

## TEERI-KIILAN ASUKASYHDISTYS

### PUTKISANEERAUKSEN SUUNNITTELUYÖHJE



## PUTKISANEERAUKSEN SUUNNITTELUYÖHJE

### 1 YLEISTÄ

Asuinrakennuksen putkisaneerauksesta tulee ilmoittaa asuntojen omistajille vuosia ennen remontin alkamista. Täten vältetään tilannetta missä vasta valmistuneet pesutilat joudutaan rikkomaan runkoputkiston uusimisen takia.

Korjaustyön aikana asunnossa ei tulisi asua.

Työ kannattaa porrastaa niin evakko aika on mahdollisimman lyhyt, esimerkiksi saneeraamalla yksi nousukuilu kerralla.

### 2 PÄÄSUUNNITTELIJA

Projektissa pitää olla pääsuunnittelijana arkkitehti tai rakennussuunnittelija, joka tuottaa kohteesta pohjapiirustuksia ja rakennuspiirustuksia (CAD -muodossa).

Pääsuunnittelija tekee myös tarvittaessa vaihtoehtoisia ratkaisuja mikäli kohteessa on tarkoitus muuttaa pesutilojen sisustusta.

### 3 LVI-SUUNNITTELIJA

Vaikka saneerauksen syy on putkiremontti, niin putkisuunnittelijan rooli on suhteellisen pieni. Hän miettii yhteistyössä pääsuunnittelijan kanssa miten putkiremontti kannattaa suorittaa ja mitoittaa putkistot, valitsee vesikalusteet yms.

### 4 SÄHKÖSUUNNITTELIJA

Putkistoremontin yhteydessä tulee usein esiin pieniä sähkömuutostarpeita, kuten lattialämmitys sähköllä, pistorasioiden siirto yms.

Joskus tulee vastaan saunatilojen rakentamista, joka on jo raskaampi muutos ja voi johtaa perusteellisempaan sähköremonttiin.

## 5 TALOYHTIÖN SUUNNITELMAT

Taloyhtiön tulee peruskorjauksessa saattaa kylpyhuoneet alkuperäiseen kuntoonsa. Hallitus voi myös päättää mahdollisesta perusparannuksesta, joka suoritetaan kaikissa asunnoissa. Esim. kylpyamme muutetaan suihkuksi.

Mikäli asunnon omistaja on suorittanut perusparannusta omistamassaan huoneistossa, taloyhtiön ei ole pakko saattaa tätä takaisin putkiremonttia edeltävälle tasolle, vaan ainoastaan perustasolle.

## 6 ASUNTOKOHTAISET SUUNNITELMAT

Remontin yhteydessä voidaan myös suorittaa asuntokohtaisia muutoksia asunnonomistajan kustannuksella putkiremontin yhteydessä.

Asuntokohtaiset suunnitelmat tulee tehdä urakkalaskentavaiheessa, kun taloyhtiön hyväksymät ”standardisuunnitelmat” ovat valmiit.

Nämä asuntokohtaiset suunnitelmat esitetään tarjouksen jättäneille urakoitsijoille urakkaneuvottelussa ja pyydetään urakoitsijaa erittelemään lisätyön aiheuttamat lisäkustannukset asunto-kohtaisesti.

Tällä tavalla saadaan suunnittelukustannukset ja muutostyön aiheuttamat lisäkustannukset kohdistettua niille asunnoille missä erikoisratkaisuja halutaan tehdä.

## 7 URAKKAMUOTO

Kokonaisurakka on hyvä urakkamuoto ”putkiremonttia” tehdessä.

Tällöin rakennusurakoitsija valitsee LVIS urakoitsijat. Alalla on tiimejä jotka hyvällä yhteistyöllä osaavat suorittaa työt kustannustehokkaasti.

Valitsemalla kokonaisurakka urakkamuodoksi taloyhtiöllä on vain yksi ”vastapeluri” mikä helpottaa mahdollisten muutos ja lisätyölaskujen käsittelyä.

## **8 URAKOITSIJAN VALINTA**

Urakoitsijaa valittaessa tulee olla tarkkana.

Tässä vaiheessa pitää tutkia muutakin kuin halvin tarjous. (Tämä pätee myös suunnittelijoiden osalta.)

## **9 MUUTOSTYÖT**

Urakoitsijalta pyydetään yksikköhintaluettelot mikä helpottaa lisälaskujen kustannusseurantaa,