



Oranssi Asunnot Oy - Kaasutehtaankatu 1 / 20 - 00540 Helsinki

TYÖSELOSTE JA RAHOITUSUUNITELMA

LÄMMITYSMUOTOREMONTTI

Seunalantie 1

PERUSTIEDOT KIINTEISTÖSTÄ

- Osoite:	Seunalantie 1
- Postinumero	00730
- Valmistumisvuosi	1916
- Rakennuksia	1
- Suojelumerkintä	sr-2
- Rakennustilavuus	1639 m ³
- Kerrosala	630 m ²
- Kerroksia	2
- Porraskäytäviä	2
- Asuinhuoneistoja	6
- Ilmanvaihto	Painovoimainen
- Lämmitysmuoto	Öljylämmitys
- Julkisivumateriaali	Puu
- Katemateriaali	Pelti
- Rakennustunnus	1023679265

MUUTOSTYÖN PERUSTELUT

Oranssi Asuntojen omistamassa pienkerrostalossa osoitteessa Seunalantie 1, Helsinki on keskuslämmitys, jonka energianlähteenä toimii öljy. Vanha öljykattila on nyt käyttökänsä päässä. Irtaantuminen fossiilisista polttoaineista edellyttää keskuslämmityksen energialähteen vaihtamista, minkä vuoksi suunnitelmana ei ole vanhan öljykattilan korvaaminen uudella. Vesi-ilmalämpöpumppu on suunnitteluprosessissa arvioitu kustannustehokkaimmaksi vaihtoehdoksi uudeksi lämmitysmuodoksi.

Vesi-ilmalämpöpumppu edellyttää myös sähköllä toimivan lämmityskattilan lisäämistä taloon täydentäväksi varalämmitysmuodoksi kovimpia pakkasia varten. Lisäksi lämpimälle vedelle tarvitaan kaksi lämminvesivaraajaa. Talon sähkönkulutus lisääntyy uuden lämmitysmuodon myötä huomattavasti. Tämän vuoksi tontin sähkönsyöttökaapeli jää liian pieneksi tulevaan tarpeeseen nähden. Osana lämmitysmuotoremonttia on tontille kaivettava uusi isomman kapasiteetin sähkönsyöttökaapeli. Taloon on asennettava myös uusi sähköpääkeskus ja lämmityslaitteistoille uudet ryhmäkeskuksensa.

SELVITYS MUUTOSTYÖN TOTEUTUKSESTA

Lämmitysmuotoremontti muodostuu erikseen tilattavista LVI-, sähkö- ja kaivuutöistä. Nämä kaikki kilpailutetaan ja tilataan erillisinä töinä ja urakoina. Muutostyö on tarkoitus toteuttaa kokonaisuudessaan syys-lokakuussa 2023.

Uusi sähkönsyöttökaapeli kaivetaan tontin reunasta pihamaan poikki talolle ja vedetään siitä talon kellariin. Uusi sähkökeskus sijoitetaan ulkorakennukseen lähelle nykyistä sähkökeskusta. LVI-työt tilataan yhtenä kokonaisurakkana ja ne muodostuvat lämpöpumppujen, sähkökattilan ja lämminvesivaraajan asennustöistä sekä niihin liittyvistä putki- ja eristystöistä. Kaikki lämmityslaitteistot hankitaan LVI-urakoitsijan kautta osana urakkaa. LVI-urakoitsijalta tilataan urakan yhteydessä myös vanhan vesikiertoisen lämmityspatterijärjestelmän huolto ja optimointi.

MUUTOSTYÖN KUSTANNUSARVIO

Lämmitysmuotoremontti, Seunalantie 1

Suunnittelukulut	4000
Laitteistot	62000
Lvi-työt	13000
Sähkötyöt	7000
Kaivuutyöt	3000
Muut työt ja maksut	8000
Yhteensä	97000

Laitteistoihin sisältyvät uusien lämpöpumppujen lisäksi sähkökattila ja lämminvesivaraajat sekä uudet sähkökeskukset.

Muut työt ja maksut sisältää mm. Helenin perimän maksun sähköliittymän tehon nostosta sekä kustannukset vanhan öljysäiliön puhdistamisesta ja täyttämisestä hiekalla.

RAHOITUSSUUNNITELMA

Lämmitysmuotoremontti on pitkäaikainen investointi, joka kannattaa rahoittaa lainarahalla. Muutostyön kustannuksia varten Oranssi Asunnot hakee Helsingin kaupungilta yhteisöille suunnattua luottoa sosiaaliseen asuntotuotantoon koko hankkeen kustannuksia vastaavaa summaa. Oranssi Asunnot Oy:llä on kiinteistöomaisuutta, jota voidaan käyttää lainojen vakuutena.

Haasteena on, että avustuksia öljylämmityksestä luopumiseen ei tässä tapauksessa ole tarjolla tahoilta, jotka tyypillisesti avustavat vastaavia remontteja. ARA ei avusta osakeyhtiöitä tai yhdistyksiä, elleivät ne ole ARA-yhteisöjä. Business Finland ei myönnä lainkaan energia-avustuksia asuinrakennusten energiaremontteihin. Muiden avustusmahdollisuuksien kartoittaminen on vielä käynnissä. On kuitenkin mahdollista, että remonttiin ei saada avustusrahaa.

Lainanlyhennykset ja korot maksetaan yhtiön hallinnoimien asuntojen vuokratuotoilla. Tavoitteena on saada hankkeeseen laina, jonka takaisinmaksuaika on 25 vuotta, jotta vuosittaiset lainanhoitokulut pysyisivät kohtuullisina. Lyhyempi laina-aika luo suurempia korotuspaineita Oranssi Asuntojen vuokratason. Pitkä takaisinmaksuaika on perusteltua myös investoinnin keston näkökulmasta. Lähes kaikki muutostyöhön kuuluvat laitteistohankinnat ja työt hyödyttävät taloa pidempään kuin 25 vuoden ajan. Ainoastaan itse lämpöpumppujen arvioitu käyttöikä jää tätä lyhyemmäksi.

Öljylämmityksestä luopumisen myötä talon vuosittaiset lämmityskulut pienenevät. Esimerkiksi vuonna 2022 kyseisen talon öljylämmitykseen käytettiin 11500 euroa. Toisaalta vesi-ilmalämpöpumput tulevat johtamaan talon sähkönkulutuksen lisääntymiseen. Lämmitysmuotoremontin kustannusvaikutus on todennäköisesti neutraali, kun huomioidaan sekä lainanlyhennykset, korot että nousevat sähköt.