

Lukijalle!

Kirkkonummen Huollon hoitamissa taloyhtiöissä korostuu vaivattomuus ja asukasystävällisyys. Korkeatasoista kiinteistönpitoa on tuotettu 40 vuotta – vuodesta 1974. Kun kaikki taloyhtiön palvelut saa hoidettua yhdestä ainoasta puhelinnumerosta, toteutuu taloyhtiölle palvelujen helppo ja nopea saatavuus. Toimistossamme palvelemme arkipäivisin 8 – 16 jonka lisäksi päivystyspalvelumme huolehtii vuoden jokaisena tuntina avun saannin nopeasti mahdollisen vahingon sattuessa.

Kirkkonummen Huolto on panostanut energia-asioiden hallintaan omassa toiminnassaan ja tuonut energiatietoa hoitamillemme yhtiöille järjestetyissä useissa asiantuntijailloissa. Näitä asiantuntijailtoja tulemme järjestämään myös jatkossa. Asiantuntijailtoihin kutsumme hoitamiemme yhtiöiden hallituksen edustajia. Iltojen anti on mielenkiintoista ja hyviä monipuolisia keskusteluja on voitu käydä asiantuntijoiden kanssa.

Energia-asioihin tulemme kiinnittämään huomiota myös jatkossa. Lisäksi vakuutusasiat ja korjaushankkeisiin liittyvää problematiikkaa otetaan esille tulevissa illoissamme.

Kiitämme saamastamme palautteesta. Monia hyviä palautteita on meille annettu ja nämä koituvat jatkossa kaikkien iloksi ja hyödyksi. Hyvällä yhteistyöllä saavutetaan parhaat tulokset. Kirkkonummen Huolto Oy:ssä kiinteistönpidon jokainen osa-alue nivoutuu saumattomasti yhteen; isännöintipalvelu, tekninen isännöinti, kiinteistöhuolto, ympäristövuorokautinen päivystyspalvelu, ulkotyöpalvelut ja siivouspalvelut ja tarvittaessa puutarhurin palvelut. Tämä kiinteistöpalvelukokonaisuus sisältää kaiken. Kiinteistönpidon kokonaispalvelu tuo taloyhtiölle ja sitä kautta asukkaille kustannustehokkuutta.

Kiinteistönpitoterveisin

BENJAM KUKKO
Toimitusjohtaja

Kiinteistön elinkaaren hallinta – asiantuntemusta vaativaa osaamista

Tulee muistaa, että kiinteistön elinkaaren hallinta on kokonaisuus, jonka ymmärtäminen vaatii asiantuntemusta. Kiinteistöjen ikääntyessä hallinnan tarve korostuu ja teknisen isännöinnin ymmärtäminen on avain asemassa. Awillas Oy:n AMK, kiinteistöinsinööri Martti Pennanen on toiminut monien hankkeiden parissa mm. LVI-päällikkönä, kehitysinsinöörinä, kehitysjohtajana, teknisenä johtajana ja johtavana asiantuntijana. Kirkkonummen Huolto ja Awillas tekevät yhteistyötä, jotta kiinteistöjen elinkaari saadaan hallintaan ja omaisuuden arvo säilymään.

– Rakennus on aikoinaan rakennettu, ja silloin on jo tehty päätöksiä joiden kanssa eletään tällä hetkellä. Millä tavalla ilmanvaihto, sähköjärjestelmät, lämmitystapa tai lämpimän käyttöveden lämmitys on toteutettu. Näiden asioiden muuttaminen jäljempänä vaatii yleensä laajempaa kokonaisuosaamista, puhutaan sitten peruskorjauksesta tai kokonaisvaltaisesta lämmitysjärjestelmän remontista.

– Rakenteet vanhenevat, ikkunatiivisteet heikentyvät, lämmitysjärjestelmä ei ole tasapainossa, syntyy sakkautumia, IV-koneiden tehot heikenevät, säätöautomatit vanhenevat. Näillä kaikilla on kokonaisuuden hallinnassa vaikutusta muistuttaa johtava asiantuntija Martti Pennanen.

– Perusasioiden selvittäminen on avain asemassa. Erilaiset korjaustoimenpiteiden yhdistäminen on yleensä järjevin vaihtoehto. Lisäksi korjausrakentamisen uudet energiatehokkuusmääräykset, energiatehokkaat ratkaisut ja uusiutuvien energialähteiden käytön mahdollisuus tulee huomioida. Eri asiat vaikuttavat toisiinsa ja yksi asia vaikuttaa toiseen. Kokonaisuuden hallintaan panostetaan Kirkkonummen Huollossa, asia jonka kustannussäästö kantaa pitkälle tulevaisuuteen, muistuttaa Martti Pennanen asiantuntijoiden yhteistyön merkitystä.

– Onnistuneeseen hankkeeseen liittyy monia osatekijöitä. Kun taloyhtiössä on todettu tarve alkaa projektien johtaminen. Hankesuunnittelu, kilpailutus, urakkasopimukset, tiedottaminen ja työn toteutus, valvonta ja siihen liittyvät osatarkastukset, tarkistusmittaukset, luovutuksen varmistaminen, huolto ja käyttökäytön kouluttaminen. Lisäksi lopulliset vastaamot ja jälkitarkastukset sekä yhden ja kahden vuoden tarkastukset ja niihin liittyvien vakuuksien päättymisen tulee tehdä kunnolla. Nämä ovat asioita, jota ei kannata hoitaa vasemmalla kädellä. Tekninen isännöinti ja tarvittava projektijohtajuuden asiantuntemus sekä riittävä tekninen ammattitaito ovat taloyhtiön turvana erilaisissa hankkeissa. Kirkkonummen Huollon omat tekniset isännöitsijät ja hyvät yhteistyökumppanimme ovat auttamassa hankkeen onnistumisessa, muistuttaa toimitusjohtaja Benjam Kukko Kirkkonummen Huolto Oy:stä.

Martti Pennanen muistuttaa, että isännöinti on paljon vartijana. Taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän yhteistyön merkitys on avain-asemassa. Ei taloyhtiö voi tehdä pitkän aikavälin elinkaariarjatteluja internetin hakupalveluista tai internetin keskustelufoorumien kautta saati suoraan urakoitsijoiden formaattien kautta. Elin-kaariarjattelussa on huomioitava tarvittava tekninen osaaminen. Ellei perusasioita osata, ollaan jo lähtökohtaisesti heikoilla jälillä. Esim. monet maalämpöpumppuprojektit lähtevät väärille mitoistustiedoille, kun mitoituksen lähtökohtana pidetään ainoastaan 3 viimeisen vuoden kulutustietoja. Tämän pohjalta järjestelmän mitoittaminen voi mennä todella metsään. Kirkkonummen Huollossa asioiden parempaan hallintaan panostetaan joka on turvana taloyhtiöille, painottaa johtava asiantuntija ja Martti Pennanen.

Lämmön talteenotolla saavutettavissa huomattavia säästöjä

Ilmanvaihdon lämmön talteenotolla voidaan saavuttaa jopa 50 % säästöjä, sanoo Tatu Hartikainen. Samalla asumismukavuus paranee.

Energiaa ja luontoa voidaan säästää tekemällä tarvittavia toimenpiteitä, kertoo toimitusjohtaja Tatu Hartikainen Oy Pamon Ab:sta, kotimaisesta lämmön talteenotolaitteistoja valmistavasta Hollolassa sijaitseva yrityksestä. Lämmön talteenottoon on panostettu jo 29 vuotta.

– Tyypillisesti kerrostaloon energiaa tulee n 60 % lämmityksestä ja loput 40 % tulee ihmisistä, sähkökäytöstä ja auringosta. Energiaa menee ulos viemäristä yli 20 %, ikkunoista ja ulkoseinistä melkein puolet ja ilmanvaihdon kautta noin kolmannes.

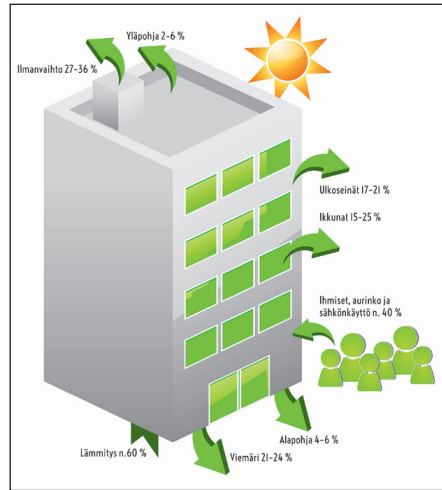
Lisäksi yläpohja ja alapohja vuotavat energiaa n 10 %.

– Asentamalla Pilpit lämmön talteenotolaitteisto poistoilman yhteyteen päästään käsiksi lämmityskustannuksien hallintaan. Lämpö otetaan talteen ilmanvaihdosta, josta se siirretään lämmitysjärjestelmään tai lämpimään käyttöveteen – tai molempiin. Tyypillisesti lämpöä otetaan talteen n. 19 astetta. 22 asteinen ilma on 3 asteista kun se puhalletaan lämmön talteenotolaitteiston kautta, sanoo Tatu Hartikainen.

Tatu Hartikainen muistuttaa, että tyypillisesti lämmön talteenotto maksaa itsensä takaisin 5–7 vuodessa. Kesätehostus ja talvipudotus parantavat samalla asumismukavuutta. Kiinteistön energialuokka paranee jolloin asuntojen arvo nousee.

– Järjestelmämme sopii öljylämmitys, maalämpö ja kaukolämpökohteisiin. Yksinkertaisesti jo kertaalleen maksettu lämpö otetaan uudelleen käyttöön, ja kesällä auringon tuottamaa lämmintä ilmaa käytetään lämmittämään käyttövettä. Oman taloyhtiön lämmön talteenottoratkaisuja pääsee helpoiten työstämään ottamalla yhteyttä joko suoraan meihin tai Kirkkonummen Huollon isännöitsijään. Kirkkonummen Huollossa on järjestelmällisesti paneuduttu energian säästökysymyksiin, muistuttaa Tatu Hartikainen asiantuntemuksen tärkeyttä isännöintitoimissa.

Vastaavasti Kirkkonummen Huollon osaan kiinteistöhuoltotoimen ansiosta laitteistot huolletaan laiteoimittajan ohjeiden mukaan, jolloin asetetut säästötavoitteet toteutuvat järjestelmän toimiessa suunnitellulla tavalla.



Putkiston elinkaarta pidemmäksi Bauer-vedenkäsittelylaitteilla

Bauer-vedenkäsittelylaitteet suojaavat käyttövesi-, lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmän putkistoa sisäpuoliselta korroosiolta. Samalla laitteisto mahdollistaa merkittävän energiansäästön sekä pidentää vesikalusteiden ja vettä käyttävien kodinkoneiden käyttöikä, kertoo Jarno Nieminen.

Bauer-vedenkäsittelylaitteiden avulla varmistetaan erinomainen vedenlaatu ympäristöstävällisesti, täysin ilman kemikalleja. Veteen ei lisätä mitään eikä siitä poisteta mitään, vaan veden fysikaalisia ominaisuuksia muokataan siten, että veden aiheuttamat muutokset putkistoissa minimoituvat. Bauer-vedenkäsittelylaitteet varmistavat putkistoille mahdollisimman pitkän elinkaaren.

Laitteiston asentaminen kannattaa. Vuonna 2009 tehdyssä Putkiremonttien uudet hankinta- ja palvelumallit -selvityksessä VTT totesi, että runsaaksi luokitellut kerrostumat putkien sisäpinnoilla lieveniävät laitteiden avulla kohtalaiseksi 16 kuukaudessa, samalla veden laatu ja virtaus paranivat. Samanlaisia vaikutuksia on havaittavissa myös lämmitysjärjestelmistä: virtauksen parantuessa lämmitysjär-

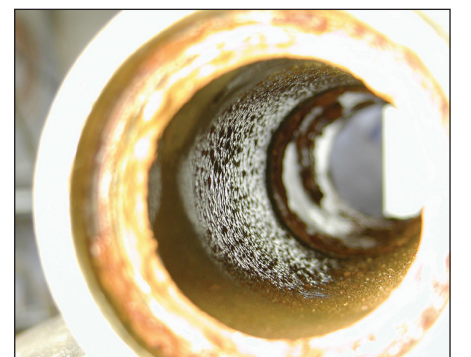
jestelmän energiatehokkuus paranee, kun vesi alkaa kiertää tasaisesti joka paikassa eikä kylmiä kohtia jää. Syöttölämpötilaa voidaan laskea sen sijaan, että sitä nostettaisiin kylmimmän kohdan mukaan ja tämä tuo taloyhtiölle säästöjä. Bauer-vedenkäsittelylaitetta on tutkittu myös Suomen johtavan vesitutkijan professori Simo Pehkosen toimesta Oulun yliopistossa syksystä 2009 syksyyn 2010 ja saaduista tuloksista julkaistiin tieteellinen tutkimus marraskuussa 2011.

Laitteisto koostuu putkistoon kiinteästi asennettavasta vedenkäsittelyosasta. Käsitellyssä muokataan veden kovuustekijöitä sellaiseen muotoon, että ne eivät tartu putkistoon. Myös vanhat saostumat pehmenyvät ja poistuvat järjestelmistä vähitellen.

Taloyhtiölaitteet maksaa taloyhtiön koosta riippuen keskimäärin 6000–9000 euroa. Sähköllä toimivan laitteiston käyttökustannukset ovat muutamia kymmeniä euroja vuodessa. Suljetuissa kierroissa noin 30 euron arvoisia suodatinpatruunoita pitää vaihtaa muutaman kerran vuodessa, muuten laite on huoltovapaa, kertoo Jarno Nieminen Bauer laitteiston toimintaperiaatteesta.



Käyttövesiputki ennen Baueria.



Sama käyttövesiputki 16 kk Bauer-asennuksesta.

Luotettava Kumppani

Kirkkonummen Huolto Oy kuuluu **Luotettava Kumppani** – ohjelmaan, jolla torjutaan harmaata taloutta ja edistetään tervettä kilpailua. Ennakkoperintä-, arvonlisävero-, työnantaja-, kaupparekisteritiedot sekä todistukset verojen maksamisesta, eläkevakuutuksista, eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta, todistukset sovellettavista työehtosopimuksista ja toiminnan vastuuvakuutuksista voitte tarkistaa ilmaiseksi osoitteesta www.tilajavastuu.fi

Valitsemalla yhteistyökumppaniksesi Luotettavan Kumppanin – Kirkkonummen Huollon olet mukana torjumassa harmaata taloutta.

