

Märkätilojen remontointi

Mitä taloyhtiössä on huomioitava

Jari Halonen

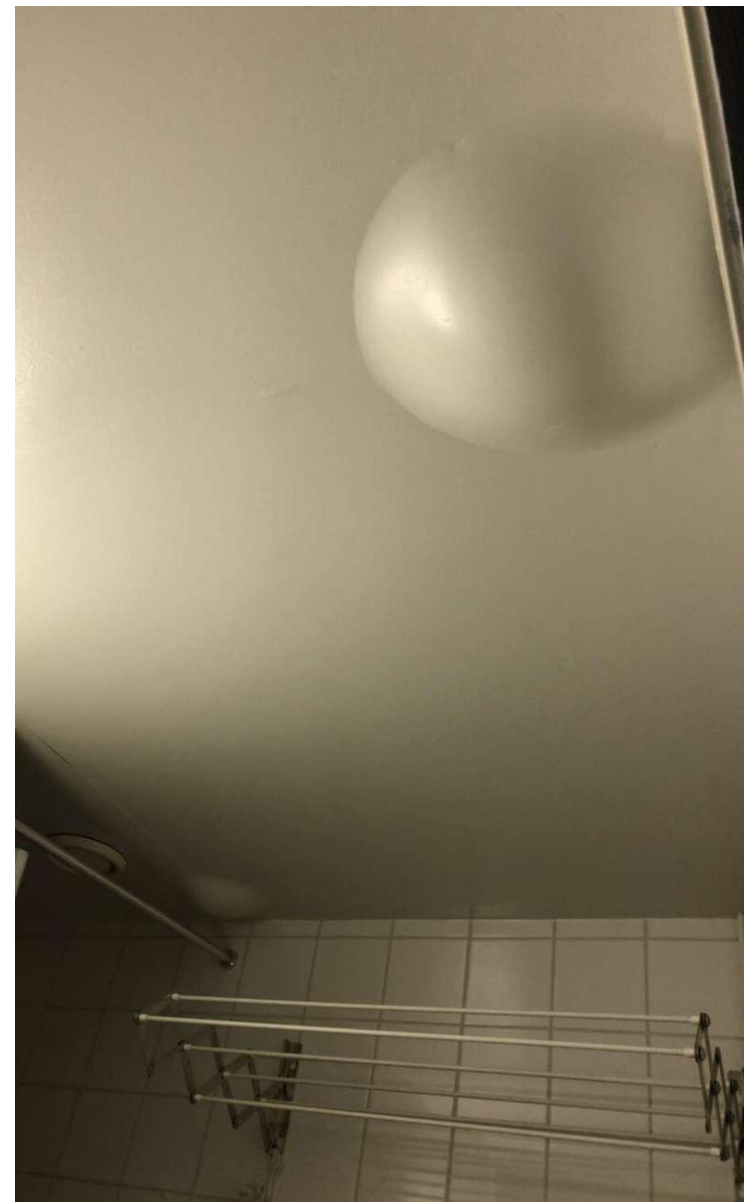
Kylpyhuone, taloyhtiön kompleksinen huonetila?

- Paljon tekniikkaa, rakenne-, LVI- ja sähkö, arkkitehtuuria, sisustusta..
- Paljon juridiikkaa
- Vuosikymmenten saatossa muuttuneet rakenteet => vastuunjako
- Kunnossapidon ja korjausten vastuunjako yhtiöllä ja osakkaalla
- Vaurioherkkiä rakenteita ja vaarana laajat kosteus- ja sisäilmavauriot
- Käytöllä suuri vaikutus huonetilan kuntoon ja korjaustarpeeseen



Kylpyhuone, taloyhtiön kompleksinen huonetila?

- Taloyhtiön kallein ja remontoituin huonetila?
- Osakkaiden korjaustöiden puutteellinen suunnittelu ja dokumentointi
- Linkittyy erittäin vahvasti taloyhtiön putkistosaneeraukseen
- Taloyhtiön ja osakkaan näkemykset korjausmenetelmistä ja –aikataulusta monesti poikkeavat
- Kannusteet osakaskorjauksiin ja osakashyvitykset



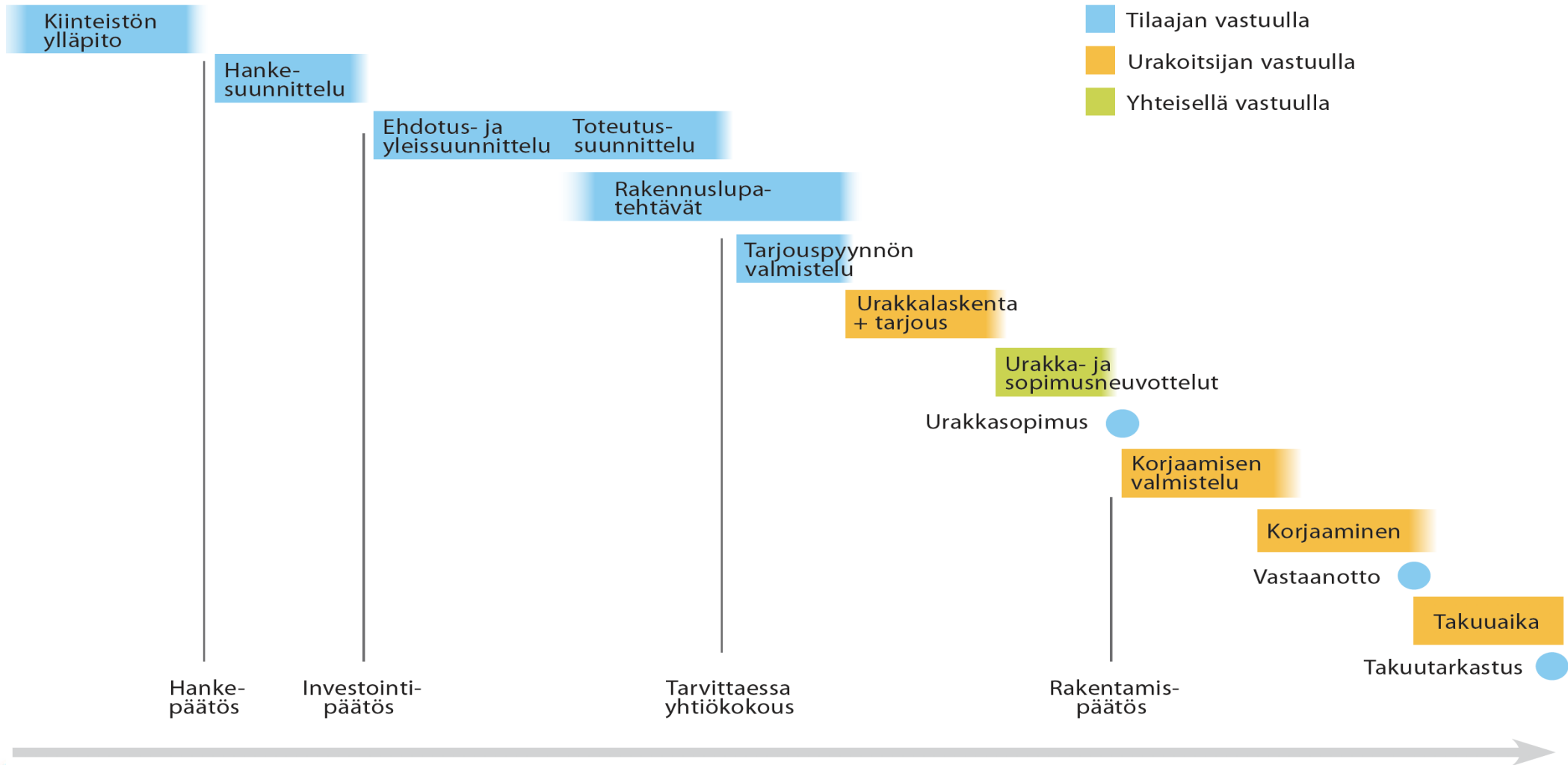


Kylpyhuoneiden korjaus



Kokonaisurakkamalli

Vaiheistus ja osapuolten vastuut





KIINTEISTÖ
LIITTO

Hankesuunnittelu ja toteutussuunnittelu





Kiinteistön
ylläpito

Hanke-
suunnittelu

Suunnittelu

Toteutus

Takuuaika

1. Hankesuunnitelma:

- Hankesuunnitelma linkittää taloyhtiön kunnossapitostrategian yksittäiseen korjaushankkeeseen
- Hankesuunnitteluvaiheessa tehdään usein lisäselvityksiä, mm. asbesti- ja haitta-ainekartoitus, hormikartoitus, kuntotutkimus, rakenneavauksia, koekorjaus yms.

Hankesuunnitelman tarkoituksena on auttaa taloyhtiötä valitsemaan strategiansa mukainen korjausmenetelmä ja –aikataulu sekä antaa kustannustietoutta hankkeen rahoitusta varten.

Hankesuunnittelun pohjalta voidaan käynnistää varsinainen toteutussuunnittelu





Kiinteistön
ylläpito

Hanke-
suunnittelu

Suunnittelu

Toteutus

Takuuaika

Hyödyllisiä vinkkejä hankesuunnitteluun:

- Varaa hankesuunnitteluunkin riittävästi aikaa; hankesuunnitelmassa määräytyy valtaosa korjaushankkeen kustannuksista!
- Informoi kaikkia osakkaita hankesuunnittelun käynnistämisestä, tavoitteista ja sisällöstä
- Järjestä asukastiedotus- tai keskustelutilaisuus hankesuunnitelmasta sen jälkeen kun yhtiön hallitus on käsitellyt valmiin hankesuunnitelman
- Hyväksytä hankesuunnitelma ja sen pohjalta tehdyt päätökset yhtiökokouksella



Toteutussuunnittelu, kokonaisurakka

- Korjaushankkeen kokonaisurakkamallissa tilaaja (taloyhtiö) valitsee hankkeen suunnittelijat ja laatii suunnittelijoiden kanssa konsulttitoimeksiantosopimukset (KSE, RT 80252)
- MRL 119 §: Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito (Huolehtimisvelvoite)
- Rakentamisen suunnittelussa on oltava suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaava **pääsuunnittelija**. Pääsuunnittelijan on rakennushankkeen ajan huolehdittava, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden siten, että rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset täyttyvät.



Toteutussuunnittelu, kokonaisurakka

- Pääsuunnittelijan on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvä saa tiedon huolehtimisvelvollisuutensa kannalta merkityksellisistä suunnittelua koskevista seikoista
- Projektipäällikkö johtaa ja ohjaa suunnitteluprosessia, pääsuunnittelija vastaa eri suunnittelualojen suunnitelmien yhteensovittamisesta ja ristiriidattomuudesta
- Toteutussuunnitteluvaiheessa tuotetaan korjaushankkeen viranomaislupia varten tarvittavat pääpiirustukset sekä hankkeen toteuttamista ja urakkalaskentaa varten tarvittavat rakennus- ja erikoispiirustukset sekä työselostukset



Toteutussuunnittelu, huomioitavaa

- Tilaaja vastaa toimittamansa lähtöaineiston oikeellisuudesta => hankesuunnitteluvaiheen selvitystyöt
- Saneerauskohteissa suunnitteluratkaisuja ohjaa myös paikallinen rakennusvalvontaviranomainen
- Selkeät, yksiselitteiset suunnitelmat => helppo saada urakkatarjouksia ja urakkatarjoukset ovat lähellä toisiaan
- Huolellisesti suoritettut esiselvitykset ja selkeät suunnitelmat => vähän työnaikaisia lisätöitä





Rakennuttaminen ja valvonta





Rakennuttaminen

- Korjaushankkeen projektipäällikkö vastaa urakan rakennuttamisvaiheesta toimien rakennuttajakonsulttina
- Laatii urakkakilpailutusta varten kaupalliset ja juridiset asiakirjat (urakkaohjelma, urakkarajaliite, tarjouspyyntö yms.)
- Vastaa urakkakilpailutuksesta ja urakkaneuvotteluista
- Laatii urakkasopimuksen tilaajan ja urakoitsijan välille

Toimii yhteistyössä taloyhtiön hallituksen kanssa





Rakennuttaminen

- Laadituttaa rakennuttajan turvallisuusasiakirjat ja huolehtii turvallisuuskoordinaattorin ja kosteudenhallintakoordinaattorin nimeämisestä
- Rakennuttajakonsultti on mukana hankkeessa koko korjaustyön ajan ja toimii normaalisti työmaakokousten ja katselmusten puheenjohtajana
- Rakennuttajakonsultin apuna korjaushankkeessa työskentelee tilaajan edustajina eri tekniikan alueen valvojat



Vinkkejä rakennuttamisvaiheeseen:

- Sovittujen asioiden kirjaaminen ja dokumentointi
- Laadittujen asiakirjojen arkistointi => sähköinen projektipankki
- Riittävä ajankäyttö urakkaneuvotteluvaiheeseen sekä urakkasopimuksen laatimiseen
- Urakkatarjoukset eivät ole julkisia asiakirjoja
- Korjaustyön päävalvojan on hyvä olla mukana hankkeessa jo kilpailutusvaiheessa
- Tiedottaminen!





Korjaustyön valvonta:

- Korjaushankkeelle tulee valita päävalvoja ja urakan luonteesta riippuen mahdollisesti muut valvojat, LVI, sähkö yms.
- Valvoja toimii tilaajan edunvalvojana ja valvoo korjaustyön sopimuksen mukaisuutta
- Valvontatyön laajuus ja sisältö tulee määrittää jo tarjouksia pyydettäessä ja kirjataan sopimukseen
- Korjaustyön valvoja ei ole työnjohtaja eikä tilaajan valvonta vähennä urakoitsijan vastuuta!



Vinkkejä korjaustyön valvontaan:



- Vaikka valvoja ei ole työnjohtaja, edellytetään valvojalta proaktiivista otetta työmaatoimintaan, ei pelkästään toteavaa tarkastamista
- Työmaatapahtumien huolellinen dokumentointi ja dokumenttien arkistointi => projektipankki
- Valokuvin varustettu valvontamuistio jokaisesta työmaakäynnistä!
- Aktiivinen yhteydenpito tilaajaan



Tiedottaminen:

- Edellytys onnistuneelle korjaushankkeelle taloyhtiössä; vähentää epäluuloja, sitouttaa, lisää osallistumista ja antaa vaikutusmahdollisuuden
- Tulee aloittaa jo hankkeen valmisteluvaiheessa ja suuremmissa hankkeissa tulee nimetä henkilö, joka vastaa tiedottamisesta
- Taloyhtiö vastaa hankkeen tiedottamisesta urakan käynnistymiseen asti, urakan aikaisesta tiedottamisesta vastaa pääurakoitsija
- Tiedottamiskanavia on useita, tärkeintä on oikea aikainen ja sisällöltään oikea tiedottaminen
- Kuka – mitä – kenelle – milloin – miten





Huomioitavaa märkätilasaneerauksen käynnistämiseen

- Taloyhtiössä ei saisi olla yli 25 vuotta vanhoja märkätiloja / vesieristyksiä
- Taloyhtiöllä pitää olla tiedossa kaikkien märkätilojen kunto
- Suositeltavaa, että taloyhtiö teettää osakkaiden käyttöön kaikkia märkätiloja kattavan teknisen suunnitelman, minkä mukaan märkätilojen osakasmuutokset tulee tehdä
- Osakasmuutoksin kunnostettavat märkätilat tulee valvoa ja dokumentoida taloyhtiön toimesta
- Taloyhtiö voi maksaa ns. kannustepalkkion osakkaalle kun märkätila kunnostus tehdään ja valvotaan taloyhtiön laatiman suunnitelman mukaisesti => mahdollinen porrastus käyttöiän suhteen





Huomioitavaa märkätilasaneerauksen käynnistämiseen

- Taloyhtiön kootun märkätilasaneerauksen tai linjasaneerauksen yhteydessä osakashyvityksiä ei makseta, mikäli osakasmuutoksena kunnostettuja märkätiloja ei ole valvottu ja dokumentoitu
- Suositeltavaa suorittaa ensimmäinen koottu märkätilasaneeraus noin 25 vuoden iässä
- Putkistosaneeraukseen valittava menetelmä määrittää pitkälti taloyhtiön toisen kootun märkätilasaneerauksen suunnittelua ja ajankohtaa => taloyhtiön kiinteistöstrategia
- Osakkaiden yhdenvertainen kohtelu osakasmuutoksissa, osakashyvityksissä sekä kannustepalkkioissa





Huomioitavaa märkätilasaneerauksen käynnistämiseen

- Taloyhtiön korjausmenetelmistä, -aikatauluista, osakasmuutoksista, kannustepalkkioista ja osakashyvityksistä hyvissä ajoin etukäteen sopien säästää myöhemmin monilta epäselvyyksiltä ja riidoilta
- Täydellisessä maailmassa ensimmäinen märkätilasaneeraus kootusti taloyhtiön toimesta noin 25 vuoden iässä ja toinen koottu märkätilasaneeraus putkistosaneerauksen yhteydessä noin 50 vuoden iässä
- Suunnitelmallinen kiinteistön ylläpito edellyttää merkittäviä strategisia päätöksiä jopa vuosikymmenten päähän!





Onnistuneen taloyhtiöremontin ABC:

- Etene suunnitelmallisesti ja tavoitteellisesti
- Ota ajoissa asiantuntija mukaan hankkeeseen
- Myötävaikuta hankkeen etenemiseen
- Tee tarvittavat esiselvitykset ja tutkimukset huolellisesti
- Panosta hanke- ja toteutussuunnitteluun, toivottu lopputulos ja vähän lisätöitä
- Panosta valvontaan, sopimuksen mukainen lopputulos
- Dokumentoi ja arkistoi
- Tiedota, tiedota, tiedota...





Kylpyhuonekorjausten UKK



YLEISIN KYSYMYS:

Voiko kylpyhuoneen vanhan muovimaton jättää vedeneristeeksi laatoituksen alle?



Kyllä, jos edellytykset on kunnossa (alle 10-vuotta vanha, ehjä ja alkalinkestävä)



Käytännössä ei





TOISEKSI YLEISIN KYSYMYS:

**Voiko vanhan lattialaatoituksen päälle
tehdä päällelaatoituksen?**



**Kyllä, jos vanha vedeneriste on kunnossa
ja laatat kiinni alustassa**



**Käytännössä kynnyshkorkeuden kasvaminen
voi rajoittaa tätä menetelmää**





KOLMANNEKSI YLEISIN KYSYMYKSI:

Voiko vanhan vedeneristeen jättää rakenteeseen uuden vedeneristeen alle?



Pääsääntöisesti ratkaisuja, joissa materiaali jää kahden vesitiiviin kerroksen väliin

tulisi välttää



Kokemusten mukaan ratkaisut, joissa kuiva kiviaineinen kerros on jäänyt kahden vedeneristystyksen väliin, on toiminut



NELJÄNNEKSI YLEISIN KYSYMYS:

Voiko lattiasta irronneita laattoja korjata paikkakorjauksella?



Kyllä voi, kunhan vanha nestemäisesti levitetty vedeneriste on korkeintaan 10 vuotta vanha, ja uuden ja vanhan vedeneristeen limitys saadaan toimivaksi



Käytännössä ongelmana voi olla vanhan vedeneristeen limityspinnan puhdistus ja saman tuoteperheen valinta





**Tervetuloa messuosastolle 6d2
keskustelemaan teidän taloyhtiön
märkätiloista**

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy

KIINTEISTÖ-
MEDIA 

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923



KTI



UIPI
1923
INTERNATIONAL UNION
OF PROPERTY OWNERS



KIINTEISTÖ
LIITTO