Tapiolan Lämpö Oy edistää peruskorjaushankkeiden toteutumista:

Kumppanuudesta kustannushyötyä ja vahvuutta

Tapiolan Lämmössä on jo pitemmän aikaa panostettu siihen, että sen isännöimät asiakasyhtiöt saavat asianmukaista ja hyvää korjaussuunnittelua. Laadukkaan suunnittelun avulla taloyhtiön peruskorjaushankkeita on voitu toteuttaa hallitusti, aikataulussa ja kustannustehokkaasti. Samaa pitkäjänteistä otetta ja hyötyä Tapiolan Lämpö pyrkii aikaansaamaan peruskorjaushankkeiden rakennusurakoihin, niiden tehokkaaseen ja laadukkaaseen toteutukseen asiakasyritysten hyödyksi.

– Tapiolan Lämpö pyrkii kehittämään korjausprosesseja suuntaan, jossa korjauskustannusten nousua voidaan leikata ja asiantuntijapalveluiden riittävyys voidaan taata mm. jaksottamalla ja yhdistelemällä hankkeita sekä laatimalla tarkempia saneerausaikatauluja tuleville vuosille. Korjaushankkeiden hallittu toteutus vaatii myös asiakasyhtiöltä keskinäistä yhteistyötä, ennakkoluulotonta suhtautumista ja päätöksentekokykyä.

Haastammekin rakentajia asiakasyritystemme peruskorjaushankkeiden toteutuksen ja käytäntöjen kehittämiseksi ja edelleen kustannushyötyjen aikaansaamiseksi asiakasyrityksemme eduksi, sanoi toimitusjohtaja **Hannu Tarsaranta,** Tapiolan Lämpö Oy:stä. Osana tätä kehittämistyötä Tapiolan Lämpö Oy järjesti asiakastilaisuuden 27.11.2007, jossa alan asiantuntijat alustivat peruskorjauksiin liittyvistä ajankohtaisista aiheista. Tilaisuuteen kutsuttiin Tapiolan Lämpö Oy:n isännöimien asiakasyritysten hallitusten puheenjohtajia yhteisessä sekä Olarin Huolto Oy:lle että Tapiolan Lämpö Oy:lle järjestetyssä asiakastilaisuudessa.

– Rakennuslupa käsittelyä on pyritty kehittämään Espoossa olemassa olevien resurssien puitteissa. Ennakkolupamenettely helpottaa rakennuslupahakijaa merkittävällä tavalla. Huolellisella ennakkokäsittelyllä rakennusluvan myöntämistä voidaan edistää ennakkoon. Hakemusten asiakirjojen ja suunnitelmien alustavien tarkistusten mukaisesti lupavalmistelijat antavat arvion lupahakemusten käsittelyajasta ja päätöspäivämäärästä.

– Kaupunginhallituksen 15.10. 2007 päätöksen mukaisesti aiomme myös valmistella mahdolliset jälkiasennushissi-päätökset turvallisuuden osalta pelastuslaitoksen lausunnon mukaisesti. Hissin jälkirakentaminen suositellaan tehtäväksi rakennusrungon ulkopuolelle, ottaen kuitenkin huomioon rakennuksen ulkoarkkitehtuuri. Jos hissi rakennetaan nykyiseen porrashuoneeseen tarvitaan myöntävään päätösesitykseen pelastuslaitoksen puoltava lausunto ao. hankkeesta. Hissin rakentamista tutkitaan siis aina tapauskohtaisesti ja jos portaan kaistaleveys kapenee voidaan joutua rakentamaan paikan päälle koekuilu ennen luvan myöntämistä. Jälkiasennushissi-luvat päättää rakennuslautakunta.

– Ennen lupahakemuksen sisään jättöä on neuvoteltava sekä pelastuslaitoksen että rakennusvalvonnan lupavalmistelijan kanssa.

Hissin rakentamisesta on rakennusvalvonnan toimesta valmisteilla ohje rakennusjärjestyksen liitteeksi.

– Uutena asiana rakennusvalvonnassa on myös uusi rakennuslupakäytäntö, jonka mukaisesti rakennuslupa alle 1000 m² kiinteistölle päätetään virkamiespäätöksenä ja 1000 m² ja sitä suurempien kiinteistöjen rakennusluvat osoitetaan rakennuslautakunnalle, sanoi Espoon kaupungin rakennuslupapäällikkö **Veronica Rehn-Kivi.**

Kuvassa vasemmalta toimitusjohtaja Hannu Tarsaranta sekä isännöitsijä Arto Huttunen, Tapiolan Lämpö Oy:stä, Esko Lahtinen, LVI-insinööri, SNIL, Insinööritoimisto Reijo Patronen Oy:stä, lvi- insinööri Mikael Eerola, rakennusvalvontapäällikkö Veronica Rehn-Kivi, Espoon kaupungista, toimitusjohtaja Juha Salmi, Suomen Asuntotietokeskuksesta, markkinointipäällikkö Lars Lindeman NCC Rakennus Oy:stä ja kehityspäällikkö Martti Ojajärvi, YIT Rakennus Oy:stä.

Tavoitteena asukaslähtöinen perusparantaminen

– Asuinkerrostalojen peruskorjaus- ja -parannustarve kasvaa lähivuosina erittäin voimakkaasti. Pääosa asuinkerrostaloistamme on rakennettu 1950–70 –luvuilla. Niissä on lähitulevaisuudessa pakko tehdä merkittäviä peruskorjaus- ja parannustoimenpiteitä. Ns. vaipparakenteisiin (vesikatto, julkisivu, ikkunat, parvekkeet) liittyvä korjaustarve on 2010-luvulla nelinkertainen 1990-lukuun verrattuna. Putkiremonttien tarve on vielä tätäkin suurempi. Jotta ikääntyvät talot ja asunnot vastaavat paremmin eri asukasryhmien muuttuvia tarpeita ja vaatimuksia, tuotantokeskeisestä peruskorjaamisesta on päästävä asukaslähtöiseen asumisen tasoa nostavaan perusparantamiseen, sanoo toimitusjohtaja **Juha Salmi Asuntotietokeskuksesta** (www.asuntotieto.com/) ja tunnettu vetäjä **MTV 3:n kanavan "Joka Kodin Asuntomarkkinat"** ohjelmasta.

– "Ryhmäremonteissa", joka tarkoittaa että useat taloyhtiöt toteuttavat peruskorjaushankkeensa yhteistyössä kuten tehtii menestyksellisesti mm. Helsingin Maunulan asuinalueella toteutettaessa tietoliikenneratkaisuja tai AsOy Satakallion mittavissa putkikorjauksissa kolmessa vaiheessa on voitu todeta, että yhteistyöllä voidaan saavuttaa merkittäviä kustannushyötyjä ja varmistaa osaavat resurssit aina hankkeen kuntoarvioiden, kuntotutkimusten suorittamisesta ja suunnittelusta lähtien hankkeen projektijohtamiseen ja toteutukseen saakka. NCC tarjoaa kokonaisvaltaisia kokonaisvaltaisia ratkaisuja asuinrakennusten korjaustarpeisiin. Myös NCC:n korjauskalenteriin kannattaa tutustua. Se on on erityisesti taloyhtiöille ja isännöitsijöille suunniteltu ilmainen työkalu taloyhtiön korjaustarpeiden kartoittamiseen ja korjauskustannusten alustavaan arviointiin. Syöttämällä korjauskalenteriin taloyhtiön perustiedot, hausta saadaan raportti taloyhtiön tulevista korjaustarpeista ja niiden kustannuksista. Raporttia voidaan hyödyntää korjausten suunnittelussa ja taloyhtiön päätöksenteossa sanoi, markkinointipäällikkö **Lars Lindeman** NCC Rakennus Oy:stä. Korjauskalenterin löytää NCC:n internet-sivuilta: **http://www.ncc.fi**

– YIT Taloyhtiöpalvelut -ratkaisu tarjoaa asukaslähtöisen korjausten toteutustavan, jossa yksi toimija toteuttaa kokonaispalveluna kiinteistön korjaukset ja uudistamisen. Konsepti tähtää korjaustarpeiden ennakointiin ja suunnitelmalliseen toteutukseen. Konseptissa on huomioitu lisäksi korjauksenaikainen asukastyytyväisyys muun muassa viestintäratkaisuiden kehittämisellä sekä sijaisasuntojärjestelyillä. YIT Taloyhtiöpalvelut mahdollistaa vanhan kiinteistön päivittämisen uudisrakennuksen tasolle myös kiinteistötekniston järjestelmien osalta. Taloyhtiöillä on valittavana mm. mediakoti, automaatio- ja turvaratkaisut.

– YIT Taloyhtiöpalvelut ovat kehittäneet myös YIT hankeoptimointi mallin johon voi tutustua YIT internetsivuilla **www. yithankeoptimointi.fi.** Hankeoptimoinnin avulla taloyhtiön toimijat voivat arvioida taloyhtiön remonttien suuruusluokkia ja niiden vaikutusta asumiskustannuksiin.

Ohjelma laskee taloyhtiön remonteille pääomavastikkeen suuruuden asuntoneliötä kohden kuukaudessa tilanteessa, jossa koko remontti rahoitetaan yhtiön ottamalla lainalla.

Remontin kustannustieto on kussakin remonttityypissä tavanomainen alan tilastoista saatava keskimääräinen kustannus, jota voit itse muuttaa oman arviosi pohjalta muuttamalla näytettyä yksikköhintaa +/– % ylös- tai alaspäin. Tulostuksena asumiskustannukset voidaan selvittää euromääräisesti pinta-alaa ja kuukautta kohden. Omien kuukausittaisten asumismenojen suuruusluokan saa kertomalla luvun huoneiston pinta-alalla, sanoi kehityspäällikkö **Martti Ojajärvi** YIT Rakennus Oy:stä.

Eva Kivilaakso-Wellmann

Kuvassa vasemmalla hallituksen puheenjohtaja Vesa Lentonen Olarin Huolto Oy:stä ja AsOy Pohjanruskosta ja hallituksen puheenjohtaja Pirjo Pentikäinen Tapiolan Lämpö Oy:stä ja As Oy Pohjantaipaleesta. AsOy Pohjanruskon ja AsOy Pohjantaipaleen hallitukset ovat päättäneet selvittää edellytykset ja laatia esityksen peruskorjaushankkeen sisältäen putkistosaneerauksen toteuttamisen em. asunto-osakeyhtiöiden yhteishankkeena. Tj. Hannnu Tarsaranta Tapiolan Lämpö Oy:stä keskellä.

BLOSIUS
kylpyhuoneremontit
rakentaa ja saneeraa kylpyhuoneessa
meiltä kokonaistoimitus
AAA
www.kylpyhuoneremontti.fi
Hämeentie 21, 00500 Helsinki (Sörnäinen) puh. 09 - 726 3500
Unikkotie 2, 01300 Vantaa (Tikkurila) puh. 09 - 289 900
Piispansilta 20 02230 ESPOO (Iso-Omena) puh. 09 - 466900

Hissejä hissittömiin taloihin!
AMSLIFT OY
ElectroCity D4
20520 Turku
puhelin 02 410 1711
telefax 02 241 0044
Tarjouspyynnöt:
info@amslift.fi
A Modern Solution
www.amslift.fi

Kun ostat tai myyt – Ota yhteys.
www.opkk.fi
OP-KIINTEISTÖKESKUS
Hauskaa Joulua ja Onnellista Uutta Vuotta!
Helsingin OP-Kiinteistökeskus Oy LKV
TAPIOLAN TOIMISTO
Länsituulentie 8, 02100 Espoo.
Puh. 010 255 5930, fax 010 255 5939
ISO OMENA
Piispansilta 11, 02230 Espoo.
Puh. 010 255 5935, fax. 010 255 9375
LEPPÄVAARAN TOIMISTO
Läkkisepänkuja 4, 02650 Espoo.
Puh. 010 255 5960, fax. 010 255 9445
Asuntokauppaa jo yli 50 vuoden kokemuksella.