

# Webinaari VIEMÄRISTÖN HUOLTOSOPIMUS HAASTAA PERINTEISEN PUTKIREMONTIN

ISÄNNÖINTILIITTO JA QL PROTECTION  
10.2.2021



IsännöintiLiitto



- **Voit esittää kysymyksiä koko webinaarin ajan chatissa**
- **Kysymykset käsitellään webinaarin lopuksi**
- **Saat esitysmateriaalin sähköpostiisi webinaarin jälkeen**
- **Webinaarista tehdään tallenne. Saat linkin tallenteeseen viikon kuluessa.**



# Puhujina tänään

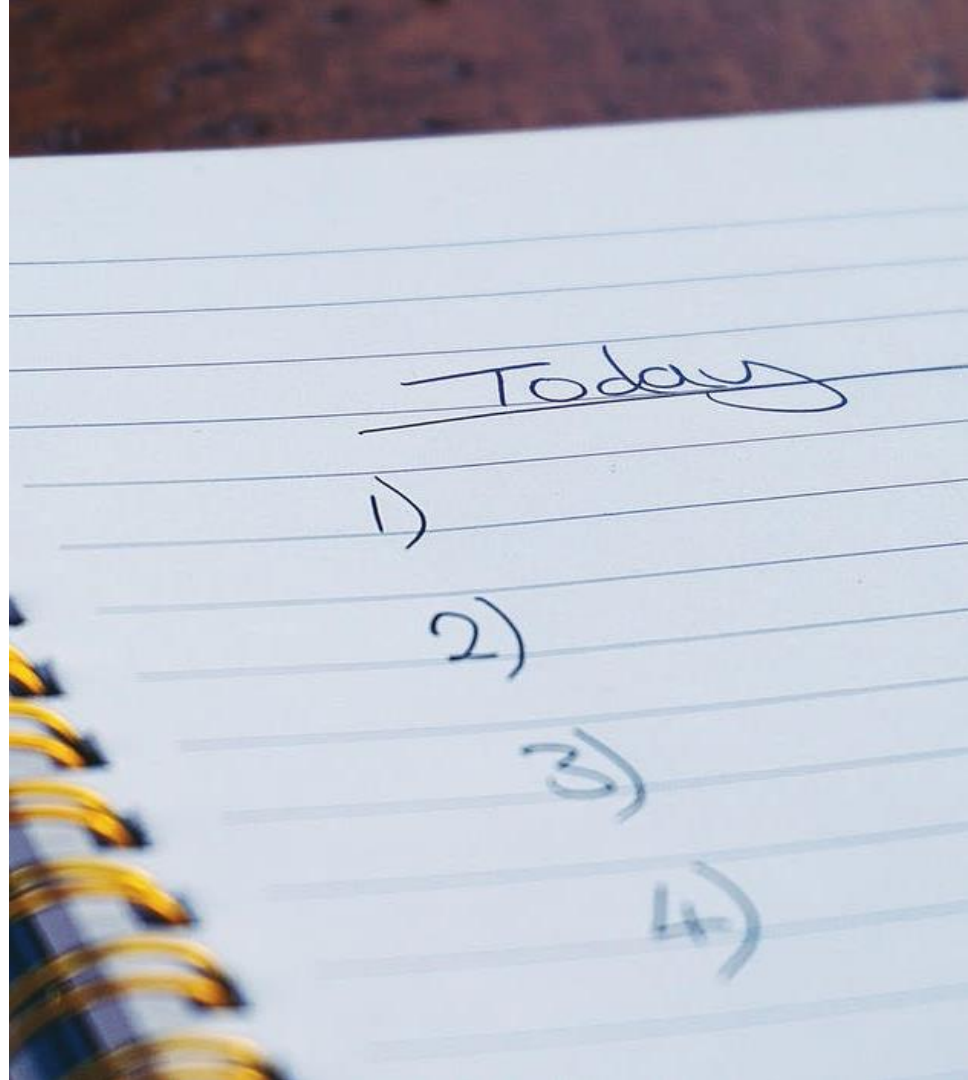
Antti Hukkanen, toimitusjohtaja, QL Protection

Aki Salo, asiakkuusjohtaja, IsännöintiIitto



## Aiheina tänään

- Viemäristön huoltosopimuspalvelun lähtökohdat sekä palvelun vakuutus
- Miten usein huoltokohteissa käydään?
- Huoltosopimuksen päättyminen: millä prosentilla viemäristöä on korjattu ja miten se todennetaan?

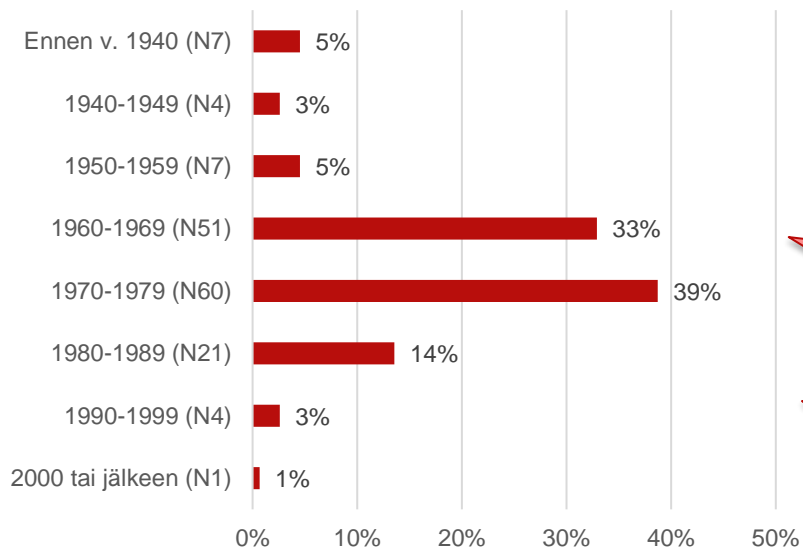


# **PUTKIREMONTTIBAROMETRI 2020: VALIKOITUJA HUOMIOITA**



# Tiedot remontoidusta kohteesta

Kiinteistön valmistumisvuosi

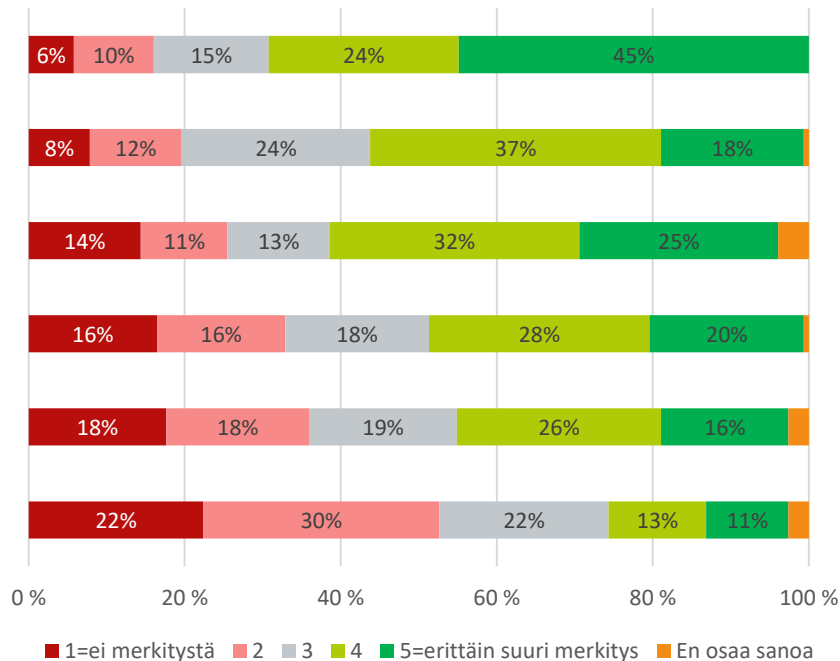


	Kohteen huoneistojen lukumäärä	Kohteen märkätilojen lukumäärä
Keskiarvo	34	37
Mediaani	27	27

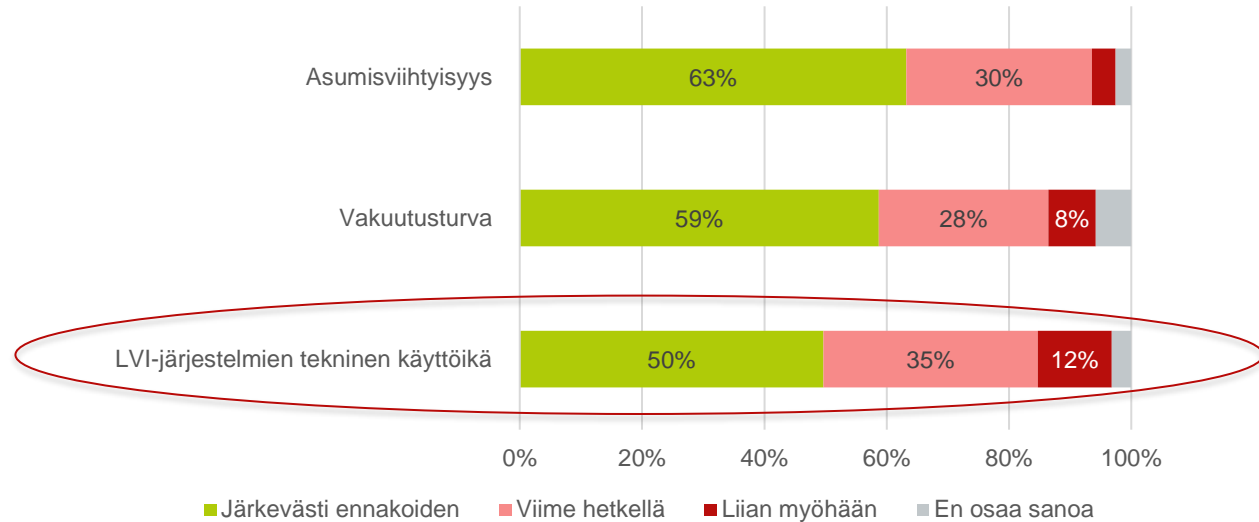
KOKO MAA  
Keskiarvo: 1969  
Mediaani 1970

HELSINKI  
Keskiarvo 1953  
Mediaani 1964  
MUU PKS  
Keskiarvo 1967  
Mediaani 1968

# Kuinka paljon seuraavilla asioilla oli vaikutusta putkiremontin suunnittelun käynnistämiseen?



# Toteutettiinko hanke oikeaan aikaan seuraavista näkökulmista:





# Putkiremonttien tulevaisuus: arvioi väittämiä omien asiakasyhtiöittesi kannalta



# QL PROTECTION

## viemäristön huoltosopimus

Remonttien ja niihin liittyvien  
kustannusten ennustettavuus tuo  
mielenrauhaa omistajille.

Viemäristön sääntillinen huoltaminen  
ylläpitää kiinteistön arvoa.

## QL PROTECTION -viemäristön huoltosopimus

Remonttien ja niihin liittyvien kustannusten ennustettavuus tuo mielenrauhaa omistajille.

Viemäristön sääntillinen huoltaminen ylläpitää kiinteistön arvoa.



# Haaste

Kiinteistön viemäristö korjataan yleensä massiivisella täysremontilla, josta syntyy kiinteistön omistajalle **sekä suuri kertakustannus että tulonmenetystä** kiinteistön käytön keskeytymisen vuoksi. Usein myös korjataan asioita, joita ei todellisuudessa tarvitsisi korjata, jolloin syntyy **turhien kustannusten lisäksi myös tarpeetonta ympäristöärsitettä**, kun käyttökelpoista materiaalia korvataan kesken elinkaaren.

Tietyn tyyppisissä kiinteistöissä vakuusarvot voivat olla alentuneet, mikä vaikeuttaa remonttilainojen saamista. Myös kiinteistön arvon ylläpitäminen voi tuolloin olla haasteellista.





# Ratkaisu

**QL Protectionin**  
viemäristön huoltosopimusmalli:

Ylläpidetään viemäristön kuntoa ja sitä kautta kiinteistön arvoa kuukausiveloitusperusteisen huoltosopimuksen avulla. Korjaukset tehdään suunnitelmallisesti ja siinä mittakaavassa, missä se kulloinkin on tarpeellista ja järkevää.

# Mitä huoltosopimuksella tarkoitetaan?

**QL Protectionin** viemäristön huoltosopimus on palvelu, jonka asiakas ostaa kiinteistön viemäristön huoltoa ja kunnan ylläpitoa varten.

**QL Protection** ottaa vastuun viemäreiden kunnosta ja toimivuudesta sopimuskauden ajaksi: viemäristön kuntoa tarkkaillaan ja ylläpidetään tarvittavin korjauksin, jolloin esimerkiksi vuotovahinkoja ei pääse syntymään.

Huoltosopimus veloitetaan kuukausittain ja voidaan rahoittaa esimerkiksi hoitovastikkein, jolloin tarvetta suurille, vakuuksia edellyttäville remonttilainoille ei ole.

Huoltosopimus hinnoitellaan kiinteistön iän, tyyppin ja korjaushistorian pohjalta. Sopimus solmitaan määräajaksi (5-15 vuotta), ja määräajan jälkeen sopimusta voidaan jatkaa toisella määräaikaisjaksolla.

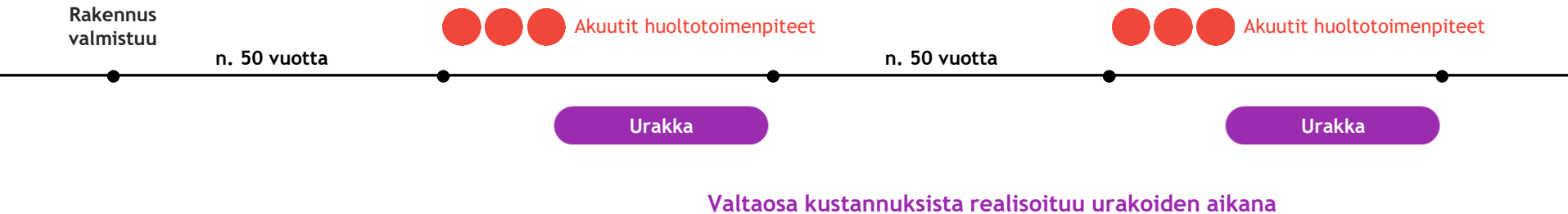


**Miksi QL Protection -huoltosopimus?**

# Perinteinen tapa huoltaa viemäristö

## Massiivinen täyskorjausurakka

- Suunnittelu ja työt hoidetaan kertarykäisyllä parin vuoden aikana, kun riittävä määrä kalliita ja akuutteja korjauksia johtaa päätökseen viemäristön uusimisesta.
- Viemäristö uusitaan kokonaisuudessaan, ja usein korjataan myös asioita, joilla olisi vielä käyttöikää.
- Kustannuksista suurin osa realisoituu täyskorjausurakan aikana, mikä yleensä edellyttää suuren lainan nostamista.
- Urakka aiheuttaa katkon kiinteistön käytössä ja sitä kautta korjauskustannusten lisäksi tulonmenetystä.



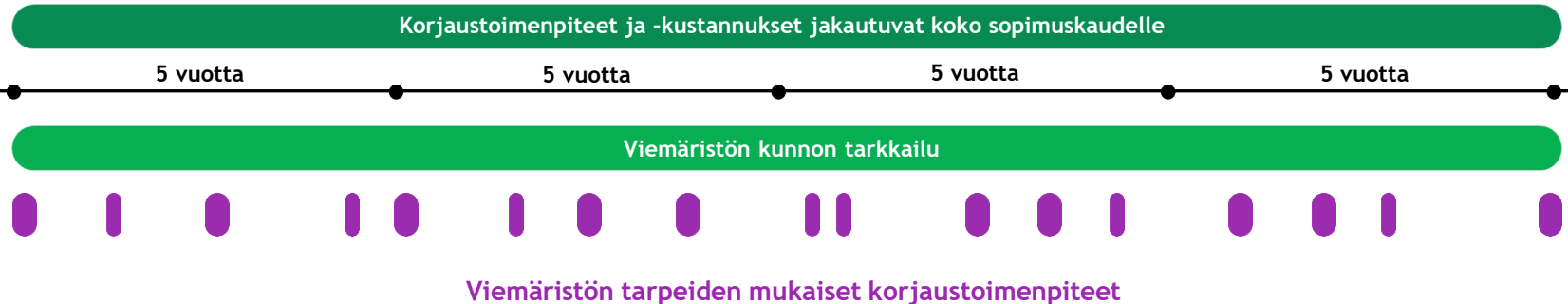


# Järkevämpi tapa

## QL PROTECTION -huoltosopimusmalli

- Kun viemäristö tulee huoltosopimuksen piiriin, sen kuntoa tarkkaillaan ja huolto- ja korjaustoimenpiteitä tehdään kohdennetusti koko sopimuskauden ajan tarpeen mukaan. Näin vältetään vuotovahingot ja kiinteistölle ei aiheudu turhia kustannuksia taikka käyttökatkoksia.
- Kustannukset jaksoittuvat huoltosopimuksen kuukausiveloituksen muodossa koko sopimuskaudelle (5-15 vuotta), jolloin suuria kertainvestointeja ja/tai remonttilainoja ei yleensä tarvita.
- Liikekiinteistöissä käyttötarkoitukset voivat muuttua: huoltosopimusmallilla vältytään hukka-investoinneilta.

Huoltosopimus alkaa





**Huoltosopimuksen kustannukset ovat noin 15-65 % täydellisen viemäristösaneerauksen kustannuksista.**

Lisäksi kustannukset jakautuvat koko sopimuskaudelle (5-15 vuotta).



**Huoltosopimuksella päästään perinteistä viemäristösaneerausta pienempään ympäristöjalanjälkeen.**

Ei turhaa purkua, materiaalihankintoja tai kuljetuksia.

# Miksi **QL** Protection -huoltosopimus?

01

## Omistajaystävällisyys

- **Ennustettavuus:** kun viemäristön tilaa tarkkaillaan, voidaan korjaukset suunnitella ja välttää kalliit ja akuutit vuotovahinkokorjaukset.
- **Rahoituksen saavutettavuus:** viemäristön ylläpito ei vaadi jättilainoja, kun huoltotoimet voidaan rahoittaa hoitovastikkein.
- **Kustannustehokkuus:** korjataan vain se, mitä pitää korjata menetelmällä, joka on luotettava ja kustannustehokas. Kiinteistön käyttö ei keskeydy, jolloin ei tule tulonmenetyksiä.
- **Arvon ylläpito:** jatkuvalla huollolla saadaan kiinteistön vakuusarvo säilymään ja jopa paranemaan. Alentunut vuotoriski voi tuottaa säästöä myös vakuutusmaksuissa.

# Miksi **QL** Protection -huoltosopimus?



02

## Tieto ohjaa tekemistä

Korjaus-/huoltotoimenpiteet tehdään tiedon perusteella, ei mutu-tuntumalla. Kohdennetusti, läpinäkyvästi, dokumentoidusti, luotettavasti ja kustannustehokkaasti.

03

## Sertifioitu korjausmenetelmä

**Quattro**-sukituksella on VTT:n sertifikaatti. Korjausmenetelmä on kokonaissertifioitu lattiakaivosta kunnalliseen viemäriin saakka.

04

## Ympäristöystävällisyys

- Ei turhia purku- tai suojaustöitä tai niistä aiheutuvaa jätettä.
- Materiaaleja hankitaan vain tarpeeseen, ei turhiin korjauksiin.
- Vähemmän raskaskuljetuksia.

# Miksi **QL** Protection -huoltosopimus?

05

## Käyttäjystävällisyys - asunnot ja liiketilat

- Asumis-/käyttöhaitta on jaksotetuilla korjauksilla lyhyt.
- Ei suuria purkutöitä, ei pölyä, ei poismuuttoa.
- Ei merkittävää melua, tärinää tai sotkua.
- **QL Protection** huolehtii kulloinkin saneerattavien tilojen suojauksesta.
- Töiden aikana voi olla viemärinkäyttökatkoksia, mutta käyttövettä ei katkaista.



# QL Protection -huoltosopimuspaketti

# QL Protection

## -huoltosopimuspaketin sisältö

### Pohjatyöt

Viemäristön tilan kartoitus ja dokumentointi, sopimusehtojen ja kuukausihinnan ankkurointi, sopimuksen allekirjoitus.

### Ylläpito ja valvonta

Viemäristön kunnan tarkkailu ja kuntoa parantavat ja ylläpitävät korjaukset.

### Viestintä

Aktiivinen, oma-aloitteinen kommunikointi sekä asiakkaan että kiinteistön käyttäjien suuntaan.

# Pohjatyöt



Kiinteistön remonttistoria käydään läpi ja todennetaan viemäristön nykytila.

Tehdään arvio todennäköisistä ja akuuteista korjaustarpeista ja annetaan lopullinen kuukausihintatarjous. Määritetään muut sopimuksen kannalta olennaiset asiat ja vahvistetaan sopimus allekirjoituksin.



# Ylläpito ja valvonta

Sopimuskaudella viemäristön kuntoa tarkkaillaan ja samalla hoidetaan tarvittavat korjaustoimet.

## Putket

**VTT-sertifioitu Quattro-sukitusmenetelmä:**

Vanhaan putkeen asennetaan epoksihartsilla kyllästetty tehdasvalmisteinen joustava polyesterisukka. Lopputuloksena on tiivis, yhtenäinen, rakenteellisesti itsekantava ja tasalaatuinen haponkestävä putki, jonka **sertifioitu käyttöikä on vähintään 40 vuotta.**



## Viemärit ja lattiakaivot

Valurautaisista lattiakaivoista porataan vanha hajulevy pois, kaivo pinnoitetaan uudelleen ja siihen asennetaan uusi hajulevy huoltotulpalla. Vaihtoehtoisesti voimme saneerata lattiakaivon käyttämällä muovista lattiakaivoinserttiä.

# Viestintä



Tiedon jakaminen lisää  
asiakastyytyväisyyttä.

Siksi kaikkien korjaustöiden aikana viestitään sekä asiakkaan että kiinteistön käyttäjien suuntaan aktiivisesti ja oma-aloitteisesti.



**Miksi Quattro-sukitus?**

# Sertifioitu korjausmenetelmä



**Quattro**-sukituksella on VTT:n sertifikaatti.  
Korjausmenetelmä on kokonaissertifioitu  
lattiakaivosta kunnalliseen viemäriin saakka.

# Referenssit

- valikoituja kohteitamme



# Referenssit

Tuotamme monipuolisesti ratkaisuja erilaisille asuin- ja liikekiinteistöille. Asiakkaitamme ovat olleet mm:

Hilton Helsinki Kalastajatorppa

Scandic Park Helsinki

Hotelli Korpilampi

Break Sokos Hotel Bomba

Orginal Sokos Hotel Vaakuna

Orginal Sokos Hotel Kimmel

KOy Teräskulma

KOy Pääpostitalo

KOy Aleksanterinkatu 13

KOy Pohjois-Esplanadi 33

KOy Toimistoristikko

KOy Jämeränjälki

FORUM-kiinteistöt

Vanhankaupungin  
vedenpuhdistuslaitos

As Oy Sähköttäjänkatu 4

Kauppakeskus Merituuli

As Oy Harjuviita



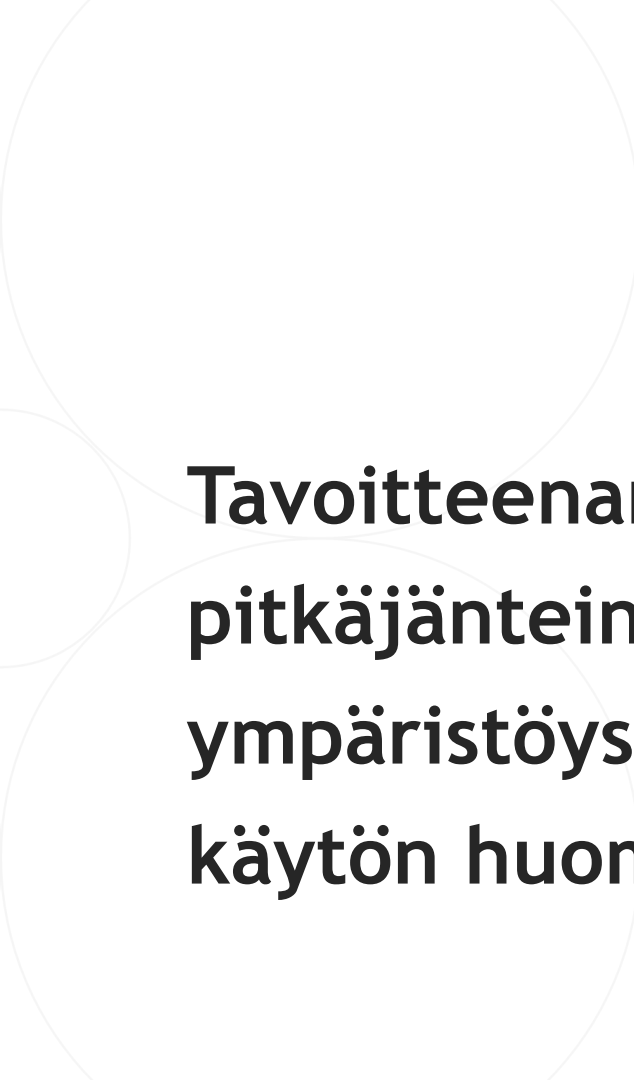
# Video

Viemäriputkien  
sukittaminen



**Miksi QL Protection?**





**Tavoitteenamme on  
pitkäjänteinen, elinkaariedullinen,  
ympäristöystävällinen ja kiinteistön  
käytön huomioon ottava yhteistyö.**



## QL Protection Oy

- Suomalaisen, alalla pitkään toimineen **Quattro** Lining Oy:n tytäryhtiö.
- Liiketoiminnan fokus on viemäristöjen pitkäjänteisessä, arvoa ylläpitävässä ja kustannustehokkaassa huoltotoiminnassa.
- Konsernin yhtiöt ovat käyttäneet pitkään VTT-sertifioitua **Quattro**-sukitusmenetelmää.
- Osaava, energinen porukka, jonka kanssa on kiva tehdä töitä!

# Yhtiön johto

## Yhtiön johdolla vankka toimialakokemus

**Antti Hukkanen** on ollut sekä **Quattro** Lining Oy:n että **QL Protection Oy:n** toimitusjohtaja molempien yritysten perustamisesta saakka. Hän on hoitanut kiinteistöjen sisäpuolisia sukituksia niiden markkinoille tulosta lähtien.



## Hallituksen jäsenet

**Erkki Stenberg**  
**Henri Juva**  
**Tapani Piri**

# Kiitos

Annamme mielellämme tarjouksen  
kohteestanne!

**Antti Hukkanen**

040 903 1388

**QL PROTECTION OY**

Kutomotie 18

00380 Helsinki

[www.qlprotection.fi](http://www.qlprotection.fi)

**HETKI AIKAA KYSYMYKSILLE**



# KIITOS!

---

**AKI SALO**

aki.salo@isannointiliitto.fi

@akisalo

www.isannointiliitto.fi



Isännöintiiliitto