

# APUA LUKITUKSEN UUSIMISEEN – KARTOITUS, KILPAILUTUS JA TARJOUSMATERIAALIT - WEBINAARI

Isännöinti- ja Abloy Oy

8.3.2023



Isännöinti- ja Abloy Oy



## YLEISTÄ WEBINAARISTA

- Voit esittää kysymyksiä chatissa koko webinaarin ajan
- Kysymyksiä käsitellään webinaarin loppuksi
- Saat esitysmateriaalin sähköpostiisi webinaarin jälkeen
- Webinaarista tehdään tallenne
- Saat sähköpostitse linkin tallenteeseen viikon kuluessa



## **KESKUSTELEMASSA TÄNÄÄN**

- Ville Arolainen, avainasiakaspäällikkö, Abloy
- Tapani Alanko, projektimyyntipäällikkö, Abloy
- Anne Murtomäki, jäsenpalvelupäällikkö, Isännöintiliitto





# Mitä webinaarissa käsitellään?

- Lukituksen uudistaminen koetaan usein työlääksi ja sekavaksi. Isännöintiin ja Abloyn webinaarissa kerrotaan, miten lukitushankkeen kartoitus ja kilpailutus hoidetaan niin, että se on isännöitsijälle mahdollisimman vaivatonta.
- Webinaarissa käydään läpi:
  - yleisempiä lukitushankkeen alun ongelmakohtia ja miten niiltä voidaan välttyä
  - miksi kartoitus kannattaa tehdä huolella
  - miten tarjousmateriaaleja vertaillaan tehokkaasti
- Aiheeseen paneudutaan aitojen esimerkkien kautta ja saat käyttöösi lukitushankkeen läpiviemisen tarkistuslistan seuraavaa lukitushanketta varten.



# Vanhanaikainen tapa kilpailuttaa

- Lukot pitää vaihtaa – pyydetään tarjous
- Taloyhtiö pyytää vanhojen lukituskaavioiden perusteella usealta lukkoliikkeeltä tarjouksen, joista jokaiselta parhaimmillaan vielä pari erilaista vaihtoehtoa.
- Lopputuloksena iso määrä eri hintaisia ja sisältöisiä tarjouksia – vertailukelpoisuus?





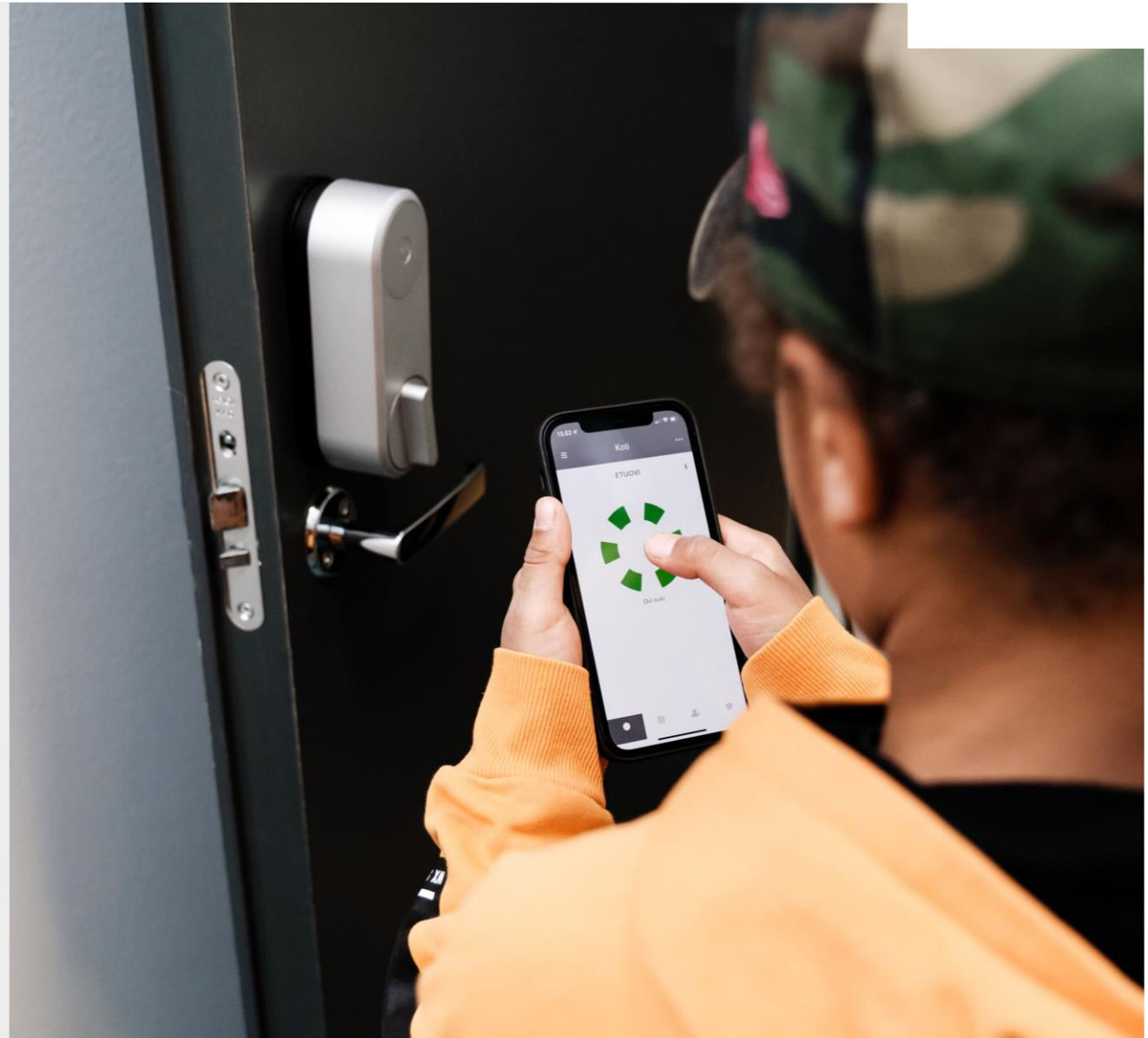
# CASE: As Oy Esimerkkikatu 1

- Isännöitsijä pyytää kolmelta eri lukitusalan toimijalta tarjoukset lukoston uusimisesta.
- Voittajaksi valikoitui Yritys A, hinnalla 20t€.
- Voittanut yritys ei ollut kiertänyt kohdetta.
- Projektin edetessä ilmeni, että vanhoista papereista puuttui yksi rappukäytävä kokonaan.
- Lisäkustannuksia 15t€ edestä.



# CASE: As Oy Mallikatu 2

- Isännöitsijä lähetti viidelle lukkoliikkeelle tarjouspyynnön, jonka liitteenä oli ainoastaan vanha lukituskaavio.
- Urakasummaksi muodostui 35t€
- Projektin jälkeen lisätöitä tuli 7t€. Esim. Liiketilojen ovet olivat vaihdettu eikä päivitettyjä tietoja oltu viety vanhalle lukituskaavioille.
- Jälkeenpäin kävi ilmi, että taloyhtiöstä löytyi vieläkin lisää vanhoja lukkoja, joita ei oltu huomioitu lukitusprojektissa.





## CASE: As Oy Saunakuja 3

- Taloyhtiö päätti uudistaa lukitusjärjestelmänsä vasta linjasaneerauksen jälkeen.
- Lukituksen uudistamisen suunnitelma tehtiin vanhojen lukitusten perusteella.
- Linjasaneerauksen mukana myös sauna- ja kerhotilat uusittiin → käyttöaste nousi merkittävästi.
- Vastikään uusittu lukitus ei kuitenkaan pystynyt palvelemaan muuttunutta käyttötarvetta.







- ABLOY on tuonut turvaa suomalaisiin koteihin jo pitkälle toista sataa vuotta.
- Digitaaliset ja mekaaniset ratkaisumme tarjoavat turvallisuutta, älykkyyttä ja helppoutta asumiseen: ne sopivat eri kokoisten taloyhtiöiden tarpeisiin ja yhteiskäyttötiloihin.
- Autamme löytämään oikean kokonaisratkaisun, joka tuo helppoutta asumiseen.

# Miten kartoitetaan taloyhtiön tarpeita?



**Kun yksilölliset asumisen tarpeet ja lukituksen yleiskunto kartoitetaan, on yhtiön tai isännöitsijän helppo löytää sopiva kulunhallinnan paketti:**

- Kuinka paljon muuttoliikennettä on ollut?
- Kuinka monia sarjoituksia on toteutettu?
- Muista myös porraskäytävät, kerhohuoneet ja saunatilat: tarvitsevatko asukkaat useampia avaimia kulkeakseen yhteisissä tiloissa?
- Ovatko asukkaat tyytyväisiä nykyiseen järjestelyyn vielä viiden vuoden kuluessa?



## Etsitkö lukitusratkaisua omistus- vai vuokrataloyhtiöön?



**Omistustaloyhtiö**



**Vuokrataloyhtiö**

← Takaisin

Seuraava →

# Onnistunut kohdekartoitus helpottaa päätöksen teossa

- Lukitusalan ammattilainen kiertää taloyhtiön ovet läpi
- Selvitetään ovien komponenttien kunto
- Lukitusalan ammattilainen tekee yhteenvedon taloyhtiön ovista ja ehdotuksen lukitusjärjestelmäksi
- Yhteenvedoa hyödyntäen taloyhtiön on helppo kilpailuttaa lukkoliike
- Yhteenvedo auttaa yhdenvertaisten tarjousten antamista
- Kohdekartoitus vähentää yllätyksiä ja lisäkustannuksia



**Kohde:** As Oy Mallikohde

**Osoite:** Hämeenkatu 1  
00100 Helsinki

**Pvm:** 1.11.2022

**Laatija:** Ville Arolainen / ABLOY Oy

Avain / Kulkuoikeusryhmä	Yleisavain	Huoltoavain	Lehdenjakaja	Reittiavain	A-asunnot	B-asunnot	Sauna A	Sauna B	Pesutupa

Sijoitus	Nimi	Vanha	PULSE	Muuta huomioitavaa	kpl	3	3	3	3	30*3	36*3	0	0	0
101	A porras UO	CY001	90E91	4197+Sähkövastarauta+Bewator K-42	1									
102	Ullakko PO oikea	5150	CYE150	Asbesti? Vanha pintalukko 1000	1									
103	Hormi PO	5150	CYE150	Asbesti? Vanha pintalukko 1000	1									
104	Hissikonehuone													
105	Ullakko PO vasen	5150	CYE150	Asbesti? Vanha pintalukko 1000	1									
106	IV konehuone	5150	CYE150	Asbesti? Vanha pintalukko 1000	1									
107	Sähkökomero	5150	CYE150	Vanha pintalukko 1000	6									
108	Saunakäytävä PO	5150	CYE150	Asbesti? Lukkorunko RI213	1									
109	Irtainvarasto	5150	CYE150	Lukkorunko RI211	1									
110	Sauna A	EM340	90E91		1									
111	Kiuasohjaus	CL100	CLE130		1									
112	Saunakäytävä UO	2295	CYE001		1									
113	Kellari PO	5150	CYE150	Asbesti? Lukkorunko RI211	1									
114	VSS / Pyörävarasto	5150	CYE150	Lukkorunko RI211	1									
115	VSS varasto	1010	CYE150		1									
116	Irtainvarasto	5150	CYE150	Vanha pintalukko 1000	1									
117	Telejakamo	CYL150		KTL1 sarjassa										
118	Sähköpääkeskus	RI012	90E92		1									
119	Irtainvarasto	5150	CYE150	Vanha pintalukko 1000	1									
120	Irtainvarasto	5150	CYE150	Vanha pintalukko 1000	1									
121	Kellari UO	2295	CYE001	Dorma heloitus	1									
122	Palokalusto varasto PO	5150	CYE150	Asbesti? Vanha pintalukko 1000	1									
123	Arkisto	1010	CYE150		1									

**Kohde:** As Oy Malli

**Osoite:** Hämeenkatu  
01010 Vantaa

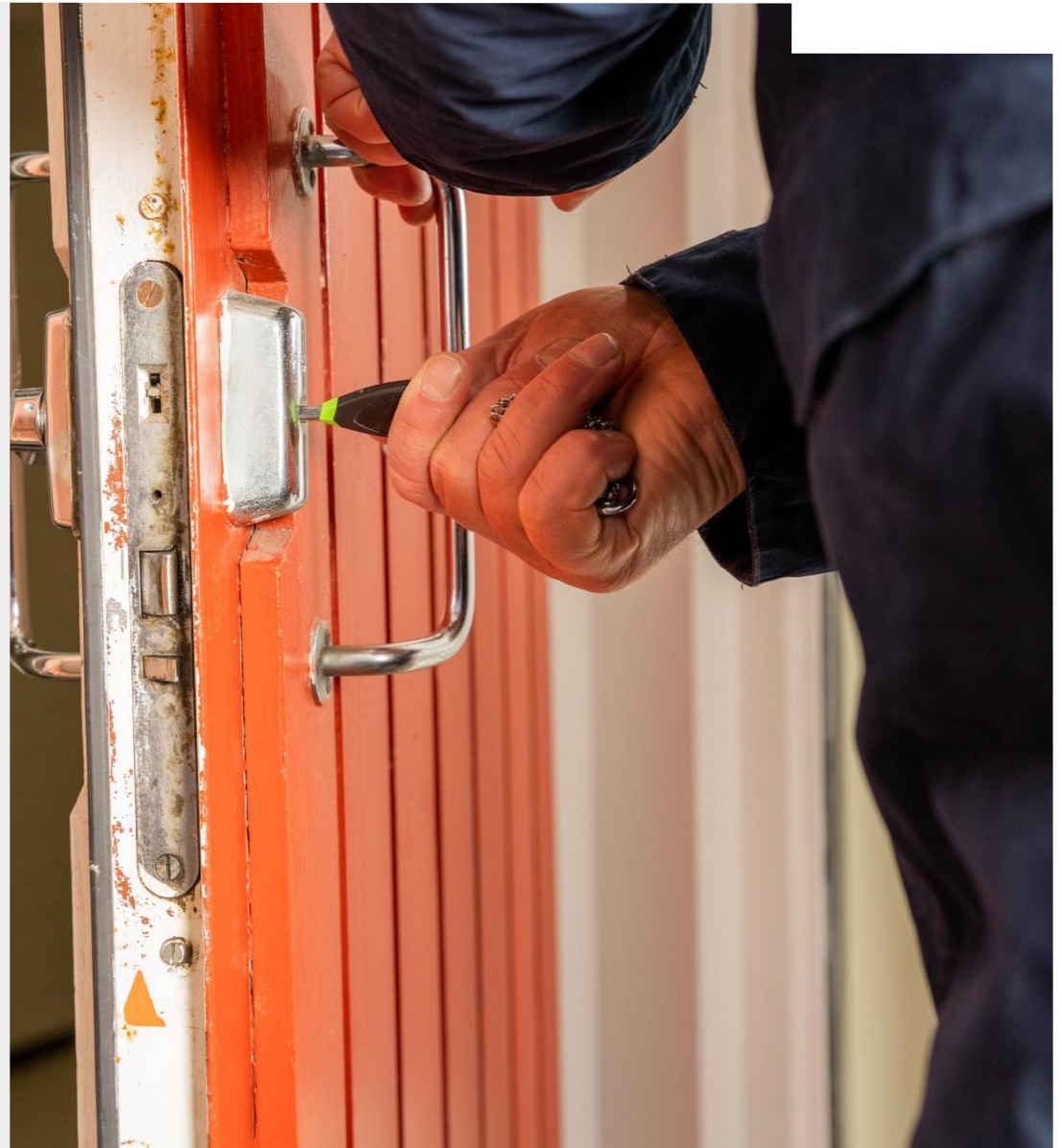
**Pvm:** 28.4.2022

**Laatija:** Ville Arolainen / ABLOY  
[ville.arolainen@abloy.com](mailto:ville.arolainen@abloy.com)

<b>Avainpesä tuotteet:</b>	<b>Tuotenimike:</b>	<b>Määrä:</b>
90E91	Saapaspesä	4 kpl
CYE150	Avainpesä pintalukko	44 kpl
CLE130	Kalustelukko	4 kpl
PLE330	Riippulukko 25mm	2 kpl
PLE330	Riippulukko 50 mm	1 kpl
90E92	Saapaspesä	6 kpl
CYE001	Avainpesä umpiovi	72 kpl
<b>Muut tuotteet:</b>		
PLCU100	Päivittävä lukija	1 kpl
PK100	PULSE avain, veloitettava	144 kpl
PK100	PULSE avain, kampanja	66 kpl
SP41200	Vuotuinen palvelumaksu	1 kpl
<b>Työt:</b>		
AAP	Avainpesän asennus	126 kpl
KLA	Kalustelukon asennus	7 kpl
LOH	Ohjelmointi laitteet	134 kpl
AOH	Avaimen ohjelmointi	210 kpl
LS/KO	Lukitussuunnittelu	1 kpl
LAK	Lukijan asennus ja kytkentä	1 kpl



# ABLOY retrofit -ratkaisu



# Retrofit – muutoksen näkee vain avaimesta

- Retrofit tarkoittaa sitä, että uudet tuotteemme ovat mahdollisimman hyvin yhteensopivia vanhoihin oviin ja lukkorunkoihin
- Käyttäjä huomaa muutoksen vain avaimesta
- Lukitusalan ammattilainen voi arvioida yhteensopivuuden
- Avainpesän vaihdolla vähennetään metallijätettä ja vältetään asbestitöitä





# Lukitusprojektin Check List

1. Etsi pohjakuvat ja vanha lukituskaavio valmiiksi
2. Selvitä mitä yhteiskäyttötiloja taloyhtiössäsi on ja miten niitä halutaan käyttää
3. Suunnittele riittävästi myös tulevaisuutta ajatellen
  - Tarve tilavarausjärjestelmille
  - Kaapelointivaraukset isoimpien remonttien yhteydessä
4. Tilaa lukitusalan ammattilaiselta kartoitus
5. Huomioi tarjouspyynnössä myös seuraavat asiat
  - Lisäävaimet
  - Varmuuslukot & riippulukot
  - Yale älylukkoratkaisut
  - Avainhallinta
  - Huoltopalvelut



**ABLOY**

**HETKI AIKAA KYSYMYKSILLE**





# LUKITUS-TIETOA MAPISSA

Jäsenohje: [Valvontakamerat ja sähköiset lukitusjärjestelmät](#)

- Lakikysymys: [Mitä voi tehdä, jos taloyhtiön pyykkituvasta varastetaan pyykkiä? Voiko valvo kulkulätkillä tai kameravalvonnalla?](#)

Jäsenohje: [Tietosuoja](#)

- Oikeustapaus: [Sähkölukkojärjestelmään liittyvä henkilötietojen käsittely](#)

Lakikysymyksiä:

- [Milloin osakkaalle voi myöntää luvan asentaa sähköinen lukitus oman asunnon oveen?](#)
- [Voiko lukkoremontissa vaatia kaikkien lukkojen vaihtoa?](#)

Hakusanalla "Lukitus" lisää sisältöjä.





Teemana  
**HÄIRIÖT JA  
MUUTOSTYÖT**

# LAKI & JÄRJESTYS

**M/S Silja Serenade 8.-10.6.2023**



## TULEVIA WEBINAAREJA

- 14.3. Vastuullisuuden työkirja isännöinnille
- 21.3. Isännöinnin rooli energiatehokkuuden seurannassa ja kehittämisessä
- 28.3. Etätyön pelisäännöt ja johtaminen
- 4.4. Vinkit energiahukan vähentämiseen ikkunoiden huollon tai ikkunaremontin avulla
- 12.4. Kiinteistösihteereille ja kirjanpitäjille: Vastike- ja vuokravelan perintä

Tulevat koulutukset löydät aina [tapahtumakalenteristamme](#)



# KIITOS!



**ANNE MURTOMÄKI**

Anne.murtomaki@isannointiliitto.fi



Isännöinti