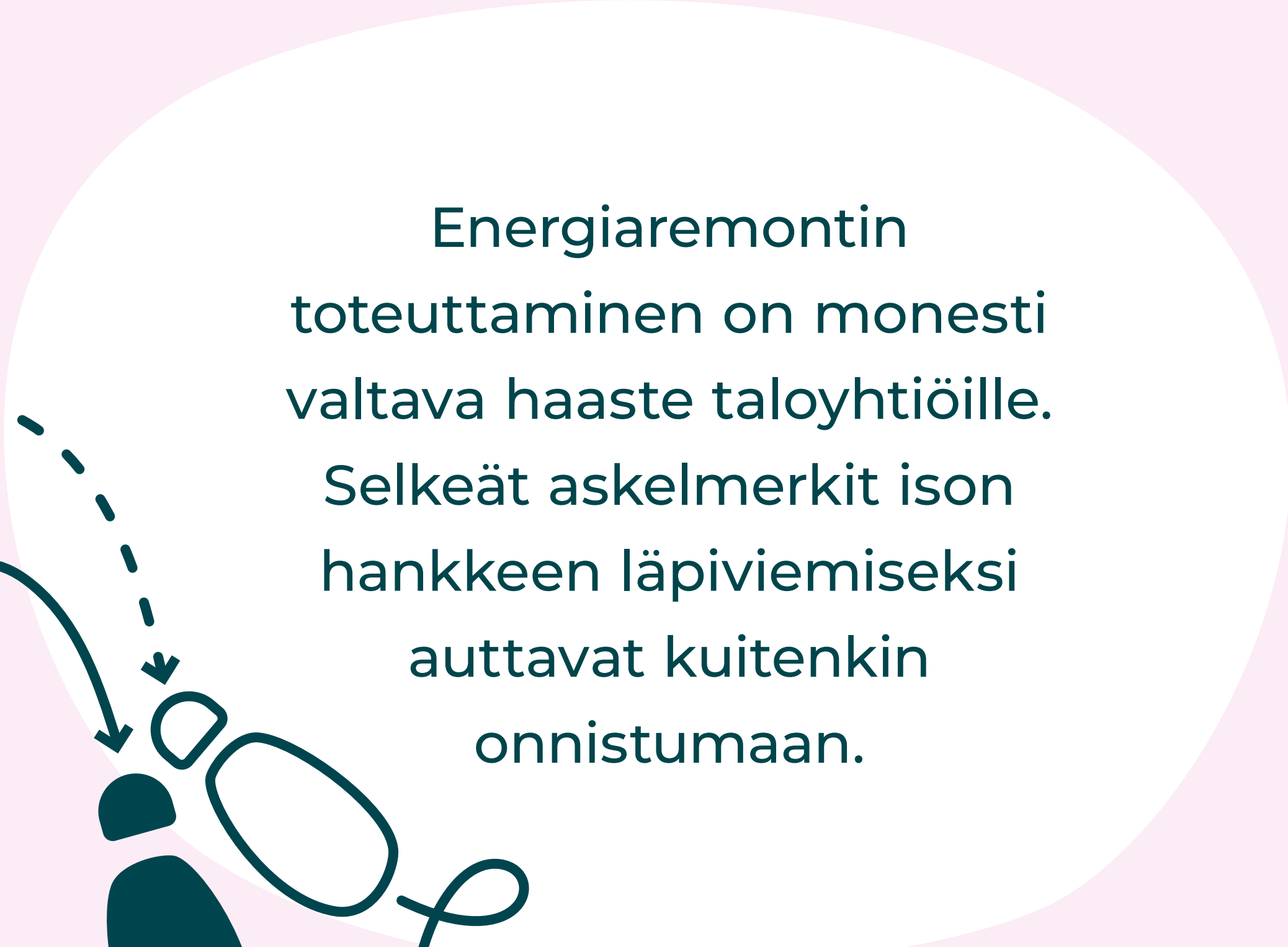


Onnistuneen energiaremontin askelmerkit

ilmastoinfo





**Energiaremontin
toteuttaminen on monesti
valtava haaste taloyhtiöille.
Selkeät askelmerkit ison
hankkeen läpiviemiseksi
auttavat kuitenkin
onnistumaan.**

Näiden askelmerkkien tarkoituksena on auttaa selkeyttämään eri vaiheita ja tehtäviä, jotta taloyhtiön energiaremontti ei tuntuisi mahdottomalta haasteelta, vaan aivan toteuttamiskelpoiselta projektilta.

Painotamme ohjeissa isännöitsijän tehtäviä ja rooleja, jotta sinun olisi helpompi tukea taloyhtiötä energiaremontin läpi. Isännöitsijän rooli hankkeen valmistelussa on merkittävä. Sinä mahdollistat osaltasi hankkeen toteutumisen. Isännöitsijä pitää huolen siitä, että yhtiön toiveet remontin sisällöstä pysyvät selkeinä läpi hankkeen ja ovat tiedossa kaikkien osapuolten kesken.

**ISÄNNÖITSIJÄN TÄRKEIMMÄT TEHTÄVÄT
KOKO HANKKEEN AIKANA:**

- Päätösten varmistaminen
- Rahoituksen riittävyyden seuraaminen
- Prosessin käynnissä pitäminen



Jokainen hanke katsotaan omanaan ja vastuut määritellään kirjallisesti ennen hankkeen alkua.

Oppaassa esiteltyn työnjakoon kuuluu paljon tehtäviä, jotka ovat sekä isännöitsijän että hallituksen käsissä. Näissä kohdissa täytyy sopia tarkemmin, mitä kukin tekee, jotta tehtävät tulevat hoidettua. Katso oppaan lopusta työkirja hankkeen edistämistä. Pääset siinä tekemään tarvittavat muutokset työvaiheista ja vastuista, jotta saat muokattua remontin edistämistä taloyhtiön tarpeisiin soveltuvaksi.





**Lintuperspektiivi
energiaremonttiin:
hahmotetaan kokonaiskuva**



YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖS
Aloitetaanko hankesuunnittelu?



YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖS
Jatketaanko hanketta, tilataanko lisäselvityksiä vai etsitäänkö uusia polkuja?



YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖS
Jatketaanko urakkavaiheeseen?



- A) Tahtotila & tiekartta
- B) Kuntoarvio, PTS ja energiatarkestus
- C) Turhan kulutuksen karsiminen pienillä toimilla ja käyttäytymisen muutoksella

- Tavoitteen määrittely
- Kustannusarviot
- Rahoitus & maksusuunnitelma
- Aikataulu & vaikutus asumiseen
- Osakkaiden toiveet
- Teknisten vaihtoehtojen kartoittaminen
- Lupatarpeen arviointi

- Yksityiskohtaiset suunnitelmat urakan jokaisesta osasta mm. piirustukset
- Moniosaisen urakan remonttien vaiheistaminen

- Laaditaan hyvä tarjouspyyntö, joka mahdollistaa tarjousten vertailun keskenään
- Kilpailutetaan urakoitsijat: parhaat haastatteluun
- Tarkennetaan urakan kesto, aikataulu & rahoitus

- Käynnistetään urakka & seurataan edistymistä
- Seurataan budjetin toteutumista
- Päätetään urakka ja otetaan se vastaan

- Vikojen & puutteiden reklamointi ajallaan
- Varmistetaan, että kaikki osaavat käyttää uusia laitteita & asua energiatehokkaasti
- Varmistetaan kulutusseurannan avulla remontin tavoitteiden toteutuminen ja järjestelmien toimivuus

← ASUKASVIESTINTÄ →

1

2

3

4

5

6

**Sitten laskeudutaan
sammakkoperspektiiviin...**



Tarveselvitysvaihe

Hankkeen alussa kannattaa tehdä huolelliset selvitykset niin asukkaiden tahtotilasta kuin kiinteistön kunnosta ja kulutushistoriasta. Näiden jälkeen kannattaa järkeistää taloyhtiön kulutusta. Turhan kulutuksen karsimisella on suuri merkitys ison hankeinvestoinnin kannattavuuden varmistamisessa.

A) Taloyhtiön tahtotilan selvittäminen ja tiekartan laatiminen = mihin taloyhtiö pyrkii?

Isännöitsijä esittelee hallitukselle yhtiön tiekartan laatimista. Tahtotilan selvittäminen aloitetaan asukaskyselyllä. Tulosten perusteella laaditaan tiekartta sen toteuttamiseksi. Tätä kutsutaan myös strategian laatimiseksi.



SISÄISTÄ

Taloyhtiö ei ole vain kiinteistö. **Se on monen ihmisen koti.** Siksi on tärkeää, että taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä tähdentävät asukaskyselyn merkitystä. Kertokaa asukkaille, että asumiseen kuuluu olennaisena osana:

ASUMISEN TERVEELLISYYS

- Sopivat huonelämpötilat niin kesällä kuin talvella.
- Toimiva ilmastointi
- Ehjät rakenteet

ASUMISEN TURVALLISUUS

- Rakenteiden kuntoa tarkkaillaan ja viat korjataan viipymättä.
- Energiankulutusta tarkkaillaan ja lämmitysjärjestelmän kunto varmistetaan ennen lämmityskauden alkua.
- Pihalla liikkuminen on turvallista ja valaistus on riittävää.

Työvaiheet & työnjako



ISÄNNÖITSIJÄ

HALLITUS

1

Taloyhtiön tahtotila- ja tiekartta -konseptin esittely hallitukselle.



Päätetään, tehdäänkö tahtotila- ja tiekartta taloyhtiölle.



Laaditaan kysely taloyhtiön asukkaille ja osakkaille.



Viestitään asukkaille kyselystä ja sen tarkoituksesta.



Kerätään kyselystä saadut vastaukset ja laaditaan tahtotila.



Käydään läpi tahtotila ja mahdollinen kuntoarvio sekä energiatarkastuksen raportti.



Esitellään ja vahvistetaan taloyhtiön tahtotila ja tiekartta asukkaille ja osakkaille.



Dokumentti taloyhtiön tahtotilasta ja tiekartasta liitetään isännöitsijätodistukseen ja jaetaan asukkaille ja osakkaille.



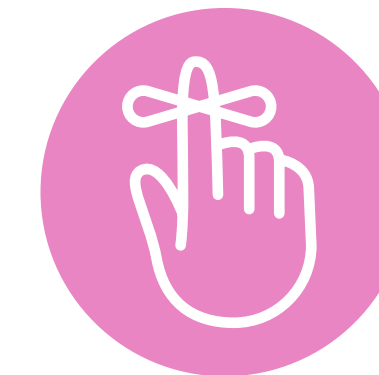
ASUMISEN ENNAKOITAVUUS

- Taloyhtiön taloudesta huolehditaan siten, että asukkaat voivat suunnitella omaa talouttaan ja suoriutua asumisen kuluista ilman huolia.

ASUMISEN TULEVAISUUS ILMASTONMUUTOKSEN EDETESSÄ

- Rakenteiden kestävyys eri sääoloissa
- Helteiden vaikutukset asumismukavuuteen
- Osakkaan vastuu kiinteistön hoidosta ulottuu oman asumisen jälkeiseenkin aikaan.

MUISTA



Isännöitsijä on eteenpäin liikuttava voima! Ehdota taustaselvitysten tekemistä, jos taloyhtiössä ei ole tarpeeksi tietoa yhtiön kiinteistön kunnosta ja asukkaiden tahtotilasta. Ilman riittävää tietoa ei osata valita kannattavia korjaustoimenpiteitä.



HYÖDYNNÄ

Ota tästä valmis materiaali käyttöösi

- Tiekarttaesitys hallitukselle
- Asukaskyselypohja
- Tiekarttamalli
- Tiekarttaesitys yhtiökokoukselle

B) Selvitetään taloyhtiön kiinteistön kunto: kuntoarvio ja PTS sekä energiatarkastus

Kuntoarvion avulla saadaan tietää, millaisessa kunnossa kiinteistö on ja mitä remontteja taloyhtiöllä on edessään. PTS:n eli pitkän tähtäimen suunnitelman avulla tulevat remonttitarpeet asetetaan tärkeys- ja toteuttamisjärjestykseen. PTS:n tulosten pohjalta laaditaan KPTS eli kunnossapitotarveselvitys. Energiatehokkuuteen vaikuttavia nostoja ovat esim. lämmitys- tai ilmanvaihtojärjestelmän tasapainotus.

Pelkkä kuntoarvio ei välttämättä riitä remontin pohjatiedoiksi. Motivan mallin mukainen taloyhtiön energiatarkastus kertoo, millainen energiasäästöpotentiaali kiinteistöllä on. Pyydä aina kuntoarvio tarjouksen yhteydessä. Hinta myös energiatarkastukselle.



MITÄ ENERGIATARKASTUKSESSA KÄYDÄÄN LÄPI?

- Lämmönjakohuoneen laitteiden tarkastus.
- Lämmönjakoverkoston toiminnan tarkastus yleisissä tiloissa ja pistokokeina muutamassa asunnossa.
- Ilmanvaihtojärjestelmän toiminnan tarkastaminen.
- Vesijohtoverkon painetason ja veden lämpötilojen tarkastaminen.
- Lämmön, sähkön ja veden kulutus ja trendit, vertailu vastaaviin kiinteistöihin.
- Yleisten tilojen valaistuksen toiminnan tarkastaminen.

MITÄ RAPORTISTA SELVIÄÄ?

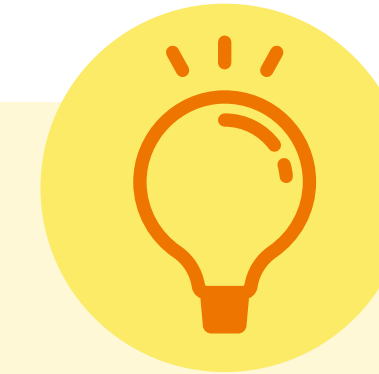
- Viat ja puutteet
- Toimenpidesuositukset (säädöt, korjaukset, huollot sekä mahdolliset uudet investoinnit)
- Lisäselvitystarpeet toimenpiteistä esimerkiksi tietyn teknologian sopivuudesta taloyhtiölle.
- Karkea arvio taloyhtiön mahdollisuudesta hyödyntää kulloinkin tarjolla olevia korjausavustuksia.

Työvaiheet & työnjako



	ISÄNNÖITSIJÄ	HALLITUS
1) Kilpailutetaan kuntoarvion ja energiatarvituksen tekijät.	✗	
2) Valitaan energiatarvituksen tekijä.		✗
3) Käydään läpi raporttien tulokset yhdessä laatijan kanssa.	✗	✗
4) Täydennetään tulosten pohjalta KPTS tai laaditaan laajempi korjausohjelma ja tarkennetaan tarvittaessa tiekarttaa.	✗	✗
5) Esitellään KPTS ja korjausohjelma yhtiökokoukselle.	✗	✗
6) Haetaan yhtiökokouksen päätös hankesuunnittelun aloittamiselle.	✗	✗
7) Kartoitetaan helpot toimet energiankulutuksen parantamiseksi. <i>(ks. seuraava kohta c).</i>	✗	✗

VINKKI



Tiedottamisvastuu on pääasiassa hallituksella. Pienetkin asiat kannattaa viestiä asukkaille. Tämä vähentää remontin vastustusta, epäluuloja ja juoruja. Samalla asukkaat tulevat kuulluiksi ja ovat mukana prosessissa. Ehdota hallitukselle tiedottamisvastaavan nimeämistä hankkeelle.

Auta hallitusta laatimaan viesti, johon on listattu:

- Kiinteistön kuntoarvioinnissa tehtävät tutkimukset
- Tutkimusten aikataulu
- Pyyntö asukkaille ilmoittaa huomaamistaan rakenteellisista vioista, jotta kiinteistön kunnosta saadaan mahdollisimman kokonaisvaltainen kuva.
- Aikataulu, jolloin voidaan kokoontua yhtiökokoukseen ja käydä läpi tuloksia sekä päättämään jatkosta.

C) Turhan kulutuksen karsiminen

Taloyhtiön kulutuksesta voidaan huoltamalla, säätämällä ja asukaskäyttäytymistä muuttamalla poistaa täysin turhaa kulutusta ilman isompia investointeja. Turhaa kulutusta on sellainen energiankäyttö, jolla ei enää paranneta asumisolosuhteita, esim. lämpö- ja vesivuodot.

TOP 3 -Säästökohdetta ennen energiaremonttia

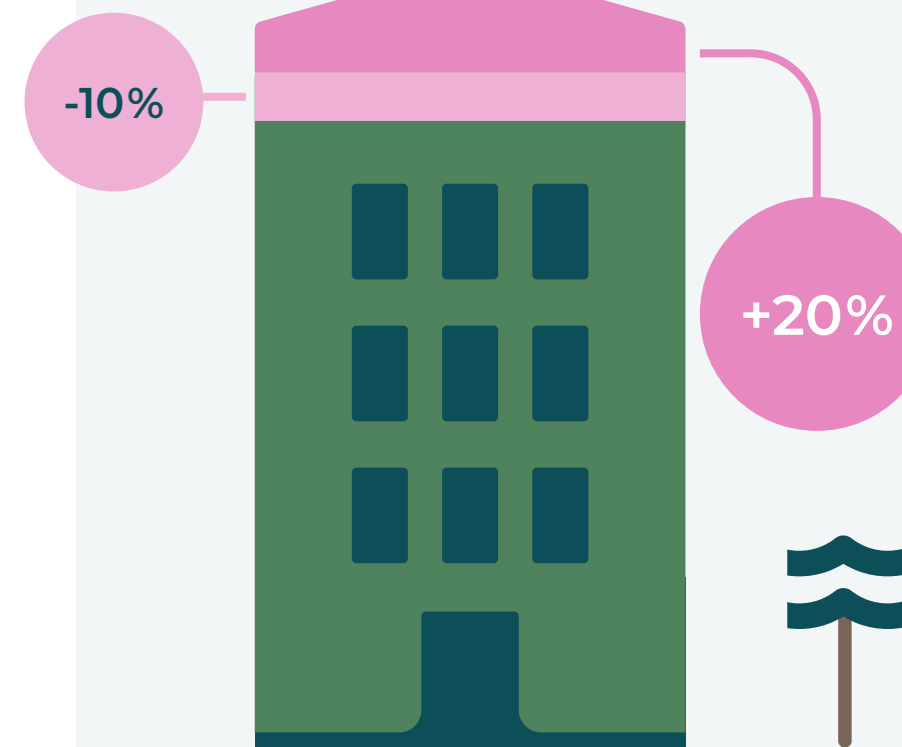


PERUSKULUTUS

Peruskulutus eli laskennallinen kulutus muodostuu järjestelmien ja rakenteiden kokonaisuudesta. Niiden kunnosta tulee huolehtia. Oikea-aikainen ja säännöllinen ja huolto varmistaa, ettei energiaa mene hukkaan.

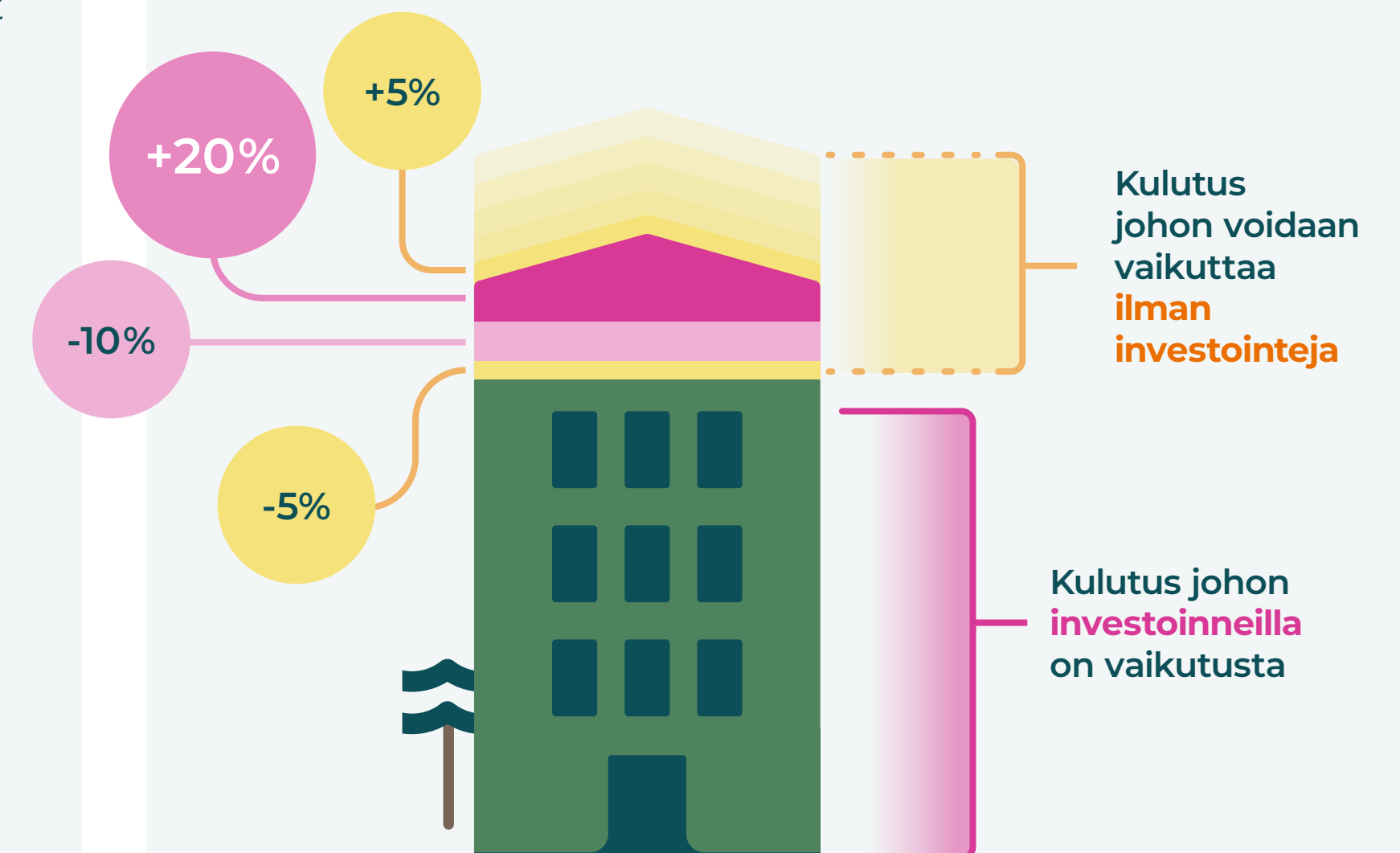
SÄÄSTÄ OIKEILLA SÄÄDÖILLÄ

Talotekniikan oikeiden säätöjen hakeminen juuri omaan kiinteistöön sopivaksi karsii turhaa kulutusta. Poikkeamiin reagointi vähentää kulutusta. Laiminlyönnit taas kasvattavat kulutusta väistämättä.



ASUKKAIDEN VAIKUTUS

Mikään järjestelmä tai remontti ei poista asukaskäyttäytymisen merkitystä kulutukseen. Tuhlaileva kulutus voi nostaa vastikkeita selvästi. Ylimääräisen kulutuksen karsiminen on tärkeää, jotta energiaremontin investointilaskelmat perustuvat tarpeen mukaiseen kulutukseen.



Työvaiheet & työnjako



ISÄNNÖITSIJÄ

HALLITUS

1) Käydään läpi taloyhtiön kulutushistoriaa usealta vuodelta. Voidaanko kulutuksen kehitystä selittää?	✗	✗
2) Tehdään kiinteistökierrros. *	✗	✗
3) Alennetaan yleisten tilojen lämpötilat suositusten mukaisiksi.	✗	✗
4) Teetetään yhtiöön tarvittavat tasapainotus, korjaus- ja säätötyöt, jotka voidaan kustantaa hoitovastikkeella.	✗	✗
5) Aukkaita ja osakkaita tiedotetaan laitteisiin tehdyistä säästöistä. Samalla talouksiin jaetaan ohjeita energiankulutuksen alentamiseksi (esim. Energiatehokkaan asumisen avaimet -opas).	✗	✗

***Kiinteistökierrroksen voi tehdä myös tekninen isännöitsijä tai kiinteistöhoitaja. Sille ei ole määrämuotoa, mutta on hyvä tarkistaa muun muassa:**

- Puutteet ikkunoiden ja ovien tiivistyksissä
- Ilmanvaihtoventtiileiden kunto ja puhtaus
- Yleisten tilojen lämpötilat
- Hanojen virtaamat ja kiinteistöveden painetaso

1

SISÄISTÄ



Tämä vaihe hypätään herkästi yli, vaikka se vaikuttaa merkittävästi siihen, miten kannattavaksi mittava ja suuriakin investointeja vaativa energiaremontti muodostuu. On hölmöläisen hommaa jättää säädöt ja kulutuksen pienentämiskeinot käyttämättä, koska siinä menetetään selvää rahaa!



HYÖDYNNÄ

Helpota asukasviestintää oheisen maksuttoman materiaalin avulla.

- **HALLITUKSELLE:** Taloyhtiön hallituksen viestintäopas energiategokkuudesta
- **ASUKKAILLE:** Energiategokkaan asumisen avaimet -opas

2



YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖS
Aloitetaanko hankesuunnittelu?

Hankesuunnitteluvaihe

Hankesuunnitteluvaiheessa valmistellaan taloyhtiön hallintoa ja osakkaita hankkeen käynnistämiseen. Hankesuunnittelun pohjana käytetään edellisessä vaiheessa kerättyä tietoa taloyhtiön kunnosta, asukkaiden tahtotilasta ja kulutushistoriasta.

Hankesuunnittelun tehtävänä on varmistaa, että remontille asetetut tavoitteet täyttyvät. Hankesuunnitteluun käytetty aika ei ole koskaan pois itse urakalta. On paljon järkevämpää pohtia mahdollisia ratkaisuja ja sudenkuoppia paperilla sen sijaan, että ostetaan kannattamaton tai toteutuskelvoton urakka suoraan. Hankesuunnittelun avulla voidaan myös aikatauluttaa taloyhtiön muut korjaustyöt toisiinsa nähden oikea-aikaisesti.

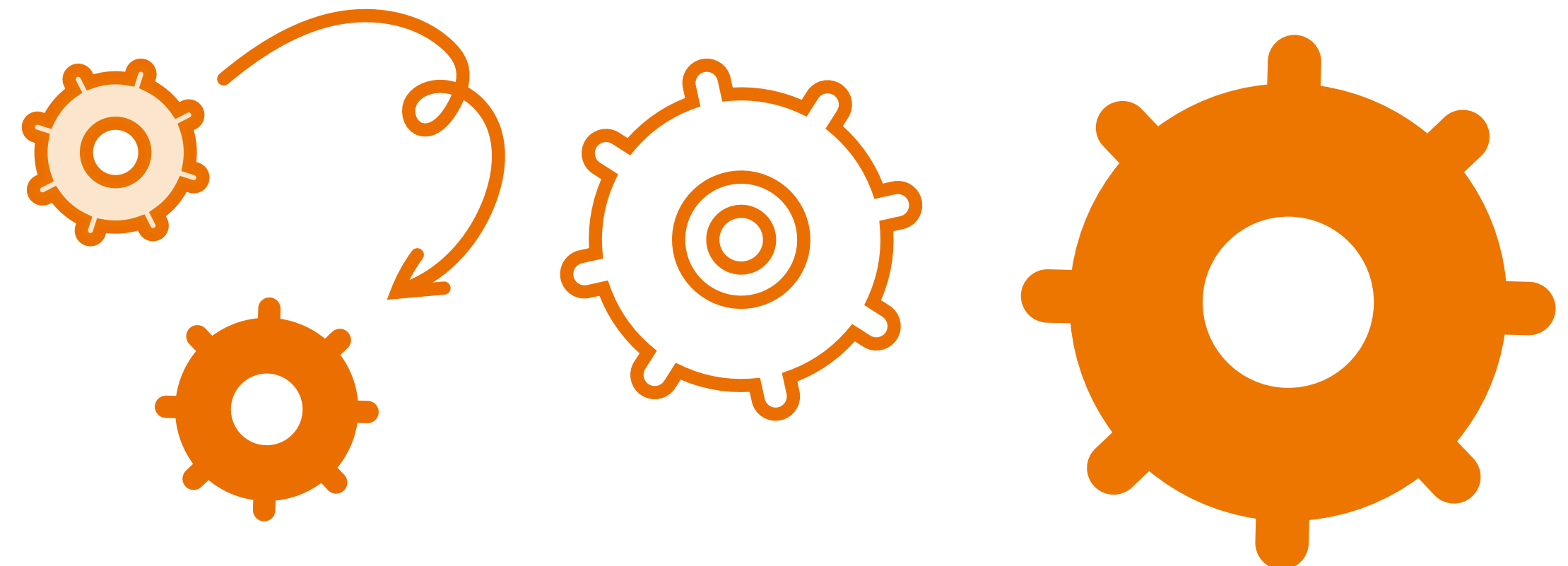
Hankesuunnittelun aloittamisesta päättävässä yhtiökokouksessa on viimeistään otettava kantaa siihen, koordinoiko projektia ulkopuolinen projektipäällikkö vai isännöitsijä. Isännöitsijän ei kannata ottaa itselleen tätä tehtävää, jos siihen ei ole rutiinia tai varsinkaan aikaa. Taloyhtiön kannalta on yhdentekevää, ostetaanko projektipäällikkö isännöitsijätoimistosta vai ulkoa. Projektipäällikön tehtävää ei tee kukaan ilmaiseksi. Projektipäällikön tehtävistä laaditaan erillinen sopimus, vaikka isännöitsijä lopulta ottaisi tehtävän itselleen.

2

MUISTA



Hyvä hankesuunnitelma auttaa osakkaita tekemään päätöksiä yhtiökokouksessa. Silloin tiedetään, mihin rahoja ollaan laittamassa. Hankesuunnittelija kannattaa ottaa yhtiökokoukseen mukaan vastaamaan asukkaiden kysymyksiin.



Kuntoarvion ja PTS:n pohjalta pystytään hankesuunnitteluvaiheessa ottamaan kantaa siihen, mitä kaikkea hankkeeseen otetaan mukaan.

Kysy mitä vaan! Tässä vaiheessa hanketta ei ole tyhmiä kysymyksiä. Selvittäkää vähintään nämä:

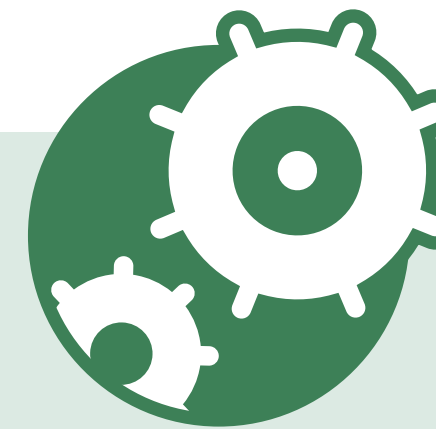
- Mitä taloyhtiössä ollaan korjaamassa? Mitä hankkeella tavoitellaan: kustannussäästöjä, energiaomavaraisuutta vai jotain muuta?
- Minkälaiset tekniset ratkaisut sopivat tähän kiinteistöön?
- Voidaanko yhdistää urakoita, jotta lopputulos on tahtotilan mukainen?
- Mitä muita remontteja kannattaa tehdä samaan aikaan?
- Mitä tämän laajuinen urakka voisi maksaa ja minkälaisia säästöjä sillä olisi saavutettavissa?
- Tarvitaako hankkeelle lainaa vai onko taloyhtiöllä muita keinoja rahoittamiselle?
- Miten eri toteutusratkaisut vaikuttavat hankkeen aikatauluihin?
- Vaikuttaako remontti asumiseen?
- Tehdäänkö remontissa muutoksia huoneistoihin ja voiko osakas vaikuttaa niihin?
- Täytyykö kiinteistön tiloihin tehdä muutoksia uuden ratkaisun tieltä?
- Onko kiinteistössämme sellaisia erityispiirteitä, jotka täytyy huomioida ratkaisuja valitessa?
- Kuka huolehtii urakan valmistuttua ylläpidosta, huolloista ja vikatilanteista?

MUISTA



Hankkeessa tilaajana ja vastuun kantajana on taloyhtiö. Taloyhtiötä voi edustaa isännöitsijä taloyhtiön valtuutuksella. Muistuta hallitusta, että ilman kirjattuja päätöksiä et voi edistää asioita.

SISÄISTÄ



Hankesuunnitteluvaihe on remontin tärkein vaihe! Tässä vaiheessa ei kannata kiirehtiä vaan käyttää aikaa juuri niin paljon kuin tarvitaan, jotta hankkeen sisällöstä saadaan mahdollisimman selkeä ja kattava.

SELVITÄ



Onko naapurustossa suunnitteilla jotain hankkeeseen suunnitelluista asioista? Eli onko mahdollista yhdistää naapurin kanssa joku asia, jotta saadaan toteutettua edullisemmin.

Työvaiheet & työnjako



	ISÄNNÖITSIJÄ	HALLITUS	PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ
1) Päätetään otetaanko hankkeelle ulkoinen projektipäällikkö.		×	
2) Valitaan tarvittaessa ulkoinen projektipäällikkö kilpailutuksen pohjalta.		×	
3) Teetetään hankesuunnitelma kilpailutuksen pohjalta.			×
4) Selvitetään rahoitusvaihtoehdot ja takaisinmaksuajat.	×		
5) Eri vaihtoehtojen esittely hallitukselle ja isännöitsijälle. Asiasta käydään keskustelua. Tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä.	×	×	×
6) Päätetään minkälaista hanketta yhtiökokoukseen esitetään.		×	
7) Yhtiökokouksessa hanke-ehdotus esitetään osakkaille ja tehdään päätös toteutussuunnitteluvaiheeseen siirtymisestä. Projektipäällikkö tai suunnittelija on mukana kokouksessa vastaamassa osakkaiden kysymyksiin. Kerrotaan rahoitusvaihtoehdoista.	×	×	×



YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖS

Jatketaanko hanketta, tilataanko lisäselvityksiä vai etsitäänkö uusia polkuja?

MUISTA



Jokainen taloyhtiö, isännöitsijä ja hanke ovat omanlaisensa. Taulukossa esitetty työnjako ei ole ainoa mahdollinen. Projektipäällikkönä voi toimia ulkoisen asiantuntijan sijaan yhtä hyvin isännöitsijä, mikäli hänen taustansa on siihen sopiva. Yhtä lailla hallituksesta voi löytyä asiantuntemusta hoitamaan yhteyksiä suunnittelijoihin. Tärkeintä on sopia kirjallisesti vastuista ja työnjaosta.

VINKKI



Ennen yhtiökokousta kannattaa remontin laajuudesta riippuen järjestää riittävän monta asukastilaisuutta, joissa osakkailla on mahdollisuus puida ja pohtia epäilyksiään ja pelkojaan sekä vastaavasti myös innostua hankkeesta. Mitä enemmän osakkaat otetaan mukaan jo hankkeen alkuvaiheessa, sitä jouhevammin itse yhtiökokoukset saadaan hoidettua.

3

Toteutussuunnitteluvaihe

Toteutussuunnittelun tehtävänä on muuttaa hankesuunnittelussa valitut ratkaisut toteutuskelpoiksi ”työohjeiksi”. Toteutussuunnittelussa syntyvät piirustukset ja laskelmat toimivat myös tarjouspyyntöjen pohjana.

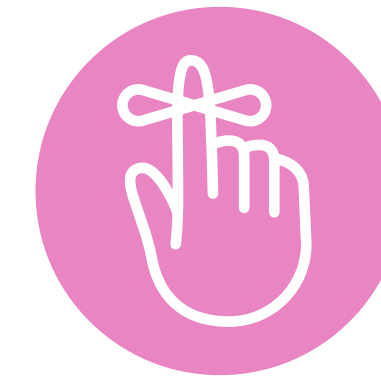
Suunnittelijat tutustuvat taloyhtiöön ja laativat hankesuunnitelman mukaisesti toteutuskelpoisen ratkaisun kiinteistön kunnon, rakenteet ja muut ominaisuudet huomioiden. Yksityiskohdat mietitään tarkkaan ja pyritään löytämään parhaat tavat toteuttaa ne.

Toteutussuunnittelun aikana voidaan tehdä lisäkartoituksia esimerkiksi haitta-aineiden suhteen.

Toteutussuunnitteluvaiheessa siis katsotaan, mitä kaikkia työvaiheita pitää tehdä haluttuun lopputulokseen pääsemiseksi. Urakoitsijan on helpompi antaa mahdollisimman tarkka tarjous, kun halutut työt on lueteltu selkeästi. Nostamalla suunnitelmat urakka-asiakirjaluettelon kärkipäähän voidaan niiden pätevyyttä vahvistaa sopimusasiakirjana.

3

MUISTA



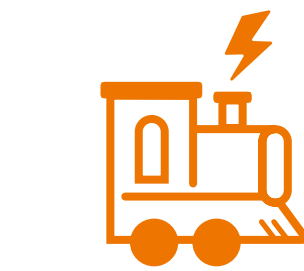
Suunnittelun virheet johtuvat pääsääntöisesti riittämättömistä lähtötiedoista. Varmista isännöitsijänä, että vuoropuhelu suunnittelijan ja taloyhtiön välillä on avointa ja että hankesuunnitelmassa määritellyt tavoitteet ovat koko ajan selkeästi tiedossa.

VINKKI



Hallituksen jäsenet saattavat tuntea epävarmuutta siitä, onko heillä sananvaltaa ottaa kantaa suunnitelmiin tai esittää toiveita. Olemalla itse aktiivinen kyselijä rohkaiset myös hallitusta kyselemään suunnittelijoilta ”tyhmiä”.

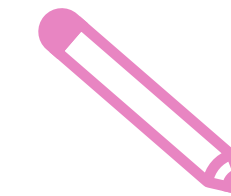
Työvaiheet & työnjako



ISÄNNÖITSIJÄ



HALLITUS

PROJEKTI-
PÄÄLLIKKÖ

SUUNNITTELIJA

1) Kilpailutetaan toteutussuunnittelijat.



2) Laaditaan toteutussuunnitelma.



3) Toteutussuunnitelma käydään läpi ja tehdään tarvittaessa lisäsuunnitelmia tai tarkennuksia.



4) Laaditaan tarjouspyyntöasiakirjat.



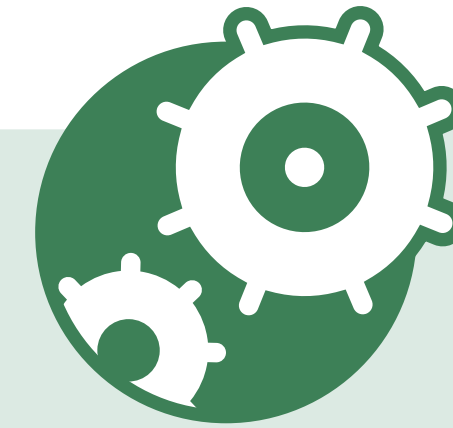
Urakkakilpailutusvaihe

Kun toteutussuunnittelu on valmis, voidaan siirtyä urakkatarjousten pyytämiseen. Nyt tiedetään, mitä hanke pitää sisällään.

Hallitus voi valita urakoitsijan, jos yhtiökokouksessa on annettu valtuudet jo siihen.

4

SISÄISTÄ



Urakoitsijan intresseissä on tehdä kaupat. Sen vuoksi on tärkeää perustaa valinta muuhunkin kuin hintaan. Tarjouspyynnössä halutaan myös referenssejä. Referenssiasiakkailta kannattaa kysyä, miten urakka sujui.

Työvaiheet & työnjako



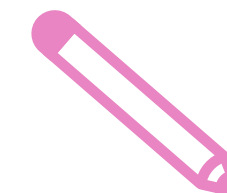
ISÄNNÖITSIJÄ



HALLITUS

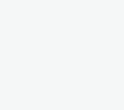


PROJEKTI-PÄÄLLIKKÖ



SUUNNITTELIJA

- 1) Kilpailutetaan urakoitsijat.
- 2) Haastatellaan parhaimmat tarjouksen antaneet urakoitsijat esim. 2 kpl.
- 3) Käydään läpi tarjoukset.
- 4) Tarkennetaan yhtiökokoukselta haettavaa rahoitusta ja sen järjestämistä.



VINKKI



Isännöistijä ei saa millään lailla hyötyä siitä, että tietty urakoitsija valitaan. Ei kuitenkaan ole väärin kertoa omista hyvistä kokemuksista tiettyjen kumppaneiden kanssa. Se on vain tehtävä avoimesti.



YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖS
Jatketaanko urakkavaiheeseen?

5

Urakan toteutusvaihe

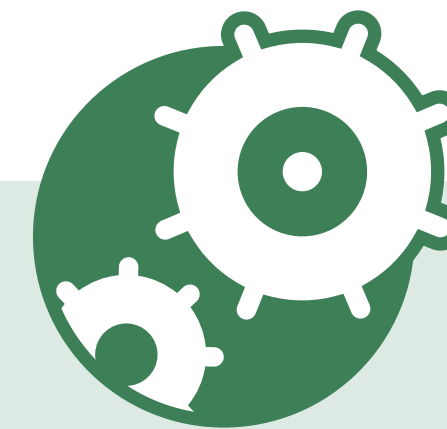
Huolellisten suunnitelmien ja tehtävään sopivien urakoitsijoiden avulla remonttihankeella on parhaat mahdollisuudet onnistua. Ennakoimattomienkin haasteiden taklaaminen on helpompaa, kun kokonaiskuva on muuten selkeä. Isännöitsijällä on tärkeä rooli seurata urakan edistymistä ja pitää hallitus ajan tasalla.

Isännöitsijä paljon vartijana:

- Pitää yhteyttä projektipäällikköön ja raportoi hallitukselle, miten urakka etenee.
- Varmistaa projektipäälliköltä laskujen maksukelpoisuuden ja huolehtii niistä ajallaan.
- Seuraa, että urakkakustannukset viedään oikein kirjanpitoon.
- Varmistaa, että rahaa on riittävästi.
- Valvoo, että viestintä pelaa ja urakoitsijat tiedottavat asukkaita ja osakkaita säännöllisesti.
- Huolehtii, että hankkeen vastuunjako on selkeä koko sen ajan ja että projektipäällikkö huolehtii sopimuksen mukaisista tehtävistä.

5

SISÄISTÄ



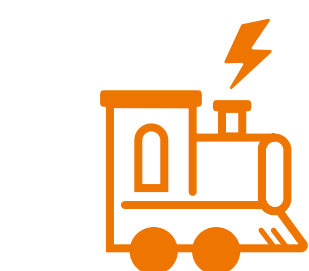
Luottamus hyvä - valvonta parempi!

- Urakalle pitää valita pätevä valvoja, joka tuntee hankkeen tavoitteet ja ymmärtää, miten sen työvaiheet tulee toteuttaa oikeaoppisesti.
- Valvojan tehtäviin kuuluu:
- Käydä työmaalla riittävän usein.
 - Löytää työprosessissa poikkeamat, jotka voisivat aiheuttaa ongelmia myöhemmin.
 - Kuitata urakkalaskujen maksukelpoisuus isännöitsijälle.

Valvonta saatetaan nähdä lisäkuluna, mutta käytännössä jokainen tässä säästetty euro kostaatuu myöhemmin uutena ja jopa suurempana kuluna.

Usein projektipäällikkö toimii myös urakan valvojana.

Työvaiheet & työnjako



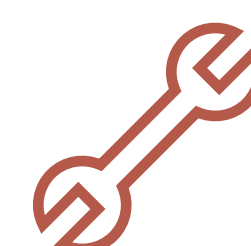
ISÄNNÖITSIJÄ



HALLITUS

PROJEKTI-
PÄÄLLIKKÖ

VALVOJAT



URAKOITSIJAT

1) Käynnistetään urakka yhteisellä kokouksella.



2) Seurataan urakan etenemistä.



3) Hyväksytään laskut.

4) Raportoidaan urakan eri vaiheissa,
mitä on meneillään.5) Viestitään asukkaille säännöllisesti
urakan etenemisestä viestintäsuunnitelmassa
sovitun työnjaon mukaisesti.6) Urakan vastaanottotarkastus ja
taloudellinen loppuselvitys.7) Käydään läpi koko urakka ja sen lopputulos.
Sovitaan takuuajakaisten tarkastusten aikataulu.8) Sovitaan kirjallisesti ylläpidon, etävalvonnan ja
vikatilanteiden vastuutahoista.

Takuuaika:

Takuuaika alkaa, kun viimeinen maksuerä on maksettu urakoitsijalle. Kun urakka on otettu vastaan, tehdään taloudellinen loppuselvitys ja hankerahoituslaskelma.

Hankkeen rahoituslaskelmasta tulee käydä ilmi:

- Miten hankkeen kustannukset ovat jakautuneet työn, valvonnan ja tarvikkeiden välillä.
- Miten nämä kustannukset on rahoitettu esim. ulkopuolisen lainan tai osakkaiden hankeosuuksilla.

Hankerahoituslaskelma liitetään osaksi tilinpäätöstä ja toimintakertomusta.

Mitä sääntillisemmin kirjanpito on tehty hankkeen aikana, sitä helpompaa hankerahoituslaskelman tekeminen on.



5

VINKKI



Laadi maksuerätaulukko siten, että urakoitsijalla on motiivi suorittaa urakka loppuun. Kun maksuerän suuruus kasvaa loppua kohden, myös taloyhtiön taloudellinen riski on pienempi urakan yllättäen keskeytyessä.

MUISTA



Olennainen osa urakkaa on huolehtia siitä, että kaikki osallistuvat vikojen ilmoittamiseen:

- Osakkaat täyttävät heille jaetun urakan puutelistan ja ilmoittavat myös oma-aloitteisesti takuuaikana havaitsemistaan vioista.
- Huollon kanssa sovitaan, miten toimitaan asukkaiden ilmoittamista vioista.
- Isännöitsijä käy valvojan kanssa läpi vikalistan ja sopii niiden korjaamisen edistämisestä.

On huolehdittava siitä, että kaikki viat reklamoidaan heti ja korjataan viipymättä, vaikka takuutarkastukseen olisi vielä aikaa. Jos vika laajenee siksi, että siitä ei ole reklamoitu ajoissa, urakoitsija voi kieltäytyä korjaamasta sitä omakustanteisesti. Urakoitsijan vastuulle kuuluvia korjauksia ei myöskään saa teettää muilla sopimatta siitä erikseen.

6

Takuuvaihe

– eli uusi elämä remontin jälkeen

Elämä uudessa uljaammassa taloyhtiössä on alkanut. Taloyhtiön pitää seurata:

- Toteutuneita kulutuksia: ovatko muutokset saaneet aikaa säästää?
- Osaavatko kaikki asukkaat käyttää uusia laitteita ja toimia energiaa säästävasti?
- Onko huollon kanssa käyty läpi uudet järjestelmät ja vikatilanteiden hoito?
- Isännöitsijä lisää tiedon remontista isännöitsijän todistukselle olennaisilta osin.
- Urakan asiakirjat tallennetaan taloyhtiön dokumentteihin.
- Asukasohjeet laitetaan helposti saataville joko sähköiseen tai fyysiseen talokansioon.

MUISTA



Remontin aikana ja sen jälkeen osakkaita tulee ja menee. Kaikki eivät myöskään osallistu infotilaisuuksiin ja yhtiökokouksiin. On siis äärettömän tärkeää, että kaikille osakkaille ja asukkaille on tarjolla tietoa siitä, miten taloyhtiö toimii ja mitä vastuita kullakin on.

6

Onneksi olkoon isännöitsijä ja taloyhtiö, selvisitte hankkeesta hienosti!

Jatkossa osaat yhdistää tämän oppaan tiedot hankkeen aikana oppimaasi ja kasvat hankeosaajana jokaisen hankkeen myötä.

Miellyttävää ja energiatehokasta asumista toivottaen,

HSY Ilmastoinfo



Tässä työtäsi helpottava mallipohja, joka sopii kaikkeen korjausrakentamisen ohjaamiseen ja roolittamiseen

Olemme tehneet sinulle mallipohjan hankkeen työnjaosta. Käytä tätä hyödyksesi hankkeen töiden organisoinnissa. Sopikaa kokouksissa jokaisen työvaiheen vastuuhenkilöt, jotta remontti etenee hallitusti ja tehtävien suorittamista on entistä helpompaa seurata. Laittakaa päivitetty pohja kokouspöytäkirjan liitteeksi.

 Mallipohja hankkeen työnjaosta (DOCX)

Tutustu Isännöitsijät energiamurroksen vetureina eli Energiaveturi-oppaaseen, joka tarjoaa neuvoja taloyhtiön strategiseen johtamiseen.

 Energiaveturi-opas (PDF)



Kiitokset

Niklas Lindberg, Uusimaa ry

Minna Kuivalainen, Smart Innovation Norway

Taina Linnakylä, Talotuntija Oy

Minna Tolvanen, Motiva Oy

Liina Länsiluoto, Isännöintiliitto

Aleksi Heikkilä, Taloyhtiöiden energianeuvonta, Helsingin kaupunki

Marikka Sand, HSY Ilmastoinfo

Lähdeluettelo

Ojanen T.; Nykänen E.; Hemmilä K:

Rakenteellinen energiatehokkuus korjausrakentamisessa -opas 2017,

Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy, RTT eristeteollisuus,

Puuteollisuus ja ympäristöministeriö

Sallmén J.; Virta J.: Korjaushanke haltuun -opas,

2013-2014, Kiinteistöliitto

Suomela J.: Korjaushankkeen kulku -webinaari,

2.3.2022, Raksystems

Tämä opas on tuotettu osana HSY:n Isännöitsijät energiamurroksen vetureina -hanketta eli Energiaveturi-hanketta.

Lisää tietoa ja oppaita energiatehokkaampaan elämään löydät: [✦ www.ilmastoinfo.hsy.fi](http://www.ilmastoinfo.hsy.fi)