

MITÄ ISÄNNÖITSIJÄN PITÄÄ HUOMIOIDA JULKISIVUSANEERAUKSEN SUUNNITTELUSSA -WEBINAARI

ISÄNNÖINTILIITTO JA TEH-YHTIÖT
5.4.2022



IsännöintiLiitto



- **Voit esittää kysymyksiä koko webinaarin ajan chatissa**
- **Kysymykset käsitellään webinaarin lopuksi**
- **Saat esitysmateriaalin sähköpostiisi webinaarin jälkeen**
- **Webinaarista tehdään tallenne. Saat linkin tallenteeseen viikon kuluessa.**



Keskustelemassa tänään

Isko Toiviainen, hallintojohtaja, TEH-Yhtiöt Oy

Arto Unga, toimitusjohtaja, TEH-Yhtiöt Oy

Aki Salo, asiakkuusjohtaja, Isännöintiliitto



Millainen on hyvä julkisivuremontti?

- Taloyhtiön tahtotila remonttiin liittyen
 - Remontin laajuus
 - Tavoiteltava lopputulos (energia, ulkonäkö, elinkaaren pidentäminen)
- Kohteen lähtötiedot pitää olla kunnossa ennen suunnittelu (kuntokartoitus tehty)
- Taloyhtiön oma riskikartoitus hankkeelle
- Hyvä ja kokenut suunnittelija hankkeelle
- Ajoissa hankittu rakennuslupa ennen urakkakilpailutusta
- Valvoja, jolla on kokemusta vastaavista hankkeista
- Järkevä kokonaisaikataulu hankkeelle
- Hankkeen budjetointi ja rahoituksen varmistaminen hankkeelle
- Urakoitsijan valinta, pääpaino referensseissä



KERRALLA SITÄ MITÄ SOVITTAAN





Mikä on hyvän suunnitelman edellytys, jotta se kiinnostaa urakoitsijoita?

Suunnitelmien selkeys ja tarpeellinen laajuus

Riittävä detaljitaso

Laskentaan annettu riittävä aika

Hankkeen koolla on väliä

Urakkaohjelmien poikkeavuus YSE 98:sta, esim. vakuudet



KERRALLA SITÄ MITÄ SOVITTAAN



*Rakentamisen
realismi:
Onko hanketta
mahdollista
toteuttaa
suunnitelman
mukaan
urakoitsijan
näkökulmasta?*

- Hankkeelle pitää varata aikataulu, joka mahdollistaa järkevän toteutuksen
- Kuunnellaan myös urakoitsijan näkemystä toteutus aikataulusta
- Materiaalien hankintaan varattava aikaa
- Vuodenajan vaikutus hankkeeseen
- Kuinka paljon joudutaan korjaamaan / tarkentamaan suunnitelmia toteutuksen aikana
- Mahdolliset yllätykset kun pintoja avataan



KERRALLA SITÄ MITÄ SOVITTAAN



*Mitkä ovat
puutteellisen
suunnittelun
mahdollisia
seurauksia?*

Aikataulun venyminen

Asumishaitan pidentyminen

Kustannusten kasvu muutostöiden vuoksi

Työvaihe mahdotonta toteuttaa ilman
erillistä suunnittelua

Toteutus ei täytä viranomaismääräyksiä



KERRALLA SITÄ MITÄ SOVITTAAN



*Mitä urakoitsijan
näkökulmasta
isännöitsijän pitäisi
ottaa huomioon
hankkeen
kilpailuttamisessa?*

Tarjouspyyntöjen kohdistaminen uskottaville toimijoille,
joilla referenssejä vastaavista kohteista

Referenssikohteiden isännöitsijöiden kontaktointi

Selkeä tarjouspyyntö, ei liikaa toteutusvaihtoehtoja

Saatujen tarjousten vertailukelpoisuuden tarkastaminen


Urakoitsijalle tarpeeksi aikaa laskea

Urakkaneuvotteluun kutsuttavien urakoitsijoiden määrä



KERRALLA SITÄ MITÄ SOVITTAAN





*Mikä vaikuttaa siihen,
että tarjouspyyntöön
saadaan riittävä määrä
hyviä tarjouksia?*

- Tarjouspyynnön selkeys
- Suunnitelman taso
- Toteutusajankohta
- Laskentaan riittävä aika
- Isännöitsijän verkostojen laajuus

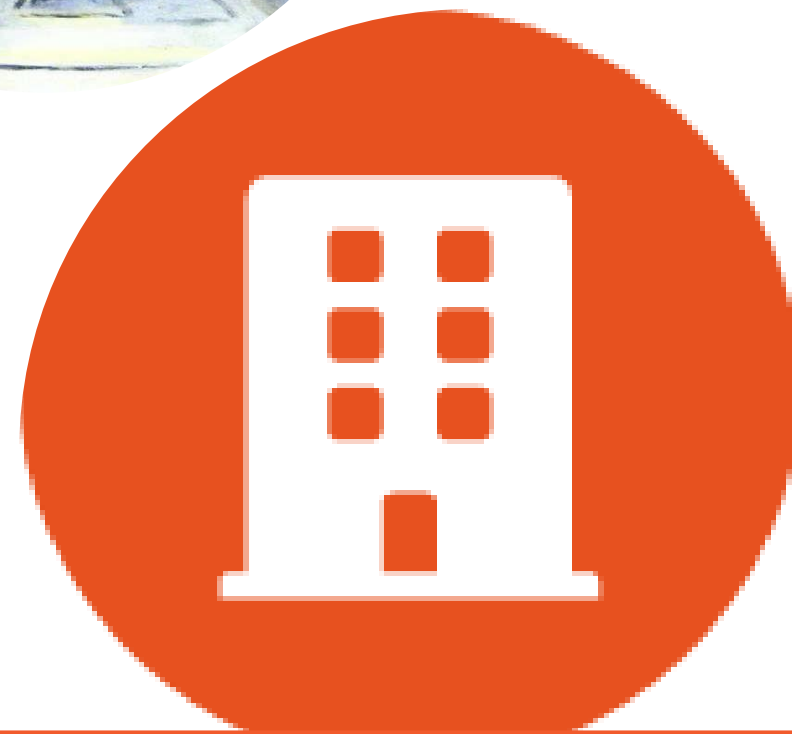


KERRALLA SITÄ MITÄ SOVITTAAN



Case esimerkki VASO Ahterinkatu 10

- Hyvät ja selkeät suunnitelmat
- Ei paljon tarkennettavaa urakkaneuvotteluissa
- Aikataulun suunnittelussa kuunneltiin urakoitsijan kommentteja
- Muutostöiden nopea suunnittelu ja käsittely
- Valvojan ja urakoitsijan saumaton yhteistyö
- Tilaajan nopeat päätökset kun niitä tarvittiin
- Työ eteni suunnitellusti, lopputulos vastasi sitä mitä oli sovittu



KERRALLA SITÄ MITÄ SOVITTAAN



KIITOS!

WWW.TEHSANEERAUS.FI



KERRALLA SITÄ MITÄ SOVITAMIN



HETKI AIKAA KYSYMYKSILLE



**PUTKI
REMONTTI
PÄIVÄ 4.5.**

**MAKSUTON
DIGITAPAHTUMA**
[isannointiliitto.fi/
putkiremonttipaiva](https://isannointiliitto.fi/putkiremonttipaiva)



Isännöinti-liitto

KOTITALO

Danske Bank

KIIILTO
PRO

KYLPYHUONEKESKUS
TEMAL & PARTNERS

PICOTE
VIEMÄRISUKITUS



Teemana
**EETTISYYS
JA VASTUUT**

LAKI & JÄRJESTYS

M/S Silja Serenade 9.-11.6.2022

 A-INSINÖÖRIT

ABLOY


BALCO

FINIB
Vakuuttava asiantuntija

 howden

 iLOQ

 intrum

 Lindström

Pihla  tiivi

 SKAALA

 WIRMAX
TALOTEKNIIKKA

Tulevia webinaareja

- 21.4. Huoneistotietojärjestelmä: kysymyksiä ja vastauksia
- 27.4. Taloyhtiön energiatehokkuustavoitteet
- 18.5. Rahanpesulain soveltaminen isännöintialalla
- 31.5. Uudiskohteen isännöinti



KIITOS!

AKI SALO

aki.salo@isannointiliitto.fi

www.isannointiliitto.fi



IsännöintiLiitto