



**Taloyhtiön
lämmitysverkosto
kuntoon -webinaari
22.4.2024
- Patteriverkoston
perussäätö
käytännössä**

**Kimmo Karvinen
hallituksen puheenjohtaja**

**As Oy Hattelmalantie 8-10
As Oy Katajajarjuntie 17**



As Oy Hattelmalantie 8-10 - perustiedot

- Sijainti Helsingin Pihlajistossa
- Rakennettu 1972
- Oma tontti 5700 m²
- 14 huoneistoa à 140 m²
- Erillinen piharakennus, jossa uima-allas
- Autopaikat 20 kpl yhtiön hallinnassa
- Ilmanvaihto: koneellinen poisto
- Lämmitys: alunperin kaukolämpö, nyt maalämpö
- Energiaremontti valmistui 8/2022
- Hoitovastike ennen energiaremonttia 4,60€, nyt 2,50€/m²/kk

As Oy Hattelmalantie 8-10 energiaremontti (valmistunut 9/2022)

1. Maalämpöjärjestelmä
2. Aurinkovoimala: paneelit 78 kpl (29 kWp)
3. Sähköautojen latausvalmiudet: 20 kpl
4. Sähköautojen latausasemat 11 kW: 14/20 kpl
5. Uusi sähköpääkeskus ja liittymäkaapelit
6. Patteriverkoston perussäätö, uudet venttiilit, ja termostaatit
7. Huoneistojen lämpötila-/kosteusanturointi
8. Uima-altaan lämmitystekniikka uusittu
9. Vanhasta kylmiöstä luovuttu

Erityisiä huomioita urakasta:

- A. **Helenin** ensimmäinen ”avaimet käteen” -energiaremontti Helsingissä, jossa taloyhtiö irtautuu kaukolämmöstä.
- B. **Nordean** historian ensimmäinen ”Vihreän taloyhtiölainan” kohde.

As Oy Katajajarjuntie 17 - perustiedot

- Sijainti Lauttasaassa
- Rakennettu 1962
- Oma tontti
- 32 huoneistoa, 2 rappua
- 8 autotallia + 12 pihapaikkaa yhtiön hallinnassa
- Alun perin öljylämpö, sitten kaukolämpö, nyt maalämpö
- Energiaremontti valmistuu nyt keväällä 2024
- Hoitovastike ennen energiaremonttia 6,30€/m², jatkossa 4,30€/m²



As Oy Katajajarjuntie 17 energiaremontti (valmistuu kevät 2024)

1. Maalämpöjärjestelmä
2. Poistoilman lämmöntalteenotto
3. Patteriverkoston perussäätö, uudet venttiilit, ja termostaatit
4. Huoneistojen lämpötila-/kosteusanturointi
5. Sähköautojen latausvalmiudet ja 11 kW latausasemat 20 kpl
6. Aurinkovoimala: paneelit 60 kpl (24 kWp)
7. Uusi sähköpääkeskus ja liittymäkaapelit



Kokemuksia patteriverkoston säädöstä

- Molemmissa taloyhtiöissä oli ennen säätöä samoja ongelmia/haasteita:
 - Asukkailta tuli joka talvi valituksia, että patterit lämpenivät epätasaisesti (toisilla kuuma, toisilla kylmä).
 - Huolto kävi ilmaamassa pattereita usein.
 - Yleisten tilojen lämmöt liian korkeat.
 - Hallituksen näkökulmasta haasteena myös, että ei ollut mittaustietoa/näkymää huoneistojen olosuhteisiin.
- Verkoston säädön ja venttiilien/termostaattien vaihdon jälkeen
 - Lämpötilaongelmat ratkesivat kerralla.
 - Kun urakassa asennettiin myös lämpötila-/kosteusanturit, niin nyt myös näkymä huoneistojen olosuhteisiin.
- Energiaremontin tärkeä tavoite asumismukavuuden parantamisesta saavutettiin



Kokemuksia patteriverkoston säädöstä

- Asunnoissa piti käydä useampia kertoja työn aikana parissa jaksossa.
- Säättöurakan aikana patterien edustat tyhjennettävä huonekaluista noin 1m säteellä. Aiheutti jonkin verran kysymyksiä ja aputarpeita asunnoissa ”kirjahyllyjen siirrosta” jne.
- Hyvä ja ennakoiva asukastiedottaminen urakan yhteydessä siksi erittäin tärkeää.

Asunto Oy Katajajarjuntie 17
Osakastiedote 10.10.2023

Patteriventtiilien vaihto ja lämmitysverkoston perussäätö taloyhtiössä:

TYÖT HUONEISTOISSA 23.10-3.11.2023 VÄLISELLÄ AJALLA

Energiaremonttiin liittyvä patteriverkoston tasapainotus ja termostaattien vaihto toteutetaan loka-marraskuun vaihteessa.

Viikoilla 43-44 kaikissa huoneistoissa tullaan käymään useita kertoja, noin kolme-neljä kertaa per asunto.

Ohessa urakoitsijan tarkempi tiedote asiasta, joka jaetaan myös jokaiseen huoneistoon.

HALLITUS

Puheenjohtajan yhteystiedot:
Kimmo Karvinen
044 5045952
kimmo.karvinen@icloud.com

”Kevennyksinä” patteriverkoston säädöstä 1/2

- Asukastiedottaminen kannatti myös ottaa ”hallituksen käsiohjaukseen”. Urakoitsijan oma tiedottaminen ei ollut riittävän tarkkaa, jokaista tiedotetta piti hallituksen toimesta parantaa...
- Urakan aikana syksyn ensimmäisenä pakkasviikonloppuna koko talo kylmeni 15°C tuntumaan...
- Myös yksi väärä vaurioepäily/-valitus asukkaalta...



Asunto Oy Katajaharjuntie 17
Asukastiedote torstaina 26.10.2023 klo 14.30

**PAHOITTELEMME LÄMMITYKSEN JA TIEDOTUKSEN
PUUTETTA. SÄHKÖPATTEREITA JAETAAN TORSTAINA
ASUKKAILLE.**

Energiaremonttiin liittyvä patteriverkoston tasapainotus ja termostaattien vaihtotyö on parhaillaan käynnissä huoneistoissa.

Asumishaittojen ja tiedottamisen osalta työ ei ole sujunut kuten olisi pitänyt. Asuntojen sisälämpötilat ovat laskeneet tänään 15 asteen tuntumaan. Paitsi että näin ei olisi yleensä saanut tapahtua, olisi asiasta pitänyt tiedottaa asukkaille etukäteen. Nyt näissä kummassakin epäonnistuttiin.

Tilanteen akuutiksi korjaamiseksi urakoitsija on luvannut toimittaa asuntoihin sähköpattereita torstaina iltapäivällä / illalla.

Koko talon lämmöt on luvattu toimimaan normaalisti perjantain kuluessa.

Urakoitsijaa on myös pyydetty aktivoimaan sovittua urakan aikaista tiedottamista töiden etenemisestä.

Omasta ja hallituksen puolesta pahoittelen tilannetta.

Kimmo Karvinen



”Kevennyksinä” patteriverkoston säädöstä 2/2

- Hattelmalantiellä **katosi verkostopaineet**. Epäiltiin ilmaa verkostossa ja tätä varten asennettiin ns. ilmauskone. Ongelma olikin vuoto patteriverkostossa maan alla, jota ei uskallettu korjata tammipakkasilla...
- Katajajarjunttiellä selviteltiin **patterien ääniongelmia** johtuen aikoinaan väärinpäin asennetuista patteriventtiileistä...

As Oy Hattelmalantie 8-10 energiaremontin saavutettuja hyötyjä

1. **Hoitovastiketta alennettu** = säästöllä kuitataan tulevia rahoitusvastikkeita
2. **Asumismukavuutta parannettu** = asuntojen lämmitys tasaisempi
3. **Asuntojen arvo noussut** = energiaremontoitu taloyhtiö
4. **Tehty iso ilmastoteko** = asumisen hiilijalanjälki jatkossa vain murto-osan vanhasta

Rivitalojen myyntivalttien kärkiviisikko

1. Maalämpö

2. Putkiremontti tehty tai putkissa ei remonttitarvetta

3. Autopaikkoja hyvin saatavilla

4. Julkisivu hyvässä kunnossa

5. Sähköremontti tehty ja kattoremontti tehty tai ei remonttitarvetta

Lähde: Kiinteistömaailman barometrikysely, 331 välitysammattilaista

Kauppalehti 8.10.2022

Kiitos!

Kimmo Karvinen
puh. 044 5045 952
kimmo.karvinen@icloud.com