

Opinnäytetyö (AMK)

Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan koulutus, rakennusmestari

2018

Mikko Heininen

VUOSITAKUUKORJAUKSET OMAPERUSTEISESSA KOHTEESSA

YIT Rakennus Oy:n Asunto Oy Turun Tyyki

OPINNÄYTETYÖ (AMK) | TIIVISTELMÄ

TURUN AMMATTIKORKEAKOULU

Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan koulutus, rakennusmestari

2018 | 39 sivua, 5 liitesivua

Mikko Heininen

VUOSITAKUUKORJAUKSET OMAPERUSTEISESSA KOHTEESSA

YIT Rakennus Oy:n Asunto Oy Turun Tyyki

Opinnäytetyössä käsitellään vuosikorjausten tekoa asunto-osakeyhtiöissä. Työn päätavoitteena on selvittää esimerkkikohteen perusteella vuosikorjauksien suorittamista YIT Rakennus Oy:ssä, jotta se voisi kehittää vuosikorjausprosessia paremmin asiakkaiden tarpeita vastaavaksi.

Esimerkkikohteenä käytetään asunto-osakeyhtiö Turun Tyykissä keväällä 2018 tehtyjä vuositakuukorjauksia. Työssä käydään läpi korjauksiin liittyvää lainsäädäntöä sekä korjausprosessin eri työvaiheita. Opinnäytteessä keskitytään kohteessa havaittujen virheiden tarkastuksiin sekä niiden laadukkaaseen ja asiakaslähtöiseen korjaamiseen.

Opinnäytetyö kirjoitettiin asunto-osakeyhtiö Turun Tyykin vuosikorjausten päättymisen jälkeen. Kirjoittaja on toiminut kohteessa vuosikorjausten aikaan työnjohtoharjoittelijana.

ASIASANAT:

vuositarkastuskokous, vuositakuukorjaus, laadunvalvonta, laadunvarmistus

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Bachelor of Construction Management

2018 | 39 pages, 5 pages in appendices

Mikko Heininen

ANNUAL WARRANTY MAINTENANCE IN A PROPERTY DEVELOPMENT BASED BUILDING

YIT Construction Ltd's housing cooperative Turun Tyyki

This thesis describes annual maintenance concerning condominiums. The main goal of the thesis is to explain how annual maintenance is performed in the YIT Construction corporation using examples so that the process could be transformed to be more customer friendly.

The example site is based on the warranty annual maintenance of the Tyyki condominium located in Turku that was made in the spring of 2018. The thesis gives an insight to both the legislation concerning annual maintenance and the stages of it, focusing on verifying reported issues and their thorough and customer friendly-repairing.

The thesis was written after the annual maintenance of the condominium was finished. The writer has worked as a foreman trainee on the site.

KEYWORDS:

annual maintenance assembly, warranty annual maintenance, supervision of quality and quality assurance

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	6
2 VUOSITAKUUKORJAUKSET	8
2.1 Vuositarkastuksen kokouskutsut	8
2.2 Korjausten suunnittelu	9
2.3 Vuositarkastuskokous	10
2.4 Korjausten suorittaminen	12
2.5 Korjausten laatuvaatimukset	14
2.6 Korjausten laadunvarmistus	18
2.7 Korjausten loppuraportointi	19
3 ASUNTO OY TURUN TYYKIN VUOSITAKUUKORJAUKSET	20
3.1 Vuositarkastuksen kokouskutsut	20
3.2 Korjausten suunnittelu	20
3.3 Vuositarkastuskokous	22
3.4 Korjausten suorittaminen	23
3.5 Korjausten laatuvaatimukset	25
3.6 Korjausten laadunvarmistus	32
3.7 Korjausten loppuraportointi	33
4 OMA OSAAMISTASO JA KEHITTÄMISTARVE	35
5 YHTEENVETO	36
LÄHTEET	38

LIITTEET

- Liite 1. Kokouskutsu
- Liite 2. Esityslista
- Liite 3. Asunnon vuositarkastuslomake
- Liite 4. Vuosikorjausten kuittauslomake

KUVAT

Kuva 1. Asunto Oy Turun Tyykin julkisivu	7
Kuva 2. Kiinteistön sijainti	7
Kuva 3. Aikajana vuosikorjauksen vaiheista	8
Kuva 4. Uuni vinossa, oven värivirhe ja uuninaluslaatikon sulkeutuminen	27
Kuva 5. Kylpyhuoneen kalustevaurio	28
Kuva 6. Kylpyhuoneenkalusteen kosteusvaurio	29

TAULUKOT

Taulukko 1. Asunto Oy Turun Tyykissä ilmoitetut virheet	21
---	----

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön tarkoituksena on perehtyä vuositakuukorjausprosessin eri työvaiheisiin sekä siihen liittyvään lainsäädäntöön. Työssä käsitellään vuositakuukorjauksiin liittyvät työvaiheet läpi töiden etenemisjärjestyksessä. Opinnäytetyötä voidaan käyttää toimintaohjeena takuukorjauksista vastaaville henkilöille, ja sen avulla voidaan vuosikorjausprosessia kehittää asiakaslähtöisemmäksi.

Vuositakuukorjauksiin perehtymällä saa hyvän käsityksen, kuinka rakentamisen laatua voidaan kehittää, kun vuosikorjauksista saadut tiedot viedään käyttöön työmaalle. Näin voitaisiin säästyä kalliiden ja aikaa vievien virheiden korjaamisilta sekä löytää toimivia tapoja vuositakuukorjausprosessin läpivientiin.

Opinnäytetyö tehdään Turun ammattikorkeakoululle. Opinnäytetyön toimeksiantajana on YIT Rakennus Oy, jota kiitän mahdollisuudesta opinnäytetyön suorittamiseen. Idea opinnäytetyöhön syntyi vähitellen työnteen yhteydessä YIT:n vuosikorjausyksikössä, jossa toimin opintojen ohella työnjohtoharjoittelijana vuosikorjausmestarin apuna.

Opinnäytetyön kohteena on YIT Rakennus Oy:n omaperusteisesti rakennuttama asunto Oy Turun Tyyki (kuva 1). Se sijaitsee Turun kaupungin 81. kaupunginosassa, korttelissa 23, tontilla 28, osoitteessa Raunistulantie 43, 20330 Turku (kuva 2). Rakennus on valmistunut vuonna 2017 omistustontille, joka on pinta-alaltaan 1 590 m². Rakennuksessa on neljäkymmentä 24–46 m²:n kokoisia huoneistoja viidessä kerroksessa. Kohteen arkkitehtisuunnittelun on tehnyt Schauman Arkkitehdit Oy.

YIT on suurin suomalainen ja merkittävä pohjoiseurooppalainen rakennusyhtiö, joka kehittää ja rakentaa asuntoja, toimitiloja sekä kokonaisia alueita. Tämän lisäksi se on myös infrarakentamisen erikoisosaaja sekä päällystäjä. YIT:llä on toimintaa yhdessätoista eri maassa esimerkiksi Suomessa, Venäjällä, Skandinaviassa, Baltiassa, Tšekissä, Slovakiassa sekä Puolassa. 1.2.2018 YIT Oyj yhdistyi Lemminkäinen Oyj:n kanssa, ja tällä hetkellä uuden YIT:n palveluksessa työskentelee lähes kymmentuhatta ammattilaista. Vuonna 2017 YIT:llä aloitettiin yli 9 000 kodin rakentaminen Suomessa, Venäjällä, Baltiassa, Slovakiassa, Tšekissä ja Puolassa. (YIT Oyj 2018.)



Kuva 1. Asunto Oy Turun Tyykin julkisivu



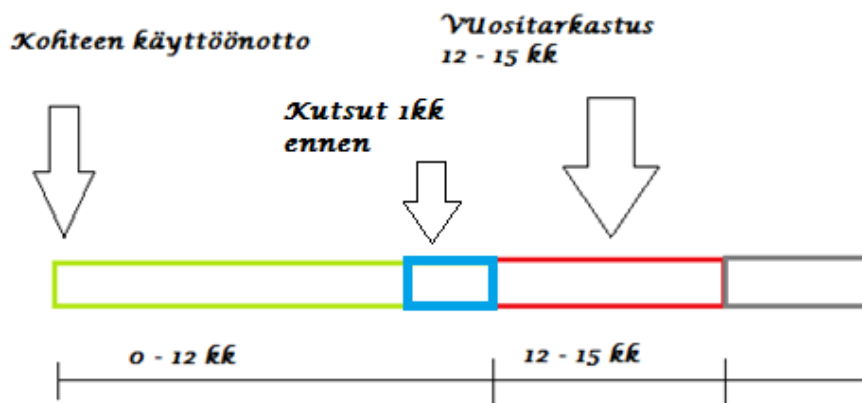
Kuva 2. Kiinteistön sijainti

2 VUOSITAKUUKORJAUKSET

Uusissa asunto-osakeyhtiöissä pidetään rakennuttajan toimesta vuositarkastus noin vuoden kuluttua kiinteistön käyttöön otosta. Vuositarkastuksessa on tärkeää havainnoida asunnoissa ja kiinteistössä ilmenneitä virheitä. Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan rakennusurakoitsijalla on velvollisuus korjata rakentamisen aikana syntyneet virheet ensimmäisen vuoden ajan sekä vakavat virheet 10 vuoden ajan. (YSE 1998.)

2.1 Vuositarkastuksen kokouskutsut

Asunto-osakkeiden vuositarkastus aloitetaan lähettämällä osakkaille kokouskutsut vuositarkastuskokoukseen (YIT Oyj 2015). Kutsut vuositarkastuskokoukseen tulee toimittaa osakkaille eli ostajalle, asuntoyhteisölle ja vakuuden antajalle vähintään yhtä kuukautta (kuva 3) ennen vuositarkastuskokouksen ajankohtaa. (Asuntokauppalaki 1994/843, 4. luvun 18. §.)



Kuva 3. Aikajana vuosikorjauksen vaiheista

Osakkaille lähetettävään vuositarkastuksen kokouskutsuun liitetään mukaan seuraavat asiakirjat (YIT Oyj 2015):

- kutsu
- esityslista
- viittaus asuntokauppalakiin
- asunnon tarkastuslomake
- tarkastuslomake ja palautusohje
- huoneiston pohjakuva (myyntipohjakuva)
- palautuskuori.

2.2 Korjausten suunnittelu

Ennen vuositarkastuskokousta on hyvä pitää rakennusliikkeen sisäinen aloituskokous, johon osallistuu vuosikorjaustyönjohtaja, kohteen työpäällikkö ja vastaava mestari. Kokouksessa käydään läpi asuntojen- ja yleistentilojen palauttamat tarkastuslomakkeet sekä päätetään, miten ja kenen toimesta myymättömien asuntojen tarkastus suoritetaan. Aloituskokouksessa tarkistetaan reklamaatioiden korjausvastuu ja tehdään alustava arvio vuosikorjausten suuruudesta. (YIT Oyj 2015.)

Kokouksen jälkeen laaditaan suunnitelma tulevista korjauksista asunnontarkastuslomakkeista saatujen tietojen perusteella. Suunnitelmassa huomioidaan riittävä aikataulu korjausten suorittamiselle ja laaditaan korjauslistat vuosikorjauksia suorittaville työntekijöille. (YIT Oyj 2015.)

Hyvällä korjausprosessin suunnittelulla voidaan vaikuttaa merkittävästi asiakastyytyväisyyteen, sillä asunnonostajan tyytyväisyys on riippuvainen siitä, kuinka tyytyväinen hän on suunnittelun laatuun, ja saamaansa palveluun. Ihannetapauksessa asiakas on tyytyväinen uuteen kotiinsa ja saamaansa palveluun, eikä negatiivisia ja ristiriitaisia tilanteita synny, tai ne ovat helposti korjattavissa. Kuitenkin virheitä, näkemyseroja ja pettymyksiä voi syntyä korjaustöiden aikana, joten olisi hyvä varautua vaikeiden tilanteiden sujuvaan hoitamiseen, sillä oikeilla menettelytavoilla on mahdollista muuttaa asiakkaan kokemus hyväksi. (Rakennusteollisuus RT ry 2015.)

2.3 Vuositarkastuskokous

Uusien asuntojen vuositarkastuksesta on säädetty asuntokauppalaissa. Vuositarkastuksen tarkoituksena on todeta asunnoissa ja kiinteistön muissa osissa ilmenneet virheet. Jotta virheet tulee todetuiksi, tulee myyjän eli rakennuttajan järjestää vuositarkastuskokous kahdestatoista viiteentoista kuukautta (kuva 3) sen jälkeen, kun rakennusvalvonta on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi. Vuositarkastuksessa ilmenneet virheet ja puutteet korjataan vuositakuukorjauksena. (Asuntokauppalaki 1994/843, 4. luvun 18. §.)

Osakkaiden tulee ilmoittaa kaikki havaittavissa olevat virheet vuositarkastuskokouksessa. Kunnossapitovastuu määrää ilmoitettavista virheistä niin, että huoneiston omistaja ilmoittaa huoneiston virheet ja taloyhtiön vastuulla on ilmoittaa yhtiölle kuuluvista virheistä. (Rakennusteollisuus RT ry 2018.)

Asuntokauppalain ja sen velvoittavan pykälän tarkoitus on asunnonostajan turvaaminen. Asunnonostajalla ja taloyhtiöllä on käytännössä vuosi aikaa havaita virheet sekä puutteet ja reklamoida niistä perustajaosakkaalle vuositarkastuksen yhteydessä. (Kiinteistöalan Kustannus Oy 2018.)

Myyjä ei vastaa vuositarkastuksen jälkeen havaittavista virheistä, jotka olisi pitänyt havaita vuositarkastuksessa eikä asiasta ole reklamoitu kohtuullisessa ajassa. Myyjä ei ole vastuussa vuositarkastuksen jälkeen löydettyistä virheistä, jos:

- Kyse on virheestä, joka olisi pitänyt havaita vuositarkastuksessa, eikä siitä ole silloin reklamoitu.
- Vuositarkastuksen jälkeen on havaittu tai olisi pitänyt havaita myyjän vastuulle kuuluva virhe, mutta sitä ei ole reklamoitu kohtuullisessa ajassa.
- Vika tai korjaustarve on aiheutunut rakennuksen, huoneiston tai pihalueen kulumisesta, käytöstä tai käyttö- ja huoltovelvoitteiden laiminlyönnistä.
- Rakennusosan tai -materiaalin/kojeen tai laitteen käyttöikä on kulunut umpeen. Ellei laadusta ole erikseen sovittu, on rakentamisessa käytettyjen materiaalien vastattava ominaisuuksiltaan tavanomainen hyvää laatua.
- Kyse on virheestä, joka on ollut ostajan tiedossa ennen kauppaa.

- On kulunut 10 vuotta taloyhtiön hallinnon luovutuksesta. (Rakennusteollisuus RT ry 2018.)

Vuositarkastuskokouksessa käsitellään yleensä vain yhteisistä tiloista ilmoitettuja virheitä. Yksityisasuntojen virheitä käydään läpi vain, jos taloyhtiö tai yksittäinen osakas sitä vaatii (YIT Oyj 2018). Vuositarkastuskokous voidaan pitää myös urakoitsijan poissa ollessa, jos tilaisuudesta on sovittu ja ilmoitettu ennalta (YSE 1998 76§).

Vuositarkastuksesta on laadittava aina lain edellyttämä pöytäkirja myyjän toimesta. Pöytäkirjaksi riittää ostajalta saatu ilmoituslomake. Tärkeintä on, että asiakirjasta ilmenee ainakin seuraavat tiedot (Rakennusteollisuus RT ry 2018.): Lista

- Mikä tarkastus on kysymyksessä ja tarkastuksen kohde
- Milloin, missä ja kenen pyynnöstä tarkastus pidetään
- Tarkastuksen sopimuksenmukaisuuden toteaminen
- Tarkastuksessa läsnä olleet sopijapuolet, heidän mahdolliset edustajansa ja asiantuntijansa sekä tarpeen vaatiessa muutkin tarkastukseen osallistuneet henkilöt
- Tarkastuksen tulos
- Asianomaisten vaatimukset ja vastineet
- Suoritettaviksi määrätyt toimenpiteet määräaikaan
- Miten pöytäkirja tarkistetaan ja allekirjoitetaan. (YSE 1998 76§).

Tarkastuksessa havaittavien virheiden lisäksi pöytäkirjaan merkitään ostajan ja asuntoyhteisön ilmoittavat virheet. Ostajalle on varattava mahdollisuus tarkastaa pöytäkirja ja esittää pöytäkirjaa koskevat huomautukset kolmen viikon kuluessa pöytäkirjan saamisesta. (Asuntokauppalaki 1994/843, 4. luvun 18. §.)

2.4 Korjausten suorittaminen

Korjaustyöt suoritetaan vuositarkastuskokouksessa ilmoitettuna ajankohtana. Ensimmäinen toimenpide on tiedottaa taloyhtiötä tulevista korjauksista. Tähän hyväksi koettu tapa on laittaa esimerkiksi yleisten tilojen ulko-oviin tiedote, jossa ilmoitetaan korjaustöiden aloittamisesta yhtiössä. (YIT Oyj 2015.)

Huoneistossa tehtävistä korjauksista on hyvän tavan mukaista jättää ilmoitus asukkaalle ennen korjaus-, huolto- tai tarkastustoimenpiteitä, mielellään viikkoa aiemmin. Huoneistossa käynnin jälkeen on hyvä tavan mukaista jättää ilmoitus, missä mainitaan käynnistä, milloin on käynyt, kuka on käynyt ja tehdyt toimenpiteet. Tässä kohtaa on tärkeää muistaa mainita, jos korjaustyöt huoneistossa jatkuvat myöhemmin, sekä mahdollinen ajankohta, jos se on tiedossa. (YIT Oyj 2015.)

Yleisavaimen käytöstä korjaustöissä on oltava ehdottoman tarkkana. Avain ei saa joutua missään vaiheessa ulkopuolisten saataville. Kerrostaso-ovia ei myöskään saa jättää auki, jos korjaushenkilöstö ei ole paikalla. Isännöitsijän tehtävä on luovuttaa yleisavain aliurakoitsijoille. (YIT Oyj 2015.)

Korjauksia tehdessä on hyvä huomioida, että korjaustoimenpiteitä tehdään asutussa huoneistossa. Jos korjauksista muodostuu pöly- tai meluhaittaa, on ehdottoman tärkeää muistaa pölyn- ja melunhallinta sekä tarvittaessa tehdä erilliset pölyn- ja melunhallintasuunnitelmat. Suurta pölyä ja melua aiheuttavista työvaiheista kannattaa tiedottaa asukkaalle etukäteen. Asukkaille kannattaa tiedottaa myös, että korjauksien ajaksi asukkaan tavaroita voidaan joutua siirtämään ja laite tai tila poistamaan kokonaan käytöstä määräajaksi. (YIT Oyj 2015.)

Ehdottoman tärkeää on varmistaa henkilötietojen käsittelyä koskeva EU:n tietosuojasetus. Työskentelyn aikana henkilötietoja on käsiteltävä luottamuksellisesti. YIT:llä toimihenkilöt ovat suorittaneet YIT:n oman tietosuojasioita koskevan perehdytyksen. (YIT Oyj 2018.)

Korjaustöiden aikana YIT:n vuosikorjaukseen kuuluvat vain ne viat, jotka kuuluvat vuosikorjausten alaisuuteen. Muun muassa seuraavia virheitä tai puutteita ei luokitella asuntokauppalain mukaan korjausvastuun alaisuuteen.

- käytöstä aiheutuva normaali kuluminen
- huoltotoiminta, joka kuuluu taloyhtiölle
- huolto- ja kunnossapitotyöt, jotka kuuluvat asukkaan vastuulle
- auringon paisteesta johtuvat värimuutokset
- vahingosta tai ilkeväkälästä johtuvat korjaukset
- kiinteistön täysarvovakuutuksen piiriin kuuluvat korjaukset
- rakennusosien-, materiaalien tai laitteiden käyttöiän umpeen kuluminen sekä kiinteistön irtaimisto. (YIT Oyj 2015.)

Vuosikorjausprosessista tulisi tehdä asiakkaalle mahdollisimman sujuva, sillä siten voidaan vähentää reklamoinneista aiheutuvia kustannuksia. Asiakkaan kokemaan korjausprosessin sujuvuuteen vaikuttaa suuresti, tehdäänkö korjaukset ajallaan ja yhdellä kertaa. Asiakkaalle tulisi tiedottaa ajoissa myöhästelystä tai havaituista ongelmista sekä tiedottaa korjausten etenemisestä. Yrityksen tulisi käsitellä puutteet ja asiakkaiden valitukset palvelulähtöisesti. (Rakennusteollisuus RT ry 2015.)

2.5 Korjausten laatuvaatimukset

Korjauksissa tulee noudattaa hyvää rakennustapaa, joten korjausten laadunvalvonnassa seurataan RYL:n eli rakentamisen yleisten laatuvaatimusten ehtoja. Suoritettujen korjaustöiden laatu tulee teknisesti vastattava uuden tasoa. Seurattavia rakentamisen yleisiä laatuvaatimuksia RYL-julkaisuja ovat:

- KorjausRYL julkisivut
- MaaRYL 2010
- RunkoRYL 2010
- MaalausRYL 2012
- SisäRYL 2013
- KorjausRYL Esiselvitykset ja purkaminen
- TalotekniikkaRYL 2002
- KiinteistöRYL 2009
- InfraRYL-käsikirjat 1 - 4. (Rakennustieto Oy 2018.)

Oviin liittyvät virheet

Suorakulmaisuusvirhe aiheuttaa ovelle käyntiongelmia, eikä oven tiiveys ole silloin suunnitelmien mukainen. Virhe voidaan korjata säätämällä karmeja pienissä määrin sekä tarvittaessa kynnystä voidaan nostaa. Toinen vaihtoehto on, että karmi irrotetaan ja asennetaan uudelleen valmistajan ohjeiden mukaan. (Nissinen 2013.)

Ikkunoihin liittyvät virheet

Suorakulmaisuusvirhe aiheuttaa ikkuna puitteen toimimattomuuden, eikä sisäpuitteen osalta tiiveys täytä silloin sille asetettuja laatuvaatimuksia. Sisäpuitteen tiiveys voidaan testata paperikokeella. Kokeessa ikkuna avataan ja puitteen yli laitetaan paperiarkki siten, että arkin toinen reuna tulee näkyville. Kun on varmistettu, että paperi ei ole lukituksen kohdalla, suljetaan ikkuna niin, että paperi jää puitteen ja karmin väliin. Tämän jälkeen paperiarkkia vedetään sisäänpäin seuraten paperin liikkuvuutta. Ikkunan tiiveys on kunnossa, jos paperiarkki liikkuu hieman ahdistuen, ei liiku ollenkaan tai jos se repeää vedettäessä. Jos paperiarkki liukuu vapaasti pois välistä, tiiveys ei ole kunnollinen ja ikkuna tarvitsee säätöä. (Freenium Media Oy 2018.)

Laatoitukseen liittyvät virheet

Laattojen ja saumojen värivirheet todetaan laatumäärittämissä mukaisesti. Vika laatoituksessa luokitellaan havaittavaksi, jos se näkyy normaalivalaistuksessa puolentoista metrin tarkasteluetaisydeltä. Jos laattojen epäillään olevan irti pohjastaan, tarkastetaan laatat koputtelemalla läpi, jolloin irti olevat laatat antavat ontton koputusäänen. (Nissinen 2013.)

Laattasaumojen suoruus tarkastetaan silmämääräisesti. Tarvittaessa apuna voidaan käyttää erillistä linjalautaa, mutta samalla varotaan vaurioittamasta valmiita pintoja. Vajaa laattasaumausta korjataan poistamalla vanha saumalaasti korjattavalta alueelta ja saumaamalla uudelleen. Vanhaa laatoitusta purettaessa saumat avataan poistettavan laatoituksen ympäriltä ja laatat poistetaan. (Nissinen 2013.)

Lähtökohtaisesti pyritään säilyttämään olemassa oleva vedeneriste ehjänä. Tarvittaessa alusta puretaan niiltä osin, että saadaan uudelle tasoitteelle, vedeneristeelle, kiinnitysllaastilla ja laatalle riittävä korkeus. Purettavan alueen ympäriltä puhdistetaan ehjäksi jääneiden laattojen reunat saumalaastista. Uusittava laatoitus asennetaan vanhan laatoituksen kanssa samaan korkeusasemaan. (Nissinen 2013.)

Märkätilojen korjauksessa varotaan vaurioittamasta vedeneristystä. Purkutöiden yhteydessä tulee aina varmistaa vedeneristysten kunto ja tarvittaessa vedeneristys uusitaan. Vedeneristys tulee aina korjata kohteessa käytetyllä saman tuoteperheen tuotteella ja asentaa eristys valmistajan ohjeiden mukaisesti. Vedeneristysten tekijällä on oltava VTT- sertifikaatti. (Nissinen 2013.)

Laatoitustyön pohjan tasaisuus ja kaatojen toimivuus on laatoitustyön lähtökohtana. Lattiakaatojen kaltevuudet tarkastetaan vatupassilla. Kaivon vieressä kaltevuus on oltava 1:50, eli 1 senttimetri 50 senttimetrin matkalla, muualla 1:80 tai 1:100, eli 1 senttimetri 80 senttimetrin matkalla tai 1 senttimetri 100 senttimetrin matkalla. (Nissinen 2013.)

Lattiaan liittyvät virheet

Parkettilattian särmien on oltava ehjät ja yhdenmukaiset, parketin pinnalla ei saa olla jälkiä eikä värivääristymiä. Yleisulkonäöltä parketin on oltava yhdennäköinen, pinnalla ei saa olla reikiä, naarmuja ja tummentumia. Lakatun parkettipinnan on oltava sileä ja yhdenmukainen. Valmiiksi lakatussa parketissa pinnassa sallitaan normaalit saumat. Yhden millimetrin rakoja sallitaan yksi kappale viidellätoista neliometrillä. Haitallinen narina parketissa ei ole sallittua. (Nissinen 2013.)

Parketin arvioinnissa on tärkeää huomioida UV-valo ja aika asennuksesta, sillä väri muuttuu vuosien aikana, eniten ensimmäisen vuoden aikana. Työvaiheen suoritukselta ei myöskään saa jäädä jälkiä valmiiseen pintaan. Valmiin parkettipinnan tasaisuuden täytyy olla ± 3 millimetriä kahden metrin matkalla. Ulkonäkö tarkastetaan seisten. Arvioinnissa huomioidaan pintojen tasaisuus, ulkonäkö, kiilto, pinnan ulkonäkö, liitokset ja lakkauspinta. Tarkastuksessa tulee huomioida tilassa olevat huonekalut, joiden paino vaikuttaa pinnan suoruuteen. Vika luokitellaan haittaavaksi, jos se näkyy normaalivalaistuksessa. (Nissinen 2013.)

Kalusteisiin liittyvät virheet

Kalusteiden ulkonäköä arvioidaan katseluetäisyydeltä, noin puolentoista metrin päästä normaalissa valaistuksessa. Arvioinnissa tarkastellaan ulkonäössä esiintyviä virheitä sekä pinnan yhdenmukaisuutta. Arviointia tehdessä on otettava huomioon kokonaisuus. Samaan kokonaisuuteen liittyvien kalusteiden tulee olla yhdennäköisiä, eikä kokonaisvaikutelmaa haittaavia värieriävyyksiä ei sallita. Valmiissa kalustepinnoissa ei saa olla näkyviä tahroja, halkeamia eikä pintavirheitä. Jälkipaikkaukset sallitaan pintaan jäävissä osissa. Vierekkäisten ovien saumaraon on oltava tasalevyinen, eikä ovien ylä- ja alareunoissa ei sallita hammastusta. Laatikoiden ja ovien käynti tulee olla moitteeton. (Nissinen 2013.)

Kylpy- ja wc-tiloissa asennettujen kalusteiden tulee olla kosteisiin tiloihin soveltuvia. Kalusteiden reunaan asennetaan tarvittaessa elastinen massa, jonka tulee olla tarkoi-

tukseen sopivaa. Massan tulee olla helposti puhdistettavaa, eikä massaansa saa muodostua kasvualustaa homeelle tai muille mikrobeille. (Nissinen 2013.)

Kalusteasennuksessa täytyy noudattaa kalustesuunnitelmaa, samalla huomioiden talotekniikka ja rakenteelliset vaatimukset. Käytettävien materiaalien tulee olla ominaisuuksiltaan ja ulkonäöltään sopimuksen mukaisia. (Nissinen 2013.)

Maalauksiin liittyvät virheet

Pohjatasoitusten tulee olla suorat ja yhtenäiset ennen maalausta tai tapetin asennusta. Valmiissa tasoitepinnassa sallitaan vähäiset kolot, naarmut ja huokokset. Maalattavien tai pinnoitettavien pintojen tasaisuuspoikkeama ennen pintakäsittelyä oltava kahden metrin matkalla ± 2 millimetriä luokassa L1 ja L2-luokassa ± 5 millimetriä, kun rakenne rajoittuu toisiin rakennusosiin. Muissa tilanteissa pinnan tasaisuuden sallittu tasaisuuspoikkeama on L1-luokassa ± 3 millimetriä ja L2-luokassa ± 5 millimetriä. L1-luokkaa käytetään maalattaviin, ohuelle tapetille ja sileille maalattaviksi tarkoitetuille katoille. L2-luokkaa käytetään kankaan tai paksun tapetin alla sekä ruiskutettaville katoille. (Nissinen 2013.)

Ruiskutasoitetuilla pinnoilla arvioinnin perusteena käytetään luontaisen pinnan ulkonäköä. Arvioinnissa huomioidaan pinnan tasaisuutta ja yhdenmukaisuutta sekä ulkonäköluokasta johtuvia eroja. Yksittäiset virheet eivät saa erottua normaalissa valaistuksessa tai päivänvalossa, kun pintaa tarkastellaan siten, että tarkasteltava alue nähdään kokonaan. Yksityiskohtaisia virheitä tarkastellaan puolentoista metrin etäisyydeltä. Valmiin kattopinnan tulee olla karkeudeltaan yhdenmukainen. Hyväksyttävä tasaisuuspoikkeama on ± 5 millimetriä kahden metrin matkalla. Kun rakenne rajoittuu toisiin rakennusosiin, hyväksyttävä poikkeama on ± 4 millimetriä. (Nissinen 2013.)

Maalatuilla pinnoilla ulkonäön tulee olla peittävä, yleissilmäyksellä yhdenmukainen ja tasavärinen. Valmiissa pinnassa sallitaan rakenteista johtuvat epätarkkuudet sekä alustan lievät epätasaisuudet. Seinä ja katto rajataan yleensä kymmenen millimetriä katoista. Nurkissa vaaleampi väri ulotetaan tummemman värin puolelle ja katon värin seinälle. Valmiissa maalipinnassa tulee olla yhdenmukainen ja väritykseltään tasainen, eikä siinä hyväksytä naarmuja, kolhuja, huokosia eikä näkyviä kohoumia. Valmiissa pinnassa ei myöskään hyväksytä valumia, työsaumoja tai kiiltoeroavaisuuksia. (Nissinen 2013.)

Valmiiden seinä- ja kattopintojen arvioinnin perusteena käytetään käsiteltävän pinnan luontaista ulkonäköä. Arvioinnissa huomioidaan käsitellyn pinnan tasaisuutta ja yhdenmukaisuutta. Arvioinnissa on otettava huomioon kohteen kokonaisuus, käsiteltävän pinnan rakenne ja yksittäiset virheet. Haittaavaksi virheeksi luokitellaan normaalissa valaistuksessa tehdyllä yleissilmäyksellä näkyvät virheet tai värierot. Yksittäisissä virheissä pinnan tarkasteluetaisyys on puolitoista metriä kohtisuoraan. (Nissinen 2013.)

2.6 Korjausten laadunvarmistus

Laadunvarmistuksen tavoitteena on saada riittävä varmuus siitä, että rakennus täyttää asetetut vaatimukset. Laadunvarmistaminen ei ole pelkästään tarkastamista, vaan työ edellyttää myös informaation jakamista suunnittelijoiden, työntekijöiden ja aliurakoitsijoiden kanssa ”Laadunvarmistuksen tavoitteisiin kuuluu myös se, että epätasällisissa, väärinymmärretyistä tai puuttuvista tiedoista johtuvat ongelmat tai virheet saadaan poistettua”. Viranomaiset edellyttävät laadunvarmistustoimenpiteiden seuranta. Laadunvarmistuksen ohjaus perustuu lakiin, asetuksiin sekä rakentamismääräyksien tasoihin säännöksiin. (Rakennustieto Oy 2018.)

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että työn suorituksessa täytetään lain nojalla annetut säännöt ja määräykset sekä hyvän rakennustavan mukaiset vaatimukset. Hyvän rakennustavan määrittämisessä lähteenä käytetään RYL:n eli rakennustöiden yleisten laatuvaatimusten materiaalia. Rakennuttajan toiminnan laadunvarmistukseen vaikuttavat viranomaisten vaatimukset sekä rakennuttajan itselleen luoma laatujärjestelmä. Rakennuttaja laatii laatusuunnitelman, joka ohjaa rakennuttajan toimintaa. Pääasiallisena laadunvarmistustoimenpiteenä rakentamisen aikana toimii työmaan aikainen valvonta. Lisäksi valvonnasta vastaavat valvojat, viranomaiset, aliurakoitsijat ja suunnittelijat. (Rakennustieto Oy 2018.)

Valvonnan tavoitteita on varmistaa urakoitsijan tekemän työn sopimuksenmukaisuus sekä virheiden ja ongelmien ennaltaehkäiseminen. Rakennuttajan valvonta ei poista urakoitsijan sopimuksenmukaista vastuuta, ellei rakennuttaja laiminlyö laaturvirheestä tehtyä huomautusta. Urakoitsijan on noudatettava laadunvarmistusta, joka on sopimusperusteinen. Ennen työn aloitusta urakoitsijan on vaadittaessa pystyttävä kirjallisesti näyttämään toteen, kuinka työnlaatu varmistetaan. Käytettävät materiaalit ja tuotteet vastattava vähintään takuu-aikaa joka urakoitsijalle on asetettu kaupallisissa asiakirjoissa. (Rakennustieto Oy 2018.)

2.7 Korjausten loppuraportointi

Korjaustöiden päätyttyä laaditaan vuosikorjauksista loppuraportti ja vapautetaan yhtiön ja osakkeiden turvaksi asetetut vakuudet (YIT Oyj 2015).

Asuntokauppalain edellyttämiä vakuuksia ovat rakentamisvaiheen vakuus, rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus sekä perustajaosakkaan suorituskyvyttömyysvakuus (Rakennusteollisuus RT ry 2018).

Vakuudet on asetettu, sillä asuntokauppalaki edellyttää, että RS-kohteissa yhtiön ja osakkaiden turvaksi asetetaan vakuudet. Lyhenne RS tulee sanoista *rahallisten suosittelema*, ja se on eri pankkien alun perin kehittämä järjestelmä. Järjestelmä kehitettiin suojaamaan ostajien riskiä ennen asuntokauppalain voimaantuloa. Järjestelmää käytetään asuntokaupoissa, joissa grynderi eli rakennuttaja myy huoneistot ennen kohteen valmistumista. Suurin osa Suomessa rakennettavista asuinnoista myydään jo rakentamisvaiheen aikana. (Rakennusteollisuus RT ry 2018.)

Rakentamisen aikainen ja jälkeinen vakuus on vapautettava, kun sopimuksien mukaiset ehdot ovat täyttyneet myyjän toimesta. ”Suostumus vaaditaan kultakin ostajalta sekä erikseen yhtiöltä”. Osakkaat antavat allekirjoituksen oman asuntonsa osalta. ”Yhtiön suostumuksena annetaan ote hallituksen pöytäkirjasta, jos vapauttamispäätös ilmenee”. Aiheetta vakuuksia ei saa pidättää. (Rakennusteollisuus RT ry 2018.)

Vakuudet vapautuvat ilman suostumusiakin viimeistään kahdentoista kuukauden kuluessa rakennusten vuositarkastuksen pitämisestä, jos yhtiöllä on lain mukaisesti valittu hallitus. Vakuudet eivät vapaudu, jos yhtiö tai osakas vastustaa vapauttamista ja hakee ratkaisua kuluttaja riitalautakunnasta tai tuomioistuimesta. Vastustajan on toimitettava todistus vakuuden antajalle ennen kahdentoista kuukauden määräajan täyttymistä, muutoin vakuudet vapautuvat. (Rakennusteollisuus RT ry 2018.)

3 ASUNTO OY TURUN TYYKIN VUOSITAKUUKORJAUKSET

Asunto Oy Turun Tyyki on YIT Rakennus Oy:n vuonna 2017 valmistunut kerrostalo, jonka vuositakuukorjausprosessi käsitellään seuraavissa luvuissa etenemisjärjestyksessä alusta loppuun.

3.1 Vuositarkastuksen kokouskutsut

Asunto Oy Turun Tyykin vuositarkastuskokouksen valmistelut aloitettiin YIT:llä sopimalla yhtiön ja isännöitsijän (yhtiön edustajan) kanssa vuositarkastukselle sopiva kokouspäivämäärä. Vuositarkastuskokous sovittiin pidettäväksi neljäs huhtikuuta 2018, kokouspaikaksi valittiin taloyhtiön yhteiset tilat.

Kokouskutsun (liite 1), esityslistan (liite 2) ja asunnontarkastuslomakkeen (liite 3) kohdat tarkistettiin ja niihin tehtiin tarvittavat korjaukset ennen tulostusta. Isännöitsijältä pyydettiin ajan tasalla oleva osakasluettelo. Kokouskutsut postitettiin osakasluettelon mukaisille osakkaille 21. päivä helmikuuta 2018. Kutsujen mukana jaettiin asunnontarkastuslomakkeet sekä kyseisen asunnon myyntipohjakuva, johon asukasta ohjeistettiin merkitsemään korjattavien virheiden sijainnit. Asunnon tarkastuslomakkeisiin kirjattiin asukkaiden tiedoksi lomakkeiden viimeinen palautuspäivämäärä. Isännöitsijälle, vakuutusyhtiölle ja YIT:n sisällä kutsut toimitettiin sähköpostilla.

Kokouskutsujen mukana asukkaita tiedotettiin myös yleisavaimen käytöstä, ellei asiakas sitä erikseen kiellä. Asukkaita pyydettiin myös huomioimaan lemmikkieläimet ja ilmoittamaan niistä korjaushenkilöstölle.

3.2 Korjausten suunnittelu

Asunto Oy Turun Tyykin korjausten suunnittelu aloitettiin vuositarkastuskohteen sopimusasiakirjoihin perehtymisellä, jotta saatiin mahdollisimman hyvä ja laaja käsitys vuositarkastuskohteesta. Tietoa kohteesta löytyi YIT-Talonrakennus Lounais-Suomen yksikön käytössä olevalta sisäiseltä verkkoasemalta (P-asema), johon oli avattu työmaa-

kohtainen kansio työmaan perustamisvaiheessa. Kansioon oli tallennettu työmaan rakennusvaiheen aikaisia dokumentteja.

YIT:llä on käytössä kaikissa kohteista myös vuosikorjauskansiot, jotka työmaat toimittavat vuosikorjaukselle työmaan valmistuttua. Työmaakohtaisesta kansioista löytyivät olennaiset tiedot kohteesta käytetyistä materiaaleista, materiaalitoimittajista, suunnittelijat, aliurakoitsijoiden yhteystiedot, osakkaiden teettämät muutokset, piirustukset, rakennekuvat, työmaapäiväkirjoja yms. Tärkein osa vuosikorjauksen kannalta oli työmaan yhteystiedot aliurakoitsijoihin, käytetyt materiaalit värisävyineen, asukkaan toivomuksesta tehty materiaali muutokset huoneselostuksineen sekä muut korjauksien kannalta olennaiset dokumentit. Pöytäkirjoja oli myös löydettävissä SokoPro-nimisessä projektitietopankissa.

Asunto Oy Turun Tyykissä YIT:n sisäistä aloituskokousta ei pidetty. Kohteesta palautettujen asunnontarkastuslomakkeiden avulla saatiin tehtyä alustava arvio tulevien korjausten laajuudesta (taulukko 1). Kymmenessä huoneistossa ei ollut huomautettavaa.

Taulukko 1. Asunto Oy Turun Tyykissä ilmoitetut virheet

ILMOITETUT VIRHEET	KPL
Ovien virheet	5
Ikkunoiden virheet	5
Laatoitusten virheet	5
Lattioiden virheet	2
Maalauksien virheet	7
Ulkopuoliset virheet	3
Muut- ja LVIS virheet	15
Kalusteiden virheet	5

Tämän avulla saatiin alustava käsitys korjauksiin tarvittavasta henkilöstömäärästä. Kohteen korjauksia varten työhön varattiin yksi timpuri ja yksi maalari. Korjaushenkilöstölle luovutettiin oma kansio, johon oli merkattu värikoodein korjaustoimenpiteen suorittaja. Kansioon oli koottu asunnontarkastuslomakkeet, huoneistojen pohjakuvat, materiaalien tiedot sekä yleisimmät värisävyt vuosikorjauskansiosta. Huoneistokohtaiset, eritellyt tiedot löytyivät huoneistokorteista. Huoneistokortista nähtiin myös huoneistokoh-

taiset erittelyt käytetyistä materiaaleista, kodinkoneet, hanat, pytyt sekä näiden valmistajat.

Aliurakoitsijoita koskevat virheilmoitukset kirjattiin ylös omiin muistiinpanoihin odottamaan korjausten suorittamista. Tiedot virheilmoituksista lähetettiin aliurakoitsijoille sähköpostitse ja näistä saatiin luku- ja vastaanottokuittaukset. Aliurakoitsijoilta pyydettiin sähköpostiviestissä ilmoittamaan, kun korjaus on suoritettu, ja lähettämään selvitys tehdyistä korjaustoimenpiteistä.

Kohteesta ei tehty tehtäväsuunnitelmaa, sillä vuosikorjauksissa on vaikeaa pystyä ennustamaan eri korjausvaiheiden viemää aikaa. Pahimmassa tapauksessa korjaushenkilölle tulee odotustunteja, jos seuraavan vaiheen aloituksesta ollaan aikataulusta edellä. Aikataulun venyminen aiheuttaa uudelleenjärjestelyjä jo sovituille korjaustoille.

3.3 Vuositarkastuskokous

Vuositarkastustilaisuus järjestettiin taloyhtiön yleisissä tiloissa 4.4.2018. Läsnä oli YIT:n edustus, isännöinnin edustajat, kiinteistöhuolto sekä taloyhtiön edustus. Kokouksessa varmistettiin vuositarkastuksen lainmukaisuus toteamalla kutsut lähetetyksi. Osanottajille kerrottiin vuositarkastuksen perustavan asuntokauppalakiin, rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä käyttöönottopäivämäärä sekä maininta asukkaiden muuttopäivästä.

Vuositarkastuskokousta varten asunnontarkastuslomakkeita palautettiin kahdeltakymmeneltäkuudelta huoneistolta, neljäntoista huoneiston osalta listat puuttuivat. Vuositarkastuskokouksen jälkeen palautettiin vielä yksi asunnontarkastuslomake lisää, jolloin asunnontarkastuslomakkeita palautettiin kokonaisuudessaan kahdestakymmenestäseitsemästä huoneistoista. Asunnontarkastuslomakkeiden palautusprosentiksi muodostui 67,5 %. Palautuksien tavoite oli sata prosenttia. Aikaisempaan kohteeseen, Asunto Oy Turun Pellavaan, verrattuna palautusprosentti on samalla tasolla, joka oli myös 67,5 %. Myöhemmin suoritetusta kohteesta jäätii selvästi, sillä Asunto Oy Turun Villenpuiston palautusprosentti oli 94 %.

Tämän jälkeen kokouksessa käytiin läpi yleistentilojen virheet sekä puutteet. Asuinhuoneistojen vuositarkastuksia ei tehty vaan sovittiin, että asunnontarkastuslomakkeissa ilmoitettujen virheiden korjauskäynneistä ilmoitetaan huoneistoihin postiluukkuihin jätettävällä ilmoituksella.

Vuositarkastuskokouksessa sovittiin, että vuosikorjaukset aloitettavaksi viikolla 15/2018. Yhtiön edustajille ilmoitettiin tulevan korjauksien aikaiset yhteyshenkilöt, joita olivat isännöintitoimiston edustaja sekä YIT:n edustajina vuosikorjausmestari ja työnjohtoharjoittelija.

Tilaisuudesta laadittiin pöytäkirja asuntokauppalaian ehtojen täyttämiseksi. Pöytäkirjan laati työnjohtoharjoittelija. Vuositarkastuksenkokouksen puheenjohtajana toimi YIT:n vuosikorjausmestari.

Pöytäkirjan liitteeksi kirjattiin sähköpostiliite, jossa taloyhtiö ilmoitti havaittuja puutteita taloyhtiön yhteisillä alueilla. Liitteeksi kirjattiin myös kasvuun lähtökatselmuksen pöytäkirja, jossa todettiin piha-alueen ja istutuksien kunto sekä korjattavat asiat. Lisäksi liitteeksi kirjattiin lämpötilojen mittauspöytäkirja, jossa todetaan huoneistojen mitatut lämpötilat sekä vastaanottotarkastuksen pöytäkirja. Vastaanottotarkastuksen pöytäkirjassa todetaan viranomaisten suorittamat tarkastukset tehdyksi ja rakennus käyttöön otetuksi.

3.4 Korjausten suorittaminen

Tyykissä yleistiedote korjaustöiden aloituksesta laitettiin talon ulko-oviin viikkoa ennen korjauksien alkamista, jolloin huoneistokohtaiset ilmoitukset voitiin jättää muutama päivä ennen ensimmäistä huoneistokohtaista korjaus- tai tarkastuskäyntiä.

Korjausten aikataulusuunnittelussa otettiin huomioon asukkaille sopiva ajankohta korjaustoimenpiteiden suorittamiselle. Korjaushenkilöstö sopi tarkemmat korjausajat asukkaiden kanssa lähtökohtaisesti asukkaiden ehdoilla, joten asiakkaalla oli mahdollisuus vaihtaa epäsojivalle tarkastus- tai korjausajankohdalle uusi sopivampi aika.

YIT:n ohjeistuksen mukaan aliurakoitsijalle kuuluvista vuosikorjauksista on ilmoitettava yhteystietoluettelosta määritetyille henkilöille. Ilmoitukseen liitetään oleelliset tiedot mukaan. Reklamaatioviestiä tehdessä olisi hyvä laittaa vastaanotto- ja lukukuittaus päälle. Näillä tiedoilla lähettäjä näkee, onko viesti mennyt perille, ja saa mahdollisesti vastaanottajalta kuittauksen viestin lukemisesta. Näin jää merkintä talteen mahdollista myöhempää käyttöä varten. Tyykissä tietosuoja-asetus ei ollut vielä voimassa, mutta otettiin kuitenkin huomioon korjauksissa. Tarvittaessa kysyttiin asukkaalta tai osakkaalta lupa, saako heidän tietojansa luovuttaa kolmannelle osapuolelle.

Asunnontarkastuslomakkeissa ilmoitetut selvät virheet, kuten seinähalkeamat, irronneet materiaalit, ovi- ja ikkunatiiveysvuodot, tarkastettiin ja korjattiin ilman erillistä YIT:n työnjohdon tarkastuskierrosta. Epäselvät tapaukset käsiteltiin tapauskohtaisesti työnjohdon kanssa.

Tyykissä pölynhallinta hoidettiin paikallisesti käyttämällä hiontatöiden aikana imuriin kiinnitettävää hioma-alustaa. Näin hiontatyöstä tuleva suurin pöly saatiin hallitusti talteen heti hiomavaiheessa. Työvaiheen jälkeen ympäristö tarkastettiin ja imuroitiin tarvittaessa. Suurempaa, normaalista poikkeavaa meluhaittaa aiheuttavaa korjaustyötä ei kohteessa suoritettu.

YIT:n ohjeistuksen mukaan asukkaiden tavaroiden kanssa on ehdottoman tärkeää muistaa mahdolliset siirrosta aiheutuvat vauriot. Ensisijaisesti asukkaalle kerrotaan, kuinka paljon tilaa tarvitaan, ja pyydetään asukkaalta tavaroiden siirtoa. Tarvittaessa korjaushenkilöstö voi osallistua siirtoihin, jos kyse on suurikokoisesta tai painavasta esineestä. Nostoissa on otettava huomioon nostettavan tuotteen paino, ja tarvittaessa käytettävä apuvälineitä sekä hankintaan lisää henkilöstöä. Ilman asukkaan lupaa tehtyjen tavaroiden siirrosta syntyneiden vaurioiden korvausvelvollisuus on urakoitsijalla. Olemassa olevat, näkyvät vauriot on hyvä dokumentoida ennen työn aloitusta mahdollisia jatkoreklamaatioita varten. Tyykissä ei ollut ongelmia tavaroiden siirtojen kanssa, sillä korjaushenkilöstö suoritti pienet tavarasiirrot tarvittaessa eikä ilmoitettuja vaurioita siirroista tullut kohteesta.

Jos korjaustöiden aikana joudutaan tila poistamaan käytöstä korjauksen ajaksi, on ennen töiden aloitusta hyvä tehdä tarvittavat suunnitelmat korjauksen kulusta. Hyvällä aikataulusuunnittelulla saadaan ehkäistyä ylimääräisten kulujen syntyminen. Harvoissa tapauksissa asukas ei voi asua huoneistossa remontin aikana, jolloin hänelle korvataan esimerkiksi hotellimajoitus remontin ajaksi. Pienemmissä projekteissa, missä wc-istuin poistetaan käytöstä, on hyvä tehdä etukäteen selvitys, löytyykö yhtiön yhteisistä tiloista korvaavaa paikkaa remontin ajaksi. Mahdollisia paikkoja voi olla esimerkiksi siivouskomero tai saunatila. Tyykissä ei ollut vuosikorjauksien aikana edellä mainitun laisia tapauksia, joissa asukas olisi jouduttu majoittamaan väliaikaisesti toiseen paikkaan.

Vuosikorjausten jälkeen huoltoliike teki ilmoituksen mahdollisesta vesivuodosta. Kohteen yhdestä huoneistosta poistettiin wc-istuin käytöstä vesivuotoepäilyn vuoksi. Tutkimuksen ja korjauksen ajaksi taloyhtiön tiloista luovutettiin wc-tila asukkaan käyttöön. Vuodon aiheuttajaa ei paikallistettu, joten tilanne on edelleen seurannassa.

3.5 Korjausten laatuvaatimukset

Tyykin asunnontarkastuslomakkeissa ilmoitettuja virheitä oli esimerkiksi ovissa, ikkunoissa, laatoituksessa, lattioissa, kalusteissa ja maalauksissa. Alla luetellut virheet on kerätty vuositarkastuslomakkeista.

Oviin liittyvät virheet

Tyykissä oviin liittyviä virheilmoituksia kirjattiin ylös kuudesta huoneistosta. Virheitä ilmoitettiin seitsemän kappaletta. Yksi ilmoituksista ei kuulunut vuositakuun alaisuuteen, sillä asukas halusi ylimääräisen välioven, joka ei ollut alkuperäisessä suunnitelmassa. Kerrostaso-oviin liittyviä virheilmoituksia tuli viisi ja huoneistojen välioviin yksi.

Yleisimpänä virheenä ilmoitettiin porrashuoneen valon paistaminen oven alta. Oviin liittyvät virheet olivat helposti korjattavissa. Yleisenä korjaustoimenpiteenä oli ovien säätö ja tarvittaessa ovi sekä karmit irrotettiin ja asennettiin uudelleen. Uudelleen asennuksen jälkeen käynti tarkastettiin ja tarvittaessa säädettiin uudelleen. Syitä, miksi ovien alta paistoi porrashuoneen valo, voi olla useita. Mahdollisia virheitä on asennusvirhe tai rakenteen eläminen.

Ovien toimivuudet tarkastettiin toteamalla karmien suoruus ja käyntivälit. Kokonaisuudessaan korjauskäyntejä suoritettiin kuudessa huoneistossa, ja koko kiinteistön ovimäärään suhteutettuna tehtyjen korjauksien määrä oli alhaisella tasolla. Ovien asennustyö siis oli rakennusvaiheessa onnistunut hyvin, sillä rakenteiden elämistä on vaikea ennakoida asennuksien aikana.

Ikkunoihin liittyvät virheet

Tyykissä ikkunoihin liittyviä virheitä kirjattiin ylös viisi kappaletta yhteensä kolmesta huoneistosta.

Yleisin virhekuvaus liittyi jäykkiin kahvoihin. Yhdestä ikkunasta ilmoitettiin vetoisuus ja yhdessä ikkunassa rako. Taloyhtiö ilmoitti vuositarkastuskokouksen yhteydessä muuttaman ikkunan huurtumisesta. Nämä todettiin aiemmin korjatuiksi työmaan toimesta.

Korjaustoimenpiteinä ikkunat säädettiin uudelleen, vauriot maalattiin sekä kahvat kiristettiin ja rasvattiin. Korjaushenkilöstö korjasi pieniä näkyviä vaurioita paikkamaalauksella ilman erillisiä ilmoituksia. Ikkunoiden toimivuus tarkastettiin toteamalla karmien suoruudet sekä käynti.

Ikkunoiden rakennusaikainen asennustyö voidaan todeta onnistuneen erinomaisesti. Ilmoitettuja kahvojen jäykkyyksiä ei voida ajatella täysin virheenä. Ennakoivalla huollolla on suuri merkitys kahvojen toimivuuteen.

Laatoitukseen liittyvät virheet

Tyykissä laatoitukseen liittyvät virheet olivat saumauksien värivirheitä, saumoissa olevia reikiä, lattiakaivon kannen paikalla pysymistä sekä epäilyt irti olevista lattialaatoista.

Saumojen virheet korjattiin avaamalla saumat paikallisesti varoen rikkomasta laattojen alla olevaa vedeneristystä. Avatut saumat saumattiin uudelleen huoneistossa käytetyllä saumalaastilla. Lattian kaivonkansi nousi pois paikaltaan käytön yhteydessä. Syynä oli mahdollisesti vedenvirtaus, joka aiheutti nostetta kannelle. Korjaustoimenpiteenä oli kannen taivutus. Ilmoituksia oli myös laattojen kalkkeutumisesta, mutta nämä eivät kuuluneet korjauksien piiriin.

Laatoitukseen liittyvien virheiden määrä oli vähäinen, joten laatoitustyö ja työmaa-aikaisen laadunvalvonta oli onnistunut erittäin hyvin.

Lattiaan liittyvät virheet

Tyykissä lattiapintoihin liittyviä ilmoitettuja virheitä oli vain nariseva parketti sekä parkeetin liian suuret saumanraot.

Korjauksien aikana jalkalistat poistettiin korjattavien pintojen ympäriltä. Narina saatiin asettumaan listojen avauksella. Saumojen raot eivät olleet tarkastelussa liian suuret, joten korjaustoimenpiteitä ei suoritettu.

Johtopäätöksenä todetaan, että lattiaan liittyvien virheiden määrä oli vähäinen, joten työmaa-aikainen laadunvalvonta onnistui erittäin hyvin.

Kalusteisiin liittyvät virheet

Tyykissä kalustevirheitä ilmoitettiin neljästä huoneistosta. Yhdestä huoneistosta useampi virheilmoitus. Kalusteisiin liittyvät virheet olivat kalusteovien värivirheet, toimimattomuus, kolhut sekä kosteusvauriot.

Kiintokalusteet tarkastettiin tapauskohtaisesti kuvauksien perusteella. Pääosin kalusteisiin liittyvät virheet korjattiin kalustetoimittajan toimesta. Yhdessä asunnossa oli uuni vinossa, uuninaluslaatikko ei sulkeutunut kunnolla ja ovenssa oli värivirhe (kuva 4).



Kuva 4. Uuni vinossa, oven värivirhe ja uuninaluslaatikon sulkeutuminen

Uuni- ja uuninaluslaatikko säädettiin kalusteurakoitsijan toimesta. Värivirheelliset ovet vaihdettiin materiaalitoyttäjän toimesta uusiin. Tuotteiden vaihtamisesta ei voitu antaa asiakkaalle aikataulua, koska tuotteet menivät tilaukseen tehtaalle, jossa toimitusajat ovat yleensä useita viikkoja.

Useamman virheilmoituksen antaneesta huoneistosta tarkastettiin värivirheet kalusturakoitsijan toimesta. Tarkastuksesta ei saatu kalusturakoitsijalta erillistä selvitystä vaihdettujen ovien lukumäärästä.

Asunnontarkastusilmoituksen kuvauksen mukaan kylpyhuoneen allaskaapin laatikossa virhe (kuva 5). Tarkastus suoritettiin silmämääräisesti yleissilmäyksellä kylpyhuoneessa olemassa olevassa valaistuksessa. Virheitä ei havaittu laatikossa. Lähemmin tarkastettuna taskulampun valolla 20cm:n etäisyydeltä laatikon oikeasta alakulmasta löytyi hyvin pieni kolhu. Kolhun alkuperästä tai aiheuttajasta ei ollut varmuutta. Koska yleissilmäyksen perusteella virhettä ei havaittu puolentoista metrin etäisyydeltä, laatikolle ei suoritettu korjaus- tai vaihtotoimenpiteitä.



Kuva 5. Kylpyhuoneen kalustevaurio

Asunnontarkastusilmoituksessa oli merkintä turvonneesta allaskaapin sivusta (kuva 6). Huoneistossa tehtiin tarkastus ilmoituksen perusteella. Tarkastuksessa todettiin allaskaapin oikean sivun turvonneen yläreunasta allastason alapuolelta. Turvonneen kohdan läheisyydessä havaittiin olevan bidee-käsisuihku. Lähtökohtaisesti allaskaappien rungot ja laatikot ovat kosteisiin tiloihin suunniteltuja tuotteita, jotka kestävät roiskeveden. Turvotuksen laajuudesta päätellen runko oli saanut kosteutta, mahdollisesti bideesuihkukahvan käytöstä. Asukkaan olisi tullut kuivata suurimmassa määrin kosteutta saanut tuote aina käytön jälkeen, jotta vahinko ei olisi syntynyt. Urakoitsija ei ole vastuussa käyttäjien aiheuttamista virheistä, joten kosteutta saaneen kaapin runkoa ei vaihdettu uuteen.



Kuva 6. Kylpyhuoneenkalusteen kosteusvaurio

Johtopäätöksenä todetaan kalustevirheiden määrän olleen vähäiset. Asennustyö sekä laadunvalvonta olivat onnistuneet kohteessa hyvin. Tuotteiden värivirheet ovat harvinaisia; yleensä puhutaan muutamasta kappaleesta rakennettavaa kerrostaloa kohden. Suhteutettuna siihen, kuinka paljon kerrostalossa on kiintokalusteita, oli suoritettujen korjausten määrä laskennallisesti alhainen. Kiintokalusteiden vaihdosta vastasi aliurakoitsija. Aliurakoitsijan kanssa oli ongelmia kommunikaatiossa, sillä aliurakoitsija vastasi lähetettyihin sähköposteihin heikosti, jos ollenkaan.

Maalauksiin liittyvät virheet

Tyykissä maalauksiin liittyviä virheitä ilmoitettiin seitsemän kappaletta neljästä huoneistosta. Maalauksiin liittyviä virheitä oli:

- kolo parvekkeen pilarissa
- läiskä parvekkeen katossa
- jälkiä sisäseinissä ja katossa
- seinähalkeamat
- termostaatin ympäryys epäsiisti

Maalauksiin liittyvät virheet korjattiin saatujen ilmoitusten perusteella. Epäselvät tilanteet tarkastettiin huoneistokohtaisesti työnjohdon kanssa ennen työvaiheen aloitusta. Maalauksissa huomioitiin korjattavan alueen rajaukset. Tarvittaessa seinä maalattiin kokonaan yli, sillä rajaukset olisivat näkyneet selvästi, jos samalla pinnalla olisi ollut uutta ja vanhaa maalia.

Parvekkeen pilarin kolo paikattiin ulkokäyttöön soveltuvalla massalla huomioimalla parvekkeen olosuhteet paikkauksen aikana. Työvaiheet suoritettiin sopivana ajankohtana. Tarkoituksena oli varmistaa aineiden kunnollinen kiinnittyminen pohjaan.

Halkeamatapauksissa kartoitettiin halkeaminen syy ja tehtiin tarvittaessa lisäselvityksiä, sillä ei olisi ollut järkevää urakoitsijalle eikä asukkaalle, jos sama kohta halkeaa hetken päästä uudelleen. Kohteen tapauksissa todettiin halkeamien olevan rakenteen elämästä johtuvia. Halkeamat avattiin, nauhoitettiin, kitattiin ja maalattiin.

Johtopäätöksenä todetaan, että maalauksiin liittyvien virheiden määrä oli vähäinen, kun vertauskohteina käyttää Tyykiä ennen ja jälkeen olevia YIT:n vuosikorjauskohteita. Maalaukset onnistuivat hyvin, sillä reklamaatioita ei tullut maalauksiin liittyvistä korjauksista. Korjauksissa käytettiin YIT:n omaa vuosikorjaushenkilöstöä.

Muut virheet

Muita ilmoitettuja virheitä löytyi kohteesta seuraavanlaisesti:

- kylpyhuoneen lista irti
- parvekelasin lista repsottaa
- kalkkitahrat kylpyhuoneessa
- parveke-elementin tiivistemassa irti
- liesituulettimen sähköongelma (LVIS)
- vuoto kylpyhuoneen hanan juoksuputkessa (LVIS)
- parvekevalaisin ei toimi (LVIS)
- liesituuletin ei aina toimi (LVIS)
- alakerran nimitaulu
- tupakanhaju huoneistossa
- vaatehuoneen valosensorin herkkyys (LVIS)
- vaatehuoneen valo palaa vähän aikaa (LVIS)
- ulko-oven avauspainike ongelma (LVIS)
- vesivahingonkorjaus

Virheet ja puutteet korjattiin niiltä osin kuin ne kuuluivat takuun piiriin. Irronneet listat kiinnitettiin uudelleen ja tarvittaessa uusittiin. Parveke-elementin sauma tiivistettiin uudelleen. Nimitaulun nimi korjattiin. Vesivahingon korjaus, kalkkitahrat ja tupakan hajuhaitta eivät olleet takuunalaisuuteen liittyviä, joten näille ei tehty korjaustoimenpiteitä.

LVIS-työt ohjattiin aliurakoitsijoille korjattaviksi. Aliurakoitsijoille ilmoitettiin niiden asukkaiden yhteystiedot, joihin aliurakoitsijan oli tarve päästä. Ohjeistuksena kehoitettiin olemaan suoraan yhteydessä asukkaiden kanssa korjausaikataulujen sopimisesta. Aliurakoitsijalle avattiin ovia YIT:n korjaushenkilöiden toimesta sekä tarvittaessa käskettiin hakemaan isännöitsijältä yleisavain. Aliurakoitsijat suorittivat korjaukset itsenäisesti, omien suunnitelmiensa ja aikataulujensa mukaisesti. Korjauksien tuloksia ei tarkastettu erikseen.

Taloyhtiön ilmoittamia virheitä tai puutteita vuositarkastuskokouksessa olivat:

- taajuusmuuntaja
- IV-konekorjauksia
- autohallinpihaviemäriin vuoto
- Molok-roskasäiliön jäätyminen
- autohallin tarkastus tekemättä
- vesimittareiden luettavuus
- kattolevyjen avattavuus vesimittareiden kohdalta.

Taloyhtiön ilmoittamat virheet ja puutteet tarkastettiin sekä todettiin, että vesimittareita ei voida siirtää eikä alakattolevyjen avauksia saada helpotettua kattolevyjen muutoksilla. Pihaviemäriin ympäristö avattiin ja tutkittiin, mutta syytä vuodolle ei löytynyt. Putken ympäristö alapuolelta tiivistettiin. Autohallin tarkastus sovittiin tehtäväksi yhdessä viereisen yhtiön valmistuttua. Taajuusmuuntaja ja iv-koneita oli korjattu aikaisemmin työmaan toimesta. Taloyhtiötä pyydettiin seuraamaan roskasäiliön jäätymistä.

Johtopäätöksenä todetaan, että pieniä korjauksia oli laidasta laitaan. Mahdollisia syitä on monia, eikä niiden aiheuttajaa lähdetty spekuloidaan. Aliurakoitsijoiden kanssa oli ongelmia kommunikaatiossa, sillä pyydettyjä ilmoituksia suoritetuista korjaustoimenpiteistä ei saatu.

3.6 Korjausten laadunvarmistus

Takuukorjausten hyvä hoitaminen on erittäin tärkeää, sillä se vaikuttava olennaisesti asunnonostajan mielikuvaan rakennusliikkeestä ja rakentamisen laadusta. Asiallisesti ja laadukkaasti suoritettavat korjaukset ovatkin erittäin hyvää jälkimarkkinointia rakentajalle. Korjausten suorittaminen on suurelta osin asiapalvelutyötä, joten työnjohdolla tulisi olla riittävät sosiaaliset taidot ja hyvä tekninen osaaminen. Erityisesti tulisi kiinnittää huomiota siihen, että korjauksista tiedottaminen on johdonmukaista ja selkeää, aikataulut pitävät ja takuukorjaukset suoritetaan laadukkaasti.

YIT:llä laadunvarmistamiseksi kohteille laaditaan rakennusaikainen laadunhallintasuunnitelma. Suunnitelmista ilmenee:

- tärkeimpien työvaiheiden tehtäväsuunnitelmat ja näiden vastuuhenkilöt
- rakenteille suunnitellut mittaukset, katselmoinnit ja laaduntarkastukset
- tehtävät mallityöt, jolla määritetään työvaihekohtainen laadun taso malliksi muille samanlaisille asennuksille
- työmaa-aikaiset riskit sekä se, mikä on virheiden todennäköisyys ja kuinka virheet korjataan.

Laadittua laadunhallintasuunnitelmaa tulee noudattaa myös korjaustöiden aikana, sillä on tärkeää, että suoritettujen korjausten laatu vastaa laadunhallintasuunnitelmaan tehtyjä mallitöitä. Korjaukset tulee tehdä saman valmistajan samenvärisillä materiaaleilla, mitä kohteeseen on alun perin asennettu.

Tyykin työmaan laadunhallintasuunnitelmasta todetaan, että kohteessa on pidetty tarkempi materiaalin vastaanottotarkastus seuraaville materiaaleille:

- betonielementit
- kalusteet
- ikkunat
- lasiseinät.

Johtopäätöksenä todetaan, että käytetyt tuotteet olivat laadukkaita ja suunnitelmien mukaisia. Yksittäisiä virhetapauksia oli kalusteissa, vaikka materiaalille oli pidetty tarkempi vastaanottotarkastus. Se, miksi värierovaisuuksia ei huomattu tarkastuksessa, voi johtua esimerkiksi huonosta valaistuksesta.

3.7 Korjausten loppuraportointi

Vuosikorjausten jälkeen lähetettiin osakkeille täytettäväksi vuositarkastuksen kuittauslomakkeet (liite 4). Lomakkeet lähetettiin 27 osakkaalle. Osakkaat, jotka ilmoittivat vuositarkastuskokoukseen palauttamassaan asunnontarkastuslomakkeissa huoneiston olevan kunnossa, eivät saaneet kuittauslomaketta. Takaisin palautettuja kuittauslomakkeita saatiin kaksikymmentäyksi kappaletta. Palautusprosentiksi muodostui 78 %, mutta tavoitteena oli 100 %. Kuittauslomakkeessa osakasta pyydettiin joko hyväksy-

mään suoritettut korjaukset tai ilmoittamaan, jos vuosikorjaukset olivat edelleen kesken tai vuosikorjausten jälkeen oli ilmennyt uusia ilmoittamattomia virheitä.

YIT:n protokollan mukaan asukkaille lähetetään asukaspalautekyselyt, jonka jälkeen laaditaan vuosikorjausten loppuraportti. Tavoitteena tässä on saada vastaus yli 50 %. Loppuraportin tarkastaa ja kuittaa kohteen työpäällikkö, ja se toimitetaan liiketoimintaryhmän laatupäällikölle. Projektin päätteeksi pidetään loppukokous, jossa tarkastellaan loppuraportin sisältö. Kokoukseen osallistuvat yksikön johto, projekti- ja työpäällikkö, työmaan vastaava mestari sekä vuosikorjausvastaava.

Kun kaikki virheet on saatu korjattua ja loppuraportti on tehty, tehdään vakuuksien vapauttaminen. Vakuuksien vapauttamisesta huolehtii YIT:n rakennuttaja-asiamies. Vakuuksien vapauttamista varten rakennuttaja-asiamies lähetti kaikille osakkaille kirjeet 13.9.2018. Vakuuslomakkeita palautettiin 10.10.2018 mennessä 33 kappaletta. Palautusprosenttiosuus oli 83 %, kun tavoitteena oli 100 %. Ehdottoman tärkeää on muistaa, että vakuuksien vapautusta ei pyydetä ennen kuin kaikki vuosikorjaukseen liittyvät korjaustoimet on suoritettu. Vakuuteen liittyvät dokumentit on ehdottoman tärkeää arkistoida talteen.

Johtopäätöksenä todetaan, että pyydettyjen vuositarkastuslomakkeiden kuittausten palautuksessa ei saavutettu tavoitetta. Se, miksi vastausprosentit jäivät pieneksi, voi mahdollisesti johtua suuresta kirjepostittelusta ja siitä, onko osakkailla tietoa miksi kuitaukset kerätään. Tyykissä vakuudenvapautukset pyydettiin osakkailta ennen asukaspalautekyselyä. Protokollan mukaan asukaspalautekyselyt olisi pitänyt lähettää ennen loppuraporttia ja vakuuksien vapauttamista.

4 OMA OSAAMISTASO JA KEHITTÄMISTARVE

Kokemukseni rakennusalalta on pitkä. Olen suorittanut ammattikoulussa rakennusalanperustutkinnon, jonka jälkeen työskennellyt useita vuosia rakennusalan eri kohteissa Turun talousalueella sekä laivanrakennusteollisuudessa. Vaikka työkokemukseni onkin pitkä, saattaa rakennusalalla oppia uutta joka työpäivä. Työnjohtajana olen vielä aloittelija, mutta koen vahvuudekseni aikaisemman työskentelyn rakennusalan eri tehtävissä, sillä näiden kokemusten avulla minun on helpompi asettua työntekijöiden saappaisiin. Vahvuuteni työnjohtajana on reiluus, sosiaalinen luonne sekä hyvä rakennustekninen tietämys. Kehitystarpeita koen olevan kyvyssäni esittää asioita ja työohjeita suullisesti niin, että ne ovat työntekijän helposti ymmärrettävissä.

Työskentely vuosikorjauspuolen työnjohtoharjoittelijana on opettanut ajattelemaan erilaisia korjaustapoja ja syitä, miksi korjataan. Vuosikorjaus saattaa kuulostaa helpolta paikalta työskennellä, mutta sitä se ei aina ole. Korjaustöiden suorittaminen on suurilta osin asiakaspalvelutyötä, ja vastaan onkin tullut asiakkaita, jotka ovat pahoittaneet mieltänsä, kun työ ei ole onnistunut rakentamisen aikana tai korjaus ei onnistunut ensimmäisellä kerralla. Hyvät vuorovaikutustaidot ovatkin eduksi asiakkaiden kanssa keskusteltaessa. Koen, että vuorovaikutustaidoissani on kehitettävää ja parannettavaa.

Opinnäytetyön tekeminen vuositakuukorjauksista tulee varmasti olemaan minulle hyödyksi työelämässä nyt, kun tiedän, minkälaisia laatuvaatimuksia rakentamiseen ja korjauksiin liittyy. Laadunvalvonnassa voi kehittyä jatkuvasti. Minulle onkin hyvin tärkeää, etten päästä käsistäni huonoa työnjälkeä.

5 YHTEENVETO

Opinnäytetyön kirjoittaminen oli mielenkiintoinen kokemus. Kirjoittamisen ohella tuli perehdyttyä asuntokauppalakiin, YSE 1998:n sekä Rakennusteollisuuden valmistamaan materiaaliin. Sisällössä on otettu huomioon vuositakuukorjauksen prosessi alusta loppuun vaiheittain sekä pyritty ottamaan korjausten olennaisimmat vaiheet huomioon. Opinnäytetyön valmistumista auttoi YIT:n vuosikorjauksessa saamani työkokemus.

Vuosikorjaukset Asunto Oy Turun Tyykissä suoritettiin onnistuneesti, ja lain määräämät ehdot täyttyivät jokaisessa vaiheessa. YIT:n toimintaohjeistusta noudatettiin yleisen käytännön mukaisesti. Kohteeseen tutustuminen oli helppoa, kun aiemmin viereisessä yhtiössä suoritettiin vuositakuukorjaukset ja kohteiden rakennustapa oli samanlainen. Yhteystiedot, materiaaliluettelot sekä muut tarvittavat tiedot löytyivät ja olivat helposti saatavilla. Rakentamisen aikaisiin pöytäkirjoihin ei aluksi riittänyt käyttöoikeuteni, mutta nämä saatuani helpottui tiedon hakeminen.

YIT:n sisäistä aloituskokousta ei pidetty, enkä koe tästä olleen haittaa. Työmaan rakentamisessa mukana olleet toimihenkilöt olivat tavoitettavissa helposti ja heiltä saatiin tarpeen tullen kysytyä puutteellista tiedoista lisätietoja.

Kutsukirjeiden, asunnontarkastuslomakkeiden, pohjakuvien ja liitteiden hankinta, muokkaus, printtaus, lajittelu ja postittelu oli aikaa vievä prosessi. Ovatko asiakkaat tyytyväisiä useista vuosikorjaukseen liittyvistä kirjeistä sekä näiden palautuksista? Mielestäni eivät ole, koska vastausprosentit olisivat voineet olla vielä korkeammat. Käytössä olevan YIT Plus -palvelun käyttöönottoa ja hyödyntämistä vuosikorjauksissa olisi hyvä tarkastella laajemmin tulevaisuudessa.

Laadunvarmistuksen parantaminen on ainainen kehityksen aihe. Vuosikorjauspuolella saadun kokemuksen perusteella huomioni on kiinnittynyt rakennusaikaisen valvonnan vähäiseen tasoon. Mielestäni työvaiheiden välillä olevia tarkastuksia olisi hyvä lisätä.

Työmaan aikaisien muutoksien dokumentointia voisi kehittää selkeämmäksi. Esimerkiksi kaikki suunnitelmamuutokset tulisi kirjata ylös ja arkistoida. Tällöin varmistetaan, että vuosikorjauksessa tiedetään ajantasainen tilanne tehdyistä muutoksista. Menetellyllä varmistetaan myös siitä, että tiedot on helposti saatavilla eivätkä ne henkilöstön vaihtuessa katoa.

Rakenteiden suunnittelua tulisi kehittää yhdessä suunnittelijoiden ja vuosikorjaushenkilöstön kanssa, sillä vuosikorjauksessa olevilla henkilöillä on viimeisin tieto rakenteiden toimivuudesta sekä toistuvista virheistä. Tiedon välittämisellä ja suunnitelmien päivittämisellä varmistetaan, että rakentamisen laatu paranee ja korjauksien määrä laskee.

LÄHTEET

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843. Viitattu 26.9.2018
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843>.

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. Viitattu 27.9.2018
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>.

Freenium Media Oy. Tee helppo ikkunan ja ilmastoinnin testi. Viitattu 14.10.2018
<https://www.suomela.fi/rakentaminen/lkkunat-ovet/Tee-helppo-ikkunan-ja-ilmastoinnin-testi-51507>.

Kiinteistöalan Kustannus Oy 2018. Älä myöhästy rakentajan reklamoimisesta. Viitattu 25.10.2018
<https://www.kiinteistolehti.fi/ala-myohasty-rakentajan-reklamoimisesta/>.

Nissinen, S. 2013. Uuden asunnon Laatu. Sastamala: Suomen Rakennus Media Oy.

Rakennusteollisuus RT ry 2015. Palvelukokemuksen korjauskirja. Viitattu 28.10.2018
https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/laatu/palvelukokemuksen_korjauskirja.pdf.

Rakennusteollisuus RT ry 2018a. Muuttotarkastus. Viitattu 30.9.2018
<http://www.rakennusteollisuus.fi/Toimialat/Talonrakennusteollisuus/Lakiasiat-oikeustapaukset/Asuntokauppalaki/Muuttotarkastus/>.

Rakennusteollisuus RT ry 2018b. Reklamaatiot. Viitattu 28.9.2018
<http://www.rakennusteollisuus.fi/Toimialat/Talonrakennusteollisuus/Lakiasiat-oikeustapaukset/Asuntokauppalaki/Reklamaatiot/>.

Rakennusteollisuus RT ry 2018c. Uuden asunnon kauppa-ostajan opas. Viitattu 28.9.2018
<https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/asuminen/uuden-asunnon-kauppa---ostajan-opas.pdf>.

Rakennusteollisuus RT ry 2018d. Vakuuksien vapautuminen. Viitattu 29.9.2018
<http://www.rakennusteollisuus.fi/Toimialat/Talonrakennusteollisuus/Lakiasiat-oikeustapaukset/Asuntokauppalaki/Vakuuksien-vapautuminen/>.

Rakennusteollisuus RT ry 2018e. Vuositarkastus. Viitattu 1.10.2018
<http://www.rakennusteollisuus.fi/Toimialat/Talonrakennusteollisuus/Lakiasiat-oikeustapaukset/Asuntokauppalaki/Vuositarkastus/>.

Rakennustieto Oy 2018. Rakennushankkeen laadunvarmistus. Viitattu 9.10.2018
<https://www.rakennustieto.fi/Downloads/RK/RK020202.pdf>.

Rakennustieto Oy 2018. RYL-rakentamisen yleiset laatuvaatimukset. Viitattu 8.10.2018
<https://www.rakennustieto.fi/index/tuotteet/ryl.html>.

Raksystems Insinööritoimisto Oy 2018. Älä myöhästy rakentajan reklamoimisesta. Viitattu 24.10.2018
<https://www.raksystems.fi/fi/ajankohtaista/ala-myohasty-rakentajan-reklamoimisesta>.

RT 16-10660. 1998. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Tietosuojavaltuutetun toimisto 2018 Viitattu 5.10.2018 <https://tietosuoja.fi/gdpr>.

YIT Oyj 2016. Turun Tyyki myyntiesite. Viitattu 30.9.2018 <https://issuu.com/yitgroup/docs/turun-tyyki-myyntiesite-issuu>.

YIT Oyj 2018. Tietoa YIT:stä. Viitattu 27.9.2018 <https://www.yitgroup.com/fi/tietoa-yitsta>.

Liite 1 Kokouskutsu



Kutsu vuositarkastukseen

1 (3)

Asunto-osakeyhtiö Turun Tyyki

Päiväys: 15.02.2018

Arvoisa Asunto-osakeyhtiö Turun Tyykin osakkeenomistaja

KUTSU VUOSITARKASTUKSEEN

Aika: Asuntokauppalain 4 luvun 18 §:n mukainen vuositarkastus järjestetään
04.04.2018 klo 13.00 alkaen.

Paikka:

Käsiteltävät asiat: Vuositarkastuksessa käsitellään liitteenä olevan esityslistan mukaiset asiat. Pöytäkirja laaditaan ja allekirjoitetaan kahtena kappaleena, joista toinen asuntoyhtiölle ja toinen YIT:lle. Kokouksen pöytäkirjakopio on saatavana isännöintitoimistossa sekä internetissä osoitteessa www.yitplus.com

Asunto-osakeyhtiön yleiset tilat tarkastetaan samalla kerralla.

Asuntoihin emme tee erikseen tarkastuksia tässä yhteydessä.

Lisätietoja asunto-osakeyhtiönne vuosikorjaustöistä antaa vuosikorjausmestari

Etunimi Sukunimi, puhelinnumero xxx - xxxxxxx sp. etunimi.sukunimi@vit.fi

Turussa, 15.02. 2018

YIT RAKENNUS OY

Etunimi Sukunimi

Vuosikorjausmestari

Liitteet: Esityslista
Asunnontarkastuslomake
Asunnon pohjakuva
Palautusohje
Asuntokauppalaki, 4 luku 18 §
Palautuskuori

YIT Rakennus Oy

Osoite:
PL 36
00621 HelsinkiPuhelin: 020 433 111
Katuosoite: Panuntie 11Y-tunnus: 1565583-5
Kotipaikka: Helsinki
Sähköposti: etunimi.sukunimi@vit.fi
Asiakirjaversio 15.9.2015 - Tulostettu 23.10.2018
Kd: 3134

Liite 2 Esityslista

ASUNTO-OSAKEYHTIÖ TURUN TYYKI VUOSITARKASTUSKOKOUS

ESITYSLISTA

Paikka: As Oy Turun Tyyki

Aika: 04.04. 2018 klo 13.00 alkaen

Läsnä: Vuosikorjausmestari YIT, työnjohtoharjoittelija YIT, taloyhtiön isännöitsijä, As.Oy hall. pj.

- 1 § Kokouksen avaaminen
- 2 § Puheenjohtajan ja sihteerin valinta
- 3 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta
- 4 § Tarkastuksen lainmukaisuus
- 5 § Tarkastuksen tarkoitus
- 6 § Tarkastuksen tulos
- 7 § Ulkopuolisten töiden tarkastus
- 8 § Töiden tekeminen ja jälkitarkastus
- 9 § Rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus
- 10 § Yhteyshenkilöt korjaustöiden aikana
Asunnonostajien edustajana toimii isännöitsijä etunimi.sukunimi, puh. xxx - xxxxxxxx
Myyjän/pääurakoitsijan edustajana toimii etunimi.sukunimi, puh. xxx - xxxxxxxx
- 11 § Muut asiat
-Huoltokirjan käyttöönotto
- 12 § Pöytäkirjan hyväksyminen ja allekirjoitus
- 13 § Kokouksen päättäminen

YIT Rakennus Oy

Osoite:
PL 36
00621 Helsinki

Puhelin: 020 433 111
Katuosoite: Panuntie 11

Y-tunnus: 1565583-5
Kotipaikka: Helsinki
Sähköposti: etunimi.sukunimi@yit.fi
Asiakirjaversio 15.9.2015 - Tulostettu 23.10.2018
Kd: 3134

Liite 3 Asunnon vuositarkastuslomake



Asunnon vuositarkastuslomake

1 (2)

ASUNNONTARKASTUSLOMAKE

As. Oy Turun Tyyki

Huoneiston numero: _____

Huoneiston omistaja(t): _____

Puhelinno, koti/gsm: _____

Puhelin, työ: _____

Sähköpostiosoite: _____

Mahdollisen vuokralaisen tiedot: _____

Huoneistooni saa mennä korjaustöitä varten yleisavaimella	
Huoneistooni ei saa mennä ellei joku ole kotona	
Huoneistossani on kotieläin, kirjoittakaa tähän mikä	
Minulla ei ole huomauttamista	

Nro	Huomautettavaa/kysyttävää	Korjattu
OH		
K		
MH1		
MH2		
MH3		
KHH		
S		
KPH		
WC		
Eteinen		
Parveke		

Paikka: _____ Aika: _____

Allekirjoitukset: _____
 Osakkeenomistaja(t) YIT Rakennus Oy

Paikka: _____ Aika: _____

Hyväksyn korjaukset tehdyiksi: _____
 Osakkeenomistaja(t)

Liite 3 Asunnon vuositarkastuslomake



Asunnon vuositarkastuslomake

2 (2)

PALAUTUSOHJE

Pyydämme teitä ystävällisesti täyttämään oheisen asunnontarkastuslomakkeen, sekä merkitsemään havaitsemienne virheiden sijainnit liitteenä olevaan asunnon pohjakuvaan. Asunnot, joissa on ilmoitettu vikoja tai puutteita korjataan kokouksessa ilmoitettavan ajanjakson kuluessa.

Korjaustöitä tullaan suorittamaan yleisavaimella, mikäli asukkaat eivät ole paikalla eivätkä ole sitä erikseen kieltäneet. Toivomme että merkitsette asunnontarkastuslomakkeeseen myös mahdolliset asunnossa olevat lemmikkieläimet tai muut huomioitavat seikat. Korjausten alkaessa korjaushenkilöt ottavat yhteyttä suoraan asukkaisiin, korjausajankohdan sopimiseksi. Merkitkää lomakkeeseen myös asunnossa mahdollisesti asuvan vuokralaisen yhteystiedot.

Palauttakaa täytetty ja allekirjoitettu asunnontarkastuslomake sekä pohjakuva oheisella, valmiiksi maksetulla palautuskuorella **XXXXXXXX mennessä.**

Pyydämme, että palautatte asunnontarkastuslomakkeen allekirjoitettuna myös siinä tapauksessa, ettei asunnossanne ole mitään korjattavaa.

Lomakkeen viimeisen kohdan, korjausten hyväksynnän allekirjoituksen pyydämme osakkailta sen jälkeen, kun korjaukset ovat valmiita.

Vuositarkastuskokouksen pöytäkirja on luettavissa internetissä kokouksen jälkeen osoitteessa: <https://www.yitplus.com/> tai isännöintitoimistossa.

Liite 4 Vuosikorjausten kuittauslomake



As. Oy Turun Tyyki

Tämä lomake on tarkoitettu vuosikorjausten kuittaukselle.

Mikäli vuosikorkorjaukset on mielestänne suoritettu asunnossanne tai teillä ei ole ollut vuosikorkorjauksissa reklamoitavaa, pyydämme teitä palauttamaan allekirjoitettuna tämän lomakkeen mukana olevassa palautuskuoressa.

Turussa pvm. _____ Asunto nro _____

Yhteystiedot puh./ sp.: _____

Osakkeenomistajan (- omistajien) allekirjoitus ja nimenselvitys:

Nimenselvitys

Nimenselvitys

Jos vuosikorkorjauksen jälkeen on ilmennyt jotain reklamoitavaa tai vuosikorkorjaukset ovat asunnossanne mielestänne kesken, voitte kirjoittaa asiat tähän. Niiden korjaukset hoidetaan normaaliin tapaan 10-vuotisvastuuseen kuuluen.

YIT RAKENNUS OY
 TITTELI
 ETU- ja SUKUNIMI
 Puh. 012-3456789
 Sp. etu.sukunimi@yit.fi