

Julkisuuteen 19.11.2015 klo 10.00 jälkeen

Julkisivuremontti 2015 –kilpailu

1. palkinto Asunto Oy Forssan Rytynpyöli

Perustelut:

Erittäin perusteellinen hankesuunnittelu, yhteinen tahtotila ja näkemys toteuttamisessa, saumaton yhteistyö kaikkien eri toimijoiden kesken sekä esimerkillisen hienosti toteutettu osakas-asukas-viestintä – tässä niitä hyvin ja esimerkillisesti hoidettuja asioita, joiden perusteella tuomaristo on valinnut Asunto Oy Forssan Rytynpyölin julkisivukorjaushankkeen Julkisivuremontti 2015 –kilpailun voittajaksi.

Julkisivukorjauksessa on aikaansaatu myös arkkitehtuuriltaan ympäristöönsä sopiva ja alkuperäistä ilmettä uudistaen säilyttävä ratkaisu.

Julkisivukorjaushankkeen vaiheita:

Kyseessä on entinen vuokratalo, joka muutettiin asunto-osakeyhtiöksi vuonna 2008.

Taloyhtiössä laadittiin uuden asunto-osakeyhtiölain mukainen kunnossapitotarveselvitys vuonna 2011.

Sen mukaan mm. julkisivu- ja parvekerakenteille tehtiin kuntotutkimus, jotta saatiin selkeä kuva julkisivun kokonaiskunnosta. Sen perusteella suositeltiin vesikaton korjaamista, perusteellista remonttia julkisivuille ja ikkunoille sekä parvekeoville.

Tältä pohjalta läpiviety hankesuunnittelu, korjausvaihtoehtojen vertaileminen, urakoitsijoiden kilpailuttaminen ja epävarmojen lisätöiden eliminoiminen onnistui erinomaisesti, sillä varsinaiset julkisivuremontin kokonaiskustannukset jäivät jopa arvioitua pienemmiksi.

Julkisivuhankkeen rahoituksen onnistumisen ansiosta taloyhtiö pystyy nyt mm.

uusimaan alkuperäiset hissit ilman, että niiden rahoittamiseksi jouduttaisiin ottamaan uutta, erillistä pääomavastikelainaa.

Lisäksi rahoituksen osalta isännöitsijän nopealla reagoinnilla ja selvitystyöllä pystyttiin muuttamaan urakan julkisia avustuksia niin, että kunnan energia-avustuksen sijasta urakkaan saatiin valtion käynnistysavustusta. Taloyhtiön saama hyöty tästä oli yli 100.000 euroa.

Osakkaat saivat julkisivu-urakan lopullisista kustannuksista myös selkeää taloudellista informaatiota: Tiedotteessa kerrottiin kustannuksista, mitä hankekustannukset sisältävät ja milloin lopullinen taloudellinen loppuselvitys esitellään. Lisäksi tiedotteessa oli taulukko, josta selvisi kunkin huoneiston osuus loppusummaltaan noin 1,5 miljoonan euron hankkeessa sekä miten voi osuutensa maksaa.

Esimerkillistä asukasviestintää remontista

Julkisivuremontti 2015 –kilpailun tuomaristo piti taloyhtiön remonttaviestintää erinomaisena. Isännöitsijä Rami Tervomaa Forssan Isännöinti ja Kiinteistönvälitys Oy:stä oli laatinut 2014-2015 kestävästä julkisivusaneerauksesta osakkaille ja asukkaille ohjevihkosen, josta sai tietoa remontin kulusta ja tarvittavista toimenpiteistä.

Siinä kerrottiin mm., mistä urakka alkaa ja mitä sen jälkeen seuraa, mikä on remontin aikataulu, päivittäinen työaika, miten pysäköinti hoidetaan remontin aikana, mitä asumishaittoja remontista mahdollisesti aiheutuu, miten toimia lemmikkien osalta ja miten samassa yhteydessä toteutettava ikkunaremontti tehdään.

Lisäksi muistutettiin, että mikäli osakkaat haluavat teettää työmaa-aikana omia remonteja huoneistossaan muilla urakoitsijoilla, on taloyhtiölle annettavan muutostyöilmoituksen lisäksi ilmoitettava asiasta työmaamestarille.

Siinä kerrottiin myös urakan jälkeisistä toimista eli siitä, että lämmitysjärjestelmä tasapainotetaan ja säädetään ja ilmanvaihtojärjestelmä säädetään.

Ohjevihkosen lopussa oli vielä tärkeät yhteystiedot urakoitsijoista ynnä muista hankkeeseen osallistuvista.

Toki tiedottamisessa käytettiin myös muita tuttuja viestintäkanavia, kuten asukas- ja osakastilaisuuksia, sekä urakka- ja porraskäytävätiedotteita. Hallituksen jäseniä pidettiin ajan tasalla mm. sähköpostilla.

Vaihtoehtoja kartoitettiin perusteellisesti

Julkisivujen korjausvaihtoehtoja olivat eristerappaus tai julkisivuverhouslevy. Lisäksi tutkittiin vaihtoehtoa, jossa vanha julkisivuverhous jätettäisiin paikoilleen, jonka päälle lisättäisiin lisälämmöneristys ja levyverhous.

Julkisivusaneerauksessa korjattiin perusteellisesti parvekkeet ja niiden pinnat sekä asennettiin uudet parvekelasitukset; uusittiin julkisivujen lämmöneristys ja asennettiin tuulettuva levyverhous sekä vaihdettiin ikkunat ja parvekeovet.

Sen lisäksi korjattiin räystäät ja kunnostettiin vesikatto.

Jo hankesuunnitteluvaiheessa otettiin huomioon kaupungin rakennusvalvonnan lisäksi mm. naapuritaloyhtiöiden kanta mm. julkisivumateriaaleihin ja värikyseen (ensimmäinen merkittävä julkisivumuutos alueella). Näin taloyhtiö linjasi "positiivisessa" mielessä alueen tulevan julkisivumallin.

Lisäksi urakassa tehtiin yhteistyötä kaupungin puistosuunnittelun kanssa, jolloin myös rakennuksen ympäristöä kohennettiin taloyhtiön oman tontin lisäksi kaupungin omistaman ympäristön osalta.

Saneeraus alkoi helmikuussa 2014 ja urakka-ajaksi määriteltiin 1 vuosi. Lopputarkastus tehtiin 7.5.2015.

Taloyhtiö on valmistunut vuonna 1974 ja siinä 66 asuntoa.

Yhteystiedot:

Hallituksen puheenjohtaja Sari Vidkopp, puh. 040 773 6609, sari.vidkopp@gmail.com

Hallituksen jäsen taloyhtiön projektivastaava Pauli Perttula, puh. 050 4210 414, pauli.perttula@projektinuotit.fi

Korjaustyön hallinnointi: Isännöitsijä Rami Tervomaa Forssan Isännöinti ja Kiinteistöväily Oy, puh. 044 522 3700, rami.tervomaa@kodikkaasti.fi

Pääurakoitsija MV-Maalauk Oy Ilkka Koivuniemi

Julkisivumateriaali Steni Finland Oy

Purkutyöt Paupek Oy Pekka Rekola

Ikkunat ja parvekeovet Pihlavan Ikkunat Oy Pekka Simola

Parvekelasitukset Lumon Oy

Vesikattotyöt Icopal Katto Oy Heikki Saurus

Suunnittelu ja valvonta Insinööritoimisto Tähtiranta Oy Mika Jaalama ja Petri Hulkkonen



Kuvia (näyttötaso) Asunto Oy Rytynpyölistä ennen ja jälkeen julkisivuremontin.