



# TALOYHTIÖN KORJAUSHANKKEET

YHTEISTILAT KAIPAAVAT UUDISTAMISTA?

TARVETTA LISÄRAKENTAMISELLE?

ESTEETTÖMYYS KIINTEISTÖSSÄ?

PUTKISTOREMONTTI TULOSSA?

MITEN SAISIMME HISSIN?

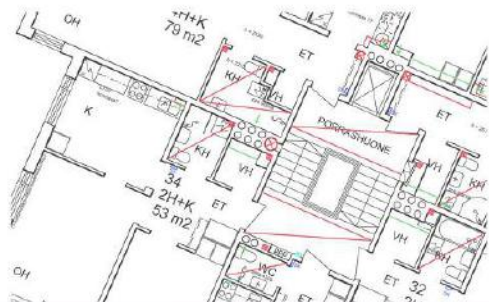
PINNOITUS VAI PERINTEINEN REMONTTI?

SÄHKÖVERKKO EI RIITÄ?

## **APUA PERUSKORJAUS- JA MUUTOSHANKKEIDEN VAIHTOEHTOJEN VERTAILUUN JA TOTEUTUKSEEN**

Mikäli kiinteistössänne on korjausrakentamisen tai uudistamisen tarvetta, LVISA-tekniikan tai energiatehokkuuden tarkastelun tarvetta, tarjoamme apua taloyhtiön hankkeiden tarkasteluun, suunnitteluun ja vertailuun.

Yhteistyökumppaneidemme kanssa voimme tarjota suunnittelukokonaisuuden sisältäen kaiken tarvittavan suunnittelun. Karoitamme asiakkaan tarpeet, jonka perustella voimme tarjota tarpeellisen suunnittelutiimin ja kokonaisuuden juuri oikealla laajuudella.



## TARVEKARTOITUS

Vesivahinkoja?  
Putkistovuotoja?  
Sähköverkon riittävyys?  
Miten kiinteistöä tulisi kehittää?

Tarvekartoituksessa:

- tarkastellaan kiinteistön teknisten järjestelmien (LVIS) kuntoa ja toimivuutta
- arvioidaan yhteistilojen toimivuutta ja muutostarpeita
- arvioidaan kiinteistön muita muutos- ja perusparannustarpeita esim. piha-alueita, pysäköintiä tms.

Tarvekartoituksen perusteella määritellään hankesuunnittelussa tarkasteltavat kiinteistön muutos- ja perusparannustoimenpiteet.

## HANKESUUNNITTELU

Viemäreiden pinnoitus vai uusiminen?  
Käyttövesiverkoston uusiminen?  
Miten hissien sijoittaa ja paljonko se maksaa?  
Voisiko kuluja kattaa lisärakentamisella?

Hankesuunnittelussa tutkitaan ja määritellään kiinteistön peruskorjaus tarpeet, laatu, laajuus ja kustannukset.

Lisäksi selvitetään esim.

- LVIS-linjaremontin vaihtoehdot (kunnostuksen tai uusimisen)
- hissien toteutusvaihtoehdot
- lisärakentamisen mahdollisuudet
- asukkaiden toiveet ja tarpeet (asukaskysely)

Hankesuunnittelussa voidaan määritellä taloyhtiölle esitettävät vaihtoehdot kustannuksineen tai vaihtoehtoisesti voidaan ehdottaa hallituksen kanssa yhteistyössä valittua vaihtoehtoa. Taloyhtiö valitsee toteutettavan vaihtoehdon, joka ohjaa varsinaista suunnittelua.





## SUUNNITTELU

Mitä erikoissuunnittelijoita tarvitaan? Voiko osakas vaikuttaa remontin lopputulokseen huoneistonsa osalta? Miten viranomaisten kanssa toimitaan?

Suunnittelu toteuttaa taloyhtiön hyväksymää hankesuunnittelu- vaihtoehtoa. Pääsuunnittelijamme organisoii ja ohjaa rakennus- suunnittelua.

Pääsuunnittelija käy viranomais- neuvottelut tarvittaessa taloyhtiön edustajan kanssa ja laatii rakennuslupa-asiakirjat liitteineen.

Suunnitteluryhmä kootaan tarvittavista erikoissuunnittelijoista suunnittelutyön mukaan. Käymme suunnitelmat läpi eri suunnittelu- vaiheissa taloyhtiön edustajien kanssa ja laadimme urakka- laskentasuunnitelmat.

Asukkaat voivat esittää omat muutostoiveensa ja jokainen saa halutessaan juuri heille räätälöidyn ratkaisun. Riittävän huolelliset ja tarkat suunnitelmat sekä perusteellinen perehtyminen kohteeseen ovat edellytys rakennustyön onnistumiselle.

Taloyhtiöllä on valmius aloittaa rakentaminen valitsemanaan aikana, kun suunnittelutyö on jo tehty.



## TOTEUTUS

Viihtyisä ja toimiva kylpyhuone. Huoletonta asumista pitkälle tulevaisuuteen. Esteettömät kulkureiit.

Urakoitsija laatii työn etenemisen suunnitelman ja aikataulutuksen, jota tarvittaessa tarkennetaan työn edetessä. Vanhan rakennuksen korjaamisessa varaudutaan yllätyksiin niin aikataulun kuin kustannusarvioinkin osalta.

Pääsuunnittelijamme koordinoi suunnitelmia työmaa-aikana.

Onnistunut linjaremontti edellyttää tiivistä yhteistyötä suunnittelijoiden, rakennuttajan, rakennustyön valvojan, urakoitsijan ja taloyhtiön edustajien kanssa. Ennakoiva, jatkuva ja runsas tiedotus hankkeessa parantaa onnistumisen edellytyksiä.

Osakkaille järjestetään työn valmistumisen jälkeen erillinen loppuinfotilaisuus, jossa palautteen lisäksi kerrotaan mm. takuutarkastuksesta.



## VUOROVAIKUTUS

Suunnittelun ja remontin onnistumisen kannalta tärkeää on toimiva tiedonkulku, joka helpottaa asukkaiden sopeutumista putkiremonttiin sen eri vaiheissa. Viestintä myös tukee osaltaan korjaustyön onnistumista.

Asukkaiden ja osakkaiden tulee saada ajantasaista tietoa työn etenemisestä ja rakentamisen osapuolten tulee sopia viestinnän pelisäännöt. Viestinnässä voidaan käyttää monia kanavia esim. infotilaisuuksia, infotaulua porrashuoneessa, sähköpostia jne.

Hankkeen aikana teetetään kyselyjä, joilla selvitetään asukkaiden ja osakkaiden toiveita ja tarpeita korjaushankkeeseen liittyen. Näin lisätään osakkaiden vaikutusmahdollisuuksia ja sitoutumista korjaushankkeeseen.

Hankkeen aikana järjestetään myös asukasilloja, jotka ovat kaikille taloyhtiön asukkaille ja osakkaille avoimia tiedotus- ja keskustelutilaisuuksia. Asukasilloissa on mahdollista keskustella kasvokkain suunnitteluryhmän jäsenten kanssa, esittää kysymyksiä, tehdä aloitteita ja antaa palautetta. Tärkeät tiedotteet jaetaan asukkaille ja osakkaille myös paperisina - näin taataan, että tiedonsaanti on kattavaa ja tasavertaista.

## SUUNNITTELUMENETELMÄMME KUULUU:

- perehtyminen kohteeseen: kiinteistön ja asuntojen katselmukset
- piirustusten päivittäminen ajantasalle
- osakas- ja asukaskyselyt
- teknisten järjestelmien kunnon ja toimivuuden arviointi
- korjaus- ja muutosvaihtoehtojen vertailu
- hissien toteutusvaihtoehdot
- lisärakentamismahdollisuuksien selvittäminen
- kustannusarviot eri vaihtoehdoista
- viranomaisneuvottelut
- selvitys mahdollisista avustuksista
- suunnitelmien käsittely taloyhtiön hallituksen kanssa
- asukkaille jaettava informaatio ja piirustukset
- asukasinfo -tilaisuudet
- asukkaiden huoneistokohtaisten toivomusten huomioiminen
- rakennuslupa-asiakirjat, työ- ja detaljipiirustukset
- esteettömyyskartoitus

### REFERENSSEJÄ

#### Perusparannus, hissi ja lisärakentaminen:

As. Oy Uusi-Heikki, Oulu  
As. Oy Lassintie 1, Oulu  
As. Oy Lävistäjä, Oulu  
As Oy Asemakatu 20, Oulu

#### Hankesuunnitelmat:

As. Oy Kauppurienkatu 26-28, Oulu  
As. Oy Tuiranväylä, Oulu  
As. Oy Oulunportti, Oulu  
As. Oy Huvilatie 9, Oulu  
As. Oy Ratakatu 11

#### Linjasaneeraukset:

As Oy Pihlajanrivi, Oulu  
As Oy Puistikkokatu, Oulu  
As. Oy Toivonimentie 3-5  
As. Oy Kanavatorni  
As. Oy Tuomenranta, Oulu  
As. Oy Tervaväylä, Oulu  
As. Oy Pökkösaari, Oulu

Lisää referenssejä löytyy kotisivuiltamme  
[www.lvi-makela.fi](http://www.lvi-makela.fi)

**LVI-INSINÖÖRITOIMISTO**  
**MÄKELÄ**

Vastaamme mielellämme kysymyksiinne ja keskustelemme suunnittelutarpeistanne.

**LVI-Insinööritoimisto**

**Mäkelä Oy**

Puh: 08-377 224

Gsm: 0400-365 566 Pentti Kuurola

[www.lvi-makela.fi](http://www.lvi-makela.fi)

Asemakatu 20

90100 OULU

