

Asunto Oy Apilanpelto

Asunto Oy Apilanpellon onnistuneeseen putkiremonttiin ovat vaikuttaneet pääurakoitsijan (RAK+ LVI) kannalta mm. seuraavat seikat:

1. Isännöitsijän (Pekka Aalto) rautainen ammattitaito

- tarjouskilpailun jälkeen kaikki tarjoajat kutsuttiin esittäytymään As Oy:n väelle, jossa kerrottiin oman tarjouksensa sisältö ja toimintatavat, sekä urakka-aika. Kerrottiin myös referenssit. Pääpaino tilaisuudessa oli työnaikainen asuminen ja mahdolliset asumishaitat.
- tilaisuuden jälkeen saimme kutsun urakkaneuvotteluun , jossa täsmennettiin urakan sisältöä. Tilaisuudessa oli läsnä hallituksen jäseniä, isännöitsijä ja suunnittelijat.
- tarjouksemme tarkennettiin neuvottelussa sovitulla tavalla.
- isännöitsijä kutsui jälleen hallituksen kokoon, jossa muokattiin urakkasopimukseen liittyvät asiat
- urakkasopimuksen sisältö saatiin valmiiksi, yksikköhintoineen, jonka jälkeen sopimus allekirjoitettiin
- Pekka Aalto kutsui toistamiseen yhtiön kokoon, jolloin pidettiin asukasinfo. Tilaisuudessa käytiin läpi kokonaisuudessaan vielä kertaalleen urakan sisältö, aikataulu, yksikköhintoja. Tilaisuudessa jaettiin puheenvuoroja, joita oli yllättävän vähän, koska Pekka Aalto oli tiedottanut yhtiötä lähes kaikilta tarvittavilta osin.
- Asukasinfossa jaettiin osakkaille allekirjoitettaneen kirjoittama kirja ”Putkiremontti, Aukkaan selviytymisopas” www.kiinkust.fi.
- Informaatiotilaisuudessa esiteltiin toteuttamiseen liittyvä henkilöstö
- Aikataulu vahvistettiin

2.Suunnittelu ja valvonta

- kohteen suunnittelu oli selkeää ja toteutuskelpoista, lähes muutoksitta
- tarvittavat suunnitelmiin liittyvät kyselyt ja muutokset on toimitettu välittömästi.
- valvonta on ollut ammattitaitoista. ns. ”roikkuvia asioita” ei ole päässyt syntymään, vaan asiat on käsitelty ja päätetty välittömästi, valvojan ja isännöitsijän toimesta ja ne on kirjattu työmaakokouspöytäkirjaan.
- suunnittelun ja valvonnan osuus putkiremontin onnistumisessa on ollut saumatonta

3. Asukasyhteistyö ja myötävaikuttaminen

- Asukasyhteistyössä on noudatettu, ennalta (infot) sovittuja menetelmiä
- Suuri kiitos projektin onnistumisesta kuuluu Näsin työväelle. Asukasyhteistyö , työväen ja asukkaiden kesken on ollut päivittäistä. Kohde on pidetty siistinä. Asukasta on opastettu päivittäisissä rutiineissa. Työporukka on valikoitua ja ”asiakaspalveluhenkistä”.
- Huoneistokohtaisessa aloitus- / purkukatselmuksessa käydään asukkaan kanssa työn kulku läpi , vielä kertaalleen.
- Työn alkaessa huoneistojen oviin kiinnitetään huoneisto- / valvontakortit, jotka toimivat oppaana eri osapuolille
- Tilaajan ja toteuttajien myötävaikuttaminen on luonut positiivisen leiman koko projektiin
- työt ovat pysyneet aikataulussa kaikilta osin
- negatiivista palautetta ei ole tullut, putkiremonttityömaan luonteesta huolimatta, lähes ollenkaan. Negatiivisen palautteen määrä, on 1.4 % koko kohteen huoneistoista, joka on tullut pääurakoitsijan tietoon. Tämä palaute on ns. ”vaikea tapaus”, joka on hoidettu hyvässä hengessä, erikoispalveluna isännöitsijän ja valvojan ohjeiden mukaan.

4. Urakkamuoto

- Näsin Vesijohtoliike Oy toimii pääurakoitsijana kohteessa. Urakkasopimuksen sisältönä on rakennustekniset työt, johon kuuluu lvis - aputyöt ja kylpyhuonesaneeraukset ja lvi-työt , johon kuuluu käyttövesijohtojen uusiminen, iv-työt, sekä vesikalusteiden uusiminen.
- Näsillä toimii lisäksi projektisihteeri, joka opastaa asukkaita tarvittaessa asunnon lisäkunnostuksessa / kalustuksessa.
- Kohteen pystyviemärit pinnoitetaan. Tilaaja on tehnyt suoraan pinnoitusurakan Uudenmaan Putkipinnoitus Oy:n kanssa. Tämä urakka on alistettu pääurakkaan. Kuten myös sähköurakka TK- Sähkö Oy:n kanssa.
- Pinnoittaminen / sähköurakka on sujunut moitteettomasti pääurakan kanssa.
- Kohteessa on hinnoiteltu erikseen laattatyöt materiaaleineen, jonka osakas maksaa erikseen ja saa mahdollisuuden kotitalousvähennykseen. As Oy paketissa on kph: n pinnoitteet vedeneristykseen asti.
- jokaisen asunnon osalta tehdään työn valmistuttua erittely tehdyistä töistä, joka palvelee jatkossa huonekorttina.

Rakentavin terveisin: Ilari Siekkinen , työpäällikkö Näsin Vesijohtoliike Oy
040 8669505 www.nasinvjl.fi ilari.siekkinen@nasinvjl.fi

kirjoittajan kotisivut:

www.paikatkuuntoon.com ilari@paikatkuuntoon.com