

Isännöitsijä

Pohjois-Savon Ammatti-isännöitsijät ry:n julkaisu

uutiset

2020



Lämpö- ja vedenlaatuongelmat poistuvat Bauerin avulla



Varkauden Torinholvissa Bauer tuonut säästöjä.

Torinholvi on tyylikäs talo Varkauden torin kupeessa, talo on kaupungin yksi harvoista hissitaloista, kertoo isännöitsijä Lasse Hirsjärvi (vas.), oikealla puheenjohtaja Antero Ensio.

Teksti ja kuvat:

Anna-Liisa Pekkarinen

Bauerin kemikaaliton vedenkäsittelylaite asennetaan taloyhtiön lämmitysverkostoon ja käyttöveden poistamaan ja vähentämään verkoston ongelmia kuten epätasaista lämmitystä, jumiutuvia hanoja, putkistojen pistesyöpymiä ja vesivuotoja.

Asunto Oy Varkauden Torinholvi hankki Bauerin lämmitysverkostonsa vuoden 2016 lopussa. Bauer parantaa veden virtausta poistamalla sakkaa, jota vuosikymmenten kuluessa on irronnut metallisten pattereiden sisäpinnoista suljetun kierron verkostoveteen.

- Vuonna 1988 rakennetun viisikerroksisen, 21 asunnon ja yhden liiketilan talomme patterit lämpisivät epätasaisesti ja asumismukavuus kärsi. Patteriventtiilit tukkeutuivat ja huolto kävi niitä kautta vuosien rassaamassa lähes kuukausittain. Kustannuksia kertyi. Niinpä päätimme kokeilla Baueria, sillä toinen vaihtoehto, patterien huuhtelu, on kallista ja työlästä eikä välttämättä auta pitkään, kertoo taloyhtiön puheenjohtaja Antero Ensio.

Viilleiden asuntojen lämpötila palasi normaalitasoon muutamassa kuukaudessa, ja huollon käynnit ja sitä myötä kustannukset vähenivät ratkaisevasti. Investointi hyödytti, sillä tavoite saavutettiin.



Antero Ensio tutkii lämmönjakohuoneessa olevia töhnäisiä suodattimia, selvästi niitä ei ole turhaan laitettu.

Huoltokäynnit vähenivät tuntuvasti

Bauerin suodattimet keräsivät tummaa mönjää patteriverkoston vedestä niin, että huollon piti vaihtaa suodattimia muutaman viikon välein. Vähitellen verkostovesi puhdistui ja suodattimien vaihtovälit asettuivat noin puoleen vuoteen. Taloyhtiön lämmityskustannukset ja huoltokäynnit vähentyivät merkittävästi.

- Bauer hankkii Torinholvissa hintansa energiansäästönä noin kymmenesosa vuodessa, koska lämmitysverkoston menoveden lämpötilaa voidaan laskea



Antero Ensio ja Lasse Hirsjärvi tutkivat lämmitysverkoston osana olevaa Baueria lämmönjakohuoneessa.

Selkeät hyödyt, helppo hankintapäätös

- Käyttöveteen Bauer kannattaisi laittaa jo ennen vuoto-, maku- ja kalkkiongelmien tuloa, jotta laite lisäisi verkoston käyttöikä, Lasse Hirsjärvi suosittelee.

Kalkkipitoisen veden alueilla vesikalusteet voivat jumiutua uutenakin.

- Eräässä taloyhtiössani urakoitsija joutui vaihtamaan jo takuuajana kalkin pilaamia hanoja. Kun takuuajaa päättyi, taloyhtiö hankki välittömästi Bauerin ja pääsi harmista, Torinholvin aiempi isännöitsijä Pekka Hirsjärvi kertoo.

Torinholvin Bauer-laitteisto maksoi noin 8000 euroa. Taloyhtiö maksoi hankinnan kerralla, vaikka leasing-mahdollisuuskin olisi ollut.

Isännöitsijän mukaan hankintapäätös on taloyhtiölle helppo, kun selkeät hyödyt voidaan osoittaa. Hallitus esittää hankintaa yhtiökokoukselle, joka päättää hankinnasta ja rahoituksesta.

patterien alkaessa kunnolla lämmitä, isännöitsijä Lasse Hirsjärvi Talosasema Varkaudesta summaa.

Hän lisää, että huoltoyhtiöitä kilpailuttaessa voi Bauerin olemassaolo laskea tarjoushintaa. Torinholvin huoltoyhtiön mukaan Bauer helpottaa heidän työtään.

Bauerin edustaja seuraa verkostoveden pysymistä puhtaana ottamalla tietyn välein vesinäytteitä. Bauerin tarpeellisuudesta kertoo, että vaikka vesinäyte antaa puhtaat tulokset, silti suodattimiin kertyy likaa.

Kodin siivous helpottui

Pirjo Kröger asuu Asunto Oy Värjäriin kullmassa Kuopiossa. Hän kertoo, että 39 asunnon 11-vuotiaaseen taloyhtiöön asennettiin Bauer käyttövesi- ja lämmitysverkostoon vuoden 2017 kesällä.

Käyttöveteen Bauer laitettiin, koska hanojen ja suihkujen suuttimet tukkeutuivat, ja suuttimia jouduttiin vaihtamaan. Huoltokäynnit lisääntyivät, samoin kustannukset.

Kalkkisaostumien puhdistaminen kosteista tiloista ja keittiöstä alkoi muodostua mahdottomaksi, erityisesti lasi-

nen suihkuseinä oli murheen kryyni.

- Kokeilin sitruunahapolla ja etikalla, veitselläkin veistelin, mutta kalkkia oli niin paksult, ettei se irronnut. Kun Bauer tuli, alkoi kalkin määrä vähentyä ja puhtaanapito on helpottunut paljon. Veden makukin tuntuu raikkaammalta.

Yksityiskohtana Kröger mainitsee, että hänen luonnonkiharat hiuksensa tuntuivat aiemmin pesun jälkeen jäävän tukkoiseksi, nyt ne tuntuvat pehmeämmiltä ja kammattavilta, vaikka shampoot ovat entiset.

Lämmitysverkostoon Bauer laitettiin ennakoivasti, vaikka isoja ongelmia ei vielä ollutkaan.

- Päätös tehtiin meillä kivuttomasti, osakkaat pitivät isännöitsijän esittämää hankintaa järkevänä. Hallituksessa oli jo etukäteen tietoa Bauerista, ja hallitus myös teki lisäselvityksiä. Minusta hankinta oli investoinnin väärti, varsinkin kun ottaa huomioon, että laite säästää jatkossa patterien sisuskaluja ja ventileitä. Investointi nyt tuli halvemmaksi kuin isot ongelmat myöhemmin.

Isännöitsijöiden kokemuksia

Isännöitsijä **Anja Oksmanilla** Karttulan on pitkä kokemus Bauerin laitteista. Ensimmäiset Bauerit asennettiin Karttulan kunnanviraston käyttövesiverkostoon 2000-luvun alussa.

- Tuohon aikaan olin myös Karttulan Vuokralojen toimitusjohtajana ja kunnanvirastosta saatujen hyvien kokemusten myötä laitteita asennettiin vuosien saatossa myös Karttulan Vuokralat Oy:n taloihin sekä käyttövesi- että lämmitysjärjestelmiin. Karttulan vesi on ongelmallista ja aiheuttaa pistesyöpyä kupariputkiin.

- Eräseen kahdeksan asunnon vuonna 1984 valmistuneeseen rivitaloon asensimme lämmitysverkostoon Bauerin. Tuon ajan muoviputket läpäisivät happea, josta aiheutui pattereihin sakkaa ja venttiilit tukkeutuivat. Talon keskellä olevat asunnot olivat totaalisesti kylmiä. Putkifirma ehdotti koko lämmitysverkoston uusimista. Lämmitysjärjestelmän uusiminen olisi maksanut 50000 euroa, kun Bauer maksoi silloin 5000 euroa. Kallis vaihtoehto hirvitti, siksi päätimme kokeilla ensiksi Baueria. Koska pattereissa todettiin olevan paljon ruostesakkaa, patterit huuhdeltiin varmuuden vuoksi puhtaiksi, ja vasta sen jälkeen asennettiin Bauer. Melko pian alkoivat patterit taas lämmitä. Nykyisin järjestelmä toimii moitteetta, kunhan suodattimia vaihde-

taan, aluksi tiiviiseen tahtiin ja nyt puolen vuoden tai vuoden välein.

- Kyllä on kannattanut. Käyttövesiverkostoihin asennettujen Bauerien ansiosta ovat hanojen ja tiivisteiden vaihdot loppuneet ja vesikalusteet toimivat hyvin ja puhtaasti. Tällä kokemuksellani suosittelin Baueria suonenjokelaiseen As Oy Metsolansatoon, jonne se asennettiin vuonna 2007 käyttövesijärjestelmään. Silloin esiintyneet pistesyöpyvät loppuivat eikä putkiremonttia ole tehty. Myöhemmin Bauer asennettiin myös lämmitysjärjestelmään ja energiankulutus on laskenut. Olemme voineet kääntää menoveden lämpöä pienemmälle, sillä talo on ollut suorastaan kuuma.

- Minulla on Bauerista hyvät kokemukset olipa kyseessä lämmitys- tai käyttövesijärjestelmä, Oksman toteaa ponnekaasti.

Useissa isännöitsijä **Heikki Haataisen** isännöimissä taloyhtiöissä Kuopiossa on Bauerin laitteet sekä käyttövesi- että lämmitysjärjestelmässä.

Lämmitysjärjestelmässä siksi, että patteriventtiilit eivät toimineet hyvin. Bauerin asennuksen jälkeen venttiilit alkoivat toimia jo 1-1,5 vuoden päästä asennuksesta, ja venttiilien huoltokeikat loppuivat. Lämmityspatterit alkoivat lämmitä tasaisesti, ja asumismukavuus parani.

- Tietoa Bauerista olen saanut eri jul-

kaisuista. Muistan erään lauantaiamun kymmenen vuotta sitten, kun luin Savon Sanomien asumisliitettä. Siinä kaupungin kiinteistöjen LVI-tekniikasta vastaavat kertoivat ottaneensa Bauereita ensiksi koekäyttöön, ja hyvien kokemusten jälkeen kaupunki hankki niitä lisää. Minut tuo lehtijuttu sai lopullisesti vakuutuneeksi. Oma merkityksensä on energiansäästölläkin. Kun venttiilit pelittävät hyvin ja lämmityskierrossa vesi kiertää, pystyy pikkuhiljaa lämpöä laskemaan ja energiakulua pienentämään.

- Bauer on jo melko tuttu monessakin taloyhtiössä, koska usein taloyhtiöissä on osakkeenomistajina rakennusinsinöörejä, lvi-insinöörejä tai muuten kiinteistön kunnossapidosta kiinnostuneita ja asioista selvää ottaneita osakkaita. Taloyhtiöt ostavat Bauereita joko suoraan tai leasing-sopimuksella. Kolmen vuoden leasing on esimerkiksi pienelle taloyhtiölle hyvä vaihtoehto, koska siinä kuukausierä jää muutamaan sataan euroon per laite. Kun sopimus päättyy, voi laitteen ostaa omaksi yhden prosentin maksuosuudella alkuperäisestä hinnasta.

Bauer-edustaja:

Mikko Timonen
040 900 7651

Jo 20 vuotta Bauereita Pohjois-Savossa

- Toiminta perustuu sähkömagneettiseen virtaavan veden käsittelyyn.
- Vaihtuvataajuuksinen magneettikenttä muuttaa veden mineraalihiukkaset kiteiksi, jotka eivät tartu putkistojen seinämiin.
- Kiteiden muodostuminen alkaa puhdistaa putkistoa irrottamalla jo olemassa olevia saostumia ja kerrostumia.
- Vuonna 2019 taloyhtiöissä noin 560 Baueria, lämmitysverkostossa noin 340, käyttövesijärjestelmässä 240.
- Käyttäjämäärä jatkuvassa kasvussa.
- Eniten asennetaan vanhempiin taloyhtiöihin, vähitellen uudiskohteisiin.
- Käytössä myös liikekiinteistöissä, teollisuudessa, hotelleissa ja ravintoloissa, terveydenhuollossa ja energiantuotannossa.
- Laite on ollut mukana VTT:n tutkimuksessa Putkiremonttien uudet hankinta- ja palvelumallit.

Hankinta myös leasingillä

- Sopimusajat 2-5 vuotta, suosituin 3 vuotta.
- Ei avaus- eikä laskutuskuuluja, päivävuokraa tai vakuutusmaksua.
- Laitteen saa omaksi sopimuskauden päätteeksi yhden prosentin maksuosuudella alkuperäisestä hinnasta.