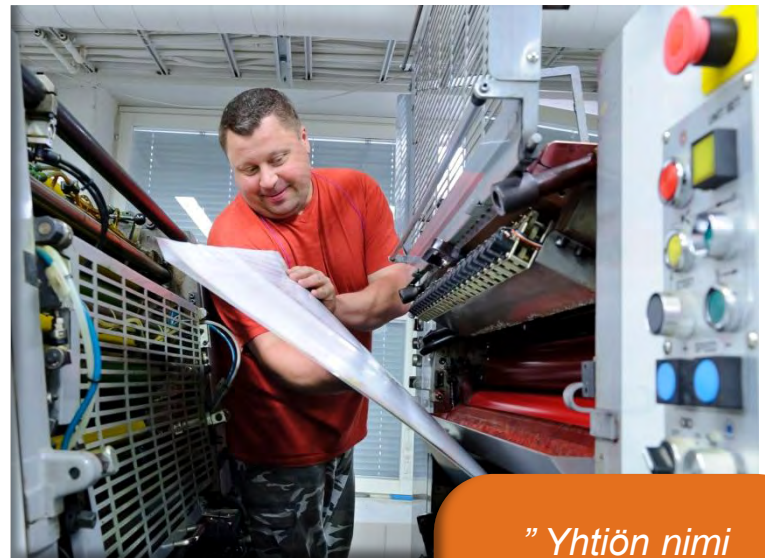


Tampere
3.4.2013

Historiallisen kasvun paikkoja

Timo Valtonen, toimitusjohtaja
RENOR OY

- RENOR OY on suomalainen kasvollinen kiinteistökehitys- ja kiinteistösijoitusyhtiö.
- Renor toteuttaa asiakkaiden toimitilatarpeisiin soveltuvia ratkaisuja: *uuden elinkaaren ansaitseviin kiinteistöihin kehittyvissä kaupunkiympäristöissä kestävän kehityksen mukaisesti.*
- Visiomme on olla toimitila-asiakkaan luotettavin kumppani ja palveleva ammattilainen.



*” Yhtiön nimi
Renor juontaa
juurensa
Uponorista
ja sanoista
real estate”*

Kiinteistö-
omaisuuden
markkina-arvo

167 milj.
euroa

Tuotto
markkina-arvolle

7 %

Vuokrattava
pinta-ala

308 000
m²

Käyttämätön
rakennusoikeus

320 000
m²

Vuokrausaste

58 %

Henkilöstön
määrä

36

Tärkeimmät omistukset

ASKONALUE • www.askonalue.fi
PUUVILLA • www.porinpuuvilla.fi
PMKTALO • www.pmktalo.fi
FINLAYSONALUE • www.finlaysonalue.fi

WSOYTALO • www.wsoytalo.fi
KARISTONKULMA • www.karistonkulma.fi
TIKKURILAN SILKKI • www.tikkurilansilkki.fi



KUVASSA VASEMMALTA: Kari Kolu, Jarmo Rytilahti, Timo Kokkila, Niilo Pellonmaa, Jyrki Ojanen, Heikki Hyppönen ja Hannu Katajamäki

HALLITUS:

Renorin hallituksessa on seitsemän jäsentä:
Jarmo Rytilahti, *hallituksen puheenjohtaja*,
Niilo Pellonmaa, *hallituksen varapuheenjohtaja*,
Heikki Hyppönen, Hannu Katajamäki,
Timo Kokkila, Kari Kolu ja Jyrki Ojanen

OMISTAJAT:

Renor Oy:n omistavat yhtiöidensä kautta
Heikki Hyppönen, Hannu Katajamäki,
Ilpo Kokkila, Kari Kolu, Janne Larma,
Jyrki Ojanen, Niilo Pellonmaa,
ja Jarmo Rytilahti

Renor Oy • JOHTORYHMÄ JA HENKILÖSTÖ



KUVASSA VASEMMALTA: Timo Valtonen, Marko Liimatainen, Toni Pajulahti, Irma Savolainen, Risto Hänninen ja Mika Hartikka

Henkilöstön
määrä **36**

Naisia **11** Miehiä **25**

Keski-ikä
50

Työsuhteen keski-
määräinen kesto
yli **20** vuotta

Kohteissamme toimii kiinteistö-
päällikkö ja kiinteistösihteeri sekä
1-5 huoltomiestä

Renorin konsernihallinnossa Helsingissä ja Lahdessa työskentelee henkilöstöä kehitys-, markkinointi-, viestintä-, talous- ja henkilöstöhallinnon sekä yritysjohdon tehtävissä.

JOHTORYHMÄ:

Timo Valtonen,
toimitusjohtaja

Mika Hartikka,
Talousjohtaja

Risto Hänninen,
*asiakkuus- ja
kiinteistökehitysjohtaja*

Marko Liimatainen,
hankejohtaja

Toni Pajulahti,
ylläpitöpäällikkö

Irma Savolainen,
lakimies

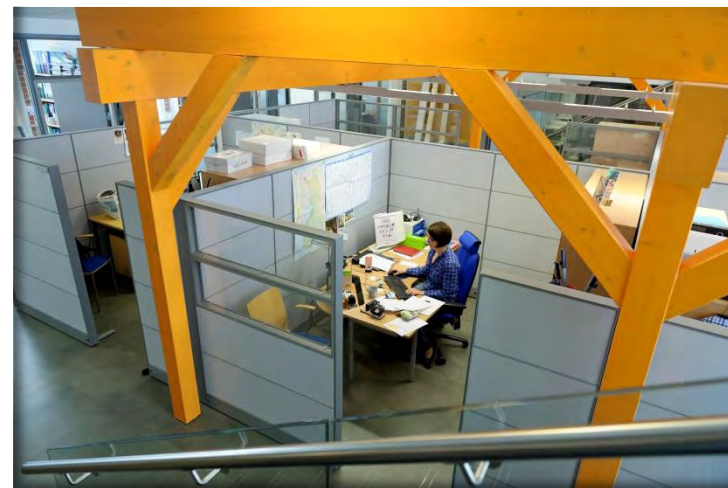
ASKONALUE • ASKO 2 –KIINTEISTÖ Lahti



Renor

Historiallisen kasvun paikkoja.

- Asko 2 -kiinteistö on rakennettu vuosien 1927-1988 aikana.
- Kiinteistö on toiminut Asko -huonekalujen valmistuspaikkana sekä Askon pääkonttorina.
- Teollinen toiminta kiinteistössä lakkasi 1990 –luvulla, teollisuudelta vapautuneisiin tiloihin on rakennettu toimistoja.



Asiakasyrityksiä

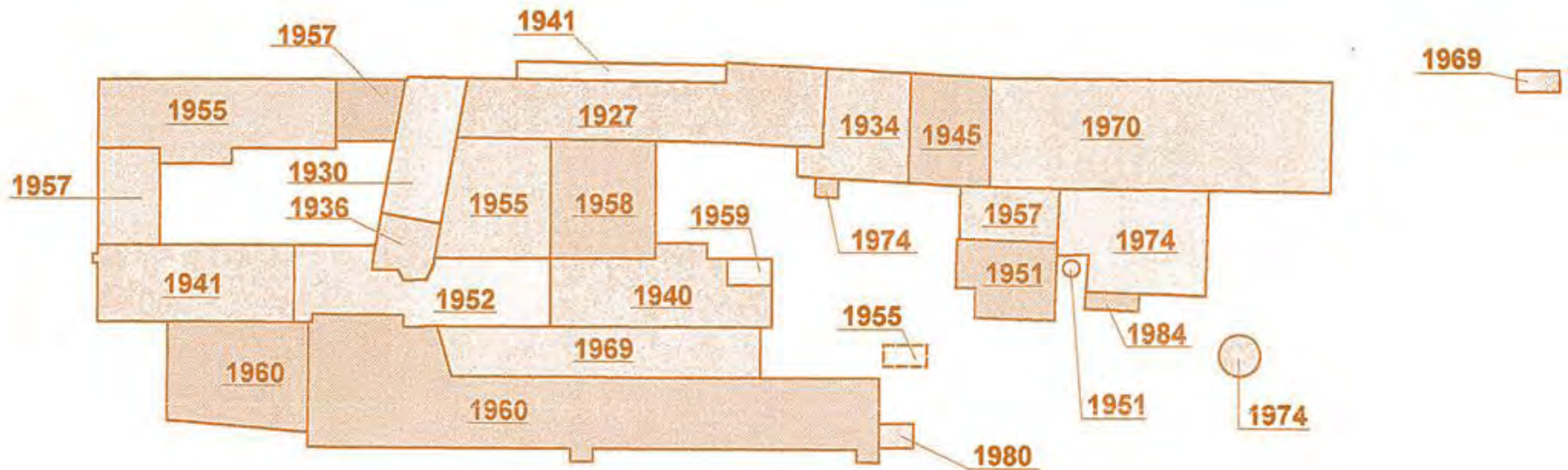
100

Kiinteistössä
työskentelee
päivittäin

1000-1500
henkilöä



ASKO 2 Rakennusvaiheet vuosina 1927-1988



RAKENNUSTEKNISET PARANNUKSET ENERGIATEHOKKUUTEEN SANEERAUSTEN YHTEYDESSÄ

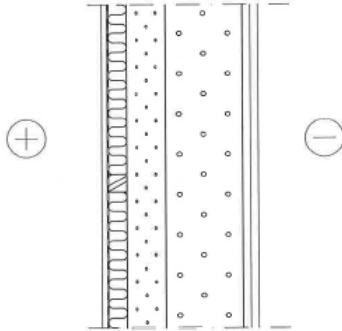
- **IKKUNAT** vanhat 2-lasiset ikkunat vaihdettu uusiin MSE-A ikkunoihin, joiden lämmönläpäisykerroin $U=1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$. Tämän lisäksi etelänpuoleisten ikkunoiden ominaisuutena on suncool rakenne.
- **PUURAKENTEISET YLÄPOHJAT** vanhat puurakenteet purettu, vanhat eristeet poistettu, sekä rakennettu uudet kattotuolirakenteet. Yläpohjat putsattu puhtaaksi betoniholviksi, jonka jälkeen pinnan tasaus sekä kova mineraalivilla 50mm, höyrynsulku bitumikermi, mineraalivilla 400mm, 30mm tuulensuojavilla, tuuletettu ullakkotila. $U=0,09 \text{ W/m}^2\text{K}$
- **SIPOREX YLÄPOHJAT** vanha rakenne on ollut betoniset harjapalkit, ja niiden päällä kevytbetonilaatat (siporex). Laataston päällä kumibitumikermikate. Uusi rakenne, Siporex laatat 250mm, höyrynsulkuhuopa, lämmöneriste 250mm, kermialuseriste 50mm, Bitumihuopakate. Lämmönläpäisykerroin $U=0,09 \text{ W/m}^2\text{K}$

RAKENNUSTEKNISET PARANNUKSET ENERGIATEHOKKUUTEEN SANEERAUSTEN YHTEYDESSÄ

- **ENERGIAKATOT** Pintamateriaalina kattotöiden yhteydessä on käytetty “energiakatoilla” Bitumihuopakatetta VE80, Derbibrute NT (Derbigum) tai vastaava hyväksytty valkoinen kate, jota on rakennuksessa yhteensä noin 4500m². Muilla osuuksilla on konesaumapeltikate.
- Vaalean katteen käytöstä saatava etu on passiivinen jäähdytys.
- **ULKOSEINIEN LISÄERISTYS**tä ei ole toteutettu kuin siporex seinien osuudella. Tällöin vanhan siporex seinän päälle on tehty lisämuuraus siporexista 100mm, puukoolaus 48x48 + mineraalivilla 50mm, höyrynsulkumuovi sekä kipsilevy 13mm. Lämmönläpäisykerroin $U=0,26$ W/m²K

TOTEUTETTUJA RAKENNERATKAISUJA

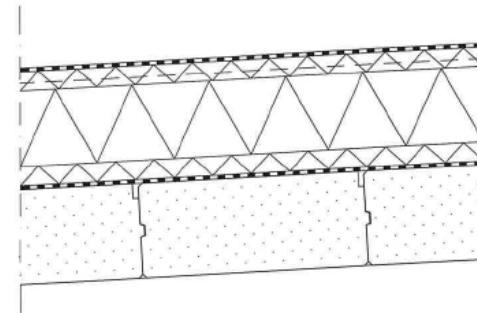
Päijät-Suunnittelu puh. 0207 436 880 fax. (03) 526 0015 Seponkatu 7 15140 LAHTI e-mail. ps@psuun.fi	RAKENNETYYPPI Päiväys 14.06.2012 Pääntynyt OLa	Tunnus US 1
	Rakennuskohde RENOR TORI Työnumero 2273	
Siinäkö Ulkoseinärakenne vanha eteläseinä, alaosa		



- 13 mm Kipsilevy GEK13
- Höyrynsulkumuovi
- 48 mm Koolaus 48x48 s600 + mineraalivilla 50mm, $\lambda_{design}=0.036 \text{ W/m}^2\text{K}$
- 100 mm Siporex-väliseinälaatta
- Vanha siporex-muuraus
- Vanha koolaus ja pellitys

LÄMMÖNLÄPÄISYKERROIN $U=0,26 \text{ W/m}^2\text{K}$

Päijät-Suunnittelu puh. 0207 436 880 fax. (03) 526 0015 Seponkatu 7 15140 LAHTI e-mail. ps@psuun.fi	RAKENNETYYPPI Päiväys 14.06.2012 Pääntynyt OLa	Tunnus YP 3
	Rakennuskohde RENOR TORI Työnumero 2273	
Siinäkö Yläpohjarakenne toimiston vanha katto		



- Bitumihuopakate VE80, Derbibrite NT (Derbigum),
tai vastaava hyväksytty valkoinen kate
- 50 mm Kermialuseriste,
esim. Rockwool Hardrock, $\lambda_D=0,038 \text{ W/mK}$
tuuletusurat 20x30 mm s220
- 250 mm Lämmöneriste, esim. Rockwool Super URS, $\lambda_{design}=0,035 \text{ W/mK}$
Vanha vesikatehuopa
Vanhat siporex-laatat

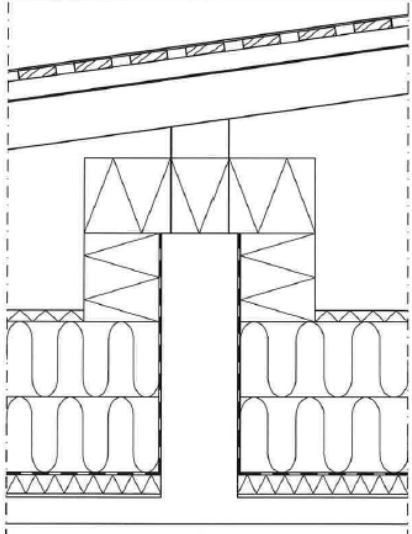
Lämmönläpäisykerroin $U=0,09 \text{ W/m}^2\text{K}$

Renor

Historiallisen kasvun paikkoja.

TOTEUTETTUJA RAKENNERATKAISUJA

Päijät-Suunnittelu puh. 0207 436 880 fax. (03) 526 0015 Seponkatu 7 15140 LAHTI e-mail. ps@psuun.fi	RAKENNETYYPPI Päiväys .04.2012 Pääntynyt Olli Laurell	Tunnus YPI
Rakennuskohde RENOR OY, VESIKATTO LAKES	Sisältö Yläpohja	
Työnumero 2281		



Konesaumattu sinkitty peltikate 0.6mm ohjeen RT-85-10862 mukaan
Pintasiroteeton alushuopa K-MS 170/3000
22mm Laudoitus 22x100, täyskantainen, rako 2-3mm
125mm Kattokannattajat 50x125 s900
Tuuletettu ullakkotila
30mm Tuulensuojavilla, esim Rockwool WPI Energy
400mm Mineraalivilla, Esim Rockwool Flexi-Batts
Höyrynsulku, bitumihoopakermi K-MS 170/3000
50mm Kova mineraalivilla, esim. Rockwool Hardrock
Tasaushiekka, kuivattu
Vanha betonialaatta

Palkit kierretään kovalla mineraalivillalla, esim. Rockwool Super URS 200mm

Lämmönläpäisykerroin: 0,08 W/m²K

Renor

Historiallisen kasvun paikkoja.



Lähtötilanne
Siporex -
seinän
eristykseen

Renor

Historiallisen kasvun paikkoja.



Siporex-
seinän eristys
menossa

Renor

Historiallisen kasvun paikkoja.



Valmis
lopputulos

Renor



Vanhaa
puurakenteista
yläpohjaa

Renor

Historiallisen kasvun paikkoja.



Yläpohja
saneerauksen
jälkeen.

Renor

Historiallisen kasvun paikkoja.



Vanhat ja
uudet ikkunat
eivät
ulkonäöllisesti
ero toisistaan

Renor

Historiallisen kasvun paikkoja.



Derbibrite
-katteen
asennus
menossa

Renor

Historiallisen kasvun paikkoja.



ASKO 2
Derbibrite
-kattien
asennusta
”energiakatolle”

Renor

Historiallisen kasvun paikkoja.

- **Kiinteistöautomaatiota laajennetaan**
 - Vanha tekniikka liitetään keskitettyyn valvontaan
 - Uusi tekniikka tulee mukaan automaattisesti
 - Automaatiopeitto nyt 85%, Vuonna 2009 30%
- **Lämmönjakohuoneita uudistetaan**
 - 2 uutta lämpökeskusta
 - 2 vanhaa liitetty keskitettyyn automaatioon
- **Ilmanvaihtoon energiatehokkaat IV-koneet**
 - Taajuusmuuttajat tai EC-puhaltimet
 - Tarpeenmukaista ilmanvaihtoa, jos mahdollista
 - Lämmön talteenotto kaikkiin uusiin koneisiin
- **Valaistuksen ohjaukseen liiketunnistimia**
- **Erillispoistot EC-puhaltimia**



VANHASTA UUDEKSI



Renor

Historiallisen kasvun paikkoja.

- **Pohjavesijäähdytys osassa kiinteistöä**
 - Vuonna 2012 jäähdytyksen tuotanto n. 4100kWh
- **Lämmönjakelussa noudatetaan tarpeenmukaisuutta**
 - IV –koneiden lämmitystarve ohjaa lämpökeskuksia
 - Iltapäivällä lämpötilatasoja pudotetaan
 - Taajuusmuuttajapumpuissa säädetään myös virtausta
- **Kesäaika sammuttaa pumput, paitsi kuivakäytön osalta**



VIIMEISINTÄ LÄMMITYSTEKNIKKAA

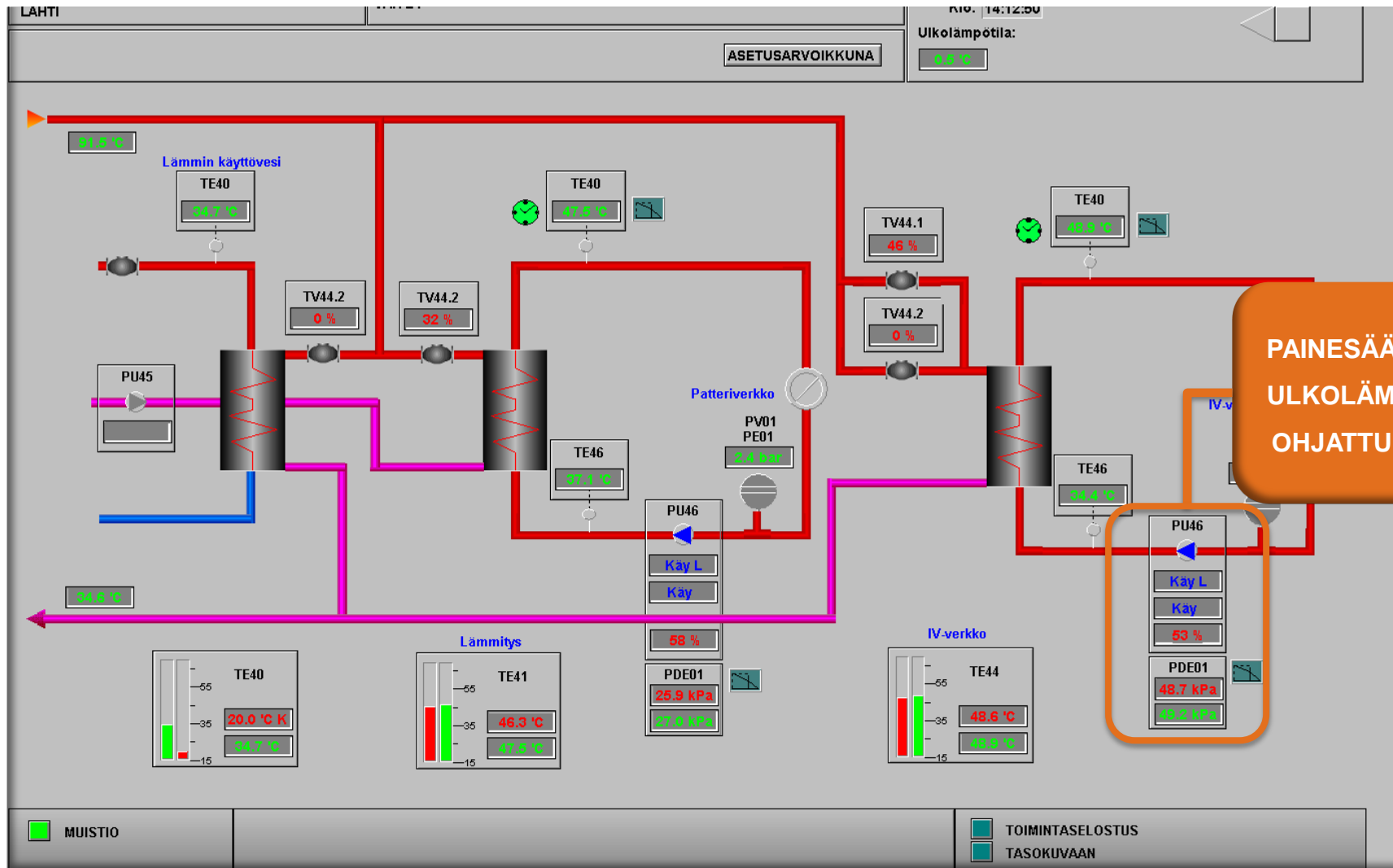


Painemittaus

Renor

Historiallisen kasvun paikkoja.

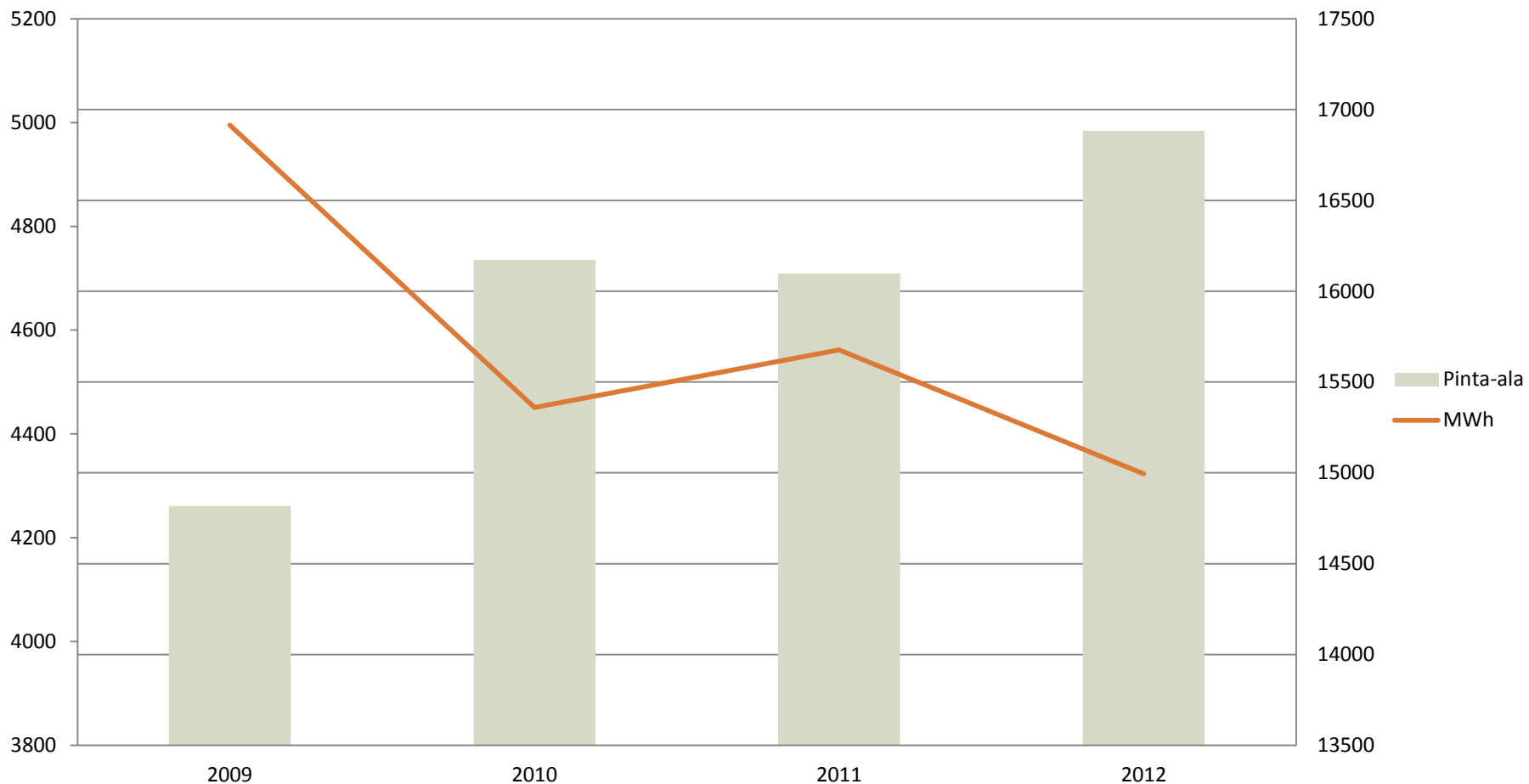
SÄÄTÖSOVELLUS TAAJUUSMUUTTAJAPUMPULLE



Renor

Historiallisen kasvun paikkoja.

ENERGIANKULUTUS SUHTEESSA VUOKRATTUUN ALAAN



Renor

Historiallisen kasvun paikkoja.

Renor Oy
Pursimiehenkatu 26 C, 6. krs
PL 199, 00151 Helsinki

Renor Oy
Puuvillakatu 4 A 1
PL 78, 30101 Forssa

Renor Oy
Askonkatu 13 A, 3. krs
PL 45, 15101 Lahti

Renor Oy
Pohjoisranta 11
28100 Pori

Renor Oy
Erkkilänkatu 11 A, 7. krs
33100 Tampere

Renor Oy
Mannerheiminkatu 20
06100 Porvoo

Vaihde 020 722 0800
www.renor.fi