



JULKISIVUREMONTTI 2015 –KILPAILUN
VOITTAJATALOYHTIÖSSÄ

Tiukoissa taloudellisissa raameissa onnistuen

Uusi uljas julkisivu herättää huomiota Viksbergin alueella Forssassa. Taloyhtiön uskotaan antaa alueen suuntaa muiden talojen korjaushankkeisiin.

Ei ole epäselvää, missä Julkisivuremontti 2015 –kilpailun voittajataloyhtiö Forssan Viksbergin kaupunginosassa sijaitsee – niin hieno ja moderni talo 70-lukulaisesta lähiötalosta on tullut.

Tämänhetkinen taloudellinen tilanne ei ole hyvä ajankohta realisoida asuntojen perusteellisella remontilla aikaansaatu arvonnousua. Siitä taloyhtiön edustajat ja isännöitsijät ovat yhtä mieltä, että tulevaisuudessa tämänkin taloyhtiön asunnoista käydään asuntokauppaa ihan toisen suuruusluokan summilla kuin tähän mennessä.

60 – ja 70 –luvulla rakentuneessa kaupunginosassa sijaitseva Asunto Oy Forssan Rytyntyöli tulee olemaan suunnannäyttäjä – sekä alueen julkisivukorjauksissa, että asuntojen arvon kehittämisessä. Näin taloyhtiötä isännöivä Rami Tervomaa Forssan Isännöinti ja Kiinteistönvälitys Oy:stä, hallituksen puheenjohtaja Sari Vidkopp ja hallituksen jäsen Pauli Perttula uskovat.

Korkean seitsenkerroksisen talon värityksessä lähdettiin Tervomaa mukaan toteuttamaan yhteistyössä kaupungin rakennusvalvonnan ja naapuriryhtiöiden kanssa sellaista värimaailmaa, jota myöhemmin julkisivukorjauksiaan tekevät muut taloyhtiöt voisivat noudattaa.

Vuonna 1974 rakennettu taloyhtiö oli vuoteen 2008 saakka VVO:n omistama vuokratalo, jonka kiinteistökehitysyhtiö Tammi-Asunnot Oy osti. En-



Parvekkeiden kuntotutkimus osoitti, että parvekkeet ovat paremmissa kunnossa kuin pesube-tonijulkisivu ja siksi niille voitiin valita ns. kevyempi korjaustapa.

tisten vuokralaisten lisäksi talosta ostivat asuntoja silloin sijoittajat ja muualta paikkakunnalle muuttaneet. Talossa on 66 asuntoa.

Asunnoista maksettiin vuonna 2008 jopa alle 500 euron neliöhintoja. Isännöinti- ja kiinteistönvälityspalveluja tarjoavassa toimistossa on nyt arvioitu, että muutaman vuoden sisällä asuntojen arvo varmasti nousee, koska taloyhtiössä on tehty mittavan julkisivuremontin lisäksi muitakin korjauksia, kuten uusittu hissi.

Asunto Oy Forssan Rytynpyölin neliöhintojen arvioidaan nousevan remonttien ansiosta viiden vuoden perspektiivillä 300-500 euroa asuinneliömetriltä.

Ansiokasta asukastiedottamista

Arvonnoususta keskustelemme siksi, että taloyhtiö palkittiin marraskuussa Julkisivuremontti 2015 -kilpailussa.



Taloyhtiön kannalta oli ensiarvoisen hienoa, että sillä oli asettaa hankkeeseen "oma" valvoja - Pauli Perttula.

Ansiokkaana pidettiin erityisesti asukastiedottamisesta.

Asukkailla oli käytettävissään julkisivuremontin aikana monisivuinen ja perusteellinen opas. Sen lisäksi tuomaristolle syntyi asukastilaisuuksissa esiteltujen aineistojen perusteella käsitys, että osakkaat ja asukkaat ovat saaneet erittäin hyvin tietoa korjaushankkeesta kokonaisuudessaan, mutta myös hyvin käytännönläheistä tietoa sen vaikutuksista arkiseen elämään.

Isännöitsijä Rami Tervomaan mukaan asukasopas edustaa Forssan Isännöinti ja Kiinteistönvälitys Oy:n kehittämää toimintatapaa.

Tarkoitus on antaa asukkaille ja talon ulkopuolella asuville osakkeenomistajille mahdollisimman paljon tietoa, mutta sitä kautta helpottaa myös isännöitsijän ja isännöintitoimiston työtä – mitä vähemmän epätietoisuutta, sitä vähemmän yhteydenottoja. Unohtamatta sitäkin, että palveleehan hyvä tiedottaminen ja viestintä myös hallitusta.

– Urakoitsijatkin ovat nähneet asukasoppaan arvon ja merkityksen. Heiltä pyydämme mahdollisimman paljon tietoa urakasta, miten he haluavat asukkaiden toimivan, miten käsitellään kotieläimiä ja niin edelleen ja se kaikki tieto kootaan yhdessä tuohon oppaaseen. Sitten viestimme asukkaille, että jättäkää opasvihkonen remontin ajaksi näkyvälle paikalle, mistä voitte aina tarkistaa tietoja. Ei tarvitse ihmetellä, vaan olennainen tieto löytyy vihkosesta, Tervomaa kuvailee.

Opasvihkonen ei tietenkään poista ajankohtaista tai muutoksista johtuvan yleistiedottamisen tarvetta, mutta siihenkin menee huomattavasti vähemmän aikaa, kun asukkailla on olemassa perustietoa koko ajan.

Lähtökohtana kaikessa tiedottamisessa ja asioiden esittelemisessä pitäisi Tervomaan mielestä ol-

la se, että asioita ei kaunistella, vaan kerrotaan to-
tuudenmukaisesti ja avoimesti asioista. Tärkeää on
tuoda esiin myös mahdolliset riskit, joita korjaus-
tapoihin liittyy ja jotka voivat heijastua esimerkiksi
urakkaan kuulumattomina lisätöinä.

Tässä Tervomaa viittaa siihen, miten tärkeää oli
kertoa jo etukäteen esimerkiksi läpiporauksista ai-
heutuvista meluhaitoista tai siitä, että vanhojen jul-
kisivurakenteiden paksuus paljastuu vasta purku-
töissä, mikä taas vaikuttaa mahdollisiin lisätöihin.

– Näin isoa ongelmatonta remonttia ei ole, sik-
si tiedottaminen ja ongelmista rehellisesti kertomi-
nen ovat tärkeitä asioita. Aina tulee eteen yllätyksiä
vaikka kuinka asioita etukäteen tutkittaisiinkin.

Maksurasitukseen huomiota

Korjaushankkeen valmistelussa ja toteuttamises-
sa kiinnitettiin erityistä huomiota kustannuksiin ja
osakkaiden maksurasitukseen. Tämä johtui osaksi
siitä, että joillakin osakkailla on vielä maksettava-
na vuokratalon muutoksesta asunto-osakeyhtiöksi
seurannutta pääomavastikelainaa.

– Meidän piti ottaa se huomioon, että aika mo-
nille tulee julkisivuremontin vuoksi uusi laina van-
han rinnalle, Tervomaa kertoo taloudellisista sei-
koista, minkä vuoksi vuonna 2013 tarjouskilpailussa
tarkentuneesta kustannusarviosta lähdettiin hake-
maan noin 300 000 euron säästöjä.

Yksi merkittävä säästö saatiin aikaan sillä, että
parvekkeet voitiin korjata kevyemmällä korjausta-
valla eli laastipaikkauksilla ja uudelleenpinnoitta-
misella.

– Parvekkeita oli korjattu edellisen kerran vuon-
na 2003 ja ne olivat paremmassa kunnossa kuin pe-
subetonijulkisivut, joille ei oltu tehty sitten vuoden
1974 juuri mitään pienempiäkään huoltotoimenpi-
teitä, Tervomaa kertoo.

Laastipaikkauskorjauksiakin tarvittiin lopulta vä-
hemmän kuin mitä oli alunperin arvioitu.

– Onhan se tietysti niinkin, että parvekkeiden
raskaammalla kunnostamisella olisi saatu niille pi-
dempi tekninen käyttöikä kuin nyt, mutta hintalap-
pu olisi noussut sen verran korkeaksi, että kevyem-
pi korjaus oli tässä tilanteessa parempi ratkaisu.

– Lisäksi parvekkeiden lasittamisella saadaan
niille vielä paljon lisäaikaa ennen kuin parvekkei-
den seuraava korjaamisen tarve on käsissä. Lasituk-
silla sanotaan päästävän noin 20 vuoden käyttö-
ikä, kun parvekerakenteet ovat suojassa kosteu-
delta, hän jatkaa.

Vuoden 2013 pidetyssä ylimääräisessä yhtiöko-
kouksessa hyväksyttiin hankkeen kokonaiskustan-
nusarvioksi 1,5 miljoonaa euroa, mikä on noin 382
euroa per neliometri.

Lisäksi hankkeeseen saatiin ARAlta käynnistys-
avustusta, suuruudeltaan 135 000 euroa.

Kustannusten ennakointi tärkeää

Rami Tervomaaan kokemuksen mukaan tuhoon
tuomittua remonttiin suhtautumismielessä on se,
jos yhtiökokoukselta joudutaan hakemaan lisäval-
tuuksia esimerkiksi lisätöiden vuoksi.

Esimerkittäisiä julkisivukorjauksia

ASUNTO-OSAKEYHTIÖILLE suunnattu Julkisi-
vuremontti-kilpailu järjestettiin viidennen kerran.

Kilpailussa haetaan asunto-osakeyhtiöitä, joiden
julkisivuremontit ovat onnistuneet, lopputulos on
laadukas ja taloyhtiöiden hankkeet toimivat hyvinä
esimerkkeinä myös niille, jotka vasta suunnittelevat
julkisivukorjaamista.

Tästä syystä tuomaristo ei arvostelussaan kiinnitä
huomiota pelkästään arkkitehtuuriin ja tekniisiin
ratkaisuihin, vaan myös siihen, miten hankkeen
päättökenteko- ja valmisteluvaihe on edennyt, kus-
tannusten hallittavuuteen ja aikataulussa pysymis-
seen, tiedottamiseen ja energiasäästötavoitteiden
tarkastelemiseen.

Viime vuonna julkistettiin useampiakin tutkimuk-
sia, kuten Tilastokeskuksen Rakennusten ja asun-
tojen korjaukset 2014 ja Työ- ja elinkeinoministeriö
kyselytutkimus suomalaisen kerrostalokannan
todellisesta korjauspotentiaalista 10/2015, jotka
kertovat taloyhtiöiden korjaamisesta ja tulevista
korjaustarpeista.

Tutkimusten perusteella julkisivujen korjaami-
nen jatkuu voimakkaana tulevaisuudessa, siksi
nimenomaan tarvitaan esimerkkejä onnistuneista
hankkeista tulevana vuosina julkisivujaan korjaavien
taloyhtiöiden tueksi.

Kilpailun tuomaristoon kuuluivat puheenjoh-
tajana Julkisivuyhdistyksen puheenjohtaja Mikko
Tarri, päätoimittaja, arkkitehti SAFA Maritta Koivis-
to Betoni-lehdestä ja päätoimittaja Riina Takala
Kiinteistöposti-lehdestä sekä Asunto- ja kiinteis-
työyhtiöiden hallitusasiantuntijat AKHA ry:n edus-
tajina Ekon. Juhani Siikala FM Siikala Ky:stä ja Arto
Krootila Consitor Oy:stä.

Kilpailuun tuli 13 ehdotusta – ilahduttavana seik-
kana sekkin, että pohjoisinta Suomea eli Rovaniemeä
myöden.

PRESS!

”**Kiinteistöpostin Uutiskirjeessä**
kerroimme taannoin, miten taloyhtiöi-
den kannattaisi varautua sähköautoiluun
ja mitä tapahtui isännöitsijätoimistossa,
kun huoneistosta löytyi vainaja, jolla ei
ollut omaisia, sukulaisia, eikä ystäviä.”
Riina Takala, päätoimittaja

TILAA SÄHKÖPOSTIISI MAKSUTTA JA HELPOSTI.
www.kiinteistoposti.fi/uutiskirje



Kunnossa- pitotarveselvitys ohjaamaan korjaamista

VAHINKOJEN kautta korjaaminen on isännöitsijä Rami Tervomaan mielestä huono toimintatapa korjausten tekemisessä. Niin kuitenkin usein tunnutaan tekevän niin putkiremonteissa kuin muissakin remonteissa.

Onneksi taloyhtiöissä on kuitenkin ruvettu ymmärtämään, ettei näitäkään taloja ole tehty ikuisesti kestäviksi, vaan niitä on pakko pikku hiljaa ruveta korjaamaan.

Asunto-osakeyhtiölain mukanaan tuomat pakolliset osakkaan muutostöiden remonti-ilmoitukset ja hallituksen kunnossapitotarveselvitykset vievät Tervomaan mielestä varmasti suomalaisia asunto-osakeyhtiöitä monessa mielessä parempaan suuntaan.

– On pakko tehdä korjauksia suunnitelmallisesti, se on se juttu.

Kunnossapitotarveselvityksen laatimisessa on hänen mielestään järkevää käyttää ulkopuolista asiantuntijaa, jonka näkemys ”voi tehdä ihan hyvää taloyhtiön omalle, ehkä taloyhtiön omille, vähän jämähtäneille näkemyksille”.

Ryтынpyölistäkin on nyt olemassa kattava 40-sivuinen raportti, jossa on käyty kaikki rakennusosat läpi, dokumentoitu niiden nykytila, kirjattu mallit ja tuotemerkit sekä esitetty arvio tulevista korjaustarpeista.

– Eikä kunnossapitotarveselvitys ole vain kertakäyttöpaperi, vaan sen voi ottaa esiin uudestaan ja uudestaan. Onhan hallituksenkin ihan toisenlaista toimia, kun sillä on taustalla tietynlainen ”pohjapaperi”, Tervomaa vielä korostaa.

– Mieluummin arvioidaan ja sisällytetään lisätöiden osuus kokonaisurakkaan ja korostetaan sitä, että sillä summalla varaudutaan pahimpaan eli ennakoimattomiin lisätöihin ja niiden tekemiseen. Toisaalta varautuminen ei voi kuitenkaan olla mikään automaattinen ”avoin piikki” hallitukselle, hän toteaa.

– Lisävaltuutus voi olla summaltaan mitättömän pieni, mutta se voi aiheuttaa asukkaille ”tämä remontti meni pieleen, kun jouduttiin hakemaan siihen lisää rahaa” –fiiliksiä. Näin vaikka lisävakuuden suuruus olisi vaikkapa vain prosentti hankkeen kokonaiskustannuksista, hän vielä jatkaa.

Ryтынpyölistä lisätöiden kustannuksiksi arvioitiin 100 000 euroa, jotka siis sisältyivät 1,5 miljoonan euron kustannusarvioon.

– Niiden osalta pääsimme kuitenkin halvemmalla kuin alkuperäisessä kustannusarviossa arvioimme, Tervomaa vielä kiittää toteutuneen.

Korjausvaihtoehtoja puntaroitavana

Jos olivatkin taloyhtiön parvekkeet vielä kohtuullisen hyvässä kunnossa, pesubetonijulkisivuille kuntotutkimus antoi selkeän viestin – ollaan ääritilanteessa, riskit kasvaneet ja korjaus tehtävä pian.

– Hankesuunnitteluvaiheessa pohdittiin koko ajan edullisempaa vaihtoehtoa, jonka mukaan alkuperäiset julkisivurakenteet jätettäisiin paikoilleen ja tehtäisiin ainoastaan lisälämmöneristys ja uusi tuulettuva julkisivuverhous, Tervomaa mainitsee vaihtoehdosta, jolla ei saataisi yhtä pitkää käyttöikää kuin purkamalla kaikki vanhat julkisivurakenteet ja tekemällä uusi ulkoverhous.

Nyt julkisivut korjattiin niin, että kaikki vanhat eristeet ja kuorielementit purettiin, tehtiin uusi lisälämmöneristys ja tuulettuva julkisivulevyverhous sen päälle.

Lisäksi parvekkeiden taustaseinät purettiin ja lisättiin lämmöneristystä, millä parvekelasitusten ke-ra myös parannetaan merkittävästi talon energiatehokkuutta.

Tiimityötä ennen kaikkea

Ryтынpyölin korjaushankkeen onnistumiseen vaikutti hallituksen jäsenten ja isännöitsijän mielestä suuresti yhteishenki, joka hankkeessa ja työmaalla kaiken aikaa vallitsi kaikkien osapuolten kesken.

– Kun suunnittelijan ja urakoitsijan yhteistyö pe-laa, se kääntyy taloyhtiön hyödyksi, kuten meillä ta-pahtui. Suunnittelija luotti urakoitsijaan – sekin oli tärkeä pohja hyvälle yhteistyölle. Lisäksi suunnitelijalla oli hankesuunnittelun kautta hyvin tiedossa taloyhtiön oma tahtotila remontin suhteen. Sekin paransi lähtökohtia huomattavasti, Tervomaa ko-rostaa.

Urakoitsijan kanssa haettiin yhdessä keinoja, miten urakkasummaa saadaan pienemmäksi, neuvoteltiin esimerkiksi töiden tekemisestä ilman hupusta, mikä onnistui, vaikka sisälsi merkittävät riskit.

Lisäksi taloyhtiön edustajana hankkeessa toimi Pauli Perttunen, taloyhtiön hallituksen jäsen, pitkän linjan rakennusalan ammattilainen ja FISE-

pätevyyden omaava asiantuntija, jonka tehtävä oli valvoa korjaushankkeen sujumista nimenomaan osakkaiden, asukkaiden ja hallituksen kannalta.

– Varsinaisessa julkisivukorjauksessa ei tullut sellaisia lisätöitä, jotka eivät olisi olleet selvillä jo etukäteen. Eikä urakoitsija myöskään vedonnut niiden osalta sopimukseen sillä perusteella, kuten usein käy, että ne eivät kuulu varsinaiseen sopimukseen, Perttula toteaa.

Lisätöitä jouduttiin tekemään lähes ainoastaan vesikatton osalta, koska sitä jouduttiin korjaamaan enemmän ja laajemmin kuin alun perin luultiin, koska sille ei oltu tehty erillistä kuntotutkimusta.

Hallituksen puheenjohtaja Sari Vidkoppin mukaan urakoitsijan valinnassa ei lähdetty sille tielle, että valitaan edullisin, vaan kiinnitettiin erityistä huomiota urakoitsijan taloudellisiin ja toiminnallisiin edellytyksiin.

– Meillä oli siis 1,5 miljoonan euron arvoinen urakka ja sen perusteella periaate, että urakoitsijalla täytyy olla niin paljon pääomaa, että se kattaa kustannusarvionme kolminkertaisesti. Lisäksi lähtökohtamme työllistämisen suhteen oli se, että ensin työllistetään suomalaisia rakennusmiehiä ja ellei heitä riitä, sitten vasta käytetään ulkomaista työvoimaa, Vidkopp vetää yhteen.

Mitä kaikkea tehtiin?

Vanhojen osakkaiden asentamien parvekelasitusten, parvekkeiden taustaseinien ja julkisivujen uloimman kuoren purku; Parvekkeiden taustaseinien uudelleeneristys ja panelointi, parvekkeiden betonipintojen piikkauspaikkaus ja maalaus sekä parvekelattioiden pinnoitus; Julkisivujen eristys ja levytys; Ikkunoiden ja parvekeovien vaihto; Räystäiden jatko ja vesikatton kunnostus; Uusien parvekelasien asennus.

Lisäksi remontin yhteydessä vaihdettiin uudet modernin tekniikan hissit, joihin mahtuu kunnolla pyörätuolillakin, uusittiin patteriventtiilit ja –termostaatit sekä tehtiin lämmitysjärjestelmän perussäätö, uusittiin ilmanvaihtokoneet ja puhdistettiin kanavisto sekä asennettiin savunpoistoluukut.

Remontin jälkeen uudistettiin vielä pihalueet. Pihasuunnitelman osalta tehtiin yhteistyötä kaupunginpuutarhurin kanssa koko alueen ilmeen parantamiseksi.

Palkintoperustelut:

Erittäin perusteellinen hankesuunnittelu, yhteinen tahtotila ja näkemys toteuttamisessa, saumaton yhteistyö kaikkien eri toimijoiden kesken sekä esimerkillisen hienosti toteutettu osakas-asukas-viestintä.

Toimijat:

*Pääurakoitsija MV-Maalaus Oy Ilkka Koivuniemi
Julkisivumateriaali Steni Finland Oy
Purkutyöt Paupek Oy Pekka Rekola
Ikkunat ja parvekeovet Pihlavan Ikkunat Oy Pekka Simola
Parvekelasitukset Lumon Oy
Vesikattotyöt Icopal Katto Oy Heikki Saurus
Suunnittelu ja valvonta Insinööritoimisto Tähtiranta Oy
Mika Jaalama ja Petri Hulkkonen*

Huoneistokohtaisen vedenkulutuksen mittaus ja laskutus on yksinkertaista ja helppoa



Kaikki alkaa valitsemalla oikeat vesimittarit



- Tarkat ja huoltovapaat Ultraäänivesimittarit
- Etäluettavat mittarit vaikka tuntisarjalla
- Diagnostiset hälytykset vuodosta, väärästä virtaussuunnasta, tyhjästä putkesta
- Langaton M-Bus tiedonsiirto ja dataloggeri
- Yksinkertainen asennus
- Ei kaapelointia

kamstrup.com

kamstrup