CONSTI



OPAS TALOYHTIÖN HALLITUKSELLE

VALESOKKELIKORJAUKSEN HANKINTA JA TOTEUTUS

Selvityksestä vertailukelpoisiin tarjouksiin ja laadunvarmistettuun toteutukseen

SUOMALAISTA PALVELUA

TALOYHTIÖN HALLITUKSELLE

OPAS ONNISTUNEESEEN VALESOKKELIREMONTIN HANKINTAAN JA TOTEUTUKSEEN

Valesokkelikorjaus on taloyhtiölle merkittävä tekninen ja taloudellinen hanke. Onnistunut päätös edellyttää, että rakenteen kunto, vaurion syy ja laajuus selvitetään ennen korjaustavan valintaa tai urakkatarjousten pyytämistä.

Tämä opas auttaa taloyhtiön hallitusta etenemään hallitusti tutkimuksista suunnitteluun, kilpailutukseen, päätöksentekoon ja korjaustyön laadunvarmistukseen. Oppaassa käsitellään korjaustarpeen arviointia, vaihtoehtoisten ratkaisujen vertailua, tarjouspyynnön sisältöä, hankkeen kustannuksia ja rahoitusta sekä yhtiökokouksen tarvitsemia päätösasiakirjoja.

Keskeistä on varmistaa, että tarjoukset ovat sisällöltään vertailukelpoisia, vastuut ja rajaukset on määritelty selkeästi ja työn laatu voidaan todentaa tarkastuksilla, mittauksilla ja dokumentoinnilla. Myös asumisen järjestelyt, asukasviestintä ja työmaan aikainen turvallisuus on suunniteltava etukäteen.

Oppaan tavoitteena on tukea perusteltua päätöksentekoa, vähentää yllätyksiä ja auttaa taloyhtiötä saavuttamaan teknisesti toimiva, kustannuksiltaan hallittu ja dokumentoitu lopputulos. Opas ei korvaa kohdekohtaista kuntotutkimusta, korjaussuunnittelua tai asiantuntija-arviota.

SISÄLLYS

Päätöksenteon kokonaisuus 4
Onko rakennuksessa valesokkeli? 5
Miten kunto selvitetään? 7
Milloin korjaus on tarpeellinen? 8
Korjausvaihtoehdot 9
Korjauksen hinta 10
Tarjouspyynnön 12 vaatimusta 11
Tarjousten ja takuiden vertailu 12
Päätöksenteko ja toteutusjärjestys 13
Rahoituksesta päättäminen 15
Rahoitusvaihtoehtojen vertailu 16
Yhtiökokouksen päätösasiakirjat 17
Toteutus ja laadunvarmistus 19
Asukkaat ja työmaan arki 20
Kysymykset urakoitsijalle 21
Hallituksen tarkistuslista 22
Lähteet ja rajaukset 23

Päätöksenteon kokonaisuus

Hallituksen kannattaa erottaa toisistaan selvitys, suunnittelu, hankinta ja toteutus. Jokaisessa vaiheessa syntyy aineisto, jonka perusteella seuraava päätös tehdään.

Vaihe	Hallituksen päätös	Vähimmäisaineisto
1 Selvitys	Tutkitaanko ja missä laajuudessa	Piirustukset, havainnot, tutkimussuunnitelma
2 Johtopäätös	Korjataanko, seurataanko vai tutkitaanko lisää	Kuntotutkimus, syy, laajuus ja kiireellisyys
3 Suunnittelu	Mikä tavoite ja korjausperiaate hyväksytään	Korjaussuunnitelmat, lupa-arvio, kustannusarvio
4 Hankinta	Mikä tarjous vastaa tavoitteita parhaiten	Yhtenäinen tarjouspyyntö, vertailu ja vastuurajat
5 Toteutus	Miten muutokset, valvonta ja viestintä hoidetaan	Sopimus, työmaa- ja laadunvarmistussuunnitelmat
6 Vastaanotto	Täyttääkö työ hyväksymiskriteerit	Tarkastukset, mittaukset ja luovutusaineisto

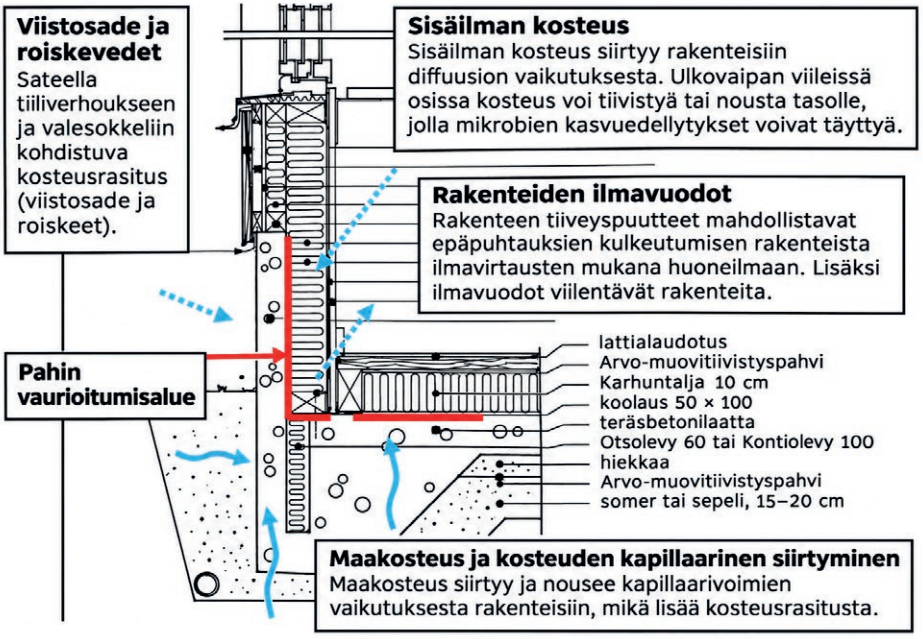


Päätösportti

Hanketta ei kannata siirtää seuraavaan vaiheeseen, jos vaurion syy, korjauksen laajuus tai vastuut ovat vielä olennaisesti epäselviä.

Onko rakennuksessa valesokkeli?

Valesokkelissa puurungon alaosa sijaitsee lattian pintaa alempana ja usein lähellä ulkopuolista maanpintaa. Rakenne voi olla ehjä tai vaurioitunut. Rakenne voi olla myös valesokkelimainen rakenne, jossa on samat vauriomekanismit.



Periaatekuva valesokkelirakenteen kosteusrasituksista ja vaurioriskeistä



Tunnistamista tukevat havainnot

- Oven alareuna on viereistä sokkelia alempana ja lattia on lähellä maanpinnan tasoa.
- Tiiliverhous alkaa selvästi oven alareunaa ylempää.
- Piirustuksessa alajuoksu tai runkotolppien alaosa jää lattian pinnan alapuolelle.
- Kuntoarvio tai aiempi raportti nimeää rakenteen valesokkeliksi tai riskirakenteeksi.

Ensimmäinen päätös

Jos rakenne on tunnistettu, mutta sen kuntoa ei tunneta, tilatkaa pätevältä asiantuntijalta tutkimussuunnitelma ennen urakkatarjousten pyytämistä.

Miten kunto selvitetään?

Luotettava selvitys yhdistää lähtötiedot, katselmuksen, rakenneavaukset ja tarpeelliset näytteet. Pintakosteusmittaus ei yksin kuvaa seinän sisäisten materiaalien kuntoa.



Rakenneavaus voi paljastaa pitkälle edenneen lahovaurion. Vaurio ei kuitenkaan aina näy silmämääräisesti.

Tutkimusosa	Mitä pitää saada selville
Lähtötiedot	Rakennustapa, aikaisemmat tutkimukset ja korjaukset sekä asukashavainnot
Kohdekatselmus	Maanpinnan kallistukset, sadevedet, salaojat, sokkelit ja julkisivun liittymät
Rakenneavaukset	Eri rakennusten, julkisivujen ja riskikohtien materiaalit ja kunto
Näytteet ja mittaukset	Tarpeelliset mikrobi-, materiaali- ja kosteusnäytteet sekä ilmavuotojen arviointi
Johtopäätökset	Vaurion syy, laajuus, ilmayhteys, turvallisuus ja jatkotoimet

Milloin korjaus on tarpeellinen?

Korjaus on tavallisesti perusteltu, kun tutkimuksissa todettu vaurio vaikuttaa terveellisyyteen, turvallisuuteen, rakenteen toimivuuteen tai rakennuksen käyttöön. Samalla pitää poistaa tai hallita vaurion aiheuttanut kosteusrasitus.

- **Kosteus- tai mikrobivaurio.** Vaurioituneet materiaalit poistetaan tai epäpuhtauksien kulkeutuminen estetään suunnitelmallisesti.
- **Ilmayhteys sisätiloihin.** Rakenneliittymien kautta kulkeutuva ilma voi tuoda epäpuhtauksia huoneilmaan.
- **Kantavuus ja jäykistys.** Laho tai puutteellinen tuenta voi edellyttää nopeita väliaikaisia ja pysyviä toimia.
- **Jatkuva kosteusrasitus.** Maanpinnan kaadot, sadevedet, salaojitus, vedeneristys ja rakenteen kuivumiskyky tarkastetaan kokonaisuutena.

Kiireellisyys	Tulkinta
Välitön	Turvallisuusriski, laaja aktiivinen mikrobivaurio tai nopeasti kasvava vahinko
Suunniteltava	Todettu korjaustarve, joka viedään suunnitteluun ja rahoitusvalmisteluun määräajassa
Seurattava	Riskirakenne ilman todettua vauriota; olosuhteita hallitaan ja seuranta sovitaan

Laajuuspäätös

Paikallinen korjaus voi olla perusteltu rajatussa vauriossa. Pyytäkää asiantuntijalta kirjallinen perustelu sekä suunnitelma korjaamattomien alueiden seurannasta.

Korjausvaihtoehdot

Menetelmä valitaan rakennuksen rakenteiden, vaurion, kuormitusten ja asumisen vaatimusten perusteella. Tuotenimi tai hinta ei yksin osoita ratkaisun soveltuvuutta.

Ratkaisu	Periaate	Varmistettava
Kengitys	Alajuoksu ja tolppien vaurioituneet alaosat korvataan suunnitellulla tukirakenteella	Kuormansiirto, jäykistys, kylmäsillat, tiiveys ja liitokset
Ulkopuolinen korjaus	Seinää avataan ulkopuolelta, mikä voi vähentää sisätilojen purkua	Selvitettävä julkisivun soveltuvuus, vaurioiden saavutettavuus ja sisäpuolinen tiiveyden toteutus
Harkkokorotus	Puurakenteen alaosa korvataan harkolla, valulla tai muulla mineraalisella rakenteella	Kuivuminen, lämmöneristys, materiaalien yhteensopivuus ja kuormansiirto
Yhdistelmä	Sisä- ja ulkopuoliset toimet sovitetaan yhteen	Koko kosteustekninen toiminta sekä vastuut eri työvaiheissa



Esimerkki runkotolppien alaosien korvaamisesta suunnitelluilla tukiosilla. Toteutus määritetään aina kohdekohtaisesti.

Korjauksen hinta

Luotettavaa metri- tai huoneistohintaa ei voi määrittää ennen tutkimuksia ja toimitussisällön rajaamista. Hallituksen pitää verrata ennakoitua kokonaiskustannusta.

- Korjattavat seinät, huoneistot ja rakennukset sekä työnaikaiset tuennat
- Sisä- ja ulkopuoliset purku- ja palautustyöt sekä sähkö- ja LVI-siirrot
- Haitta-aineet, mikrobivauriopurku, suojaus, alipaineistus, puhdistus ja jätehuolto
- Salaojat, sadevedet, maanpinnan kallistukset ja sokkelin vedeneristys tarvittaessa
- Suunnittelu, luvat, työnjohto, valvonta, mittaukset ja dokumentointi
- Asumisjärjestelyt, vaiheistus, viestintä ja mahdolliset väistötilat

Toimitussisällön rajaukset	
Sisältyy	Työt, joista tarjoaja ottaa täyden vastuun
Valinnainen	Erikseen hinnoiteltavat työt tai vaihtoehdot
Ei sisälly	Tilaajalle tai toiselle toimijalle jäävät työt



Kustannusvaraus

Varmistakaa, että tarjouksessa on esitetty epävarmat määrät, yksikköhinnat, lisätöiden hyväksymismenettely sekä vastuunjako tutkimattomiin rakenteisiin liittyvistä riskeistä.

Tarjouspyynnön 12 vaatimusta

Yhtenäinen tarjouspyyntö tekee tarjouksista vertailukelpoisia ja paljastaa vastuurajat ennen sopimusta.

1. Korjattavat rakennukset, huoneistot ja rakenteet
2. Tarjoajalle luovutettavat tutkimukset ja suunnitelmat
3. Suunnittelu-, lupa-, työnjohto- ja valvontavastuut
4. Purku, suojaus, alipaineistus, puhdistus ja jätehuolto
5. Korjausmenetelmä ja kohdekohtaiset suunnitteluperusteet
6. Sähkö-, LVI-, märkätila-, julkisivu- ja pihatyöt
7. Sisäpintojen palauttamisen laajuus ja laatutaso
8. Asukasviestintä, työajat ja huoneistokohtainen vaiheistus
9. Laadunvarmistusmittaukset ja hyväksymiskriteerit
10. Aikataulu, välitavoitteet ja viivästysten käsittely
11. Kiinteän hinnan rajaukset, yksikköhinnat ja lisätyömenettely
12. Takuun sisältö sekä luovutus- ja huoltoaineisto

Täsmennyskierros

Jos tarjoajat ovat tehneet erilaisia oletuksia, pyytäkää heitä päivittämään tarjouksensa vertailukelpoisiksi. Kaikki hintaan ja vastuuseen vaikuttavat täsmennykset liitetään lopulliseen tarjoukseen ja sopimukseen.

Tarjousten ja takuiden vertailu

Sopikaa arviointikriteerit ja painot ennen hintojen avaamista. Pisteytys ei korvaa teknistä harkintaa, mutta se tekee valintaperusteet näkyviksi.

Kriteeri	Arvioitava asia	Paino
Toimitussisältö	Mitä tehdään ja mitä jää tilaajalle	30 %
Tekninen ratkaisu	Soveltuvuus, suunnitelmat ja riskien hallinta	40 %
Hinta ja ennakoitavuus	Kokonaishinta, rajaukset ja lisätyöperusteet	30 %

Takuun vähimmäiskysymykset

- Kattaako takuu työn, materiaalit ja sovitun rakenteellisen toimivuuden?
- Kuinka pitkä takuuaika on: 2–5 vuotta?
- Mitkä osat, olosuhteet ja ylläpitotoimet on rajattu takuun ulkopuolelle?
- Milloin takuuaika alkaa, miten virheestä ilmoitetaan ja kuka vastaa tutkimuskuluista?

CONSTI

Päätöksenteko ja toteutusjärjestys

Valesokkelikorjaus on yleensä laajakantoinen kunnossapitohanke, joka vaikuttaa olennaisesti asumiseen ja asumiskustannuksiin. Hallitus valmistelee asian, mutta yhtiökokous päättää hankkeen toteuttamisesta ja rahoituksen päälinjoista.

1 **Ilmoitus ja ensitoimet** Hallitus kirjaa havaitun vaurion tai haitan, arvioi tilanteen kiireellisyyden ja ryhtyy tarvittaessa vahingon rajoittamiseen. Kiireelliset suojaus- ja turvaamistoimet voidaan toteuttaa ennen varsinaista hankepäätöstä.

2 **Tutkimuspäätös** Hallitus hankkii riittävät kuntotutkimukset toimivaltansa ja hyväksytyn talousarvion rajoissa. Jos tutkimukset ovat laajoja tai aiheuttavat merkittäviä kustannuksia, selvitysvaiheen käynnistäminen voidaan viedä yhtiökokouksen päätettäväksi.

3 **Tiedotustilaisuus osakkaille** Tutkimuksen tehnyt asiantuntija esittelee osakkaille tutkimustulokset, vaurioiden laajuuden ja arvioidun korjaustarpeen. Osakkaat voivat esittää kysymyksiä ja saavat tietoa hankkeen suositellusta etenemistavasta sekä seuraavista päätösvaiheista.

4 **Hankesuunnittelu** Hallitus määrittää asiantuntijoiden kanssa korjauksen tavoitteet, vaihtoehdot ja alustavan laajuuden. Samalla selvitetään lupa-asiat, laaditaan alustava kustannusarvio ja aikataulu sekä arvioidaan hankkeen vaikutukset asumiseen.

5 **Rahoituksen valmistelu** Hallitus ja isännöitsijä pyytävät alustavat rahoitustarjoukset. Osakkaille laaditaan laskelmat eri laina-ajoista, korkoriskistä, pääomavastikkeen määrästä ja hankkeen muista maksuvaikutuksista.

6 **Ensimmäinen yhtiökokouspäätös** Hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle. Kokouskutsussa yksilöidään valmisteltava korjaushanke, alustava kustannusarvio, suunnittelun rahoitus ja hallitukselle ehdotettavat valtuudet. Yhtiökokous päättää korjaussuunnittelun käynnistämisestä, tarvittavan rakentamisluvan hakemisesta ja urakkatarjousten pyytämisestä.

Urakkatarjousten jälkeen päätöksenteko jatkuu hankintapäätöksestä työmaan ohjaukseen, vastaanottoon ja takuuajan seurantaan.

7 **Urakan kilpailuttaminen ja hankintaesityksen valmistelu** Hallitus kilpailuttaa urakan yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti. Hallitus vertailee tarjoukset, käy tarvittavat selonotto- ja urakkaneuvottelut sekä valmistelee perustellun esityksen urakoitsijan valinnasta.

8 **Toinen yhtiökokouspäätös** Yhtiökokous päättää urakoitsijan valinnasta, hankkeen lopullisesta kustannusraamista ja rahoituksen järjestämisestä. Yhtiökokous valtuuttaa hallituksen allekirjoittamaan urakkasopimuksen, sopimaan rahoituksesta valitun rahoittajan kanssa ja valmistelemaan hankkeen käynnistämisen.

9 **Asukastilaisuus ennen työn aloittamista** Ennen työmaan käynnistämistä järjestetään asukastilaisuus, jossa esitellään urakoitsija, toteutustapa ja yksityiskohtainen aikataulu. Asukkaille kerrotaan työn vaikutuksista asumiseen, huoneistojen käyttöön, kulkureitteihin ja mahdolliseen tilapäiseen poismuuttoon.

10 **Urakkavaihe ja työmaakokoukset** Hallituksen edustaja ja isännöitsijä osallistuvat työmaakokouksiin yhdessä valvojan, suunnittelijoiden ja urakoitsijan kanssa. Kokouksissa käsitellään työn etenemistä, aikataulua, laatua, kustannuksia, asukasviestintää ja poikkeamia. Kokouksia järjestetään hankkeen tarpeiden mukaan, esimerkiksi noin kolmen viikon välein.

11 **Muutokset ja lisätyöt** Hallitus seuraa hankkeen kustannuksia ja hyväksyy muutokset yhtiökokouksen antamien valtuuksien rajoissa. Valtuuden ylittävä tai hanketta olennaisesti muuttava päätös viedään uuteen yhtiökokoukseen, elleivät kiireelliset vahingonrajoitustoimet edellytä välittömiä toimenpiteitä.

12 **Vastaanotto ja jälkiseuranta** Hallitus huolehtii valvojan ja muiden asiantuntijoiden kanssa työn vastaanottamisesta, puutteiden korjaamisesta ja taloudellisesta loppuselvityksestä. Taloyhtiölle luovutetaan suunnitelmat, tarkastusasiakirjat, valokuvat, mittaustulokset ja huolto-ohjeet. Hallitus huolehtii myös lainaosuuksien määrittämisestä ja takuuajan seurannasta.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous päättää kunnossapidosta, joka on laajakantoinen tai vaikuttaa olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin. Päätös tehdään yleensä annettujen äänten enemmistöllä, jollei asunto-osakeyhtiölaki tai yhtiöjärjestys edellytä muuta. Hallitus vastaa yhtiökokouksen päätösten toteuttamisesta.

Rahoituksesta päättäminen

Rahoituspäätöksen pitää osoittaa sekä hankkeen kokonaisraami että osakkaan maksuvelvollisuuden peruste. Päätös valmistellaan niin tarkaksi, että hallitus voi kilpailuttaa lainan ja toimeenpanna hankkeen ilman avoimia tulkintoja.

Päätettävä asia	Mitä päätökseen kirjataan
Hankkeen enimmäiskustannus	Hyväksytty kustannusraami, varaus ennalta arvaamattomiin töihin ja rajan ylittämisen menettely
Yhtiölaina	Enimmäismäärä, enimmäislaina-aika, korkosuojauksen tai korkoehdon periaate sekä hallituksen kilpailutusvaltuus
Vakuudet	Valtuus hakea ja pantata tarvittavat kiinnitykset tai antaa muut pankin edellyttämät vakuudet päätöksen rajoissa
Osakkaiden maksuosuudet	Yhtiöjärjestyksen mukainen vastikeperuste sekä lainaosuuden kertasuorituksen ehdot ja ajankohta
Pääomavastike	Milloin perintä alkaa, mitä menoja sillä katetaan ja miten koron tai lainanhoitokulujen muutos huomioidaan
Kassavirta	Rakennusaikainen maksuvalmius, nostoaikataulu, mahdollinen limiitti ja korkokulut ennen vastikeperinnän alkua
Toimeenpanovaltuus	Kenellä on oikeus hyväksyä tarjous, lainatarjous, nostot, lisätyöt ja lopulliset lainaosuudet

Rahoitusvaihtoehtojen vertailu

- **Yhtiölaina.** Jakaa kustannuksen usealle vuodelle, mutta sisältää korko-, marginaali- ja jälleenrahoitusriskin.
- **Kertasuoritukset.** Osakkaalle voidaan tarjota mahdollisuus maksaa oma lainaosuutensa yhtiön määrääminä ajankohtina, jos järjestely soveltuu lainaehtoihin.
- **Yhtiön omat varat.** Rahastoja tai kassavaroja voidaan käyttää vain talouden, yhtiökokouspäätösten ja kirjanpidollisen käsittelyn sallimissa rajoissa.
- **Avustukset ja vakuutuskorvaukset.** Mahdollinen tuki tai korvaus vähentää rahoitustarvetta vasta, kun sen ehdot ja määrä ovat riittävän varmoja.



Kulujen jakaminen

Lähtökohtana on yhtiöjärjestyksen vastikeperuste. Tasajako tai muu poikkeava jakotapa edellyttää asunto-osakeyhtiölain mukaisten erityisehtojen täyttymistä ja voi vaatia määräenemmistön tai osakkaiden suostumuksia. Tarkistakaa poikkeava jakotapa juristilta ennen päätöstä.

Yhtiökokouksen päätösasiakirjat

Osakkaiden pitää saada ennen päätöstä riittävä aineisto hankkeen tarpeesta, sisällöstä, kustannuksista ja maksuvaikutuksista. Kokous voi päättää vain asiasta, joka on mainittu kokouskutsussa tai joka lain mukaan voidaan käsitellä ilman mainintaa.

Kokouskutsun ja päätösesityksen sisältö

- Tutkimustulokset ja perustelu korjaustarpeelle
- Korjauksen tavoite, laajuus ja keskeinen tekninen periaate
- Urakka- tai kustannusarvio sekä erillinen riskivaraus
- Arvio aikataulusta, asumishaitasta ja huoneistojen käytöstä
- Ehdotus yhtiölainan enimmäismäärästä, laina-ajasta, vakuuksista ja pääomavastikkeesta
- Osakaskohtainen esimerkkilaskelma sekä lainaosuuden kertasuoritusmahdollisuus
- Hallitukselle ehdotettu toimeenpanovaltuus ja lisätöiden hyväksymisraja
- Maininta siitä, mistä ja milloin täydentävä aineisto on osakkaiden saatavissa

Pöytäkirjaan kirjattava päätös

- Täsmällinen päätös hankkeen toteuttamisesta ja hyväksytystä enimmäiskustannuksesta
- Rahoituspäätös, vastikeperuste ja valtuudet lainan sekä vakuuksien järjestämiseen
- Äänestyksen tulos, mahdolliset vastaehdotukset ja eriävät mielipiteet
- Hallituksen valtuus tehdä hankkeen tarkoitusta muuttamattomia tarkennuksia päätöksen rajoissa



Yhdenvertaisuus

Päätös, kustannusten jako ja huoneistokohtaiset hyvitykset eivät saa tuottaa yhdelle osakkaalle epäoikeutettua etua toisen kustannuksella.

Toteutus ja laadunvarmistus

Korjaustyön onnistuminen ratkaistaan työvaiheissa, joita ei enää nähdä valmiista pinnasta. Siksi tarkastuspisteet, valokuvat ja mittaukset sovitaan ennen työn alkua.



Esimerkki runkotolppien alaosien korvaamisesta suunnitelluilla tukiosilla. Toteutus määritetään aina kohdekohtaisesti.

Tarkastuspiste	Todennus
Purkulaajuus	Vaurioituneet materiaalit poistettu suunnitelman mukaisesti: valokuvat ja katselmus
Puhdistus	Pinnat puhdistettu ja työalueen puhtaus arvioitu sovitulla menetelmällä
Tuenta ja runko	Suunnittelijan hyväksymät osat, kiinnitykset, juotokset ja työnaikainen tuenta
Lämmön- ja kosteudeneristys	Materiaalit, kerrospaksuudet, liittymät ja kuivumisolosuhteet
Ilmatiiveys	Liitosten tarkastus ja tarvittaessa merkkiaine- tai muu tiiveyskoe
Palautustyöt	Sovitut pinnat ja talotekniikka tarkastettu ennen luovutusta
Toimeenpanovaltuus	Kenellä on oikeus hyväksyä tarjous, lainatarjous, nostot, lisätyöt ja lopulliset lainaosuudet

Asukkaat ja työmaan arki

Hallitus tarvitsee teknisen suunnitelman rinnalle asukas- ja viestintäsuunnitelman. Huoneistokohtainen vaiheistus vaikuttaa asumiseen, turvallisuuteen ja kustannuksiin.



Huoneiston seinärakenteet voidaan joutua avaamaan laajasti. Kulku, irtaimisto ja tilojen käyttö sovitaan huoneistokohtaisesti.

- **Ennen työtä.** Tiedottakaa aikataulu, valmistautumisohjeet, kulkureitit, avainten hallinta ja yhteyshenkilöt.
- **Työn aikana.** Raportoikaa eteneminen, poikkeamat, lisätyöesitykset ja seuraavan viikon työvaiheet.
- **Häiriötilanteissa.** Sopikaa vastuut pölyn, melun, hajun, turvallisuuden tai aikataulupoikkeaman käsittelyyn.
- **Luovutuksessa.** Käykää huoneisto asukkaan kanssa läpi ja kirjataan havaitut puutteet sekä niiden korjausaika.

Asuttavuus

Urakoitsijan yleinen arvio ei riitä. Asuttavuus ratkaistaan työvaiheittain huomioiden pölynhallinta, ilmanvaihto, kulku, melu ja käytettävissä olevat tilat.

Kysymykset urakoitsijalle

Pyytäkää vastaukset kirjallisesti ja liittäkää ne tarjousvertailuun sekä tarvittavilta osin urakkasopimukseen.

1. Kuinka monta vastaavaa taloyhtiökohdetta olette toteuttaneet?
2. Miksi ehdotettu menetelmä soveltuu juuri tähän rakennukseen?
3. Mitä tarjous sisältää ja mitä siitä on rajattu pois?
4. Kuka vastaa suunnittelusta, luvista, työnjohdosta ja laadunvarmistuksesta?
5. Voiko huoneistossa asua työn aikana ja millä ehdoilla?
6. Miten pöly, epäpuhtaudet, melu, kulkureitit ja työmaan turvallisuus hallitaan?
7. Miten tiiveys, puhtaus ja rakenteen toimivuus todennetaan?
8. Miten hallitukselle, isännöitsijälle ja asukkaille raportoidaan?
9. Millä perusteilla lisätöitä voidaan esittää ja kuka hyväksyy ne?
10. Mitä takuu kattaa ja mitkä ovat sen rajaukset?
11. Mitä dokumentteja taloyhtiö saa työn valmistuttua?
12. Voimmeko keskustella vastaavien referenssikohteiden tilaajien kanssa?



Muistettava kysymys

Mitä tällä hinnalla jää vielä taloyhtiön vastuulle?

Hallituksen tarkistuslista

Käykää lista läpi ennen urakoitsijan valintaa ja liittäkää täytetty versio hallituksen pöytäkirja-aineistoon.

- [ ] Valesokkelirakenne ja sen nykyinen kunto on selvitetty
- [ ] Vaurion syy, laajuus ja kiireellisyys on kuvattu
- [ ] Korjausratkaisu perustuu tutkimuksiin ja kohdekohtaisiin suunnitelmiin
- [ ] Suunnittelu-, lupa-, työnjohto- ja valvontavastuut on nimetty
- [ ] Tarjoukset ovat toimitussisällöltään vertailukelpoisia
- [ ] Hinta, rajaukset, yksikköhinnat ja lisätyömenettely ovat yksiselitteisiä
- [ ] Aikataulu, työvaiheet ja asumishaitat on kuvattu
- [ ] Pölynhallinta, suojaus, puhdistus ja jätehuolto on suunniteltu
- [ ] Laadunvarmistukselle on tarkastuspisteet ja hyväksymiskriteerit
- [ ] Urakoitsijan referenssit, vastuuhenkilöt ja resurssit on tarkistettu
- [ ] Takuusta ja sen kattavuudesta on kirjallinen kuvaus
- [ ] Luovutusraportit, valokuvat ja mittaustulokset on määritelty
- [ ] Kokouskutsussa on yksilöity hanke, rahoitus, vastikevaikutus ja valtuudet
- [ ] Yhtiökokouksen päätös sisältää kustannusraamin, lainavaltuuden ja vakuudet
- [ ] Rahoituksen korko-, maksuvalmius- ja kustannusylitysriskit on käsitelty

Lähteet ja rajaukset

Tämä opas yhdistää lähdeaineistossa esitetyt valesokkelin tutkimus- ja korjausperiaatteet taloyhtiön päätöksenteon tarkistuslistaksi. Menetelmävalinta ja hyväksymiskriteerit määritetään aina rakennuskohtaisesti.

- Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 782/2017
- Rakennuksen kosteustekninen toimivuus sekä korjaus- ja muutostöiden suunnitteluperusteet.
- Sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysasetus 545/2015 Asunnon terveydellisten olosuhteiden arviointi ja ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimukset.
- Terveydensuojelulaki 763/1994, 27 § Menettely asunnossa tai muussa oleskelutilassa esiintyvän terveyshaitan selvittämiseksi ja poistamiseksi.
- Asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009, erityisesti 6 luvun 12, 26, 30–32 § ja 7 luvun 2 §
- Yhtiökokouksen toimivalta, kunnossapitopäätös, enemmistö, kustannusten jako sekä hallituksen yleiset tehtävät.
- Ympäristöministeriö 2019, Kosteus- ja mikrobivaurioituneiden rakennusten korjaus
- Korjaussuunnittelun ja toteutuksen yleiset periaatteet.
- Consti Oikea -valesokkeliremontin verkkosivu, WEB-esite ja käyttäjän toimittamat esitysaineistot Palveluprosessin, tuoteratkaisun ja työvaiheiden kuvaus sekä tässä oppaassa käytetyt valokuvat.

Kaupallisten tietojen rajaus

Consti Oikea -menetelmää koskevat patentti-, testaus-, sertifiointi-, takuu- ja hintaväitteet ovat palveluntarjoajan tietoja. Taloyhtiön tulee pyytää tarjouksen yhteydessä ajantasaiset todistukset, soveltuvuusselvitys ja sopimusehdot. Opas ei suosittele yhtä korjausmenetelmää kaikkiin kohteisiin.

SEURAAVA ASKEL

PYYDÄ MAKSUTON VALESOKKELIHANKKEEN ESIARVIO

Onko taloyhtiössänne todettu valesokkeli, tehty kuntotutkimus tai käynnistetty korjaushankkeen valmistelu?

Lähettäkää olemassa oleva aineisto tai lyhyt kuvaus kohteesta asiantuntijan alustavaa arviota varten.

https://consti.fi/taloyhtioille/mikrobikorjaus/valesokkeliremontti

Esiarviossa saat:

- arvion siitä, mitä lähtötietoja vielä tarvitaan
- ehdotuksen hankkeen seuraavasta vaiheesta
- alustavan näkemyksen soveltuvasta etenemismallista
- keskustelun kustannusluokan ja aikataulun määrittämisestä

ASIAKKAAN YKKÖSKUMPPANI JA RAKENTAMISEN MONIOSAAJA

CONSTI.FI | CONSTI OIKEA -VALESOKKELIREMONTTI

Voit lähettää tiedustelut myös sähköpostiosoitteeseen:
asiakaspalvelu@consti.fi

SUOMALAISTA PALVELUA

SISÄILMAYHDISTYS KANNATTAJAJÄSEN

kiwa certified ISO 9001