



MANDATUM
ASSET MANAGEMENT

Kiinteistö Oy Jyväskylän Yliopistonkatu 28 Intra Käyttäjäopas



Kiinteistö Oy Jyväskylän Yliopistonkatu 28 Intra - Käyttäjäopas

Laadittu 23.8.2021

Laatija Arttu Vesterinen

Viimeksi päivitetty 2.5.2024

Päivittäjä Anne-Mari Syrjänen

Tässä dokumentissa on 16 sivua.

Sisällys

Yleistiedot ja osoite	4
Pysäköinti	5
Pyörien säilytys	5
Yhteyshenkilöt	6
Neuvottelu- ja saunatilat	7
Neuvotteluhuoneiden varaus	7
Saunatilan käyttöohjeet	7
Tiedottaminen	8
Avaimet ja kulunvalvonta	9
Vikailmoitukset ja HelpDesk-palvelut 24/7	9
Kiinteistöhuolto, siivous ja ulkoalueiden puhtaanapito	10
Liikkuminen kiinteistössä ja hissit	11
Jätehuolto ja kierrätys	11
Jättemäärien seuranta	12
Postinkulku	12
Sosiaalitilat ja kuntosali	12
Muutostyöt vuokralaisten omissa tiloissa	12
Tupakointi	13
Mainoskyltit ja opasteet	13
Tulenkäyttö	13
Pelastussuunnitelma	13
Vastuullisuus	14
Kiinteistön kulutusseuranta	14
Sähkö sopimus	14
Painavien kalusteiden asennus	14
Internetyhteydet	14
Kiinteistön auditointiraportit	14
Tukipalvelut vuokralaisille	15

Yleistiedot ja osoite

Yliopistonkadun konttori sijaitsee Jyväskylän ydinkeskustassa, jossa ostoskeskusten, ravintoloiden ja hotellien kattavat palvelut ovat käden ulottuvilla joka päivä. Aikoinaan puhelinpalatsina tunnetun kiinteistön modernit puitteet ja palvelut tarjoavat runsaasti mahdollisuuksia parempaan työnte-
koon.

Kiinteistön historiaa huokuva julkisivu kätkee taakseen 8 000 neliötä, josta löytyy toimitiloja aina sadan neliön toimistosta tuhansien neliöiden kokonaisuuksiin. Aktiiviset remontointi- ja kunnos-
tustoimenpiteet ovat pitäneet huolen, että talotekniikka vastaa nykyajan tarpeita, ja talon sisustus
on uusittu kokonaan viimeisen kymmenen vuoden aikana. Konttorin suurimpia vuokralaisia ovat
Keski-Suomen maistraatti, Elisa ja Firstbeat Technologies.

Yliopistonkadun konttorilaisten autoille löytyy tilaa talon kellarikerroksesta ja takapihalta, ja vierai-
den autoille on paljon vapaita paikkoja konttorin välittömässä läheisyydessä. Ydinkeskustan katta-
vat ravintolapalvelut antavat runsaasti valinnanvaraa niin asiakkaiden kanssa lounastamiseen kuin
työpaikan yhteisille after work -illoillekin.

Kiinteistö sijaitsee osoitteessa: **Yliopistonkatu 28, Jyväskylä**

Pysäköinti

Kiinteistön sisäpihalla on pysäköintialue ja lisäksi kiinteistössä on pysäköintihalli, joissa on pysäköintipaikkoja yhteensä 45 kappaletta. Pysäköintihalliin ajo tapahtuu Yliopistonkadun kautta Asemakadulle ja oikealta puolelta ajoliuskaa alas. Osoite navigaattoriin Kauppakatu 29-31, Jyväskylä.

Pysäköinti on tarkoitettu vain paikan varanneille. Vuokranantaja toimittaa paikan varanneille pysäköintiluvan, joka tulee pitää autossa näkyvällä paikalla.

Pysäköintihalli

Pysäköintipaikan pysäköintihallista vuokranneiden puhelinnumero ohjelmoidaan järjestelmään, johon soittamalla nosto-ovi aukeaa sisään ajettaessa. Ulos ajo tapahtuu joko ajamalla tarpeeksi lähelle ovea tai vetonarusta vetämällä.

Nosto-ovessa on kulunvalvontalukija sekä tavallinen käyntiovi, joka aukeaa kulunvalvontalätkällä. Tämän käyntioven käyttömahdollisuus on lisätty vain pysäköintihallista paikan varanneille.

Mikäli kulkuovea käyttää, on erityisesti huomioitava, että sulkee oven huolellisesti perässään. Nosto-ovi ei aukea, jos käyntiovi on auki.

Puhelinnumero nosto-oveen on **049-449303998**, joka kannattaa tallentaa puhelimen osoitekirjaan.

Pysäköintipaikkoja voi tiedustella vuokranantajalta tältä lomakkeella: <https://app.incy.io/yliopistonkatu28/links/yliopistonkatuautopaikat>

Voit myös olla suoraan yhteydessä suoraan kiinteistön edustajiin.

Vierailijat voivat pysäköidä kadunvarteen tai Jyväsparkki P-Torin pysäköintiin. Osoite navigaattoriin Kauppakatu 29-31, Jyväskylä.

Pyörrien säilytys

Polkupyörätelineet sijaitsevat sisäpihalla niille osoitetussa paikassa.

Yhteyshenkilöt

Kiinteistöhuolto

TL-Maint Oy

Yhteydenotot HelpDeskin kautta.

Kauppallinen manageeraus (tilojen vuokraus ja vuokrasopimusasiat)

Fine LKV

minna@finelkv.fi

Puh. +358 50 5417349

Tekninen manageeraus

Newsec Property Asset Management Oy

Tekninen manageri

Tero Mäkräinen

tero.makarainen@newsec.fi

Puh. 040 1860 834

Vuokrahallinto ja vuokralaskutus:

Mandatum Asset Management Oy

Sähköposti: vuokrahallinto@mandatumam.com

Bulevardi 56, PL 1221, 00101 Helsinki

Omistaja-asiat:

Mandatum Asset Management Palvelut Oy

Tea Siivola, kaupallinen johtaja

Puhelin: 0400-179048

Sähköposti: tea.siivola@mandatumam.com

tai

Mandatum Asset Management Oy

Bulevardi 56, PL 1221, 00101 Helsinki

info.kiinteistot@mandatumam.com

Neuvottelu- ja saunatilat

Kohteessa on sauna- ja kokoustila, joka on tarkoitettu kaikille Yliopistonkatu 28 vuokralaisille tuomaan lisätilaa mahdollisiin sisäisiin tai asiakaspalavereihin. Tilat sijaitsevat Yliopistonkadun 28 ylimmässä kerroksessa, johon sisäänkäynti on B-rapusta. Tilan koko on noin 18 m², joka sisältää taukotilat, saunatilat, terassin, wc:t sekä minikeittiön.

Tila on kalustettu ja siellä on 15 istuinpaikkaa. Lisäksi tilassa on myös televisio esitysmateriaalin jakamiseen. Tilan vuokraus on maksutonta kohteen vuokralaisille.

Vuokralaiset pääsevät tilaan omilla kulkutunnisteillaan. Ilman kulkutunnistetta avaimet tulee noutaa Jyväskylän Certegolta. Saunatilan avaimet tulee palauttaa seuraavana arkipäivänä klo 12 mennessä.

Neuvotteluhuoneiden varaus

Voitte kirjautua varausjärjestelmään osoitteessa: https://www.supersaas.fi/schedule/mam/Yliopistonkatu_28 (Huom. järjestelmä vaihtunut!).

Saunatilat

Kiinteistön saunatilat löytyvät Yliopistonkadun 28 ylimmässä kerroksessa, johon sisäänkäynti on B-rapusta. Tilan koko on noin 18 m², joka sisältää taukotilat, saunatilat, terassin, wc:t sekä minikeittiön. Tila on kalustettu ja siellä on 15 istuinpaikkaa. Lisäksi tilassa on myös televisio esitysmateriaalin jakamiseen.

Vuokralaisille tilan käyttö on maksutonta ja he pääsevät tilaan omilla kulkutunnisteillaan. Ilman kulkutunnistetta avaimet tulee noutaa BLC Turvalta Alasintie 1-3, jonne saunatilan avaimet tulee myös palauttaa seuraavana arkipäivänä klo 12 mennessä.

Siivouspalvelun voi tilata varauksen yhteydessä lisämaksusta. Tila siivotaan itse, mikäli siivousta ei ole tilattu erikseen. Tarvittaessa pyyhkeet voi varata erikseen lisämaksusta Anne Ojala anne.ojala@360palvelut.fi.

Saunatilan käyttöohjeet

Tilan varaaminen tapahtuu varauskalenterin kautta:

https://www.supersaas.fi/schedule/mam/Yliopistonkatu_28

Saunan käyttöohjeet

- Tilassa on ohjeet saunan ja tilan käytölle.
- Tilassa takan käyttö on ehdottomasti kielletty
- Mikäli käytätte astioita, laittakaa ne tiskikoneeseen käytön jälkeen ja kone päälle ennen poistumista. Konetta ei saa kuitenkaan jättää päälle lähtiessä.
- Sauna laitetaan pois päältä tilasta lähtiessänne.
- Mikäli käytätte talon pyyhkeitä, niiden hinta on 3,75 €/pyyhe (+ alv. 24 %). Pyyhkeet voidaan varata anne.ojala@360palvelut.fi.
- Siivouspalvelun voi tilata varauksen yhteydessä lisämaksusta 100€/kerta + alv anne.ojala@360palvelut.fi.
- Tila siivotaan itse, mikäli siivousta ei ole tilattu erikseen.
- Saunatilojen yleissiivouksesta ja tarkistamisesta on sovittu erikseen siivousliikkeen kanssa, mutta viikkosiivousta ei käydä automaattisesti tekemässä jokaisen käyttökerran jälkeen.
- Yhteiskäyttötilojen siistinä pitäminen on kaikkien käyttäjien vastuulla ja yhteinen etu.
- Mikäli teillä on kysyttävää tilan varaamiseen tai käyttöön liittyen, olettehan yhteydessä.

Tiedottaminen

Kiinteistön vuokralaistiedottaminen tapahtuu vuokralaisportaalin kautta ja tiedotteet löytyvät myös tämän intran etusivulta. Mikäli haluat vastaanottaa tiedotteita, olethan yhteydessä oman organisaatiosi yhteyshenkilöön tai kiinteistön edustajiin.

Avaimet ja kulunvalvonta

Avainhallinnasta vastaa kiinteistö.

Vuokralaiset voivat tilata avaimia/kulikutunnisteita tämän linkin kautta: <https://app.falcony.io/yliopistonkatu28/report>.

Avaimien nouto

Avaimen noutoa varten tarvitset luvan kiinteistön Tekniseltä managerilta.

Avaimet luovutetaan Certegon lukkoliikkeestä kuittausta vastaan.

BLC-Turva

Alasinkatu 1-3, 40320 Jyväskylä

Puh. 010 4803770

Myymälä ja avainpalvelupiste arkisin 8-16

Muistathan näyttää kuvallisen henkilöllisyystodistuksen.

Kulkulätkien tilaukset

Kulkulätkien tilaukset aina kautta yllä olevalla linkin kautta, ilmoita käyttäjätiedot, tunnukset noudetaan henkilökohtaisesti BLC Turvalta Alasintie 1-3.

Vikailmoitukset ja HelpDesk-palvelut 24/7

Kiinteistön KiinteistöHelpDesk -palvelu toteutetaan Caverion Suomi Oy:n keskitetyssä asiakaspalvelupisteessä Vantaalla Vapaalassa.

Voitte välittää kaikki vikailmoitukset ja palvelupyynnot palvelupisteeseen 24h/vrk joko puhelimitse tai sähköpostilla.

Kiireelliset ilmoitukset aina soittaen.

- 0800 157 777 tai
- sähköpostitse kiinteistohelp@caverion.com

Ilmoittaessasi palvelupyynnöstä HelpDeskiin:

- Kerro tarkat yhteystietosi (nimi, puhelinnumero, sähköposti)
- Kerro mistä soitat esim. Jyväskylä, Yliopistonkatu 28
- Kerro rappu ja kerros, huonenumero / tila sekä viallisen laitteen tiedot
- Kerro palvelupyynnösi; esim. wc-tukos, muu kiinteistöön liittyvä puute tai vika
- Kerro kohteessa olevan yhteyshenkilön tiedot, mikäli yhteyshenkilö on eri kuin soittaja
- Kiireellisistä asioista on aina soitettava (esim. vesivuoto, sähkökatkos).

Kiinteistöhuolto, siivous ja ulkoalueiden puhtaana-pito

Siivouspalvelu ylläpitää tilojen edustavaa ja siistää ilmettä ja siten luo kiinteistön vieraille ja henkilökunnalle ensiluokkaiset olosuhteet. Vastuu tilojen siivouksesta jakautuu kiinteistölle ja vuokralaisille seuraavasti:

- Jokainen yritys vastaa vuokraamiensa tilojen siivouksen järjestämisestä.
- Kiinteistö vastaa yhteisten tilojen (aulat, porraskäytävät jne.) siivouksen järjestämisestä.

Kiinteistöhuolto:

TL-Maint Oy

Yhteydenotot HelpDeskin kautta.

Kiinteistöhoidon vastuunjakotaulukko.

Siivous:

360 Palvelut Oy

Yhteydenotot HelpDeskin kautta.

Siivouskortti.

Siivouskartta.

Ulkoalueiden puhtaanapito:

TL-Maint Oy

Yhteydenotot HelpDeskin kautta.

Liikkuminen kiinteistössä ja hissit

Rakennuksessa on neljä hissiä, joista yksi on tavarahissi. Yliopistonkadulta saavuttaessa A- ja B-rapussa on kummassakin yksi henkilöhissi, jotka ovat molemmat myös asiakkaiden käytettävissä. Lisäksi C-rapussa on kaksi hissiä, joista toinen on henkilöhissi ja toinen tavarahissi.

Tavaroiden kuljettamisessa hissillä on noudatettava erityistä varovaisuutta ja huomioitava hissien asianmukainen suojaus. Tämä asia on syytä huomioida erityisesti muuttojen yhteydessä.

Esteetön pääsy kiinteistöön tapahtuu B-rapun sisäänkäynnin kautta.

Hissihuolto: Kone Hissit Oy

Hissihäiriöt ilmoitetaan kiinteistön HelpDeskiin p. **0800 157 777** tai vaihtoehtoisesti Kone Hissit Oy:n vikapäivystykseen p. **0800 150 63**.

Jätehuolto ja kierrätys

Lassila & Tikanoja Oyj (L&T), puh. 010 636 7000 (ma - pe klo 7-17)

Jätetilat sijaitsevat kiinteistön sisäpihalla. Jätetila on lukittu tila, johon pääsee kulkemaan vuokralaisille luovutetuilla kulkulätkillä.

Kiinteistössä lajitellaan seuraavat jätteet:

- Kartonki/Pahvi
- Paperi
- Biojäte
- Energiajäte
- Metalli
- Lasi
- Sekajäte

Tarkemmat jätteiden lajitteluohjeet voit lukea täältä.

Jättemäärien seuranta

Kiinteistöllä on käytössä jättemäärien seurantaan Lassila & Tikanoja Oyj:n Ympäristönetti. Vuokralaiset voivat tutustua kiinteistön jättemääriin osoitteessa:

<https://www.lt.fi/fi/ymparistonetti>

käyttäjätunnus:

salasana:

Postinkulku

Vuokralaisia pyydetään tekemään suoran yrityssopimuksen Postin kanssa.

Kohteen postilaatikat sijaitsevat sisäpihalla C-rapun sisäänkäynnin yhteydessä. Olkaa yhteydessä kohteen tekniseen manageriin, jotta saatte yrityksenne nimen postilaatikkoon.

Postilaatikoiden avainhallinta on BLC-Turva.

Sosiaalitilat ja kuntosali

Kiinteistön yhteiset sosiaalitilat sijaitsevat A-rappukäytävässä. Naisille ja miehille löytyvät omat sosiaalitilat. Miesten sosiaalitiloista löytyvät suihku- ja saunatilat ja naisten sosiaalitiloista suihkutilat. Saunan voi itse laittaa päälle. Muistattehan myös laittaa saunan pois päältä lähtiessänne.

Lisäksi kellarikerroksessa on vuokralaisena kuntosali Gym Ironia (<http://www.gymironia.fi/>), jonne on käynti Telefoonikujan puolelta.

Muutostyöt vuokralaisten omissa tiloissa

Toimitiloihin tehtävistä muutostöistä on aina sovittava kirjallisesti kiinteistöpäällikön kanssa. Olkaa hyvissä ajoin yhteydessä kiinteistöjohtoon suunnitellessanne muutostöitä.

Vuokralaiset eivät saa itse tehdä taloteknisiä kytkentöjä, jotka vaikuttavat kiinteistön järjestelmiin.

Muutostyöluvan osalta voit olla yhteydessä oheisella lomakkeella: <https://app.falcony.io/yliopistonkatu28/report>.

Tupakointi

Kiinteistön tiloissa on tupakointi ehdottomasti kielletty. Myös sisäänkäynneillä ja sisäpihalla tupakointi on kielletty.

Tupakointi on sallittu Telefoonikujan ja Yliopistonkadun puolella.

Mainoskyllit ja opasteet

Kiinteistössä on mahdollisuus yrityskohtaiseen julkisivumainokseen (vuokralaisen hankinta ja asennus). Mainosvaloasioissa ota yhteyttä kiinteistöpäällikköön.

Rakennus on varustettu sisäänkäyntien yhteydessä olevilla yleisöopasteilla sekä porrasauloissa olevilla kerrosopasteilla.

Tulenkäyttö

Tulipalovaaran vuoksi kiinteistön missään tiloissa (ml. sisäänkäyntien yhteydessä) ei saa polttaa kynttilöitä tai pitää muuta avotulta.

Pelastussuunnitelma

Kiinteistön pelastussuunnitelma löytyy osoitteesta: <https://turvamarkko.pelsu.fi/dokumentti/33759-kiinteisto-oy-yliopistonkatu-28/>

Pyydämme lukukuittaamaan Pelastussuunnitelman suoraan järjestelmässä.

Palotarkastuspöytäkirjat:

- Palotarkastus 2021

Vastuullisuus

Kiinteistön vihreän energian alkuperätodistukset ja muut dokumentit:

- Vihreä lämpö -todistus 2021
- Energiatodistus 2021

Kiinteistön kulutusseuranta

Kiinteistöllä on käytössä Enerkey-järjestelmä sähkön, veden, kaukolämmön ja lämmityksen kulutusseurantaan.

Mikäli tarvitsette omaan vastuullisuusraportointiinne muuten tietoja kiinteistöstä, voitte tiedustella niitä kiinteistöpäälliköltä.

Sähkösopimus

Vuokranantaja huolehtii sähkön laskutuksesta kulutuksen mukaan, ellei vuokrasopimuksessa ole toisin sovittu (esim. m2-perusteinen).

Painavien kalusteiden asennus

Puhelinkoppien, kassa- ja paloturvakaappien yms. huomattavan painavien kalusteiden ja laitteiden sijoittelu on tarkasteltava erikseen. Ota aina yhteys Kiinteistöpäällikköön.

Internetyhteydet

Kohteessa on Elisan tarjoama verkkoyhteys, joten voitte hankkia teille sopivan nettiyhteyden esimerkiksi tältä kyseiseltä palveluntuottajalta.

Kiinteistön auditointiraportit

Kiinteistön ja palveluntuotannon auditointiraportit ovat luettavissa alla olevien linkkien kautta:

- Kiinteistöauditointi 6/2021
- Kiinteistöauditointi 10/2021
- Siivouksen laatuauditointi 6/2021
- Siivouksen laatuauditointi 1/2022

Tukipalvelut vuokralaisille

Alta löydät vaihtoehtoisia palveluntuottajia erilaisille tukipalveluille.

Arkkitehti sekä sisustussuunnittelu

- Arkkitehti Kimmo Kautto, kimmo.kautto@ukiark.fi, 040 867 8584, www.ukiark.fi
- Jussi Koskela jussi.koskela@ikompassi.fi, 044 240 2145

Arkiset avun tarpeet kuten lamppujen vaihdot ja pienet tavaroiden siirtämiset yms.:

- Huoltopyynnot joko TL-Maintin kotisivujen kautta www.tlmaint.fi huoltopyyntö tai sähköpostilla asiakaspalvelu@tlmaint.fi ja kiireelliset asiat kuten vuodot tms. soittamalla numeroon 0207622480

Remonttitarpeet vuokratiloissa:

- 360 Palvelut, Ville Vallius, rakentaminen@360palvelut.fi, 010 384 4305

Muuttoavut:

- Niemi Palvelut, <https://www.niemi.fi/muutto>
- A1 Muutot <https://www.a1muutot.net/>

Siivoustarpeet:

- 360 Palvelut, Anne Ojala anne.ojala@360palvelut.fi, puh. 044 336 0368

Sähkö-/ LVI asentaja tarpeet:

- ARE, Jari Ylönen jari.ylonen@are.fi p. 050 3682982

Markkinointipalvelut:

- Tuukka Palokangas, tuukka.palokangas@slogan.fi, 040 192 3933, <https://slogan.fi/>

Valmennuspalvelut:

- Mikko Ojanen, mikko.ojanen@kaswu.fi, 044 555 6042, <https://kaswu.fi/>

Hierontapalvelut:

- Ajanvaraus ja lisätietoja osoitteesta <https://lihasleipuri.fi/>

Kuntosalipalvelut:

- Gym Ironia Oy, Roope Naukkarinen, roope@gymironia.fi, 044 555 2146, <https://gymironia.fi/>
- Yliopistonkatu 28 vuokralaisille 1 kk:n salikortti 30 €/kk tai 10 käyntikerran salikortti 40 €

Kokoustarjoilut:

- Miriams, myynti@miriams.fi, 050 432 9711

Turvapalvelut:

- Avarn, Marko Vacker, myyntipäällikkö, +358 50 5736 085, marko.vacker@avarnsecurity.fi
- Avarn Security, Laukaantie 4 D, 40320 Jyväskylä, <https://www.avarnsecurity.fi/yhteystiedot>

Muut asiat:

- Tekninen manageri, Tero Mäkräinen, tero.makarainen@newsec.fi, 020 7420 400
- Kaupallinen manageri, Minna Moisio, minna@finelkv, 0505417349