

JOONA KUIVALAINEN

KIINTEISTÖN- HOITAJAN

päiväkirja

11 VUOTTA
KOKEMUKSIA,
OPPEJA JA
ARJEN TARINOITA

*Kiinteistöhoito:
Enemmän kuin työtä,
se on luottamusta.*

ARJEN SANKAREI
PITÄVÄT
PYÖRÄT
PYÖRIMÄÄN



ERÄS KIINTEISTÖNHOITAJA
TODELLINEN TARINA

KIINTEISTÖHOITAJAN PÄIVÄKIRJA

Eräs kiinteistönhoitaja – todellinen tarina

Joona Kuivalainen

Kiinteistönhoitajan päiväkirja

Eräs kiinteistönhoitaja – todellinen tarina

© 2026 Joona Kuivalainen

Teksti: Joona Kuivalainen

Kustannustoimittaja: Joona Kuivalainen

Kansikuva/pääkuva: Joona Kuivalainen

Kannen suunnittelu: Santeri Kili

Kustantaja: BoD · Books on Demand,
Mannerheimintie 12 B, 00100 Helsinki,
bod@bod.fi

Kirjapaino: Libri Plureos GmbH,
Friedensallee 273, 22763 Hampuri, Saksa

ISBN 978-952-89-0353-6

Sisällysluettelo

Prologi

Luku 1 – Ensimmäinen lapionpisto

Luku 2 – Kun kello soi aikaan, jolloin muut nukkuvat

Luku 3 – Kerkeääkö tässä työssä syödä?

Luku 4 – Iltapäivän hommat ovat yleensä rauhallisempia. Vai ovatko?

Luku 5 – Kun työpäivä päättyy ja päivystys alkaa

Luku 6 – Kiinteistönhoitaja on vaitiolovelvollinen

Luku 7 – Kiinteistöala on edelleen todella miesvaltainen

Luku 8 – Tavallisesta duunarista opettajaksi

Luku 9 – Yrittäjä

Luku 10 – Lumo

Luku 11 – Vaikeat puoli vuotta

Luku 12 – Helmikuu 2025

Luku 13 – Kymmenen vuotta

Epilogi

Loppusanat

Kiitokset

Tässä kirjassa kaikkia työnantajia, yhteistyökumppaneita tai henkilöitä ei mainita nimeltä. Ratkaisu on tehty tietoisesti.

Osa tapahtumista liittyy edelleen sellaisiin asioihin, joiden yksityiskohtia en voi tai halua avata. Lisäksi haluan kunnioittaa työurani aikana syntyneitä luottamuksellisia suhteita ja keskittyä ennen kaikkea omaan tarinaani.

Tämän kirjan tarkoitus ei ole arvioida yrityksiä tai yksittäisiä ihmisiä. Tarkoitus on kertoa, millainen matka kiinteistöalalla on ollut minun näkökulmastani.

Prologi

Kun ihmiset heräävät uuteen päivään, he odottavat monien asioiden toimivan itsestään. Valot syttyvät, ovet avautuvat, hissi kulkee, sisällä on sopivan lämmintä ja piha on turvallinen kulkea. Harva kuitenkaan pysähtyy miettimään, kuka huolehtii siitä, että kaikki toimii juuri niin kuin pitääkin.

Kiinteistönhoitajan työ on usein näkymätöntä. Onnistuneen työpäivän merkki on se, ettei kukaan huomaa mitään poikkeavaa. Vasta silloin, kun jokin menee rikki, huomataan, kuinka paljon työtä rakennusten ja niiden käyttäjien eteen tehdään joka päivä.

Tämä kirja kertoo siitä arjesta.

Se kertoo aikaisista aamuista, yllättävistä vikailmoituksista, kiireestä, onnistumisista ja hetkistä, jolloin ongelma ratkeaa juuri ajoissa. Se kertoo myös siitä, kuinka jokainen työpäivä opettaa jotakin uutta – joskus rakennuksista, joskus ihmisistä ja toisinaan myös itsestä.

Kirjan tapahtumat pohjautuvat kiinteistönhoitoalan todellisuuteen ja vuosien aikana kertyneisiin kokemuksiin. Ammattiin kuuluvaa vaitiolovelvollisuutta on kuitenkin kunnioitettu tarkasti. Tämän vuoksi henkilöiden nimet, paikat ja tunnistettavat yksityiskohdat on muutettu tai jätetty kokonaan pois. Tarkoituksena ei ole kertoa yksittäisistä ihmisistä tai työpaikoista, vaan avata lukijalle, millaista kiinteistönhoitajan työ todella on.

Toivon, että tämän kirjan jälkeen katselet rakennuksia hieman eri tavalla. Ehkä huomaat, ettei mikään toimi itsestään. Jokaisen lämpimän huoneen, toimivan oven, puhtaan pihan ja turvallisen työympäristön taustalla on ihminen, joka tekee työnsä usein silloin, kun kukaan ei ole katsomassa.

Tervetuloa mukaan kiinteistönhoitajan arkeen.

Luku 1 – Ensimmäinen lapionpisto

Jokaisella työuralla on alkunsa.

Minun työurani alkoi 24. lokakuuta 2015.

Olin silloin 14-vuotias.

Sain mahdollisuuden lähteä töihin yritykseen nimeltä Kaslink Foods. Isäni työskenteli siellä jo ennestään, ja päädyin tekemään töitä hänen alaisuuteensa. Se oli ensimmäinen kosketukseni oikeaan työelämään.

En silloin vielä tiennyt, että tuo päivä tulisi muuttamaan koko elämäni suunnan.

Monelle neljätoistavuotiaalle työ on vain tapa ansaita hieman taskurahaa tai saada ensimmäistä kokemusta työelämästä. Minulle siitä tuli jotakin paljon enemmän.

Muistan edelleen, miltä ensimmäinen työpäivä tuntui. Kaikki oli uutta. Työkalut, työtehtävät, vastuu ja se tunne, että olin osa työyhteisöä.

Ja sitten tapahtui jotain, mitä en olisi osannut odottaa.

Työkästyin tähän alaan heti ensimmäisestä lapionpistosta lähtien.

Siinä oli jotakin, mikä tuntui omalta. Työn jäljen näki heti, jokainen päivä oli erilainen ja käsillä tekeminen tuntui luontevalta. En osannut vielä silloin sanoa ääneen, että tästä voisi tulla ammattini.

Mutta jälkepäin ajateltuna vastaus oli ollut siinä jo ensimmäisenä työpäivänä.

Siitä alkoi työurani.

En silloin tiennyt, että seuraavien yhdentoista vuoden aikana tulisin kokemaan onnistumisia, vastoinkäymisiä, työpaikan vaihtoja, koulutuksia, uusia ystäviä ja hetkiä, jotka opettaisivat enemmän kuin yksikään oppikirja.

Kaikki alkoi kuitenkin yhdestä päivästä.

24. lokakuuta 2015.

Ja yhdestä lapiosta.

Luku 2 – Kun kello soi aikaan, jolloin muut nukkuvat

Kello näyttää 5.30.

Useimmissa kodeissa on vielä hiljaista. Kadut ovat lähes tyhjät, kahvilat eivät ole avanneet oviaan ja suurin osa ihmisistä nukkuu vielä sikeästi. Samaan aikaan tuhannet kiinteistöhoitajat ympäri Suomen aloittavat päivänsä.

Aamut alkavat usein samalla tavalla.

Ensimmäinen kahvikuppi juodaan kotona. Sen aikana herätellään ajatuksia tulevaan työpäivään ja katsotaan nopeasti, onko puhelimeen tullut yön aikana mitään poikkeavaa. Sen jälkeen on aika lähteä liikkeelle – toisille autolla, toisille julkisilla kulkuvälineillä.

Työpäivä ei kuitenkaan ala vielä, vaan ensin mennään varikolle. Siellä odottaa usein päivän toinen kahvikuppi. Jos sattuu saapumaan ensimmäisten joukossa, kahvi keitetään itse. Jos taas joku kollega on ehtinyt paikalle aiemmin, kahvi saattaa olla jo valmiina.

Ennen kuin kukaan lähtee omille kierroksilleen, vaihdetaan muutama sana työkavereiden kanssa. Kysellään kuulumiset, käydään läpi yön tapahtumat ja varmistetaan, tarvitseeko joku apua päivän aikana. Hyvä työporukka on yksi tämän työn tärkeimmistä voimavaroista.

Seuraavaksi avataan tietokone ja vikailmoitusjärjestelmä. Sieltä selviää nopeasti, millaisia tehtäviä yön aikana on tullut. Osa niistä on kiireellisiä ja vaatii välitöntä reagointia, osa voidaan hoitaa päivän aikana muiden töiden lomassa.

Kun päivän tilanne on selvillä, otetaan auton avaimet, kohteiden avaimet ja tarvittavat työvälineet mukaan. Sen jälkeen alkaa aamukierros.

Ensimmäisenä tarkistetaan turvallisuuteen liittyvät asiat. Onko kaikki kunnossa? Onko yön aikana sattunut vahinkoja? Sen jälkeen tehdään tavallisesti roskakierros ja

varmistetaan, että piha-alueet ja rakennukset ovat siinä kunnossa, että ihmiset voivat aloittaa oman työ- tai opiskelupäivänsä turvallisesti.

Vasta tämän jälkeen alkaa varsinainen työpäivä.

Yön ja illan aikana tulleita vikailmoituksia ryhdytään hoitamaan yksi kerrallaan. Jokainen työmääräys on erilainen. Joskus kyse on pienestä viasta, jonka ratkaisee muutamassa minuutissa. Toisinaan ongelma vie tunteja tai vaatii useamman ammattilaisen yhteistyötä.

Kun aamukierros on tehty ja ensimmäiset vikailmoitukset hoidettu, kello lähestyy yleensä jo kahdeksaa tai yhdeksää.

Lounaaseen mennessä takana on tavallisesti kaksi tai kolme keikkaa, joskus enemmänkin. Päivän tahti riippuu täysin siitä, millaisia tehtäviä vastaan tulee. Yhtenä päivänä ehtii hoitaa monta pientä asiaa, toisena yksi vaativa vika voi täyttää lähes koko aamupäivän.

Juuri siksi kiinteistönhoitajan työssä ei ole kahta täysin samanlaista päivää.

Luku 3 – Kerkeääkö tässä työssä syödä?

Yksi yleisimmistä kysymyksistä, joita kiinteistönhoitajalta kysytään, kuuluu yllättävän yksinkertaisesti:

"Kerkeätkö te edes syömään?"

Vastaus on yleensä kyllä – mutta ei aina silloin, kun kalenteriin on se suunniteltu.

Työpäivään kuuluu tavallisesti lounastauko, mutta kiinteistönhoidossa kello ei aina määrää päivän kulkua. Jos kesken lounaan tulee kiireellinen vikailmoitus, vesivuoto tai muu turvallisuuteen vaikuttava tilanne, ruokailu saa odottaa. Työt hoidetaan ensin, ja lautanen odottaa, jos ehtii odottaa.

Onneksi suurin osa päivistä etenee kuitenkin normaalisti. Aamupäivän keikkojen jälkeen istahdetaan hetkeksi alas, vaihdetaan kuulumisia työkavereiden kanssa ja syödään rauhassa ennen iltapäivän työtehtäviä.

Lounastauko on paljon muutakin kuin ruokailu. Se on hetki hengähtää, levätä hetki ja kerätä ajatukset ennen päivän jälkimmäistä puoliskoa. Samalla käydään läpi aamun tapahtumia, jaetaan vinkkejä ja joskus myös nauretaan tilanteille, joita työpäivän aikana on tullut vastaan.

Kiinteistönhoitajan työssä oppii kuitenkin nopeasti yhden asian: mikään tauko ei ole täysin varma. Puhelin voi soida milloin tahansa, ja päivän suunnitelmat voivat muuttua yhdessä hetkessä.

Siksi kahvi saattaa joskus jäähtyä, ruoka jäädä kesken ja tauko venyä myöhemmäksi.

Se kuuluu tämän ammatin luonteeseen.

Ja kun kiiretilanne on ohi, syödään loppuun – vaikka ruoka olisi jo ehtinyt jäähtyä.

Muistan yhden työpäivän erityisen hyvin urani alkuvuosilta. Olin ollut alalla noin neljä vuotta, ja päivä näytti etenevän aivan tavalliseen tapaan. Aamupäivän työt oli saatu tehtyä, ja olimme juuri lähdössä lounaalle.

Silloin puhelin soi.

Toisessa päässä kerrottiin lyhyesti mutta painokkaasti, että asuntoon tulee vettä sisään. Ruokatauko jäi siihen paikkaan, ja suuntasimme välittömästi kohteeseen.

Perille päästyämme kävi nopeasti selväksi, ettei kyse ollut pienestä vuodosta. Koko rappukäytävä oli tulvan vallassa, ja vettä valui useisiin paikkoihin. Tilanne vaati välittömiä toimenpiteitä: vuodon syy piti löytää, veden leviäminen pysäyttää ja varmistaa, ettei vahinko kasvaisi entisestään.

Sellaisessa tilanteessa nälkää ei oikeastaan edes ehdi ajatella. Kaikki keskittyminen menee siihen, että vahingot saadaan mahdollisimman pieniksi ja tilanne turvallisiksi.

Lopulta tapahtumien selvittämiseen kului noin kahdeksan tuntia.

Vasta työpäivän päätteeksi havahduin siihen, että koko päivän aikana en ollut syönyt mitään. Aamulla juotu kahvi oli jäänyt päivän ainoaksi "ateriaksi".

Onneksi tällaiset päivät ovat harvinaisia. Juuri ne kuitenkin muistuttavat siitä, että kiinteistönhoidossa työpäivää ei voi koskaan suunnitella loppuun asti. Yksi puhelinsoitto voi muuttaa koko päivän kulun, ja silloin kaikki muu – myös lounastauko – jää toissijaiseksi.

11 VUOTTA. SATOJA KOHTAAMISIA. YKSI KUTSUMUS.

Tämä on tarina tavallisesta pojasta, joka löysi oman paikkansa jo 14-vuotiaana, kun hän sai ensimmäisen palkkatyönsä. Tarina on täynnä työpäiviä, yksityiskohtia, onnistumisia, epäonnistumisia, uusia alkuja ja ennen kaikkea rakkautta alaa kohtaan.

Kiinteistönhoitajan päiväkirja kertoo rehellisesti, miltä kiinteistökentän työ näyttää kulissien takana – hyvänä ja huonona. Se on kertomus arjen sankareista, vastuusta ja hetkistä, jotka muuttavat suunnan.

Kirja sopii jokaiselle, joka on joskus miettinyt, mitä huolto todella tekee – tai jo valinnut tien, jota pitkin kulkee joka päivä.

” En kirjoittanut tätä kirjaa siksi, että haluan olla sankari. Kirjoitin sen, koska uskon, että jokaisella on tarina, joka voi inspiroida muita.

— Joona Kuivalainen

KIRJOITAJASTA

Joona Kuivalainen

on 25-vuotias kiinteistönhoidon ammattilainen Helsingistä. Hän aloitti ensimmäisen palkkatyönsä 14-vuotiaana vuonna 2015.

Hänellä on takanaan 11 vuotta täynnä kokemuksia, oppeja ja kohtaamisia.

Joona uskoo työhön, arvostaa hyvän työyhteisöstä ja ennen kaikkea siihen, että arjen pienillä teoilla saadaan aikaan suuri merkitys.

Tätä kirjaa hän kirjoitti, koska tarinat ansaitsevat tulla kerrotuksi.

Nimikkeen automaattinen arkistointi tehdään, enteesti teosta vastaavan ja kansallisen, kansallisen tai alueellisen tai I.S.B.N ("Teoksen ja teoskokoelman") mukaisesti 04.10.2019.

© 2025 Joona Kuivalainen

Teksti: Joona Kuivalainen

Kustannustoimittaja: Joona Kuivalainen

Kansikuva/pääkuva: Joona Kuivalainen

ISBN: 978-952-8-90353-6

