



Vältä virheet

Taloyhtiön
opas



vinkkiä,
joilla säästät rahaa
putkiremontissa

1

Lisätyöt

Yhdistäkää remontit välttääksenne kalliit lisäkulut

✗ **Virhe:** Putkiremontin alettua huomataan, että halutaan sittenkin tehdä samalla useita remontteja – kuten uusia porraskaiteet, sadevesiviemärit tai pihavalot. Lisätöiden tilaaminen kesken urakan voi olla kallista, sillä niitä ei voi enää kilpailuttaa kunnolla.

✓ **Vinkki:** Suunnitelkaa urakan laajuus tarkkaan etukäteen. Esikartoituksessa kannattaa selvittää kaikki mahdolliset remonttitarpeet ja arvioida, mitä kannattaa tehdä putkiremontin yhteydessä – ja mitä ei.

Putkiremontissa uusitaan yleensä vesi- ja viemäriputkien lisäksi asuntojen kylpyhuoneet ja WC-tilat. Usein samalla päivitetään myös sähkö- ja lämmitysjärjestelmiä sekä yhteisiä tiloja, kuten taloyhtiön saunaosasto tai pyykkitupa.

Noin viidennes remontin kuluista syntyy työnjohdosta ja hallinnollisista kustannuksista, joten useamman työn yhdistäminen samaan urakkaan voi tuoda säästöjä: työmaa perustetaan, suunnitellaan ja valvotaan vain kerran. **Kannattaakin arvioida, millaisia remontteja olisi järkevää toteuttaa putkiremontin yhteydessä.** Esimerkiksi jos pihalla täytyy muutenkin tehdä kaivuutöitä, voi olla fiksua uusita samalla sadevesiviemärit tai kunnostaa piha-alueet.

Jos työtä ei sisällytetä alkuperäiseen urakkaan, puhutaan lisätyöstä. **Lisätyöt ovat parannuksia, joita taloyhtiö haluaa lisätä urakkaan, kun työ on jo käynnissä.** Esimerkiksi: *“Nyt kun porrashuoneissa on putkiremontin yhteydessä uusittu pintoja, porraskaiteet näyttävätkin kulahtaneilta – ne voisi myös maalata.”*

Tällaiset työt voivat tuntua pieniltä, mutta urakan ollessa käynnissä niitä ei voi enää kilpailuttaa. Urakoitsijalla on siis vahva neuvotteluasema ja **lisätyö saatetaan hinnoitella kalliiksi**. Tässä vaiheessa taloyhtiön vaihtoehdot ovat usein joko hyväksyä urakoitsijan tarjous tai jättää työ tekemättä. Lisätyöt voi toki teettää myös tuntiveloituksella, mutta tämä on riskialttiimpaa, sillä lopullinen hinta voi yllättää.

Säästöjä siis syntyy, kun urakan sisältö suunnitellaan huolellisesti etukäteen. Kun kaikki mahdolliset remonttitarpeet selvitetään esikartoituksessa ja päätetään ajoissa mitä tehdään ja mitä ei, työt voidaan kilpailuttaa osana pääurakkaa. Tämä on lähes aina edullisempaa kuin lisätyöt kesken urakan tai erilliset remontit myöhemmin. Toki ihan kaikkea ei kannata väkisin sisällyttää samaan urakkaan ja *toivelistan on oltava realistinen sekä budjetin rajoissa*.

2 Urakkamuoto

Valitkaa kustannustehokas urakkamalli

✗ **Virhe:** Putkiremontti toteutetaan automaattisesti perinteisellä kokonaisurakalla, jolloin urakoitsijan asiantuntemus jää hyödyntämättä suunnitteluvaiheessa, eikä sopimuksessa ole kannustimia kustannustehokkaisiin ratkaisuihin.

✓ **Vinkki:** Valitkaa urakkamuoto, joka mahdollistaa tehokkaat suunnitteluratkaisut urakoitsijan osaamisen pohjalta (kuten KVR) sekä kannustaa kustannussäästöihin (kuten YVR).

Kokonaisurakka on hyvin yleinen, ellei yleisin, urakkamuoto. Siinä taloyhtiö tilaa putkiremontin toteutussuunnittelun erikseen ja urakoitsija vastaa pelkästään toteutuksesta. Kun suunnitelmat tehdään valmiiksi ennen kuin urakoitsija valitaan, urakoitsija ei pääse osallistumaan suunnitteluun eikä ehdottamaan tehokkaampia, edullisempia ratkaisuja, joita voisi käytännön kokemuksellaan tunnistaa.

KVR-urakassa (kokonaisvastuurakentaminen) pääurakoitsija vastaa sekä suunnittelusta että urakasta. Tämä avaa mahdollisuuksia innovatiivisiin ja kustannustehokkaisiin ratkaisuihin. Etuna on myös hankkeen nopeampi eteneminen, kun suunnittelun kilpailutusvaihe jää pois. Toisaalta, taloyhtiön näkökulma voi jäädä suunnitelmissa taka-alalle, jos sitä ei ohjata tarkasti.

YVR-urakka (yhteisvastuurakentaminen) yhdistää perinteisen kokonaisurakan ja KVR-mallin parhaat puolet. Taloyhtiö valitsee suunnittelijat ja säilyttää ohjat suunnittelussa, mutta urakoitsija otetaan mukaan jo varhaisessa vaiheessa tuomaan käytännön osaamista suunnittelupöytään.

Putkiremontin kustannustaso saadaan YVR-mallissa selville jo alustavien suunnitelmien pohjalta, ja **tarkka suunnittelu tehdään vasta, kun hankkeen laajuus on varmistettu.** Perinteisessä mallissa taas saatetaan käyttää kymmeniä tuhansia yksityiskohtaiseen suunnitteluun, kunnes yhtiökokouksessa todetaankin esimerkiksi, että hanke on liian kallis. Kun hankkeen laajuudesta lähdetään sitten karsimaan, myös hinnaikkaat suunnitelmat joudutaan tekemään uudestaan.

YVR-urakassa voi myös hyödyntää palkkiojärjestelmää: jos urakoitsija alittaa urakalle asetetun tavoitehinnan, saavutetusta säästöstä annetaan palkkiona osuus urakoitsijalle – tämä kannustaa fiksuun ja kustannustehokkaaseen toteutukseen sen sijaan, että urakoitsija pyrkisi tekemään voittoa lisätöiden kautta.

3 Suunnittelu

Panostakaa suunnittelun laatuun

✗ **Virhe:** Suunnittelija valitaan halvimman tarjouksen perusteella ja lopputuloksena on kiirehdittyjä, epätarkkoja suunnitelmia, jotka aiheuttavat ylimääräistä työtä ja kustannuksia urakan aikana.

✓ **Vinkki:** Painottakaa suunnittelussa laatua ja osaamista halvan hinnan sijaan. Valitkaa suunnittelija, jonka tarjouksessa hinta ja sisältö ovat tasapainossa.

Toteutussuunnitteluvaiheessa laaditaan tekniset suunnitelmat, joiden perusteella urakoitsijat laskevat tarjouksensa, viranomaiset myöntävät rakennusluvan ja työmaalla tehdään konkreettinen työ. **Jos nämä suunnitelmat on tehty hutiloiden, koko projekti horjuu niiden mukana.**

Kun suunnittelun hinta painetaan liian alas, ei suunnittelijalla ole aikaa tai mahdollisuutta pohtia vaihtoehtoja – ja paras ratkaisu voi jäädä löytymättä. Halvimmissa toteutuksissa saatetaan vetää samat ratkaisut joka tilaan, vaikka kylpyhuoneet ja muut tilat saattaisivat vaatia tilakohtaista tarkastelua.

Heikot suunnitelmat saattavat realisoitua urakan aikana **lisätöinä, viivästyksinä ja kohonneina kustannuksina**. Työmaalla voidaan esimerkiksi huomata, että suunnitelmat eivät vastaakaan todellisuutta, jolloin joudutaan odottamaan uusia piirustuksia tai tarkennuksia. Tämä hidastaa etenemistä ja kasvattaa kustannuksia – sopimuksista riippuen lisälaskua voi tulla sekä urakoitsijalta että suunnittelijalta.

Pieni panostus suunnitteluvaiheessa voi tuoda urakan aikana merkittäviä säästöjä. Laadukkaat suunnitelmat ehkäisevät yllätyksiä, nopeuttavat työmaan etenemistä ja varmistavat, että asennustyö perustuu faktoihin eikä arvailuun.

Suosittellemme, että yhtiökokouksessa annetaan hallitukselle valtuudet valita suunnittelijat. Tällöin suunnitteluun on helpompi budjetoida riittävästi ja valinnassa voidaan painottaa osaamista, referenssejä ja laatua pelkän hinnan sijaan. Jos valinta jätetään yhtiökokoukselle, on riski, että halutaan edetä suoraan halvimman tarjouksen perusteella – ja se voi tulla lopulta kalliiksi.

[Muistilista]

Näin taloyhtiön kannattaa valmistautua putkiremonttiin >>

4 Laatu

Vaatikaa nollavirheluovutusta

✗ **Virhe:** Taloyhtiö valmistautuu henkisesti siihen, että remontissa tulee virheitä ja aikataulu venyy. Jälkikorjaukset hyväksytään normaalina, vaikka ne lisäävät kustannuksia ja aiheuttavat ylimääräistä vaivaa.

✓ **Vinkki:** Asettakaa tavoitteeksi nollavirheluovutus ja varmistakaa, että myös projektinjohtaja ja valvoja vaativat laatua sekä ohjaavat urakoitsijaa pitämään kiinni aikataulusta.

Rakennusosalalla on valitettavasti totuttu ajatukseen, että virheet kuuluvat asiaan. Putkiremontissa tämä näkyy konkreettisesti esimerkiksi siten, että urakoitsijan aikataulussa ei ole varattu riittävästi aikaa viimeistelylle ja korjauksille. **Kun asukkaat sitten muuttavat takaisin koteihinsa, he huomaavat, että listoja puuttuu, wc:n hana on väärää mallia tai maalausjälki on hutiloitu.** Koska nämä puutteet eivät lain mukaan estä asumista, asukas joutuu selvittämään asiaa jälkikäteen.

Jälkikorjauksista on tullut lähes oletusarvo, vaikka ne aiheuttavat ylimääräistä vaivaa, kustannuksia ja stressiä kaikille osapuolille.

Taloyhtiön ei tarvitse hyväksyä tällaista kohtaloa. Putkiremontti voidaan aivan hyvin toteuttaa kerralla kuntoon – suunnitellusti, aikataulussa ja ilman jälkitöitä. Kiinteistöalan ammattilaispuolella näin on toimittu jo pitkään, ja samaa laatutasoa kannattaa vaatia myös taloyhtiöhankkeissa.

Nollavirheluovutus tarkoittaa, että työ viimeistellään huolellisesti ennen kuin tilat luovutetaan takaisin osakkaille. Virheet korjataan urakan aikana, ei vasta sen jälkeen, kun asukas on jo muuttanut sisään. Kun työ tehdään kerralla kunnolla, säästyy rahaa, aikaa – ja kaikkien hermot.

Jotta tähän päästään, vaatimustason on oltava selvä alusta asti. **Ottakaa putkiremonttiin projektinjohtaja ja valvoja, jotka vaativat virheetöntä ja viimeisteltyä laatua tosissaan.** Osaava projektinjohtaja ohjaa remonttia kohti virheetöntä lopputulosta esimerkiksi laatimalla realistisen ja yksityiskohtaisen aikataulun yhdessä urakoitsijan kanssa, asettamalla urakoitsijalle riittävät huoneistokohtaiset viivästyssakot ja varmistamalla, että urakoitsija tekee myös osaurakoiden väliset itselleluovutukset.

5 Asiantuntija

Ottakaa rakennuttajakonsultti mukaan jo alussa

✗ **Virhe:** Taloyhtiö yrittää selviytyä mahdollisimman pitkälle itse ilman asiantuntijaa, jolloin menetetään synergiaetuja ja pahimmillaan kilpailutus, sopimukset ja aikataulutus tehdään puutteellisesti.

✓ **Vinkki:** Palkkaa rakennuttajakonsultti heti hankkeen alussa, hänen työnsä maksaa itsensä takaisin, sekä tuo todennäköisesti teille lisäksi kustannussäästöjä.

Rakennuttajakonsultti on putkiremonttien asiantuntija, joka toimii hankkeen johtajana ja on taloyhtiön tukena koko projektin ajan. Konsultti kannattaa ottaa hankkeeseen mukaan jo aivan alussa. **Mitä aiemmin asiantuntija on mukana, sitä sujuvammin projekti etenee ja samalla vältetään virheitä, viivästyksiä ja turhia kustannuksia.**

Paras aika ottaa konsultti mukaan on **ennen hankesuunnittelun aloittamista**. Näin hän ehtii perehtyä taloyhtiön tilanteeseen syvällisesti ja voi ohjata hankkeen oikeille raiteille. **Jos asiantuntija liittyy projektiin vasta, kun suunnitelmia on jo tehty tai tilattu, moni tärkeä valinta on voitu tehdä ilman osaavaa ohjausta.** Tämä voi nostaa kustannuksia, kasvattaa riskejä ja aiheuttaa aikatauluhaasteita.

Myöhemmässä vaiheessa konsultin on vaikea varmistaa, että hankesuunnitelma tukee taloyhtiön tavoitteita. Ilman asiantuntijaa esimerkiksi toteutusmuoto tai korjaustapa saatetaan valita kiireessä tai puutteellisin tiedoin. Tämä voi johtaa siihen, että koko hankkeen kustannus- ja riskitaso nousee tarpeettomasti.

Kun konsultti on mukana alusta alkaen, hän voi vaikuttaa siihen, että hankesuunnitelma mitoitetaan järkevästi ja sisältää oikeat asiat. **Asiantuntija mm. ohjaa suunnittelua kustannustehokkaisiin ratkaisuihin ja huolehtii siitä, että sopimuksissa huomioidaan olennaiset ehdot**, kuten maksuerät, lisätöiden hinnat ja takuuasiat.

Rakennuttajakonsultti siis huolehtii siitä, että projekti pysyy hallinnassa alusta loppuun. Hän seuraa budjetin toteutumista, valvoo aikataulua ja ehkäisee lisäkustannuksia. Asiantuntija ei keskity vain siihen, mikä on halvin ratkaisu juuri nyt, vaan katsoo kokonaisuutta pitkälle eteenpäin, ja **varmistaa, että putkiremontti on taloyhtiölle aidosti kokonaistaloudellisesti mahdollisimman edullinen.**

Vanha tapa johtaa
putkiremontti on
mennyttä.



Täältä tehoa:
tahcon.fi

