



OPINNÄYTETYÖ - AMMATTIKORKEAKOULUTUTKINTO
TEKNIIKAN JA LIIKENTEEN ALA

AS OY KALLANPOSSUN ONNISTUNUT LVIS-SANEERAUS

TEKIJÄ

Christian Nimmrichter

Koulutusala Tekniikan ja liikenteen ala	
Koulutusohjelma/Tutkinto-ohjelma Rakennustekniikan tutkinto-ohjelma	
Työn tekijä(t) Christian Nimmrichter	
Työn nimi As Oy Kallanpossun onnistunut LVIS-saneeraus	
Päiväys	8.11.2020
Sivumäärä/Liitteet	25/28
Ohjaaja(t) Hannu Haaranen, lehtori	
Toimeksiantaja/Yhteistyökumppani(t) As Oy Kallanpossu	
<p>Tiivistelmä</p> <p>Opinnäytetyö tehtiin osakaskokemusnäkökulmasta, koska siitä ei juurikaan ollut aiempia tutkimuksia ja yleinen viestintä saneerauksista mediassa ollut kovin negatiivista. Opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää As Oy Kallanpossun osakkaiden kokemuksia LVIS-saneerauksesta.</p> <p>Osakkaita haastateltiin heidän kodeissaan, keskustelut nauhoitettiin, litteroitiin ja aineistosta koostettiin kuviot diagrammeiksi ja sektoridiagrammeiksi. Ennen haastattelua osakkaat allekirjoittivat haastattelusopimuksen. Haastateltavia oli yhteensä 13. Osakkaiden haastattelut tehtiin puolistrukturoituna teemahaastatteluna kasvotusten ja analysoitiin sisällön analyysiä käyttäen. Opinnäytetyö toteutettiin laadullisena eli kvalitatiivisena tutkimuksena.</p> <p>Opinnäytetyössä kävi ilmi, että avoin ja tiivis viestintä kaikkien toimijoiden kesken loi luottamuksen ja turvallisuuden tunteen osakkaille. Myös kuulluksi tuleminen ja osallisuuden tunne olivat merkittäviä kokonaisuuden onnistumisen kannalta. Pohdittavaksi jäi, voisiko tällaisen positiivisen kokemuksen viestinnällä olla rohkaisevaa merkitystä niille yhtiöille ja yhtiöiden päättäjille, joissa remonttisuunnitelmat ovat vasta alkamassa?</p>	
Avainsanat saneeraus, prosessi, yhtiö, osakas, mielipide	

Field of Study Technology, Communication and Transport			
Degree Programme Degree Programme in Civil and Construction Engineering, Construction Architect			
Author(s) Christian Nimmrichter			
Title of Thesis Successful LVIS Renovation of the Housing Corporation As Oy Kallanpossu			
Date	30 November 2020	Pages/Appendices	25/28
Supervisor(s) Mr. Hannu Haaranen, Senior Lecturer			
Client Organisation /Partners As Oy Kallanpossu			
<p>Abstract</p> <p>The aim of this final project was to study the experiences of the shareholders of As Oy Kallanpossu about the LVIS renovation. The thesis was carried out from the shareholders' experience perspective, as there were hardly any previous studies on it and general media communication on renovations has been very negative.</p> <p>The shareholders were interviewed in their homes, the conversations were recorded, transcribed and the material was compiled into diagrams and sector charts. Before the interview, the shareholders signed an interview agreement. There were a total of 13 interviewees. The interviews with the shareholders were conducted as a semi-structured thematic interview face-to-face and analysed using the analysis of the content. The thesis was carried out as qualitative research.</p> <p>The thesis showed that open and close communication between all actors created a sense of trust and security for shareholders. Being heard and feeling involved was also significant for the success of the whole process. It remains to be considered whether the communication of such a positive experience could have an encouraging effect on the companies and decision-makers in the companies that are just starting to make renovation plans.</p>			
<p>Keywords renovation, process, company, shareholder, opinion</p>			

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO	5
2	TEORIA JA MENETELMÄT	6
2.1	Teemahaastattelun menetelmäkuvaus	6
3	AS OY KALLANPOSSUN PUTKIREMONTIN PROSESSI	7
3.1	Tarveselvitys	8
3.2	Hankesuunnittelu ja suunnittelu	8
3.3	Rakentamisen valmistelu	9
3.4	Rakentaminen	10
3.5	Vastaanotto ja takuu	10
4	YHTEENVETO.....	11
4.1	Tunteet remontin suunnittelusta ja sen toteutuksesta	12
4.2	Remontin vaikutus asukkaiden arkeen	14
4.3	Tiedottaminen	15
4.4	Avun saanti remontin aikana.....	16
4.5	Kuulluksi tuleminen	17
4.6	Aikataulujen pitävyys	18
4.7	Remontin sujuvuus asukkaiden näkökulmasta.....	19
4.8	Osallisuuden kokemus	20
4.9	Tuntemus saneerauksen tarpeellisuudesta.....	21
4.10	Takuuaikatarkastukset	22
4.11	Yleinen kokemus kuulluksi tulemisesta	23
5	POHDINTA.....	24
	LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT	25
	LIITE 1: HAASTATTELUKYSYMYKSET	26
	LIITE 2: HAASTATTELULUPA	268

1 JOHDANTO

Opinnäyetyöni aiheeksi muodostui Asunto Osakeyhtiö Kallanpossun (myöhemmin yhtiö) onnistunut LVIS-saneeraus. Yhtiö on rakennettu vuonna 1968 ja huoneistoja on 28. Asuinkerroksia yhtiössä on 7 ja kellarikerroksessa sijaitsee yhteiset tilat muun muassa sauna ja suihkut sekä pukuhuoneet, varastotilat (häkkivarastot), kylmäkellari kylmälaitteineen, kerhuhuone, pyörävarasto, tekninen tila sekä asukkaiden yhteiskäytössä oleva autotalli, jossa säilytetään puutarhakalusteita jne. Yhtiön huoneistopinta-ala on 1991,50 m² ja tilavuus on 7820 m³.

Mielenkiinnon aiheeseen herätti työn aikataulu, siinä pysyminen ja kustannusten pysyminen jo suunnitteluvaiheessa sovitussa euromäärässä.

Tällä hetkellä Suomessa tehdään LVIS-saneerauksia kiihtyvällä tahdilla, rakennuskantamme on tullut siihen ikään. Monissa saneerauksissa suunnitteluvaihe on mutkikas ja työn aloittamiselle on muutosvastarintaa. On myös tapauksia, joissa aikataulut ja kustannukset eivät pysy sovituisissa vaan ne ylittävät ennalta sovitut ja tämä on myös tekijä, joka saa osakkeenomistajat ja asukkaat varovaisiksi saneeraukseen ryhtymiselle.

Opinnäytetyössäni tutkin yhtiön taustatietoja siitä, miten saneeraus oli lähtenyt käyntiin ja millaisia kokemuksia koko prosessista oli - lähestymiskulmana asukkaat (myöhemmin osakas tai haastateltava) ja heidän tuntemuksensa. Haastateltavia oli yhteensä 13. Taustoiltaan erilaisia osakkaita. Kaikki heistä asuvat edelleen huoneistoissaan eli he muuttivat takaisin saneerauksen jälkeen. Osa osakkeen omistajista päätyi myymään huoneistonsa remontin jälkeen. Heitä oli yhteensä 10. Haastattelujen perusteella kokonaiskokemus saneerausprosessista oli hyvin myönteinen. Aika saneeraukselle oli kypsä ja kokonaisvaikutelma saneerauksesta oli oikein onnistunut.

Yhtiökokouspöytäkirjoista käy ilmi, että keskustelua saneerauksen muodosta käytiin – olisiko se perinteinen kokonaan korjaava vaiko kenties hybridi, jossa esimerkiksi kylpyhuoneet olisi tehty niin kutsutulla ”kasettimallilla”. Myös näiden välinen kokonaiskustannusero aiheutti keskustelua. Lopullinen ratkaisu oli kuitenkin perinteinen eli kokonaan korjaava vaihtoehto.

Aihe on hyvin ajankohtainen. Jäin pohtimaan, voiko positiivisen kokemuksen kautta luoda myönteisiä ajatuksia muille vastaavaan prosessiin lähteville yhtiöille? Tämä jäi kohdallani vain pohdinnan tasolle ja se saattaisikin olla hyvä tutkimusaihe tulevaisuudessa.

2 TEORIA JA MENETELMÄT

Keräsin teoriataustaa työhöni erilaisten julkaisujen, kirjallisuuden ja taloyhtiön dokumenttien kautta saadakseni mahdollisimman laajan kuvan jo olemassaolevista tutkimuksista ja tiedoista, sekä haastattelin taloyhtiön osakkaita henkilökohtaista kokemuspohjaa analysoidakseni.

Osakkaiden haastattelut tein puolistrukturoituna teemahaastatteluna kasvotusten ja analysoin tämän sisällön analyysiä käyttäen. Haastattelussa oli saneeraukseen ja sen kulkuun liittyviä kysymyksiä. Kysymysten avulla sain kerättyä osakkailta heidän omakohtaisia kokemuksiaan. Työtä kartoitin siis pääsääntöisesti yhdessä osakkaiden kokemuspohjan sekä olemassa olevien taloyhtiön dokumenttien pohjalta. Opinnäytetyö on toteutettu laadullisena eli kvalitatiivisena tutkimuksena. Lähtökohtana laadulliseen tutkimukseen on todellisen elämän kuvaaminen. (Hirsjärvi, Remes ja Sajavaara 2009, 161). Keräsin aineiston kvalitatiivisiin menetelmiin kuuluvaa puolistrukturoitua teemahaastattelua käyttäen, jossa tutkija esittää kysymykset ja haastateltava vastaa niihin omin sanoin. Kysymysten rungossa ensimmäisenä kysymyksenä on yleensä vastaajaan liittyvä taustoituskysymys. Sisältökysymykset esitetään usein niin, että helpoimmat ovat ensin ja hankalammat (sensitiiviset ja abstraktit) loppuun. Viimeisinä kysymyksiä voi olla yksi tai kaksi kysymystä jotka ovat tulevaisuuteen suuntaavia kysymyksiä tai sitten täydentäviä kysymyksiä. Onnistuneen teemahaastattelun eteneminen on keskustelunomaista (Juvakka ja Kylmä 2007, 78-80).

2.1 Teemahaastattelun menetelmäkuvaus

Teemahaastattelussa kysymykset ovat yleensä samat kaikille haastatelluille, mutta luontevan keskustelun perustana voi kuitenkin olla kysymysten järjestysten vaihtelu, myös kysymyksiä sanoa- muotoa voi vaihdella haastattelun aikana (Hirsjärvi ja Hurme 2015, 46-47). Haastateltavalle kerrotaan miksi ja mihin tarkoitukseen häntä haastatellaan. Laadullisessa tutkimuksessa haastateltaviksi valitaan tutkimukseen haluavia ja itseään hyvin ilmaisemaan kykeneviä henkilöitä (Paunonen ja Vehviläinen-Julkunen 1997, 216). Teemahaastattelulle ominaista on haastattelun eteneminen tietyn teeman mukaan. Opinnäytetyössäni teemana on taloyhtiön osakkaiden kokemukset LVIS-saneeruksesta.

3 AS OY KALLANPOSSUN PUTKIREMONTIN PROSESSI

Virve Riikonen toteaa kirjassa "Työkalu putkiremonttiin – opas taloyhtiölle" kuinka asukkaiden kokemukset putkiremonteista ovat yksi elämän stressaavimmista kokemuksista. Remontit vievät aikaa ja rahaa sekä haittaavat asukkaan arkielämää ja asumista. Tietämättömyyden ilmapiiri luo tuskaisuutta ja epävarmuutta. Nämä negatiiviset tunteet ja mielikuvat ovat yleensä päällimmäisinä, positiivinen lopputulos tuntuu kovin kaukaiselta. Kahden eri maailman yhteentörmäys – rakentamisen projekti-maailma ja asukkaan/osakkaan oma elämä (Riikonen 2009, 9).

Prosessin eteneminen ja aikataulun havainnoiminen on erityisen tärkeää. Se voidaan tuoda esille esimerkiksi jana-aikataulun avulla. Asunto Oy Kallanpossun prosessi havainnoitiin jana-aikataulun avulla. Tätä käytettiin osakasviestinnässä ja jokainen pystyi näin seuraamaan remontin etenemistä. Urakoitsijan työvaiheilmoitukset pitivät yhtiön hallituksen ja isännöitsijän sekä muut toimijat ajantasalla työn etenemisestä. (As Oy Kallanpossu 2016-03-03, 2016-03-30, 2016-04-27, 2016-05-25 jne.). Myös säännölliset työmaakokoukset koettiin erityisen tärkeiksi. (As Oy Kallanpossu 2016-03-04, jne.). Niissä esille tulleet työvaiheiden ongelmat pystyttiin ratkomaan yhdessä ja sen jälkeen viestimään osakkaille työn etenemisestä vaihe vaiheelta.

Yleisaikataululla saadaan kuva koko hankkeesta ja sen etenemisestä. Näin varmistetaan työn tasainen ja jatkuva tuotanto sekä aikataulussa pysyminen. Se luo myös rungon työn pysymiseen suunnittelussa laajuudessa. Joitain muutoksia voi aikatauluun ja työn suorittamiseen tulla esimerkiksi rakenteissa ilmenevien yllättävien ongelmien vuoksi. Myös lisä ja muutostöiden osalta sekä suunnitelmissa olleet puutteita tai epätarkkuudet voivat muuttaa yleisaikataulua. Avoin sekä ajantasainen viestintä kaikkien toimijoiden kesken, kuten myös viestintä osakkaille, varmistavat prosessin sujuvuutta ja ymmärtämystä mahdollisissa aikatauluviiveissä. (Anttilainen 2009, 104-105).

nessa hallituksella, isännöitsijällä sekä hankesuunnittelijalla on merkittävä rooli luottamuksen synnyttäjänä. Näissä tilaisuuksissa osakkaat saavat tietoutta muun muassa mihin ratkaisua haetaan ja miten, millaisia vaihtoehtoja on tarjolla ja mitä nämä vaihtoehdot tulevat mahdollisesti maksamaan. Osakkaiden näkemykset ohjaavat keskustelua tulevaan yhtiökokoukseen. Hankesuunnittelija laatii tämän infotilaisuuden pohjalta hankesuunnitelmaehdotuksen, joka esitetään yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen päätöksellä hankesuunnitelma mahdollisesti hyväksytään ja samalla tehdään päätös tulevasta suunnitteluvaiheesta. (Virta 2018, 42-46).

Suunnitteluvaiheen käynnistyessä hahmotellaan ja laaditaan tarjouspyyntöasiakirjat urakoitsijoille lähetettäväksi. Tarjouksissa urakoitsija informoi suunnitelmansa hankkeen toteutuksesta. Suunnitteluvaiheen etapit ovat suunnittelun organisointi ja suunnittelun eteneminen. Organisoinnissa pyritään mahdollisimman suunnitelmalliseen prosessin kulkuun muun muassa kartoittamalla suunnittelijat ja heidän työturvallisuusosaamisensa sekä tarjoushalukkuutensa. Taloyhtiön hallitus valitsee hankkeen suunnittelijat. Korjaushankkeeseen tulee nimittää myös turvallisuuskoordinaattori ja tämä tapahtuu yleensä ennen varsinaisen suunnittelun aloittamista. Hän vastaa rakennuttajan velvoitteista, joita ovat esimerkiksi rakennustyön turvallisuus (turvallisuusasetus 205/2009). Turvallisuuskoordinaattorina toimii yleensä valvoja tai rakennuttajan projektinjohtaja. Suunnittelu etenee suunnittelukokousten ja katselmusten kautta erilaisiin ratkaisuvaihtoehtojen tuottamiseen. Tämän jälkeen tehdään toteutussuunnitelma. Sen jälkeen laaditaan suunnittelun valvonta ja hyväksytetään suunnitelma osakkailla. Suunnittelukouksissa varmistetaan ja käydään läpi taustatiedot, tehdyt selvitykset ja suunnitteluohjeet sekä hankesuunnitelma. Tämän jälkeen laaditaan toteutusaikataulu. Toteutusaikataulusta siirrytään kiinteistökierrokselle ja siinä esille tulleet huomiot kirjataan sekä tehdään mahdolliset lisäselvitykset. Samalla sovitaan piirustusaikataulut kuten myös mahdollinen asukaskyselyn aikataulu. Näiden toimenpiteiden jälkeen työ etenee urakkaohjelman laadintaan. Urakkaohjelma onkin hankkeen tärkeimpiä asiakirjoja. Asiakirjasta tulee ilmetä kohde ja laajuus, vastuut ja velvoitteet, urakamuoto ja aika sekä hinnan antamiseen liittyvät periaatteet. Yhtiön hallituksen ja isännöitsijän valvontavelvollisuus kohdistuu siihen, että suunnitteluvaiheessa edetään suunnitelman ja suunnitteluohjeiden määrittämällä tavalla ja seurata myös turvallisuuskoordinaattorin velvoitteiden toteutumisesta. (Virta 2018, 46-49).

As Oy Kallanpossu oli vuosien varrella teetättänyt muutamaan kertaan yhtiöön kuntotutkimuksen, jonka pohjalta kävi ilmi korjaustarve lähivuosille. Vuoden 2014 viemäri vuoden jälkeen yhtiössä päätettiin edetä asian kanssa ja tuon vuoden lopulla yhtiöön tehtiin LVIS-peruskorjauksen hankesuunnitelma. Hankesuunnitelmasta käy ilmi yhtiön huono kunto ja pikainen tarve edetä prosessissa. (As Oy Kallanpossu 2014-11-11).

3.3 Rakentamisen valmistelu

Valmistelun päätehtäviä ovat muun muassa rakentamisen organisoiminen, työn kilpailuttaminen, sopimusneuvottelujen järjestäminen ja tarvittavien hankintasopimusten tekeminen. Tässä vaiheessa myös kokonaiskustannukset yleensä selkiytyvät. Kun vaihe on loppuunkäyty, tehdään päätös rakentamisesta sekä urakoitsijoiden valinnasta. Myös mahdolliset aliurakoitsijat hankitaan.

Valmisteluvaiheessa käydään läpi hankkeen vastuut ja tehtävät, voimassa oleva lainsäädäntö (esim. asbestilainsäädäntö), turvallisuuteen liittyvät säännöt ja asiakirjat, työmaan menettelyohjeet jne. Tämä on myös vaihe, jossa valitaan valvoja. Valvoja tulisi valita ajoissa esimerkiksi jo hankesuunnitteluvaiheessa. (RIL 268-2017, 78-81).

Yhtiössä valittiin hankesuunnitteluvaiheessa rakennuttajakonsultti, joka myöhemmin toimi myös rakennusajan valvojana. Eri työvaiheet etenivät yhtiössä suhteellisen nopeasti ja niihin liittyi sekä hallituksen kokouksia, että yhtiökokouksia, asukaskyselyitä ja niiden yhteenvetoja, rahoituskuvioina pankkien kilpailuttamista, urakoitsijoiden kilpailutus ja valinnat jne. Rakennuttajakonsultti oli mukana kaikessa ja näin yhtiön hallitus sekä osakkaat kuten myös isännöitsijä saivat keskittyä heille kuuluviin olennaisiin tehtäviin. (As Oy Kallanpossu 2015-01-22).

3.4 Rakentaminen

Kuten kirjassa ”Työkalu putkiremonttiin – opas taloyhtiöille” todetaan, kaikkien osapuolien tavoitteena on sovitun aikataulun pitäminen sekä laadullisen ja taloudellisen lopputuloksen mukainen työ. Jos valmisteluun varataan riittävästi aikaa ja kaikki työvaiheet sekä mahdolliset osakasmuutokset jne. varmistetaan ja valmistellaan, on yhdessä sovitun lopputuloksen onnistumisella mahdollisuuksia. Osakkaat saavat tietoa remontin aikataulusta ja sen vaikutuksista omaan arkielämään sekä heille jää mahdollisuus reagoida mahdollisiin omiin muutostöihinsä esimerkiksi tarkentamalla niitä. Hyvin suunnitellussa putkiremontissa käydään prosessina läpi eri kokousten ja katselmusten vaiheet, suunnitelmien esittelyt ja läpikäynnit sekä tarkennukset, asuntokohtaiset työaikataulut, riskien hallinnat kuten myös yhteenveto valmisteluista. (Levamo 2009, 63-67).

Yhtiön tavoitetilana oli saada sujuva ja hyvin etenevä rakennusprosessi, josta olisi mahdollisimman vähän haittaa asukkaille eli aikatauluista toivottiin pitäviä, työn jäljen olevan laadukasta jne. Urakoitsijan valintaan käytettiin aikaa ja yhtiö onnistuikin laittamaan prosessin käyntiin juuri rakennusalan notkahduksen aikaan. Näin se sai valita hyvistä tarjouksista ja tekijöistä tiimin, jonka valinta osui nappiin. Lupaprosessit etenivät aikataulun mukaan, rakentaminen aloitettiin sovitussa ajassa ja tiivis yhteistyö tilaajan ja toimijan välillä onnistui. Aloituskokouksessa käytiin vielä läpi pelisääntöjä, aikataulutusta ja myös yhteenvetona osakkaiden toiveita ja tunnetiloja. Aikataulussa pysyttiin, vaikka uusi asbestilainsäädäntö ja siitä aiheutuneet lisätoimenpiteet toivatkin urakkaan oman lisäosansa. (As Oy Kallanpossu 2016-02-05).

3.5 Vastaanotto ja takuu

Rakennustyömaan tärkeimpiin kokouksiin lukeutuu vastaanottotarkastus. Siinä käydään läpi koko saneerauksen työvaiheet ja niiden yhteenpitävyys suunnitelmien kanssa. Samalla tarkastetaan toimivatko kaikki järjestelmät ja laitteet kuten on sovittu ja suunniteltu. Vastaanottotarkastuksesta tehdään pöytäkirja johon kootaan vikalista. Tämän pöytäkirjan perusteella urakoitsija sitoutuu korjaamaan heille kuuluvat ja siihen merkityt viat sekä puutteet. Osakkaalle annetaan osakaskysely jossa he kartoittavat tilanteen huoneistojensa osalta. Mikäli työ on kesken, sitä ei saa ottaa vastaan.

Yleisin takuu-aika hankkeissa on kaksi vuotta ja vesieristeillä se on 10 vuotta. Mikäli rakennushankkeessa huomataan myöhemmin erittäin vakavia ja törkeitä virheitä, on niiden takuu-aika 10 vuotta. Takuu-aikana yhtiö kerää osakkailta tietoja ja kokemuksia takuu-aikaisista puutteista tai havainnoista. Samoin tehdään yhtiön yhteisten tilojen ja laitteiden osalta. Myös huolto-yhtiö kirjaa ylös mahdolliset viat ja putteet. Nämä kootaan yhteen ja esitetään urakoitsijalle takuuajan puitteissa. Takuu-aikatarkastuksessa käydään läpi korjaus ja vikalista yhdessä urakoitsijan kanssa. Tarkastus tehdään paikanpäällä jossa voidaan todeta korjaustarpeet. Näistä tehdään pöytäkirja jonka perusteella kaikki osapuolet tietävät miten toimia ja kuinka edetään. Mahdollisten korjaustoimenpiteiden jälkeen järjestetään vielä jälkitarkastus. Mikäli järkitarkastuksessa todetaan asioiden olevan kunnossa ja hoidettu loppuun, päätetään kahden vuoden takuuajan sopimusvelvoitteiden olevan tehty sekä palautetaan takuuajan vakuus. (RIL 268-2017, 84-89).

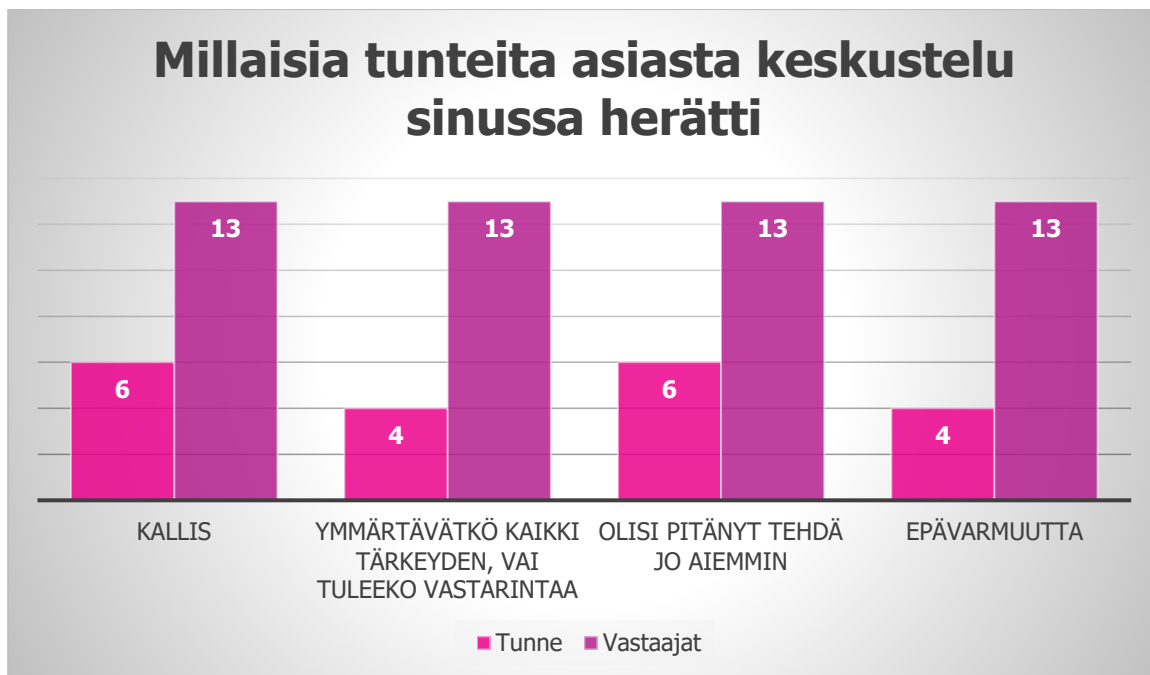
4 YHTEENVETO

Haastattelut tein taloyhtiön osakkaille heidän kodeissaan. Haastattelun alussa kysyin osakkailta haastatteluluvan, jonka he allekirjoittivat. Haastateltavat saivat eteensä kysymyslomakkeen, johon he saivat tutustua hetken ennen suullista haastattelua. Luin kysymykset yksi kerrallaan ja nauhoitin ne. Litterointi tapahtui haastattelujen jälkeen.

Haastateltavia osakkaita oli yhteensä 13 henkeä. Haastateltavat vastasivat kaikkiin kysymyksiin. He olivat sekä miehiä että naisia. Vastanneista naisia oli viisi ja miehiä kahdeksan. Ikäjakauma oli 45-89 vuotiaita. Vastanneissa perheellisiä (joissa lapset asuvat kotona) oli kolme, pariskuntia viisi ja yksin asuvia viisi. Asunto Osakeyhtiö Kallanpossussa osakehuoneistoja on yhteensä 28. Osakehuoneistot, joissa omistajat olivat samat ennen remonttia ja nykyään on yhteensä 18. Kymmenen huoneistoa on vaihtanut omistajaa remontin jälkeen. Haastattelua ei tehty näille kymmenelle.

Kysymykset oli jaettu kolmeen eri osaan: 1. Alkutilanne, 2. Remontin aika ja 3. Nyky tilanne. Kysymyksien purkuvaiheessa tein niiden havainnollistamiseksi sekä diagrammin että piirakkakuviot.

4.1 Tunteet remontin suunnittelusta ja sen toteutuksesta



KUVIO 2. Millaisia tunteita asiasta keskustelu asukkaissa herätti

Päällimmäisinä tunteina remontin suunnittelusta ja sen toteutuksesta haastateltujen asukkaiden keskuudessa jakautuivat neljään erityisesti nousseeseen ajatukseen ja osalla haastateltavia oli useampi puhuttanut tunne. Remontin kalleus, mutta myös tunne siitä, että remontti olisi pitänyt tehdä jo aiemmin nousivat ensimmäisiksi. Epävarmuus ja yhteinen ymmärtämys remontin tärkeydestä olivat myös asioita jotka pohdituttivat.

Eräiden vastaajien kommentteja tunteisiin "olisi pitänyt tehdä jo aiemmin" ja "ymmärtävätkö kaikki tärkeyden vai tuleeko vastarintaa" seuraavasti:

"Remontti oli tarpeellinen koska talossa oli jo vesivahinkoja ja selviä merkkejä, että uusia on tulossa."

"Itse olin silloin aikoinaan mukana siinä selvitystyössä. jossa todettiin, että tätä pitäis ruveta tekemään eli oli aiheellinen jo monta vuotta sitten ennen kuin ruvettiin tekemään. Tuli tunne, että minkähänlainen sota tästä syttyy, että onko kaikki sammaa meiltä."

"Sellaisia tunteita, että ollaan jo pikkusen myöhässä tämän remontin kanssa eli ois pitänyt jo aikasemmin aloittaa kun talossa oli ollut vuotoja jo jonkun verran ollu ja minun mielipide on, että se joissakin herätti sellaista tietynlaista vastarintaa se remontin aloittaminen ja yleensäkin sen alullepaneminen."

Muutamat vastaajista pohtivat tunteita "kallis" ja "epävarmuutta" seuraavasti:

"Kyllähän se tuota herätti tunteita, että maksetaan uvestaan maksut"

"No että mahtaa tulla tästä iso lasku, mutta pakkohan tämä on korjata"

"Alussa kauhistutti, kun tiesin, että se on kallista, mutta kun siitä keskusteltiin siihen tottu"

"Vähän pelotti minkälaista se sitten on kun se tulloo"

"Tosi sekalaisia tunteita. Olin vähän ulalla ennen kuin se selvisi"

Mielikuvat putkiremontista ovat usein hyvin negatiivisia ja mediallakin on osansa tämän mielikuvan ylläpitämisessä. Tiedetään, että remontti on monelle rahallisesti haastava kuten myös remontin aikainen sijaisasuminen, jossa asukas joutuu muuttamaan pois kodistaan ja elämä hankaloituu. Sijoittajien näkökulmasta vuokratuotot tipahtavat nollaan.

Rakennuskanta Suomessa on kuitenkin sitä ikäluokkaa, että välttämätön on edessä ja remontteja tehdään tällä hetkellä kiihtyvällä vauhdilla. Pelkkä kunnossapito ei riitä vaan korjaus-saneeraus on välttämätön. Putkistot ovat tulleet elinkaarensa päähän.

Se mitä putkiremontista saadaan on varmasti hyötysuhteena suurempi kuin asioiden viivyttäminen. Saneerauksen jälkeen huoneistojen arvo nousee, ylläpitokustannukset laskevat, asumisviihtyvyys paranee jne. (Siekkinen 2008, 7).

Kuten haastatteluista kävi ilmi, myös As Oy Kallanpossun muistioista ja pöytäkirjoista selviää asukkaiden erimielisyydet ja epävarmuus tulevasta remontista. Näistä dokumenteista on tulkittavissa samat haastatteluissa esille nousseet asiat, kuten remontin hinta ja remontti olisi pitänyt tehdä jo aiemmin pohdinnat. (As Oy Kallanpossu 2014-03-13, §6), (As Oy Kallanpossu 2015-12-01).

4.2 Remontin vaikutus asukkaiden arkeen



KUVIO 3. Remontin vaikutus asukkaiden arkeen

Osakkailta kysyttiin miten remontti vaikutti heidän arkeensa. Kolmestatoista vastaajasta seitsemän koki arjensujuvuuden positiiviseksi, kolme neutraaliksi ja kolme negatiiviseksi. Positiiviset kokemukset syntyivät muunmuassa siitä tunteesta ja tiedosta, ettei remontti ole ihan heti edessä uudelleen.

Eräs haastateltava vastasi seuraavasti:

”No kyllä se on positiivista, kun ei tarvii miettiä million putket pokahtaa ja viemärit ei toimi eikä ole tukoksia joita aiemmin oli”

Remontin negatiivisena kokoenut haastateltava vastasi seuraavasti:

”Negatiivinen oli kokemus, kun elämä meni ihan mullin mallin”

Neutraalisti kokenut vastaaja:

”Neutraali kokemus oli, kun oltiin niin sanotusti tuolla sijaiskämpässä, niin eihän tämä sillä tavalla vaikuttanu elämään eikä olemiseen. Kävin vain muutaman kerran urakoitsijan kanssa tsekkoomassa että sovitut oli tehty jne eli neutraalisti.”

Ilari Siekkinen on koonnut kirjaansa ”Putkiremontti – asukkaan selviytimisopas” seikkoja, joita nousi esille myös haastattelussa. Miten järjestää asuminen remontin aikana vai onko kodissa mahdollista asua? Tämä toki riippuu remontin muodosta ja Asunto Oy Kallanpossussa tehdyn perinteisen saneerauksen aikaan asuminen kodissa ei ollut mahdollista. Kaikki asukkaat muuttivat pois remontin ajaksi. Siekkinen toteaaakin, että ”mikäli on mahdollisuus asua muualla, on se erittäin suositeltavaa”. Vedet ja sähkötkä katkeavat, pölyn ja rakennusäänien määrä on melkoinen, urakoitsijan tulee ottaa huomioon turvallisuustekijät jne. Remontin keskellä asuminen hankaloittaa elämää suuresti. (Siekkinen 2008, 35-40).

Putkiremontti vaikuttaa eri ihmisiin eri tavalla. Sen vaikutukset voivat olla joko positiivisia tai negatiivisia. Ensikokemus remontista on yleensä hieman vastahakoinen. Määrittäviä tekijöitä voivat olla esimerkiksi oma elämäntilanne ja se voi olla joko edistävänä tai estävänä tekijänä pohdittaessa remontin vaikutusta arkeen. Näkemys siitä, onko remontilla merkitystä omaisuuden hoidossa vaikuttaa myös suhtautumiseen ja tuntemuskokemukseen. Nostaako remontti asunnon arvoa vai laskeeko, vaikuttaako remontti pitkällä tähtäimellä asumisen ja elämisen laatuun vai ei jne. Hyvä asenneilmapiiri ja sen luominen onkin erityisen tärkeää koko saneeraus prosessin aikana. (Rahtola ja Soini 2009, 48-49).

4.3 Tiedottaminen



KUVIO 4. Mieliä remontinaikaisesta tiedottamisesta

Haastattelujen mukaan tiedottaminen remontin etenemisestä onnistui As Oy Kallanpossussa lähes täydellisesti. Kolmestatoista vastaajasta yksi koki sen epäonnistuneen, kaksitoista onnistuneen.

Asukkaiden ajatuksia asiasta:

”No tiedotettiin, se oikeesti riitti kun tiettiin, että se mennee sen sovittuun aikataulun mukkaan niin se oli oikeesti se tärkein tieto. Että sillä tavalla kyllä”

”Kyllähän sieltä tuli viestiä”

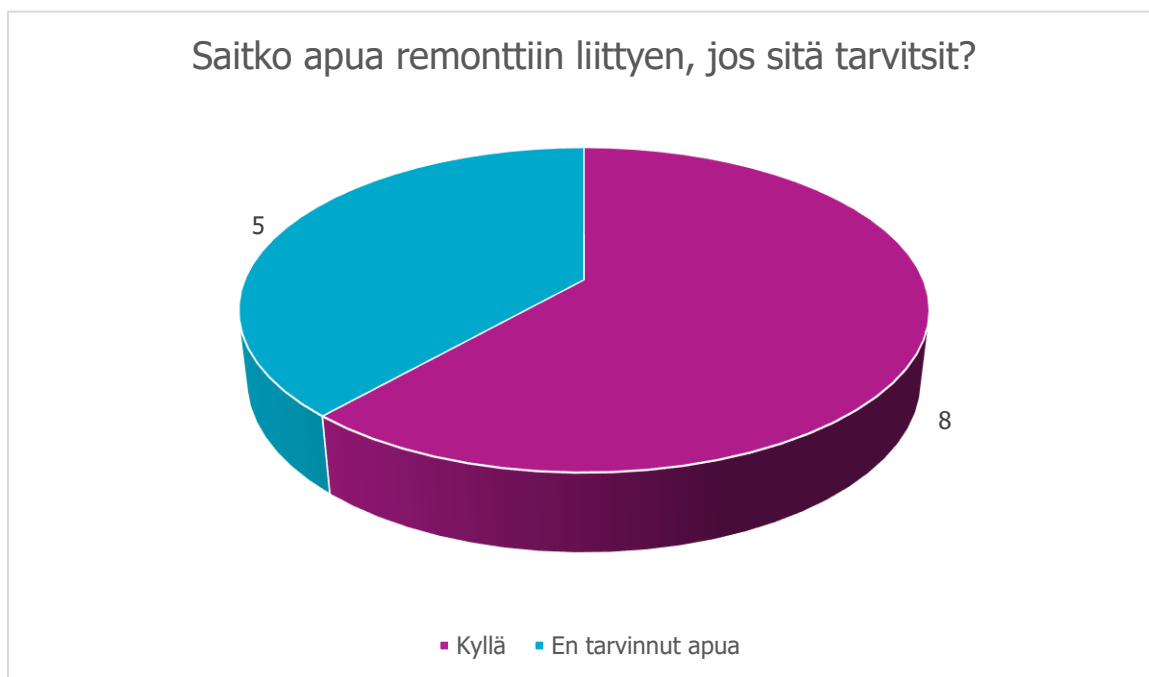
”Kyllä pysyin koko ajan tietoisena missä mennään”

”No ei, koska tuota siinä oli se virhe, koska annettiin ensinnäkin ymmärtää, että täällä asunnossa ei voi käyvä remontinaikana. Jos ois tiennyt, että voi käyvä, niin ois voinu käyvä kattomassa mitä täällä tapahtuu. Mutta kun luultiin, että tänne ei saanu tulla, niin ei tultu kun kunnioitti sitä päätöstä sitten”

Osakkaille ja asukkaille tiedottaminen tulee olla avointa ja tehokasta. Korjaushankkeen valmisteluun ja etenemiseen liittyvä tiedottaminen luo luottamusta, kertoo osakkaille ja asukkaille remontin tärkeydestä, kuten myös siitä, että heidät otetaan aidosti huomioon. Tämä luo kuvan yhtiön sitoutuneisuudesta sekä pitkäjänteisyydestä oikea-aikaisiin kunnossapidon tehtäviin. Jatkuva tiedottaminen helpottaa päätöksentekoa kuten lisää myös asukastyytyväisyyttä. Tiedottaminen luo pohjan hankkeen etenemiselle ja sen eri vaiheille sekä vaikuttamisen kanavan osakkaille ja asukkaille. Hyvän hallintotavan mukaista on hoitaa tiedottaminen ennakoivasti ja oikea-aikaisesti. Yhtiö voi laatia viestintäsuunnitelman joka ohjaa viestinnän etenemistä korjaushankkeen eri vaiheissa. Viestinnän välineitä voi olla monenlaisia esimerkiksi digitaaliset asukasinfo portaalit tai vastaavat. Kukin yhtiö katsoo heille sopivimman tavan toimia. (RIL 268-2017, 52-53).

As Oy Kallanpossussa päädyttiin perinteiseen kirjeitse eli paperiseen tiedottamiseen. Yhtiön asukkaista ja osakkaista monet ovat vanhusväestöä, joilla ei ole joko osaamista tai välineitä käyttää digitaalisia viestintämenetelmiä.

4.4 Avun saanti remontin aikana



KUVIO 5. Avun saanti remontin aikana

Kysymyksessä "Saitko apua remonttiin liittyen, jos sitä tarvitsit?" pohditutti haastateltavia. Viisi haastatelluista ei kokenut tarvinneen apua ja kahdeksan ilmoitti että saivat apua sitä tarvittuaan. Haastateltujen kommentteja:

"Saatiin kun kysyttiin sitä ja se toimi mielestäni hyvin"

"No kyllä sain koska kysymyksiin sain vastaukset ja niitten mukaan sitten toimittiin"

"Kyllä ja remontin tekijöiltä sekä mulita sai apua sitä tarvittaessa"

"Oisin varmasti saanu jos oisin tarvinnu"

"No mä en oikeestaan tarvinnut siinä apua"

”No en ossoo oikein tuohon vastata suoraan kun en oikeen apua tarvinnu”

Osa osakkaista teetätti huoneistoissaan muutostöitä, joita ei perusermontissa ollut. Näissä tapauksissa avun tarve ja tiivis yhteistyö rakentajan kanssa oli mutkatonta. Osa osakkaista halusi vain pieniä muutoksia huoneistoonsa, lähinnä materiaalivalintojen osalta. Näissäkin tapauksissa yhteistyö rakentajan kanssa oli mutkatonta.

Muutostöiden toiveiden kartoittaminen hanke-ehdotusvaiheessa on tärkeää. Nämä osakasmuutokset eroavat tilaajan lisä- ja muutostöistä. Tilaaja on tässä tapauksessa asunto osakeyhtiö. Osakkaat, jotka ovat toivoneen huoneistoihinsa muutostöitä, saavat urakoitsijalta työhön liittyvän tarjouksen, jonka pohjalta osakas voi tehdä valinnan. Osakasmuutokset laskutetaan osakkaalta, ei taloyhtiöltä. (Riikonen 2009, 12-13).

4.5 Kuulluksi tuleminen



KUVIO 6. Kuulluksi tuleminen remontiin liittyvissä kysymyksissä

Kuulluksi tuleminen on yksi merkittävimmistä remontin onnistumisen kannalta olevista asioista. Haastatelluista yksitoista koki tulleen kuulluksi ja kaksi ilmoitti, ettei heillä ollut kysyttävää. Kuulluksi tuleminen tuntemukset haastateltujen kohdalla:

”No mä lähetin sille vastaavalle mestarille joskus kysymyksiä niin hän kyllä vastasi”

”Kyllä kuunneltiin ja kaikkiin tuli vastauksia mihin halusin”

”Joo kuunneltiin, mutta piti olla aika tiukkana”

”Ei multa kyllä mittään kysytty. Ei mulla ollut mittään kysyttävääkään”

”Aika vähän esitin kysymyksiä, että se vähän mitä tuli niin kuunneltiin”

Kuulluksi tuleminen liittyy läheisesti hankkeen viestintään, lähestymiskulma on tässä kuitenkin enemmän henkilökohtaisen kokemuksen tunne. Kun putkiremontti tehdään kotipiirissä, muuttaa se sekä taloyhtiötä että asukkaan henkilökohtaista elämää. Näin tunne prosessista voi olla todella herkkä ja henkilökohtainen. Huomioiduksi ja kuulluksi tuleminen onkin erityisen tärkeää. Kokemus ennakoivasta ja sujuvasta remontista on tärkeää. Hallituksen rooli putkiremontissa on ensisijainen – onhan hallitus ensimmäinen kontakti kaikissa mieltä askarruttavissa asioissa. Yhtiökokous on valinnut hallituksen ja hallitus edustaa yhtiötä. Hallituksen jäsenet ovatkin hyvin keskeisessä asemassa koko remonttiprosessin ajan sekä suora linja asukkaisiin. (Rahtola ja Soini 2009, 17).

4.6 Aikataulujen pitävyys



KUVIO 7. Aikataulujen pitävyys

Hyvin organisoitu remontti, läpinäkyvä tiedotus ja aikatauluissa pysyminen voi parhaimmillaan auttaa asukkaiden ja tekijöiden luottamuksen syntyyn. Haastateltavista kaikki 13 kokivat aikataulujen pitäneen remontin aikana.

Muutama kommentti haastateltavilta:

”Se piti niin hyvin, kun palasin takaisin Suomeen niin samana päivänä oli ensimmäinen tilaisuus muutta. Remontti meni ihan täsmällisesti”

”Kyllä lähes kaikki aikataulut oli sovittujen mukaisia. Pieniä esteitä oli mutta niistä selvittiin”

”Kyllä piti”

”Hyvin suunniteltu on puoliksi tehty” sanonta pitää tässäkin asiassa paikkansa.

4.7 Remontin sujuvuus asukkaiden näkökulmasta



KUVIO 8. Kuinka remontti sujui asukkaiden näkökulmasta

Kaikki haastateltavat kokivat remontin sujuneen suunnitelmien mukaisesti.

Kommentteja haastateltavilta:

”Kylläpä se mäni siihen”

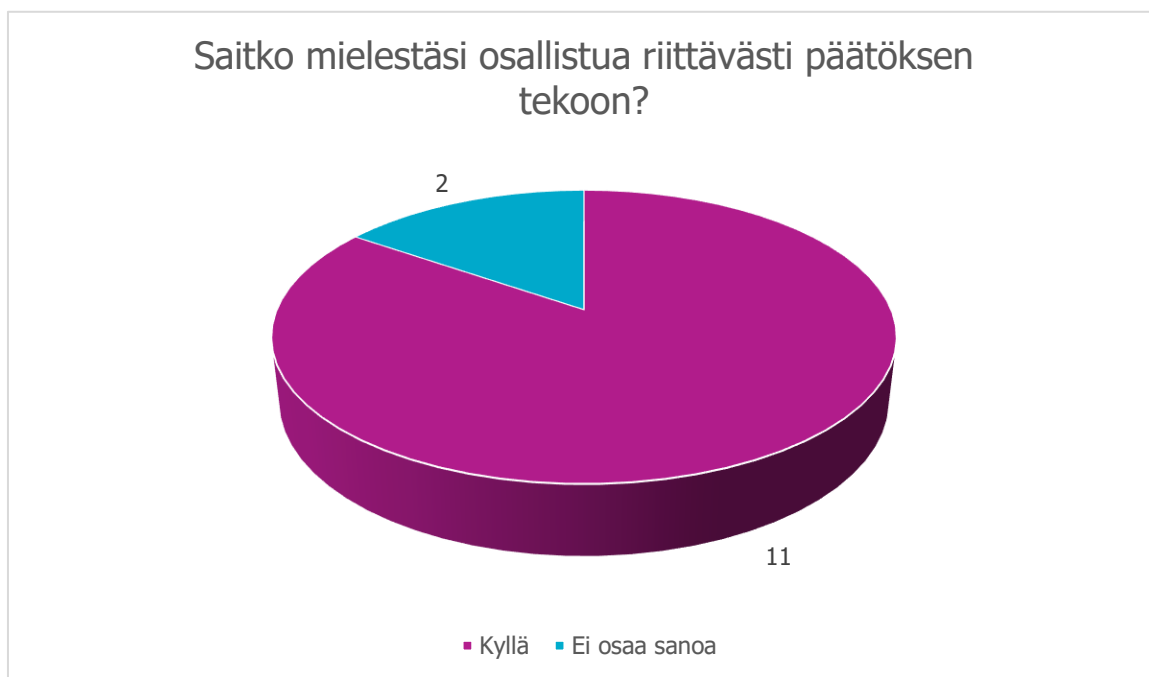
”Joo mun kohdalla se sopi hyvin kun mä olin poissa sen koko ajan”

”Kyllä meni aikalailla suunnitelmien mukaan, ei mitään moitittavaa”

”Tämän huoneiston osalta sujui. Tässähän myö ommaan piikkiin remontoitiin keittiö ja uusittiin kokonaan ja sauna myös. Urakoitsija teki sen sovitusti eli käytiin asiat paperilla läpi mitä tehhään ja tuota toteutus oli sen mukanen. Ei ole tämän huoneiston osalta huomautettavaa”

Sujuvan remontin toteutuminen oli As Oy Kallanpossussa pitkälti avoimen tiedotuksen ja hyvin organisoidun sekä yhteen toimivien projektitoimijoiden summa. Yhtiön hallitus sekä isännöitsijä pitivät osakkaat ajantasalla talossa tapahtuvista asiasta ja toimenpiteistä. Osakkeen omistajien ja asukkaiden huolta aikataulujen pitävyydestä kuultiin ja siitä kerrottiin myös urakoitsijoille. Hallitus ja isännöitsijä työskentelivät tiiviisti urakoitsijoiden kanssa sekä kertoivat asukkaiden ja osakkaiden toiveet aikataulusta. Urakoitsijat pysyivät erittäin hyvin aikataulussa eikä alkuperäistä muuttopäivää tarvinnut siirtää. Tämä olikin yksi tärkeimmistä ja onnistuneimmista asioista koko prosessin aikana.

4.8 Osallisuuden kokemus



KUVIO 9. Osakkaiden kokemus osallisuudesta remonttiin

Haastatelluista 11 koki saaneensa osallistua riittävästi päätöksen tekoon ja kaksi ei osannut sanoa kantaansa.

Ohessa muutamia kommentteja:

”Sain kun pidin puoleni”

”No kyllähän siinä mahdollisuutta oli tietysti”

”No siinä missä muutkin”

”Kyllä sain”

”Ei minulta kysytty mitään, mutta kokouksessa puhuttiin ja kotona käytiin myös”

”En kaikessa, esimerkiksi sähkötyöt ei menneet niin hyvin kuin olin ajatellut”

Osakkaan tunne siitä, saako hän riittävästi osallistua päätöksen tekoon korostuu varmasti yhtiön hallituksen toiminnasta, viestinnästä, avoimesta asukkaiden ja osakkaiden kuulemisesta, huomioiduksi tulemisesta jne. Remontin esivalmisteluilla onkin tärkeä rooli kokonaisprosessin kulussa. Siinä taloyhtiö pääsee pohtimaan ja keskustelemaan hankkeesta epämuodollisesti. Pohdiskelujen aikana saatetaan mielipiteiden vaihto olla hyvinkin väkevää ja yhteishengen luominen liimaa myöskin eriäviä mielipiteitä yhteen. Mikäli tässä yhteishengen luomisessa onnistutaan, on sujuvan hankeprosessin etenemisellä hyvät edellytykset. Esivalmistelusta edetään suunnitteluvaiheeseen, siitä toteutusvaiheeseen ja lopussa käyttöön. (Rahtola ja Soini 2009, 17-20).

4.9 Tuntemus saneerauksen tarpeellisuudesta



KUVIO 10. Tuntemus saneerauksen tarpeellisuudesta

Saneeraus koettiin kaikkien vastanneiden osalta tarpeelliseksi.

Vastaajat kommentoivat näin:

”Kyllä, ehdottomasti”

”Se oli tarpeellinen, mutta olis ollut tarpeellinen jo aikaisemmin”

”Kyllä oli tarpeellista, koska talossa oli jo vesivahinkoja ja selviä merkkejä, että uusia on tulossa”

As Oy Kallanpossussa talotekniikka oli jo elinkaarensa loppupäässä. Yhtiössä oli ollut useita putkirikkoja ja vuotoja viimeisien vuosien aikana. Putkistojen kuntotutkimus oli tehty vuonna 2005 ja yhtiössä oli keskusteltu useaan otteeseen saneerauksen tarpeellisuudesta. Yhteisymmärryksen remontin eteenpäinviemisestä ei kuitenkaan oltu päästy. Viimeisin suurempi putkirikko vuonna 2014 laittoi osakkaat pohtimaan remontin tarpeellisuutta ja saneeraus prosessi lähti etenemään esivalmistelujen kautta. Haastatteluista kävi ilmi, että aika saneeraukselle oli kypsä. Kaikki haastateltavat kokivat saneerauksen tarpeelliseksi.

4.10 Takuuaikatarkastukset



KUVIO 11. Mielenpiteet takuuaikatarkastusten sujumisesta

Kyselyn tuloksena haastateltavien mielenpiteet takuuaikatarkastuksesta olivat että se sujui pääsääntöisesti hyvin. Kahdeksan vastaajaa koki sen sujuneen hyvin, neljä pääsääntöisesti hyvin ja yksi huonosti.

Vastauksia oli muun muassa seuraavanlaisia:

”No ilmeisesti ne tarkastukset oli aika pintapuolisia”

”Minusta ne meni ihan hyvin ja meitä tiedotettiin sitten kun ne on ja tiedotettiin kun ne tulle ja etukätteen kyseltiin kaikki viat ja muuta ja mitä pittää tarkastella. Minusta ne meni ihan ok.”

”No ei oikein hyvin. Ei korjattu tai ei saa korjattua muun muassa töpseleitä, jotka on vinoissa”

Siitä, kun koko remonttikohde on vastaanotettu, alkaa takuuaika. Urakoitsija järjestää vakuuden reiluksi kahdeksi vuodeksi työn vastaanotosta. Tällä varmistetaan, että mahdolliset takuuaikana ilmenevät korjaukset tehdään. Takuuajan umpeutuessa osakkaille lähetetään kysely, johon he voivat kirjata huoneistoissaan ilmenneet korjaustarpeet. (Siekkinen 2008, 47).

As Oy Kallanpossussa osakkaat kommentoivat myös yhteisissä tiloissa olleita korjaustarpeita. Kallanpossun osakkaiden kokemukset takuuaikatarkastuksista vaihtelivat. Osa oli tyytyväisiä lopputulokseen ja osalla kaikki ei sujunut omien toiveiden tai kokemusten mukaisesti. Yhtiön hallitus oli aktiivisesti mukana tarkastuskierroksilla ja he kuuluivat myös osakkaiden mielenpiteitä takuuaikatarkastusten sujuvuudesta. Tiedotusta tehostettiin ja hallitus kokoontui urakoitsijan kanssa muutamia kertoja keskustelemaan muun muassa osakaskokemuksista. (As Oy Kallanpossu 2019-02-07)

Takuuaikatarkastusten sujuvuudella on suuri merkitys millaisen kokemuksen asukkaat remontista kokonaisuudessaan saavat.

4.11 Yleinen kokemus kuulluksi tulemisesta



KUVIO 12. Yleinen kokemus kuulluksi tulemisesta

Kaksitoista haastatelluista koki, että osakkaita/asukkaita kuunneltiin riittävästi ja yksi ei osannut sanoa kantaansa.

Haastateltujen kommentteja:

”Kyllä minun mielestäni kuunneltiin”

”Kyllä, ainakin minusta niitä pyrittiin kuuntelemaan. Tuota kyllähän näissä asukastilaisuuksissa ja näissä yhtiökokouksissa pyrittiin tuomaan niin hyvin kuin pystyttiin, että ei ois pitänyt kenellekkään jäähä epäseleväks mitä tässä ollaan tekemässä”

”Siitähän pidettiin useita kokouksia ja siellä sai puheenvuoron”

”Silloin kun suunniteltiin, niin siinä vaiheessa tuntui, että kyllä. Mutta sitten kun se remontti oli tehty, niin olis pitänyt informoida asukkaita enempi, koska sitten tapahtui sellaisia juttuja, että ois toivonut, että olis tehty toisin”

Yleinen kokemus ”Kuunneltiinko asukkaita riittävästi” oli haastateltujen osakkaiden mielestä hyvä eli he vastasivat kyllä. Yksi ei osannut sanoa mielipidettään. Kokemus kumpuaa tunteesta ja tunteet kumpuavat yleisestä kokemuksesta saneeraukseen. Tunteeseen voivat vaikuttaa muun muassa oma elämäntilanne (raha, perhe, asumismuoto, terveys jne), lähtötilanne siitä onko kokenut remontin tarpeelliseksi vai ei, miten remontti on vaikuttanut omaan arkeen, yhtiön tiedottaminen ennen remonttia, sen aikana ja sen jälkeen, tuntemukset urakoitsijan toiminnasta jne.

5 POHDINTA

Opinnäytetyöni kokonaisprosessi oli suhteellisen työläs. Aihe kylläkin erittäin mielenkiintoinen ja omakohtainen (yhtiössämme tehdyn LVIS-saneerauksen vuoksi). Vaikeutta työhöni tuotti suomenkielen taitoni ja epävarmuus siitä, kuinka osaan ja ymmärrän lähteistetyn tekstin sijoittamisen työhöni. Myös työtapaturmassa vahingoittunut käteni hidastutti työni etenemistä.

Aloitin kasaamaan opinnäytetyötäni pohtimalla aihepiiriä ja sen sisältöä sekä ajankohtaisuutta. Mielestäni osakaskohtaisia tutkimuksia LVIS-remontin vaikutuksista heidän elämäänsä ja tunteisiinsa ei juurikaan ollut. Halusin perehtyä asiaan. Korona pandemia aiheutti myös hieman mutkia matkaan, kun kirjastot menivät kiinni ja aikomani osakas haastattelut piti siirtää keväästä syksymmälle. Kirjallisuuden etsimisen ja kirjastojen aukeamisen jälkeen elokuussa sainkin sitten vihdoinkin kiinni työstäni.

Alkuperäinen ajatukseni oli sijoittaa haastatteluihin myös urakoitsijan näkökulmaa remontista ja sen sujuvuudesta. Aihepiiri olisi laajentunut siinä mielestäni liian laajaksi, mutta jatkotutkimuksena voisi olla myös tämän näkökulman esilletuominen mielenkiintoista.

Osakasnäkökulmasta saatujen haastattelu-yhteenvetojen perusteella saattaisi tutkimuksellisesti olla mielenkiintoista pohtia sitä, kuinka positiivinen kokemus ja siitä kertominen luo innostavan mielikuvan niille taloyhtiöille ja osakkaille, jotka ovat vasta pohtimassa remonttiprosessin eteenpäinviemistä. Myös niinkutsuttu ”vertaistuki” LVIS-saneerauksen kokeneilta osakkailta vasta etenemässä oleville osakkaille ja taloyhtiöille olisi mielenkiintoinen tutkimuksen aihe sekä konsepti, jolla tietoa pystyisi jakamaan.

LÄHTEET JA TUOTETUT AINEISTOT

ANTTILAINEN, Ari 2009. Työkalu putkiremonttiin – opas taloyhtiöille. Rakennusteollisuuden kustannus RTK Oy. Sastamala: Vammalan Kirjapaino Oy

AS OY KALLANPOSSU 2014-03-13. Ylimääräinen yhtiökokous pöytäkirja 13.3.2014. Sijainti: Kuopio: Realia isännöinti Tiina Kuukkanen. As Oy Kallanpossu.

AS OY KALLANPOSSU 2014-11-11. LVIS-Peruskorjaus Hankesuunnitelma 2014. Sijainti: Kuopio: Realia isännöinti Tiina Kuukkanen. As Oy Kallanpossu.

AS OY KALLANPOSSU 2015-01-22. Ylimääräinen yhtiökokous pöytäkirja 22.1.2015. Sijainti: Kuopio: Realia isännöinti Tiina Kuukkanen. As Oy Kallanpossu.

AS OY KALLANPOSSU 2015-12-01. Asukasinfo muistio 1.12.2015. Sijainti: Kuopio: Realia isännöinti Tiina Kuukkanen. As Oy Kallanpossu.

AS OY KALLANPOSSU 2015. Jana-aikataulu Kallanpossu 2015. Sijainti: Kuopio: Realia isännöinti Tiina Kuukkanen. As Oy Kallanpossu.

AS OY KALLANPOSSU 2016-02-05. Aloituskokous pöytäkirja 5.2.2016. Sijainti: Kuopio: Realia isännöinti Tiina Kuukkanen. As Oy Kallanpossu.

AS OY KALLANPOSSU 2016-03-03 jne. Työvaiheilmotus. Sijainti: Kuopio: Realia isännöinti Tiina Kuukkanen. As Oy Kallanpossu.

AS OY KALLANPOSSU 2016-03-04 jne. 1. työmaakokous jne. Sijainti: Kuopio: Realia isännöinti Tiina Kuukkanen. As Oy Kallanpossu.

AS OY KALLANPOSSU 2019-02-07. Takuutarkastus, jälkitarkastus pöytäkirja 7.2.2019. Sijainti: Kuopio: Realia isännöinti Tiina Kuukkanen. As Oy Kallanpossu.

HIRSJÄRVI, Sirkka, REMES, Pirkko ja SAJAVAARA, Paula 2009. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi.

HIRSJÄRVI, Sirkka ja HURME, Helena 2015. Tutkimushaastattelu. Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Gaudeamus.

JUVAKKA, Taru ja KYLMÄLÄ, Jari 2007. Laadullinen terveystutkimus. Helsinki: Edita Prima Oy.

LEVAMO, Heimo 2009. Työkalu putkiremonttiin – opas taloyhtiöille. Rakennusteollisuuden kustannus RTK Oy. Sastamala: Vammalan Kirjapaino Oy.

PAUNONEN, Marita ja VEHVILÄINEN-JULKUNEN, Katri 1997. Hoitotieteen tutkimusmetodiikka. Juva: WSOY.

RAHTOLA, Riikka ja SOINI, Katja 2009. Työkalu putkiremonttiin – opas taloyhtiöille. Rakennusteollisuuden kustannus RTK Oy. Sastamala: Vammalan Kirjapaino Oy

RIIKONEN, Virve 2009. Työkalu putkiremonttiin – opas taloyhtiöille, Rakennusteollisuuden kustannus RTK Oy. Sastamala: Vammalan Kirjapaino Oy

RIL 268-2017. Asuinkiinteistöä kehittävä linjasaneeraus – strategia, suunnittelu ja toteutus. Suomen Rakennusinsinöörin Liitto RIL ry. Grano Oy.

SIEKKINEN, Ilari 2008. Putkiremontti, asukkaan selviytymisopas. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy

VIRTA, Jari 2018. Taloyhtiön putkiremonttiopas. Helsinki: Meedia Zone

LIITE 1: HAASTATTELUKYSYMYKSET**Haastattelukysymykset**

TAUSTATIEDOT

Sukupuoli:

Mies _____

Nainen _____

Elämäntilanne:

Opiskelija, töissä, työtön, eläkeläinen

Ikä: _____

Haastattelussa kartoitetaan asukkaiden kokemusta As Oy Kallanpossun LVIS-saneerausprosessissa alusta tähän hetkeen.

1. Alkutilanne

- Koitko saneerauksen tarpeelliseksi?
- Millaisia tunteita asiasta keskustelu sinussa herätti?
- Kuunneltiin asukkaita riittävästi?
- Saitko mielestäsi osallistua riittävästi päätöksen tekoon?
- Mitä olisit halunnut sanoa asiasta?

2. Remontin aika

- Sujuiko remontti kohdallasi suunnitelmien mukaisesti?
- Pitivätkö sovitut aikataulut?
- Kuunneltiin sinua remontin aikana kysymyksissäsi?
- Saitko apua remontiin liittyen, jos sitä tarvitsit?
- Tiedotettiin sinua riittävästi remontin etenemisestä?

3. Nyky tilanne

- Miten takuu-aika tarkastukset (2 v remontista) mielestäsi sujuivat?
- Vaikuttiko remontti arkeesi positiivisesti vai negatiivisesti?
- Jos nyt saisit vaikuttaa asiaan, mitä tekisit toisin?
- Haluatko kertoa jotain omin sanoin?

LIITE 2: HAASTATTELULUPA**HAASTATTELULUPA**

SAVONIA, Ammattikorkeakoulu, Tekniikan ja liikenteen ala

Haastattelu tehdään anonyymisti eli nimi, osoite tms. tietoja ei opinnäytetyössä käytetä.

Suostun haastatteluun: As Oy Kallanpossun onnistunut LVIS-saneeraus

Rastita vaihtoehto:

Kyllä _____

Ei _____

Annan luvan käyttää nauhoitettua haastattelumateriaalia opinnäytetyössä, joka käsittelee As Oy Kallanpossun LVIS-saneerausta asukkaiden näkökulmasta.

Rastita vaihtoehto:

Kyllä _____

Ei _____

Allekirjoitus ja nimenselvennys

Paikka ja päiväys
