

Taloyhtiön putkiremonttiopas

putkiremontin onnistuneeseen läpiviemiseen

Opas on tarkoitettu
taloyhtiön hallitusjäsenille ja
isännöitsijöille.



Putkiremontti onnistuneesti maaliin

Linjasaneeraus eli tuttavallisemmin putkiremontti on taloyhtiön kallein ja pisin korjaushanke. Osakkaille remontti tarkoittaa yleensä väliaikaismajoituksen etsimistä ja elämän uudelleen järjestämistä uuden osoitteen ympärille. Tilanne voi tuntua osakkaista jännittävälle, mutta vaiva on sen arvoista. Hyvin toteutetun remontin myötä asunnon arvo nousee ja taloyhtiön putket voivat hyvin.

”Toivomme lämpimästi, että tästä oppaasta on sinulle hyötyä putkiremontin kulkuun ja päätöksentekoon liittyen.”

– Jarno Nurminen,
Susteran rakennuttamisen ja valvonnan
osastonjohtaja

Sisältö

	sivu
Putkiremontti pähkinänkuoressa	<u>3</u>
Putkiremontin aloitusajankohta	<u>4</u>
1 – Esiselvitykset	<u>5</u>
2 – Hankesuunnittelu	<u>6</u>
Hankesisältö	<u>7</u>
Päätös urakkamuodosta	<u>8</u>
3 – Suunnitteluvaihe	<u>9</u>
4 – Urakka kunnialla maaliin	<u>10</u>
5 – Takuu aika	<u>11</u>
Yhteystiedot	<u>12</u>

Putkiremontti pähkinäkuoressa

Kesto

- kokonaisuus noin 6–18 kk
- urakkavaihe noin 8–14 vko/asunto

Kustannukset

- 500–1500 €/m²

Taloyhtiön tehtävät

Hallitusjäsen:

- Hyvän projektipäällikön sekä hyvien suunnittelijoiden ja urakoitsijan löytäminen.
- Päätöksenteko suunnittelu- ja urakkavaiheessa.
- Työmaavaiheessa työmaakokouksiin osallistuminen.

Osakas:

- Hankesuunnitelmaan perehtyminen.
- Päätösten teko yhtiökokouksessa.
- Väliaikaismajoituksen löytäminen remontin ajaksi.
- Omien tavaroiden suojaaminen.
- Oman huoneiston mahdollisista muutostöistä sopiminen ja tarkastaminen huoneiston käyttöönoton yhteydessä.



Oikea-aikaisella korjaamisella voidaan säästää jopa 30% korjauskustannuksissa! *

Putkiremontin aloitusajankohta

Taloyhtiön putkiremontti lähtee liikkeelle kiinteistössä havaitusta korjaustarpeesta. Se saadaan selville kiinteistön kunnan kartoittamisella kuntoarvion ja erilaisten kuntotutkimusten avulla.

Kuntoarvio luo tarpeen putkien kunnostukselle

Taloyhtiön putket kuluvat, haurastuvat ja menettävät toimintakykyään ajan kuluessa, jolloin niihin muodostuu tukoksia ja vuotoriski kasvaa. Käyttövesi- ja viemäriputket tulevat elinkaarensa päähän tyypillisesti 40–60 vuoden iässä. Käyttöiän täyttymiseen vaikuttaa merkittävästi putkiston kunnossapito, mutta myös esimerkiksi veden ominaisuudet sekä putkien materiaali ja laatu.

Kuntoarvio on erinomainen säännöllisen kiinteistönpidon apuväline. Se on aistinvarainen ja rakenteita rikkomaton menetelmä kiinteistön rakenteiden ja järjestelmien kunnan määrittämiseksi. Kuntoarviointi tehdään kiinteistölle rakennus-, LVI-, ja sähkötekniikan osalta kolmihenkisen asiantuntijaryhmän voimin. Arvioinnin pohjalta asiantuntijat määrittävät kiinteistölle PTS:n eli pitkän tähtäimen suunnitelman, josta selviää kiinteistön tulevat korjaus- ja tutkimustarpeet seuraavalle kymmenelle vuodelle.

PTS-ehdotuksessa on mainittu merkittävät korjausta vaativat toimenpiteet kustannus- ja toteutusajankohta-arvioineen. Myös kiinteistön putkiston huolto- ja korjaustoimenpiteet merkitään ehdotukseen.

Aloita hanke projektipäällikön kanssa

Heti kun kuntoarviossa suositellaan putkiremonttia, kannattaa ottaa yhteyttä asiantuntijaan. Jokainen kiinteistö ja putkiremontti on uniikki kokonaisuus, jonka laajuuden hallitsee ainoastaan kokenut asiantuntija.

Kokenut projektinjohtaja osaa ammattitaidollaan ohjata taloyhtiön oikeaan suuntaan heti kuntoarvion laatimisesta lähtien. Hän osaa niputtaa kuntoarvion korjaustoimenpiteet taloudellisesti ja teknisesti järkeviin kokonaisuuksiin, mutta ennen kaikkea varmistaa, että oikeita asioita tehdään oikeaan aikaan jokaisessa putkiremontin vaiheessa.

Yhtiökokous aloittaa putkiremontin Lopullinen päätös korjaushankkeeseen ryhtymisestä tehdään yhtiökokouksessa. Päätöksen tekeminen vaatii enemmistön eli yli puolet yhtiökokouksessa annetuista äänistä.

”Päätöksiä ei kannata pitkittää. Kun korjaushankkeeseen ryhdytään ajoissa, korjaustavan ei tarvitse olla raskain mahdollinen ja kustannukset ovat edullisemmat”, kertoo Susteran kuntoarviot-osaston päällikkö Mika Blom.

*VTT

1. Esiselvitykset

Putkiremonttiin liittyy paljon valmisteluja, tutkimuksia ja selvityksiä. Erilaiset kiinteistön rakenteiden järjestelmien ja rakenneosien kuntotutkimukset ovat tärkeitä, sillä niiden avulla varmistetaan, että korjausmenetelmät ovat oikeat remontin tarpeeseen nähden.

Kuntotutkimuksilla varmuus rakenteiden kunnosta

Putkiremontin yhteydessä tehtävät kuntotutkimukset riippuvat valitusta hankekokonaisuudesta. Ennen putkiremontin aloittamista, tulee ainakin putkiston ja märkätilojen kunto selvittää kattavasti asiantuntijoiden avulla.

Putkiston kunnan selvittämisessä auttaa putkiston kuntotutkimus ja kylpyhuoneiden kunto selvitetään

märkätilojen kosteuskartoituksella. Laajasti toteutetun esiselvitystyön merkitystä ei voi liikaa korostaa. Kun pohjatyöt on tehty kunnolla, muutos- ja lisätöiden kulut vähenevät.

Projektipäällikön rooli

Projektipäällikkö koordinoi ja hankkii tarvittavat esiselvitykset, ohjaa suunnittelutyötä, toimii kokousten puheenjohtajana sekä varmistaa, että aikataulu ja kulut pysyvät kurissa.

”Putkiremontit ovat meille projektipäälliköille arkipäivää. Viemme erikokoisia korjaushankkeita maaliin jatkuvasti”, kertoo rakennuttamisen ja valvonnan osastojohtaja Jarno Nurminen.



2. Hankesuunnittelu

Putkiremontin suunnitteluvaihe voidaan jakaa karkeasti hanke- ja toteutussuunnitteluvaiheisiin. Ensimmäisenä on hankesuunnitteluvaihe.

Hankesuunnitteluvaihe tiivistettynä

Hankesuunnitteluvaiheen aikana selvitetään muun muassa remontin sisältövaihtoehdot, laajuus ja kustannukset.

Vaiheen lopuksi taloyhtiö pääsee puntaroimaan eri korjausvaihtoehtoja ja valitsemaan tarpeisiin parhaiten soveltuvan vaihtoehdon.

Miksi vaiheeseen kannattaa panostaa?

Hyvin tehty hankesuunnitteluvaihe vähentää korjaushankkeen kustannuksia ja parantaa lopputuloksen laatua. Lisäkulojen riski vähenee, kun pohjatyö on tehty hyvin. Huolellisesti toteutettu hankesuunnittelu tekee myös seuraavista hankkeen vaiheista nopeampia ja sujuvampia.

Vinkki

Hankesuunnitteluvaiheella on suuri merkitys, joten siihen tulee varata kuukausia aikaa. Työryhmän kesken kannattaa järjestää useampia suunnittelukokouksia.



Hankesisältö

Putkiremontti voidaan toteuttaa taloyhtiössä hyvin eri tavalla. Sen laajuus ja sisältö vaihtelevat kohteittain.

Yleisimpiä toteutustapoja ovat sukittaminen ja perinteinen putkiremontti

Perinteisessä putkiremontissa vanhat vesi- ja viemäriputket vaihdetaan uusiin. Myös kylpyhuoneet uusitaan kalusteineen, vedeneristeineen ja laatoituksineen remontin yhteydessä. Sukittamisessa taas vanha putki niin sanotusti päällystetään sisäpuolelta uudella putkella. Vanhan putken sisälle painetaan paineilmalla kuiturakenteinen sukka, joka kovetetaan epoksihartsilla.

Sukittaminen on yleisesti nopeampi menetelmä, sillä siinä ei tyypillisesti pureta tai avata rakenteita. Sukittaminen aiheuttaa noin viikon ja perinteinen 8–12 viikon asuntokohtaisen asumishaitan. Perinteisessä linjasaneeraushankkeessa viemärit, sähkö ja vesi ovat koko huoneiston remontin ajan poissa käytöstä.

Sukittamisessa vain viemäri on poissa käytössä osa-aikaisesti, joten asunnossa voi tarvittaessa asua remontin ajan. Mahdollinen käyttövesiputkistojen ja sähköjen uusiminen sukitusremontin yhteydessä aiheuttavat omat haittansa asumiselle, mutta haitta-aika on silti huomattavasti lyhyempi kuin perinteisessä putkiremontissa.

Nyrkkisääntönä on, että perinteinen putkiremontti onärkevin ja edullisin ratkaisu, kun kiinteistön kylpyhuoneet uusitaan tai viemärien uusimista ei pystytä toteuttamaan pystylinja eli päällekkäiset asunnot kerrallaan.

Vanhemmissa rakennuksissa viemärit sijaitsevat usein myös rakenteiden sisällä. Viemärien uusiminen vaatisi laajoja rakenteellisia avauksia, jolloin sukitus on kustannustehokkaampi ratkaisu.

On hyvin yleistä, että putkiremontissa yhdistetään sukittamista ja putkien uusimista. Tänä päivänä tuleekin harvoin vastaan hankkeita, joissa esimerkiksi viemäriputket uusitaan täysin.

Pitäisikö remonttiin lisätä myös muita korjaustoimenpiteitä?

Putkiremonttiin kannattaa usein yhdistää mukaan myös muita remontteja, jotta investoinneille saadaan mahdollisimman hyvä vastine. Vaihtoehtoja ja mielipiteitä on monia, joten päätöksenteossa tulee hyödyntää asiantuntijoiden apua.

Tyypillisesti putkiremonttiin sisällytetään vesi- ja viemäriputkien uusimisen lisäksi kylpyhuoneiden uusiminen. Hyvin usein myös ilmanvaihto-, sähkö- ja telejärjestelmien korjaustoimenpiteet yhdistetään hankkeeseen energiategokkuuden parantamista unohtamatta. Putkiremontti onkin erinomaista aikaa esimerkiksi lämmitystavan vaihdolle.

”Energiategokkuuden parantaminen kannattaa aina, sillä se tuo asumisviihtyvyyden lisäksi myös rahallista säästöä pitkällä aikavälillä. Energiaremontteihin saa yleensä myös edullisempaa lainaa (EIR-takaus)”, sanoo Susteran rakennuttamisen ja valvonnan osaston johtaja Jarno Nurminen.

Remontin laajentaminen yleisiin tiloihin on myös harkitseminen arvoista. Esimerkiksi saunatilojen uusiminen voi nostaa kiinteistön arvoa ja tyhjillään olevaan ullakotilaan tai liiketilaan voidaan rakentaa asuntoja, joiden myynnillä voidaan rahoittaa putkiremontin kuluja.

Miten valita kaikkia miellyttävä kokonaisuus?

Taloyhtiön hallitusjäsenten ja osakkaiden näkemykset hankekokonaisuudesta eriävät usein toisistaan. Ruoanlaittaja vannoo kaasuverkon säilyttämisen nimeen ja sähköauton omistaja toivoo pihapiiriin sähköautojen latauspaikkoja. Sijoitusasunnon omistajaa kiinnostaa taas yleensä mahdollisimman pienet kertakustannukset.

Osakkaiden näkemys remontin toiveista ja tarpeista saadaan selville osakaskyselyiden avulla.

Lopuksi pidetään infotilaisuus, jossa käydään läpi mihin tekniseen asiaan remontilla haetaan ratkaisua, mitä kaikkia vaihtoehtoja on tarjolla ja mitä ne osakkaille maksavat.

Päätös urakkamuodosta

Urakkamuoto päättää taloyhtiön putkiremontin seuraavien vaiheiden järjestyksen. Hyvin valittu urakka- eli toteutusmuoto pienentää myös taloyhtiön riskejä ja tuo paremman lopputuloksen.

Yleisimmät urakkamuodot

Taloyhtiön remonteissa käytetään pääasiassa kahta toteutusmuotoa: perinteistä kokonaisurakkaa ja KVR-urakkaa. Muita urakkamuotoja ovat muun muassa allianssimalli, projektinjohtourakka ja jaettu urakka.

Perinteinen kokonaisurakka ja KVR-urakka eroavat toisistaan hierarkian ja vaiheiden osalta. Kokonaisurakassa suunnitelmien tiedoista vastaa rakennuttaja eli taloyhtiö. KVR-urakassa urakoitsija vastaa toteutuksen lisäksi suunnittelusta.

Perinteisen korjaushankkeen vaiheet

ovat tarveselvitys, hankesuunnittelu, toteutussuunnittelu, urakkakilpailutus, urakkavaihe ja takuuvaihe. KVR-urakassa toteutussuunnittelu tulee vasta urakkakilpailutuksen jälkeen.

KVR-urakka on lyhennys kokonaisvastuurakentamisesta. Urakkamuoto tunnetaan myös nimillä ST-urakka (suunnittele ja toteuta) tai SR-urakka (suunnittele ja rakenna).

KVR-urakan haasteet

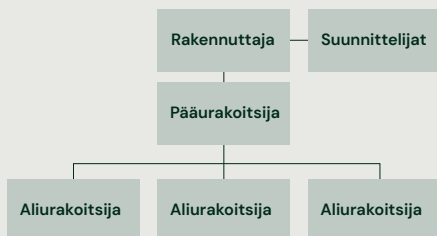
KVR-urakkaa pidetään yleensä huolettomampana ja selkeämpänä kokonaisuutena. Urakoitsija vastaa myös hankkeen suunnittelusta, joten

taloyhtiöllä on pienempi vastuu ja huoli. Selkeyttä hankkeeseen tuo suunnitteluja urakkakustannusten sekä aikataulun selviäminen hyvissä ajoin, kun tarkemmat toteutussuunnitelmat laaditaan urakoitsijan vastuulla vasta urakasta päättävän yhtiökokouksen jälkeen.

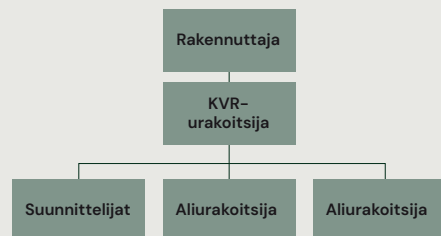
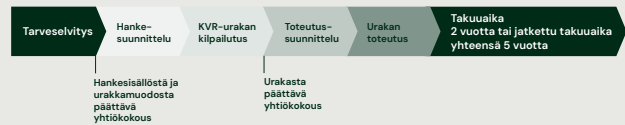
KVR-urakan haasteet liittyvät yleensä liian yleisellä tasolla laadittuihin tarjouspyyntöasiakirjoihin. Ainakin urakan sisältö ja erityispiirteet tulee olla määritetty asiakirjoihin niin laajasti, että taloyhtiön ja urakoitsijan näkemykset ovat yhtenevät eikä synny hankalia tulkintatilanteita.

Urakkamuotojen erot

Perinteinen kokonaisurakka



KVR-urakka



3. Suunnitteluvaihe

Toteutussuunnitteluvaiheeseen siirrytään, kun hankesuunnitelma ja urakkamuoto on lyöty lukkoon yhtiökokouksessa. Vaihe alkaa suunnittelijoiden valinnalla ja päättyy konkreettisiin suunnitelmiin.



Huomioi urakkamuoto

- KVR:ssä suunnitteluvaiheesta vastaa urakoitsija, joten sen sisältö on kevyempi.

Suunnittelijoiden valinta

Toteutussuunnitteluvaiheessa tarkennetaan hankesuunnitelmaan määritettyjä tietoja. Vaiheen aikana päätetään hankkeen laajuus ja laaditaan suunnitteluasiakirjat.

Vaihe voidaan jakaa suunnittelun valmisteluun ja konkreettiseen suunnitteluun. Suunnitteluvaiheen valmistelussa valitaan toteutussuunnittelijat.

Valintaprosessissa tulee kiinnittää huomiota suunnittelijoiden kokemukseen, pätevyysiin ja toimintatapoihin. Halvin vaihtoehto houkuttelee, mutta se ei ole yleensä paras. Hyvillä suunnittelijoilla on laaja kokemus vastaavista hankkeista, joten he osaavat huomioida hankkeen riskitekijät suunnitelmissaan.

Kokeneella projektipäälliköllä on kokemusta erilaisista suunnittelijoista, joten hän koordinoi suunnittelijoiden valintaa. Hän kilpailuttaa suunnittelijat sekä laatii ja käsittelee suunnittelusopimukset.

Varsinaisen suunnittelutyön eteneminen

Suunnittelijoiden valinnan jälkeen voidaan aloittaa konkreettinen suunnittelu. Vaihe alkaa suunnittelun aloituskokouksella, jossa käydään läpi hankesuunnitelman sisältö. Seuraavana tehdään kiinteistökierrös, jonka pohjalta eri alojen suunnittelijat laativat luonnossuunnitelmat.

Luonnossuunnitelmien pohjalta järjestetään suunnittelukokouksia, joissa tarkennetaan suunnitelmia. Kokouksien

avulla varmistetaan, että suunnitelmat ovat sekä taloyhtiön että hankkeen vaatimusten mukaiset.

Taloyhtiön hallitus on aina mukana suunnittelukokouksissa. Projektipäälliköllä on tärkeä rooli suunnittelijoiden valvomisessa ja ohjaamisessa. Hän varmistaa suunnitteluajataulussa pysymisen, johtaa suunnittelukokouksia sekä ylläpitää viestintää suunnittelijoiden, taloyhtiön hallituksen tai projektiryhmän välillä. Lopullinen toteutussuunnitelma esitetään taloyhtiön osakkaille infotilaisuudessa.

Suunnitelmaan on tiivistetty remontin sisältö ja kerrottu mitä toimenpiteitä se vaatii taloyhtiön osakkailta. Myös hankkeen aikataulu ja kesto on määritetty alustavasti suunnitelmassa.

Suunnitelma toimitetaan osakkaille reilusti ennen tilaisuuden alkua, jotta osakkaat ehtivät perehtyä suunnitelmiin ennen tilaisuutta.

Milloin valvojat mukaan hankkeeseen?

Valvojan tai valvojen tehtävänä on varmistaa puolueettomana asiantuntijana, että hanke toteutetaan suunnitelmien ja sopimuksen mukaisesti.

Perinteisessä putkiremontissa valvojat palkataan mukaan hankkeeseen suunnitelmien valmistuttua. KVR-urakassa valvojat kannattaa ottaa mukaan hankkeeseen jo suunnitteluvaiheeseen, jotta he pääsevät vaikuttamaan suunnitelmiin ja tutustumaan kiinteistöön ajoissa.

4. Urakka kunnialla maaliin

Suunnitelmien hyväksynnän jälkeen valmistellaan korjausrakentaminen ja aloitetaan korjaustyö. Korjaustyö kestää noin 2–3 kuukautta asuntoa kohden.

Urakoitsijoiden kilpailuttaminen

Korjausrakentamisen valmistelu alkaa urakoitsijoiden kilpailuttamisella. Projektipäällikkö kartoittaa hankkeeseen parhaiten soveltuvat urakoitsijat ja laatii tarjouspyynnöt liitteineen. Tarjouspyynnöistä käy ilmi kaikki tiedot, jotka vaikuttavat hankkeen toteuttamiseen ja hinnoitteluun.

Tarjouksien perusteella 2–3 urakoitsijaa valitaan tarjousneuvotteluihin. Tyypillisiä kriteerejä valinnassa ovat urakoitsijan hinta, pätevyudet, toimintakyky ja resurssit. Neuvotteluissa selvitetään ovatko korjaushankkeen osapuolet ymmärtäneet kaikki urakan yksityiskohdat yhtenevästi.

Projektipäällikkö vastaa urakkaneuvotteluista, laatii urakkasopimuksen sekä käsittelee sopimusasiakirjat.

Päätös urakan aloituksesta tehdään yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä. Ennen päättävää yhtiökokousta järjestetään yleensä osakasinfo, jossa hankeryhmä kertoo hankkeesta ja vastaa asukkaiden hanketta koskeviin kysymyksiin. Kun aloituspäätös on

tehty, taloyhtiön hallitus allekirjoittaa urakkasopimuksen ja korjausrakentaminen voi alkaa.

Valvojilla on iso rooli toteutuksen onnistumisessa

Urakan edetessä järjestetään työmaalla 2–3 viikon välein työmaakokouksia. Kokouksissa seurataan, että urakka etenee suunnitelmien mukaisesti ja ratkotaan urakan aikana ilmenneitä haasteita. Projektinjohtaja toimii kokousten puheenjohtajana sekä seuraa urakan kustannuksia ja aikataulua. Myös valvojat osallistuvat työmaakokouksiin.

Hankkeen valvojalla tai valvojilla on tärkeä tehtävä urakan aikana. He varmistavat, että korjaustyö toteutetaan suunnitelmien ja ennen kaikkea sopimuksen mukaisesti niin teknisesti, laadullisesti kuin kustannuksiltakin.

Valvojat suorittavat valvontakäyntejä työmaalla 1–2 kertaa viikossa ja laativat käynneistä kuvalliset raportit. Raportoinnin avulla varmistetaan, että myös hankkeen jälkeen tiedetään, mitä työmaalla tehtiin missäkin vaiheessa.

Hyvin hoidettu dokumentointi helpottaa myös takuuajan asioiden käsittelyä

Asukkaan muistilista

- Putkiremontin aikana asunnossa asuminen ei yleensä onnistu, mistä johtuen asukkaat siirtyvät remontin alta evakkoon.
- Remontin kesto vaihtelee paljon, mutta ainakin noin 8–14 viikon poissaoloaikaan kannattaa varautua.

Viestintä korjaustyön aikana

Viestinnän merkitys putkiremontissa on tärkeää. Putkiremontin aikana kohdataan lähes poikkeuksetta yllätyksiä.

Kun tiedottaminen on kunnossa, yllätyksien vaikutus hankkeen aikatauluun ja sitä kautta myös osakkaiden sekä asukkaiden arkeen on tiedossa.

Urakan aikaisesta tiedottamisesta vastaa tyypillisesti urakoitsija, mutta myös projektinjohtaja osallistuu tiedottamiseen ja sen suunnitteluun.

Projektinjohtaja toimii lisäksi yhdyshenkilönä taloyhtiön, suunnittelijoiden ja urakoitsijan välillä.

Vastaanottotarkastus sinetöi remontin valmistumisen

Korjaustöiden valmistuttua kiinteistössä järjestetään vastaanottotarkastus. Vastaanottotarkastuksen avulla varmistetaan, että kaikki työt on tehty suunnitelmien mukaisesti ja kaikki korjatut järjestelmät ja laitteet toimivat kuten on suunniteltu. Tarkastukseen osallistuu hallitus tai projektiryhmä, urakoitsija, projektipäällikkö ja valvojat.

Vinkki

Projektinjohtaja vastaa tyypillisesti takuutarkastuksen valmistelusta ja takuutarkastuksesta pöytäkirjoineen.

5. Takuu aika

Takuu aika alkaa, kun putkiremontin valmistumisen jälkeen kiinteistö on hyväksytty vastaanotetuksi. Taloyhtiön on kannattavaa olla tarkkana takuu aikana, jotta mahdolliset viat ja puutteet menevät takuun piiriin.

Korjaushankkeella on kahden vuoden takuu aika vastaanotosta

Urakoitsijan takuu aika korjaushankkeissa on yleensä kaksi vuotta. Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaan urakoitsija vastaa niistä virheistä ja puutteista, jotka ovat tulleet ilmi takuu aikana ja ovat sellaisia, että niiden oletetaan kuuluvan urakoitsijan vastuulle.

Taloyhtiön kannattaa ilmoittaa takuu aikana havaitut puutteet ja virheet isännöitsijälle tai projektipäällikölle välittömästi havaitsemisesta. Kun viasta on ilmoitettu, menee valvoja taloyhtiön edustajan kanssa tarkastamaan viat paikan päälle ja raportoi siitä urakoitsijaa.

Urakoitsija korjaa kiireettömät vauriot yleensä takuukorjausten yhteydessä, mutta turvallisuusriskin tai lisävaurioitumisvaaran aiheuttamat viat korjataan välittömästi.

Takuutarkastus on takuu ajan tärkein tarkastus

Noin 1,5–2 vuoden päästä vastaanottotarkastuksesta taloyhtiössä järjestetään takuutarkastus. Tarkastuksessa todetaan takuu aikana ilmenneet viat ja puutteet. Samalla sovitaan korjaamattomien virheiden korjausaikataulusta.

Tarkastus on tärkeä taloyhtiölle, sillä silloin on viimeinen hetki ilmoittaa urakoitsijan vastuulle kuuluvista virheistä ja puutteista.

Takuukorjauksiin kannattaa palkata ulkopuolinen valvoja varmistamaan, että korjaukset toteutetaan oikeaoppisesti.

Korjaushankkeen toteutuneesta urakkasummasta pidetään tyypillisesti kahden prosentin suuruinen takuu ajan vakuus urakoitsijan suorituskyvyttömyyden varalta. Mikäli taloyhtiö ei reklamoi puutteista, vakuus palautuu urakoitsijalle kolmen kuukauden kuluttua takuu ajan päättymisestä.

Normaali kiinteistön pito alkaa

Putkiremontin valmistuttua, taloyhtiö palaa jälleen säännöllisen kunnossapidon pariin. Suunnitelmallisen kiinteistönpidon avulla vaikutetaan asumisviihtyvyyteen, mutta ennen kaikkea varmistetaan kiinteistön arvon säilyminen.

Taloyhtiön kunnossapito- ja huoltovastuut on määritetty Asunto-osakeyhtiölaissa ja yhtiöjärjestyksessä.

Huoltotehtävistä tulee pitää kiinni, sillä kiinteistön huollon laiminlyönti voi johtaa urakoitsijan vastuun raukeamiseen.



Jarno Nurminen

Rakennuttaminen ja valvonta
jarno.nurminen@sustera.com
p. 030 670 5587



Pasi Kupiainen

Suunnittelu
pasi.kupiainen@sustera.com
p. 030 670 5467



Mika Blom

Kuntoarviot
mika.blom@sustera.com
p. 030 670 5446



Serge Skorin

Kuntotutkimukset
serge.skorin@sustera.com
p. 030 670 5608

Sustera Group

—
030 670 5500
asiakaspalvelu@sustera.com
—
sustera.fi



Ota yhteyttä!

Toteuta taloyhtiösi putkiremontti alusta loppuun saakka kokeneiden asiantuntijoidemme avulla. Autamme sinua kokonaisvaltaisesti aina kuntoarviosta takuuajan tehtäviin asti, vuosikymmenten kokemuksella.

Puhelut 030/010-alkuisiin numeroihin hinnoitellaan soittavan operaattorin mukaan.