



## Vuoden 2023 AKHA Ry:n järjestämän linjasaneerauskilpailun voittaja

### As Oy Säästörasti

Vuoden 2023 kilpailun pääteemoja ovat tulevaisuussuuntautuneisuus, energiaomavaraisuuden ja energiatehokkuuden lisääminen kyberturvallisuustoimenpiteiden huomioiminen sekä rahoitusvaihtoehtojen ja korkoriskien selvittäminen linjasaneerauksen yhteydessä.

Voittajan valinnassa toimikunta kiinnitti huomiota myös taloyhtiön strategiaan ja miten taloyhtiön on sitä toteuttanut käytännössä remontin tavoitteiden asetannassa ja päätöksenteossa, kuten tarveselvityksessä, hankesuunnittelussa, toteutussuunnittelussa, yhtiön ja urakoitsijoiden yhteistyössä ja tiedottamisessa osakkaille ja asukkaille.

Lisäansioita olivat elinkaari- ja energiatalous, linjasaneerauksen tekninen ja taloudellinen onnistuminen, **tiedottamisen innovaatiot ennen saneerausta ja sen aikana** sekä virheetön ja aikataulunmukainen työn luovutus yhtiölle.

AS Oy Säästörastissa on taloyhtiön asioita hoidettu pitkäjänteisesti ja yhteistyössä asukkaiden ja osakkaiden kanssa. Linjasaneerausta ryhdyttiin taloyhtiön toimesta valmistelemaan jo vuonna 2017.

#### 1. Pitkäjänteinen suunnitelma

Taloyhtiön strategia ohjasi taloyhtiön kehittämistavoitteiden ja korjaustarpeiden määrittämistä sekä teknistä ja taloudellista kehittämistä energian säästämiseksi ja kyberturvallisuuden parantamiseksi. Se otti erinomaisella tavalla huomioon, että yhtiön osakaskohtainen vastikerasite pysyy kohtuullisena ja että osakkaat osallistetaan hankkeen suunnitteluun ja päätöksentekoon.

Hyvät asumispalvelut, asumisviihtyisyys ja osakkaiden omaisuuden arvon säilyttäminen edellyttävät pitkäjänteistä ja suunnitelmallista otetta taloyhtiöissä. Lisäksi **voittaja** on suuren saneerauksen yhteydessä tehnyt muitakin parannustoimia. On parannettu kiinteistön energiatehokkuutta ja kyberturvallisuutta, rakennettu sähköautojen latauspaikkoja ja tehty varauksia niille sekä tuleville korjauksille. Lisäksi taloyhtiö on huolehtinut osakkaistaan ja asukkaistaan.

#### 2. Osakastyöpajat

Osakastyöpajat mahdollistivat suuren taloyhtiön kaikkien osakkaiden osallistumisen tavoitteiden asetantaan.

Osakkaiden osallistamiseen toteutusvaiheessa perustettiin viestinnän toteuttamisesta ja koordinoimisesta vastaavaksi tahoksi erillinen viestintäryhmä, jossa oli mukana taloyhtiön viestintävastaava, urakoitsijan viestintävastaavat sekä projektinjohdosta erikseen nimetty viestintäkoordinaattori, joka välitti viestintäryhmässä käsitellyt asiat työmaa- sekä johtoryhmän kokouksiin.

#### 3. Taloyhtiön asiantuntijat ja urakoitsija

Projektinjohdosta ja Valvonta Rapp Valvontakonsultit Oy:stä

Suunnittelu Insinööritoimisto Leo Maaskola Oy:stä, josta oli rakennesuunnittelu, LVI-suunnittelu sekä Sähkö- ja telesuunnittelu. Maaskolan alihankkijana toimi Saatsi Oy.

Pääurakoitsijana LVI-Trio Oy.

#### 4. Mallipurku ja -rakentaminen

Ennen urakan käynnistymistä urakoitsija selvitti nykyiset rakenteet purkamalla taloyhtiön omistaman asunnon märkätilat. Purkutyön tulokset hyödynnettiin, suunnittelussa, kustannusten tarkentamisessa, työmenetelmien suunnittelussa ja työn suunnittelussa.

#### 5. Urakanaikainen toiminta

Taloyhtiön Projektinjohdourakka tuo sopimusosapuolille omat haasteet ja paljon töitä, mutta siinä pystyy kokoajan vaikuttamaan muuan muassa laatuun, kustannuksiin ja aikatauluun. Projektinjohdourakka kannustaa myös yhteistyöhön, joka on yhtiön mielestä ainoa tapa selvittää näin laajasta hankkeesta.



Kiinteistöalan hallitusammattilaiset AKHA ry, Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto Ry, KNX ry, LVI-Tekniset Urakoitsijat LVI-TU ry, Motiva, Rakennusinsinöörien liitto Ry, Rakennusteollisuus RT ry, Suomen LVI-liitto SuLVI ry, Suunnittelu- ja konsultointiyritykset SKOL ry.



Toteutuksen aikana riesana oli covid ja Ukrainan sota, jotka vaikuttivat tekemiseen, mutta siitäkin selvitettiin. Materiaaleja ostettiin etukäteen hintojen nousun ja saatavuuden vuoksi.

Se mikä tästä hankkeesta tekee vielä omanlaisensa, niin osakkaat suostuivat muuttamaan kolmeksi kuukaudeksi talosta pois, eli talot olivat tyhjillään vuoron perään tuon ajan. Huoneistot saatiin tuossa ajassa valmiiksi ja asukkaiden käyttöön. Yleisissä ja yhteisissä tiloissa rakentaminen jatkui.

6. As Oy Säästörasti valmistui vuonna 1972. Sijaitsee Helsingin Vuosaarissa. Sen laajuus on 6 rakennusta / 232 asuntoa / 13728 brm<sup>2</sup>.
7. Kiinteistössä uudistettiin
  - LTO- järjestelmät kaikkiin rakennuksiin
  - kaikki LVIS – tekniikat
  - märkätilat
  - automaatio- ja tiedonsiirtojärjestelmät.
  - Sähköautojen latauspaikkoja rakennettu n.100kpl
  - 10kw:n aurinkopaneelivoimaloita asennettu talojen katoille 6kpl, yksi per talo.
  - Etäluettavat vesimittarit
  - Yleistilojen valaistukset päivitetty led-valoihin.
  - Sähköinen info-/varausjärjestelmä
  - Kyberturvallisuudessa taloyhtiö luotti siihen, että IT-järjestelmien turvallisuus on toimittajien puolesta asianmukaisesti hoidettu.
  - Yhtiö kilpailutti rahoituslaitokset ja sovittiin ehdot. Rahoittaja tarjosi ns. vihreätä lainaa, jos yhtiö saa nostettua energialuokitusta. Yhtiö haki ARA:lta energia avustusta, sai sitä ja se riitti myös rahoituslaitokselle. Yhtiön energialuokka on nykyään C.
8. Tuleville hankkeille terveisiä:
  - toteuttakaa hankkeet mieluummin liian aikaisin kuin liian myöhään
  - tehkää pitkänajan ratkaisuja, jotka säilyttävät osakkaiden omaisuuden arvon. Osakkaiden hyväksymä strategia on hyvä lähtökohta
  - selvittäkää korjaustarve ja -ajankohta etukäteen kuntoarvoilla ja -tutkimuksilla
  - toteuttakaa mahdollisimman paljon toisiinsa liittyviä hankkeita samalla kertaa, jos se on taloudellisesti mahdollista (kustannustehokkuus)
  - älkää säästäkö suunnittelu-, valvonta- ja projektinjohtokustannuksissa
  - ottakaa urakoitsija hyvissä ajoin mukaan suunnitteluun (esimerkiksi vastaava työnjohtaja mestari).
  - osakkaat mukaan hankkeen suunnitteluun ja päätöksen tekoon!

As Oy Säästörastille on myönnetty yhtiön julkisivuun kiinnitettävä kunniakilpi tunnustukseksi onnistuneesta linjasaneerauksesta, hyvästä hankehoidosta ja taloyhtiön etujen ajamisesta.

Helsingissä 11 lokakuuta 2023

Eino Rantala  
AKHA ry  
Hallituksen jäsen  
Linjasaneeraustoimikunnan pj.  
Rakennusneuvos, Tekn. Tri