

7.9.2007

ASUNTO OY OTSONKALLIO

Vesi- ja viemärijohtojen peruskorjaus ja sähkö, antenni- ja televerkon peruskorjaus

Rakennus Oy Wareco tulee tekemään asunto-osakeyhtiö Otsonkallion peruskorjauksen. Tavoitteemme on saada työt valmiiksi kesäkuun 2009 loppuun mennessä.

Peruskorjauksessa asunto-osakeyhtiön käyttövesi- ja viemäriputkistot uusitaan. Huoneistojen kylpyhuoneiden kaikki pintarakenteet (esim. vesieristeet ja laatoitukset) ja saniteettikalusteet uusitaan. Kylpyhuoneisiin tehdään alaslasketut katot ja lisätään lattialämmitys.

Keittiöissä uusitaan viemärit ja vesijohdot sekä lisätään 3-vaiheinen ryhmäjohto liedelle ja sähköpistorasia astianpesukoneelle. Keittiöiden kaapistoja irrotetaan ja asennetaan takaisin paikoilleen tarvittavassa laajuudessa. Keittiön ja kylpyhuoneen väliset oviaukot rakennetaan umpeen.

Olohuoneisiin asennetaan nykyisen antennirasian kohdalle pinta-asennuksena uusi yleiskaapelointirasia (ATK + puhelin) ja antennirasia. Myös yhteistiloja kunnostetaan.

Alustava aikataulu

Asunnoissa työskennellään alla olevan taulukon mukaisina ajankohtina.

Asunnot / TALO B	Töiden aikataulu
H 47, H 48, H 49, H 50, H 51, H 52	29.10.2007 - 3.3.2008
I 53, I 54, I 55, I 56, I 57, I 58	29.10.2007 - 3.3.2008
K 59, K 60, K 61, K 62, K 63, K 64	26.11.2007 - 2.4.2008
L 65, L 66, L 67, L 68, L 69, L 70	26.11.2007 - 2.4.2008
M 71, M 72, M 73, M 74, M 75, M 76	10.12.2007 - 15.4.2008
N 77, N 78, N 79, N 80, N 81, N 82	10.12.2007 - 15.4.2008
O 83, O 84, O 85, O 86, O 87, O 88	14.1.2008 - 8.5.2008

Työmaajärjestelyt

Varsinaisten töiden aloituksen yhteydessä tehdään asuntokohtainen aloituskatselmus, jossa katsotaan asunnon nykykunto, suojaukset ja mahdollisesti säästettävät vanhat kalusteet tms. Aloituskatselmuksen tekevät valvoja ja vastaava työnjohtaja. Olisi myös toivottavaa, että osakas olisi mukana tässä katselmuksessa. Katselmuksen jälkeen alkavat suojaus- ja purkutyöt. Asunnon lähtötilanne (=asunnon kunto) kuvataan digitaalikameralla ja siitä tehdään muistio.

Työt alkavat suojaustöillä. Lattiapinnat puhdistetaan ja niiden päälle laitetaan levyt. Levy estää naarmujen sekä kolhujen syntymisen lattiapinnoille töiden aikana. Suojattavia lattiapintoja ovat ne joita joudutaan töiden aikana käyttämään. Asuntoihin rakennetaan myös suojaseinät työalueita erottamaan. Osakkaan tulee tyhjentää työalueena olevat tilat, eteinen, kylpyhuone ja keittiö, kaikista tavaroistaan (urakoitsija irrottaa kalusteet ja kodinkoneet) ja varastoida nämä

7.9.2007

työalueen ulkopuolelle. Osakkaan tulee itse suojata työalueen ulkopuolella olevat tavarat ja esineet. Urakoitsija toimittaa suojausta varten suojamuovia ja teippiä porrashuoneeseen. Työnaikaista pölyä leviää myös työalueen ulkopuolelle. On myös suositeltavaa poistaa asunnosta kaikki arvokkaat esineet sekä tavarat työn ajaksi.

Töiden aloituspäivänä katkaistaan asunnoista vedet ja viemärit. Töiden aikana tulee sähkökatkoksia, joista ilmoitetaan erikseen. Jääkaappi ja pakastin tulee tyhjentää ja pitää poissa käytöstä, koska sähkökatkokset voivat olla pitkiä. Asuntojen vedet ja viemärit toimivat vasta, kun kylpyhuonetilat ovat käyttövalmiita. Urakoitsija järjestää yleiset suihku- ja wc-tilat asukkaille, joita voi käyttää töiden ajan. Asuminen asunnossa on sallittua rakennusaikana, mutta mukavuussyistä on suositeltavaa, että asukas etsii tilapäisen asunnon muualta. Muuttuneet yhteystiedot on ilmoitettava urakoitsijan asiakaspalveluhenkilölle.

Porrashuoneen ilmoitustaululle tulee työmaasuunnitelma. Työmaasuunnitelma sisältää työmaatilojen, konttien, jätelavojen sekä materiaalinäyttelypisteen paikat. Työmaatoimiston sijainti ilmoitetaan myöhemmin. Kaikki yleiset asiat, mitkä koskevat työmaata, ilmoitetaan ilmoitustaululla. Vesikatkot pyritään ilmoittamaan etukäteen, mutta asukkaan on varauduttava myös yllättäviin katkoksiin.

Töiden alettua asunto on työmaa-alue. Työtiloihin pääsy on ehdottomasti kielletty turvallisuussyistä. Porrashuoneessa ja piha-alueilla liikkuesssa on noudatettava erityistä varovaisuutta. Jotta työmaa-alue saataisiin mahdollisimman turvalliseksi, urakoitsija huolehtii työtilojen siisteydestä. Lapsia kannattaa kuitenkin neuvoa kuinka työmaa-alueella tulee liikkua. Työmaa-alue ei koskaan ole täysin turvallinen.

Asukasmuutokset

Jokainen osakas saa materiaalivalintalomakkeen, missä on esitetty uusittavan kylpyhuoneen materiaalit. Materiaaleista on esitetty joitakin vaihtoehtoja, joista osakas voi valita mieleisensä. Osa vaihtoehtoista on lisähintaisia.

Materiaalivalintalomakkeessa on kohta, johon osakas voi kirjata haluamansa lisä- ja muutostyöt kyseisissä tiloissa. Osakas voi myös tehdä erillisen tarjouspyynnön muutoksista. Tarjouspyynnön tulee olla selkeä ja siitä pitää käydä ilmi halutun tuotteen tuotetiedot. Käytämme pääasiassa Starkin valikoimissa olevia kalusteita ja varusteita.

Laatoitusmuutoksista tulee toimittaa selkeä laatoituskaavio silloin, kun laatoituksessa käytetään esim. boordeja, tehosteita, erikoisladontaa, tai montaa eri laattaa. Kohteen laatat ovat Pukkila Oy:n mallistoa. On myös huomioitava, että laatoituksien saumaukset tehdään Maxit Oy:n saumausaineilla. Saumavärit ovat esillä työmaan esittelytiloissa. Muita sauma-ainevalmistajia ei hyväksytä (takuusyyt).

Kaikista laajemmista pohjaratkaisuun ja suunnitelmiin vaikuttavista muutoksista, kuten esim. LVI- ja sähköpisteiden määrä- ja sijaintimuutoksista, väliseinämuutoksista ja kalusteiden sekä kodinkoneiden sijaintimuutoksista vaaditaan suunnitelmat, jotka osakkeen omistajan tulee itse hankkia omalla kustannuksellaan suunnittelijoilta.

Muutoksen laajuudesta riippuen tarjouspyynnön tulee sisältää seuraavat asiakirjat:

- Tarjouspyyntökirje, josta selviää asuntotunnus, osakkeen omistajan yhteystiedot (myös mahdollinen tilapäisosoite) ja tarkkaan yksilöitynä mitä tarjouspyyntö koskee
- Arkkitehtisuunnitelma (pohjakuva sekä seinäkaaviot), josta selviää materiaalit, kalusteet, varusteet, vesikalusteet, lattiakaivot, sähköpisteet ja valaisimet sijanteineen
- Erillinen materiaali-, kaluste- ja varusteluettelo mikäli em. asiat eivät näy suunnitelmasta.

7.9.2007

- Sähkömuutoksista sähkösuunnitelma
- LVI-muutoksista LVI-suunnitelma.

Vaatimukset suunnitelmille (ainakin seuraavat tiedot pitää selvittää suunnitelmista):

ARK-POHJAPIIRUSTUS

- tilan äärimitat
- wc-istuimen, lavuaarin ja lattiakaivon sijaintimitat sidottuna seiniin
- lattialaatan tyyppi (koko, malli, väri), sauman väri (Maxit Oy)
- lattialaatan jakotapa / suhteessa lattiakaivoon

SEINÄPROJEKTIOT

- piirretään kaikista seinistä, joissa on kalusteita, varusteita tai laattakuviota
- seinälaatan tyyppi (koko, malli, väri), sauman väri
- mahdolliset boordit ja laattakuviot mitoitettuna
- laattojen ladontatapa (vaaka-asennus, diagonaaliasennus, tiililimitys)
- ulkokulmien tekotapa
- alakattokorko
- seuraavien kalusteiden ja varusteiden pysty ja vaakasijainti (xy-koordinaatit):
 - kalusteet
 - suihkuseinä, suihkukaappi
 - valaisimet, pistorasiat, muut sähkökalusteet
 - lavuaari, sekoittajahana, pesukoneen hana + poistoventtiili
 - lämmityspatterit, räppipatterit, suihkutanko, suihkusuutin, pidee-suihku
 - putkilinjat
 - tarkastusluukut
 - varusteet (pyyhekoukut yms.)

ALAKATTOPIIRUSTUS

- valaisimien sijainti ja mittatiedot
- tarkastusluukkujen sijainti ja mittatiedot
- alakatonmateriaali
- ylätilan tuuletus

LVI-PIIRUSTUS

- hormista leikkauspiirustus
- katosta tarvittaessa leikkauspiirustus (risteyskohtien selvittäminen, vaikuttaa alakattokorkoon)
- hormin tarkastusluukkujen tyypit ja paloluokat
- mahdolliset äänieristykset
- IV-kanavien lämpö-/ paloeristykset.

Materiaalivalintalomake ja mahdollinen tarjouspyyntö tulee toimittaa päivättynä ja allekirjoitettuna Rakennus Oy Warecon asiakaspalveluhenkilölle materiaalivalintalomakkeessa ilmoitettuun päivämäärään mennessä, muuten urakoitsija tekee asunnossa perusrakan mukaiset työt.

Rakennus Oy Wareco tekee tarjouksen tarjouspyynnön pohjalta ja toimittaa sen osakkeen omistajalle. Hyväksyty tarjous tulee palauttaa Rakennus Oy Warecolle päivättynä ja allekirjoitettuna tarjouksen voimassaoloaikana, muuten urakoitsija tekee asunnossa perusrakan mukaiset työt.

Asukasmuutostarjouksia tehdään 1 kpl / asunto, joten kaikki halutut muutostyöt kootaan yhteen tarjouspyyntöön. Muutostöiden kokonaisuus kannattaa siis miettiä tarkkaan ennen tarjouspyynnön palautusta.

7.9.2007

Muutostyön aiheuttamat ja taloyhtiön hyväksymät työpiirustukset tulee toimittaa urakoitsijalle viimeistään kaksi viikkoa aikaisemmin, kun työt alkavat asunnossa.

Kaikki kalusteet ja varusteet on tilattava urakoitsijan kautta. Osakkaan toimittamia kalusteita ei hyväksytä.

Pois jäävistä töistä ja materiaalista osakas saa hyvityksen asunto-osakeyhtiöltä remontin jälkeen.

Näyttelytilat

Urakkaan sisältyviä materiaaleja ja varusteita voi käydä katsomassa talojen P ja S ala-auloihin rakennetuissa näyttelytiloissa.

Yhteystietoja

Asiakaspalveluhenkilö:

Oili Sjögren, tuotantoinisinööri, asukasmuutokset

Puh. 0400 498 689, fax. 020 741 5255

E-mail: oili.sjogren@wareco.fi

Postiosoite: Rakennus Oy Wareco, Hermannin rantatie 2 B, 00580 HELSINKI

Asuntokorjausosaston käyntiosoite: Työpajankatu 10 A 1, 00580 HELSINKI (1. krs)

Halutessanne voitte ottaa yhteyttä asiakaspalveluhenkilöön muutostöitä ja materiaalivalintoja koskevista asioista arkisin (ma-pe) klo 9.00 – 15.00.

Arkkitehtisuunnittelu (pääsuunnittelija):

Arkkitehtitoimisto Järvi M. Oy

Marketta Järvi

Oravannahkatori 1, 02120 ESPOO

Puh. 09-464 200, 040 7255 251

E-mail: m.jarvi@jarvim.fi

LVI-suunnittelu:

Tubular Oy

Aki Nissinen

Kämnerinkuja 4, 00750 HELSINKI

Puh. 09-454 2170, 040 723 9003, fax. 09-4542 1711

E-mail: aki.nissinen@tubular.fi

Sähkösuunnittelu:

Insinööritoimisto Gridon Oy

Tauno Juutinen

Itäkatu 1-5 D, 00930 HELSINKI

Puh. 09-323 9915, 0400 611 329, fax. 09-323 9916

E-mail: tauno.juutinen@gridon.fi

Rakennus Oy WARECO