TAHCON

# Putkiremontin pikaopas

OSA 1

Yleistietoa putkiremontista
taloyhtiön osakkaille ja asukkaille

# Sisällys

## Putkiremontin pikaopas


1 **Mitä tarkoittaa** putkiremontti? 3

2 **Milloin on oikea aika** tehdä putkiremontti? 4

3 Mitä putkiremontti **sisältää?** 5

4 Kuinka paljon putkiremontti **maksaa?** 7

5 Putkiremontin **toteutustavat** 9

6 Putkiremontin **vaiheet** 11

7 Kuinka kauan putkiremontti **kestää?** 12

8 Voiko putkiremontin **aikana asua asunnossa?** 13

9 Putkiremontin **urakkamuodot** 14

10 Omat toiveet eli **osakasmuutokset** 15

11 Asukkaan on **hyvä tietää** 16

# 1. Mitä tarkoittaa putkiremontti?

**Lyhyesti:** Putkiremontti tarkoittaa rakennuksen vesi- ja viemärijohtojen **kunnostamista** *tai* **uusimista**.

Putkiremontin virallisempi termi on **linjasaneeraus**, joka viittaa talon pystysuunnassa kulkeviin putkistoihin. Kerrostaloissa vesi- ja viemäriputket sijaitsevat nousulinjoissa, jotka kulkevat koteloissa tai tekniikkahormissa kerroksesta toiseen.

Putkiremontti toteutetaan huoneistolinja kerrallaan, eli samassa linjassa päällekkäin olevat asunnot remontoidaan yhtä aikaa. Yhdessä huoneistolinjassa voi olla yksi tai useampi putkien nousulinja, ja remontin edetessä voidaan työstää useampaa nousulinjaa samanaikaisesti.

Pelkkien putkien uusimisen sijaan **rakennukseen päädytään usein tekemään kokonaisvaltaisempi saneeraus**, jossa kunnostetaan usein märkätilat sekä laajemmin rakennuksen taloteknisiä järjestelmiä eli LVIS-järjestelmiä.

**L**ämpöjärjestelmä

**V**esi- ja viemärijärjestelmä

**I**lmanvaihtojärjestelmä

**S**ähköjärjestelmä

**Samalla toteutetaan usein muitakin kiinteistön korjaus- ja parannustöitä**, joilla tähdätään asumismukavuuden parantamiseen, kiinteistön energiatehokkuuden kohentamiseen sekä asuntojen ja yleisten tilojen päivittämiseen.

→ Putkiremppa koostuu useimmiten putkien lisäksi muustakin remontista, joka on kannattavaa toteuttaa samassa yhteydessä. Tavoitteena on parantaa asumismukavuutta sekä säilyttää tai nostaa taloyhtiön asuntojen arvoa.

# 2. Milloin on oikea aika tehdä putkiremontti?

**Putkien laskennallinen tekninen käyttöikä on 40–50 vuotta** ja **märkätilojen noin 25 vuotta.** Tämä tarkoittaa arvioitua aikaa, jonka materiaalit tai rakenteet kestävät normaalissa käytössä ilman tarvetta merkittäville korjaustoimenpiteille.

Usein putkiremontti käynnistetään siksi, että **putket alkavat olla käyttöikänsä päässä.** Tämä saattaa käydä ilmi esimerkiksi näin:

- Toistuvat putkivuodot
- Lisääntyneet putkitukokset
- Veden värjäytyminen tai epäpuhtaudet
- Kuntotutkimuksen havainnot
- Heikentyneet vakuutusehdot

Joskus putkiremontti aloitetaan taas siksi, että **kylpyhuoneet (erityisesti niiden vedeneristykset) ovat vanhoja** ja niiden uusimisen yhteydessä on kannattavaa korjata tai uusia kokonaan myös putket.

Tärkeintä on herätä putkiremontin tarpeeseen ajoissa. **Putkiremonttia ei kannata lykätä eteenpäin liian pitkälle, sillä vaarana on, että putket ehtivät rikkoutua.** Jo syntyneiden vahinkojen korjaaminen on kallista.

Lisäksi vakuutuskorvauksen saamisen mahdollisuus alkaa heikentyä mitä vanhempia putket ovat. Kun alkaa olla ilmeistä, että putket lähestyvät elinkaarensa loppua, ei vakuutus enää välttämättä korvaa vahinkoja. Putkistojen uusiminen taas **vaikuttaa tuntuvasti vakuutusmaksuihin: vakuutusmaksut pienenevät** ja lisäksi mahdollisen vahingon tapahtuessa laskettava ikävähennys on huomattavasti pienempi.

Putkiremontti on edullisempaa toteuttaa ajoissa kuin liian myöhään, sillä ennakoimalla vältytään kalliilta hätäkorjauksilta ja lisävahingoilta. Toimeen kannattaakin tarttua ennen kuin käsillä on esimerkiksi mittava vesivahinko.

# 3. Mitä putkiremontti sisältää?

Putkiremonttia suunnitellessa otetaan aina huomioon koko kiinteistön kunto. **Ensisijaisena tavoitteena on korjata huonokuntoisimmat järjestelmät ja rakenteet,** jotta vahinkoriskit minimoidaan.

Mutta kun otetaan huomioon kokonaiskustannukset ja muut haitat, **on yleensä järkevää uusia mahdollisimman paljon kerralla.** Näin asukkaita ei tarvitse häiritä uudestaan taas vuoden tai parin päästä.

Putkiremontin sisällöt voivat olla hyvin vaihtelevia, mutta yleisesti ottaen ne sisältävät **vesijohtojen ja viemärien korjaamisen sekä kylpyhuoneiden ja wc-tilojen peruskorjauksen.**

Lisäksi saattaa olla tarpeen päivittää **lämmitys- ja sähköjärjestelmiä tai niiden osia**. Usein yhtiössä halutaan modernisoida ja kehittää myös **yleisiä tiloja**, kuten taloyhtiön sauna ja pyykkitupa. *Vaikka **piha-alueiden kunnostaminen** ei yleensä kuulu suoraan putkiremontin piiriin, saattaa se joskus olla tarpeen kaivuutöiden yhteydessä.*

## Esimerkki yleisestä putkiremontin laajuudesta:

**Vesijohtojen ja viemärien korjaaminen:** Vanhojen vesijohtojen ja järjestelmän osien uusiminen sekä viemäriputkien uusiminen ja/tai sisäpuolinen kunnostaminen (sukitus).

**Kylpyhuoneiden remontointi:** Kylpyhuoneiden ja wc-tilojen saneeraus, mukaan lukien rakenteet ja vedeneristys, laatat ja kalusteet (kuten allaskaapit, hanat, yms.).

**Yleisten tilojen remontointi:** Esimerkiksi saunaosaston ja pyykkituvan remontointi ja putkistojen uusiminen näissä tiloissa.

**Lämmitysjärjestelmän uusiminen:** Lämmitysjärjestelmän pihaputkien uusinta ja/tai laitteistojen ja venttiilien uusiminen sekä lämmönjakokeskuksen uusiminen.

**Sähköjärjestelmän päivittäminen:** Sähköjärjestelmän uusiminen ja sähköasennusten nykyaikaistaminen, tietoliikenneverkon päivittäminen.

## Putkiremppa ilman kylpyhuoneremonttia?

Joissain tapauksissa voidaan toteuttaa suppeampi putkiremontti, jossa uusitaan esimerkiksi käyttövesiputket ilman laajamittaista kylpyhuoneremonttia. Tällöin kylpyhuoneiden pintoja ei pureta, mutta alakatot avataan, jotta uudet putkistot ja vesimittarit saadaan asennettua siististi. Viemäriputkia ei tässä mallissa voida uusia perinteisesti, vaan ne kunnostetaan sisäpuolisesti esimerkiksi sukitusmenetelmällä.

Mikäli kylpyhuoneet ovat käyttöikänsä päässä, on kylpyhuoneiden kattava peruskorjaus usein kannattavaa tehdä putkiremontin yhteydessä. Kylpyhuoneiden laaja peruskorjaus mahdollistaa sen, että viemärit voidaan uusia kylpyhuonerakenteiden avaamisen yhteydessä ja tässä tapauksessa se on myös kustannustehokkaampi korjaustapa.

## Myös lainsäädäntö vaikuttaa putkiremontin sisältöön

On hyvä myös huomioida, että putkiremontin sisältöä ei määrittele vain taloyhtiön omat toiveet, vaan **korjauslaajuutta ja toteutustapaa ohjaa vahvasti Suomen lainsäädäntö** sekä rakentamiseen liittyvät viranomaismääräykset tai niihin verrattavissa olevat ohjeistukset.

### Esimerkiksi näin laki vaikuttaa putkiremontin sisältöön:

**Vesimittarit:** Rakennuksessa on oltava **huoneistokohtaiset vesimittarit** huoneistoon tulevan kylmän ja lämpimän veden mittaamiseen.

**Viestintäverkko:** Peruskorjaushankkeissa, esimerkiksi laajan putki- tai sähkösaneerauksen yhteydessä, myös sisäverkko on uudistettava. Tämä tarkoittaa, että on asennettava nopeita laajakaistayhteyksiä tukeva kaapelointi, kuten **valokuitu.**

**Sähköautojen latausvalmius:** Jos peruskorjauksen yhteydessä kaivetaan pysäköintialueella, syntyy yleensä velvollisuus toteuttaa **sähköautojen latausvalmius** eli esimerkiksi asentaa kaapelointi myöhempää käyttöä varten.

Putkiremontti on harvoin oikeasti vain putkien uusimista. Hankkeen laajuus muodostuu kiinteistön tarpeista, osakkaiden tahtotilasta sekä lain vaatimuksista.

# 4. Kuinka paljon putkiremontti maksaa?

Keskimääräinen neliöhinta antaa suuntaa putkiremontin hinnasta, mutta ei kerro, **mitä tuolla rahalla saa**. Isännöintiliiton putkiremonttibarometrin mukaan vuoden 2023 keskiarvo oli 651 €/m², mutta **todellisuudessa vaihteluväli on laaja: n. 200–2 000 €/m².** Hinta muodostuu monista tekijöistä, joten luvut voivat vaihdella merkittävästi myös samankaltaisten taloyhtiöiden välillä – neliöhintaa ei siis kannata verrata kaverin kanssa.

## Putkiremontin urakkahintaan vaikuttaa usea tekijä:

- **Mitä purkiremonttiin sisällytetään** *(korjataanko vai uusitaanko viemärit ja/tai käyttövesiputket, edellisten lisäksi lämpöverkosto, jne.)*
- **Tehdäänkö samassa yhteydessä muuta remonttia** *(esim. sähköverkon parannus, yleiset tilat, kerhohuoneet, porraskäytävät, kylmäkellarit, saunaosastot, ulkovälinevarastot, asukasvarastot)*
- **Millä menetelmällä remontti toteutetaan** *(perinteinen putkiremontti, sukitus vai näiden hybridi)*
- **Kiinteistön sijainti** *(pääkaupunkiseudulla on kalliimpaa kuin muualla Suomessa)*
- **Kiinteistön rakennustapa ja rakenneratkaisut** *(esimerkiksi valurautaviemärit valettu betonilattian sisään tai nousulinjojen määrä ja sijainti)*
- **Mahdolliset rakenteissa** piilevät asbesti- ja haitta-aineet

Neliöhintoja kannattaa pitää viitteellisinä

### Suurpiirteiset hintahaarukat perustuen putkiremontin laajuuteen

| Mitä uusitaan? | Arvioitu neliöhinta yht. |
|---|---|
| Käyttövedet | 200–300 €/m² |
| + Viemärit | 300–500 €/m² |
| + Märkätilat | 800–1000 €/m² |
| + Muita tiloja, piha-alueita, jne. tai erikoistilanne | +1000 €/m² |

## Putkiremontin jyvitys

Putkiremontin rahoitus hoidetaan yleensä taloyhtiön ottamalla lainalla, jonka kustannukset jaetaan eli jyvitetään osakkaille. **Jyvitys tapahtuu putkiremontin valmistuttua, kun kaikki kustannukset ovat tiedossa.** Kustannusten jako perustuu yhtiöjärjestykseen – useimmiten osakemäärään, joka yleensä vastaa huoneiston pinta-alaa, mutta käytännöt voivat vaihdella.

Putkiremontin hinta ei ole pelkästään rakennusliikkeelle maksettava urakkahinta. Kokonaiskustannuksiin sisältyy myös mm. suunnittelu, hankinnat, valvonta, rahoituskulut, hallinnolliset kulut ja viranomaismaksut.

### Esimerkkejä huoneistokohtaisista kustannuksista

Kustannusarvio saadaan hankesuunnittelu-vaiheessa

| Putkiremontin neliöhinta | Kustannus 40 m² asunnolle | Kustannus 80 m² asunnolle |
|---|---|---|
| 300 €/m² | 12 000 € | 24 000 € |
| 650 €/m² | 26 000 € | 52 000 € |
| 1000 €/m² | 40 000 € | 80 000 € |
| 1300 €/m² | 52 000 € | 104 000 € |

*Huoneistokohtainen kustannus voidaan maksaa joko kertasuorituksena tai rahoitusvastikkeena kuukausittain yhtiövastikkeen yhteydessä. Esimerkiksi 40 000 euron osuus tarkoittaa noin 200–240 euron kuukausierää 20 vuoden laina-ajalla, riippuen rahoitusehdoista.*

# 5. Putkiremontin toteutustavat

Rakennuksen putkistot ovat käyttöikänsä päässä yleensä 40–50 vuodessa, minkä jälkeen ne vaativat uusimista tai kunnostusta. **Perinteisesti putket on vaihdettu kokonaan, mutta viemäreiden osalta käytössä on myös sukitus,** jossa vanhan putken sisään asennetaan uusi sisäpinta. Käyttövesiputkia ei voi sukittaa, vaan ne uusitaan tarvittaessa.

**Sopivin ratkaisu riippuu putkiston kunnosta ja taloyhtiön toiveista.** Jos rakenteet tai märkätilat ovat huonossa kunnossa, on usein järkevää uusia kerralla enemmän. Jos taas osa järjestelmistä on vielä käyttökelpoisia, voidaan remontti vaiheistaa ja toteuttaa ensin vain kiireellisimmät osat – esimerkiksi uusia käyttövesiputket nyt ja sukittaa viemärit joskus myöhemmin.

**Jokaisessa toteutustavassa on omat etunsa.**
**Tarkastellaan tässä kahta tunnetuinta:**

| | Perinteinen putkiremontti | Viemärien sukitus + käyttövesien uusiminen |
|---|---|---|
| Mikä | Koko putkisto uusitaan. Vanhat putket, **niin käyttövesi- kuin viemäriputket puretaan ja korvataan uusilla**. Vaatii usein seinien ja lattioiden avaamista, joten myös märkätilat uusitaan kokonaan vedeneristeineen. | **Vanhojen viemäriputkien sisään puhalletaan uusi putki (sukka)** ilman rakenteiden avaamista. **Uudet käyttövesiputket asennetaan** kotelointeja ja alakattoja hyödyntäen, osa vanhoista putkista jää rakenteisiin. Märkätiloja ei ole pakko uusia. |
| Milloin | Sopii kaikkiin kohteisiin, erityisesti silloin, kun sekä viemärit että käyttövesiputket ovat huonokuntoisia ja kylpyhuoneet ovat käyttöikänsä päässä. Pitkäikäinen ja kattava ratkaisu. Ainoa vaihtoehto, jos putkien sijaintia halutaan muuttaa. | Sukitus sopii yli 50 mm viemäriputkille, mutta ei käyttövesiputkille – niille ei ole markkinoilla hyväksi todettua sisäpuolista korjaustapaa. Erittäin huonokuntoisia viemäreitä ei myöskään voi sukittaa. Menetelmä sopii tilanteeseen, jossa viemärit halutaan kunnostaa ja käyttövesiputket uusia ilman kylpyhuoneremonttia. |

## Hybridiremontti yhdistelee joustavasti perinteistä menetelmää ja sukitusta

Niin kutsuttu **hybridiremontti** yhdistää perinteisen putkiremontin ja nykyaikaiset menetelmät, kuten sukituksen. Esimerkiksi osa putkista voidaan uusia täysin, kun taas osa viemäreistä sukitetaan. Tämä joustava lähestymistapa räätälöidään taloyhtiön tarpeiden mukaan.

Hybridiremontin etuja ovat sen joustavuus ja mahdollisuus valita menetelmät putkiston kunnon mukaan. Tämä vähentää asukkaille aiheutuvia häiriöitä ja voi nopeuttaa remontin toteutusta. Samalla se voi olla kustannustehokas ratkaisu, kun eri menetelmillä löydetään tasapaino laadun ja budjetin välillä.

Nykyään lähes kaikissa putkiremonteissa hyödynnetään yhdistelmää eri toteutustavoista, eli hybridiremonttia.

### Hybridiremontti

**Mikä**

**Yhdistää perinteisen putkiremontin ja nykyaikaiset menetelmät.** Esimerkiksi käyttövesiputket voidaan uusia kokonaan, ja viemärit korjataan tarpeen mukaan – esimerkiksi osin sukittamalla ja osin uusimalla.. Kylpyhuoneremontti tehdään vain tarvittaessa.

**Milloin**

Hyvä valinta, kun viemäreissä on vain paikallisia vaurioita tai kaikki putket eivät ole vielä käyttöikänsä päässä. Sopii myös tilanteisiin, joissa halutaan korjata vain osa kylpyhuoneista. Haittapuolena on, että remontin sisältö voi muodostua sekavaksi, mikä saattaa vähentää urakoitsijoiden kiinnostusta ja lisätä riskejä.

# 6. Putkiremontin vaiheet

## Tyypillisesti putkiremontti etenee näin:

**Esiselvitykset**

**Selvitetään yleisellä tasolla** kiinteistön tekninen kunto ja remontin tarve.

**Yhtiökokous** nro 1

**Käydään läpi esiselvitysten tulokset**, joiden pohjalta myönnetään hallitukselle lupa käynnistää hankesuunnittelu.

**Hankesuunnittelu**
4–6 kk

**Hankesuunnitelman luominen**

- Kootaan yhteen korjaustarpeet ja taloyhtiön toiveet
- Tehdään arvio kustannuksista
- Valitaan urakkamuoto (esim. perinteinen kokonaisurakka, KVR- tai YVR-urakka)

**Yhtiökokous** nro 2

**Päätetään lähdetäänkö putkiremonttihanketta edistämään** hankesuunnitelman mukaisesti.

**Suunnitteluvaihe**
4–8 kk

**Toteutussuunnittelu**

- Tehdään yksityiskohtaiset suunnitelmat (LVIS-, rakenne- ja arkkitehtisuunnittelu)
- Päätetään materiaaleista ja kalusteista (esim. hanat ja laatat)
- Kilpailutetaan urakoitsija (Joissain urakkamuodoissa urakoitsija voi olla mukana jo suunnitteluvaiheessa)

**Yhtiökokous** nro 3

**Hyväksytään suunnitelmat,** toteutussisältö, kokonaisbudjetti sekä hallituksen esitys urakoitsijasta.

Urakan budjetti ja aikataulu selvillä

**Rakennusvaihe**
6–12 kk

**Urakka**

- Yhtiökokouksen jälkeen työt alkavat usein aikaisintaan 2-3 kk päästä.
- Rakentamisen valmistelevat tehtävät, kuten urakkasopimuksen allekirjoitus ja huoneistokierrokset
- Suoritetaan esim. purkutyöt, putkien asennukset ja/tai korjaukset ja mahdolliset muut työt
- Lopuksi viimeistelytyöt ja loppusiivous

**Putkiremontti valmis koko talossa**

**Takuuaika** 2-5 v

**Valmistuneella remontilla on 2–5 vuoden takuu**, jonka aikana urakoitsija korjaa virheet veloituksetta. Lisäksi urakoitsijalla on 10 vuoden virhevastuu.

# 7. Kuinka kauan putkiremontti kestää?

**Putkiremontin kesto vaihtelee** sen mukaan, mitä toteutustapaa käytetään, miten laaja remontti on, millaisia töitä siihen sisältyy ja kuinka suuri rakennus on.

Kerrostalossa putkiremppa eli linjasaneeraus toteutetaan nimensä mukaisesti linjoittain. **Yhdessä rapussa voi olla useita linjoja ja ne voidaan saneerataan vaiheittain niin, että vain osa huoneistoista on kerrallaan poissa käytöstä**. Kun yksi linja valmistuu, siirrytään seuraavaan. Yksinkertaistaen voisi siis ajatella, että kun A-rappu on valmis, siirtyy remontti B-rappuun, jne.

Putkiremontin kesto riippuu mm. taloyhtiön koosta, rakennustyypistä, remontin laajuudesta, urakoitsijasta ja toteutustavasta. Kokonaiskestoon vaikuttaa siis moni asia, ja se määräytyy aina projektikohtaisesti.

## Esimerkkejä remontin kestosta

| | Yksittäisessä asunnossa | Koko talossa |
|---|---|---|
| Kevyt käyttövesi-remontti | **1–3 viikkoa per asunto.** Asuntoon voi olla mahdollista jäädä asumaan, kun kohteessa uusitaan vain käyttövesiputket. | **n. 3–6 kuukautta koko talossa.** Tyypillisesti useita kuukausia. |
| Laaja linjasaneeraus (putket, kylpyhuoneet, muuta talotekniikkaa) | **8–12 viikkoa per asunto.** Näissä tapauksissa asunnossa asuminen on yleensä mahdotonta remontin aikana. | **6–18 kuukautta koko talon valmistumiseen.** Työt etenevät usein linjoittain, eli yhtä aikaa ei remontoida kaikkia rappuja tai asuntoja. |

# 8. Voiko putkiremontin aikana asua asunnossa?

Kevyimmillään putkiremontista aiheutuu käyttövesi- ja viemärikatkoja, jolloin asunnossa on mahdollista asua, mutta arki on epämukavampaa ja häiriöalttiimpaa kuin normaalisti. **Asukkaiden tulee olla valmiita heikempiin asumisolosuhteisiin**, tilapäisiin wc- ja peseytymismahdollisuuksiin, sekä huomioida remontin aiheuttamat melu- ja pölyhaitat.

**Raskaammassa putkiremontissa asunnoissa asumista ei suositella.** Asunnoissa on tilaa hyvin rajallisesti, melua sekä rakennuspölyä ja asumisen edellytykset ovat useiden viikkojen ajan poissa: **ei vettä, wc:tä tai sähköjä.**

**On siis tapauskohtaista voiko putkiremontin ajan asua asunnossa**. Kukin asukas saa hyvissä ajoin remontin aikataulun, josta selviää milloin oma asunto on remontin alla. Näin voi etukäteen huolehtia mahdollisen väistöasunnon hankkimisesta.

## Hyvä huomioida:

- **Turvallisuus ja asumismukavuus**: Työaikoina asunnossa työskentelee urakoitsijoita ja melu, pöly sekä rakennusmateriaalit tekevät tiloista vaikeasti asuttavia. Työmaaturvallisuuden vuoksi asunnossa ei voi oleskella tietyissä remontin vaiheissa, erityisesti purkutöiden aikana.
- **Aikataulu**: Remontin huoneistokohtainen aikataulu ilmoitetaan, kun urakoitsija on valittu ja he pitävät oman infotilaisuutensa. Asukkaat saavat reilusti aikaa valmistautua ja järjestää mahdollisen väistöasunnon.
- **Väistöasunto**: Taloyhtiö ei tarjoa sijaisasuntoa, vaan asukkaiden on huolehdittava tästä itse.
- **Tilapäiset järjestelyt**: Jos kyseessä on kevyempi remontti, voidaan asuminen mahdollistaa järjestämällä asuntojen ulkopuolelle tilapäisiä wc- ja peseytymisratkaisuja.

➔ Kevyissä remonteissa asunnossa asuminen voi olla mahdollista, mutta hankalaa. Raskaampien remonttien aikainen asuminen on käytännössä mahdotonta.

# 9. Putkiremontin urakkamuodot

Putkiremontin urakkamuodon valinta vaikuttaa **remontin kulkuun, lopputulokseen ja kustannuksiin**. Urakkamuodot eroavat toisistaan sen suhteen, kuinka vastuut jakautuvat, miten kustannukset määräytyvät ja kuinka paljon taloyhtiöllä on päätösvaltaa (ja vastuita) eri vaiheissa.

## Tässä muutama suosittu urakkamuoto taloyhtiön putkiremontissa:

### Kokonaisurakka

Kokonaisurakassa taloyhtiö eli rakennuttaja tilaa suunnittelun ensin ja kilpailuttaa urakoitsijan valmiilla suunnitelmilla. Pääurakoitsija vastaa koko rakennustyöstä ja tekee sopimukset aliurakoitsijoiden kanssa. Tämä urakkamuoto on perinteisesti eniten käytetty ja selkeästi kilpailutettava. Kustannussäästöjä on kuitenkin vaikeampi saavuttaa, sillä osapuolilla ei ole yhteisiä kannustimia, jotka ohjaisivat etsimään kustannustehokkaita ratkaisuja.

### KVR

Kokonaisvastuurakentamisessa (KVR) pääurakoitsija vastaa sekä suunnittelusta että urakasta. Sopii hankkeisiin, joissa taloyhtiö haluaa kokonaisvaltaisen palvelun. Vastuut ovat selkeät ja hanke etenee nopeasti, koska monivaiheinen suunnittelun ja toteutuksen kilpailutus jää pois. Taloyhtiön on kuitenkin varmistettava, että suunnittelussa omat tarpeet otetaan huomioon ja oma etu toteutuu, sillä urakoitsijalla on paljon päätösvaltaa.

### Projektinjohtourakka

Projektinjohtourakassa (PJU) taloyhtiö palkkaa projektinjohtourakoitsijan, joka vastaa hankkeen johtamisesta ja osaurakoiden kilpailutuksesta. Taloyhtiö pääsee vaikuttamaan aliurakoitsijoiden valintaan ja osallistuu hankintoihin. Urakkamuoto mahdollistaa kustannuksiin vaikuttamisen, mutta vaatii taloyhtiöltä aktiivista otetta ja lisää hallinnollista työtä. Toteutus tehdään tavoitehintatyönä, ei kiinteähintaisena.

### YVR

Suosittelemme

Yhteisvastuurakentaminen (YVR) yhdistää kokonaisurakan ja KVR:n parhaat puolet. Urakoitsija kilpailutetaan alustavilla suunnitelmilla ja urakoitsija osallistuu jatkosuunnitteluun, jolloin taloyhtiö säilyttää päätösvallan, mutta hyötyy urakoitsijan asiantuntemuksesta. Näin myös budjetti tarkentuu varhain. Urakassa voi lisäksi hyödyntää palkkiointia: jos urakoitsija alittaa urakalle asetetun tavoitehinnan, saavutetusta säästöstä annetaan osuus urakoitsijalle palkkiona.

# 10. Omat toiveet eli osakasmuutokset

Putkiremontin aikana osakas voi vaikuttaa siihen, miten hänen huoneistonsa remontoidaan. Mikäli urakassa on päätetty uusia kylpyhuoneet, taloyhtiö uusii pinnat ja vesikalusteet yhteisesti sovituilla materiaaleilla ja malleilla. **Osakas voi kuitenkin halutessaan poiketa näistä valinnoista ja tilata muutostöitä omalla kustannuksellaan.** Lähtökohtaisesti omien urakoitsijoiden käyttö ei ole sallittua urakan aikana eli työt tehdään putkiremontin pääurakoitsijan kautta.

## Esimerkkejä osakasmuutoksista putkiremontissa:

**Kylpyhuone ja WC**

- Laatat ja kalusteet: Voit valita taloyhtiön vaihtoehdoista tai tilata vapaavalintaiset tuotteet urakoitsijan kautta.
- Kalusteiden sijainti: WC-istuimen, lavuaarin, suihkun ja pyykinpesukoneen paikkaa voi muuttaa, jos se on teknisesti mahdollista.
- Lisävarusteet: Mahdollisuus lisätä esimerkiksi pyyhekuivain, lisäpistorasioita tai peilikaappi valolla.
- Lattialämmitys: Voit valita sähköisen lattialämmityksen, jos se ei kuulu remontin perustasoon.

**Keittiö**

- Keittiöremontti: Voit tilata uuden keittiön urakoitsijan kautta tai itse, kunhan aikataulut sovitetaan yhteen keittiötoimittajan ja urakoitsijan kanssa.

**Muita osakasmuutoksia**

- Sähkötyöt: Uudet pistorasiat, valaisinpisteiden siirrot ja sähkökaapeleiden päivitykset.
- Seinä- ja lattiamateriaalit: Mahdollisuus uusia lattiat ja seinäpinnat kuivissa tiloissa.

→ Osakasmuutoksista sovitaan urakoitsijan kanssa osakastapaamisessa ennen remontin alkua. Urakoitsija antaa tarjouksen toivotuista muutoksista ja laskuttaa työt suoraan osakkaalta. Jos osakas jättää taloyhtiön materiaaleja pois, mahdollinen hyvitys maksetaan taloyhtiön kautta remontin valmistuttua.

# 11. Asukkaan on hyvä tietää

Putkiremonttiin valmistautumisessa keskeistä on asunnon suojaaminen, tilapäismajoituksen järjestäminen, vakuutuksista ja maksuista huolehtiminen sekä asennoituminen siihen, että remontti vaikuttaa tilapäisesti talon arkeen.

## Tilapäismajoituksen järjestäminen

**Useimmiten putkiremontin aikana asunnossa ei voi asua, ja asunnossa tehtävän remontin ajalle tarvitaan tilapäinen majoitus.** Sukulaisten tai ystävien luona asuminen voi olla edullista, mutta pidemmällä aikavälillä vuokra-asunto, Airbnb tai kalustettu vuokra-asunto on usein toimiva ratkaisu. **Muista tehdä osoitteenmuutos tai postin siirto, jotta tärkeät kirjeet eivät jää remontin alla olevaan asuntoon.**

## Milloin pitää muuttaa pois?

Putkiremontti etenee vaiheittain, ja sen vaikutukset riippuvat siitä, milloin asuntosi on työlistalla (urakoitsija tiedottaa aikataulusta hyvissä ajoin). Raskaammissa remonteissa muuttaminen on välttämätöntä viimeistään, kun oman linjan remontti alkaa. Kun remontti alkaa esimerkiksi A-rapussa, B- ja C-rapun asukkaat voivat yleensä vielä asua kotonaan. Kannattaa kuitenkin huomioida, että rakennustyöt alkavat arkiaamuisin klo 7, ja melu saattaa kantautua koko taloon. **Jos remontin äänet ja häiriöt tekevät asumisesta vaikeaa, voi olla järkevää muuttaa pois jo ennen kuin remppa on omassa rapussa** – erityisesti, jos tekee vuorotyötä tai kaipaa työrauhaa päivisin.

## Milloin voi muuttaa takaisin?

**Kun oman rapun tai linjan remontti valmistuu, asuntoon voi yleensä muuttaa takaisin, vaikka muualla talossa työt jatkuisivat.** Paluumuuton jälkeen taloyhtiössä voi silti esiintyä häiriöitä, kuten työmaaliikennettä, melua, pölyä tai tilapäisiä vesikatkoja. On myös hyvä pitää mielessä, että remontin aikataulu voi muuttua ja paluumuuton päivämäärä voi siirtyä.

## Maksut remontin aikana

**Kotivakuutus**: Vakuutuksen on hyvä olla voimassa myös remontin aikana.

**Sähkösopimus**: Sähkösopimuksen voi irtisanoa, mutta jos remontin yhteydessä uusitaan sähköjä, on ne kytkettävä asuntoon takaisin päälle vähintään kaksi viikkoa ennen remontin valmistumista, jotta urakoitsija voi mm. tehdä varmennusmittaukset.

**Vesimaksu**: Yleensä taloyhtiö pysäyttää vesimaksun perimisen remontin ajaksi. Muilta osin yhtiövastike maksetaan normaalisti myös remontin aikana, vaikka asunnossa ei voisi asua.

## Voiko asunnossa käydä remontin aikana?

**Kyllä, mutta sitä ei yleensä suositella turvallisuuden vuoksi.** Työaikoina asunnossa liikkuu urakoitsijan työntekijöitä ja tiloissa voi olla työkaluja, koneita ja purkujätettä. Purkusuojauksiin ei saa koskea, sillä niihin voi liittyä haitta-aineiden poistoa. Käyntejä kannattaa välttää ainakin ensimmäisen viikon ajan, kun purkutyöt ovat käynnissä. Työaikana käynneistä tulee etukäteen sopia urakoitsijan työnjohtajan kanssa, jotta voit liikkua asunnossa turvallisesti.

## Kuinka paljon tavaroita voi säilyttää asunnossa?

**Tavaroiden sijoittelusta ja säilytyksestä saa ohjeet asunnon ennakkokatselmuksessa,** jonka urakoitsija pitää vähintään pari viikkoa ennen remontin alkua. Tarkka ajankohta ilmoitetaan huoneistokohtaisessa aikataulussa. Käynnin aikana urakoitsijan edustaja tulee käymään asunnossasi ja kertoo, mitkä tilat tulee tyhjentää ja mitä voi mahdollisesti säilyttää paikoillaan. Pienessä yksiössä voi olla tilanne, että huoneistossa ei voi säilyttää juuri mitään.

## Miten suojata asunto ja tavarat?

Asunnon suojaaminen tulee tehdä ennen remontin alkamista. **Tyypillisesti ainakin kylpyhuone, keittiö ja työalueiden läheisyys on tyhjennettävä tavaroista.** Urakoitsija antaa ennen remontin alkamista tarkat ohjeet, mutta tässä yleisiä vinkkejä:

- Urakoitsija suojaa työalueiden lattiat suojalevyillä. Imuroi lattiat ennen remontin alkamista, jotta lattian ja suojalevyn väliin ei jää kiviä, jotka voivat vahingoittaa pintoja.
- Usein putkiremonttiin sisällytetään myös sähköjen/kaapelien uusiminen sekä patteriventtiilien vaihto. Hyvä lähtökohta on sijoittaa tavarat huonetilan keskelle niin, että pistorasioille ja lämpöpattereille on esteetön pääsy.
- Tyhjennä keittiön tasot ja alakaapit. Vetolaatikot kannattaa nostaa tavaroineen kokonaisina pois.
- Peitä huonekalut suojamuovilla (rautakaupasta voi ostaa rakennusmuovia), tiivistä halutessasi teipillä ja lisää päälle lakana, joka sitoo pölyn.
- Sulje työalueen ulkopuolelle jäävien huoneiden ovet ja tiivistä raot esim. ripustamalla lakana oven ja karmin väliin, jotta pöly ei pääse sisään. Voit myös teipata, mutta teipit saattavat poistettaessa vaurioittaa pintoja, joten käytä harkiten.
- Myös kaappien ja vaatekaappien ovet kannattaa tiivistää, sillä hienojakoinen rakennuspöly pääsee sisään hyvinkin pienistä raoista.
- Vie elektroniikka ja arvokkaat esineet pois asunnosta, tai siirrä lukittuun, pölyltä suojattuun tilaan.
- Pakkaa taulut, koriste-esineet ja astiat huolellisesti ja siirrä ne tarvittaessa pois remonttialueelta.

Oman huoneiston parveketta voi käyttää tavaroiden varastointiin remontin aikana mikäli siellä ei suoriteta urakkaan kuuluvia töitä. Säilytyksessä on kuitenkin huomioitava sään vaikutukset sekä paloturvallisuusmääräykset.

# + Miten Tahcon auttaa

## Olemme erikoistuneet putkiremonttien projektinjohtoon ja valvontaan

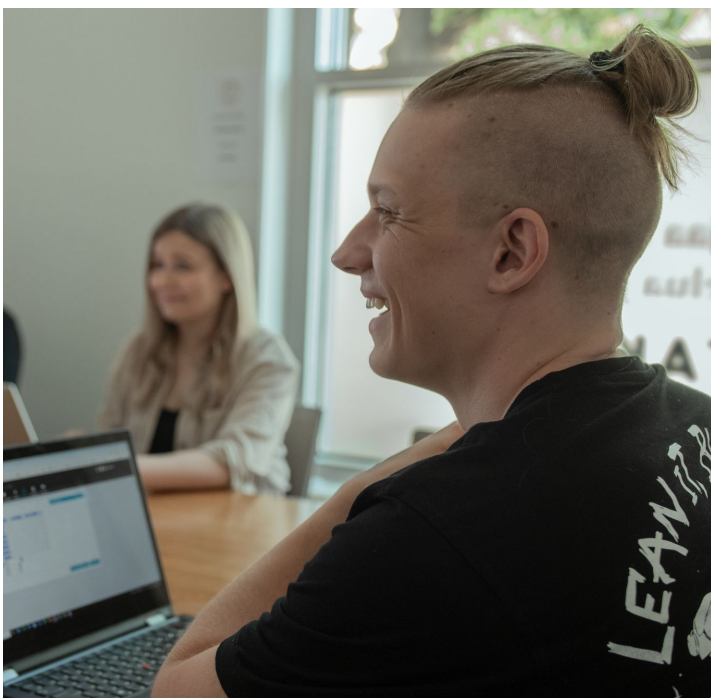
Käytännössä siis **huolehdimme putkiremontin kaikista vaiheista** – kilpailutuksista ja suunnittelun ohjauksesta aina toteutuksen valvontaan. Kuljemme mukana läpi koko remontin varmistaen, että projekti pysyy budjetissa ja aikataulussa – ja jälki on laadukasta.

## +100 putkiremonttia takana

Olemme olleet niin monissa putkiremonteissa mukana, että täsmällistä määrää emme enää osaa sanoa. Yksi asia on kuitenkin varma: tiedämme mitä kannattaa (ja mitä ei kannata) tehdä. **Laitamme kaiken kokemuksemme peliin taataksemme teille sujuvan putkiremontin.**

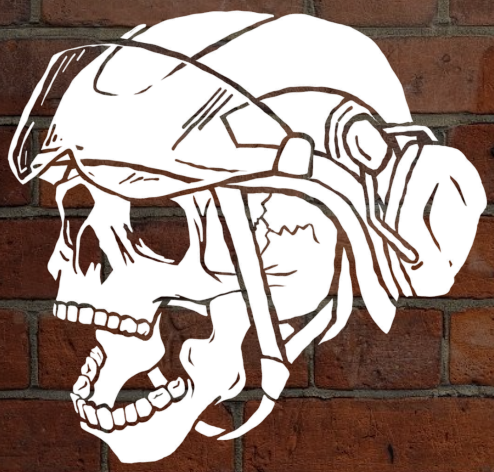
## Rakennusala on jäykkä. Me emme.

Olemme taloyhtiön tukena koko projektin ajan – asiantuntevasti, mutta ilman pönötystä. **Tiimimme on sekä osaava että hyväntuulinen** ja kanssamme putkiremontti sujuukin määrätietoisesti, mutta rennosti.



TAHCON

Rakennusala on jäykkä.
**Me emme.**



Lisää tietoa
putkiremonteista

@tahconfi