

TARVESELVITYS JA HANKESUUNNITTELU ENERGIAREMONTEISSA

Energiaremonttiinkin on sovellettava korjaushankkeen läpivientiin
liittyviä yleisiä hyviä käytäntöjä!





Tarveselvitys - kunnossapitotarveselvitys

Tarveselvitys:

(Korjaus-, energiakorjaus-)
Hankkeen tarpeellisuuden,
edellytysten ja toteuttamis-
mahdollisuuksien selvittämistä

AOYL 6:3 §, varsinaisessa
yhtiökokouksessa esitettävä:

- Kunnossapitotarveselvitys
- Selvitys yhtiössä jo tehdyistä huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä



Nykytilanteen selvitys

Tekninen käyttöikä

- tulee olla tiedossa ainakin tärkeimpien rakenteiden, rakennusosien, järjestelmien ja laitteiden osalta kaikissa rakennuksissa, myös uusissa
- hallitus selvittää (vaikkapa ostamalla KH 90-00403 Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajakset RT-kortin)

Kuntoarvio

- viimeistään, kun kiinteistö on noin 10 vuoden ikäinen
- hallituksen päätöksellä / vaaditaanko yhtiökokouksen päätös? (talousarviossa kannattaa varautua kuntoarvion teettämiseen)



Nykytilanteen selvitys

Kuntotutkimukset

- tehdään tarpeen mukaan riippuen tutkittavasta kohteesta
- **yhtiökokouksen päätöksellä kunnossapitotarpeen selvittämiseksi**
- **yhtiökokouksen hankepäätöksen valtuuksilla osana hankesuunnittelua**

Muut selvitykset (esim. asbestikartoitus)

- tarpeen mukaan
- **esim. yhtiökokouksen hankepäätöksen valtuuksilla osana hankesuunnittelua**



Energiaremonteissa huomioitava

Muut korjaushankkeet ja -tarpeet?

Osakkaiden tahtotila?

PTS

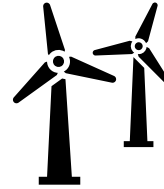
- Kattoremontti v.2021
- Ikkunat ja ilmanvaihto v. 2026
- Lämmönsiirrinpaketti v. 2030

Mihin kohtaan
se PILP?

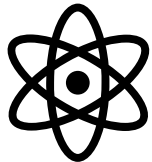
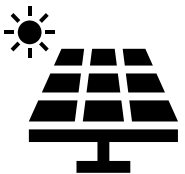


Tarveselvitys

Mitkä energiaremontit ylipäänsä ovat taloyhtiössämme mahdollisia?



- sopivuus ja kannattavuus?
- lupamenettely?
- asunto-osakeyhtiölain reunaehdot?



Tarveselvitys voisi rinnallistua esim. kuntoarvion ja –katselmuksen teettämiseen tai voidaan teettää sellaisen yhteydessä





Mitä hankesuunnittelu on

- Termiä ”hankesuunnittelu” ei tunneta rakentamisen määräyksissä
- KH-kortti 90-00593, Asunto-osakeyhtiön korjaushankkeen hankesuunnittelu määrittelee asian seuraavasti:

Hankesuunnittelussa asunto-osakeyhtiön
osakkaat määrittävät
korjauksen laajuutta, toimivuutta, laatua, kustannuksia,
ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet sekä korjauksen
toteuttamiselle asetetut tavoitteet.

Yhtiökokous päättää



Siirrytään kiinteistön normaalista ylläpidosta

- Tehdään periaatepäätös korjaus-/energiakorjaushankkeeseen ryhtymisestä.
- Päätetään antaa hallitukselle valtuudet teettää hankesuunnitelma ja tarvittaessa käyttää asiantuntijoita – valita mm. projektipäällikkö.
- Päätetään hankesuunnitteluvaiheen rahoituksesta.

varsinaiseen korjaus-/energiakorjaushankkeeseen.

Korjaushankkeessa taloyhtiö toimii

Rakennushankkeeseen ryhtyvänä

- MRL 132/1999

yleinen huolehtimisvelvoite, riittävät edellytykset, pätevä henkilöstö

- YmA 782/2017

rakennushankkeen kosteudenhallintaselvitys ja kosteudenhallinnan valvonnasta vastaavan henkilön nimeäminen

Tilaajana

- Tilaajavastuulaki 1233/2006
- Tiedonantovelvollisuus verottajalle
 - YSE 1998

selvitä ennen urakkasopimusta

jos $\geq 9\ 000$ € (alv 0 %)

urakan aikana kuukausittain

jos $> 15\ 000$ € (alv 0 %)

Rakennuttajana

- VNa rakennustyön turvallisuudesta 205/2009

turvallisuuskoordinaattorin nimeäminen

turvallisuusasiakirjojen ym. laatiminen

päätoteuttajan nimeäminen



Muuta hankesuunnitteluvaiheessa tapahtuvaa

- Tekniset selvitykset (kuntotutkimus, asbestikartoitus, piirustukset sähköiseen muotoon, tarkentavia mittauksia yms.)
- Tarvittavien viranomaislupien selvitykset
- Toteutusmuotojen selvitykset (esim. kokonaisurakka >< ST-urakka)
- Selvitetään eri toteutusvaihtoehdot ja niiden
 - Kustannusarviot
 - Käyttöikäarviot
- Rahoituksen ja mahdollisten avustusten selvitykset
- Ym. hankkeesta riippuen



Hankesuunnittelun hyötyjä yleisesti

- Osakaskeskeinen ajattelu remonttiin ja osakkeenomistajien ääni kuuluviin
- Korjaushankkeelle muodostuvat puitteet ja reunaehdot
- Varmistetaan, että saadaan laadittua yksilöidyt tarjouspyynnöt ja että saadaan vertailukelpoisia tarjouksia
 - joko pelkästä suunnittelusta (kokonaisurakkamuoto)
 - tai suunnittelusta ja toteutuksesta (ST-urakka, KVR-urakka)



Mitä hyötyä hankesuunnittelusta on nimenomaan energiaremontissa?

- Puolueeton ja järjestelmätoimittajista erillinen asiantuntija yhtiön etuja valvomassa
- Tarkempi kannattavuuden tarkastelu eri vaihtoehdoilla
- Vaikka varsinaiset toteutussuunnitelmat tilattaisiinkin yhdessä toteutuksen kanssa, saadaan hankesuunnittelun tuloksena seuraavaan vaiheeseen selkeitä ohjaavia vaatimuksia



Yhtiökokous päättää hankesuunnitelman hyväksymisestä (kokonaisurakkamuoto)

Hankesuunnittelu-
vaihe

Yhtiökokous
(investointipäätös)

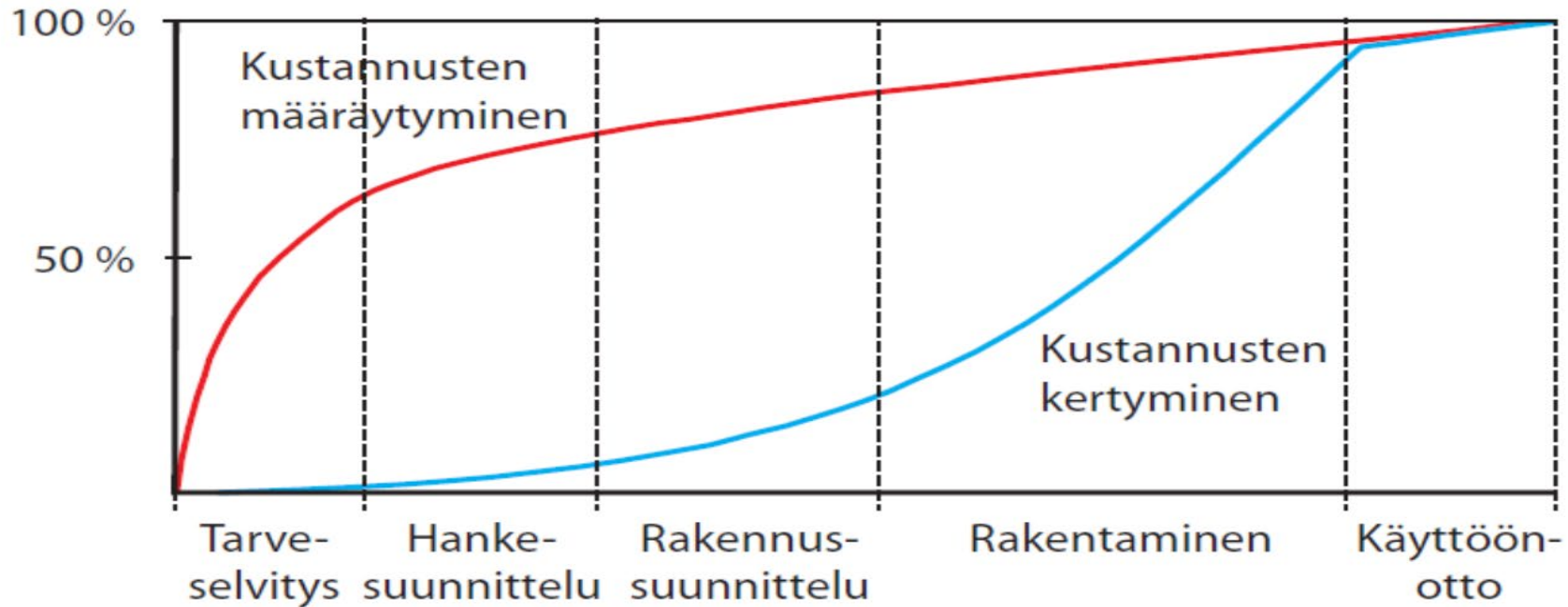
Suunnittelu-
vaihe

Siirrytään hankesuunnittelu-
vaiheesta varsinaiseen
(toteutus) suunnitteluun

- Päätetään hyväksyä hankesuunnitelma (hallituksen esittämän) vaihtoehdon x mukaisesti
- Päätetään antaa hallitukselle valtuudet kilpailuttaa ja valita tarvittavat suunnittelijat sekä teettää suunnitelmat vaihtoehdon x mukaan
- Päätetään suunnitelmien teettämisen rahoittamisesta

Suunnitteluvaiheen lopputulos: tekniset asiakirjat ja kaupalliset asiakirjat, joilla voidaan pyytää urakkatarjouksia.

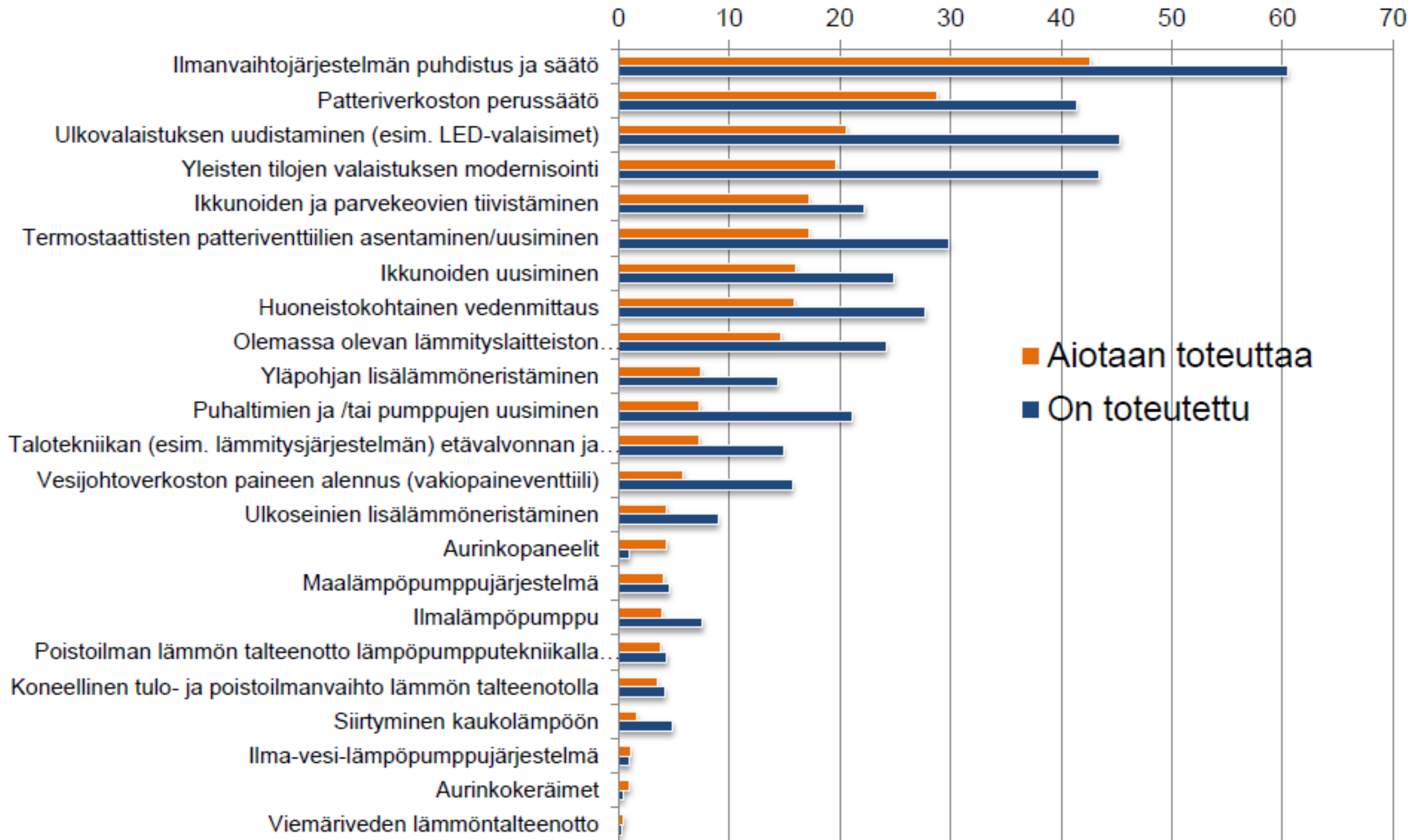
Kustannusten määrytyminen ja kertyminen rakennushankkeessa



(kuvan lähde: KH 90-00593, Asunto-osakeyhtiön korjaushankkeen hankesuunnittelu)

Kiinteistöliiton korjausrakentamisbarometri – energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet taloyhtiössä. Syksy 2020

% vastaajista



Lisätietoa

- Vapaasti saatavilla:
 - ✓ Mahdollisuuksien remontti, Kiertuekirja 2017-2018, saatavilla <https://www.kiinteistolehti.fi/mahdollisuuksienremontti>
 - ✓ Jari Virta: Korjausrakentamispalveluiden hankintaopas taloyhtiöille, saatavilla www.rala.fi/korjausopas.php
- Kiinteistöliiton jäsenille jäsensivuilta <https://www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut/opaat>:
 - ✓ Onnistu korjausrakentamishankkeessa, opas taloyhtiön hallitukselle
 - ✓ Korjaushankkeen kulmakivet, hankesuunnitteluopas taloyhtiön hallitukselle
 - ✓ Korjaushanke haltuun: hallituksen pikaopas
 - ✓ Ohje sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi taloyhtiössä
 - ✓ Poistoilman lämmöntalteenotto lämpöpumpputalustelmällä kerrostaloissa (PILP)
 - ✓ Kerrostaloasunnon viilennys ilmalämpöpumpulla (ILP) – ohje taloyhtiöille osakkaan omaan muutostyöhön
 - ✓ Opas rakentamiseen liittyvästä tiedonantovelvollisuudesta (verottajalle)
 - ✓ Kiinteistöliiton tilaajavastuulaki -suositus
 - ✓ Korjaushanke kirjanpidossa ja verotuksessa
 - ✓ Ohje leasingrahoituksen käyttöön taloyhtiölle
 - ✓ Asbestilakiuudistus 2016 - ohje taloyhtiölle
- Taloyhtiön energiakirja (Jari Virta, Petri Pylsy) Kiinteistömedia Oy – kirjasta ei ole enää painosta, mutta saattaa löytyä kirjastoista
- KH 90-00593/RT 18-11220 Asunto-osakeyhtiön korjaushankkeen hankesuunnittelu
 - ✓ ostettavissa www.rakennustietokauppa.fi (23,20 €)



Kiitos!

