

OIT Isännöinti

*Oulun Rakennusvalvonta
Kuivaketju-Rakennuksen käyttö*

26.9.2015

*Mauri Niemelä
Toimitusjohtaja AIT*

OIT - Yritysesittely

- Perustettu 1984 (Oulun Seudun Talokeskus Oy)
- Mauri ja Arja Niemelä omistajiksi 2004 → Nimi vaihtui Oulun Isännöitsijätoimisto Oy:ksi.
- Omistaa Mauri Niemelä 50 %, Arja Niemelä 30 %, Seppo Niemelä 10 % ja Jukka Niemelä 10 %
- Sukupolvenvaihdos käynnistetty 2014 – omistajaksi Jukka Niemelä.
- Henkilökuntaa tällä hetkellä 12
- Palvelee sekä **Isännöinnissä** että **Vuokravälityksessä**
- Liikevaihto noin 1.000.000,00 Eur

Isännöitsijän kokemuksia kosteusvaurioista - käyttäjän velvollisuudet

Rakentaja luovuttaa kohteensa ”isännöitsijälle”

- Rakentamisen aikainen kuivaketju on äärimmäisen tärkeä
- Emme voi vaikuttaa rakentamisajan ratkaisuihin, laatuun, detaljeihin, kuivaketjuun
- Kaikki suunnittelu-, rakennus- ja käyttövirheet rakentamisen ajalta siirtyvät tuleville omistajille ja isännöitsijän käsiin
 - Toivottavasti saamme osan kiinni takuu- ja vastuuajana
- Viimeisten kahden vuosikymmenen aikana ei rakentamisen laadussa ole tapahtunut isoa muutosta parempaan
 - PL elinkaarikohteet.
 - Elinkaarikohteiden laadukas ja hallittu toteuttaminen osoittaa, että osaamista on, jos on halua tai pakko.
- Grynderikohteissa kulminoituu nopea, helppo, halpojen materiaalien, huolimattoman työn ja aliurakoitsijoiden ketjuttamisen mahdollistama SÄÄSTÖRAKENTAMINEN, jolla petataan mahdollisimman hyvää katetta rakentajalle.
 - En mielelläni yleistäisi, mutta en oikein voi muuta.
- Rakennusvaiheen tarkkailijan valinta voi hieman parantaa laatua, jos tarkkailija on osaava ja hoitaa työnsä mallikkaasti ja raportoi osakkeenmerkitsijöille.
 - Toivoisin ehdottomasti jokaiseen gryndauskohteeseen tarkkailijan valintaa

ISÄNNÖITSIJÄN KOKEMUKSET KOSTEUSVAURIOISTA RAKENTAJAN JÄLJILTÄ

- Takuuaikana yleiset kosteusvauriot aiheutuvat:
 - Autohallien ja pihakansien vesieristyksen puutteista
 - Huolimattomasta työstä, detaljien suunnittelemattomuuksista / rakennusvirheistä, kun valvonta ja opastus ei ole pelannut rakennusvaiheessa
 - Terassiratkaisujen vesieristyksen puutteista
 - Kaivot viedään vesieristeiden ja lämpöeristeiden läpi väärin
 - Monimuotoisten vesikattojen yksityiskohdista, ylösnostoista ja luukkujen kohdalta syntyy vesivuotoja ja kosteusvaurioita
 - Kattopollarit virheellisiä ja aiheuttavat vesivuotoja
 - Ilmastointien säätö tehty väärin tai työmaakopissa. Aiheuttaa kosteus- ja sisäilmaongelmia
 - Viemärien asennuksissa puutteita
 - Tuuletusviemärien ”ilmalukkoja” virheellisten asennusten seurauksena = hajuhaitta ja viemärien vaurioitumisriski, sisäilmaongelma
 - Viemärit tehty joskus 90°:n kulmilla ja pystyputkessa eri suunnista tulevat viemärit kohdakkain. Tukoksia syntyy ja korjaus on tehtävä
- Salaojien asennusvirheet aiheuttavat alapohjan kosteusongelmia
- Rivitaloissa alapohjan ja seinärakenteen välistä aiheutuu ilmavuotoja, jotka vaikuttavat sisäilmaan

KÄYTTÄJÄN VELVOLLISUUDET -ASUMINEN

- Tulisi asua huolellisen miehen tavoin
- Ilmastointi tulee olla päällä. Säästösyistä ei sammuteta konetta tai teipata kanavia tukkoon.
- Lattialämmitys tulee olla päällä märkätiloissa
- APK:n ja pesukoneen hanat tulee sulkea, kun koneet eivät ole päällä. Koneita ei saa jättää päälle, jos et ole kotona
- Pesuhuoneen lattialla ei saa olla irtovaatteita tai mattoja, jotka vesivuodon yhteydessä voivat mennä lattiakaivon päälle
- Vuotokaukalo on oltava kaikkien pesukoneiden ja kylmälaitteiden alla
- Tuuleta asunto päivittäin ja huolehdi, että korvausilmareitit ovat auki
- Kuivata pyykit kuivaushuoneessa tai kylpyhuoneessa, ei asuintiloissa

OSAKKAAN MUUTOSTYÖT 1

- Ilmoita muutostyöstä lain ja yhtiön ohjeiden mukaan
 - Isännöitsijä antaa tarvittavat tiedot ja tärkeät detaljitiedot yhtiön vanhoista rakenteista, putkistoista, viemäreistä, lattiakaivoista jne.
- Muutos- ja korjaustyöt on tehtävä hyvää rakennustapaa ja yhtiön määrittelemiä muita ehtoja noudattaen
- Muutostyössä yhteistyö on ehdottoman tärkeää, joka parantaa korjauksen laatua
 - Muutostyön asianmukainen dokumentointi ja valvonta on omistajan ”oikeusturva”, joka realisoituu myyntitilanteessa.
 - 100 euron säästö, joka korjausaikana tuntuu merkittävältä, on pieni kulu myyntitilanteessa, jos paperit ovat epäselvät aiemmin tehdystä korjauksesta
- Isännöitsijä on osakkaiden avustaja muutostyön aikana, kun asia on oikein ymmärretty

OSAKKAAN MUUTOSTYÖT 2

- Hoida huoneistoasi hyvin pitkällä tähtäimellä
- Ennakoi muutostyöt ja ota huomioon myös yhtiön tulevat hankkeet
- Käytä vain hyviä suunnittelijoita ja hyviä, vastuullisia ”korjausmiehiä” ja -liikkeitä
 - Yhtiön nimeämä valvoja ei ole kiusantekijä, vaan auttaa sinua ja sinun omaisuutesi parantamista tässä hankkeessa
 - Valvojalla on tästä yhtiöstä ja aiemmista korjauksista paljon tietoa, jota sinä saat samalla hinnalla käyttöösi

LOPUKSI

- Hyvä ja vastuullinen rakentaja sekä hyvä ja aktiivinen isännöitsijä ovat kullan arvoisia sinulle osakkeenomistaja
- Kaipaam rakentajilta oikeaa asennetta ja laadukasta tekemistä, kun ostajille rakennetaan KOTEJA.
 - Te osaatte, kun haluatte!
- Osakkeen ostajien tulisi aina valita RAKENNUSVAIHEEN TARKKAILIA gryndauskohteeseen.
 - Kulu on noin 80-250 euroa / asunto, mutta myöhemmin lakimiehen ja tavarantarkastajan kustannus riitatilanteissa on moninkertainen
- Ottakaa hyvä ja aktiivinen isännöitsijä kaveriksi hoitamaan yhteistä omaisuutta. Älkää ottako halpaa ja halutonta isännöitsijää kirjaamaan asioita, ja silkkihansikkain suojelemaan rakentajaa takuu- ja vastuuaihana.
 - Isännöitsijän tulee toiminnallaan tuottaa teille lisäarvoa ilman potkimista

Yhteystiedot:

OIT Isännöinti

Mauri Niemelä
Toimitusjohtaja AIT
p. 08 4152 5000

