



Toteutamme myös huoneistokohtaiset lisäremontitarpeet!

Kaikki remontit samasta talosta

- Linjasaneeraukset
- Vesikatot
- Märkätilat
- Huoneistot
- Toimistot
- Sähkö- ja putkityöt

Remonttipartio tarjoaa asiakkailleen korkealuokkaisen, asukasystävällisen ja kustannustehokkaan ratkaisun. Yhdistämme ammattitaitoisen remonttihenkilöstön käytön ja taitavan työnjohdon niin, että oikea ammattilainen on aina oikeassa paikassa. Kohteemme valmistuvat sovituissa aikatauluissa.

Remontti-Partio

www.remonttipartio.fi

Remonttipartio Oy
Petikontie 1 | 01720 Vantaa | 0207 120 800

LUE LEHTI MYÖS VERKOSTA www.tapiolan.com



Kokeneen konsultin näkemys korostuu menetelmiä valittaessa

Erilainen toteutus putkiremonttille

Testattua ammattitaitoa vuosien kokemuksella – ota yhteyttä, kerromme lisää vaihtoehdoista.

TEKNOPLAN
LVIS - suunnittelu

Insinööritoimisto TeknoPlan Oy
Konalantie 6-8 A, 00370 HELSINKI
Puhelin +358 (0)9 56 559 210

www.teknoplan.fi

Tapiolan AsOy Komsiossa vesijohtosaneeraus toteutetaan pinta-asennus- ja kotelomenetelmällä

Tapiolan Hakalehdossa sijaitsevassa taloyhtiössä on meneillään vesijohtosaneeraus. AsOy Komsio koostuu 230 asunnosta, jotka sijaitsevat 5:ssä kerrostalossa ja joissa on yhteensä 16 linjaa eli porrashuonetta. Näistä noin 190 asunnon kylpyhuoneet uusitaan rakenteiltaan täysin sekä vesijohdot ja sähkökeskus uusitaan. Muihin asuntoihin tuodaan vain uudet vesijohdot ja uusi sähkökeskus. Kaikkien talojen saunasatot kunnostetaan perusteellisesti.

Viemärisaneeraus toteutettiin taloyhtiön vuosina 2010–2011. Pohja- ja tonttivilmäiden sukituksen suoritti Picote Oy Ltd ja pysty- ja kerrosviemäreiden pinnoituksen Uudenmaan Putkipinnoitus Oy. Viemäri ja vesijohtosaneerauksen suunnittelun laati ja valvojana toimii Insinööritoimisto TeknoPlan Oy. AsOy Komsio on Hakalehdon Huolto Oy:n osakas taloyhtiöyhtiö. Arenna Isännöintipalvelut toimii yhtiön isännöitsijänä.

Taloyhtiö valitsi kilpailutuksen kautta vuonna 2011 Remonttipartio Oy:n uusimaan käyttövesiputkiston kellarin vesimittarista kaikkien asuntojen jokaiseen hanaan saakka. Vesijohtosaneeraus pinta-asennusmenetelmällä alkoi viime elokuussa ja se kestää maaliskuulle 2013. Ensimmäinen viidestä talosta on jo valmis ja toinenkin talo valmistuu maaliskuun puolesta välissä.

Kun uudet vesijohdot on sijoitettu porrashuoneeseen, nopeuttaa se asunnossa tehtävää remonttiaikaa. Runkoputket voidaan asentaa ennakkoon jo porrashuoneeseen. Kylpyhuoneen valmiiksi rakentaminen pääsee alkamaan heti purkutöiden jälkeen, koska kylpyhuoneessa ei ole auki putki- tai viemärikuiluja, joihin täytyisi ensin asentaa putket.

– Aikataulu on haastava. Porrashuoneissa on 15 asuntoa, joista keskimäärin 13 on mennyt täydelliseen remonttiin kylpyhuoneiden osalta. Asunnon ja myös koko porrashuoneelinjan osalta remontti kestää 8 viikkoa. Neljän viikon välein alkaa aina uuden linjan saneeraus, joten koko ajan on työt ovat käynnissä kahdessa portaassa, sanoo työnjohtaja Esa Isopahkala Remonttipartio Oy:stä.

Saneerauksen vahvuuksia ovat projektivastuumalli, ammattitaitoinen henkilökunta, asiakasystävällisyys ja tehokas tiedottaminen

– Joka kohteelle nimetään oma projektipäällikkö, joka on aina selvillä missä projektin suhteen



Veli Albrecht viimeistelee vesijohtojen koteloinnin porraskäytävien katon. Tällä tavalla ne on helposti huollettavissa ja ne sijoitetaan katon välilätkän yläpuolelle.



Vasemmalla LVI Projektipäällikkö Tatu Liikenen, toimitusjohtaja Ari Saartoala, projektipäällikkö, rkm Esa Isopahkala ja AS Oy Komsion puheenjohtaja Pertti Litmanen ja varapuheenjohtaja Eija Nyman. Vesijohtosaneerauksen aktiivista väkeä ennen työmaakokouksen alkamista.

mennään ja hoitaa myös kaikki asukasmuutokset, alkukatselmuksent, tiedottamisen ym. Meillä työt tehdään motivoituneen ja sitoutuneen henkilön toimesta, joka on ylpeä omasta ammattiosaamisestaan ja kaikilla tavoitteena on tyytyväinen asiakas. Yrityksen talous on vakaa ja kohta 20 toimintavuoden aikana meillä on referenssikohteita riittävästi ja olemme suorittaneet menestykselliset remontit yhteensä noin 5000 asuntoon.

Remonttipartio Oy:ssä on käytössä ns. projektipäällikkömalli. Projektipäällikkö toimii myös koko porrashuoneelinjan osalta vastaavana työnjohtajana. Kohteen projektipäällikkö pitää asukastilaisuudet, asuntokohtaiset aloituskatselmuksent, huolehtii asukasmuutoksista, suorittaa luovutukset rakennuttajalle sekä toimii yhteyshenkilönä osakkaille ja rakennuttajaorganisaatiolle. Tietyt huolehtii myös työnjohdolle kuuluvat tehtävät. LVI osastolla on oma projektipäällikkö joka toimii yhteistyössä rakennuspuolen kanssa. Projektipäällikkö on lähes kaikessa mukana, joten tietää missä työmaalla mennään.

Remonttipartion vahvuutena on motivoitunut ja ammattilaisista koostuva oma henkilöstö. Pääasiassa erittäin kokeneet

ja hyvät omat asentajat mahdollistavat projektipäällikkö-mallin toteutuksen. Vahvuutenamme on myös se, että lvi- ja sähköasentajat ovat omasta talosta. Kaikki asentajat ovat tottuneet siihen, että työskennellään toisten kodeissa, joissa osassa jopa asutaan remontin aikana.

Yhteistyö As Oy Komsion hallituksen ja TeknoPlan Oy:n suunnittelijoiden kanssa on ollut erittäin hyvää. Hallitus on tehnyt tarvittavat päätökset ripeästi, jotta työt ovat voineet edetä järjestelmällisesti. Asukkaat ja osakkaat ovat olleet pitkämielisiä remontin aiheuttamista haitoista huolimatta.

Tiedottaminen tapahtuu pääasiassa ns. tekstari palvelun kautta. Onneksi lähes kaikki asianosaiset ovat liittyneet tähän palveluun. Järjestelmästä voidaan lähettää yksittäisiä, koko porrashuoneen asukkaalle tiedotusviestejä. Asukkailla on käytössä myös Remonttipartion www-sivuilla oleva asukasportaali. Siellä on ns. kuukausitiedotteita, remonttiin liittyvää materiaalia, aikataulut yms.

Työt ovat edenneet pääasiassa suunnitelmien mukaisesti. Aina joitakin muutoksia joudutaan te-

kemään, kun rakenteet on purettu ja todellisuus paljastuu. Mutta hallitus ja suunnittelijat ovat tehneet tarvittavat päätökset ripeästi, niin työt ovat edenneet hyvin.

Elokuussa alkanut remontti on edennyt asuntojen osalta täysin aikatauluissa. Aloitukset ja valmistuminen takaisinmuuttoa varten on toteutunut päivälleen. Kohta on alkamassa purkutöiden kuudennessa portaassa aikataulun mukaisesti.

Putkiston kunto kannattaa tarkistaa hyvissä ajoin

– Putkiston kunto tulee selvittää ajoissa, jotta välttyttäisiin turhista remonteista tai halutaan välttää putkistojen uusiminen perinteisellä aikaa vievällä ja kalliilla menetelmällä. Liian huonoon kuntoon päässeitä putkistoja ei nimittäin voida eikä kannata kunnostaa sukittamalla tai pinnoittamalla.

– Meidän taloyhtiössä haluisimme painottaa asukkaalle tulevan asumishaitan minimoimista, koska taloissamme asuu runsaasti iäkäästä väkeä. Perinteinen menetelmä, viemäreiden uusiminen kokonaan, olisi tarkoittanut kuukausien evakkoa, mikä puolestaan olisi nostanut muutoinkin sinänsä mittavan remontin kustannuksia merkittävästi. Nyt viemäriremontissa selvitettiin muutaman viikon haitalla.

Vesijohdot puolestaan tehdään kylpyhuoneisiin pinta-asennuksena kokonaan uusiin paikkoihin ja samalla luodaan valmiudet myöhemmin mahdollisesti tehtävälle sähköremontille. Vesijohdot sijoitetaan porrashuoneistoon kotelomenetelmällä. Haitta-aika asukkaalle muodostui kahdeksaksi viikoksi, mikä johtui siitä, että samalla uusitaan 230 kylpyhuoneesta noin 190. Asukkaiden jo valmiiksi aikaisemmin standardien mukaisesti remontoitujen kylpyhuoneet liitetään sellaiseen runkovesijohtoon. Pinta-asennusten etuna on se, että mahdolliset vuodot havaitaan ja voidaan korjata ennen kuin ne aiheuttavat suurempaa vahinkoa rakennukselle.

– Suurempia ongelmia ei ole ollut ja mikä parasta, aikataulut ovat ainakin toistaiseksi pitäneet kiitettävästi. On luonnollista, ettei kaikkia seikkoja pystytty suunnitteluvaiheessa ottamaan huomioon, mutta niistä on voitu sopia hyvässä yhteistyössä suunnittelijan, valvojan ja urakoitsijan kanssa. Saamani palautteen pohjalta asukastytyytyväisyys niin työn laadun kuin tärkeänä pidettyjen tietotuksen suhteen on ollut

Arenna

Arenna on neliöiden hoitoon ja niiden arvon säilyttämiseen erikoistunut yhtiö.

Tarjoamme kiinteistöjen koko elinkaaren kattavat, luotettavat ja monipuoliset isännöinnin ja kiinteistömanagerauksen palveluratkaisut asiakkaan tarpeiden ja toiveiden mukaan räätälöityinä.

Toiminnan laadun takeena Arennalla on ISA:n yhteisöauktorisointi.

Tutustu toimintaamme kotisivuillamme

arena.fi

Arenna Oy

Kivenhakkaajankuja 1, 02650 ESPOO
Puh: 020 177 4850 • Fax: 020 177 4599
asiakaspalvelu.espoo@arena.fi
www.arena.fi

pääpiirteessään hyvää. Taloyhtiö voi remontin jälkeen olla vuosikymmeniä turvallisin mielin vesieristyksen pitävyyden suhteen, sillä remontin jälkeen kaikki kylpyhuoneet täyttävät voimassa olevat viimeisimmän määräykset, sanoo As Oy Komsion hallituksen puheenjohtaja Pertti Litmanen.

Myös As Oy Komsion varapuheenjohtaja Eija Nyman yhtyy saneerauksen myönteisiin arvioihin, koska työ on tehty hyvällä ammattitaidolla ja osakkaiden erikoistoivomukset joustavasti huomioon ottaen. Nyt, kun työstä on tehty noin neljännes, on aikataulukin ainakin tähän asti pitänyt täysin. Lisäksi hän korostaa suunnitelmien tärkeyttä. Niiden tulee olla hyvin ja luotetta-

vasti tehty ja valitut toteutusmenetelmät aikaisemmillä näytöillä hyväksi todetut. Työn aikana ulkopuolinen ammattitaitoinen valvoja on ehdoton edellytys. Lisäksi on hyvä, jos asuntoyhtiön hallituksen edustajat voivat olla aktiivisesti mukana työn kulun seurannassa. Meillä se on toteutettu siten, että kolme hallituksen eläkkeellä olevaa jäsentä osallistuu kaikkiin työmaakokouksiin. Näin hallitus pysyy jatkuvasti ajan tasalla urakan etenemisessä. Työmaakokouksissa hallituksen edustajia on riittävästi, jotta voidaan tehdä eteen tulevissa ongelmissa ja muutostarpeissa hyvin nopeita päätöksiä, sanoo Eija Nyman.

Eva Kivilaakso-Wellmann



AsOy Komsion Hakalehdossa sijaitsevassa viidessä asuintalossa on yhteensä 230 asuntoa, jotka on rakennettu 1963–1964. Talot on suunnitellut arkkitehti Sakari Nironen.