

Putkiremonttien todellisuus mielikuvia valoisampi 1/4

Putkiremonttien ongelmat ovat olleet näkyvästi tiedotusvälineissä esillä, mutta kenelläkään ei ole ollut kokonaiskäsitystä siitä, miten laajasti ongelmia todella esiintyy. Suomen Isännöintiliitto ja Kehittyvä Kiinteistö -lehti selvittivät asiaa isännöitsijöille suunnatulla kyselyllä.

Isännöintiliiton jäsenille tehtiin putkiremontteja koskeva kysely elokuussa 2006 sähköpostitse. Kyselyyn vastasi 245 isännöitsijää, joilla on vastuullaan yhteensä 5 481 taloyhtiötä. Kaikkiaan Suomessa on noin 2500 isännöitsijää ja 50 000 taloyhtiötä, jotka tarvitsevat ammattimaista isännöintiä, joten vastaukset edustavat noin kymmenesosaa perusjoukosta.

Vastanneiden isännöimissä yhtiöissä oli viimeisen kolmen vuoden aikana tehty tai tekeillä yhteensä 519 putkiremonttia.

Isännöitsijöiden mukaan suuri osa putkiremonteista pysyy niin aikataulussa kuin kustannusarviossakin. Kyselyn mukaan 42 prosenttia toteutetuista putkiremonteista ei ole pysynyt kuitenkaan aikataulussa.

Lähes kolmannes putkiremonteista eli 28 prosenttia ei ollut pysynyt kustannusarviossa. Vaikka melko suuri osa remonteista toteutuikin suunnitelmien mukaan, on varsinkin aikataulujen hallinnassa merkittävästi parannettavaa.

Urakoitsija viivästyttää, suunnittelussa säästäminen tuo lisäkuluja

Isännöitsijät nimesivät kyselyssä syitä viivästyksiin ja kustannusarvioiden pettämiseen. Isännöitsijöiden kokemusten mukaan keskeisiä syitä aikatauluongelmiin ovat urakoitsijoiden resurssiongelmat. Putkitöiden tekijöistä on pulaa ja putkiliikkeet ottavat helposti vastaan enemmän töitä kuin resurssit sallivat.

Putkiurakoitsijoilla on ongelmia ammattitaidottoman henkilökunnan kanssa, jolta puuttuu myös asiakaspalveluhenkeä. Tämä saattaa heijastua remontin aikana asukkaiden huonona kohteluna.

Kustannusarvion toteutumiseen vaikuttaa vahvimmin suunnittelu. Kunnollisten tutkimusten puute, liian yleispiirteiset tai puutteelliset suunnitelmat ja ylimalkainen perehtyminen

kohteeseen aiheuttavat toteutusvaiheessa helposti ylimääräisiä töitä ja kalliita muutoksia. Korjaushankkeen toteutuksen aikana ilmenevät lisätyötarpeet viivästyttävät myös aikatauluja.

Vanhan rakennuksen korjaamisessa on aina syytä varautua yllätyksiin niin aikataulun kuin kustannusarvionkin osalta. Moni isännöitsijä kommentoi kyselyssä, että lisätöihin ja yllätyksiin pitäisi aina varautua kustannusarviota laadittaessa.

Isännöitsijät korostavat voimakkaasti, että halvin vaihtoehto on harvoin paras.

Isännöitsijällä keskeinen rooli korjaushankkeessa

Isännöitsijät kertoivat kyselyssä myös monia myönteisiä kokemuksia putkisaneerauksista, joissa kaikki oli sujunut hyvin. Erityisesti vastaajat painottivat viestinnän merkitystä hankkeen onnistumisessa. Ennakoiva, jatkuva ja runsas tiedotus hankkeessa parantaa onnistumisen edellytyksiä.

Kommenteissa korostettiin ammattimaisen projektinhallinnan merkitystä ja muutamissa kommenteissa toivottiin isännöitsijän rooliin korjaushankkeessa selvennystä.

- Isännöinnin merkitys suuren korjaushankkeen käynnistäjänä ja koordinaattorina on todella merkittävä. Isännöitsijä valvoo taloyhtiön etua. Kuten vastauksistakin näkyy, isännöitsijät haluavat kehittää korjaushankkeista entistä asiakaslähtöisempiä, Isännöintiliiton toimitusjohtaja Tero Heikkilä sanoo.

Korjaustöiden lisääntyessä tulevaisuudessa voi samalla isännöitsijällä olla useita samanaikaisia hankkeita käynnissä. - Jotta hankkeet onnistuvat, tulee taloyhtiön varmistaa, että isännöitsijällä on riittävästi resursseja toimia korjaushankkeen koordinaattorina, Heikkilä painottaa.

Suurissa hankkeissa tarvitaan ehdottomasti erillinen projektinjohtaja, joka vastaa myös hankkeen viestinnän toimivuudesta. Taloyhtiön oma isännöitsijä voi toimia projektinjohtajana, jos hänellä on siihen aikaa ja osaamista. Heikkilä kuitenkin uskoo, että yleisempi käytäntö tulee olemaan se, että korjaushankkeita vetävät isännöintitoimistojen erilliset projektinjohto-ammattilaiset.

Putkiremonttien todellisuus mielikuvia valoisampi 2/4

Isännöitsijöiden kommentteja ja kokemuksia putkiremonteista.

Mitkä ovat olleet pääasiallisia syitä aikataulujen pettämiselle?

"Valmistelun vaatima aika ja päätöksenteon hitaus"

"Valvojan ja isännöitsijöiden vaihtuminen"

"Omistajien viivästely - suunnittelu-aika lyhyt - piirroset kateissa - suunnitelmissa puutteita - pääurakoitsijan motiivit yms. - lisätyöt - valvojalla liikaa kohteita - isännöinnin roolin ja aseman tunnustaminen ala-arvoista koko ketjussa"

"Suunnitelmapuutteet, yllätykset vanhan talon rakenteissa, lisätyöt"

"Suunnittelijan kokemattomuudesta johtuen putkireitit jouduttu muuttamaan ja yleensäkin suunnittelussa ei ole tarpeeksi paneuduttu kohteen erityispiirteisiin"

"Perustusrakenteissa työn aikana kohdatut ongelmat (ennakotutkimuksista huolimatta kiintokallio tuli vastaan piha-alueella ja toisessa tapauksessa rakennuksen alla)"

"Rakenteiden avaus ja umpeen muuraus vie odotettua kauemmin. Pienten tilojen vuoksi on pakko hyödyntää vanhoja hormeja."

"Urakan aikana tulleet yllätykset talon alapohjarakenteessa, jolloin pohjaviemärin reitti piti suunnitella uudelleen ja syntyi lisätyötä, joka viivästytti noin 1 kk urakkaa. Viivästyminen oli tosin ajoissa tiedossa ja siitä voitiin tiedottaa ajoissa osakkaille, joten haitta jäi pieneksi."

"Osakkaiden muutos toiveet / vaatimukset"

"Samanaikaisesti osakkaiden teettämät laajat omat remontit"

"Urakoitsijoiden keskinäisen kommunikaation puute."

"Rakenteissa paljastuneet viat: edellisessä putkiremontissa oli rakennuksen poikki kulkevat palkit rikottu kuudessa kerroksessa."

"Putkialihankkijan viivytykset, jotka sitten tulppasivat rakennusurakoitsijan työtä"

"Urakoitsijan väärin mitoitettut resurssit"

"Urakoitsijan hitaus, "miespula", välinpitämättömyys."

Mitkä ovat olleet pääasiallisia syitä kustannusarvion pettämiselle?

"Puutteellinen suunnittelu ja työn aikana ilmenneet lisätyöt."

"Budjetin ylitys n. 5-10% "kuuluu asiaan", eihän ihan eurolleen voisikaan koskaan tietää kokonaiskustannuksia"

"Ennalta arvioimattomat asukkaiden tekemät muutostyöt joita ei ole merkitty piirustuksiin."

"Suunnittelun ylimalkaisuus ja epätarkkuudet antavat urakoitsijoille aiheet lisätöihin ja lisäkustannuksiin."

"Suuren rakennusliikkeen tapa hakea katetta lisälaskutuksella, myös osittain yllättävät lisätyöt"

"Purkamisen yhteydessä ongelmia mm. vesivahinkoja, asbestia, lahonneita rakenteita"

"Vanhojen kuvien paikkansapitämättömyys ja siitä johtuvat muutokset tehtyihin suunnitelmiin"

"Selkeä suunnitteluvirhe, sähkön korjaustarvetta kylpyhuoneissa ei huomioitu suunnittelussa."

"Lisätöitä joita ei ole otettu huomioon riittävässä laajuudessa talousarvioita laadittaessa kuten louhinnan määrä. Hallitus ja yhtiökokous ovat tiukentaneet talousarviota pienentämällä esim. lisä- ja muutostyövarauksen osuutta."

"Urakoitsija väittää, että tuota eikä tuota eikä tuotakaan asiaa ole voitu voitu ennakoita. Ko. työ ei kuulu tarjoukseen. Näin sitä lisälaskutusta syntyy ja paljon..."

"Suunnittelijoiden kokemattomuus. Myös urakoitsijoiden. Ei tutustuta laskentavaiheessa kohteeseen riittävästi."

Uudet menetelmät

"Epäselvyys ns sukutusmentelmien käyttökelpoisuudesta vaikeuttaa päätösten tekemistä. Osaavista suunnittelijoista pulaa."

"Uudet viemäreiden pinnoitusmenetelmät kiinnostavat osakkaita, näistä olisi hyvä saada lisätietoa ja varsinkin kokemusta. Myös vakuutusyhtiöiden tulisi antaa lopullinen kanta, miten paljon he rokottavat ikävähennyksiä, jos käytetään pinnoitusta."

"Uusien menetelmien markkinoiminen on aiheuttanut epäselvyyttä ja epävarmuutta - ko. menetelmien sopivuus esim. 1950 luvun taloihin on arveluttavaa - osakkaat odottavat, että nämä uudet menetelmät ratkaisevat kaikki ongelmat - todellista tietoa asiasta on vaikea saada perille - hankesuunnittelu tuo esille laajalti myös muita korjaustarpeita, jotka olisi hyvä niputtaa linjasaneeraukseen, ongelmana vain se, että kustannukset tahtovat karata käsistä - remonttikustannuksien jyrkkä nousu"

Muita haasteita

"Vaikeinta on saada ne osakkeenomistajat, jotka ovat jo aikaisemmin tehneet kylpyhuoneremontin omalla kustannuksellaan, ymmärtämään, että he joutuvat osallistumaan kustannuksiin kuten muutkin ja että monessa tapauksessa heidän tekemänsä remontti joudutaan melkein kokonaisuudessaan repimään alas."

"Ongelmia on tuottanut sähköisen lattialämmityksen käyttökustannukset yhtiölle, yhteiseen mittariin laittaminen on maksuperusteen muutos ja huoneiston mittariin ei haluta ottaa."

"Korjaussuunnittelusta tapahtuu liian paljon toimistopöydän takana. Viimeisen vaiheen luonnossuunnitelmat pitäisi perusteellisesti tarkastaa kohteessa ennen lopullisten suunnitelmien tekoa."

Putkiremonttien todellisuus mielikuvia valoisampi 3/4

"Suuri ongelma on osaavien ja näihin saneerauksiin erikoistuneiden urakoitsijoiden vähäinen määrä markkinoilla. Perinteiset putkiliikkeet osaavat kyllä putkityöt, mutta eivät pysty pitämään kokonaisuutta kaikkine aliurakoitsijoineen hanskassa."

"Kokonaisuuden hallinta on joskus vaikeaa asutussa kiinteistössä kun tulee vesi- sähkö yms. katkoja korjauksen aikana. Ilmisillä on erilaisia laitteita ja pakastimia yms. myös paikoissa joita korjausmiehet eivät osaa ennakoida."

"Useimmiten asukkaat kokevat ongelmaksi -likaisuuden -turvattomuuden (ovet auki kuukausia) -aukot kerroksista toiseen -metelin"

"Eniten jupinaa on tullut asukkailta valituista putkireiteistä huoneistossa (eli reitti ei aina miellyttä kaikkia)"

"Suuressa remontissa organisointi vie varsin paljon voimavaroja ja välillä tuntuu, että valvoja, urakoitsija, isännöitsijä ei tiedä kenelle mikäkin asia kuuluu vastuulle, tulee pompotettua osakasta henkilöltä toiselle."

Menestystarinoita

"Oma kokemus ei vastaa sitä käsitystä jonka on voinut saada julkisesta keskustelusta. Työaikaiset ongelmat eivät ole niin isoja kuin on annettu ymmärtää. Työsuoritus kestää yhtä huoneistoa kohden kuukauden, jonka jokainen vielä sietää, jos lopputulos on hyvä. Myös kustannukset on hallittavissa, edellyttäen että korjausohjelma on hyvin suunniteltu ja on onnistuttu pääurakoitsijan valinnassa."

"Remontit sujuneet niin budjetin kuin toteutusajankin mukaan moitteetta, johtuen hyvästä ennakkovalmistelusta sekä rakenteiden ja siihen liittyvien erillistöiden kartoituksesta."

"Kustannusarviot ovat olleet yleensä kohdallaan. Useimmiten arvio alitettu, koska on valmisteltu hyvin ja jätetty pelivaraa. Yksi ylitys johtui osakkaiden riidoista ja urakoitsijalle aiheutuneista keskeytymiskustannuksista"

"Elämäni ensimmäinen viemäri/putkiremontti eteni juuri suunnitelman mukaisesti. Yhteistyö sekä rakennus- että LVI-ammattilaisten kanssa sujui juuri niin kuin sovittiin! En yhtään pelkää ryhtyä seuraavaan putkiremonttiin!"

"Remontit ovat sujuneet valvottuina ennalta laadittujen suunnitelmien mukaan. Valvojan ammattitaidolla on ollut erityisen suuri merkitys."

Näinkin voi käydä...

"Rakennusurakoitsija ei hallinnut tehtäviään eikä pääurakoitsija putkiliike sekään saanut rakennusurakoitsijaa kuriin. Ensimmäinen valvoja hallituksen jäsenen tuttu, sortui ryypäämään! Rästitöitä runsaasti tekemättä ja rakennusurakoitsija kateissa kun ei ole saanut kaikkia rahoja. Urakoitsija ei ole pystynyt pysymään laatimassaan aikataulussa."

"Urakoitsijan työnjohdon puuttuminen ja toimimaton projektinjohto aliurakoitsijoiden suuntaan. Putkimies ei tule vaikka on sovittu. Putkiliike siirtää työt jollekin toiselle "putkiliikkeelle", joka tekee mitä tykkää. Kun korjaukset on lopulta tehty, ei niitä tehdä kunnolla, koska ei osata korjata, joten parin kuukauden päästä samasta kohtaa putkesta

vuotaa uudelleen. Näissä tapauksissa putkiliike vetäytyy heti vastuusta, vaikka töitä tehdessä ilmoittivat, että heillä on vastuuvakuutus, jos jotain sattuu. Ja kun sattuu eivät korvaa omia vikojaan. Putkiliike käyttää pimeää työvoimaa, eläkkeellä olevia putkimiehiä, joiden kanssa homma ei suju."

Onnistumisen eväitä hankkeen eri vaiheisiin

Esivalmistelu ja hankesuunnittelu

"Hanke onnistuu, kun se toteutetaan riittävän pitkällä aikataululla."

"Ongelmista vältytään melko pitkälle, kun suunnittelu ja info / päätöksen teko aloitetaan 3-5 vuotta ennen töiden alkamista. Pitää huolehtia siitä, että suunnittelijoilla on tarpeeksi aikaa hankkeeseen ja että mm. isännöitsijä on riittävän vahvasti mukana."

"Orientoituminen pitää aloittaa hyvin aikaisin, pohjalla pitää olla putkien kuntotutkimus ja sitten hankesuunnitelma."

"Halvalla ei saa hyvää. Projektinvetäjän, suunnittelijan ja valvojan kokemukseen ja ammattitaitoon kannattaa keskittyä jo heti alkumetreistä lähtien."

"Hyvin suunniteltu remontti aiheuttaa vähemmän päänsärkyä isännöitsijälle"

"Valmisteltava siten että kaikki asukkaat tietävät mitä tehdään ja ovat yksimielisiä urakan laajuudesta."

"Keskustellussa tuotava esiin, että kyseessä on myös asumisen tason nosto, kun uusitaan tai asennetaan aikaisemmin puuttuvat vesieristeet, laatoitusta lisätään, hanoja ja viemäreitä lisätään, sähköt varustetaan vikavirtasuojalla jne. Kyseessä on siis putkien uusiminen ja niihin liittyvän tekniikan uusiminen ja parantaminen nykypäivän tasolle."

"Asiaa pitää valmistella 2-3 vuoden periodilla ennen toteutusta. Osakkeenomistajien pitää tajuta että jossain vaiheessa putkiremontti on tehtävä. 40-50-luvuilla rakennettujen talojen viemäreitä ja vesijohtoja on aivan liian paljon uusimatta, tämä näkyy lisääntyneinä vesivahinkoina. Vakuutusyhtiöt eivät korvaa näitä vahinkoja ikäpoistojen vuoksi."

Suunnittelu

"Ennen kaikkea suunnittelussa ei tule "säästää". Suunnittelija otettava mukaan tarjousten käsittelyyn."

"Hyviä putkisuunnittelijoita, siis sellaisia, joilla on edes jonkinmoinen käsitys käytännön työstä, ei ole oikein saatavilla. Pätevä putkimies/yritys on parempi suunnittelija kuin moni LVI-insinööri, ongelma on vain se, että tällainen "suunnittelija" ei piirrä kuvia eikä tee työselityksiä, mutta oivaltaa parhaiten sen, miten asiat olisi toteutettava."

"Suunnittelijan valintaan kannattaa panostaa erityisen paljon. Ennen valintaa pitää kartoittaa suunnittelutoimiston kokemus vastaavista suunnittelutehtävistä sekä heidän tarjoaman suunnittelijan kokemus putkiremontin suunnittelusta ja valvonnasta. Ensin kannattaa teettää hankesuunnitelmat ja käyttää tilasuunnittelussa arkkitehdin

Putkiremonttien todellisuus mielikuvia valoisampi 4/4

ammattitaitoa. Suunnitteluun kannattaa varata aikaa vähintään 1,5 vuotta, jotta kaikki seikat tulisi huomioitua mahdollisimman tarkasti ja välttyttäisi urakan aikaisilta yllätyksiltä ja kustannusten ylityksiltä. Kun suunnitelmat ovat kunnossa, voidaan paneutua urakoitsijan valintaan, joka on toiseksi tärkein seikka ennen urakan käynnistystä."

"Kaikki huoneistot on käytävä läpi ennen urakkaa ja tarkistettava huoneistoissa tehdyt muutokset ja niiden merkitys putkiurakalle."

Hankkeen toteutus

"Hyvä valvoja (pienemmissä kohteissa voi olla samakin kuin suunnittelija) on tosi tärkeä."

"Hyvä ja kokenut valvoja on hintansa väärtti."

"Ammattitaitoisen valvojan nimeäminen ehdoton vaatimus."

"Jollekin yhtiön edustajalle valtuutus tehdä pikkuasioissa nopeita päätöksiä suunnittelijan/valvojan/urakoitsijan kanssa."

"Tulee urakoitsijoiksi valita sellaisia yhtiöitä (putki ja rakennus), jotka tulevat toimeen keskenään, ja joissa on mukavia miehiä. Känkkäränkkien kanssa ei ole kiva toimia."

"Urakkasopimuksiin viivästyssanktiot (maininta jo tarjouspyynnöissä)."

"Riittävä määrä työmaakokouksia. Mukana hallituksen edustaja (ei kaikki), isännöitsijä, valvoja ja urakoitsijan edustaja. Kokouksista pöytäkirjat heti. Kaikki jälkitarkastukset sovittava jo lopputarkastuksessa."

Tiedottaminen

"Isännöitsijä harvoin tiedottaa urakan etenemisestä liikaa osakkaille. Tiedottamisen vastuuta pitää jakaa myös urakoitsijalle."

"Tiedottaminen on erityisen tärkeää. Hyvä valmistelu ja oikea tiedottaminen vähentävät asukkaiden stressiä olennaisesti."

"Liian paljon puhutaan haitoista. Hyvin tiedotettu ja hyvin suojattu remontti ei rasita asukkaita liikaa."

"Asukkaiden /osakkaiden yhteystietojen kerääminen ennen remontin alkua erittäin tärkeää"

"Tiedottamiseen täytyy kehittää jotakin, koska siitä on tullut eniten negatiivista palautetta, vaikka isännöitsijän ja urakoitsijan mielestä on tiedotettu kutakuinkin riittävästi. Ilmeisesti on niin, että parempi tiedottaa liikaa kuin liian vähän. Tuntuu myös siltä, että vain aktiivinen tiedottaminen toimii. Asukkailla ei tunnu olevan oma-aloitteisuutta kysellä asioita."

"Isännöitsijän ja hallituksen on vastattava tietenkin tiedottamisesta osakkaille, mutta on ensiarvoisen tärkeää, että urakoitsija siirtää kaiken tiedon isännöitsijälle sekä valvojalle, jotta osakkaita voidaan tiedottaa. Tietoa on jaettava osakkaille ja asukkaille ennen remontin alkamista kaikesta mahdollisesta olosuhteista, mahdollisista ongelmista sekä asumisen vaikeuksista."

Tekstin lähde: Isännöintiliitto 13.11.2006

<http://www.isannointiliitto.fi/julkaisut/tutkimukset/putkiremontti/>

Perusparannushankkeen tiedottaminen asuntoyhtiössä (Powerpoint)

<http://www.isannointiliitto.fi/attachements/2006-09-27T11-23-5941.ppt>