



Uskomuksia putkiremonteista



talokeskus

Est. 1923

Uskomuksia putkiremonteista

Putkiremonteista on monilla vahvoja näkemyksiä: mikä on paras vaihtoehto ja paljonko se maksaa? Asiantuntijat ovat kirjoittaneet aiheesta paljon.

Tässä avaamme viisi uskomusta putkiremonteista, jonka jälkeen jokainen voi muodostaa oman näkemyksensä ja pystyy etsimään omalle taloyhtiölle sopivan kumppanin hankkeeseen.



talokeskus

Est. 1923

USKOMUS 01

Putkiremonttivaihtoehtoja on vaikka kuinka monta – ja on mahdotonta päättää, mikä olisi paras omaan taloyhtiöön.

Tämä on ehkä hauskin uskomus putkiremonteista. Putkiremontti tarkoitti ennen 2000-lukua linjasaneerausta, jossa uusittiin taloyhtiön vesijohdot, viemärit, kylpyhuoneet ja keittiöt. Sitten tilanne muuttui ja putkiremontiksi alettiin kutsua viemäreiden kunnostamista tai vesijohtojen uusimista.

Putkiremonttimenetelmän valinnassa ratkaisevin tekijä on kylpyhuone. Pitääkö kylpyhuoneista kunnostaa lähes kaikki vai osa? Jos lähes kaikki uusitaan, paras vaihtoehto on perinteinen linjasaneeraus. Jos vain osa kylpyhuoneista kunnostetaan, vaihtoehto on viemäreiden kunnostaminen, vesijohtojen uusiminen uusille reiteille esimerkiksi porraskäytäviin.

Käytännössä taloyhtiölle etsitään parhaiten sopiva putkiremonttivaihtoehto hankesuunnittelussa. Hankesuunnittelun alussa tai jo sitä ennen, taloyhtiössä voidaan selvittää kylpyhuoneiden tilanne, joka sanelee joka tapauksessa koko hankkeen tahdin. Muut asiat on helppo päättää ja pohtia taloyhtiössä, kun tämä perusasia on selvillä. Todellisuudessa vaihtoehtoja on siis edelleen vain kaksi: **yksinomaan viemäreiden kunnostaminen ja vesijohtojen uusiminen tai kokonaisvaltainen putkiremontti.**

USKOMUS

02

Isännöitsijä ja konsultit päättävät, mikä on taloyhtiölle paras ratkaisu.

Isännöitsijät ja konsultit tietävät paljon, koska ovat tekemisissä näiden hankkeiden kanssa jatkuvasti. Päätökset putkiremonteista esittää joka tapauksessa taloyhtiön hallitus ja **päätökset tekee taloyhtiön yhtiökokous.**

Jokaisessa taloyhtiössä on omat mielipidevaikuttajansa, jotka ohjaavat vahvasti taloyhtiöiden päätöksien tekoa. Aina taloyhtiön mielipidevaikuttajien ehdotukset eivät ole kaikkien osakkaiden etujen mukaisia, ja isännöitsijät ja konsultit joutuvat ottamaan kantaa heidän ehdotuksiinsa. Siitä tämä uskomus on todennäköisesti saanut alkunsa.

Tämä uskomus murretaan viimeistään hankesuunnittelun aikana. Kun kaikki osakkaat osallistuvat – oikeasti osallistuvat – hankesuunnitelman tekemiseen, löytyy varmasti se taloyhtiölle parhaiten sopiva ratkaisu.

USKOMUS

03

Urakka-aikana tulee aina kaikenlaisia yllätyksiä, jotka maksavat lisää.

Usein tuntuu siltä, että urakan jo alettua ilmenee kaikenlaista, mitä ei osattu huomioida. Ei osattu huomioida, miten niin ei?

Urakan aikaiset yllätykset syntyvät käytännössä kolmea reittiä:

- Suunnitteluvaiheessa taloyhtiöstä saadut lähtötiedot ovat puutteelliset tai virheelliset ja tämä selviää vasta urakkavaiheessa.
Ratkaisu: riittävät rakenneavaukset ja tutkimukset **suunnittelun aikana.**
- Halutut toteutusratkaisut sisältävät riskejä, jotka toteutuessaan edellyttävät muutoksia.
Ratkaisu: **vaihtoehtoiset toteutukset huomioidaan ja suunnitellaan** valmiiksi ja riskin toteutuessa toimitaan.
- Työmaalla tulee vastaan todellisia yllätyksiä, mitä kukaan ei pystynyt ennakoimaan.
Ratkaisu: hereillä oleva työmaan **projektijohtaja ja valvoja.**

Harvoin urakoissa syntyy todellisia yllätyksiä, jotka pysäyttävät työmaan tai pakottavat muuttamaan suunnitelmia kokonaan. Suunnittelun aikana jätetään tietoisesti osa ratkaisuista päätettäväksi urakan edetessä. Näistä syntyvät kustannukset eivät varsinaisesti ole yllätyksiä tai lisätöitä, vaikka niitä ei olekaan alkuperäiseen urakkatarjoukseen sisällytetty.

Harmittavimpia lisäkustannuksia tulee tilanteissa, joissa taloyhtiössä halutaan sitkeästi tietty tekninen ratkaisu, ja suunnittelijat sekä urakoitsijat tietävät sen olevan sopimaton kyseiseen taloyhtiöön.

USKOMUS

04

Putkiremontti kestää ikuisuuden tai ainakin vuoden.

Koko taloyhtiön osalta putkiremontti kestää helposti puolesta vuodesta vuoteen, tehtiinpä mitä tahansa.

Kuitenkin huoneistokohtainen häirtä-aika vaihtelee muutamasta päivästä muutamaaan kuukauteen. Muutamalla päivällä selvittää, jos kunnostetaan viemärit tai uusitaan vesijohdot. Kun mukaan tulee kylpyhuoneiden uusiminen, häirtä-aika pitenee käytännössä kahdella kuukaudella. Putkiremontti aikataulutetaan nousulinjakohtaisesti eli linjojen määrä ratkaisee remontin kokonaiskeston.

Kiinnostava kysymys on koko taloyhtiön urakka-aika ja asumisen olosuhteet urakan aikana. Kokonaisvaltaisen urakan aikana huoneisto on työmaa-alueena 6–12 viikkoa. Perususkomus pitää siis varsin hyvin paikkansa ja **putkiremontti vie taloyhtiön koosta riippuen helposti vajaan vuoden, mutta yksittäisen asunnon osalta huomattavasti lyhyemmän ajan**, usein ikuisuudelta tuntuvan ajan.

USKOMUS

05

Taloyhtiö maksaa.

Usein nousee esille toteamus, että taloyhtiöhän sen maksaa. Kyllä, **taloyhtiö maksaa konkreettisesti laskun ja jokainen osakas maksaa yhtiö- ja rahoitusvastikkeen.**

Osakkaat maksavat aina taloyhtiön kaikki hankkeet, joko suoraan tai epäsuorasti. Putkiremontissa pääosa urakan kustannuksista kuuluu taloyhtiön urakkakokonaisuuteen. Valveutuneet osakkaat osallistuvat taloyhtiön päätöksentekoon ja vaikuttavat urakkakokonaisuuden sisältöön. Mitä monipuolisemmin urakkasisällössä on huomioitu tarvittavat työt, sitä enemmän osakkaat saavat ikään kuin taloyhtiön maksamana. Osakas voi itse tilata omia lisätöitä suoraan samalta urakoitsijalta.

Putkiremontit ovat taloyhtiöiden kalleimpia peruskorjauksia – se uskomus on tosi ja siksi **taloyhtiöiden osakkaiden tulee tarkkaan valita kumppanit, joiden kanssa hanketta lähdetään suunnittelemaan ja toteuttamaan.**



Ota yhteyttä Talokeskuksen linjasaneerauksen asiantuntijoihin!



talokeskus

Est. 1923

Suomen Talokeskus Oy

tarjoukset@talokeskus.fi
029 193 1900
talokeskus.fi

Mannerheimintie 113, 00280 Helsinki
Vuorikatu 35 B, 2. krs, 15100 Lahti
Vasarakatu 9 B, 40320 Jyväskylä



Kuulumme Kiinteistöliitto-yhteisöön