

Osakasremontin valvonta

On taloyhtiön edun mukaista, että osakkaan tekemää tai teettämää kunnossapito- tai muutostyötä osakehuoneistossa hoidetaan huolella ja ammattitaidolla alusta loppuun.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiöllä on oikeus valvoa osakasremontteja. Valvonta kohdistetaan pääsääntöisesti asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 2 §:n mukaan asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuulla oleviin rakennuksen osiin, rakenteisiin, eristeisiin ja perusjärjestelmiin.

Osakasremontin valvonnan tarkoitus

Osa rakennusvirheistä voidaan ehkäistä asiantuntevalla valvonnalla. Etenkin märkätilojen remonteissa valvonnasta ei kannata tinkiä, sillä pesuhuoneiden huolimattomalla korjaamisella voi olla kalliit seuraukset koko taloyhtiölle.

Osakasremontin valvonnan sisältö

Osakasremontin valvonta sisältää jokaisessa remontissa:

- valvonnan valmistelun,
- sovitun määrän valvontakäyntejä sekä
- valvontaraportin.

Valvonnan valmistelu

Valvoja vastaanottaa ja tarkastaa osakkaan kunnossapitotyöilmoituksen tai muutostyöluvan sekä pyytää tarvittaessa lisäselvityksiä tai täydentäviä suunnitelmia.

Valvoja vastaanottaa ja tarkastaa osakkaan toimittaman haitta-ainekartoitusraportin, mikäli kohteeseen tulee sellainen laatia. Käytännössä kaikissa ennen vuotta 1994 valmistuneissa rakennuksissa tulee varmistua sisältävätkö purettavat rakenteet asbestia. Tämän palvelun saat tilaamalla Asbesti- ja haitta-ainekartoituksen.

Valvoja soittaa muutostyön teettäjälle (osakkaalle) ja selvittää työn aikataulun.

Valvoja sopii teettäjän (osakkaan) tai urakoitsijan työnjohtajan kanssa työvaiheet, jotka tullaan tarkastamaan ennen

työn aloittamista tai jatkamista (esim. purkutyöt tehty ennen rakentamisen aloittamista, rakenteet tehty ennen

vedeneristystä, seinien tasoitukset/levytykset, lattian kaltevuus, kynnykset, lattiakaivot, jne.).

Suosittelemme valvonnan teettämistä pääpiirteittäin alla esitetyn aikataulun mukaisesti.

Ensimmäinen valvontakäynti

Tarkastetaan työvaihe 1 (esim. purkutyön riittävyys ja kosteuskartoitus pintakosteudentunnistimella kuivaustarpeen arvioimiseksi).

Toinen valvontakäynti

Tarkastetaan työvaihe 2 (esim. pesuhuoneremontissa seinien vedeneristys ennen laatoittamista). Samalla tarkastetaan lattian kallistukset.

Kolmas valvontakäynti

Tarkastetaan työvaihe 3 (esim. pesuhuoneremontissa lattian vedeneristys ennen laatoittamista) sekä kynnykset ja lattiakaivot.

Neljäs valvontakäynti

Loppukatselmus - Katselmus työn valmistuttua, jossa tarkastetaan, että työn laatu vastaa suunniteltua laatutasoa, esim. SisäRYL 2000 (Talon rakennuksen sisätyöt, yleiset laatuvaatimukset).

Käännä! ▶

Raportointi

Työn valmistuttua valvoja lähettää tilaajalle valokuvallisen valvontaraportin, joka on laadittu Raksystems Insinööri-toimisto Oy:n sähköisellä raportointiohjelmalla. Raportissa esitetään kaikki työvaihetarkastukset ja niiden tulokset sekä vedeneristäjän nimi ja henkilösertifikaatti sekä vedeneristysjärjestelmän tuotenimi.

Erityistä huomioitavaa

Valvontakäynneillä suoritettavat tarkastukset ja valvontatoimenpiteet vaihtelevat erilaisista remonttityypeistä riippuen. Edellä esitetyt asiat soveltuvat esim. kylpyhuoneremontin valvontaan. Mikäli valvonnan kohteena on muu kuin kylpyhuoneremontti, palvelukuvausta voidaan noudattaa vain soveltuvien osien. Valvontakäyntien määrästä sovitaan osakkaan ja valvojan kesken aina kirjallisesti esim. sähköpostilla.

Valmistautuminen

Ennen valvonnan tilaamista osakkaalla tulee olla remonttisuunnitelma, taloyhtiön remonttilupa ja remontoitavissa tiloissa täytyy tehdä haitta-ainekartoitus. ■

