

SUOMEN

6/2011

Kiinteistölehti

ALANSA LAAJALEVIKKISIN ASIANTUNTIJA VUODESTA 1925 · JOUYLI 110 000 LUKIJAA

8 €

Vedenkäsittely
lykkäsi
putkiremonttia

Talo kärejoi,
maksako
vakuutus?

Väärin asennettu
hormi voi polttaa
talon

Voimala pyörii
talon katolla

Vuokranantajan
keittiöremontti

Grilli
kuumana
parvekkeella

**Löysimme
talkkarin!**



Ari Miettinen näyttää yhtiön hankkiman laitteiston suodatinta, joka alussa likaantui kovasti, koska puhdisti sakkautuneita pattereita kiertoveden epäpuhtauksista.

ERI VAIHTOEHTOJA PITÄÄ VAATIA

Aina kannattaa tutkia tarkkaan, milloin isoihin korjauksiin kannattaa ryhtyä. Oikeilla tilannetiedoilla voi punnita eri vaihtoehtoja, esimerkiksi pinnoituksia, Ari Miettinen korostaa.

Taloyhtiö voi tukeutua vain isännöitsijän tai avuksi valitun konsultin ammattitaitoon. Näiden perusteella taloyhtiö käynnistää isot remontit. Jos ammattitaitoa ei olekaan, kuka vastaa?

Särkiniemen Haka riitautti alkuperäisen kuntotutkimuksen, mutta osapuolet pääsivät sovintoratkaisuun ilman kallista oikeuskäsittelyä.

– Nämä ovat vaikeita asioita. Nahkapäätös siitä olisi tullut ja jälleen lisäkustannuksia. Yhtiökokous päätti, että siihen ei lähdetä.

Puheenjohtajaa ihmetyttää, että ammattilaisina pidetyt henkilöt antavat ainoana vaihtoehtona vain ennenaikaisen ja kalliin linjasaneerauksen. Onko se viiteliäisyyden puutetta vai pelaamista varman päälle?



Tutkimuksen tulos oli liian yksioikoinen. Taloyhtiö siirsi lopulta LVI-remonttinsa teon tulevaisuuteen.

Taloyhtiö uskoi tutkimusta aluksi ja käynnisti pikaisesti hankesuunnittelun, johon se käytti konsulttipalkkioineen 160 000 euroa. Silloin remmiin astui taloyhtiön hallituksen uusi puheenjohtaja **Ari Miettinen**, rakennusalan ammattilainen ja sähkölaitteistojen pätevytynyt kuntotutkija.

– Jo nopealla lukemisella huomasin heti, että kuntotutkimus oli asiantuntematon. Pian ilmenikin, ettei tekijä ollut pätevytynyt.

Monivaiheisen tapahtumaketjun lopputuloksena Särkiniemen Haka päättyi keväällä 2009 siirtämään remonttia ja asentanut samana kesänä käyttövesi- ja lämmitysverkostoon vedenkäsittelylaitteiston.

Vedenkäsittelylaitteisto lykkäsi putkiremonttia

Kuopiolainen As Oy Särkiniemen Haka teetti putkistojen kuntotutkimuksen vuonna 2007. Tutkimus ei jättänyt vaihtoehtoa: putket vetelivät viimeisiään. Noin kuuden miljoonan euron täydellinen linjasaneeraus oli syytä tehdä parin kolmen vuoden aikana.

Teksti ja kuvat: Anna-Liisa Pekkarinen.

Yhtiö oli kuullut muilta taloyhtiöiltä hyviä käyttäjäkokemuksia. Laitteisto maksoi noin 15 000 euroa.

– Toki meilläkin on putkistot uusittava joskus, mutta ennenaikaisesti tehtynä se on tarpeettoman kallista varmuuden maksimoimista, Miettinen kiteyttää.

Vedenkäsittelylaitteella ongelmat hävisivät

Särkiniemen Haka on vuonna 1969 rakennettu 88 asunnon taloyhtiö. Taloista yksi on kahdeksankerroksinen ja kaksi kolmikerroksista. Yhtiössä oli ollut joitakin pieniä putkivuotoja ja hanojen vaihtoja, mutta ongelmallisimmat olivat epätasaisesti lämpiävät patterit. Osa asunnoista oli liian viileitä, osa liian kuumia. Myös patteriventtiileitä vaihdettiin, koska pattereissa virtaava vesi sakkautui ja tukki ne.

Huoltomies joutui usein korjaushommiin.

– Ongelmat olivat kokemukseni mukaan silti suhteellisen vähäisiä, jotta laajamittaista, kuntotutkijan suosittamaa miljoonien remonttia olisi tähän hetkeen tarvittu, Miettinen linjaa.

Asian vahvisti myös VTT:n tekemä kuntotutkimus, jonka mukaan putkien seuraava tarkistuskuvaus on tarpeen vuonna 2014.

Kun taloyhtiö oli asennuttanut vedenkäsittelylaitteiston, lämmöt tasaantuivat. Kylmistä asunnoista ei tule enää valituksia linjojen päästäkään. Vedenlaatu parani ja vesi tulee heti kuumana ja nopeasti. Hanojen ja sulkuventtiilien vaihdot loppuivat sakkautumien liuettua, eikä pistemäisten syöpymien aiheuttamia putkivuotoja ole ollut.

Mitä yhtiö hyötyi?

– Eniten hyödyimme tietenkin siitä, että emme tehneet kallista linjasaneerausta. Aikanaan asia tutkitaan uudelleen, jolloin tilanteet voivat olla jo kokonaan toiset. Koska verkoston uusiminen tuskin on välttämätöntä ja taloviemärin, pohjaviemärit ja viemäriputket voisi pinnoittaa. Käyttövesiputkisto uusitaan, kun se on tarpeellista, suunnittelee Miettinen.

Lisäksi Miettinen kertoo, että yhtiövas-tike on voitu pysyttää ennallaan.

– Yleisestä kustannustason noususta huolimatta – muun muassa kaukolämpö on kallistunut 16 prosenttia – meidän ei tarvinnut korottaa yhtiövastiketta, koska

huoltokustannukset vähenivät ja energialaskumme pienehi.

Energiankulutuksen pienenemisen syyksi Miettinen arvioi sitä, että kun sakka oli tarttuneena järjestelmässä, alkoi se Bauerilla irrota ja poistua järjestelmästä ja siksi patterit alkoivat lämmitä tasaisesti.

Myös koko lämmitysjärjestelmän lämmönsiirron hyötysuhde parani: Patterit luovuttivat lämpönsä tehokkaammin, putkiston siirtohäviöt pienenivät ja lämmönvaihdin puhdistui. Talo pysyi lämpimänä, vaikka verkostoveden menolämpötila säädettiin 8 astetta pienemmäksi.

– Laskin, että säästöksi kovilla pakkasilalla tuli runsaat 2000 euroa kuukaudessa, kun kulutus putosi noin 19 prosenttia.

Miettinen neuvotteli kaukolämpölaitoksen kanssa tilausvesivirran kuutio-tilavuuden pienentämisen 8,8 kuutiosta kuuteen siirtohäviön pienenemisen vuoksi. Siitäkin tuli noin 2 200 euron säästö vuodessa, koska perusmaksu pienehi.

Myyntihinnat nousivat

Särkiniemen Hakassa ovat asuntojen hinnat taas kohdallaan, kun ostajien arastelemaa putkiremonttia ei tullut. Muutama ennätti hätäpäissään jo asuntonsa myydä alihintaan, koska heillä oli uskomus remontin pikaisesta alkamisesta.

Yhtiö korjaa nyt vaihteittain ja pikkuhiljaa, vastuullisesti huolta pitäen. Parhaillaan ovat menossa kylpyhuoneiden uusimiset. Käyttövesiputket he uusivat, kun todellinen tarve on.

– Jos taloyhtiön hallinnossa olisi eri alojen ammattilaisia, se olisi taloyhtiölle suuri etu, mutta harvoin näin on, Miettinen toteaa.

Vedenkäsittelylaitteiston hankintakustannuksen yhtiö katsoo jo saaneensa takaisin säästyneinä energiakustannuksina. Bauerin laitteisto on maksanut itsensä ja tuonut säästöjä taloyhtiölle. Laitteisto toimii aikanaan myös uusissa putkissa, eikä ole hetkellinen kertainvestointi. ■

(Särkiniemen Hakan kuntotutkimusjupakkaa käsiteltiin Suomen Kiinteistölehdessä 6/2009).

Äidin
veroinen
ongelman-
ratkoja.

asianajotoimisto
JURIDIA

Fabianinkatu 29 B, 00100 Helsinki
Puh. 010 684 1300
www.juridia.com