

SITOWISE

Energiaremontin askelmerkit

Miten taloyhtiö etenee
energiasaneerauksessa?

MARKO EWART



Syitä tehdä energiaremontti

Energiaremontti ja mitä se tarkoittaa?

- Hyvä sisäilmanlaatu
- Terveellinen asumisympäristö

- CO² -päästöjä on vähennettävä

- Taloudellisuus ja "takaisinmaksuaika"
- Suurempi riippumattomuus suhdanteista

Mitä taloyhtiö tekee, jotta energiaremontti käynnistyy?:

- omistajat ilmaisevat tahtonsa energiaremontille /
- isännöitsijä ja / tai hallitus ilmaisevat tahtonsa energiaremontille
- ulkopuolinen taho asettaa vaatimuksia energiaremontille

Selvitetään oma ammattitaito käynnistää lisäselvitysten hankkiminen
tai hankitaan se konsulttipalveluna

- suunnittelutoimistolta
- osaavalta urakoitsijalta
- tunnetulta laitetoimittajalta

Palkataan konsultti, määritetään vaihtoehdot konsultin kanssa sekä määritetään mitä selvityksiä ja suunnitelmia tarvitaan.

- SE PITÄÄ SUUNNITELLA -

Miten asia etenee sen jälkeen kun on päätetty ryhtyä energiaremonttiin?:

Omistajat antavat hallitukselle luvan käynnistää suunnittelu / hankesuunnittelu:

- Hallituksella ja/tai isännöitsijällä voi olla lupa / velvollisuus tilata selvityksiä, jotka turvaavat omistajien edun
- Yhtiökokous päättää antaa hallitukselle ja/tai isännöitsijälle luvan tilata selvityksiä

Hallitus ja/tai isännöitsijän hankkivat konsultin tekemään tarvittavat lisäselvitykset:

- Selvitetään ne asiat, jotka tarvitaan (ei muuta ja juuri ne)
- Joko konsultin kanssa selvitetään asiat suoraan tai konsultti auttaa määrittelemään ne asiat, joita on syytä selvittää (suunnittelukin pitää osata tilata)

Yhtiökokous (tarvitaan yleensä):

- Esitellään omistajille energiaremonttiin tarvittavat selvitykset ja/tai jo valmiit suunnitelmat kustannusarvioineen
- Annetaan omistajille se tieto, minkä he tarvitsevat, jotta he voivat tehdä asiasta oman tahdonilmauksensa
- Omistajat päättävät – suunnittelun loppuun viemisestä tai jopa jo koko urakasta

Urakkamuodon alustava valinta:

Voidaan tarkentaa myöhemmin, mutta olisi hyvä määritellä jo alustavasti tässä.

Erillinen kokonaishintaurakka energiasaneerauksesta:

- **Kokonaishintaurakassa** urakoitsija sitoutuu tekemään rakennustyön valmiiksi kiinteällä kokonaishinnalla. Kokonaishintaurakassa keskeistä on se, että sopimusta tehtäessä on tarkasti määritelty rakennustyön sisältö eli rakennettavan kohteen suunnitelmat. Keskenäiset suunnitelmat tarkoittavat yleensä kohonneita rakentamiskustannuksia runsaina lisä- ja muutostöinä.

Kokonaisurakka "muusta" urakasta, jossa on aliurakkana energiasaneeraus:

- **Kokonaisurakka** poikkeaa KVR -urakasta siten, että rakennuttaja tilaa suunnittelun ja urakoitsija toimii pääurakoitsijana jonka alaisina toimivat aliurakoitsijat. Kokonaisurakassa pääurakoitsija vastaa aliurakoitsijoiden suorituksista kuin omistaan.

KVR- urakka:

- **Kokonaisvastuurakentaminen eli KVR -urakka** tarkoittaa sitä, että urakoitsija huolehtii koko rakennushankkeen toteuttamisesta mukaan luettuna kokoaniskoordinointi ja suunnittelu. Tällöin rakennuttaja on sopimussuhteessa vain urakoitsijaan ja urakoitsijan alaisina toimivat suunnittelija ja aliurakoitsijat.

**Tilaajan
velvollisuudet on
päätetty:**

Valvoja suunnittelulle / urakalle:

- Valvoja toimii tilaajan konsulttina muihin tilaajan sopimuskumppaneihin päin ja auttaa tilaajaa energiasaneerauksessa

Suunnittelija suunnittelulle / urakalle (EI KVR):

- Suunnittelija suunnittelee energiasaneerauksen ja yhdessä tilaajan kanssa asioi viranomaisiin päin (rakennuslupa ja muut tarvittavat luvat)

Suunnittelija suunnittelulle / urakalle (KVR):

- Määritetään tarkasti KVR-urakan tavoite- ja laatutaso – ERITTÄIN TÄRKEÄÄ KVR-URAKASSA
- KVR-urakka ei tarkoita sitä, että tilaajan ei tulisi olla tilaamastaan urakasta hyvin tietoinen

Urakkavaihe:

Valvotaan urakan sopimusten täyttymistä:

- Tilaajan **valvoja**
- Tilaajan **suunnittelija** (EI KVR)
- Tarkastetaan välivaiheiden raportit ja pöytäkirjat
- **Rakennushankkeeseen ryhtyvä** on suurimmassa vastuussa urakasta (sitä vastuuta ei voi aina suoraan ostaa / myydä pois)

Vastaanotetaan rakentamistyö urakoitsijalta:

- Tilaaja tarkastaa valvojan ja suunnittelijan kanssa (EI KVR), että luovutettava urakka vastaa sopimusta
- Hoidetaan asiointi viranomaisten kanssa – lopputarkastetaan kohde suljetaan rakennuslupa

Käyttäjä vaihe:

Seurataan laitteiston / laitteen toimintaa (tilaajan työtä):

- Tilaaja suunnittelee konsultin kanssa laitteiston laitteen käyttämisen ja miten toteumaa mitataan
- Käyttäjä / valvoja seuraa toimintaa ja huomauttaa puutteista aktiivisesti tilaajalle
- Puutteet korjataan (puute on puute vain, jos se on tilattu)

Vastaanotetaan laite / laitteistot takuuajan jälkeen:

- Vastaanotetaan vielä kerran laite tai laitteistot takuuajan jälkeen ja varmistetaan, että kaikki takuuajan puutteet on korjattu

Syitä tehdä energiaremontti

Energiaremontti ja mitä se tarkoittaa

- Hyvä sisäilmanlaatu
- Terveellinen asumisympäristö

- CO² -päästöjä on vähennettävä

- Taloudellisuus ja "takaisinmaksuaika"
- Suurempi riippumattomuus suhdanteista

Mitä olisi pitänyt saada aikaan?

1. Terveellinen ja hyvä sisäilmasto
2. Terveellinen ja hyvä globaali ilmasto, jotta lapsillemme ja lapsenlapsillemme ei jää maksettavaksi ekokatastrofia; CO²
3. Toimiva ja kustannustehokas energiankäyttö rakennuksessa



Vaikutukset rakennuksiin

1. Energiankulutus pienenee
2. Energia tuotetaan puhtaammin (maalämpö, ilmasta otettu lämpö, poistoilmasta otettu lämpö – jostain muusta otettu lähes ilmaislämpö)
3. Lämmittämisen hinta pienenee, eikä ole niin riippuvainen ostoenergian hinnasta (ilmaisenergia maasta, ilmasta tai muusta lähteestä)
4. Asumismukavuus paranee; olosuhde parannus
5. Asuntojen myyntihinta nousee
6. Asuntojen ylläpito tulee halvemmaksi (vastikkeet) / ”takaisinmaksuaika”
7. Rakennusten lämmittämisen kustannukset muuttuvat omistajilleen läpinäkyvimmiksi (valvomo-grafiikat)



Miksi ei energiaremonttia?

1. Taloyhtiö ei saa lainaa ja sillä tai sen omistajilla ei ole varallisuutta tehdä pääomaa vaativaa toimenpidettä

Jos vain on mitään mahdollisuutta, niin energiaremontti kannattaa tehdä.

Koska? NYT!!!

Eri asia on, että miten se kannattaa tehdä.



VOIDAAN TAPUTTAA ITSEÄMME SELKÄÄN 😊

KIITOKSIA MIELENKIINNOSTA

-MARKO EWART-

