



# REMONTTIKAHVIT

## TIISTAINA 26.8.2008 KLO 18-20 AARNIVALKEAN KOULULLA

Paikalla oli arviolta 60 Otsonkallion osakasta ja asukasta, hallituksen jäseniä, valvoja Jari Veikkola sekä työpäällikkö Olli Sauvola / Wareco Oy.

### KATSAUS REMONTIN VAIHEESEEN

Putkiremontin työt ovat nyt ajallisesti puolivälissä, mutta työmäärällisesti vasta vajaa puolet on tehty. B-talon asuntojen työt ovat pääosin valmistuneet, A-talossa on työ käynnissä kaikissa vaiheissaan, ja P-pistetalon purkutyöt ovat alkaneet lomakauden jälkeen. Niinpä P-talon kerhohuone on pois käytöstä toistaiseksi. B-talon asunnoissa aikataulu oli kahdesta viiteen viikkoa myöhässä, mutta A-talossa viive on tästä vielä lisääntynyt. Jälkitöitä on valmistuneissakin asunnoissa sekä B-että A-talossa ja saunan valmistuminen H-rapussa on venynyt edelleen. G-rapun sauna- ja pesutilat ovat käytössä H-rapun uuden saunan valmistumiseen asti, jolloin yhteissaunavuorot siirtyvät sinne. Uudessa saunassa on remontin aikana kokonaan omat puolet miehille ja naisille.

Viivästymisten ja urakan muiden puutteiden takia hallitus on työmaakokousten lisäksi kevästä asti ollut yhteydessä suoraan urakoitsijan ylimpään johtoon tilanteen korjaamiseksi. Taloyhtiö on joutunut myös pyytämään valvojaa lisäämään työtunteja. Paikalla ollut Olli Sauvola kertoi muutoksista työmaan johdossa, lisätyövoimasta ja muista järjestelyistä, joilla urakoitsija aikoo saada työmaan jälleen luvutulle tasolle. Urakoitsijaa kehoitettiin kiirehtimään myös B-talon yleisten tilojen ja saunan valmistumista, jotta nämä keskeneräisyydet eivät haittaa muuta työn edistymistä ja mm. varastotilojen löytymistä pistetalojen asukkaiden tavaroille.

Yksi laajempi kosteusvaurio on löytynyt C-rapusta ja S-rapussa on ehkä toinen odottamassa, mutta muuten ei ole tullut vastaan kohtuuttomia yllätyksiä tai vaikeuksia. Lisä- ja muutostöitä ei ole normaalia enempää H-saunaa lukuun ottamatta. Kylpyhuoneen seinien rappauspurkua on alun jälkeen lisätty ja seinien läpilyöntejä on tullut A-talossa enemmän kuin B-talossa. Työn jälki on ollut pääosin vähintään kohtuullista, mutta yksittäisiä työsuoritusten uusimisia on myös tehty.

### KÄYTÄNNÖN ASIOITA URAKAN VARRELTA

B-talon **kellarikomero** ovat lähes valmiina ja tiloja kehuttiin, mutta pyörille ja lastenvaunuille ei ole vielä valmiina uusia sisätiloja. Ainoat pyöräkellarit ovat R- ja S-taloissa, ja lastenvaunuja voi tilapäisesti säilyttää valmiiden kellarihuoneiden käytävälennyksissä (M-rapussa). B-talon valmistuneissa kellarikomeroista osa on talotekniikan asennusten takia pienempiä kuin on suunniteltu. Komerot kartoitetaan jatkossa ja liian pienten komeroiden tilalle rakennetaan oikeat kokoiset komerot lähitiloihin siinä vaiheessa kun niitä on mahdollista rakentaa. Kooltaan likilaskuiset komerot tulevat jatkossa vuokralle tarvitsijoille ylimääräisiksi komeroiksi.

B-talon **hormikartoitus** osoitti, että samaan pystyhormiin on joissain tapauksissa kytkettynä useampi asunto. Nämä tullaan korjaamaan ainakin keittiöhormien osalta. A-talossa vastaavassa kartoituksessa ei löytynyt yhdistettyjä hormoneja, mutta vaatehuoneiden alkuperäiset liian pienet venttiilit muutetaan lisätyönä isommiksi. Pistetalojen hormikartoitukset tehdään purkutöiden yhteydessä.

**Keittiön poistohormiin** kiinteästi asennetut liesituulettimet kytketään irti ja tilalle hormiin asennetaan uusi poistoventtiili kuten on suunniteltu. Hormissa olleet alkuperäiset sähköjohdot puretaan pois tässä yhteydessä, mutta jos osakkailla on ollut johdossa kiinni olevia sähkölaitteita, taloyhtiö teettää korvaavan johdotuksen lisätyönä.

Urakkaan kuuluu yksikköhinnalla asuinhuoneiden tuuletusluukkuihin asennettava automaattisesti mekaanisella termostaatilla sulkeutuva **korvausilmaventtiili**. Malliasennus tehdään taloyhtiön asuntoon O84, ja kokeen perusteella mahdollisesti muillekin.

B-talon **antenni- ja puhelin-dataverkko** on ollut valmiina jo heinäkuussa, mutta Welhon ja Elisan osuuksia ja ylikytkentää ei ole saatu tehdyksi. Uusia ja kaapeleita ja pistorasioita ei voi siten vielä käyttää – ylikytkennästä tiedotetaan. Tämän jälkeen vanhat rasiat varustetaan peitekilvillä, ja annetaan ohjeet IT-keskukselta otettavia lisäyhteyksiä varten.

**Mukavuuslattialämmityksen toiminta** ei ole vastannut kaikkien odotuksia B-talossa. Toteutuneissa kylpyhuoneissa on uuden pintabetonilaatan alla eristys ehkä 30-40% alueella lattiasta (kellarittomissa alimmissa kerroksissa 100%). Tämä yhdessä paksun betonirakenteen kanssa hidastaa lattian lämpiämistä lämmityksen kytkennän jälkeen. D-E-rapusta eteenpäin lattiasta puretaan kaikki vanhat rakenteet kantavan laatan pintaan asti, jotta voidaan asentaa yhtenäinen eristekerros koko lattiapinnalle. Pistetaloissa lattiarakenne näyttäisi olevan osittain erilainen, joten siellä joudutaan jälleen soveltamaan valittua asennustapaa.

Mukavuuslattialämmityksen päällä oloa ohjaa termostaatti. Ei siis ole tarkoituskaan, että termostaatin valo palaa koko ajan vaan ainoastaan silloin, kun lattian lämpötila on laskenut termostaatin asetusravon alapuolelle ja lämmitys on kytkettyneenä päälle. Asukkaiden kannattaa säätää termostaatti siten, ettei sähkölämmitys lattiassa ole koko aikaa päällä, jotta ei turhaan kuluteta sähköä ja näin kasvateta omaa sähkölaskua. Asukas voi halutessaan kytkeä lattialämmityksen myös kokonaan pois päältä. Kaukolämpötaloissa ei ole kokonaistaloudellisesti järkevää suosia sähköisiä lisälämmityksiä, joten ylimääräisen sähkötoimisen lattialämmityksen käyttöä on asukkaan harkittava itse. Kylpyhuoneiden varsinainen lämmityslaitte on lämmitysverkostoon kytketty ”rättipatteri”.

**Taloyhtiön jätelava** on palautettu yläpihan lipputangon lähelle. Sitä tyhjennetään aina tarvittaessa, ja se on oikea paikka osakkaiden omille kellari- ja remonttijätteille.

**Talopesula** menee remonttiin S-talossa tammikuussa, mutta 1-2 pesukonetta ja kuivausrumpu on tarkoitus siirtää ja kytkeä toimimaan esim. P-taloon valmistuvaan kerhohuoneistoon.

## **KESKUSTELU, OSAKKAIDEN KYSYMYKSIÄ JA SAATUJA VASTAUKSIA:**

Työpäällikkö Sauvola kuvasi tehtyjä **työmaaorganisaation muutoksia**; organisaatio työmaalla vaihtuu merkittävästi ja samalla työvoimaa on lisätty ja eri taloille / työvaiheille tulee eri ryhmät. Nykyinen vastaava mestari jää pois, uusi koko työmaasta vastaava työnjohtaja Jarmo Suuronen on jo aloittanut ja hänelle avuksi työnjohtoon tulee toinen rakennusmestari Eero Heikkinen, joka hoitaa B-talon jälkityöt ja puutteet sekä A-talon loput työt. Lisäksi työnjohdolle tulee suora puhelinnumero, jota kautta asukkaiden yhteydenpito hoidetaan. Konttorilla asukasmuutoksia hoitaa tuotantoassistentti Taru Turunen. Kaikki uudet yhteystiedot jaetaan pian tiedotteessa.

Pihalla olleet I-rapun **postilaatikot** ovat kadonneet; kaikki B-talon postilaatikot siirretään muualle, kun alaovien sähkölukot avataan jälleen päiväsaikaan – muistakaa käyttää asunnon varmuuslukkoa.

**Aikatauluista** keskusteltiin paljon; Sauvolan mukaan pistetalojen työt aloitetaan ja etenevät aikaisemman aikataulun mukaan eikä niihin vaikuta aiempien talojen viivästyminen, koska sitä aloittaa eri porukka. R-talon tarkempi aikataulu on tehty ja tiedotetaan asukkaille. Sauvola totesi, että jatkossa ilmoitettuna valmistumispäivänä asunnot ovat luovutuskunnossa, vedet ja sähköt toimivat, ja vain vähäisiä maalaustöitä tai lista-asennuksia voi olla kesken.

Urakoitsijan **tiedotusta** asukkaiden suuntaan moitittiin erittäin huonoksi; urakoitsija lupasi toimenpiteitä asiassa ja parannusta tilanteeseen. Osakkaat olivat myös epätietoisia keneen ottaa yh-

teyttä havaitessaan jonkun puutteen asunnon papereissa tai työssä, kun nykyisin ei saa minkäänlaista kontaktia yrityksistä huolimatta. Warecon **uudet yhteystiedot** löytyvät muistion lopusta.

Mahdollista **korvauksista** asuntojen viivästymisen aiheuttamista ylimääräisistä kuluista asukkaille/osakkaille keskusteltiin. Asukkaita/osakkaita kehoitettiin kirjaamaan toteutuneet ylimääräiset kulut ja ottamaan talteen kuluihin liittyvät kuitit ja tositteet (sekä mahdollisesti ilmoittamaan urakoitsijalle aikomuksestaan vaatia korvauksia). Asukkaat/osukkaat käsittelevät korvausvaatimukset suoraan urakoitsijan kanssa. Taloyhtiöltä pyydettiin ohjeistusta korvauslaskun tekemiseksi urakoitsijalle. Edellä olevasta poiketen koko urakan valmistumisen ja talokohtaisten välitavoitteiden osalta mahdolliset viivästymiskorvaukset taloyhtiölle käsitellään urakan lopussa. Ne vaikuttavat urakan kokonaissummaan ja sitä kautta kullekin osakkaalle määräytyvään rahoitusvastikkeeseen.

Onko pysytty **kustannusten** suhteen sovituksissa tasossa? Taloyhtiön rakennusryhmän puheenjohtajan mukaan ei näyttäisi olevan tulossa paljon ylityksiä tai lisätöitä – H-saunan työmäärä on lisääntynyt oleellisesti, rappauksen poistoista ja seinien korjauksista tulee lisäystä. Muita pienempiä lisätöitä ovat mm. hormikartoitukset, A-talon vaatehuoneiden venttiilien suurentaminen, keittiöhormissa olevien johtojen sähkötyöt, porrashuoneiden lattioiden lisähionnat sekä muutamien asuntojen pintakorjaukset, jotka eivät ole aiheutuneet urakoitsijan töistä, mutta vastaavasti on joitakin säästöjä ja hyvityksiä. Tarkempi selvyys saadaan viimeistään taloudellisessa loppuselvityksessä. Joitakin työn osia ei alun perin otettu mukaan kiinteähintaiseen urakkaan, joten niiden osuus tulee lisänä (mm. kaukolämpöliittymän työt, porrashuoneiden vanhojen lamppujen korjaus, porrashuoneiden uudet ilmoitustaulut).

Huomautettiin **työmaan** työntekijöiltä puuttuvan henkilötunnisteet; urakoitsija lupasi hoitaa asian kuntoon. Todettiin myös piha-alueen poikkeuksellisen huono kunto; puita, kiveyksiä, kaiteita ja telineitä yms. on rikottu. Lastenvaunuluiskan korjaus D-E-rappujen edessä on kiireellinen.

Eteisen tai muun huoneen **rikkoutuneet seinät**? Urakoitsija korjaa työstä aiheutuneet vauriot ja maalaa kyseisen seinän sopivaan rajakohtaan tai koko seinän, ei muita seiniä. Korjauksia pyritään tekemään muun työn mukana, eikä vasta jälkitöinä kuten B-talossa kävi. Näihin korjausten sujumiseen ei olla oltu tyytyväisiä, ja osukkaat ovat joutuneet itse huomauttamaan rikkoutumista.

**Laattasaumauksien** väri- ja laatuvirheistä lattiassa kysyttiin? Aineissa ei pitäisi olla vikaa, mutta työtapa ja -järjestys on muutettu sittemmin. Tehtyjen viallisten saumausten korjaamista tutkitaan. Puutelistojen mukaisia korjauksia (lattiakaadot, laattojen hammastukset ja muut virheet) käydään vielä läpi jälkitarkastuksissa. **Mukavuuslattialämmityksen** mahdollisista virheistä vaadittiin korvausta tai vastuullista esiin. Asiaa selvitetään vertaamalla ohjeita ja suunnitelmia. Todettiin, että mukavuuslattialämmityksiä on erilaisia, eikä tämä suihkusyvennyksen takia syvemmälle rakentamiseen asennettu malli lämmitä lattian pintaa yhtä nopeasti kuin välittömästi laattojen alle asennettu. Mukavuuslattialämmityksen tarkoitus ei ole yleensäkaan kuivattaa lattialla olevia vesilätäköitä vaan lattialta olevat suurimmat kosteudet on syytä aina kuivata esim. lastalla.

**Vedeneristeiden** tekemisestä ja laadusta oltiin huolestuneita; vedeneristyksen tekijät on koulutettu ko. tuoteperheen aineille ja tekotavoille, urakoitsijan työnjohto vastaa toteutuksesta, valvoja tarkastaa työn, mittaa näytepaloja ja tekee pistokokeita, ja lisäksi urakoitsijan takuu kattaa mahdolliset virheet 10 vuoden päähän.

## LOPUKSI

Varoitettiin asukkaita, että **liikkeellä on varkaita**, joiden saaliiksi on joutunut yksi auto ja polkupyörä sekä urakoitsijalta yhden asunnon laatat. **Seuraavat remonttikahvit** pidetään syksyn kuluessa, kun tiedotettavia ja keskusteltavia asioita taas ilmenee.

As Oy Otsonkallio, Hallitus

Jakelu: kaikkiin asuntoihin, postitse muualla asuville sekä yhtiön kotisivuille ([www.otsonkallio.fi](http://www.otsonkallio.fi))

Rakennus Oy Warecon yhteyshenkilöt As Oy Otsonkallion työmaalla:

työpäällikkö **Olli Sauvola** (vastaa koko kohteesta)  
puh. 0400 476 538, eMAIL olli.sauvola@wareco.fi

vastaava työnjohtaja **Jarmo Suuronen** (uusi työmaapäällikkö, kaikki talot)  
puh. 040 716 6463, eMAIL jarmo.suuronen@wareco.fi

työnjohtaja **Eero Heikkinen** (B-talo ja A-talo)  
puh. 0400 756 066, eMAIL eero.heikkinen@wareco.fi

korjausasentaja **Raine Löf** (hoitaa jälkitöitä)  
suora asukaspuhelin 0400 759 462

tuotantoassistentti **Taru Turunen** (osakasmuutokset)  
puh. 0400 491 420, eMAIL taru.turunen@wareco.fi