

Dedicated to People Flow™



KONEEN RATKAISUT ASUINTALOIHIN

Hissin sujuva peruskorjaus

Suomen kerrostalot ikääntyvät



Asuinkerrostalot: Rakentamivuosisluokan kerrosalan osuus koko kerrosalasta %

Lähde: Korjausrakentaminen Suomessa - Rakennustekniset Kustannukset, Työterveyslaitos, Helsinki 2013

Moni vanha hissi kaipaa päivitystä

- Hissiä käytetään keskimäärin 70 000 kertaa vuodessa
- 30 vuotta vanhalla hissillä on takana jo yli kaksi miljoonaa käyttökertaa
- Jopa 80 % Suomen asuintalohisseistä ei täytä uusilta hisseiltä vaadittavia turvamääräyksiä

Vastuullinen taloyhtiö suunnittelee korjaustarpeet

Hissin toimintavarmuus alkaa tyypillisesti heiketä, kun se on ollut käytössä 25–30 vuotta. Ylläpitokustannukset nousevat jyrkästi ja käyttökatkot yleistyvät, kun hissin kuluvat osat alkavat kaivata uusimista. Vanha hissi voi olla myös turvallisuusriski. Tavallisimpia riskitekijöitä ovat epätarkka pysähtyminen tasoille sekä hissikorin ovien puuttuminen, jolloin seinä liikkuu hissin liikkuessa.

Toimiva hissi on osa sujuvaa arkea

Hissin korjaustarpeisiin on syytä varautua taloyhtiön pitkän aikavälin korjaustarveselvityksessä, vaikka taloyhtiön vanha hissi palvelisikin edelleen moitteettomasti. Ennakoivalla suunnittelulla korjaustarpeet on mahdollista sovittaa taloyhtiön muihin perusparannuksiin, kuten putki- tai julkisivuremonttiin. Huolellinen suunnittelu auttaa myös välttämään yllättävät ja kalliit korjaustyöt.

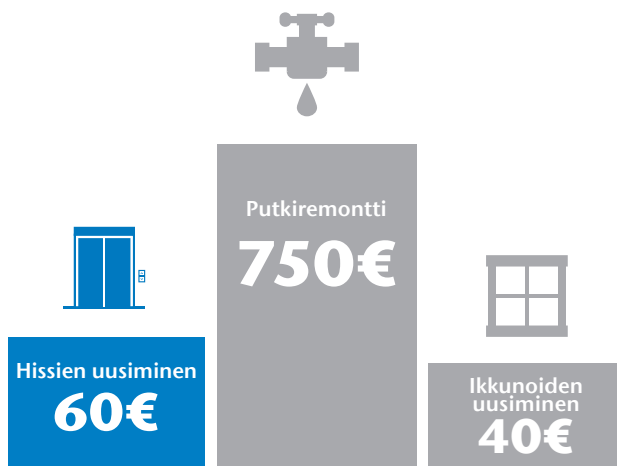
Hissin peruskorjaus ylläpitää kiinteistön arvoa. Kun vanha hissi korvataan kokonaan uudella, taloyhtiön yleisilme kohenee ja liikkuminen helpottuu, mikä nostaa asuntojen jälleenmyyntiarvoa.

Hissin peruskorjaus on helppo ja nopea

Hissin peruskorjauksen kustannukset ovat matalat verrattuna taloyhtiön muihin perusparannuskustannuksiin. Asukkaat voivat asua kotonaan hankkeen aikana, ja nopeimmillaan uuden hissin saa jopa kahdessa viikossa.

Tämä opas neuvoo hissin peruskorjauksen suunnittelussa ja kertoo siitä, miten KONE voi auttaa hankkeen joka vaiheessa.

Esimerkki taloyhtiön perusparannuskustannuksista



Remonttien keskimääräiset kustannukset €/m². Esimerkki on As Oy Esikkopuiston peruskorjauksesta. Summat ovat suuntaa-antavia.

Onko aika korjata taloyhtiön hissi?

- ☐ Hissi on usein epäkunnossa.
- ☐ Hissin ylläpitokustannukset ovat korkeat.
- ☐ Hissistä puuttuu kaksisuuntainen puheyhteys.
- ☐ Hissi on äänekäs.
- ☐ Hissi jättää kynnyksen pysähtyessään.
- ☐ Hississä on kapea oviaukko.
- ☐ Hississä on raskas kääntöovi.
- ☐ Hissistä puuttuu korinovi, jolloin seinä liikkuu hissin liikkuessa.

Enemmän tilaa, sujuvampaa liikkumista

Hissin peruskorjaus voi tulla eteen jo 10 vuoden kuluttua tai vasta yli 30 vuoden jälkeen hissien asennuksesta. Ajankohtaan vaikuttaa alkuperäisten osien ja niiden asennuksen laatu, hissien käyttö ja olosuhteet. Ratkaisevaa on myös kunnossapidon asianmukaisuus ja säännöllisyys.

KONE tarjoaa hissien peruskorjaukseen useita vaihtoehtoja yksittäisten osien vaihdosta aina koko hissien uusimiseen.

Korjata vai uusita?

Korjaukset antavat hissille lisää käyttöaikaa, mutta siihen jää vielä vanhoja osia. Varaosien löytäminen vanhaan hissiin voi olla vaikeaa, mikä pidentää käyttökatkoja vikatilanteissa. Yksittäisten osien uusiminen tulee usein myös kattavaa peruskorjausta kalliimmaksi. Kannattaa pohtia, vaihdetaanko osia yksitellen vai uusitaanko koko hissi kerralla vastaamaan tämän päivän vaatimuksia.

Uusi hissi helpottaa asukkaiden arkea

Nykyisin suurin osa hissien peruskorjauksista tehdään asentamalla nykyiseen hissikuiluun kokonaan uusi hissi. Näin hissikorista saadaan suurempi ja oviaukosta leveämpi. Esteettömyys paranee automaattiovilla ja asumismukavuutta lisäävät hiljainen kulku ja tyylikäs sisustus.

Kun hissi uusitaan, matkaa voi tarvittaessa jatkaa kellariin tai ullakolle. Hissikorista saa myös läpikuljettavan, jolloin korin molemmissa päissä on ovi.

Uusi hissi tuo runsaasti etuja

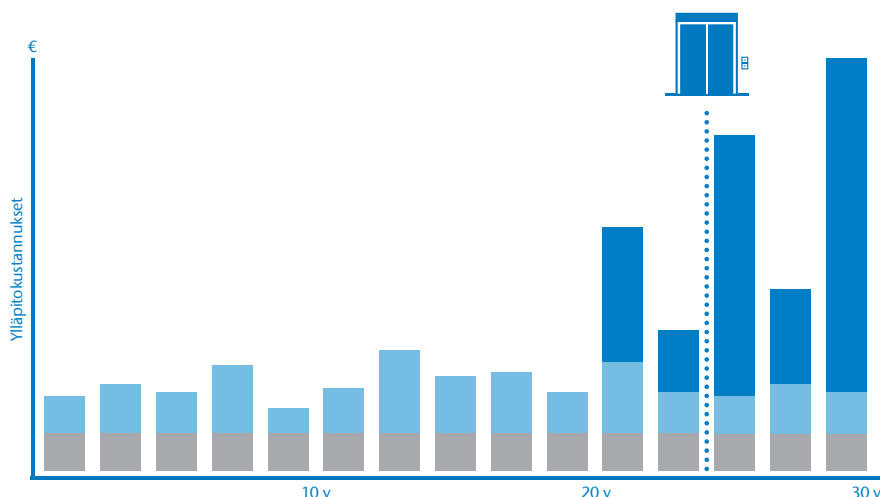


Osamodernisoinnissa hissien keskeisiä osia korvataan uusilla. Tällöin hissien jää vielä vanhaa, kuten korikehys ja tarraajat. Lisäksi hissien käyttäjäturvallisuus ja kunnossapidon työturvallisuus jää usein puutteelliseksi.



Kokonaan uusi hissi on täysin nykyvaatimusten mukainen. Hissikorista saadaan suurempi ja oviaukosta leveämpi. Asumismukavuutta lisäävät automaattiovet, hiljainen kulku ja tyylikäs sisustus.

Oikein ajoitettu hissiremontti säästää vaivaa ja kustannuksia



Suurempia teknisiä korjaustarpeita:

Sähköistys, koneisto, jarru, elektronikka, köydet, korikaapelit, pintamateriaalien ja edustojen uusiminen.

Kuluvat osat:

Pienkomponentit kuten akut, valaistus, ovikoskettimet, painikkeet ja kontaktorit.

Perushuoltosopimus

As Oy Esikkopuiston uudet hissit vastaavat käyttäjien tarpeeseen

Esikkopuistossa havahduttiin hissiremonttiin, kun vanhoissa hisseissä alkoi olla jatkuvia käyttökatkoja ja ylläpitokustannukset nousivat. Laskelmat käytiin huolella läpi ja uusimisella saavutettiin suurimmat edut.

Esikkopuiston uudet hissit ovat:



Tilavia – Kolmen hengen hissi muuttui neljän hengen hissiksi. Oviaukkoa levennettiin ja kääntöovet korvattiin automaattiovilla.



Hiljaisia – Hissin äänet eivät enää kuulu asuntoihin.



Turvallisia – Kyyti on tasaista ja hissi pysähtyy tarkasti kerrosten tasolle. Suora puheysteys asiakaspalvelukeskukseen rauhoittaa hätätilanteessa.



Energiätehokkaita – Uusi tekniikka tuo selvää säästöä sähkölaskuun ja vähentää ympäristökuormitusta.

Tarkistuslista hissihankkeen suunnitteluun

Kokosimme alle listan vinkkejä siitä, kuinka hissien peruskorjaushanke etenee sujuvasti taloyhtiössä. KONEen asiantuntijat ovat apunasi hankkeen joka vaiheessa.



Nykytilan kartoitus

- ☐ Selvitä hissien kunto hissien riski- ja kuntoarviolla. Kartoitus kertoo sinulle korjaustarpeet, jotka ovat osa taloyhtiön pitkän aikavälin kunnossapitotarveselvitystä.
- ☐ Esittele korjaustarpeet yhtiökokouksessa. KONEen asiantuntijat ovat apunasi ja tulevat halutessasi mukaan kokoukseen.



Hankesuunnittelu

- ☐ Selvitä, onko hissihanke järkevä yhdistää taloyhtiön muihin remontteihin vai toteuttaa omana kokonaisuutenaan.
- ☐ Sovi KONEen asiantuntijan kanssa tarkempi mitta- ja neuvontakäynti. Saat tarkan hankesuunnitelman kustannustietoineen. KONE tarjoaa myös edullisen rahoitusratkaisun.
- ☐ Mieti, onko tarpeen järjestää osakkaille erillinen infotilaisuus vai riittääkö asian käsittely yhtiökokouksessa. KONEen asiantuntijat ovat tukenasi.



Hankkeen toteutus

- ☐ Varaudu noin kuuden viikon asennusaikaan, jolloin hissi on poissa käytöstä. KONE huolehtii asukkaiden turvallisesta liikkumisesta remontin aikana.
- ☐ Huolehdi viestinnästä. KONE tuo porrashuoneeseen tiedotetaulun, josta hankkeen etenemistä voi seurata.



Käyttöönotto ja kunnossapito

- ☐ Huolehdi, että hissillä on huolto-ohjelma ja sovi määräaikaistarkastusten hoitamisesta. KONEen ennakoiva kunnossapito varmistaa hissien luotettavuuden ja pitkän iän.



KONE apunasi hankkeen joka vaiheessa

Hissin turvallisuudesta vastaa viime kädessä hissien haltija, eli käytännössä asunto-osakeyhtiö. Haltijan tärkeimpiä velvoitteita on huolehtia siitä, että hissi on turvallinen käyttää, ja että havaitut viat ja puutteet korjataan nopeasti.

KONEen asiantuntijat kertovat, mikä on paras tapa parantaa hissien luotettavuutta, käyttömukavuutta ja turvallisuutta. Kerromme mielellämme lisää hissien korjaustarpeista, säädöksistä, luvista ja mahdollisista avustuksista.

Hissin kuntoarvio päätöksenteon tukena

KONEen riski- ja kuntoarvion avulla selvität hissien nykytilan ja korjaustarpeet kustannusarvioineen. Kartoitukset kertovat mitä on tehtävä, jotta hissiä olisi turvallista käyttää ja huoltaa. Kartoituksessa arvioidaan myös hissien osien jäljellä oleva käyttöikä ja varaosien saatavuus. Toimenpidesuosituksia vaihtelevat osien korjaamisesta hissien kokonaisvaltaiseen uusimiseen.

Kun hissi päätetään uusiksi, onnistuu hankkeen rahoitus tarvittaessa helposti KONEen kautta. Tarjoamme kilpailukykyisen 5-10 vuoden rahoitusratkaisun, jonka avulla hankkeen kustannukset voidaan jakaa tasaisesti usealle vuodelle.

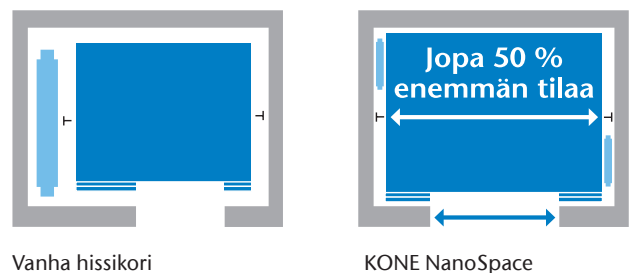
Ammattimainen toteutus ja ennakoiva kunnossapito

KONE takaa varman toimituksen sovitussa aikataulussa – nopeimmillaan uuden hissien asennus kestää vain kaksi viikkoa. Laadimme jokaiselle hissille yksilöllisen huoltosuunnitelman, joka varmistaa, että laitteelle tehdään tarvittavat huolto- ja korjaustoimenpiteet juuri oikeaan aikaan. Ennakoimme ja korjaamme ongelmat ennen kuin niistä aiheutuu käyttökatkoja. KONEen kunnossapidossa olevat laitteet ovatkin käytössä keskimäärin 99,8 % vuoden tunneista.

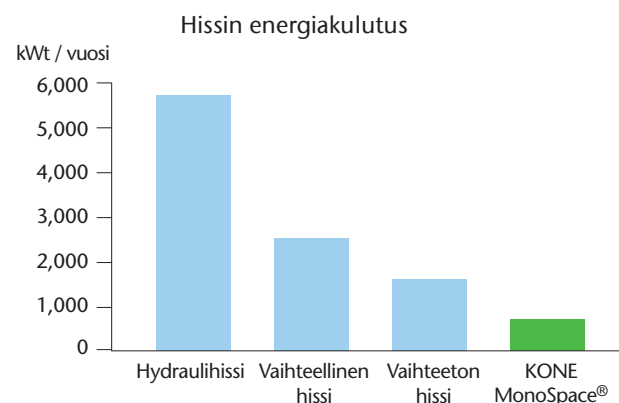
KONEen ratkaisut vanhan hissien uusimiseen

KONEen tuotteet vanhan hissien uusimiseen ovat KONE NanoSpace™ ja KONE MonoSpace®. KONE NanoSpace on oikea ratkaisu silloin, kun halutaan mahdollisimman suuri hissi pieneen hissikuiluun. Kun tilaa on enemmän, KONE MonoSpace tarjoaa A-luokan energiatehokkuuden, erinomaisen ajomukavuuden sekä kattavan valikoiman erilaisia sisustusratkaisuja.

KONE NanoSpace – suurin mahdollinen hissi nykyiseen kuiluun



KONE MonoSpace – energiatehokas, hiljainen ja tyylikäs



Laskelma perustuu hissiin, jonka nopeus on 1 m/s, kapasiteetti 630 kg, 150 000 käynnistystä vuodessa ja nostokorkeus 9 m / 4 kerrosta.

Kaikki ilmoitettavat lukemat ovat arvioita. Toteutuneet luvut voivat vaihdella riippuen kohteen olosuhteista ja asennuksesta. KONE ei ota vastuuta arvioitujen ja toteutuneiden energiansäästöjen eroista.

Lue lisää KONEen ratkaisuista osoitteessa www.kone.fi/peruskorjaus



KONE on yksi maailman johtavista hissi- ja liukuporrasyhtiöistä, joka tarjoaa asiakkailleen innovatiivisia hissi-, liukuporras- ja automaattiovirratkaisuja sekä mahdollisuuden integroida KONEen People Flow -ratkaisut osaksi nykyaikaisia rakennuksia.

Haluamme tarjota parhaan mahdollisen käyttäjäkokemuksen kehittämällä ja toimittamalla ratkaisuja, jotka mahdollistavat ihmisten liikkumisen rakennuksissa sujuvasti, turvallisesti ja viivytyksettä. Tuemme asiakkaitamme rakennuksen koko elinkaaren ajan laitteiden suunnittelusta ja rakennustyönaikaisista ratkaisuista kunnossapitoon ja peruskorjaukseen.

Pyrimme jatkuvasti parantamaan ratkaisujamme tehokkaalla tutkimus- ja kehitystoiminnalla. Lisäksi otamme ympäristö- ja turvallisuusnäkökohdat huomioon kaikessa toiminnassamme. Olemme alamme teknologiajohtaja ja tunnettu merkittävistä innovaatioista, joista esimerkkeinä ovat KONE MonoSpace®, KONE EcoMod™ ja KONE UltraRope™.

Noin 50 000 osaavaa ammattilaistamme palvelevat sinua ympäri maailman.

KONE Hissit
www.kone.fi