taloyhtiössä on hissi, sen täytyy toimia. Yhtiö ei voi säästää rahaa tinkimällä huollosta.”

Miten taloyhtiö voi varmistua, että huoltoyhtiö täyttää sille asetetut määräykset ja velvollisuudet?

”Se on vaikeaa, koska valvonta ei voi olla sellaista, että joku seisoo vieressä. Jos hissi rikkoutuu pian huollon jälkeen voi tietysti kysyä, onko huolto tehty asianmukaisesti. Taloyhtiön pitää tehdä sopimus sellaisen hissiyhtiön kanssa, joka on luotettava ja pitkään alalla toiminut ja noudattaa asetettuja määräyksiä ja velvoitteita.”

Jos hississä tapahtuu onnettomuus, miten taloyhtiön pitää toimia ja kuka on vastuussa seurauksista?

”Taloyhtiö on vastuussa, jos hissi aiheuttaa viallisuuden vuoksi jollekin

Millaisia vastuita hissien huoltoon liittyy? Kuka vastaa, jos tapahtuu onnettomuus huollon laiminlyönnin vuoksi? Tätä kysyimme Kiinteistöliiton päälakimieheltä Anu Kärkkäiseltä.

KUVA ISTOCKPHOTO

vahinkoa. Jos kiinteistössä on hissi, sen pitää olla siinä kunnossa, ettei se aiheuta kenenkään terveydelle vaaraa.”

”Vahinkotapauksissa taloyhtiön vastuuta arvioidaan sen mukaan, onko vahinko aiheutunut taloyhtiön vai käyttäjän virheestä. Jos on syöllistytty laiminlyöntiin, se on jopa lähellä ankaraa vastuuta ja esine- ja henkilövahingot menevät taloyhtiön vastuulle.”

”Jos viallinen hissi voi aiheuttaa hengenvaaran, sen käyttö pitää välittömästi estää. Korjaaja pitää tilata heti, kun vika on havaittu.”

Eräässä taloyhtiössä vanhan hissien tasonoven lukko ei mennyt kunnolla kiinni. Oven saattoi avata ja henkilö saattoi pudota hissikuiluun. Mikä olisi ollut taloyhtiön hallituksen vastuu mahdollisessa onnettomuudessa, jos se ei olisi tiennyt ennalta viasta?

”Vaikka vika ei olisi taloyhtiön tiedossa, se vastaa vahingosta.”

Entä millainen vastuu olisi, jos hissien huoltoyhtiö olisi esittänyt taloyhtiölle lukon korjausta ennen onnettomuutta?

”Korjaus olisi pitänyt tilata välittömästi. Jos huoltoyhtiö ilmoittaa, että tällainen

vaara on, hissien käyttö on ehdottomasti estettävä ja hankittava pikaisesti korjaus. Jos estäminen ja korjauksen hankkiminen olisi laiminlyöty ensisijaisesti vastuussa olisi huoltoyhtiö tai isännöitsijä, jonka tehtäviin kuuluu korjauksen tilaus. Vasta sen jälkeen mietittäisiin hallituksen jäsenten vastuuta. Hallituksen vastuussa on kyse hallituksen tietoisuudesta, kun toimenpiteisiin ei ole ryhdytty eikä hallitus ole asiaan puuttunut.”

”Taloyhtiön ja hallituksen vastuu täytyy erottaa. Taloyhtiöllä on korostunut huolellisuusvelvollisuus kiinteistön turvallisuudesta, voi jopa puhua lähes ankarasta vastuusta. Hallinnon eli hallituksen vastuu taas edellyttää hallituksen tehtävien laiminlyöntiä.”

Pitäisikö hissien kunto arvioida osana taloyhtiön viiden vuoden korjausselvitystä?

”Kyllä hissi pitäisi siinä ainakin huomioida. Hissin iän perusteella pitää miettiä, onko se pian peruskorjauksen tarpeessa. Hissin iästä riippuu, tehdäänkö hissien kuntoarvio.”

Mistä taloyhtiö voi kysyä neuvoa epäselvissä tapauksissa?

”Kiinteistöliitossa annetaan neuvontaa taloyhtiöille, jotka ovat sen jäseniä. Katsotaan huoltosopimuksen sisältöä ja kustannuksia. Myös vastuukysymyksistä ja hallituksen ja isännöitsijän tehtävistä voi kysyä meiltä. Esimerkiksi Helsingin kaupungilla on oma hissiasiamies, jolta voi kysyä neuvoa.” ●



Hissien uusiminen on iso investointi, jonka mahdollisuuksiin asukkaat kannattaa perehdyttää huolella, Pasi Paukkonen ja Merja Hytönen korostavat.



HISSI KUNTOON KERTAHEITOLLA

As Oy Jyväskylän Säästöseiskassa 35 vuotta palvellut hissi päätyi metallinkeräykseen. Kuiluun asennettiin isompi ja turvallinen KONE MaxiSpace®.

TEKSTI SAILA AARNIO KUVAT HANNE MANELIUS JA KONE

Aloite Jyväskylän Kangaslamella sijaitsevan seitsemänkerroksisen talon hissin uusimiseen tuli asukkailta, jotka kyllästyivät vanhan hissin toistuvii ongelmiin.

”Siinä alkoi olla koko ajan pientä remonttia, joka aiheutui teknisistä ongelmista. Hissi saatoi esimerkiksi määrakerrokseen tullessaan jäädä kymmenkunta senttiä liian korkealle tai matalalle aiheuttaen hissiä käyttävälle kaatumisvaaran. Huoltomiehiä sai kutsua jatkuvasti paikalle, ja kustannukset nousivat”, kertoo asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja **Merja Hytönen**.

Hissin uusiminen on taloyhtiölle iso investointi, jota pohditaan pitkään. Jyväskylän Säästöseiskassa prosessi kesti kaksi vuotta.

”Saatuamme tarjoukset asiaa harkittiin ja pyöriteltiin. Kävimme läpi myös osasaneerauksen, mutta meidän kohdalla esimerkiksi vanhojen ovien jättäminen

ei olisi ollut järkevää, koska se ei olisi helpottanut pyörätuolilla kulkevan ihmisen hissin käyttöä.”

”Totesimme, että on parempi vaihtaa koko systeemi. Kustannukset eivät loppujen lopuksi hirveästi eroa näissä vaihtoehdoissa. Teimme periaatepäätöksen koko hissin uusimisesta, mutta jäimme vielä odottamaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARAn päätöstä mahdollisesta avustuksesta, jota ei kuitenkaan saatu”, Hytönen kertoo.

RATKAISEVA INFOTILAISUUS

Hissiasiaassa tapahtui käänne, kun Keski-Suomen ja Savon alueista vastaava KONE Hissien myyntipäällikkö **Pasi Paukkonen** piti taloyhtiössä infotilaisuuden.

”Hän kertoi meille, mistä koko hommassa on kyse, ja lähes olemattomista mahdollisuuksista ARA-avustuksen saamiseen saneerauskohteeseen. Paikalla oli lähestulkoon kaikki asukkaat. Tämä parituntinen keskustelutilaisuus oli hyvin avartava, ja oikeastaan lopullinen päätös syn-

tyi siinä. Yhtiökokouksessa tämän asian käsittelyyn ei tarvinnut käyttää aikaa”, Hytönen toteaa.

Paukkonen arvostaa sitä, että taloyhtiössä ei jääty roikkumaan ARAn tuen varaan. Ensisijaisen tärkeää oli varmistaa hissien häiriötön ja turvallinen käyttö. ”Asukkaat totesivat, että ongelma ei odottamisella parane.”

”Hissin uusiminen on aika pitkissä kantimissa, jos jäädään joka vuosi vain odottamaan sitä, että saadaan rahaa jostain muualta”, Merja sanoo.

Keski-Suomessa ja Savossa Säästöseiskan kaltaisia, ilman ARA-tukea toteutettavia saneerauskohteita on Paukkosen mukaan tullut jatkuvasti lisää. ”Viime vuonna 70 prosenttia täällä alueella myymistämme hissien uusimisista toteutettiin ilman ARAn avustusta. Edellisvuonna näitä oli vain 40 prosenttia.”

70-LUVUN TALOISSA EDUT OVAT SUURET

Paukkosen mielestä As Oy Säästöseiskan tapaisissa 1970-luvun kerrostaloissa



OPAS HISSIN SUJUVAAN PERUSKORJAUKSEEN

Tiesitkö, että suurin osa suomalaisista matkustaa kotitalossaan hissillä, jonka esteettömyys, turvallisuus ja käyttömukavuus eivät enää vastaa nykypäivän asumisen tasoa?

Voit helposti tarkistaa oman hissisi kunnan selvittämällä, onko hississä automaattiovet, pysähtyykö hissi tarkasti kerrostasolle, onko siinä kaksisuuntainen hälytysyhteys palvelukeskukseen ja tarkastamalla, mitkä ovat hissien vuosittaiset korjauskustannukset.

Opas hissien sujuvaan peruskorjaukseen on taloyhtiöiden työkalu, joka kertoo havainnollisesti hissien peruskorjaustarpeesta ja -mahdollisuuksista. Maksuton opas sisältää myös DVD:n, jossa Remontti-Reiskana tunnettu Jorma Piisinen kertoo hissien uusimisesta ja taloyhtiöiden hissihankekokemuksista.

Tilaa omasi osoitteesta www.kone.fi/opas

KÄTEVÄ KONE RAHOITUS

- KONE tarjoaa asuintalohissin uusimiseen kilpailukykyisen rahoitusratkaisun, joka järjestyy ilman kiinnitystä tai vakuutta.
- Rahoituslaskelman avulla on helppo arvioida, mitä hissien peruskorjaus tulisi kullekin asunnolle maksamaan, vaikka rahoituksen päätyisikin ottamaan muualta.
- KONE Rahoituksen korko pohjautuu 3 kk euriboriin.
- KONE Rahoituksen avulla kustannukset voidaan jakaa tasaisesti usealle vuodelle.
- Rahoitussopimuksen ehtona on, että laitteet ovat KONEen kunnossapidossa.

hissin uusimisella saadaan paljon positiivista aikaa.

”Suoran ja hyväkokaisen kuilun ansiosta koriin saadaan huomattavasti lisää tilaa, uuteen hissiin asennetaan aina myös turvallisuutta ja helppokäyttöisyyttä tuovat automaattiovet. Tämänikäiset kohteet ovat selkeitä ja suurella todennäköisyydellä riskittömiä toteuttaa. Seisokkiaika pysytään sanomaan hyvinkin tarkasti, eikä ongelmia yleensä ilmaannu.”

Nämä argumentit painoivat myös Säästöseiskassa asukkaiden valitessa sopivaa kumppania hissiprojektiinsa.

”Päädyimme avaimet käteen -sopimukseen KONEen kanssa, koska he pystyivät suurentamaan koria ja vakuuttamaan meidät turvallisesta ja kotimaisesta laatuotteesta. Isommalla korilla ja automaattiovin varustettuna hissistä tuli tasavertainen kaikille asukkaille. Se

helpottaa erityisesti liikuntarajoitteisten elämää”, Hytönen summaa.

Säästöseiskan hissiksi valittiin KONE MaxiSpace, jota käytiin ennen päätöksen tekemistä katsomassa ja koeajamassa. ”Siinä huomasit käytännössä, mitä kaikkea valinnassa tulee ottaa huomioon.”

Hissin sisustuksen suhteen Säästöseiskassa päädyttiin pitkälti perusratkaisuihin: kestävään kivilattiaan, ympäristöystävällisiin LED-valoihin, muuhun sisustukseen sopiviin teräsoviin ja kulu- tusta kestäviin tummiin seiniin.

Hissiremontti ajoittui vuoden 2010 elo-syyskuulle. ”Häiriötä helpottaa, kun remontti tiedetään puoli vuotta etukäteen. On eri asia olla kuusi viikkoa suunnitelmallisesti ilman hissiä kuin kaksi viikkoa yhtäkkiä, jos vanhaan hissiin tulisi yllättäen isompi vika”, Paukkonen painottaa. ●

Ulko-oven ja hissin toimintoja yhdistävä KONE IDE300™ helpottaa modernilla tavalla asukkaiden liikkumista. Järjestelmän edut haluttiin osaksi hankolaisen taloyhtiön uusia hissejä.

TEKSTI ARI RYTSY KUVA JUHA SALMINEN

HELPOMPAA LIKKUMISTA

Henkilökohtaisen KONE-avaimen näyttäminen talon ulko-oven vieressä olevan lukijalaitteen lähellä avaa ulko-oven, syyttää rappukäytävän valot, tuo hissin sisään tulokerrokseen sekä avaan sen ovet. Asukkaalla tarvitsee vain kävellä sisään, jonka jälkeen hissi kuljettaa hänet omaan kotikerrokseensa. Vastaavalla tavalla ulko-ovet avautuvat automaattisesti liiketunnistimen avulla asukkaan poistuessa talosta.

Asunto Oy Hangon Mäkikuja 5–7 ja 6–8 rakennettiin vuosina 1968 ja 1970 palvelemaan paikallisen nosturitehtaan henkilöstön asumistarpeita. Kaksi kuusi-kerroksista asuinrakennusta käsittävän taloyhtiön omistajat olivat vaihtuneet vuosien varrella, mutta alkuperäiset hissit eivät. Viime vuonna taloyhtiö sai tarpeeseen niiden kohonneista ylläpitokustannuksista. Hissien uusinta tarjosi samalla mahdollisuuden helpottaa ihmisten esteetöntä liikkumista.

KONE MaxiSpace® -hissi yhdistettynä KONE IDE300 -järjestelmään nousi nopeasti ykkösvaihtoehdoksi. Ulko-oven ja hissin toimintoja yhdistävä kokonaisuus huomioi sekä peruskäyttäjien että kahden pyörätuolilla liikkuvan asukkaan tarpeet.

”Teimme valinnan kahden eri tarjouksen välillä. KONEen ratkaisu mahdollisti asentaa samaan kuiluun isomman hissin ilman merkittävää hintaeroa”, perustelee hallituksen puheenjohtaja **Tero Viitala** taloyhtiön päätöstä.

MUKAVUUTTA JA TURVALLISUUTTA

Hissien toimintavarmuuden ja kuljetuskyvyn ohella taloyhtiö painotti ratkaisussaan asumismukavuutta. KONE IDE300 -järjestelmä tuo taloyhtiöön ikään kuin oman vahtimestarin. Liikkumisen helpouden ja miellyttävyyden ohella se lisää myös rakennuksen turvallisuutta.

Järjestelmän toiminnot perustuvat magneettiseen kulkuavaimeseen, jonka avulla asukas tunnistetaan. Asukaskohtaiset tiedot

on ohjelmoitu joko lompakossa kätevästi kulkevaan korttiin tai avaimenperään.

Isännöitsijä tai huoltoliike pystyy nettiselaimen avulla luomaan kullekin asukkaalle halutunlaisen käyttöprofiilin. Avainten hallinnointi on näin vaivatonta ja nopeaa avaimien mahdollisesti kadotessa tai asukkaiden vaihtuessa.

Hankolaisessa taloyhtiössä hissien uusimista esteetöntä liikkumista helpottavaksi suosi rakennusten suuret hissikuilut. Uusien, vastapainottomien hissien myötä kyseinen tila saatiin hyötykäyttöön hissikorin sisäpuolella ja alkuperäisten nelihenkisten hissien kuljetuskapasiteetti tuplaantui. Modernisoinnin muutkin edut ovat hyvin tiedossa.

”Uudet hissit ovat hiljaisempia ja kuluttavat vain murto-osan vanhojen hissien käyttämästä sähköstä. Tästä koituu taloyhtiölle merkittävää energiansäästöä. Asumismukavuuteen vaikuttavana tekijänä myös ne nostavat taloyhtiön arvoa ja sen yleistä kiinnostavuutta”, Viitala uskoo. ●

Päivitä yhteystietosi ja voita Canon IXUS 220 HS -digikamera!

Me KONEella haluamme palvella asiakkaitamme parhaalla mahdollisella tavalla. Jos tämä lehti tuli väärään osoitteeseen tai et esimerkiksi enää ole kyseisen asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja, ilmoita siitä meille. Voit myös täydentää yhteystietojasi, antaa palautetta tai pyytää asiantuntijaamme ottamaan yhteyttä täyttämällä alla olevan lomakkeen. Kaikkien kortin 31.10.2011 mennessä postittaneiden kesken arvomme Canon IXUS 220 HS -digikameran.



Yhteystiedot

As Oy/Yritys.....

Nimi

Katuosoite

Postinro ja kaupunki

Puhelinnumero.....

Sähköposti.....

En ole enää kyseisen asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja.

Nykyinen puheenjohtaja on :.....

Tietoja ei saa tallentaa KONEen asiakasrekisteriin.

Haluan että minuun otetaan yhteyttä koskien

KONEen kunnossapitopalveluita

Hissin peruskorjausta tai uusimista

Hissin rakentamista hissittömään taloon

Muusta asiasta:

Palautetta KONEen toiminnasta tai tästä lehdestä

KONE Hissit Oy
maksaa
postimaksun

KONE Hissit Oy
Markkinointi
Info 3040
Tunnus 5002098
00003 VASTAUSLÄHETYS