



Kuva: Granlund

# Pääomakohteiden auditoinnit – miksi ja miten niitä tehdään?

Kiinteistön kunnan auditoinnin tarkoituksena on selvittää rakenteiden ja järjestelmien nykytilaa sekä varmistaa tarvittavien viranomaistarkastusten ajankohtaisin tilanne. Auditointi antaa kattavan kuvan lähivuosien mahdollisista korjaustarpeista ja kustannuksista sekä mahdollistaa pitkän tähtäimen suunnitelman (PTS) päivittämisen, joka antaa suuntaviivat kunnossapidolle ja tuleville investoinneille.

Kiinteistöjen pitkäaikaisena omistajana meillä on äärimmäisen tärkeää, että meillä on aina ajantasainen tieto kiinteistöjen kunnosta. Auditointien avulla mahdollisten korjaustarpeiden toteutus sekä aikataulut voidaan suunnitella yhdessä vuokralaisen kanssa, minkä myötä niiden vaikutukset vuokralaisen toimintaan pysyvät mahdollisimman pieninä. Tarkoituksena onkin, että auditoinnin tuloksista hyötyvät kaikki – niin vuokralaiset kuin Sagax.

## Yhteistyössä Granlundin kanssa

Sagaxin tilaamat auditoinnit toteuttaa ulkopuolinen yhteistyökumppanimme Granlund, joka tunnetaan hyvästä maineestaan ja kokeneista ammattilaisistaan. Auditointijalla on aina joko rakennus-, LVI- tai sähköalan koulutus sekä useiden vuosien työkokemus alalta. Auditointijalla on myös apunaan oman organisaationsa eri osastojen ammattilaiset, jotka tukevat itse auditoinnissa, mutta myös korjausratkaisujen laatimisessa. Koska auditoinnin suorittaa aina puolueeton toimija, voivat kaikki osapuolet luottaa auditoinnin tuloksiin ja niiden perusteella suositeltaviin toimenpiteisiin.

## Milloin ja miten usein auditointeja tehdään?

Kohdekäynnin sisältämät auditoinnit toteutetaan pääomavuokrakohteisiin tyypillisesti 2–3 vuoden välein. Auditoinnin vaihteluväliin vaikuttavat useat eri asiat, kuten auditoitavan rakennuksen ikä ja vuokrasopimuksessa määritellyt ehdot. Auditointikäyntien väliin jäävinä vuosina Granlund on yhteydessä vuokralaisiin keskustellakseen viimeisimmässä auditoinnissa tehtyjen havaintojen nykytilanteesta ja tehdyistä korjauksista sekä mahdollisista uusista havainnoista.

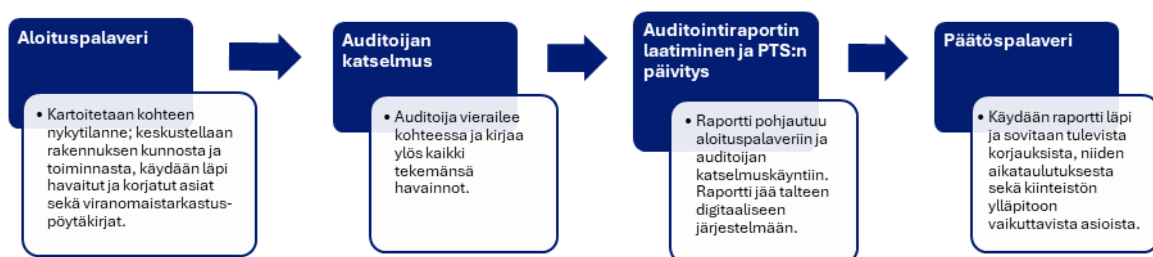
Auditoinnit tehdään yleensä kevään ja kesän aikana, koska silloin kiinteistöjen kattopinnat ja piha-alueet ovat paremmin havainnoitavissa.



Kuva: Granlund

## Pääomakohteiden auditointiprosessi

Pääomakohteissa joko kaikki tai osa kohteen korjausvastuista ja kiinteistön ylläpidosta on vuokralaisen vastuulla, minkä myötä vuokralaisen edustaja osallistuu aina auditointiin ja on läsnä koko prosessin ajan. Vuokralaisella on mahdollisuus esittää kysymyksiä jokaisessa auditointiprosessin vaiheessa – auditointi tarjoaakin myös erinomaisen tilaisuuden avoimeen kommunikointiin kaikissa kiinteistöön liittyvissä asioissa. Sagaxilta auditointiprosessiin osallistuu auditoinnin kohteena olevan kiinteistön kiinteistöpäällikkö. Itse auditointiprosessi koostuu neljästä eri vaiheesta, jotka on esitetty alla olevassa kaaviossa.



## Sagax on auditointien edelläkävijä

Sagaxin omistamilla kohteilla on tehty auditointeja jo vuodesta 2018 lähtien, minkä myötä voisikin sanoa, että olemme kiinteistöjen kunnan arviointia ja tulevien korjaustoimenpiteiden kartoittamista koskevien auditointien edelläkävijä. Tätä haluamme olla jatkossakin, ja siksi kehitämme auditointiprosessia jatkuvasti vastaamaan entistäkin paremmin Sagaxin ja ennen kaikkea vuokralaistemme tarpeita.