

Fira



Putkiremonttiopas

Tehdään yhdessä putkiremonttien vallankumous

Firan putkiremonttitiimi on tehnyt yli 140 putkiremonttia, joissa on uusittu noin 10 000 kylpyhuonetta. Visiomme alusta lähtien on ollut putkiremontti, josta asukkaille jää hyvä mieli. Putkiremontin ei tarvitse uhata naapurisopua, vaan sen voi tehdä jokaista kotia kunnioittaen.

Olemme huomanneet, että samat ongelmakohdat toistuvat monissa putkiremonteissa. Monilta niistä kuitenkin välttyttäisiin ennakoinnilla ja paremmalla yhteistyöllä. Siksi koostimme tämän oppaan putkiremonttiin. Tehdään

yhdessä parempia putkiremontteja: asukkaiden toiveita kuunnellen, läpinäkyvästi ja kustannustehokkaasti. Oppaan ensimmäiseen osaan on koottu yleisiä, hyviksi havaitsemiamme vinkkejä putkiremonttiin valmistautuville taloyhtiöille. Oppaan lopussa esittelemme Fira Ketterä –remontin, jonka olemme kehittäneet yhteistyössä asiakkaidemme ja asiantuntijoiden kanssa. Se on meidän näkemyksemme parhaasta tavasta toteuttaa putkiremontti.

Tervetuloa suunnittelemaan putkiremonttia kanssamme!

Terveisin,
Firan Tiimi



Sisällys

Miten onnistunut putkiremontti tehdään?	7
Vinkkejä tekniikan valintaan	9
Projektin vaiheet	10
Mitä putkiremontti maksaa & miksi?	12
Oman kylpyhuoneen suunnittelu	14
Fira Ketterä - putkiremontti parempaa arkea varten	17
Remontin johtaminen ja päätöksenteko	19
Kustannukset hallussa Fira Ketterässä	21
Tehokas toteutus	23
Mielenrauhaa asukkaille	25
Remontin eteneminen	27
Referenssit & tunnusluvut	30



Remontoimme noin tuhat kylpyhuonetta vuosittain. Nämä asiat olemme oppineet asiakkailtamme:

YHDESSÄ SUUNNITTELEMALLA SYNTYY PARAS LOPPUTULOS

Tytyväisessä taloyhtiössä osakkaat pääsevät osallistumaan päätöksentekoon. Jokainen yhtiökokouksiin osallistunut kuitenkin tietää, ettei yhteisen tahdon löytäminen ole aina ihan helppoa. Eri elämäntilanteissa olevilla osakkailla on yleensä erilaiset käsitykset taloyhtiön kehittämisestä ja siitä, mitä se saisi maksaa. Sujuva yhteistyö on kuitenkin mahdollista putkiremonteissa siinä missä muillakin elämän osa-alueilla. Se vaatii ennen kaikkea tapaamisten huolellista valmistelua, kuuntelemista, mielipiteiden huolellista kartoittamista ja selkeiden vaihtoehtojen muodostamista päätöksentekoon. Se auttaa myös kartoittamaan ja ennakoimaan paremmin urakan mahdolliset riskitekijät.



KUSTANNUSTEN TULEE OLLA YMMÄRRETTÄVIÄ JA HALLITTAVIA

Taloyhtiön asukkaiden täytyy tietää päätösten kustannusvaikutukset sekä pystyä seuraamaan kustannusten kertymistä remontin aikana. Kustannusten hallintaa kannattaa suunnitella yhteistyökumppanien kanssa hyvissä ajoin. Läpinäkyvyyteen ja luottamuksen rakentamiseen käytetty aika maksaa itsensä varmasti takaisin.

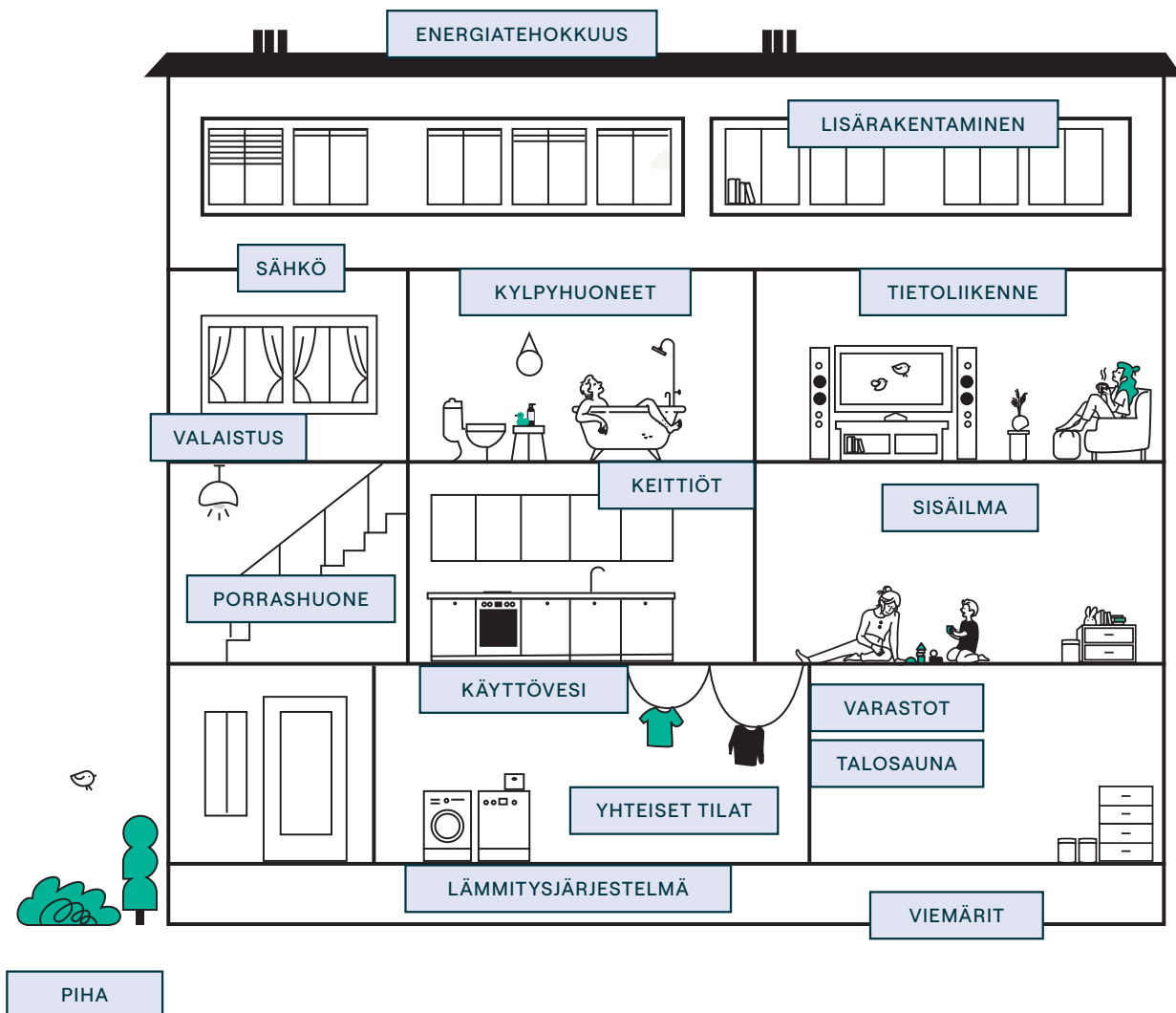


NÄKYVÄT PINNAT OVAT TÄRKEITÄ

Putkiremontissa mennään ihmisen henkilökohtaiselle alueelle - kotiin - ja sitä täytyy kunnioittaa. Osakkaat ovat usein kehittäneet asumistaan mieleiseensä suuntaan vuosien ajan. Putkiremontissa tehdään valintoja, joiden kanssa eletään jopa vuosikymmeniä. Niin oman kylpyhuoneen ja kodin, kuin koko remontin suunnittelussa kannattaa ennakoita tulevia tarpeita ja pohtia ennakoluulottomasti, mitä arjelta haluaa.

PUTKIREMONTTI ONNISTUU, KUN KAIKKI SITOUTUVAT YHTEISIIN TAVOITTEISIIN

Suosittellemme putkiremontteihin hankemallia, jossa taloyhtiöllä, toteuttajalla, suunnittelijalla ja tekijöillä on yhteiset tavoitteet. Projektinjohto- tai allianssiura-koissa kaikki osapuolet sitoutuvat yhteisiin tavoitteisiin ja tavoitehintaan. Mikäli tavoitehinta alitetaan, hyöty jaetaan kaikkien kesken ennalta sovitussa suhteessa. Näin jokaisen osapuolen onnistuminen on kiinni yhteisestä onnistumisesta ja luodaan edellytykset hyvälle yhteistyölle.



TEKNIikka PALVELEMAAN ASUMISTA

MITÄ HALUTAAN

TEKNINEN TARVE

Suosittellemme, että sopivimmat tekniset ratkaisut valitaan halutun asumisen tason perusteella. Ensimmäiseksi kannattaa selvittää, mihin putkiremontissa halutaan päästä. Fiksu lopputulos syntyy, kun tavoitteet yhdistetään tietoon teknisestä korjaustarpeesta ja valitaan kokonaisuuden kannalta parhaat ratkaisut.

Vinkkejä tekniikan valintaan

Putkiremontti voi tarkoittaa kevennettyä tekniikan uusimista, kuten viemäreiden sukitusta, tai laajamittaista perusparannusta, jossa nostetaan samalla asumisen tasoa. Toivotaanko taloyhtiössä esimerkiksi lisäpistorasioita keittiöön, nopeaa valokuituyhteyttä verkkoon, fiksumpia yhteistiloja vai ensisijaisesti edullista hintaa? Toiveet kannattaa priorisoida yhdessä ja valita tekniset ratkaisut niiden pohjalta, jotta lopputulos palvelisi asumista mahdollisimman hyvin. Tässä muutama nyrkki-sääntö sopivan tekniikan valintaan:

1

Jos **yli 30 prosenttia kylpyhuoneista** täytyy tai halutaan uusia, perinteinen putkiremontti tulee yleensä edullisemmaksi. Putket on helppo vaihtaa hormoneihin samalla, kun pinnat joka tapauksessa puretaan. Perinteinen remontti on erityisen fiksu vaihtoehto, jos kylpyhuoneet koetaan epäkäytännöllisiksi ja kylpyhuoneen kalustejärjestystä halutaan vaihtaa, sillä se on uusia putkia asennettaessa mahdollista.

2

Jos kylpyhuoneet voidaan ja halutaan **säilyttää ennallaan**, viemärien sukitus on todennäköisesti järkevintä. Halukkaat osakkaat voivat silti sisällyttää kylpyhuoneen uusimisen putkiremonttiin omalla kustannuksellaan. Tällöin on huomioitava, että kalustejärjestystä ei voi muuttaa. Viemärit nimittäin sijaitsevat remontin jälkeen samassa paikassa kuin ennenkin - niissä on vain sukka sisällä.

3

Jos useat osakkaat haluavat asentaa putkiremontissa lisäpistorasioita asuntoonsa tai ovat huolissaan sähköturvallisuudesta, on fiksua ja kustannustehokasta tehdä **sähköremontti** putkiremontin yhteydessä.

4

Jos taloyhtiössä on epäkäytännöllisiä **yhteistiloja**, kuten vähäisessä käytössä olevat kylmäkellarit, ne voi putkiremontin yhteydessä suunnitella ja remontoida järkevämpään käyttöön taloyhtiön niin halutessa.

5

Hyvin suunniteltu on puoliksi tehty. Jo suunnitteluvaiheessa kannattaa tutustua talon rakenteeseen ja kuntoon teettämällä **riittävät selvitykset ja koepurut**. Näin vältetään suurilta yllätyksiltä varsinaisen remontin alkaessa. Esimerkiksi **energiataloudellinen selvitys** on hyvä työkalu, kun mietitään mitkä muutokset ja investoinnit kiinteistön energiatehokkuuden parantamiseen ovat kannattavimmat.

MITÄ & MILLOIN?

Putkiremontin vaiheet

HANKESUUNNITTELU

- Muodostetaan kokonaiskuva talon kunnosta ja sopivimmista ratkaisuksista. Hankesuunnittelussa tehdään suurimmat päätökset putkiremontin laajuudesta, korjaustavasta ja hinnasta. Hankesuunnittelussa päätehtään esimerkiksi, vaihdetaanko vai sukitetaanko viemäriputket ja mitä kaikkea putkiremonttiin sisällytetään. Muokataanko yhteistiloja, maalataanko porraskäytäviä tai uusitaanko sähköt samalla?
- Vaiheen lopuksi taloyhtiö saa karkean kustannus- ja aikatauluarvion putkiremontille.
- Hankesuunnittelu on putkiremontin kokonaisuuden kannalta tärkein vaihe. Siihen kannattaa siis panostaa!
- Usein osakkaiden toiveita kartoitetaan kyselyillä. Fira järjestää lisäksi Verstaia, joissa kerätään tietoa ja toiveita taloyhtiöstä. Verstaissa hyödynnetään erilaisia osallistavia menetelmiä, joiden avulla pystytään muodostamaan yleiskuva taloyhtiön osakkaiden toiveista.
- Jos mahdollista, hankesuunnitteluvaiheessa tai sitä ennen on suositeltavaa järjestää vierailu toiseen taloyhtiöön, jossa putkiremontti on käynnissä. Näin asukkaat voivat jakaa ajatuksia toisen taloyhtiön asukkaiden kanssa sekä nähdä, miten putkiremontti tulee vaikuttamaan arkeen.
- Kun hankesuunnittelu on saatu päätökseen, järjestetään yhteenvetotilaisuus, jossa tehdyt päätökset, hankesuunnitelman sisältö ja remontin tulevat vaiheet esitellään.

TEKNINEN SUUNNITTELU

- Laaditaan hankesuunnitelmassa määriteltäviä remontin laajuutta noudattaen tekniset suunnitelmat, joiden mukaan remontti tullaan toteuttamaan.
- Huoneistoissa ja taloyhtiön yhteisissä tiloissa tehdään tekninen kierros, jonka avulla kerätään tietoa suunnittelua varten.
- Reitit esimerkiksi uusille putkille ja vesijohdoille suunnitellaan kiinteistön rakenteet huomioiden. Teknisen suunnittelun yhteydessä on tärkeää tehdä riittävästi koepurkuja talon todellisten - mahdollisesti piirustuksista poikkeavien - rakenteiden selvittämiseksi. Näin vältetään yllätyksiltä toteutuksen aikana.
- Fira Ketterässä suunnittelua ohjataan BigRoom -menetelmän avulla. BigRoomissa kaikki suunnittelijat ja urakoitsijat kokoontuvat yhteen vaihtamaan tietoa keskenään. Myös hallituksen jäsenet ja isännöitsijä osallistuvat BigRoomeihin.
- Fira Ketterässä asukkaille toimitetaan toteutussuunnittelun loppuvaiheessa infokansio, josta löytyy tarkkaa tietoa siitä, mikä on remontin sisältö huoneistoissa ja yleisissä tiloissa ja mitä se edellyttää asukkailta. Infokansiosta löytyy myös aikataulu, josta selviää päivän tarkkuudella remontin kesto kussakin huoneistossa ja yleisissä tiloissa. Toteutussuunnitelmat esitellään infoillassa, jossa myös remontin toteutuksesta vastaava henkilökunta esittäytyy, ja heidän kanssaan on mahdollisuus keskustella remontista.

TOTEUTUS

- Putkiremontti toteutetaan suunnitelmien mukaisesti. Remontti alkaa yleensä valmistelevilla töillä kellarissa, ullakolla ja porrashuoneissa ja etenee siitä huoneistoihin.
- Jos talossa tehdään perinteinen putkiremontti, asukkaiden on suositeltavaa muuttaa huoneistostaan pois remontin ajaksi. Remontin aikana talossa asuminen on epämukavaa, sillä vesijohtoja ja viemäriä ei voi käyttää. Lisäksi työmaa kiinteistössä lisää väistämättä turvallisuusriskejä verrattuna normaaliin asumiseen.
- Asukkaiden on hyvä varautua esimerkiksi varastokomerojen tyhjennyksiin sekä oman huoneiston suojaamiseen pölyltä.
- Osakkaat tekevät kaluste- ja materiaalivalinnat omaan huoneistoonsa. Fira Ketterässä työmaalle rakennetaan mallitila, jossa eri vaihtoehtoja voi vertailla paikan päällä, tarvittaessa myös yhdessä palveluinsinöörin kanssa.
- Jokaisen osakkaan kanssa järjestetään aloituskatselmus, jonka aikana käydään yhdessä osakkaan ja vuokralaisen kanssa läpi, mitä putkiremontti merkitsee asunnossa. Osakkaan tekemistä materiaali- ja kalustevalinnoista muodostetaan huoneistokortti, joka toimii lopulta asentajien työohjeena remontissa.



Kustannusten hallinta

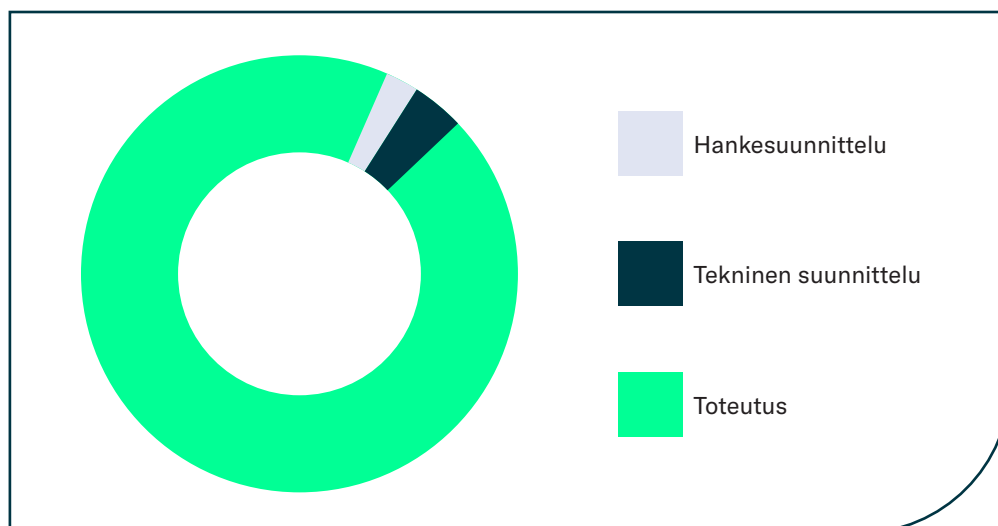
Kun taloyhtiössä havahdutaan putkiremontin tarpeeseen, ensimmäinen kysymys niin osakaalla kuin hallituslaisellakin on usein, mitä remontti tulee maksamaan. Kustannusten hallittavuus ovat yksi hankkeen onnistumiseen eniten vaikuttavia asioita.

Sanalla ”putkiremontti” tarkoitetaan laajaa kirjoa eri asioita. Toisaalta nimitystä voidaan käyttää pelkästä viemärien sukituksesta, toisaalta kyseessä voi olla putkien vaihtamisen, kylpyhuoneiden uusimisen, sähköremontin ja lämmöntalteenottojärjestelmän kattava perusparannus.

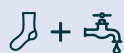
Kaikkein tärkeintä kustannusten hallinnassa ja sopivien ratkaisujen valinnassa on hahmottaa remontin kokonaiskuva: mitä täytyy välttämättä uusia ja mitä halutaan lisäksi uusia. Esimerkiksi valinta sukituksen ja perinteisen putkiremontin välillä kannattaa tehdä korjattavien kylpyhuoneiden määrän perusteella. Jos karkeasti yli 30% kylpyhuoneissa joudutaan joka tapauksessa purkamaan ja uusimaan, perinteinen putkiremontti on kustannustehokkaampi vaihtoehto. Tällöin putket on helppo uusia samalla, kun pinnat muutenkin puretaan. Jos taas lähestulkoon kaikki kylpyhuoneet voidaan säilyttää ennallaan eikä kylpyhuoneiden kalustejärjestystä haluta muuttaa, sukitus on todennäköisesti järkevämpi vaihtoehto.

Putkiremonttia kannattaakin ajatella ostoskorina: mitä enemmän koriin valikoidaan korjattavia asioita, sitä enemmän se yleensä maksaa. Toisaalta laajemmalla remontilla asumisen taso paranee enemmän ja korjaustarve lähitulevaisuudessa vähenee. Viereiselle sivulle on koottu esimerkkejä eri korjaustekniikoilla ja laajuuksilla toteutettujen remonttien toteutuneista hinnoista. Hintoja tarkastellessa on tärkeää huomioida, että jokaisen taloyhtiön korjaustarve on erilainen eivätkä kokonaishinnat kahden taloyhtiön välillä ole koskaan täysin vertailukelpoisia.

PUTKIREMONTIN KUSTANNUSTEN JAKAUTUMINEN



Esimerkkejä putkiremontin hinnoista pääkaupunkiseudulla***



As Oy Sukitus
470 (630*) € / m²
29 000 (39 000*) €



viemärit sukitettiin



vesijohdot uusittiin



As Oy Hybridi
1000€ / m²
49 000€ / asunto



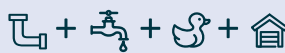
viemärit sukitettiin



vesijohdot uusittiin



kylpyhuoneet uusittiin



As Oy Perinteinen**
700€ / m²
40 000€ / asunto



viemärit uusittiin



vesijohdot uusittiin



kylpyhuoneet uusittiin



kylmäkellarien tilalle varastotiloja ja talopesula; rappujen ulkopuolelle luiskat kulkemista helpottamaan



As Oy Energiatehokas
1340€ / m²
45 500€ / asunto



viemärit uusittiin



vesijohdot uusittiin



kylpyhuoneet uusittiin



energiaremontti; runsaasti korjauksia yhteisissä tiloissa



piha kunnostettiin

*

Kylpyhuoneita ei uusittu urakkaan kuuluvana. Osakkaat saivat halutessaan uusia kylpyhuoneensa omalla kustannuksellaan. (Sulkuihin on merkitty hinta niille osakkaille, jotka tilasivat myös kylpyhuoneremontin.)

**

Remontti toteutettiin projektinjohtourakkana, joka toi lisätehokkuutta toteutukseen.

Huom. Vertailussa on esimerkkejä Firan yksittäisten kohteiden toteutuneista hinnoista. Kyseessä ei ole tämän tyyppisten remonttien keskihinta pääkaupunkiseudulla, koska kattavaa tilastotietoa aiheesta ei ole saatavilla. Jokaisen talon tilanne ja kunto on yksilöllinen, joten hintaa ei voi suoraan verrata vastaavaan kohteeseen. Keskimääräinen asuntojen koko vertailussa mukana olevissa taloyhtiöissä on 40-60 m². Taloyhtiöissä on 54-200 asuntoa.

Vinkit oman kodin suunnitteluun putkiremontin yhteydessä

Putkiremontissa tehdään usein sisustusratkaisuja, joiden kanssa eletään vuosia, jopa vuosikymmeniä. Kylpyhuoneen korjaus kannattaakin suunnitella huolellisesti tulevia tarpeita ennakoiden. **Neljä vinkkiä oman kodin ratkaisujen valitsemiseen:**

- Ennakoi tulevaa. Pohdi, millaisia tarpeita elämäntilanteesi asettaa tulevaisuudessa: tarvitaanko liik-kumista helpottavia ratkaisuja, kuten kaiteita tai kah-voja kylpyhuoneeseen, tilaa perheen pyykkihuollolle vai onko asunto ensisijaisesti sijoitus, jonka myyntiin kannattaa varautua ennalta?
- Pohdi omaa sisustusmakuasi. Tykkäätkö pistää olo-huoneen uusiksi puolen vuoden välein vai onko ma-kusi pysynyt vuosia muuttumattomana? Nopeasta vaihtelusta pitävän kannattaa valita klassisia värejä ja materiaaleja, joiden ilmettä on helppo päivittää teks-tiilejä ja irtokalusteita vaihtamalla. Jos makusi on va-kiintunut, lähde rohkeasti suunnittelemaan yksilöl-istä, erikoisempaakin ratkaisua!
- Harkitse remonttien yhdistämistä. Putkiremontin alta kodista joutuu yleensä muuttamaan joksikin ai-kaa pois. Samalla kertaa voi olla fiksua teettää mui-takin suunniteltuja remontteja, kuten keittiöremontti tai tilamuutos. Työturvallisuusmääräysten vuoksi put-kiremonttiurakan yhteydessä tehtävä keittiöremontti täytyy tehdä urakoitsijan valitseman keittiötoimitta-jan kanssa. Jos käyttää itse valittua keittiötoimitta-jaa, remontin voi aloittaa, kun putkiremontti omassa asunnossa on päättynyt.
- Huomioi säädökset. Tarkista, ennen kuin tilaat omia kalusteita tai pintamateriaaleja, että ne vastaavat suo-malaisia rakennusmääräyksiä. Esimerkiksi kerrosta-loissa sallittu hanan ääniluokka on 1 ja kylpyhuonei-siin asennettavien sähkökalusteiden, kuten valaisin-ten, tulee olla kosteussuojattu.



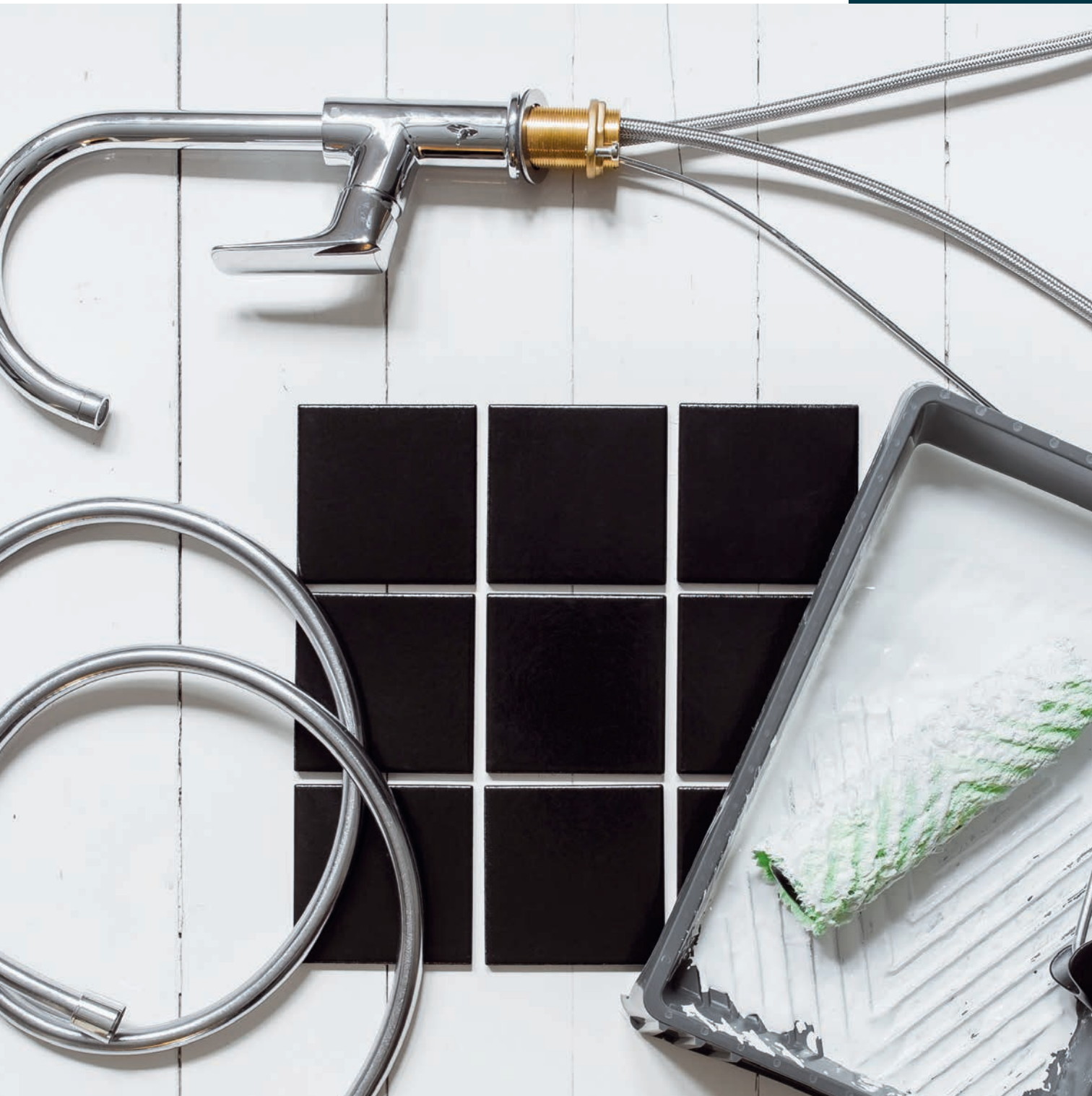
Vinkki: Esimerkiksi erilaisilla ladonnoilla ja laattojen yhdistelmillä voi tuoda persoonalli-suutta neutraalin värisiin pintoihin. Kirkkaat värit puolestaan toimivat usein selkeästi rajautuvissa, rauhallisen muotoisissa pinnoissa.

Haluan teettää keittiöremontin tai vaihtaa urakkaan kuuluvia kalusteita putkiremontissa. Miten toimin?

Urakoitsijoiden linjaukset putkiremontin yhteydessä sallittuihin valintoihin ja omiin muutostöihin vaihtelevat. Kannattaa selvittää urakoitsijan valmius tehdä muutostöitä mahdollisimman varhain, mikäli niiden teettäminen kuuluu omiin suunnitelmiin. Firalla ajattelemme, että urakoitsijana meidän kuuluu tarjota asukkaille mahdollisuus tehdä mieleisiään valintoja. **Tarjoamme osakkaille seuraavat palvelut:**



- Firan asukaspalvelu tiedottaa säännöllisesti remontin tilanteesta ja neuvoo osakkaita ja vuokralaisia kaikissa putkiremonttiin liittyvissä kysymyksissä. Taloyhtiölle nimetty oma palveluinsinööri auttaa osakkaita valintojen tekemisessä ja remonttiin valmistautumisessa.
- Piirustusten lisäksi 3D-kuva omasta kylpyhuonesuunnitelmasta, josta ratkaisut on helppo hahmottaa.
- Oma kylpyhuonemallisto, johon on koottu suosituimmat kylpyhuonemateriaalit ja -kalusteet tyylikäiksi, teemojen ympärille rakennetuiksi kokonaisuuksiksi. Valmiiden sisustusteemojen lisäksi osakkaat voivat suomalaisten rakennusmääräysten puitteissa valita malliston ulkopuolisia kalusteita ja pintamateriaaleja.
- Taloyhtiön tontille tuotava showroom-kontti, jossa voi tutustua sisustusvaihtoehtoihin.
- Tiedottamiseen löytyy monta erilaista tapaa; sähköposti, kirjeposti, tekstiviesti jne.





Fira KETTERÄ

Fira Ketterä on meidän näkemyksemme parhaasta tavasta toteuttaa putkiremontti, joka on suunniteltu yhdessä asiakkaidemme ja asiantuntijoiden kanssa. Sen lähtökohtana ovat elämisen tarpeet kodeissa ja koko kiinteistössä.

Valjastamme talotekniikan vastaamaan arjen tarpeita. Toimimme ketterällä tavalla, jossa suunnittelun ja toteutuksen kaikki osapuolet sitoutuvat yhteisiin tavoitteisiin. Haluamme tarjota alan parhaan palvelukokemuksen.



JOKAINEN OSAKAS SAA YKSILÖLLISTÄ PALVELUA JA TOIVEIDENSA MUKAISEN KYLPYHUONEEN



LYHYEMPI
ASUNTOKOHTAINEN KESTO



KOKONAISKUSTANNUKSILTAAN
5–20% EDULLISEMPI



ETENEMISESTÄ JA KUSTANNUKSISTA SAA TIETOA
REAALIAIKAISESTI JA LÄPINÄKYVÄSTI



* Fira Verstaas on Firan kehittämä yhteistyömenetelmä rakennushankkeisiin. Verstaissa keräämme osallistavilla yhteistyömenetelmillä tiedot ja mielipiteet osakkailta tehokkaasti ja tasapuolisesti. Näin saamme muodostettua yleiskuvan taloyhtiön osakkaiden toiveista. Verstaissa syntyy taloyhtiön osakkaille ja hallitukselle hyvät taustatiedot päätöksentekoon sekä selkeät, räätälöidyt ratkaisuvaihtoehdot putkiremonttiin.

Oikeat päätökset oikeassa järjestyksessä

Fira Ketterässä putkiremontti suunnitellaan selkeissä osakokonaisuuksissa. Osakkaat ja hallitus pääsevät tutustumaan putkiremontin vaihtoehtoihin asumisviihtyvyyden, kustannusten ja toteutettavuuden näkökulmista. Tämän pohjalta he voivat valita ratkaisut, jotka sopivat parhaiten heidän omalle taloyhtiölleen.

TOIVEIDEN KERÄÄMINEN VERSTAISSA*

Asumisen tarpeiden tulee ohjata tekniikkaa. Ensimmäiseksi selvitämme, Verstaissa mitä talon osakkaat asumiselta toivovat. Tekniset ratkaisut lyödään lukkoon vasta sen jälkeen.

VAIHTOEHTOJEN TYÖSTÄMINEN YHDESSÄ

Osakkaiden ja hallituksen Verstaissa tutustutaan putkiremontin toteutusmahdollisuuksiin, kerätään toiveita ja tietoa taloyhtiöistä ja suunnitellaan yhdessä. Päätöksenteon taustaksi selvitetään tekninen korjaustarve, toteutusmahdollisuudet ja eri ratkaisujen kustannukset. Verstaissa tutustutaan myös saatavilla oleviin materiaali- ja kalustevaihtoehtoihin.

Taustatietoa päätöksentekoon:

- Hint- ja kustannustiedot eri ratkaisuille
- Talon tekninen korjaustarve ja tekniset toteutusmahdollisuudet
- Saatavilla olevat materiaali- ja kalustevaihtoehdot.

PÄÄTÖKSET YHTEISEN KOKONAISKUVAN POHJALTA

Päätökset tehdään selkeistä vaihtoehtoista, jotka on luotu asukkaiden toiveiden pohjalta.



Kustannusten hallinta

Fira Ketterä yhdistää suunnittelun ja toteutuksen. Se tuottaa kustannustehokkaamman ja laadukkaamman lopputuloksen kuin perinteinen, useisiin kilpailutuksiin perustuva malli. Fira Ketterän kustannusten hallinta on reaaliaikaista ja läpinäkyvää nykyaikaisten työkalujen ansiosta.



ALUSTAVA KUSTANNUSARVIO

Putkiremontille lasketaan mahdollisimman nopeasti alustava hinta-arvio vastaavien kohteiden perusteella. Hintavertailua tehdään koko hankkeen ajan. Lopullinen hinta tarkentuu taloyhtiön valitsemien ratkaisujen perusteella.



TAVOITEHINTA JA KATTOHINTA

Hankesuunnittelun päätteeksi putkiremontille määritellään tavoitehinta sekä kattohinta, jota enempää remontti ei maksa. Fira vertailee kustannustietoja useasta eri lähteestä, jotta tavoitehinta on varmasti markkinahintainen eikä taloyhtiö maksa turhasta.



YHTEINEN TALOUDELLINEN INTRESSI

Toteutusmallissamme Fira, taloyhtiö ja yhteistyökumppanit sitoutuvat yhdessä pyrkimään tavoitehinnan alitukseen. Mikäli tavoitehinta onnistutaan alittamaan, hyöty jaetaan taloyhtiön kanssa ennalta sovitussa suhteessa.



LÄPINÄKYVÄ KUSTANNUSSEURANTA

Fira Ketterässä avaamme kirjanpitoimme taloyhtiön hallitukselle. Remontin kustannusten seuraaminen on helppoa sitä varten kehittämällämme sovelluksella. Kustannuksista saa nopeasti yleiskuvan selkeän ryhmittelyn avulla. Hallituslaisella on halutessaan kuitenkin mahdollisuus perehtyä kustannuksiin jopa yksittäisten laskujen tarkkuudella.

MITEN REMONTTI MAKSETAAN?

- Taloyhtiö ottaa remontin kuluja varten yleensä yhtiölainan, jonka suuruus riippuu remontin kuluista ja taloyhtiön varallisuudesta.
- Taloyhtiö alkaa maksaa lainaa pois, kun viimeinenkin remonttiin liittyvä lasku on maksettu ja remontin tarkka loppusumma on selvillä.
- Kustannukset jaetaan osakkaiden kesken taloyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti yleensä suhteessa asunnon neliömäärään tai osakkeiden lukumäärään. Osakkaat maksavat urakkaan kuulumattomat kalusteet, pintamateriaalit ja ylimääräiset remontit itse.
- Osakkaat voivat maksaa osuutensa joko vähitellen osana rahoitusvastiketta tai kertamaksuna.



Firan ydinosaamista on tehokkaan toteutuksen organisointi



BIG ROOM -SUUNNITTELU EHKÄISEE VIRHEITÄ

Big Roomin idea on yksinkertainen: kun eri alojen tekniset suunnittelijat ja urakoitsijat tekevät työtään samassa tilassa, heidän on helppo tarkistaa asioita toisiltaan ja sovittaa työnsä yhteen. Fira Ketterän Big Roomeissa suuri osa suunnittelusta tapahtuu taloyhtiön tontilla, jolloin myös kiinteistöön liittyviä asioita on helppo käydä tarkistamassa.



RIITTÄVÄT SELVITYKSET POISTAVAT KALLIIT YLLÄTYKSET

Teemme suunnittelun yhteydessä kiinteistössä tarvittavat koepurut ja kartoitukset. Näin esimerkiksi varmistamme, että uudet putket mahtuvat usein ahtaisiin hormoneihin tai että väliseinät ovat riittävän paksuja kestääkseen tekniikan asennuksen niiden sisään.



TOTEUTUSKELPOISIMMAT RATKAISUT

Firalla on kokemusta yli 140 putkiremontin toteutuksesta. Tuomme käytännön kokemuksemme eri ratkaisujen asennettavuudesta mukaan suunnitteluun. Myös hallituksen edustajat osallistuvat Big Room -suunnitteluun. Näin voimme yhdessä huolehtia ratkaisujen toteutettavuudesta, asukkaiden toiveiden noudattamisesta ja remontin kustannustehokkuudesta.



TOISENSA TUNTEVA TOTEUTTAJATIIMI

Työmaamme ketjutetaan peräkkäin siten, että sama tiimi pääsee jouhevasti siirtymään työmaalta toiselle. Näin tekijät oppivat toisiltaan ja pääsevät hiomaan yhteistyötään jatkuvasti sujuvammaksi.



FIKSUMPI AIKATAULU

Fira Ketterän toteutus on aikataulutettu siten, että aktiiviset työvaiheet kunkin asunnon kylpyhuoneessa etenevät tasaisesti peräjälkeen ilman turhia keskeytyksiä, jolloin asuntokohtainen haitta-aika lyhenee. Tämän tahtituotantoon perustuvan aikataulumallin avulla putkiremontin kesto yhdessä asuntolinjassa on saatu lyhenemään 12 viikosta 6–8 viikkoon.



Tutkimme putkiremonttien aikatauluja asentamalla riis-takameroita remontoitaviin kylpyhuoneisiin.

Tulos oli pöyristyttävä: kylpyhuone oli 82% työajasta tyhjiillään.

Asentajien aika kului asun-tojen välillä ramppaamiseen heidän edistäessään useita kylpyhuoneita yhtä aikaa.

"Olemme Firalla systemaattisesti kehittäneet työmaan organisointia. Kun työt tehdään kerralla huolellisesti ja oikein, pystytään asunnot luovuttamaan asiakkaille mahdollisimman virheettöminä ja asukkaan kokema haitta-aika lyhenee."

JUHA PIIRONEN
Tuotantojohtaja
Putkiremontit



Fira Ketterä

Rakennamme ensisijaisesti hyvää mieltä asukkaille.

Apuna meillä on seuraavat asiakaspalvelun elementit:



STARTTIPAKETTI

Perusteelliset ja selkeät infomateriaalit auttavat asukkaita hahmottamaan, mitä remontissa tapahtuu ja mitä käytännön asioita remontti vaatii.



TALOYHTIÖN OMA PALVELUINSINÖÖRI

Firan uniikki tapa palvella jokaista osakasta henkilökohtaisesti.



KYSELYT

Kyselyt asukkaiden mielipiteiden ja toiveiden selvittämiseen.



FIRAN ASUKASPALVELU

Tukea ja neuvoja osakkeille ja vuokralaisille kaikissa putkiremonttiin liittyvissä kysymyksissä.



FIRA VERSTAS

Työpaja, jossa suunnitellaan yhdessä remonttia, jaetaan tietoa ja kartoitetaan toiveita.



SHOWROOM

Fira Ketterässä taloyhtiön tontille tuodaan showroom-kontti, jossa osakkaat voivat ideoida oman kylpyhuoneensa remonttia sekä tutustua kalusteisiin ja pintamateriaaleihin.



TYÖMAAVIERAILUT

Suunnittelun aikana asukkaille järjestetään mahdollisuus vierailla Firan toisella työmaalla tutustumassa putkiremontin arkeen.



3D-SUUNNITELMAT KYLPHYHUONEISTA

Jokaisesta kylpyhuoneesta piirretään 3D-kuva, jonka avulla suunnitellut ratkaisut on helppo hahmottaa.



HOMERUN TOIMII FIRAN ASUKASSIVUSTONA

Firan asukassivustolle kirjaututtuaan osakas saa tiedotteet kätevästi sähköpostilla ja kiireelliset tiedotteet tekstiviestillä. Sivustolta löytyy kaikki materiaalit myös sähköisessä muodossa. Osakas voi lähettää Firalle viestejä ja tehdä kaikki kylpyhuoneeseen ja asuntoon liittyvät valinnat sivustolla.

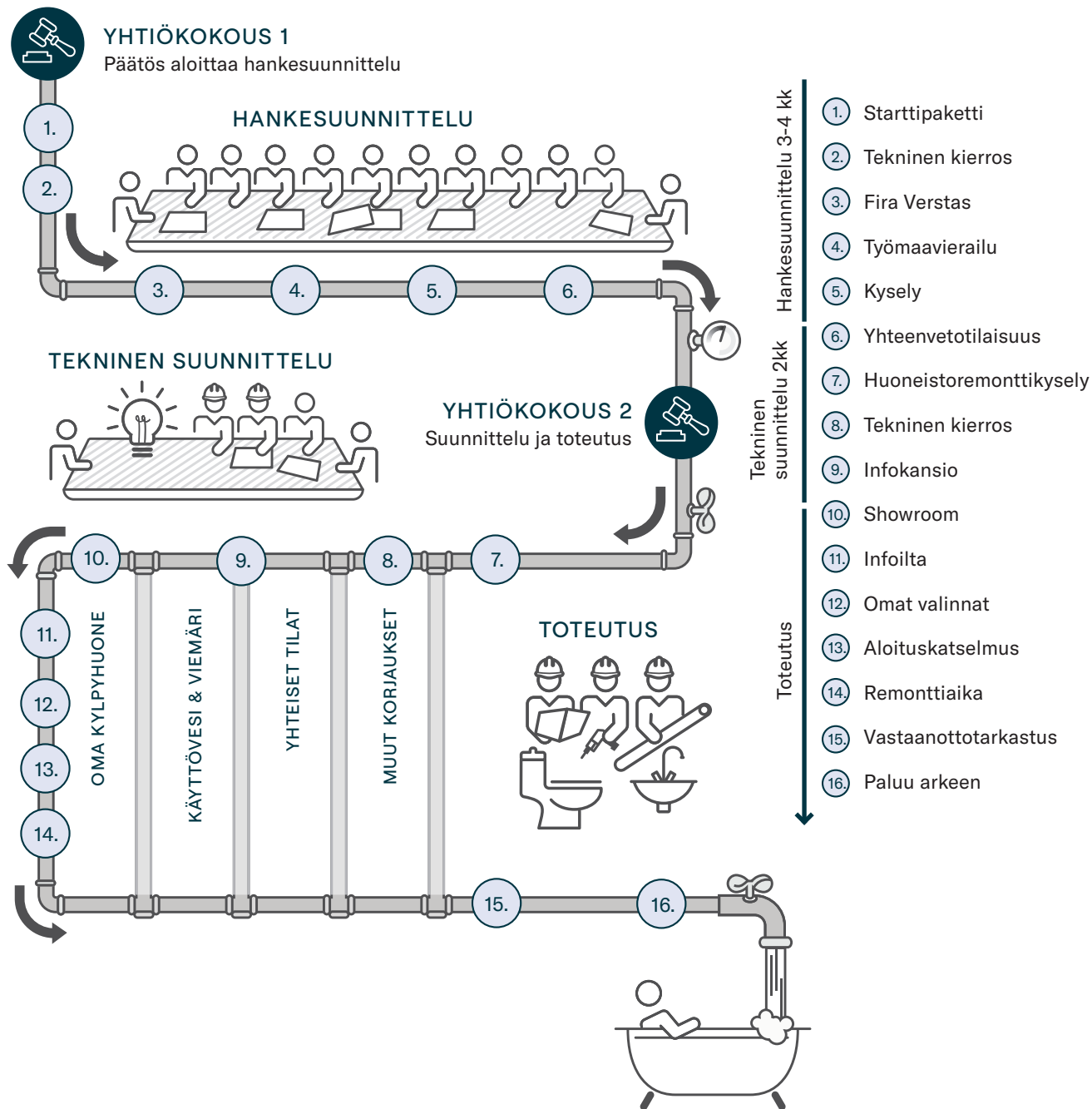


INFOTILAISUUS

Projektin aikana järjestetään yhteinen infotilaisuus. Infotilaisuudessa hankkeen henkilöstö esittäytyy, projektin vaiheet käydään läpi ja annetaan aikaa keskustelulle.

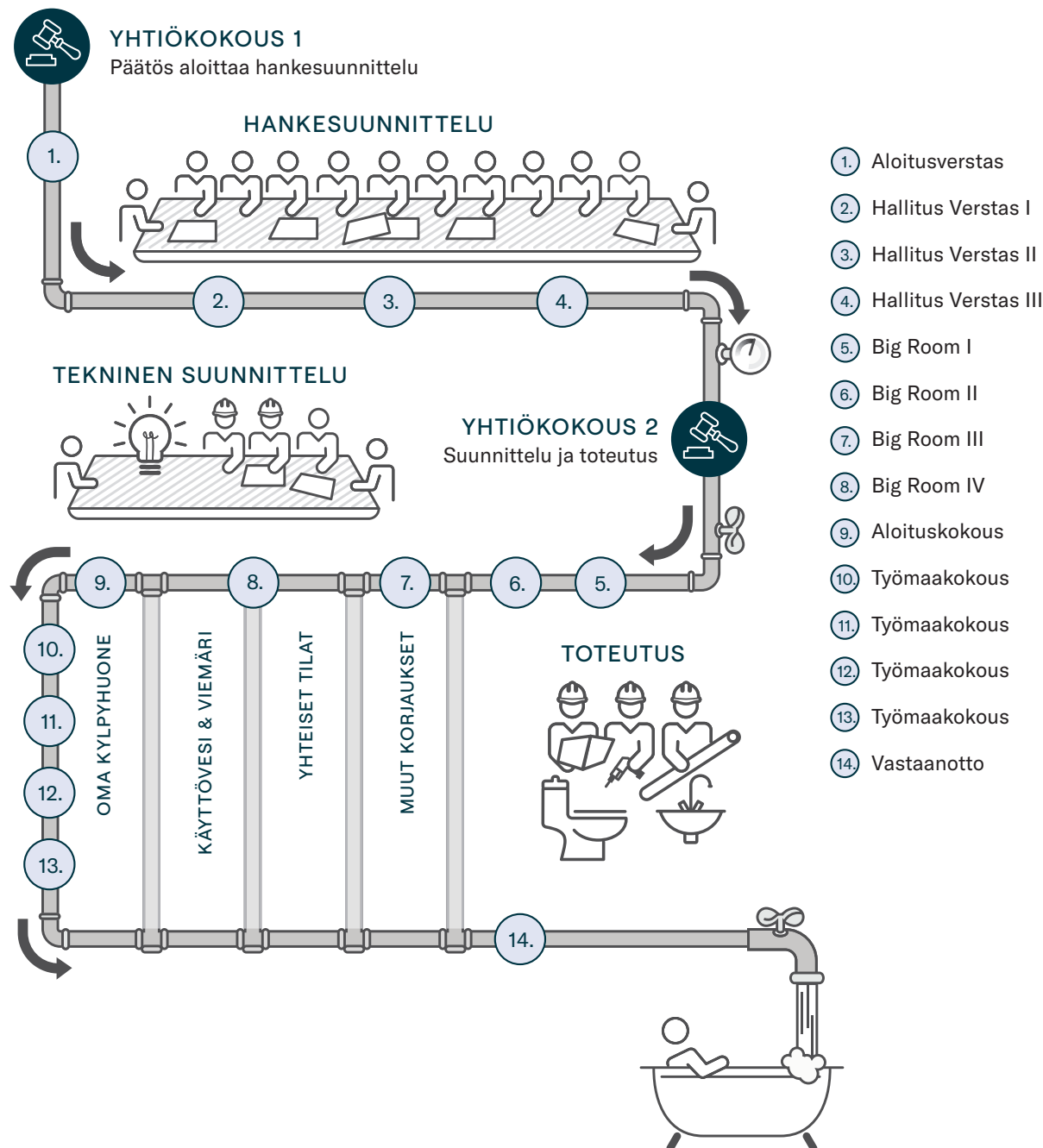


Fira ketterä osakkaan silmin





Fira ketterä hallituksen silmin



Firan putkiremontit lukuina:

1000

KYLPYHUONETTA
VUODESSA

4,1/5

ASIAKASTYY-
TYVÄISYYDEN
KESKIARVO

27 M€

LIIKEVAIHTO
2022

FIRA – rakennusalan rohkea uudistaja

Maailma muuttuu koko ajan ja uskomme, että rakennusalan tulee muuttua sen mukana. Tavoitteenamme on tarjota ylivoimaistapalvelurakentamista, jonka keskiössä on asiakas – sekä tietysti ihmiset, jotka tiloja käyttävät. Siksi kehitämme rakentamisen ja asumisen ratkaisuja, jotka huomioivat ympäristön sekä ilahduttavat ja auttavat asiakasta ylittämään tavoitteensa. Olemme merkittävä rakentaja pääkaupunkiseudulla. Palvelualueitamme ovat asuntorakentaminen, toimitilarakentaminen, modernisointi ja putkiremontit.

268,5
M€

LIIKEVAIHTO
2022

KIERRÄTYSASTE

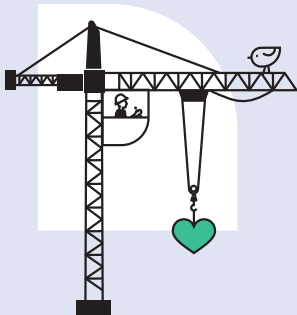
98 %*

*sivuvirtojen
kanssa

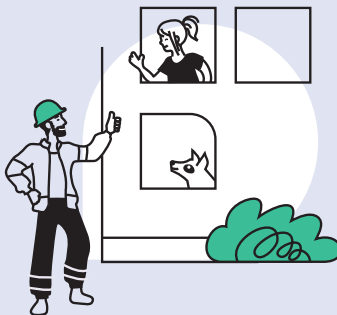
HENKILÖSTÖ-
TYTYTYVÄISYYS

eNPS +57
40 työntekijää

Firan arvot



VÄLITTÄMINEN



LUOTTAMUS



LÄPINÄKYVYYS

Meillä on kokemusta putkiremonteista



KAHDEN VIIKON PUTKIREMONTTI FIRA KETTERÄ MALLILLA

Satumaanpolku 5, 19 asuntoa

Roihuvuorella sijaitsevan taloyhtiön remontti suunniteltiin Fira Ketterä -mallin mukaisesti. Remontissa uusittiin kaikkien asuntojen kylpyhuoneet, sähköt, vesijohdot ja viemärit. Taloyhtiön tavoitteen mukaisesti remontti saatiin toteutettua kahden viikon asuntokohtaisella haitta-ajalla.



LÄPIMENOAJASTA PUOLET POIS

As. Oy. Kaarenkeiju, 200 asuntoa

“Firan suunnittelu ja työnseuranta varmistivat, että remontti oli organisoitu kustannustehokkaasti. Yhteistyö sekä Vahasen että Firan kanssa on ollut saumatonta ja sujuvaa, emmekä voisi olla tyytyväisempiä lopputulokseen”, sanoo As Oy Kaarenkeijun hallituksen puheenjohtaja Tuomo Tirkkonen. Kaarenkeijun laajassa, 200 asuntoa sisältävässä kohteessa tehtiin projektinjohtourakka, jossa suunnittelunohjauksvastuu oli Firalla. Aikataulutusta ja työmaan yhteistyötä kehitettiin jatkuvasti siten, että asuntokohtainen läpimenoaika putosi suunnitelmien mukaisesta 12 viikosta 6 viikkoon viimeisissä asuntolinjoissa.



18% KUSTANNUSSÄÄSTÖ

As Oy Josafatinkatu, 61 asuntoa

”Alussa remontin toteutustavaksi valittu Firan projektinjohtourakkamalli osoittautui parhaaksi putkiremonttiratkaisuksi”, taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja Jouko Nuolioja sanoo. Mallin myötä asiakkaan ja urakoitsijoiden tavoitteet ja kannustimet olivat yhteiset ja rakentajat saatiin puhaltamaan yhteen hiileen. ”Taloyhtiön kannalta malli on joustava ja hallituksella säilyy täydellinen kontrolli remonttiin”, Nuolioja kertoo. Urakkamallin avulla minimoitiin hukkatyö ja maksimoitiin yhteistyö. Projektinjohtourakan tavoitehintaa alitettiin lopulta 18 prosentilla. Hyöty jaettiin tasan taloyhtiön ja Firan kesken.



PERINTEINEN PUTKIREMONTTI 2 VIIKOSSA

As Oy Myllytontti, 9 asuntoa

As Oy Myllytontissa Firalla oli kokonaisvastuu remontin suunnittelusta ja toteutuksesta. Taloyhtiön tavoite oli mahdollisimman lyhyt läpimenoaika, joka otettiin suunnittelun lähtökohdaksi. Remontti toteutettiin lopulta vain kahdessa viikossa, joka lienee perinteisen putkiremontin Suomen ennätys. Talossa uusittiin kaikki putket, sähköt ja kylpyhuoneet. Lisäksi kahdessa asunnossa toteutettiin kylpyhuoneen laajennus remontin yhteydessä.

Kiinnostuitko?

Olipa taloyhtiösi putkiremontti vasta alustavan
ajatuksen tasolla tai kohta jo toteutuksessa,
älä epäröi ottaa meihin yhteyttä:

Jukka Koivisto

040 098 1320

jukka.koivisto@fira.fi

Sami Kokkonen

040 020 4250

sami.kokkonen@fira.fi

fira.fi/putkiremontit

Fira

Teknobulevardi 3-5

01530 Vantaa

020 1984 510

info@fira.fi