

KODIN REMONTTIPROJEKTIT HALLINTAAN

Case: Kuningaskuluttaja

Henriikka Mutikainen

Opinnäytetyö
Huhtikuu 2013

Palvelujen tuottamisen ja johtamisen koulutusohjelma
Matkailu-, ravitsemis- ja talousala





Tekijä(t) MUTIKAINEN, Henriikka	Julkaisun laji Opinnäytetyö	Päivämäärä 15.04.2013
	Sivumäärä 82	Julkaisun kieli suomi
		Verkojulkaisulupa myönnetty (X)
Työn nimi KODIN REMONTTIPROJEKTIT HALLINTAAN Case: Kuningaskuluttaja		
Koulutusohjelma Palvelujen tuottamisen ja johtamisen koulutusohjelma		
Työn ohjaaja HUKKANEN, Anita		
Toimeksiantaja Yle, Kuningaskuluttaja		
Tiivistelmä <p>Opinnäytetyön tarkoituksena oli suunnitella ja toteuttaa kuluttajien tietoisuutta lisäävä ohjeistus asuinhuoneistojen remonteja kohtaan Kuningaskuluttajan internet-sivustolle. Työn tavoitteena oli löytää yleisimpiä ongelmien aiheuttajia kotien remonteissa ja esittää ratkaisuja niiden ehkäisemiseksi. Työssä remonteja käsiteltiin projektinhallinnan näkökulmasta ja tekniseen toteutukseen ei otettu kantaa. Kirjallisen ohjeistuksen tueksi muodostettiin Excel-ohjelman avulla remonttiprojektin hallintaan uusia käytännön työkaluja, jotka liitettiin ohjeistukseen linkeiksi.</p> <p>Opinnäytetyön teoria pohjautuu kirjalliseen aineistoon ja asiantuntijaluentoihin. Tietopohjan muodostamisen jälkeen tulokset koostettiin sisällönanalyysin avulla yhteen. Tuloksista tiivistettiin kuluttajan kannalta oleellisin tieto lopulliseen ohjeistukseen tiiviissä, selkeässä ja luettavassa muodossa. Lopputuotoksen työstämisessä käytettiin lisäksi taustakirjallisuutta verkkotekstien tuottamisesta.</p> <p>Kirjallisuus osoittautui yksimieliseksi remonttiongelmien aiheuttajista ja niiden ehkäisemismahdollisuuksista. Yleisimpiä ongelmia ovat kustannusarvion ylittyminen, aikataulun venyminen, kuluttajan ja remontin tekijän väliset kiistat sekä erilaiset viestintäkatkokset. Yksinkertaisimmillaan onnistunut remonttiprojekti edellyttää tiedonetsintää, huolellista suunnittelua, projektin seuranta, rehellisten urakoitsijoiden käyttämistä ja kirjallisia sopimuksia.</p> <p>Remontit ovat joka vuosi Kuluttajaneuvontaan tulevien valitusten kolmen kärjessä. Tietoa remonteista on kuitenkin olemassa paljon ja laajasti, joten vika on muualla. Yksi työn johtopäätöksistä oli, että tieto on liian hajanaisesti osaamattoman kuluttajan näkökulmasta. Olemassa olevaa tietoa tulee soveltaa entistä kuluttajalähtöisempään muotoon esimerkiksi internet-sovellusten avulla. Opinnäytetyössä onnistuttiin soveltamaan tietoa kuluttajalähtöisempään muotoon remonttiprojektien näkökulmasta.</p>		
Avainsanat (asiasanat) Asuminen, kuluttaja, kuluttajaneuvonta, projektinhallinta, remontti		
Muut tiedot Liitteenä ohjeistus (kaksi sivua)		



Author(s) MUTIKAINEN, Henriikka	Type of publication Bachelor's Thesis	Date 15042013
	Pages 82	Language Finnish
		Permission for web publication (X)
Title MANAGEMENT OF HOME RENOVATING PROJECTS Case: Kuningaskuluttaja (King Consumer, Magazine programme)		
Degree Programme Degree programme in Service Management		
Tutor HUKKANEN, Anita		
Assigned by The Finnish Broadcasting Company Yle, Kuningaskuluttaja		
Abstract <p>The purpose of the Thesis was to plan and organize instructions on renovating apartments that would increase the consumers' knowledge. The instructions were to be presented on the Kuningaskuluttaja website. The aim of the Thesis was to find out the most common problems in renovation projects and to create solutions to prevent them. The approach of the renovations was the project management point of view. Therefore, the technical realization was not taken into account. New tools were created by Excel programme which help consumers in their renovation project management. These tools were added into the instructions as internet links.</p> <p>The theory of the Bachelor's Thesis is based on written material and expert lectures. Outcomes of the results were put together by using content analysis. The final output was made by using background literature on producing network texts. The aim of this output was to make a clear and easy text for the consumers to read.</p> <p>Literature sources on factors causing renovation problems and eventual possibilities to prevent them seemed to be rather unanimous. The most common problems in renovation projects were exceeding the budget, stretching the schedule, disagreements between the consumer and contractor, and different kinds of communication problems. Successful renovations require information acquisition, careful and detailed planning, follow-up of the project, written agreement and using only contractors who take care of social responsibilities.</p> <p>Knowledge about renovations exists abundantly, therefore, something is wrong in this matter as renovations are in top three of complains at the Finnish consumer advice every year. One of the conclusions is that this knowledge is scattered from the consumer's viewpoint. The information on renovations should be adapted into a more consumer-oriented form. Furthermore, increasing the consumers' knowledge on modern possibilities, such as internet applications, should be continued.</p>		
Keywords Housing, consumer, consumer advice, project management, renovation		
Miscellaneous Instructions as an attachment (two pages)		

SISÄLTÖ

1	JOHDANTO.....	3
2	TOIMINNALLINEN OPINNÄYTETYÖ JA SEN TOTEUTUS.....	7
2.1	Perustelusta tulosten levittämiseen – prosessikuvaus.....	8
2.2	Aineiston kuvaus ja keruu	9
2.3	Aineiston analysointi.....	10
3	OHJAAVA OHJEISTUS	11
3.1	Hyvä ohjausmateriaali.....	12
3.2	Ohjeistuksen toteuttaminen	14
4	ASUMINEN SUOMESSA.....	15
4.1	Asunto osana ihmisen hyvinvointia	16
4.2	Suomalainen asuminen muutoksessa.....	17
5	ONNISTUNEEN REMONTIN OSATEKIJÖITÄ.....	18
5.1	Toteutusmuodot	21
5.2	Osalliset	24
5.3	Dokumentit ja materiaalit	26
5.4	Lait ja säädökset.....	31
5.5	Vastuullisuus.....	34
6	REMONTTIPROJEKTIN HALLINTA	38
6.1	Remonttitarpeen selvitys	39
6.2	Remonttisuunnitelma	42
6.3	Remontin toteutus	54
7	TULOKSET	56
8	POHDINTA	62

LÄHTEET	72
----------------------	-----------

LIITTEET	77
-----------------------	-----------

Liite 1. Näin vältät remonttisi sudenkuopat -ohjeistus.....	77
---	----

Liite 2. Tarjouspyyntömalli	79
-----------------------------------	----

Liite 3. Sopimusmalli.....	80
----------------------------	----

Liite 4. Remontin aikataulutussmalli	81
--	----

Liite 5. Remontin kustannusarvio	82
--	----

KUVIOT

KUVIO 1. Remonttikansion esimerkkisisällysluettelo	26
--	----

KUVIO 2. Remonttisuunnitelman rakenne	43
---	----

KUVIO 3. Esimerkki remontin toteutusmallista	48
--	----

KUVIO 4. Remontin toteutusmalli resurssiarvioineen	49
--	----

KUVIO 5. Remontin toimenpide-erittely	50
---	----

KUVIO 6. Esimerkki remonttiaikataulutuksen muodostamisesta	51
--	----

KUVIO 7. Esimerkki kustannusarvion täyttämisestä	53
--	----

TAULUKOT

TAULUKKO 1. Asuntokunnat ja henkilöt talotyyppin mukaan 2011.....	17
---	----

TAULUKKO 2. Remonttivaihtoehtojen vertailutaulukko	41
--	----

1 JOHDANTO

Asuminen ja remontoiminen koskettavat lähes jokaista meistä. Asuntoja on monenlaisia kuten on asukkaitakin, sillä jokainen muokkaa asunnon omanlaisekseen. Ulkoisten ominaisuuksien lisäksi asunnot tarvitsevat muutoksia myös teknisistä syistä, sillä niiden toiminnot eivät aina vastaa käyttäjien tarpeita tai niissä ilmenee toimenpiteitä vaativia vaurioita. Siten valtaosa suomalaisista joutuu tai pääsee tekemisiin remontoimisen kanssa jossakin elämän vaiheessa. Kotien remontoimisen- ja sisustamisen suosio näkyy hyvin myös televisio- ja aikakauslehtitarjonnassa – voidaan jopa puhua jonkinlaisesta sisustusbuumista.

Olen suuntautunut opinnoissani kuluttajapalveluihin, ja minua kiinnostaa lukuisten muiden ihmisten tavoin asuntojen remontointi ja sisustaminen. Tutustuessani remonttiaiheeseen löysin Kuluttajaviraston sivustolta erittäin ajankohtaisen ja merkityksellisen tiedotteen. Kuluttajaneuvonta sai vuonna 2012 remonti- ja huoltopalveluista yli 2 900 yhteydenottoa. Samalla ongelmat remonteissa ovat joka vuosi kuluttajaneuvontaan tulevien valitusten kolmen kärjessä. (Kirjallinen sopimus ehkäisisi monet remonttiriidat 2012.) Ongelma on laaja ja koskettaa niin monia suomalaisia kuluttajia vuosittain, että halusin tarttua aiheeseen yhdistäen toisiinsa osaamiseni kuluttajaopinnoista ja mielenkiinnon kohteeni. Aihe tuntui heti alusta alkaen oikealta, sillä kiinnostuksen myötä myös motivaatio työtä kohtaan oli korkealla.

Tarkoitus ja tavoitteet

Opinnäytetyön tarkoituksena on löytää ja tuoda esiin asuinhuoneiston remontointiin liittyviä yleisimpiä ongelmia ja laatia niiden ehkäisemiseksi ohjeistus. Tavoitteena on siis kartoittaa yleisimmät ongelmat ja suunnitella sekä toteuttaa niihin yksinkertainen ja selkeä ohjeistus. Kolmas tärkeä tavoite on lisätä kuluttajien tietoutta remonteista. Tämän tavoitteen saavuttamisessa oleellista on kuluttajien mahdollisimman hyvä tavoitettavuus, jotta ohjeistus saavuttaa kohderyhmänsä. Siksi kehittämisprojekti on toteutettu yhteistyössä Ylen ajankohtaisohjelman Kuningaskuluttajan kanssa. Tutkimuskysymykset muodostuivat seuraavanlaisiksi:

- 1) Mitkä ovat yleisimpiä ongelmien aiheuttajia asuntojen remonteissa?
- 2) Miten nämä ongelmat ehkäistään?

Asunnon remonteista on paljon kirjallisuutta ja teoksia on tehty monista eri näkökulmista. Remonttiin ryhtyvä kuluttaja löytää veloituksetta paljon opastusta ja ohjeistusta teknisiin valintoihin, mutta tiivistettyä ohjeistusta onnistuneen remonttiprojektin toteutuksesta ei ole tehty. Tästä syystä olen rajannut aiheeni remonttiprojektin hallintaan ilman teknisiä ohjeistuksia. Jalava ja Keinonen (2008, 6) huomauttavat, että erityisen yleistä ihmisten epävarmuus on projekteissa ja sen aiheuttaa tavallisesti tilanteiden uutuus tai monimutkaisuus. Nämä sanat kuvastavat erinomaisesti juuri kokemattoman kuluttajan tuntemuksia, kun hän on ryhtymässä remonttiprojektiin. Haluan tällä työllä vähentää vastaavanlaisten tilanteiden tuomaa epävarmuutta ohjeistuksen avulla. Tässä työssä käsittelen ennen muuta omistusasunnon remontoimista, sillä viime kädessä aina asunnon omistaja tekee päätöksen asuntoon tehtävistä muutoksista. Myös muiden asumismuotojen remointiohjeistukset käydään läpi luvussa 5.

Opinnäytetyöstä on hyötyä omalle ammatilliselle uralleni monien uusien taitojen oppimisen ja vahvuuksien kehittämisen kautta. Työ vahvistaa osaamistani eniten projektiosaamisen, ohjeistuksen toteuttamisen ja kehittämistyön näkökulmista. Kyseessä on laaja ja pitkä prosessi, joten vastaisuudessa olen entistä tehokkaampi, tarkempi ja innovatiivisempi kehittämistyön osaaja. Työn saavuttaessa tavoitteet siitä on hyötyä myös työelämälle niin, että kuluttajien saatavilla on uusi ja hyödyllinen ohjeistus. Remontti voi nimittäin epäonnistuessaan vaikuttaa kuluttajan taloudelliseen tilanteeseen erittäin paljon ja sillä voi olla merkitystä kuluttajan koko elämään.

Ohjeistusta kokemattomalle remontoijalle

Näkökulmana on remonttia suunnitteleva kokematon kuluttaja, joka haluaa saada projektiin ohjeistusta. Kuluttaja on henkilö, joka hankkii kulutushyödykkeen pääasiassa muuhun tarkoitukseen kuin harjoittamaansa elinkeinotoimintaa varten

(L 20.1.1978/38). Suomessa kuluttajan apuna toimivat valtakunnallinen kuluttajaneuvonta, Euroopan kuluttajakeskus, kuluttajariitalautakunta ja kuluttajavirasto. Niiden lisäksi kuluttajien hyvinvointia edistävät kuluttaja-asiamies, kuluttajatutkimuskeskus, työ- ja elinkeinoministeriö, kuluttaja-asiain neuvottelukunta, alue- ja paikallishallinto sekä Suomen Kuluttajaliitto. (Kuluttajan oikeudet 2003.)

Kuluttajavirasto on koonnut sivustolleen tärkeimpiä ohjeistuksia kuluttajille remontin toteuttamiseen, ja niitä olen käyttänyt pohjana koko työlle. Näitä tietoja olen syventänyt ja tarkentanut alan kirjallisuuden, artikkelien ja asiantuntijaluentojen pohjalta. Tämän remonttiteoriapohjan olen sovittanut yhteen useiden projektinhallintateosten kanssa, jolloin olen saanut ohjeistuksen etenemään lineaarisesti remontin mukaan, sillä remontti on aina myös projekti. Yhdistelemällä näitä kahta aihealuetta olen uusia työkaluja helpottamaan remonttiprojektin suunnittelua ja toteutusta. Tavoitteiden saavuttamiseksi olen hyödyntänyt vain uusinta kirjallisuutta, sillä tuore tieto on oleellista hyvän ohjeistuksen toteuttamiseksi ja lisäksi se vahvistaa opinnäytetyön luotettavuutta.

Työn rakenne

Tämä opinnäytetyö koostuu pääasiassa kahdesta laajemmasta kokonaisuudesta, joista ensimmäisessä osiossa, eli luvuissa 1–3, kuvaan tämän kehittämisprojektin menettelmät ja käytännön toteutuksen. Toinen osio alkaa luvusta 4, josta eteenpäin kyse on asuntojen remonteista aluksi ilmiönä, ja sen jälkeen syvennän teoriaa käytännön toteutukseen. Toinen osio oli erityisesti toimeksiantajan toive, ja tästä kokonaisuudesta olen analysoinut tulokset ja laatinut lopputuotoksen, eli Kuningaskuluttajalle tarkoitetun ohjeistuksen. Olen kirjoittanut työn osittain synkronisesti, eli teoria ja omien käytäntö vuorottelevat. Rinnakkainen malli on lukijan kannalta helpompi, jotta hän pystyy hahmottamaan paremmin, mitä olen milloinkin ajatellut itse ja mikä on teoriaa. Lopuksi luvussa 7 esittelen työn tulokset, ja luvussa 8 pohdin opinnäytetyön onnistuneisuutta sekä sen eri osia. Työn liitteenä ovat remonttiprojektin hallinnassa käytettävien työkalujen mallit ja ohjeistus remontin hallintaan.

Toimeksiantaja

Yle on suomalaisten omistama mediayhtiö, jota rahoitetaan Yle-verolla, joten kaikki suomalaiset ovat sen omistajia. Ylellä on laissa säädettyjä julkisen palvelun tehtäviä, mikä tarkoittaa sitä, että se tekee ohjelmia ja palveluita kaikille suomalaisille olemalla kaupallisesti ja poliittisesti riippumaton. Ohjelmatarjontaa Ylellä on monipuolisesti tv:ssä, radiossa ja verkossa kaikkien suomalaisten saatavilla varallisuudesta ja asuinpaikasta riippumatta. (Yle yhtiönä 2013.)

Kuningaskuluttaja on Ylen tuottama suomalainen kuluttajaohjelma, joka pitää kuluttajien puolta ja kertoo kuluttamisen ilmiöistä. Yli 20-vuotias ohjelma on nyt tarpeellisempi kuin koskaan, sillä kulutus monimuotoistuu koko ajan. Vuonna 2012 Kuningaskuluttajan yhtenä tavoitteena oli olla entistä enemmän läsnä myös viikoittaisen lähetyksien ulkopuolella. Keinoksi kuluttajien kanssa kommunikointiin on valittu sosiaalinen media ja tarkennettuna Facebook-ryhmä, jossa toimittajat jakavat mielenkiintoisia uutisia ja linkkejä kulutuksen maailmasta sekä keskustelevat kuluttajien kanssa juttuaiheista. (Kuningaskuluttaja – asiallinen muttei tylsä ohjelma 2013.) Kuningaskuluttajan vaikutusmahdollisuuksista kertoo sen keskiakatsojamäärä päälähetyksen aikana torstai-iltaisina. Finnpanelin TV-mittaritutkimustulosten mukaan Kuningaskuluttajaa seurasi vuonna 2013 esimerkiksi 7. viikolla 439 000 henkilöä, 8. viikolla 387 000 henkilöä, 9. viikolla 450 000 henkilöä ja 10. viikolla 441 000 henkilöä. Tuloksiin on huomioitu kaikki 10 vuotta täyttäneet ihmiset. Luvuista voidaan päätellä, että kuu-kauden aikana päälähetyksen keskiakatsojamäärä on ollut 429 250 henkilöä, mikä on Suomen väestön yli 10 vuotta täyttäneistä ihmisistä 8,9 prosenttia. (TV-mittaritutkimuksen tuloksia 2013.)

Aihetta pohtiessani päädyin siihen, että toimeksiantajan tulee olla puolueeton ja voittoa tavoittelematon taho, joka vilpittömästi tähtää vain kuluttajan tietoisuuden lisäämiseen. Näin kuluttajan ohjeistus ei vääristy myyntiajatusten vuoksi ja lisäksi levikki on suurempi. Lähestyin itse Kuningaskuluttajan toimitusta sähköpostitse ehdottaen yhteistyötä remonttiaiheesta ja viestittelyn tuloksena päädyimme yhteistyöhön. Tuottaja Mari Kiukkaan kanssa sovimme, että minä tuotan heille ajankohtaisen remonttiohjeistuksen kuluttajan näkökulmasta ja he puolestaan lisäävät verkkosivuil-

leen ohjeistukseni sekä tekevät keväällä 2013 ohjelmaansa remonttiaiheisen jutun. Ajatuksena oli, että työstän ohjeistuksen julkaisukelpoiseksi ja he päättävät itse ohjelmansa tarkemmasta sisällöstä mutta voivat käyttää pohjana opinnäytetyötäni. Yhteydenpito ja sisällölliset asiat olen hoitanut toimitussihteerin ja ohjelman toisen juontajan Ville Alijoen kanssa. (Kuningaskuluttaja – asiallinen muttei tylsä ohjelma. 2013.)

2 TOIMINNALLINEN OPINNÄYTETYÖ JA SEN TOTEUTUS

Toiminnallinen opinnäytetyö on vaihtoehto ammattikorkeakoulun tutkimukselliselle opinnäytetyölle. Toiminnallinen opinnäytetyö tavoittelee ammatillisessa kentässä käytännön toiminnan ohjeistamista, opastamista, toiminnan järjestämistä tai järjeistämistä, ja sen lopullisena tuotoksena on aina jokin konkreettinen tuote. Tärkeää on, että työssä yhdistyvät käytännön toteutus ja sen raportointi tutkimusviestinnän keinoin. Toiminnallisessa opinnäytetyössä tutkimuskäytäntöjä käytetään hieman vähemmän merkityksessä kuin tutkimuksellisissa opinnäytetyöissä, vaikka tiedon keräämisen keinot ovat samat. (Airaksinen & Vilka 2003, 9, 51, 57.)

Tämän toiminnallisen työn tavoitteena on, että lopputuotos erottuu edukseen muista vastaavanlaisista tuotteista. Lisäksi kriteereitä ovat tuotteen uusi muoto, käytettävyys kohderyhmässä ja käyttöympäristössä, asiasisällön sopivuus kohderyhmälle, tuotteen houkuttelevuus, informatiivisuus, selkeys ja johdonmukaisuus. (Airaksinen & Vilka 2003, 53.)

Opinnäytetyö sai alkunsa itse havaitsemastani tarpeesta, johon ehdottomasti paras keino vastata oli kehittämisen kautta toteutettu selkeä ohjeistus. Näin ollen mahdollisimman moni suomalainen kuluttaja saavuttaa tarvitsemaansa tietoa. Jos olisin toteuttanut tutkimuksellisen opinnäytetyön, jonkun muun olisi täytynyt vielä työstää muoto, jolla kuluttajat saavutetaan. Tutkimusmenetelmäksi olen valinnut sisällönanalyysin.

2.1 Perustelusta tulosten levittämiseen – prosessikuvaus

Kehittämisprosessi muodostuu viidestä erilaisesta tehtäväkokonaisuudesta, jotka ovat perustelu, organisointi, toteutus, arviointi ja tulosten levittäminen. Koko prosessi alkaa ajankohtaisen ongelman löytämisestä ja tavoitteiden asettamisesta, eli *perusteluvaiheesta*. Löysin itseäni kiinnostavan ongelman nopeasti, mutta tavoitteiden tai rajausten asettaminen ei ollut aluksi helppoa aiheen laajuuden vuoksi. En heti aluksi rajannut aihetta liikaa enkä asettanut tarkkoja tavoitteita, vaan selailin samanaikaisesti alan kirjallisuutta, minkä jälkeen tavoitteet oli helpompi asettaa. Tarkemman rajauksen tein vasta myöhemmin työn edettyä pitemmälle ja keskusteltuani toimeksiantajan kanssa. (Toikko & Rantanen 2009, 56–57.)

Organisointivaiheessa tulee tehdä koko työn suunnittelu, kuten aikataulutus ja käytännön asioista sopiminen yhteistyötahon kanssa (mts. 56–57). Käytin organisointivaiheeseen reilusti aikaa, sillä kaikki lukemani metodikirjallisuus painotti työn suunnittelun tärkeyttä koko prosessin onnistumisen kannalta. Teimme Kuningaskuluttajan kanssa selväksi molemminpuoliset tavoitteet, sovimme yhteydenpitokäytänteet ja alustavan aikataulutuksen. Kirjoitin kahdeksan sivun mittaisen opinnäytetyösuunnitelman, jossa suunnittelin yksityiskohtaisesti tavoitteet, tietoperustan, aikataulun ja alustavan rakenteen. Aikataulutuksen tein Microsoft Excel -ohjelmalla, johon asetin jokaiselle viikolle välitavoitteet työni etenemisen varmistamiseksi. Kävimme ohjaajani kanssa läpi suunnitelmat, jotta varmistuin suunnitelman järkevyydestä ja pääsin siirtymään luottavaisin mielin toteutukseen.

Toteutusvaiheessa suoritetaan käytännön työ, joka on tarkoittanut työssäni pääosin tietoperustan keräämistä, tulosten analysointia ja ohjeistuksen kokoamista (mts. 56–57). Toteutusvaihe on luonnollisesti työn laajin vaihe, sillä etenkin tässä työssä lähdekirjallisuutta on löytynyt valtavasti ja sieltä oleellisten tietojen kerääminen on ollut aikaa vievää ja työlästä. Aineiston keruusta ja analysoinneista kerron seuraavissa luvuissa. Järjestys toteutusvaiheessani eteni niin, että aluksi kokosin tietoperustan, minkä jälkeen analysoinnin kautta kokosin tulokset ja lopuksi laadin ohjeistuksen. Tietoperustaa kootessani keräsin samalla tietoa myös siitä, mitä hyvä ohjeistus vaatii

ja edellyttää. Tämä järjestys osoittautui loogiseksi ja onnistuneeksi, jolloin ohjeistusta muodostaessani oli selvillä, mikä on oleellista tietoa ohjeistukseen ja miten se tulee esittää.

Arviointivaiheessa analysoidaan, onko päästy tavoitteisiin (mts. 56–57). Opinnäytetyössäni tämä vaihe käy ilmi viimeisessä luvussa eli pohdinnassa, jossa analysoin, mikä on onnistunut ja missä olisi ollut kehittämisen varaa. Arviointia olen toteuttanut myös läpi koko prosessin vertaamalla sen hetkistä tilannetta tehtyyn aikataulusuunnitelmaan, jotta olen pysynyt aikataulussa.

Kehittämistoiminnan viimeisessä, eli *tulosten levittämisvaiheessa*, julkaistaan tulokset (mts. 56–57). Tässä työssä opinnäytetyö julkaistaan internetin Theseus-palvelussa, kirjallisena tuotoksena Jyväskylän ammattikorkeakoulun kirjastossa. Lisäksi valmiin työn levittämisestä tv:n ja internetin välityksellä vastaa toimeksiantaja.

2.2 Aineiston kuvaus ja keruu

Kirjallisuutta ja kirjallista materiaalia tarvitaan opinnäytetyön kaikissa vaiheissa. Ongelma voidaan ratkaista myös puhtaasti kirjallisen aineiston avulla. Käytettävä tiedonkeruumenetelmä riippuu tutkittavasta ilmiöstä, sen ominaisuuksista ja halutun tiedon tarkkuudesta. (Kananen 2010, 48, 65.) Asunnoista ja niiden remonteista on niin valtavasti uutta ja ajankohtaista tietoa, että materiaaleihin tutustuttuani totesin, että havaitsemani ongelman pystyn ja haluan ratkaista kirjallisen aineiston ja keräämieni tukimateriaalien avulla.

Tiedonkeruun aloitin käymällä lokakuussa 2012 Asta Koti -messuilla, jossa kuuntelin kaksi asiantuntijaluentoa tehden muistiinpanoja ja keräten monista eri remontoimiseen liittyvistä messupisteistä kirjallisia materiaaleja. Nämä tiedot kokosin yhteen ja sain mielikuvan, mistä kaikesta asuinhuoneistojen remontit koostuvat. Sen jälkeen osasin kerätä tarkemmin tietopohjaa Jyväskylän ammattikorkeakoulun, Tampereen kaupungin kirjaston ja Tampereen yliopiston kirjaston tietokannoista sekä internetistä löytyvistä laeista, yleisistä tarkentavista tiedoista sekä Tilastokeskuksen tilastotie-

doista. Olen käyttänyt laadullisen aineiston tietolähteinä pääosin kirjoja, alan artikkeleita, tilastotietoja, lakeja ja asiantuntijaluentoja muistiinpanoja.

Koska päädyin käyttämään pääosin kirjallista materiaalia, syvennyin eri aihealueisiin aina useamman tietolähteen pohjalta, jotta eri lähteistä saatavien tietojen yhtäläisyyksien avulla pystyin parantamaan luotettavuutta. Tilanne käy luonnollisesti vaikeaksi, jos eri lähteistä saatava tieto osoittautuu ristiriitaiseksi, mutta remonttiaiheisessä kirjallisuudessa tiedot ovat yllättävänkin yhtäläisiä. (Kananen 2010, 63–64.) Näitä asioita käyn läpi tarkemmin Pohdinta-luvussa. Lisäksi olen käyttänyt paljon myös taustalähdekirjallisuutta, johon ei ole viitattu tekstissä. Niistä esimerkkeinä ovat pääasiassa opinnäytetöihin liittyvät ohjeistavat teokset, joista olen ottanut oppia tämän työn toteutukseen, kuten rakenteeseen ja ulkoasuun.

Toimeksiantajan kanssa yhteydenpito on toiminut moitteettomasti sähköpostitse. Aluksi yhdessä asetettujen tavoitteiden jälkeen työstin itsenäisesti opinnäytetyötä ja keräsin tietopohjaa. Tämän jälkeen lähetin heille kerran tilannetiedon työn vaiheesta ja pyysin muutamia tarkentavia ohjeistuksia koskien lopputuotosta, kuten kirjoitusmuotoa, kuvitusta ja fonttia. Näiden ohjeiden pohjalta jatkoin viimeistelemällä tietoperustan, jonka sitten lähetin Ville Alijoelle ensimmäiseen tarkastukseen. Sain häneltä vastauksen, että työ on perusteellinen ja voin jatkaa lopputuotteen työstämisellä. Samassa viestissä hän antoi tekstin pituudesta ja esimerkiksi tuotoksen ulkoasusta viimeiset ohjeistukset, joiden mukaan työstin lopputuotoksen.

2.3 Aineiston analysointi

Analysoinnin tavoitteena on tuottaa ilmiöstä sanallinen ja selkeä kuvaus. Tämä edellyttää aineiston tiivistämistä ja uutta muotoa. (Kananen 2008, 94.) Analyysien muodostamiseksi olen käyttänyt *sisällönanalyysiä*, joka tarkoittaa pyrkimystä kuvata dokumenttien sisältöä sanallisesti. Tällä analyysimenetelmällä pyritään saamaan tutkitavasta ilmiöstä kuvaus tiivistetyssä ja yleisessä muodossa. Sisällönanalyysilla saadaan kerätty aineisto kuitenkin vain järjestetyksi johtopäätösten tekoa varten. Monia sisällönanalyysilla toteutettuja tutkimuksia myös kritisoidaan juuri tästä keskeneräi-

syydestä, kun tutkija on saattanut kuvata analyysinsä hyvinkin tarkasti, mutta ei ole kyennyt tekemään tutkimuksessaan mielekkäitä johtopäätöksiä, vaan esittelee järjestetyn aineiston ikään kuin tuloksina. (Sarajärvi & Tuomi 2004, 105–107.)

Sisällönanalyysin vaiheisiin kuuluvat aineiston pelkistäminen eli redusointi, klusterointi ja abstrahointi. *Klusteroinnissa* aineisto käydään läpi ja etsitään samanlaisuuksia tai eroavaisuuksia. Samaan asiaan liittyvät käsitteet ryhmitellään yhdeksi luokaksi ja nimetään sisältöä kuvaavalla nimellä. *Abstrahointivaiheessa* erotetaan oleellinen tieto epäoleellisesta ja muodostetaan teoreettinen käsitteistö. Luokituksia yhdistetään laajemmiksi käsitteiksi. (Kananen 2008, 94.) Kun tekstiaineiston teemat on laadittu kattavasti niin, että ilmiötä on onnistuttu valottamaan eri kulmilta, kätkeyty kerättyyn aineistoon ratkaisu. Ratkaisu pitää vain löytää joskus suurehkostakin tekstiaineistosta. On täysin mahdotonta omaksua satasivuista kirjaa muuten kuin tiivistämisen ja rakenteiden avulla. (Kananen 2010, 60–61.)

Lähdin liikkeelle klusterointivaiheesta, jossa etsin juuri yhtäläisyyksiä ja eroavaisuuksia. Mutta niin kuin aiemmin olen jo todennut, remonttiaiheisessa lähdekirjallisuudessa ollaan hyvinkin yksimielisiä eri asioista, joten tietoa oli helppo yhdistellä ja eroavaisuuksia löytyi hyvin vähän. Alustavaan opinnäytetyön runkoon aloin koota aineistoa teemoittain oman tulkintani pohjalta ja uusia tietoja löytäessäni lisäsin ot-sikoita tekstiin sekä muokkasin vanhoja entistä kuvaavammiksi. Abstrahointia suorit-tin läpi prosessin – vielä kirjoittamisen loppupäässäkin aloin peilata tekstiä uudelleen ongelmaan ja tavoitteeseen.

3 OHJAAVA OHJEISTUS

Mikäli opinnäytetyön toiminnallinen osuus sisältää tekstejä, on tekijän suunniteltava ne kohderyhmää palveleviksi ja mukautettava tekstin sisältöä ja tavoitteita vastaanottajaa palveleviksi (Airaksinen & Vilkkä 2003, 51). Kuluttajan ohjaus tapahtuu tässä työssä kahdessa eri muodossa – kirjallisen ohjeistuksen ja televisio-ohjelman kautta. Tämä useamman ohjausmuodon yhdistäminen laajentaa mahdollisuutta tavoittaa

enemmän kuluttajia ja sitä kautta luo lisäarvoa tälle työlle. Näiden hyötyjen lisäksi useamman aistikanavan hyödyntäminen kuluttajan ohjauksessa on oppimisen näkökulmasta tärkeää, sillä eri ihmiset hankkivat tietoa ja muistavat asioita eri aistien kautta. Toiset oppivat tehokkaammin kuullessaan uutta tietoa, kun toisten täytyy nähdä oppiakseen. Se, mitä aistikanavaa suositaan, on yksilöllistä. Aisteihin perustuvat oppimistyyliä ovat auditiivinen, visuaalinen ja kinesteettinen oppimistyyli. (Oppimistyyliä 2013.) Seuraavissa kappaleissa kuvaan Kuningaskuluttajan internet-sivustolle tekemääni ohjeistusta. Sen sijaan tv-ohjelman toteutuksesta kaikkiaan tuotantotiimi vastaa itse.

3.1 Hyvä ohjausmateriaali

Tekstien tarjoajana internetin haastavuus on siinä, että jos tarjonta ei miellytä, pääsee yhdellä klikkauksella heti uuteen sisältöön. Tämä on yksi tärkeä lähtökohta ohjeistukseni työstämisessä, eli jutun tulee olla houkutteleva, tiivis ja sisällöltään rikas. Ruudulta lukeminen on erilaista kuin paperilta, joten itse lukeminen käy hitaammin. Ruudulle pitää kirjoittaa helpommin hahmotettavaa tekstiä, helpommin ymmärrettävää kieltä ja ilmaisun pitää olla kiinnostavaa. Rakenteellisia tekstejä lukiessaan lukija voi silmäillä tekstiä ja lukea sitä osittain. Rakenteellisen tekstin saavuttaminen taas edellyttää hyviä otsikoita, kiteytettyä sisältöä ja silmäiltäviä kappaleita. (Uimonen 2003, 58–63.)

Kunnon otsikosta lukijan tulee saada tietoonsa joku uusi asia – pelkkä tulevan tekstin aihe ei riitä. Tekstissä voi olla välillä paikkoja, joissa lyhyt aiheotsikko riittää, mutta useimmiten otsikossa kannattaa kertoa enemmän. Verkkoteksteissä vetävän otsikon jälkeen tulee tekstiosuus, johon on kiteytetty tekstin pääsanoma. Tämä tieto on sellainen tieto, joka kaikkien tulisi tietää ja jolla pärjää. Muussa tekstissä syvennyttään vasta aiheeseen syvemmälle. (Uimonen 2003, 62–66.)

Ville Alijoki antoi toimeksiantajan puolelta ohjeistuksia tuotoksen tekemiseen ja tärkeimmäksi ohjeeksi nousi, että tekstin tulee olla mielekäs ja helposti luettava juttu. Jutun tulee olla maksimissaan 4 000 merkkiä pitkä ja sen tulee sisältää napakat kap-

paleet, joita ohjaavat kiintoiset väliotsikot. Kuningaskuluttajan aikomuksena on lisätä juttuun paljon linkkejä, joiden taakse toimitus laittaa minun muodostamia remonttiin liittyviä kaavakkeita ja muita tärkeitä ohjeita. Sovimme minun kirjoittavan tekstisisälön ja myöhemmässä vaiheessa mietitään vielä juttuun kuvitus, sillä heidän sivustonsa on uusiutumassa keväällä 2013. Tästä syystä kaikki asiat eivät olleet vielä Alijoen tiedossa kun toimeksiannosta sovittiin. Muodostan tekstin Word-tiedostoksi, jonka Kuningaskuluttajan toimitus syöttää internet-sivustolleen artikkeliksi linkkeineen. (Alijoki 2013.)

Ohjeistuksen ulkoiseen olemukseen vaikuttavia seikkoja ovat muun muassa värien käyttö, rakenne, tausta ja fontti. Sähköiseen oppaaseen suositellaan käytettäväksi päätteettömiä kirjasintyyplejä, kuten Arial tai Verdana, koska päätteellinen kirjasin vaikeuttaa lukemista matalalla resoluutiolla luettaessa. (McCormick & Sanders 1993, 104–114.) Koska ohjeistukseni ulkoasu muodostuu Kuningaskuluttajan uusien internet-sivujen mukaiseksi, en itse tässä työssä kiinnitä huomiota värityksiin tai muutenkaan visuaaliseen ilmeeseen. Ohjeistuksen tekstin kirjoitan Arial-fontilla ja samaa käytän myös muodostamissani taulukoissa.

Ohjeet voivat olla pelkästään sanallisia, tai niissä voi olla myös kuvia. Yhteistä kaikille ohjeille on, että ne kertovat lukijalle, kuinka menetellä päästäkseen haluamaansa tulokseen. Asiat on esitettävä tarkoitusta parhaiten palvelevassa järjestyksessä, ja ilmaisutavan pitää olla lukijoille sopiva. Kun annetaan ohjeita, miten pitäisi suorittaa jokin konkreettinen tehtävä, tarkoituksenmukainen järjestys antaa ohjeita on yleensä aikajärjestys. (Kankaanpää & Piehl 2011, 295–299.) Saman esitysmuodon suosituksen sain toimeksiantajalta, joten tästä syystä kirjoitan ohjeistuksen lineaarisessa muodossa. Ohjeessa voidaan puhutella ohjeen saajaa suoraan tai valita epäsuora ilmaisutapa. (Mts. 295–299). Toimeksiantajan neuvon mukaisesti kirjoitan tekstin pääosin käskymuodossa.

3.2 Ohjeistuksen toteuttaminen

Apuna ohjeistuksen toteuttamisessa olen käyttänyt Taina Uimosen (2003) opasta tiedottavaan kirjoittamiseen. Olen edennyt tuotoksen toteuttamisessa hänen ohjeistusrungon mukaisesti ja erityisesti hyödyntänyt hänen esittämiään apukysymyksiä. Liikkeelle lähdin peruskysymyksistä: *Miksi kirjoitan? Mihin pyrin? Kuka on lukijani?* Näihin vastaan yhteen lauseeseen tiivistettynä seuraavasti: tarkoituksenani on ohjeistaa remonttia suunnittelevaa kuluttajaa onnistuneen remonttiprojektin hallinnassa sekä siihen liittyvissä yleisimmissä perusongelmakohtissa ottamatta kantaa tekniseen toteutukseen. (Uimonen 2003, 9–10.)

Uimonen (2003, 11) suosittelee pysähtymään miettimään lukijakuntaa tarkemmin ja asettamaan heille yhteisiä ominaispiirteitä. Oppaan julkaisija Kuningaskuluttaja tavoittaa eri-ikäisiä kuluttajia, molempia sukupuolia ja niin ammattilaisia kuin täysin ammattitaidottomia remontoijia. Kuvittelen oppaan lukijaksi naisen ja miehen, eikä heillä ole kokemusta remonteista, joten pyrin kuvaamaan kaikki asiat mahdollisimman selkeästi ja ymmärrettävällä kielellä ensiremonttoijan näkökulmasta. Tyyliksi valitsen neutraalin ja puhtaan yleiskielen, jotta se sopii mahdollisimman hyvin monelle lukijalle.

Tekstin sisältöä tulee pohtia kunnolla ennen kuin ryhtyy kirjoittamaan tuotosta, sillä tuntien sisällön hyvin jo etukäteen, voi tuotosta tehdessä keskittyä enemmän ilmaisuun (Uimonen 2003, 14). Omassa prosessissani syvennyin ensin jo olemassa olevaan teoriaan ja kirjoitin sen puhtaaksi opinnäytetyöhön. Tämän jälkeen asiat olivat mieleissäni selkeinä ja auki kirjoitettuinä, joten minun oli helpompi lähteä tiivistämään teoriapohjasta tärkeimmät asiat oppaaseen omien tulosteni pohjalta.

Koen tärkeäksi lähtökohdaksi kirjoittaa ohjeistukseen tietoja, jotka oikeasti kiinnostavat lukijaa. Pyrin löytämään lukijalle jotain uutta tietoa, jotta tekstillä on lukijalle myös uutuusarvoa. Ihminen ymmärtää konkreettisia asioita helpommin kuin abstrakteja, joten vältän liian yleispätevää kirjoitusta ja pyrin pysymään mahdollisimman konkreettisessa tyyliissä. Konkreettiseen tyyliin mukaisesti käytän yksityiskohtia, ku-

vauksia, vertailuja ja esimerkkejä. Läpi tuotoksen työstämisen pyrin peilaamaan ohjeita aina itseeni: ymmärtäisinkö minä asian ensikertalaisena tämän ohjeistuksen avulla? Uskon tämän ajattelutyylin tekevän tekstistä mahdollisimman helposti ymmärrettävän ja riittävän käytännöllisen. (Uimonen 2003, 15–17.)

Lähtökohtien tunnistamisen jälkeen hahmottelin kertomisjärjestyksen, joka oli hyvin luonnollista laittaa etenemään remontin ja projektin vaiheiden mukaisesti. Tässä vaiheessa oli tärkeintä poimia oleelliset asiat ja laittaa ne loogiseen järjestykseen. (Uimonen 2003, 22–23.) Olin jo tuloksia kirjoittaessani tiivistänyt tekstistä vain oleelliset tiedot ylös, joten lopullinen tiedon karsiminen tuloksista lopputuotokseen sujui helpommin. Tekstiin liitettävät linkit merkitsin kirjoitukseen sinisellä, jotta Kuningaskuluttajan toimitus osaa linkittää oikeat linkit oikeisiin kohtiin. (Ks. liite 1.) Lopputuotoksen muotoilemisessa on auttanut journalistiikan opiskelija ja toimittaja Heli Kiukkonen.

4 ASUMINEN SUOMESSA

Asunnolla eli asuinhuoneistolla tarkoitetaan keittiöllä tai keittotilalla varustettua yhden asuinhuoneen tai useampia asuinhuoneita käsittävää tilaa. Asunnon kriteerit täyttääkseen tulee tilan olla ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettu ja sen huoneistoalan on oltava vähintään seitsemän neliometriä. Tilastokeskus täsmentää, että jokaisella asunnolla on oltava oma välitön sisäänkäyntinsä. (Käsitteet ja määritelmät, asuminen, 2013.) Asunto voi toimia joko taustana muille toiminnoille, kuten olohuone, tai se voi olla toiminnan väline, kuten sauna ja puutarha (Aura, Horelli & Korpela 1997, 66).

4.1 Asunto osana ihmisen hyvinvointia

Aura ym. (1997, 60) kuvaavat eri tutkimusten pohjalta asunnon ja kodin merkitystä ihmiselle niin, että sitä on pidetty muun muassa juurtumisen apuna, kiintymisen kohteena, turvapaikkana, yksityisyyden tukena, identiteetin lujittajana ja perhesuhteiden kiinteyttäjänä.

Asuminen on asukkaalle aina henkilökohtainen kysymys, johon liittyy usein vahvoja toiveita ja tuntemuksia. Samalla se on julkinen kysymys, johon nivoutuvat taloudelliset ja tekniset näkökulmat sekä kaupalliset intressit. Myös asumisen ympäristövaikutukset on otettava huomioon. Asumista koskevissa päätöksissä ja asukkaan arjessa nämä osin ristiriitaisetkin tekijät yhdistyvät. (Juntto 2012, 7.)

Ympäristöpsykologia tutkii ihmisen ja hänen fyysis-sosiaalisen ympäristön suhdetta. Tutkimusten tulosten avulla on helpompi ymmärtää esimerkiksi juuri asunnon merkitystä laajemmin ihmisen hyvinvoinnille. Ympäristöpsykologian tavoitteena on tuottaa ympäristösuunnittelun käyttöön sellaista tietoa, joka edistää entistä ihmisläheisempien ympäristöjen aikaansaamista. Esineet, materiaalit, rakenteet, rakennukset ja kokonaiset rakennetut ympäristöt, sekä luonnon ympäristöt ovat ihmisen fyysistä ympäristöä. (Aura ym. 1997, 15.)

Ympäristöpsykologiassa on tutkittu ihmisten tuntemuksia asunnoistaan sekä niiden tunnemerksistä syvemmin. Tutkimuksissa on havaittu teollisesti tuotettujen asuntojen haittapuoleksi, että asukkaiden on usein tyydyttävä toisen ihmisen sanelemiin asuntoratkaisuihin. Tällöin asukkaat eivät ole tyytyväisiä kaikkiin ratkaisuihin. Tutkimuksissa on myös huomattu, että ihmiset pyrkivät usein valitsemaan asunnon tai asuinpaikan sen mukaan, missä ovat lapsuutensa eläneet. Asunnon muuttaminen kodiksi tehdään lopulta personalisoinnilla, jossa asuntoon pyritään liittämään oma persoonallinen leima. (Aura ym. 1997, 58–61.) Tietyn asunnon sijaintia ei pysty muuttamaan, mutta sen sisältöön pystyy itse vaikuttamaan ja tästä johtuen asuntoja muokataan muun muassa esineiden, sisustusratkaisujen tai remonttien avulla mieleiseksi.

4.2 Suomalainen asuminen muutoksessa

Australialainen tohtori Fiona Allon (2008) tiivistää asunnon muodostuneen entistä keskeisemmäksi osaksi ihmisten elämää viimeisten vuosikymmenien aikana. Toki se on ollut sitä aina, mutta nyt se on muuttanut muotoaan ja hän puhuu jopa pakko-mielteestä. Asunnosta on tullut tapa osoittaa omia tavoitteita ja omaa vaurautta. Ensiksi pyritään ostamaan omistusasunto, jonka jälkeen mahdollisesti halutaan ostaa isompi ja parempi asunto. Omistamisen lisäksi asuntoa halutaan jatkuvasti remontoida ja vaikka ei omaa asuntoa omistaisikaan tai remontti olisi käynnissä, vähintään televisiosta katsotaan remonttiohjelmaa. (Allon 2008, 2, 207.)

Tilastokeskus jakaa suomalaisten asuntojen talotyyppit neljään kategoriaan: erilliset pientalot (omakoti- tai paritalot), rivitalot, asuinkerrostalot ja muut rakennukset. Vuonna 2011 noin puolet suomalaisista asui erillisissä pientaloissa, mutta silti asuntokuntia oli enemmän kerrostaloissa, kuin erillisissä pientaloissa. Tämä johtuu siitä, että kerrostaloissa asuu henkilömäärältään pienempiä asuntokuntia kuin rivi- ja pientaloissa.

Talotyyppi	Asuntokuntia	%	Henkilöitä	%
Kaikki asuntokunnat	2 556 068	100	5 282 429	100
Erillisessä pientalossa (omakoti- tai paritalossa) asuvat	1 035 524	40,5	2 690 082	50,9
Rivitalossa asuvat	354 092	13,9	701698	13,3
Asuinkerrostalossa asuvat	1 119 154	43,8	1 808 475	34,2
Muu rakennus (liikerakennuksessa ym. asuvat)	47 298	1,9	82 174	1,6

TAULUKKO 1. Asuntokunnat ja henkilöt talotyyppin mukaan 2011 (ks. alkuperäinen taulukko: Asuntokunnat ja asuinolot 2011)

Yhden ja kahden henkilön asuntokuntien määrä on kasvanut jo usean vuosikymmenen ajan ollen 74 prosenttia kaikista asuntokunnista vuoden 2011 lopulla. Asuntokunnan keskikoko oli 2,07 henkilöä vuonna 2011, kun se vielä vuonna 1970 oli kolme henkilöä. (Asuntokunnat ja asuinolot 2011.) Nämä luvut kuvastavat erinomaisesti

sitä, miten suomalainen asuminen elää koko ajan jatkuvassa muutoksessa ja näin ollen myös asuinolojen on jatkuvasti mukauduttava uusiin vaatimuksiin.

Suomen väestössä yksi merkittävin lähitulevaisuudessa tapahtuva muutos on väestön keski-ikänsä nouseminen. Muutoksen myötä esteellisyys on arkipäivää yhä useammille suomalaisille. Vuonna 2030 se koskettaa lähes 1,5 miljoonaa 65 vuotta täyttänyttä ihmistä. Kataisen hallituksen toimesta on tekeillä ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma, jossa keskeisin toimenpide on asuntojen ja asuinrakennusten korjaaminen. Kehittämisohjelman lisäksi esteettömyys tulee laajemmin ottaa huomioon koteja korjattaessa, jotta asuntojen käyttömahdollisuudet laajenevat ja ovat sitä kautta eduksi asunnon arvolle. (Pesonen 2012.)

Kaupungissa asuvien ihmisten määrä koko maapallolla kasvaa vuoteen 2030 mennessä 1,4 miljardilla ihmisellä. Kaikki he tarvitsevat koteja, eli toisin sanoen myös uusia rakennuksia. (Taipale 2012, 164.) Uusien rakennusten lisäksi tulee jo olemassa olevia rakennuksia mukauttaa uusien asukkaiden tarpeiden mukaan ja ennen kaikkea näistä rakennuksista on pidettävä hyvää huolta, jotta ne pysyvätkin asumiskelpoisina.

5 ONNISTUNEEN REMONTIN OSATEKIJÖITÄ

Remontin käsite ei ole yksiselitteinen, eikä sitä ole määritelty missään kovinkaan tiiviisti. Suomen ammattikorkeakoulujen käyttämä MOT-kielipalvelu määrittää remontti-sanan synonyymeiksi peruskorjauksen sekä kunnostuksen, mutta ei löydä suomenkielistä vastinetta paljon alan kirjallisuudessa käytetylle termille korjausrakentaminen. Saman palvelun englanti-sanakirja antaa kuitenkin käsitteille remontti ja korjausrakentaminen saman käännöksen englanniksi *renovation*. (MOT 2013.)

Korjausrakentamisella tarkoitetaan laajasti ottaen kaikkea sitä toimintaa, jolla pyritään parantamaan tai ylläpitämään olemassa olevan rakennuksen tai sen osien kuntoa. (Käsitteet ja määritelmät, rakentaminen 2013.)

Rakennuttajaliitto RAKLI ry:n tekemä Kiinteistöliiton sanasto tarkoittaa edellä mainittuja käsitteitä niin, että korjausrakentaminen on rakentamista, joka muuttaa aiemmin rakennettua kohdetta toivottuun suuntaan. Korjausrakentaminen voidaan jakaa toteutustavan mukaan alakäsitteisiin, joista yksi on *peruskorjaus*, eli remontin synonyymi MOT-kielipalvelun mukaan. Peruskorjaus on erillisenä hankkeena toteutettava korjausrakentamista ja siinä voidaan esimerkiksi uusia rakennusta tai rakennuksen osia. (Kiinteistöliiketoiminnan sanasto 2001, 28.)

Kuluttajavirasto (2013) käyttää asunnon kunnostus -ohjeistuksissaan termejä remonti ja korjausrakentaminen. Näistä tietolähteistä koostettuna voidaan päätellä, että käsitteillä on osittaisia päällekkäisyyksiä, mutta niillä kaikilla tarkoitetaan asunnon korjaukseen tai kunnostukseen liittyvää toimintaa. Käytän tässä työssä kuitenkin pääosin asunnon kunnostamisesta käsitettä remonti, sillä se on vakiinnuttanut paikansa suomalaisessa yleiskielessä käsiteltäessä asunnon korjausta tai kunnostusta.

Eriksson ja Näsström (2006, 5) tiivistävät asunnon remontoimisen hyviä puolia niin, että se on jännittävää, hauskaa ja useimmiten kannattavaa. Hankalammiksi puoliksi nousevat sen vaatima aika, työn likaisuus ja kustannusten mahdollisuus karata pilviin. Hyvällä suunnittelulla voi kuitenkin vähentää kaikkia näitä haittoja. Salzinger (2005, 9) täydentää samaa ajatusta tiivistäen verbaalisesti, että suunnittelu on onnistuneiden remonttien äiti.

Remonttiin johtavat syyt

Kailan (1997, 10) mukaan rakennuksen korjauksista yleensä vain osa on erilaisten vaurioiden korjaamista, sillä korjausten pääasiallinen syy on käyttäjien tarpeiden ja vaatimusten ristiriitaisuus rakennuksen toimintojen kanssa. Ajatus remontin tarpeesta voi lähteä liikkeelle hyvin erilaisissa elämäntilanteissa. Usein remonti-innostus iskee muutettaessa uuteen asuntoon, sillä asunnolle halutaan antaa oma persoonallinen leima. Remontin tarve syntyy usein myös muutostilanteessa, kun esimerkiksi perheestä joku muuttaa pois tai lapsi syntyy perheeseen. Toisinaan remontilla voidaan hakea myös uudistusta, kun on asuttu pitkään samassa talossa tai sisustustrendien vaihtuessa. (Eriksson & Näsström 2006, 5.) Kiinteistöliiketoiminnan sanastossa

(2001, 29) on jaoteltu korjausrakentaminen tarkoituksen tai tavoitteiden mukaan seuraavasti:

- *muutosrakentaminen*, joka tehdään käyttötarkoituksen tai käyttötavan muuttamiseksi
- *entistäminen*, jossa päätarkoitus on palauttaa tai säilyttää kohteen kulttuurihistoriallisia arvoja
- *perusparantaminen*, jossa kohteen suhteellinen laatutaso nostetaan olennaisesti alkuperäistä paremmaksi
- *restaurointi*, jossa kohde palautetaan aiempaan asuun poistamalla myöhemmin tehtyjä lisäyksiä ja täydentämällä heikentyneitä tai muutettuja osia
- *rekonstruointi*, jossa kokonaan tai osittain tuhoutunut kohde rakennetaan uudelleen säilyneiden osien ja asiakirjojen perusteella
- *konservointi*, jolla parannetaan kohteen säilyvyyttä.

Anttilan ja Jyrängin (2000, 15) mukaan Penttilä (2000) toteaa, että korjausrakentamisessa käytetyt termit eivät ole virallisia, eivätkä standardoituja, jolloin termien käyttö on hankalaa.

Remontit laajuuden mukaan

Remontit voidaan jakaa laajuuden mukaan kolmeen erilaiseen kategoriaan. *Kevyitä remontteja*, eli pintaremontteja ovat pintojen maalaus, tapetointi, ikkunoiden tiivistäminen tai ovien maalaus. *Keskiraskaisiin remontteihin* voidaan luetella keittiön ja kylpyhuoneen kunnostukset, kiinteiden kaappien kunnostaminen, laatoitusten kunnostaminen tai ei-kantavien väliseinien muuttaminen. *Järeän remontin* kunnostustoimia ovat kantavien seinien muuttaminen, ulkoseinien muuttaminen tai lämmitys-, vesi-, ilmanvaihto- ja viemärijärjestelmän muutokset. (Koskenvesa ym. 2005, 7–8.)

Asumismuodon vaikutus remontiin

Suomessa perinteiset asumismuodot ovat omistus- ja vuokra-asuminen. Vaihtoehtoina perinteisille asumismuodoille ovat asumisoikeus- ja osaomistusasuminen. Asu-

misoikeusasunnossa asukas maksaa osan asunnon hankintahinnasta ja sen jälkeen käyttövastiketta kuukausittain vuokran tapaan, mutta hänellä ei ole oikeutta ostaa asuntoa omaksi. Osaomistusasunnossa ostetaan osa asunnosta omaksi heti. Sitten asunnossa asutaan vuokralla ja myöhemmin asunnon voi lunastaa omaksi. Näiden neljän asumismuodon lisäksi osa suomalaisista asuu palveluasunnoissa esimerkiksi iän tai erityisryhmään kuulumisen vuoksi. (Asumismuodot 2013.)

Koskenvesa ym. (2005, 20) tiivistävät vuokralaisen oikeudet remonttien suhteen niin, että remonteista tulee aina neuvotella vuokranantajan kanssa ja kaikkiin korjaustöihin tarvitaan heidän lupa. Asumisoikeus- ja osaomistusasunnoissa vastuut määritellään vuokrasäännösten mukaan, joten muutostöihin tarvitsee aina omistajien luvat. Kun osaomistusasunnon on lunastettu omaksi, kunnossapitovastuukin muuttuu asunto-osakeyhtiölain mukaiseksi. (Osaomistusasunto 2013.) Tässä työssä käsittelemme remonttia omistusasunnon näkökulmasta, mutta ohjeistuksia voi soveltaa muihinkin asumismuotoihin, kun keskustellaan ensin asunnon omistajan kanssa.

Vaiheet

Remontti koostuu useista eri vaiheista, ja niistä muodostuu suurempi prosessi. Pääpiirteittäin remontissa on kolme vaihetta, jotka ovat tarve- ja taustaselvitys, remonttisuunnitelma ja remontin toteutus. Näihin vaiheisiin syvennytään tarkemmin luvussa 6 Remonttiprojektin hallinta.

5.1 Toteutusmuodot

Remonttityöt voidaan tehdä itse tai teettää ulkopuolisilla työntekijöillä. Toteutusmuoto määrittää oman ja vieraan työpanoksen määrän sekä suhteen. Remontin tekeminen itse tai teettäminen eroavat toisistaan suuresti. Omatoimisella remontoijalla on fyysisesti paljon työstettävää, kun taas remonttityöt teetettäessä on taloudellinen lasku suurempi. (Koskenvesa, Nissinen, Olenius, Penttilä ja Tiula 2005, 40–42.)

Hartiapankkiremontti tarkoittaa asunnon remontoimista lähes kokonaan itse. Tämä remonttimuoto vaatii ammattitaitoa ja kokemusta. Tietenkin hartiapankkiremontin

voi toteuttaa osaamattomampikin tekijä, jos remonttiin kuuluu vain pientä pintaremonttia, johon ei tarvita ammattitaitoa. (Mts. 41–42.)

Jaetussa urakoinnissa itse suoritetaan urakoiden yhteen sovittaminen ja hankkeen johto. Osaurakointi sopii mainiosti remontoijalle, joka sovittaa urakat omia taitoja täydentämään. Tyypillisiä osaurakoita ovat esimerkiksi parkettien asennus, vedeneristys- ja laatoitustyöt, sähkö- ja putkityöt. Tässä toteutusmuodossa on äärimmäisen tärkeää, että eri osatekijöiden aikataulut osutetaan sopivasti yhteen ja viestintä on kaikin puolin selkeää. Taitavasti suunnittelemalla ja toimimalla jaetulla urakoinnilla voi säästää rahaa. (Mts. 10, 41–42.)

Avaimet käteen -remontissa teetetään rakennuttaminen ja rakentaminen kokonaan ulkopuolisella toimijalla, eli teetätetään kokonaisurakka. Tämä muoto on tilaajan kannalta vaivattomin tapa toteuttaa suunnitelmat. Kokonaisvastuun kantava urakoitsija on useimmiten rakennusteknisten töiden tekijä, joka teettää lvi- ja sähkötyöt aliurakkana. Tässä remonttimuodossa voidaan erottaa jokin kokonaisuus erillisurakaksi, kuten alussa purkutyöt tai loppuvaiheessa kalustetoimitus. (Mts. 41–42.)

Jokaisessa remontin toteutusmuodossa remontin tilaaja on jollakin tavalla mukana remontin suunnittelussa ja sitä kautta vaikuttaa myös päätöksillään rakentamisen ohjaukseen. Tilaajan on hyvä tietää rakentamisen ohjauksen edellytykset, ja maankäyttö- ja rakennuslaki määrittääkin rakentamisen ohjauksen tavoitteiksi:

- 1) *hyvän ja käyttäjien tarpeita palvelevan, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista;*
- 2) *rakentamista, joka perustuu elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin; sekä*
- 3) *rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallista ja jatkuvaa hoitoa ja kunnossapitoa.*

(L 5.2.1999/132)

Usein juuri rakennuttamis- ja työnjohtotehtävissä pyritään säästämään. Rakentamisen johto ja ohjaus on aikataulussa ja budjetissa pysymisen kannalta kuitenkin kriittisin ja eniten riskejä sisältävä työ. (Koskenvesa ym. 2005, 40.) Ammattilaissuunnittelijalla voi tarkastuttaa pelkästään remonttisuunnitelmansa, jolloin saadaan turvallisuuden tunne tulevasta projektista ja tarvittavat muutokset voidaan tehdä etukäteen (Mesiranta 2012). Asuntoremontit ovat yleensä laajuudeltaan sen verran suppeita, etteivät suunnittelukustannukset muodostu korkeiksi, sillä ammattimaiset suunnittelijat veloittavat työstään yleensä tuntiveloitusperusteella. Suunnittelupalkkiosta kannattaa luonnollisesti kuitenkin sopia etukäteen. (Koskenvesa ym. 2005, 26.)

Itse tehden vai ulkoistaen

Suomalaisessa asunnon remonttiopas -teoksessa on ohjeistettu tietämätöntä kuluttajaa remonttitoiden tekijöiden valinnassa. Oman työn sisältöön ja määrään vaikuttaa rakentamiskokemus. Jos remonttityöt ovat kovin vieraita, voi aina tutustua työvaiheisiin lukemalla oppaita, katselemalla opetusvideoita tai haastatteleamalla kokeneempia remontoijia tai asiantuntijoita. Haastavimmat remonttityöt, kuten tasotetyöt tai kylpyhuoneen vedeneristystyöt, kannattaa aloittelijan kuitenkin jättää ammattilaiselle.

Aina voi jotakin tehdä itsekin. Työmaavaiheessa pystyy vastaamaan yleensä itse hyvin esimerkiksi purkutöistä. Mitä vaikeampiin ja monimutkaisempiin rakenneratkaisuihin remontin suunnittelussa päädytään, sitä vaikeampi on rakentaa virheettömästi ilman ammattilaisten apua. Virheiden korjaaminen on aikaa vievää, kallista ja turhauttavaa. Pienet rakennusvirheet voivat aiheuttaa suuria ongelmia, joten huolellisuus on kaiken tekemisen perusta. (Koskenvesa ym. 2005, 41.)

Omalla työllä voidaan korvata vain osa remontin kuluista, sillä suurin osa kustannuksista muodostuu suunnittelusta ja materiaalihankinnoista. Työkustannukset muodostavat yleensä kuitenkin suuremman osan kokonaiskustannuksista kuin materiaalit, joten itse remonttitoihin osallistumalla voi kustannuksiin vaikuttaa. (Mts. 42.)

5.2 Osalliset

Remontin tekijöiden valitseminen

Kuluttajavirasto ohjeistaa, että selkeintä on valita remontin tekijä, joka on *elinkeinonharjoittaja*, sillä kuluttajansuojalain säännökset koskevat vain kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisiä sopimuksia. Elinkeinonharjoittaja harjoittaa elinkeinotoimintaa ja voi olla joko yksityishenkilö tai yritys. Jokaisella elinkeinonharjoittajalla on yritystunnus, eli Y-tunnus, josta heidät on helppo tunnistaa. Yritys- ja yhteisötietojärjestelmän tietopalvelusta voi tarkistaa veloituksetta, onko kyseisellä yrityksellä Y-tunnus. (L 16.3.2001/244; Käytä aikaa remontintekijän valintaan 2013.)

Jos kotitalous palkkaa remonttimiehen työsuhteeseen, se toimii itse työnantajana. Esimerkiksi työsuhteessa olevan remonttimiehen virheellisestä työstä tai työn viivästyttämisestä ei voi vedota kuluttajansuojalakiin, eivätkä tuolloin kuluttajaviranomaiset voi myöskään ratkaista riitaa. Työsuhteeseen remonttimiehen palkannut kotitalous on lisäksi velvollinen huolehtimaan samoista työnantajamaksuista kuin muutkin työnantajat. (Mt.)

Usein hyvän remonttimiehen löytää tuttavien ja ystävien suositusten perusteella. Tekijöitä kannattaa etsiä myös rakennusalan ammattilaisten kautta, internetistä tai esimerkiksi kysymällä kunnan rakennusvalvontavirastosta. Kannattaa varmistaa suositukset yhteydenotolla edellisiin asiakkaisiin: ovatko he olleet tyytyväisiä tehdyn remontin laatuun, työn aikatauluun ja työn hinta-laatu-suhteeseen. Lisäksi tulee varmistua vielä siitä, että urakoitsija hoitaa yhteiskunnalliset velvollisuutensa eikä pimeää harmaata taloutta tueta. (Käytä aikaa remontintekijän valintaan 2013; Koskenvesa ym. 2005, 10.) Laksola ja Palsola (2006, 44) täsmentävät, että harmaa talous ja työn keho laatu kulkevat lähes poikkeuksetta käsi kädessä.

Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö, eli taloyhtiö omistaa rakennuksensa kokonaan, ja yhtiön osakas omistaa pelkästään yhtiön osakkeet, jotka antavat hänelle hallintaoikeuden tiettyyn huoneistoon. Tämän vuoksi osakkaalla ei ole ilman yhtiön suostumusta oikeutta tehdä laajoja muutoksia omassa huoneistossaan. Pääperiaatteena on se, että asukas hoitaa asuntoa sisältäpäin ja yhtiö ulkopuolelta. Luvanvaraisista toimenpiteistä kerrotaan enemmän kohdassa 5.4 lait ja säädökset. (Eriksson ja Näsström 2006, 7.)

Asunto-osakeyhtiölaissa määritellään käsite seuraavasti:

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. (L 22.12.2009/1599.)

Naapureiden huomiointi

Rakennustyömaa vaikuttaa aina ympäristöönsä, jolloin on hyvä huomioida myös ympäristövaikutukset. On tärkeää tarkistaa etukäteen taloyhtiön säännöt ja ohjeet, mutta sääntöjä kannattaa järjellä myös soveltaa painottaen Salzinger. Hänen mukaansa viikonloppuaamuna on aivan liian aikaista aloittaa kovaääniset työt, vaikka se olisi-kin säännöissä sallittua. Porraskäytävän ilmoitustaululle on kohteliasta ripustaa lappu, jossa kerrotaan remontista ja pyydetään ottamaan yhteyttä jos remonttimelu häiritsee liikaa. (Salzinger 2005, 13.)

Töitä suunniteltaessa on otettava huomioon meluhaittojen lisäksi myös se, miten estetään pölyn ja lian leviäminen samaan rappukäytävään. Ennen töiden aloitusta sovitaan tekijöiden kanssa pelisäännöt, joita noudatetaan läpi projektin. Töiden edessä kiinnitetään huomiota lisäksi materiaalien käsittelyyn, jätteiden siirtoon, lajitteluun, työmaavarastoinnin ja jätekuljetusten järjestämiseen. (Koskenvesa ym. 2006, 47.)

5.3 Dokumentit ja materiaalit

Remonttikansio

Remontin alusta lähtien tulee säilyttää kaikki suunnitelmat ja piirustukset yhteen samaan kansioon. Projektin edetessä sinne on hyvä arkistoida tarjoukset, sopimukset, takuut ja käytettyjen materiaalien tiedot tarkasti tuotekoodeineen, jotta mahdollisesti tulevaisuudessa osataan hankkia tismalleen samaa tuotetta lisää. Nämä remonteista koostettavat kansiot ovat vielä suhteellisen harvinaisia, joten asuntoa myyessä dokumentoitu remontti tuo myös lisäarvoa myyntikohteelle ja vähintäänkin nostaa sen luotettavuutta. (Jyrkiäinen 2012.)

Kätevä tapa on koota aineisto kansioon ja varustaa se asiaryhmien mukaan välilehdillä. Kansioon voidaan lisätä myös muita kodin aineistoa, kuten hallinnollisia asiakirjoja, joita asukas on saanut esimerkiksi isännöitsijältä ja vanhalta omistajalta. Samaan paikkaan on hyvä koostaa myös tekniset käyttö-, huolto- ja hoito-ohjeet. (Koskenvesa ym. 2005, 115.) Olen muodostanut remonttikansion esimerkkisisällysluettelon mukaillen edellä mainittuja lähteitä.

REMONTTIKANSIO	
1. Suunnittelu	
	Tarvittavat luvat
	Piirustukset
2. Aikataulutus	
3. Budjetti	
	Laskut ja kuitit
4. Sopimukset	
	Potentiaaliset urakoitsijat yhteystietoineen
	Tarjous- ja sopimuslomakkeet
5. Laite- ja materiaalitiedot	
	Koodit, tuotenumerot, tavarantoimittajien yhteystiedot ja takuut
6. Käyttöohjeet	

KUVIO 1. Remonttikansion esimerkkisisällysluettelo

Tarjouspyynnöt

Tarjouspyynnöillä kilpailutetaan mahdollisia työn toteuttajia. Tarjouspyynnöt kannattaa pyytää usealta yrittäjältä, jotta saadaan selville hintataso sekä käsitys yrittäjän luotettavuudesta. Nyrkkisääntönä voi pitää neljää tarjoajaa. Turhaa kopiointia ja postittamista kannattaa välttää sillä, että ennen tarjouspyynnön lähettämistä tiedustele urakoitsijoiden halukkuutta tarjouksen antamiseen. Tarjouspyyntö voi olla suullinen, mutta kirjallinen on pienessäkin työssä aina parempi. Isoissa projekteissa jo se, ettei saa tarjousta tekijältä kirjallisesti, herättää kysymyksen yrityksen luotettavuudesta. (Koskenvesa ym. 2005, 42–43; Käytä aikaa remontin tekijän valintaan 2013.)

Tarjouspyyntöasiakirjan voi tehdä oman mallin mukaan tai käyttää valmista tarjouspyyntölomaketta. Tarjouspyyntöjen on oltava selkeitä, yksiselitteisiä ja yhtäläisiä kaikille tekijöille. Ne toimitetaan kaikille urakoitsijoille samanaikaisesti. Tarjouspyynnössä pitää ainakin olla tilaajan ja rakennuttajan tiedot, yhteyshenkilö, rakennuskohde ja työn sisältö, hinta-arviopyyntö ja laskutusperusteet, oma alustava aikataulu, voimassaoloaika, eli tarjouksen jättämispäivämäärä, varmistus mahdollisuudesta kotitalousvähennykseen ja maininta mahdollisista lisätiedoista. Tarjouspyyntöön liitetään yleensä suunnitelma-asiakirjoja, kuten piirustuksia ja selostuksia. Tarjouspyynnössä voidaan myös pyytää yksikköhintoja urakkaan kuuluvista töistä tai erillishintoja urakkaan kuuluvista töistä tai erillishintoja urakkaan kuulumattomista töistä. (Koskenvesa ym. 2005, 42–43; Käytä aikaa remontin tekijän valintaan 2013.)

Olen muodostanut tarjouspyyntömallin mukailleen Kuluttajaviraston mallia remontin sopimuksesta, jotta tarjouspyynnön ja sopimuksen ulkoasut ovat yhtenäiset. Sisällön tarjouspyyntöön olen koonnut edellä mainituista teoksista, jotta siinä ilmenevät kaikki olennaiset asiat. (Ks. liite 2.)

Tarjoukset

Tarjous sitoo juridisesti sen antajaa tarjouksen voimassaoloajan, joten tarjousta ei voi perua jälkikäteen. Tarjoamisen edellytyksenä tulisi aina vaatia urakoitsijalta kohteeseen tutustumista väärinkäsitysten vähentämiseksi. Tarjoukset ovat voimassa yleen-

sä tietyn ajan (noin kuukauden), jonka kuluessa remontin teettäjä tekee ratkaisunsa työn teettämisestä. (Mt. 42–43.)

Remontin teettäjä valitsee hyväksymiskelpoisista tarjouksista sen, joka taloudelliset, tekniset ja toiminnalliset seikat huomioon ottaen on edullisin. Halvin ei aina ole edullisin. Urakoitsijan resurssit, ammattitaito ja hyvä yhteistyökyky ovat yleensä lopputuotteen kannalta huomattavasti tärkeämpiä kuin hinta. (Mts. 42–43.)

Urakkatarjouksen hyväksymisestä on viipymättä ja tarjousten voimassaoloaikana ilmoitettava työn suorittajaksi valitulle urakoitsijalle. Myös muille tarjouksen tekijöille tulee kohtuullisessa ajassa ilmoittaa urakoitsijan valinnasta. Urakkasopimuksen katsotaan syntyneen, kun urakoitsija on saanut todisteellisen tiedon rakennuttajalta voimassa olevan tarjouksen hyväksymisestä sellaisenaan. (Mts. 42–43.)

Sopimukset

Remontin tekijä kannattaa tavata ennen sopimuksen tekemistä henkilökohtaisesti (Käytä aikaa remontin tekijän valintaan 2013). Kunkin osaurakoitsijan kanssa tehdään sopimus kirjallisesti kahtena samansisältöisenä kappaleena, yksi kummallekin sopijapuolelle. Sopimuksen tekemisen yhteydessä huolehditaan siitä, että sen liitteiksi tulevat asiakirjat ovat koottuina yhteen, ja että molempien sopijaosapuolten liiteasiakirjat ovat keskenään samansisältöiset. (Koskenvesa ym. 2005, 44.)

Sopimukset tehdään työsisällöllisesti aukottomiksi ja työlle annetaan selkeä aikataulu. Ongelmat syntyvät yleensä urakoiden rajakohdissa eli siinä mihin toinen lopettaa ja mistä toinen jatkaa. Sopimukseen on tärkeä kirjata ainakin työn sisältö, hinta, laskutusperusteet ja maksuerien aikataulu, mitä ja minkä laatuista materiaaleja käytetään, aloitus- ja valmistumisaika, seuraukset jos työ viivästyy, mahdolliset aliurakoitsijat yhteys- ja yritystietoineen, rakennusaikainen vakuus, rakentajan vastuuvakuutus, yhteiskunnallisten veloitteiden suoritustodistukset, työnvalvoja ja suunnitelmamuutoksista päättäminen, takuu-aika. (Koskenvesa ym. 2005, 42–44; Kirjallinen sopimus ehkäisee riitoja 2013.)

Työn viivästymisen aiheuttamista taloudellisista menetyksistä tulee laittaa merkintä sopimukseen, sillä ellei merkintää ole, ei työn teettäjällä ole luonnollisesti myös turvaa. Rakennusalan yleisissä sopimusehdoissa on määritetty myöhästymissakkojen suuruus. (Koskenvesa ym. 2005, 49.)

Isommissa urakoissa kannattaa vielä varmistaa, että urakoitsijan sopimusmallit ja -ehdot ovat kuluttaja-asiamiehen hyväksymiä. Kun nämä ehdot ovat käytössä, ehdot ovat kuluttajansuojalain mukaisia ja niissä on mainittu kuluttaja-asiamiehen hyväksynnästä. (Kirjallinen sopimus ehkäisee riitoja 2013.) (Ks. liite 3.)

Hankinnat

Remontin toteutukseen liittyvät materiaalihankinnat voidaan sisällyttää kokonaan tai osittain teetettävään urakkaan. Koska asukas yleensä haluaa valita pintamateriaalit, on myös luontevaa, että hän hankkii ne itse. Remontin tilaaja voi hyvin itse valita tapetit, lattiamateriaalit, kalusteet, varusteet ja laitteet. (Koskenvesa 2005, 40–45.)

Tärkeää on suunnitella ja sopia hankinnoista jo valmisteluvaiheessa, jotta kaikki materiaalit tulevat tilatuksi eikä päällekkäisyyksiä synny. Tarkat etukäteissuunnitelmat helpottavat materiaalivalinnoissa ja määrien laskemisessa. Ensiarvoisen tärkeää on työn etenemisen kannalta, että kaikki materiaalit ovat ajallaan saatavilla. Yleisten sopimusehtojen mukaan tilaajan toimituksen viivästyessä ja urakoitsijan työnteon vaikeutuessa urakoitsija on oikeutettu korvauksiin. (Mts. 40–45.)

Hankintoja suunniteltaessa tulee huomioida materiaalien laatu, määrä, hinta, toimitusaika kohteeseen, sitovan tilauksen ajankohta, toimittaja, kuljetus, purku kuormasta ja siirto kohteeseen. Jos remontoija itse vastaa lähes kaikista hankinnoista, kannattaa esimerkiksi rautakaupan kanssa neuvotella rakentajan alennuksista. Hinnat saatavat vaihdella perustavaroissa hyvinkin paljon eri liikkeissä, joten edullisimpien ostopaikkojen etsinnässä kannattaa nähdä vaivaa. (Mt.)

Hinta ja maksaminen

Hinnasta tai kustannusarviosta tulee sopia kirjallisesti, neuvoo Kuluttajavirasto. Remonttitöiden käytetyimmät hinnoitteluperusteet ovat tuntilaskutus ja urakkahinta. *Tuntilaskutuksessa* kannattaa pyytää arviota työn viemästä ajasta ja kirjata se sopimukseen. Tuntihinta pitää aina ilmoittaa lisineen ja veroineen. *Urakkahinta* on etukäteen sovittu kiinteä hinta, jota urakoitsijan ei tarvitse alittaa eikä sitä saa ylittää. Tuntilaskutuksen ja urakkahinnan lisäksi kuluttajan on hyvä tietää sopimuksissa käytetyistä termeistä kustannusarvio ja enimmäishinta. *Kustannusarvio* on arvio, jonka saa perustellusti ylittää maksimissaan 15 prosentilla. *Enimmäishinta* on hinnan yläraja, jota enempää ei saa laskuttaa, vaikka työ tulisi kalliimmaksi kuin etukäteen arvioitiin. Sen sijaan hinta voi alentua työ- tai materiaalmäärän mukaisesti. (Sovi remontin hinnasta ja maksuista kirjallisesti, 2013.)

Remontista ei yleensä pidä maksaa etukäteen mitään, sillä se sisältää kuluttajalle riskin. Pahimmassa tapauksessa remontin tekijä häviää rahojen kanssa.

Turvallisinta on siis sopia, että laskut maksetaan vasta, kun sovittu työ on tehty ja hyväksytty. Jos urakoitsija noudattaa kuluttaja-asiamiehen hyväksymiä RYS-9 1998 sopimusehtoja, voi joissakin tapauksissa sopia ennakkomaksusta. Tällaisessa tapauksessa ehdot on kirjattu selkeästi sopimukseen. (Sovi remontin hinnasta ja maksuista kirjallisesti, 2013.)

Rakentajan palkatessa työntekijöitä etukäteen sovitulla tuntipalkalla, kaikki riskit ovat tällöin tilaajalla varoittaa Koskenvesa ym. Remonttitöitä teetetään paljon tunti-veloituksella, mutta usein tuntitöistä kertyvät laskut ovat niitä, jotka saavat eniten tunteiden kuohuntaa aikaan. Etuna tuntilaskutuksessa on kuitenkin joustavuus, mahdollisuus itse osallistua työhön ja muutosten helppous. Mitä suurempia kokonaisuuksia taas sovitaan kiinteään hintaan toteutettavaksi, sitä pienempi on yleensä riski kustannusten ylittymisestä. (Koskenvesa ym. 2005, 42–43.)

Yllättävien lisätöiden tekemisestä kannattaa sopia jo etukäteen tilaajan ja urakoitsijan välillä. Urakoitsija ei saa tehdä lisätöitä ja laskuttaa niistä kysymättä niihin tilaajan lupaa. Jos kuluttaja haluaa kesken työn ylimääräisiä töitä tai muutoksia sovittuun, hänen pitää myös varautua maksamaan niistä. (Lisätöistä on sovittava erikseen, 2013.)

5.4 Lait ja säädökset

Joihinkin remonttitoihin tarvitaan lupa. Lupien hankinta kuuluu remontin valmisteluvaiheeseen. Asunto-osakkeen omistajalla on melko laajat oikeudet tehdä muutoksia ja korjauksia huoneistossaan, remonttiaikeista on kuitenkin lähes aina ilmoitettava vähintään naapureille, taloyhtiön hallitukselle ja isännöitsijälle. Ennen lupien hakemista kannattaa suunnitelmat tehdä huolellisesti, jotta suunnitelma-asiakirjojen pohjalta voidaan lupia hakea ja kaikille muodostuu oikeanlainen kuva tulevasta. (Koskenvesa ym. 2005, 9.)

Luvanvaraiset remontit

Lähes kaikki kevyet remontit, kuten seinien tapetoinnit, maalaukset tai kaappien oven vaihdot voit tehdä vapaasti ilman lupaa. Poikkeuksena pintakorjauksissa on lattiamateriaalin vaihto, sillä muutos saattaa vaikuttaa lattiarakenteen askelääneneristävyyteen naapureiden kannalta ja siksi vaatii taloyhtiön lupaa. Muutenkin remonteja miettiessä kannattaa ajatella muille koituvia haittoja tai vaikutuksia. Esimerkiksi maalauksesta voi koitua hajuhaittoja ja siksi kohteliasta on tiedottaa tapahtumasta isännöitsijälle sekä porrasnaapureille. (Eriksson & Näsström 2006, 8; Koskenvesa ym. 2005, 7–9.)

Tilamuutokset, kantaviin rakenteisiin kajoaminen, märkätiloihin eli wc-, pesu- ja saunatiloihin kohdistuvat korjaustyöt edellyttävät luvan asunto-osakeyhtiöltä ja joissakin tapauksissa myös rakennusvalvontaviranomaisilta. (Koskenvesa ym. 2005, 7–9.) Virheellisesti tehdyt kylpyhuoneremontit ovat aiheuttaneet vakavia kosteusvahinkoja niin remontoitavaan asuntoon kuin naapuriasuntoihinkin, joten näihin remontteihin suhtaudutaan aina erittäin tarkasti (Eriksson & Näsström 2006, 8).

Julkisivut, ikkunat ja parvekkeiden kaiteet kuuluvat taloyhtiön hoitoon eikä niille saa itsenäisesti tehdä mitään. Parvekkeen lattian voit maalata tai rakentaa sille esimerkiksi puuritulän, sillä nämä eivät vaikuta koko taloyhtiön julkisivuun jäädessä näky-mättömiin. (Eriksson & Näsström 2006, 8.) Asuntoa laajentavissa korjaustöissä lähinnä omakotitaloissa, esimerkiksi ullakkorakentamisessa, julkisivun lisäksi myös asunnon koko muuttuu ja sen seurauksena muuttuu myös asuinrakennuksen kerrosala. Kerrosala liittyy asuinrakennuksen rakennusoikeuteen, joka on kunnan tai kaupungin kaavoituksella säätelemää yhteisöllistä toimintaa. Lain mukaan Suomessa rakentamiseen liittyvät lupa- ja valvonta-asiat päätetään kunnan julkisivu- tai rakennuslautakunnassa. Kunnallista lupaa edellyttäviä toimenpiteitä ovat vesikaton korottaminen, ulkoseinien muuttaminen, rakennuksen ikkuna- tai oviaukkojen muuttaminen, märkätilojen rakentaminen joissakin kunnissa, lämmitys-, ilmanvaihto-, vesi- ja viemärijärjestelmän muutokset. (Koskenvesa ym. 2005, 7–8.)

Luvan hakeminen

Isännöitsijällä ja yhtiön hallituksella on oikeus valvoa, että muutostöitä tehdään rakennusta vahingoittamassa ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Asukas hakee taloyhtiöltä lupaa remonttisuunnitelma-asiakirjojen pohjalta. Taloyhtiö on kiinteistön omistajana rakennus- tai toimenpideluvan muodollinen hakija, eli lupia haetaan taloyhtiölle. Remontin teettäjä, eli asunnon omistaja, saa taloyhtiöltä luvan tehdä esittämiensä suunnitelmien mukaisen remontin ja hän hakee luvan taloyhtiöltä saamallaan asianajovaltakirjalla. Remontin teettäjä myös maksaa luvasta aiheutuvat kustannukset. Kuntien välillä voi olla erilaisia näkökantoja toimenpide- ja rakennusluvan tarpeellisuudesta. Epäselvissä tilanteissa ja muutenkin lupatarpeisiin liittyvissä asioissa isännöitsijä ja kunnan rakennustarkastaja selventävät tapauksia. (Koskenvesa ym. 2005, 9.)

Lupien hakijan on hyvä muistaa, että hallituksen jäsenet ovat talon asukkaita siinä missä remontoijakin ja he tekevät paljon työtä talonyhtiön hyväksi, muistuttaa Salzinger. Asia käsitellään varmemmin nopeasti ja lopputulos on mieleinen, kun esittää huolellisesti tehdyn piirustuksen aikomistaan muutoksista ja osoittaa olevansa tosis-

saan. Jos suunniteltuun remonttiin ei sisälly aivan erityisiä riskejä eikä siitä ole kohtuutonta haittaa yhtiölle, on hallituksen suostuttava. (Salzinger 2005, 15.)

Ammattilaisen vaatimat työt

Säädösten mukaan tarvitaan ammattilainen tekemään ainakin vesijohto- ja kiinteät sähkötyöt (Koskenvesa ym. 2005, 41). Näiden lisäksi Eriksson ja Näsström (2006, 84) suosittelevat teettämään viemärien muutokset ja kaakeloinnit kosteuseristyksineen ammattimiehellä. Salzinger (2005, 9–10) ohjeistaa, että vähänkään epäselvissä sähköasioissa kannattaa keskustella sähkömiehen kanssa tai lukea internetistä ohjeita, joista uusimmat määräykset löytyvät Turvatekniikan keskuksen, eli Tukesin sivustolta.

Laissa eritellään sähkötyöt niin, että lampunpitimiä, virrankatkaisijoita, sulakkeita ja pistokkeita saa vaihtaa henkilö, jolla on sellaiseen työhön tarvittava tieto. Kaikki muut työt on ammattimiehen tehtävä. (Eriksson & Näsström 2006, 96.)

Kotitalousvähennys

Kotitalousvähennys on verotuksessa tehtävä vähennys. Kotitalousvähennystä saa kotona teetetystä työstä, jos teetät esimerkiksi kotitalous- tai hoitotyötä, asunnon kunnossapitotyötä tai tietotekniikkalaitteiden asennusta. Vähennys myönnetään vain työn osuudesta, ei matkakuluista tai tarvikkeista. Vähennyksen saa riippumatta siitä, palkkaako työn tekijän itse vai ostaako työn yritykseltä tai yrittäjältä. Yrityksellä tai yrittäjällä tulee olla Y-tunnus, josta on kerrottu tarkemmin jo luvussa 5.2. (Kotitalousvähennys 2013; Kotitalousvähennys lyhyesti 2013.)

Kotitalousvähennyksen saa se, joka maksaa vähennykseen oikeuttavan työn. Työ on tehtävä joko maksajan omassa asunnossa tai hänen vanhempiansa, isovanhempiansa tai appivanhempiansa käytössä olevassa asunnossa. Vuodesta 2012 alkaen enimmäislään kotitalousvähennyksen suuruus on 2000 euroa henkilöä kohden. Samassa taloudessa asuvalle pariskunnalle tämä tarkoittaa siis 4000 euron veroetua. Kotitalousvähennyksen omavastuu on 100 euroa. Kotitalousvähennys tehdään verosta, eli jos

vähennystä saa 1 500 euroa, tarvitsee vuoden aikana maksaa 1 500 euroa vähemmän veroa kuin ilman kotitalousvähennystä. (Mt.)

Kotitalousvähennyksen laskeminen riippuu siitä, onko työstä maksettu palkkaa työntekijälle vai korvauksen yritykselle laskua vastaan. Jos ostat työn ennakkoperintäkisteriin merkityltä yritykseltä, saat vähentää 45 prosenttia arvonlisäverollisesta työkorvauksesta. Jos palkkaat henkilön työsuhteeseen, saat vähentää 15 prosenttia maksamastasi palkasta sekä palkkaan liittyvät työnantajan sivukulut. Tämä tieto vahvistaa myös Kuluttajaviraston ohjeistusta siitä, että remontin tekijäksi on selkeintä palkata elinkeinonharjoittaja. Kotitalousvähennyslomake löytyy verohallinnon internet-sivustolta ja lomakkeet uusiutuvat joka vuosi, joten siksi en lomakkeita laita tämän työn liitteisiin. (Mt.)

5.5 Vastuullisuus

Vastuullinen toiminta on tapa vastata kestäväen kehityksen haasteisiin. Yritystoiminnassa vastuullisuuden ulottuvuudet talous-, ympäristö- ja sosiaalinen vastuu nivoutuvat kiinteästi toisiinsa. (Ekonen, Pyykkönen, Timonen, Teriö & Törn 2010, 9.) Näitä samoja ulottuvuuksia voi jokainen yksittäinen henkilö soveltaa omaan toimintaansa ja tässä luvussa vastuullisuuden ulottuvuuksia on sovellettu remontin tekijän näkökulmaan sopivaksi.

Luonnonvarojen käyttö ylitti lokakuussa 2010 WWF:n mukaan maapallon tuottavuuden 50 prosentilla, joten nykyinen kulutustaso edellyttäisi siis puoltatoista maapalloa (Renner 2012, 20). Nykyaikana ihmisten on pakko pyrkiä toimimaan vastuullisemmin, sillä maapallon rajat alkavat tulemaan tulevaisuudessa vastaan, eikä kyse ole enää pelkästä halusta.

Rakennuksen elinkaaresta puhuttaessa halutaan saada ihmiset uskomaan, että heidän on jatkuvasti sijoitettava rahaa samaan rakennukseen, uskoi arkkitehti Kaila vuonna 1997. Hänen mukaansa sen hetken kulutusyhteiskunnalla on ollut halu muuttaa pysyvät rakennukset uudistettaviksi kulutushyödykkeiksi, jolloin saadaan kulutta-

jat ostamaan tuottajilta aina uusia kappaleita. Tätä kiertokulkua Kaila kuvasi nyky-yhteiskunnan perustana olevana jatkuvana kasvuna. (Kaila 1997, 17–19.) Nyt kuusi-toista vuotta myöhemmin kulutusyhteiskuntamme ajatusmaailma on muuttumassa Kailan toiveiden mukaisesti koko ajan vastuullisempaan suuntaan.

Jyväskylän yliopiston vuonna 2011 tehdyn tutkimuksen mukaan materialistisen ja statushakuksen rinnalle on Suomessa kehitymässä vastuullisen kulutuksen muoto. Suomalaiset kuluttajat ovat melko valmiita vähentämään sekä ostamistaan että energiankulutustaan ympäristösyistä. Etenkin nuoret aikuiset sekä korkeasti koulutetut keski-ikäiset naiset ovat kiinnostuneita eettisesti tuotetuista tuotteista ja kierrätystuotteista sekä valmiimpia jättämään jotain ostamatta eettisistä tai ympäristösyistä. (Leppälä, Nyrhinen & Wilska 2011, 29–31.) Nuoret aikuiset ovat jo nyt yksi ryhmä remontintekijöistä, mutta etenkin tulevaisuudessa juuri he tulevat olemaan niitä, jotka työستävät remonttinsa vastuullisia periaatteita noudattaen ja näin ollen suomalaiset remontit toteutetaan hyvin todennäköisesti entistä vastuullisemmin.

Asumisen parantamiseen tähtäävät hankkeet voivat paitsi lieventää ympäristöongelmia ja sosiaalisia ongelmia myös luoda suuri määrä vihreitä työpaikkoja pohtii Renner. Kyseeseen voi tulla uudisrakentaminen, asuntojen kunnostus, eristemateriaalien valmistus tai esimerkiksi energiatehokkaiden ikkunoiden sekä muiden rakennustarvikkeiden valmistus. Useat tutkimukset osoittavat, että rakentamisen ympäristökuormaa on mahdollista keventää monin tavoin ja että tämä myös työllistää. (Renner 2012, 40.)

Taloudellinen vastuu

Yritysvastuussa taloudellisen vastuun keskeiset elementit ovat kannattavuus, kilpailukyky ja omistajien tuotto-odotuksiin vastaaminen. Taloudellinen suorituskyky puolestaan luo perustan sosiaalisesta sekä ympäristövastuusta huolehtimiselle. (Ekonen ym. 2010, 9.) Remontissa on tärkeää laskea huolellisesti budjetti ja miettiä rahoitus sekä sitä kautta varmistaa maksukyky läpi projektin ajan. Vastuullisessa remontissa ei käytetä pimeää työvoimaa, vaan huolehditaan myös yhteiskunnallisista velvoitteista.

Ympäristövastuu

Ympäristövastuu tarkoittaa luonnonvaroista ja ympäristöstä huolehtimista sekä oman toiminnan haitallisten ympäristövaikutusten minimoimista (Lehtipuu & Monni 2007, 66). Rakennustarvikeliikkeessä tuotteista kannattaa katsoa ympäristömerkintöjä, kuten EU-kukkakuviota tai pyytää henkilökuntaa esittelemään ympäristöystävällisiä vaihtoehtoja, suosittelee Salzinger. Yhtä tärkeää oikeiden ostosten lisäksi on se, mitä tapahtuu ylijäämille, kun remontti on valmis. Eri kunnissa on erilaiset järjestelyt, joista tulee itse ottaa selvää ja isännöitsijältä voi myös kysyä lisätietoja. (Salzinger 2005, 11.) Käyttöohjeita ja ohjeita onnettomuustilanteessa toimimiseen saa rakennustuotteiden käyttöturvallisuustiedotteista ja valmistajilta (Koskenvesa ym. 2005, 48).

Sosiaalinen vastuu

Sosiaalinen vastuu kuvaa sitä, miten toimitaan suhteessa sidosryhmiin. Yritysvastuussa siihen kuuluvat henkilöstön hyvinvoinnista, osaamisesta ja kehittämisestä huolehtiminen, kuluttajasuoja ja tuotteiden turvallisuus sekä yhteistyö yritysverkossa. Sosiaalisen vastuun piiriin kuuluvat myös toimintatavat suhteessa kaikkiin sidosryhmiin, yhteistyö lähiympäristön kanssa. (Lehtipuu & Monni 2007, 66.) Ekonen ym. (2010, 9.) tiivistävät sosiaalisen vastuun selkeästi ihmisistä huolehtimiseksi.

Remontissa sosiaalisen vastuun piiriin voidaan luetella esimerkiksi työturvallisuus, urakoitsijoiden kohtelu, naapureiden huomiointi ja asiallinen käytös lupia hakiessa. Rakennushankkeeseen ryhtynyt vastaa hankkeen turvallisuudesta ja pienessäkin remontissa on teettäjän huolehdittava siitä, ettei työstä aiheudu vaaraa remonttikohdeissa työskenteleville eikä muillekaan työn vaikutuspiirissä oleville henkilöille (Koskenvesa ym. 2005, 47).

Salzinger (2005, 9) neuvoo varmistamaan, että kotivakuutus on kunnossa ennen kuin remontti aloitetaan, jotta rikkoutumisten sattuessa vakuutus korvaa. Kaikkien työntekijöiden tulee olla vakuutettuja ja samoin itse remontin teettäjällekin kannattaa ottaa vakuutus, jos meinaa työskennellä työmaalla. Lakisääteinen tapaturmavakuutus ei koske palkatonta talkootyövoimaa. Talkooväelle kannattaa kuitenkin ottaa talkoiden ajaksi tapaturmavakuutus (Koskenvesa ym. 2005, 44.)

Koskenvesa ym. (2005, 47) ohjeistavat, että remonttityömaalla tapahtuviin onnettomuuksiin varautuminen pienentää niistä aiheutuvia haittoja ja näitä ovat muun muassa ensiavun antaminen, tulipalon sammuttaminen ja sen leviämisen estäminen sekä pelastautumissuunnitelma. Salzinger (2005, 10–13) täydentää listaa työturvallisuustarvikkeilla, kuten suojalaseilla, kuulosuojaimilla, hengityssuojaimilla, käsineillä ja varoituslapuilla esimerkiksi sähkötöiden yhteydessä.

Toimintaympäristöanalyysi

Projektin ulkoista toimintaympäristöä voi havainnoida PESTLE-analyysin avulla. Sana PESTLE tulee sanoista poliittiset, ekonomiset, sosiaaliset, teknologiset, lailliset ja ekologiset ympäristötekijät. (Lester 2007, 12.) Toimintaympäristöanalyysin avulla näkee selkeämmin koko remonttiprojektinsa tilan, että onko kaikki asiat huomioitu useammasta eri näkökulmasta.

Anttila & Jyränki (2000, 6–9) peilaavat oman remonttiprojektinsa kestäväen kehityksen muutamaa osa-aluetta ympäristöanalyysin kautta. Ympäristöministeriö (2012) määrittelee kestäväen kehityksen maailmanlaajuisesti, alueellisesti ja paikallisesti tapahtuvaksi jatkuvaksi ja ohjatuksi yhteiskunnalliseksi muutokseksi, jonka päämääränä on turvata nykyisille ja tuleville sukupolville hyvät elämisen mahdollisuudet. Kestäväen kehityksen osa-alueiden painoarvot vaihtelevat aina remontoijan ajatusten ja tarpeiden mukaan (Anttila & Jyränki 2000, 6–9). Seuraavassa esimerkki Anttilan & Jyrängin ajatuksista

- Ekonominen kestävyys: panos ja tuotos ovat oikeassa suhteessa toisiinsa.
- Sosiaalinen kestävyys: remontti luo arvoa monille erilaisille ihmisille, eikä ajatella vain omia tarpeitaan.
- Tekninen kestävyys: koneiden, laitteiden ja materiaalien turvallisuus, toimivuus ja luotettavuus on huomioitu. Niiden tulisi olla myös korjattavia ja uudelleenkäytettäviä.
- Ekologinen kestävyys: ei päästöjä luontoon, vaan kierrätetään kaikki oikein.

6 REMONTTIPROJEKTIN HALLINTA

Yksinkertaisimmilleen tiivistettynä *projekti* eli hanke on selkeästi määritelty ja aikataulutettu tehtäväkokonaisuus, jonka toteuttamisesta vastaa sitä varten perustettu organisaatio etukäteen määriteltyjen resurssien avulla (Silfverberg 2007, 21). Karlsson ja Marttala (2001, 11) kuvailevat projektia edellä mainitun lisäksi ainutkertaiseksi ja muusta toiminnasta erillään olevaksi toiminnoksi, jonka tavoitteena on saavuttaa tietty päämäärä. Lester (2007, 5) tarkentaa vielä tavoitteiden saavuttamisen ehdoksi sen, että kaikilla projektissa mukana olevilla toimijoilla on oltava motivaatio hanketta kohtaan.

Lähes mikä tahansa ihmisen toiminta, jossa toteutetaan ei-toistuvaa suoritusta voi olla projekti. Joten me kaikki ihmiset olemme projektipäälliköitä ja toteutamme samalla projektinhallintaan. *Projektinhallinta* on nimensäkin mukaisesti projektin organisointia ja sen läpivientiä tavoitteisiin tähdäten. Tietenkin on suuri ero suorittaa hyvin yksinkertaista projektia yhdellä tai kahdella ihmisellä, kuin satoja ihmisiä osallistavaa projektia. (Patel 2008, 2.)

Projektinhallinta on yksinkertainen tavalliselle ihmiselle suunniteltu toimintamuoto painottavat myös Jalava ja Keinonen. Heidän mukaansa perusasioiden osaaminen vie meidät kaikki menestykseen ja siksi ennen suurten projektien hallintaa tulee hallita pienempien projektien johtaminen ja suunnittelu hyvin. Suuriksi projekteiksi he luokittelevat loistoristeilijän rakentamisen tai valtakunnallisen koulu-uudistuksen. Keskiuuri projekti on esimerkiksi asumalähiön rakentaminen ja pieniin projekteihin voidaan lukea autotallin rakentamisen tai tässä työssä käsiteltävä asuinhuoneiston remontti. (Jalava ja Keinonen 2008, 2–3.) Oman asunnon remontti opettaa paljon uusia taitoja, mutta näiden lisäksi se lisää myös projektinhallintakyvykkyyttä ja muutenkin projektiosaamista, jota voi hyödyntää myös muuhun projektitoimintaan.

Karlsson & Marttala (2001, 103) kiteyttävät, ei projektia ilman ihmisiä – niin yksinkertaisesti asia voidaan ilmaista. Remonttia suunnittelevat ihmiset voivat joko itse toimia projektinsa vetäjinä tai ulkoistaa kyseisen tehtävän. Molemmissa tapauksissa

kuitenkin asunnon omistajien tavoitteiden mukaisesti edetään ja he käynnistävät projektin, joten jokaisen remonttiin ryhtyvän on hyvä tuntea remonttiprojektin kulku.

6.1 Remonttitarpeen selvitys

Kaikissa projekteissa tarvitaan taustaselvityksiä, jotka selventävät hankkeen lähtökohtatilannetta ja auttavat ymmärtämään taustalla olevaa ongelmaa. Tämä on erityisen tärkeää ja silti projektia aloittaessa monesti hutiloidaan juuri tässä vaiheessa. Asiat on kyettävä näkemään monesta näkökulmasta, hankkeen rajauksen tulee olla tarkoituksenmukainen ja kaiken pitää perustua realistisiin oletuksiin. (Karlsson & Marttala, 2001 21–22 ; Silfverberg 2007, 49.)

Taustaselvityksiä määriteltäessä vastauksia löytyy apukysymyksillä, jotka olen koonnut projektiosaaja Silfverbergin (2007, 49–50) ja sisustussuunnittelija Mesirannan (2012) ohjeistuksista seuraavasti:

- Mitä halutaan ja mikä on tavoite?
- Tilan käyttötarkoitus? Ketkä käyttävät tilaa nyt ja tulevaisuudessa?
- Mikä asunnossa on hyvää ja mikä huonoa?
- Mitä mahdollisuuksia on? Miten hanketta rajataan alustavasti?
- Kartoita alustavasti mitä taloyhtiö sanoo ja kauan se vie aikaa?
- Resurssit: alustava aikataulu, budjetti ja kuka työn toteuttaa?
- Mikä on toivottu laatutaso ja remontin laajuus?
- Mitä tietoja tarvitsen ja mistä lähteestä etsin tietoja?

Tässä vaiheessa mitään ei tarvitse päättää lopullisesti, ja erilaisia vaihtoehtoja on hyvä kartoittaa peilaten tavoitteisiin. Ideat kannattaa koota kuvina yhteen, jolloin hahmottaminen helpottuu ja myös muut osalliset ymmärtävät paremmin toivottua

muutosta. Samalla on suositeltavaa hankkia asunnon pohjakuvat mittoineen ja korkeuksineen, jotta asiantuntijoiden on helpompi antaa vastauksia erilaisiin ratkaisuihin ja myös mahdollisiin hinta-arvioihin. (Mesiranta 2012.) Järjestelmällinen suhtautuminen suunnitteluun auttaa pitämään asiat järjestyksessä ja päättämään ensin suurista linjoista ja vasta sen jälkeen pienemmistä yksityiskohdista. Kalusteiden tilaamiseen ei esimerkiksi kannata ryhtyä ennen kuin tilasuunnittelu on valmis eli tilojen mitat tiedetään. (Koskenvesa ym. 2005, 8.)

Tyypillinen remontoijan pulma on tiedon puute, huomauttavat Koskenvesa ym. Remonttiin liittyvien tietojen etsiminen kannattaa aloittaa esimerkiksi kiinteistön isännöitsijältä sillä hän osaa yleensä osoittaa asuntoremontin keskeiset ja tyypilliset ongelmakohdat. Materiaaleihin ja moninasiin teknisiin ratkaisuihin löytyy runsaasti ohjeita ja vinkkejä, joita saa veloituksetta kirjastosta, kirjoista, internetistä, neuvontapalveluista tai alan kaupoista. Puolueetonta ja maksutonta suunnitteluapua remonttiin saa myös esimerkiksi kunnallisilta korjaus- ja kuluttajaneuvojilta, paikallisilta rakennustietokeskuksilta sekä rakennustarkastajilta. Edellä mainittujen lisäksi suunnitteluvaiheessa voi ostaa lisäksi arkkitehdin tai sisustussuunnittelijan palveluita oman suunnittelun tueksi tai esimerkiksi tarkastuttaa oma remonttisuunnitelman ammattilaisella, jolloin mahdolliset epäkohdat havaitaan jo suunnitteluvaiheessa. (Koskenvesa ym. 2005, 8, 13.)

Jyrkiäinen (2012) suosittelee miettimään ajattelun remontin yhteydessä koko asuntoa laajemmin ja muita mahdollisia muutostarpeita, sillä samalla kertaa tekeminen on kustannustehokkaampaa. Muutostarpeita kartoitettaessa on tärkeää ottaa huomioon laajalti mahdollisimman esteetön ympäristö. Remonttoija ei yleensä tule ajatelleeksi mahdollista omaa sairauden tai muun vamman aiheuttamaa liikuntaesteisyyttä, omaa ikääntymistä ja sen mukana tulevia esteellisyyksiä tai vaikka pienten lasten sekä kantamuksien kanssa kulkemista. Vaikka kokisi itselle esteettömyyden olevan toissijainen asia, kannattaa sitä ajatella tulevaisuuden mahdollisia myyntitilanteita silmällä pitäen. (Pesonen 2012.)

Vaihtoehtoja kartoittamalla voidaan paremmin vertailla erilaisia toteutuksia ja niiden vaikutuksia esimerkiksi kokonaiskustannuksiin. Yksi hyvä työkalu vaihtoehtojen vertailuun on taulukointi, sillä siinä saa paremman kokonaiskuvan eri vaihtoehtoista erilaisine ominaisuuksineen kuin esimerkiksi pelkästä miellekartasta. Laksolan (2007, 22–23) hankesuunnittelun vertailutaulukossa on lueteltu useita erilaisia vaihtoehtoja, kerrottu niiden toteutusmuodoista, aikataulusta, hinta-arviosta ja lisäksi listattu vaihtoehdon hyvät ja huonot puolet. Toteutin asuinhuoneistonremonttiin paremmin soveltuvat vertailutaulukon mukailten Laksolan mallia.

VAIHTOEHTOJEN VERTAILU					
Vaihtoehto	Työn sisältö	Toteutusaika	Hinta-arvio	Hyvät puolet	Huonot puolet
A					
B					
C					
D					

TAULUKKO 2. Remonttivaihtoehtojen vertailutaulukko

Suunnan valinta

Tämän vaiheen tärkein tavoite on parhaan ratkaisun valitseminen. Nyt tulee mennä syvemmin yksityiskohtiin ja alkaa konkreettisten ratkaisujen tutkiminen. Jokaisesta esiin tulevaa ratkaisu-ehdotusta pitää tutkia, mitä vaikutuksia sillä on kokonaisuuteen. Alun vaihtoehtoihin syvennytään tarkemmin ja rajataan pois käyttökeltottomat ideat sekä valitaan parhaat ehdotukset jatkoon. Nyt kannattaa vielä tarkemmin syventyä tietoihin ja listata etuja ja haittoja sekä miettiä voimavaroja suhteessa tavoitteisiin. (Karlsson & Marttala 2001, 35–42.)

Tavoitteet on syytä asettaa tärkeysjärjestykseen, koska kaikkea on vain harvoin mahdollista toteuttaa. Tarpeen mukaan myös tässä vaiheessa tingitään esimerkiksi laatu-
tasosta tai remontin laajuudesta, sillä resurssien tulee olla riittävät työn onnistuneeseen toteutukseen. (Koskenvesa ym. 2005 24–25.) Kun arviointi ja tutkiminen ovat

edenneet pitemmälle, päätökset syntyvät usein itsestään ja samalla alustavasti raamit muodostuvat kustannusarviolle sekä aikataululle (Karlsson & Marttala 2001, 51–52). Päätöksen teon jälkeen kannattaa selvittää alustavasti ilmoitusvelvollisuus ja luvanvaraiset toimet taloyhtiön ja isännöitsijän kanssa, sillä niiden käsittely vie aikaa ja helposti pitkittää käytännön toteutusta (Mesiranta 2012).

6.2 Remonttisuunnitelma

Onnistuneen remontin läpiviennin johtaminen laadukkaasti edellyttää huolellisesti tehtyä projektisuunnitelmaa. Suunnitelma tulee tehdä kirjallisesti ja siinä tulee vähintään olla selkeästi määriteltynä: tavoite, organisaatio ja roolit, toteutusmalli, resurssit ja niiden riittävyys suhteessa tavoiteltaviin tuloksiin ja seuranta- sekä arviointijärjestelmä. Hyvin laaditusta suunnitelmasta voidaan poimia helposti tietoja eri vaiheisiin ja sillä ennaltaehkäistään erinäisiä ongelmatilanteita. Remonttisuunnitelmaa kirjoitetaan vähitellen suunnitelmien edetessä, eikä sitä aina pysty tai kannatakaan täydentää lineaarisesti, vaan tietoja voi täydentää pikkuhiljaa eri kohtiin. (Silfverberg 2007, 27 ja 74.)

Lukuisissa projekteja käsiteltävissä teoksissa nostetaan suunnittelu koko projektin tärkeimmäksi osaksi – täysin poikkeuksetta. Projektissa ilmenevien ongelmien syynä on useimmiten riittämätön suunnittelu, kiteyttävät (Karlsson & Marttala 2001, 15). Mesiranta (2012) korostaa, että hyvällä suunnittelulla säästetään rahaa ja pysytään paremmin budjetissa sekä aikataulussa, mitkä ovat yleisesti remonttiprojektien ongelmatekijöinä. Sisustussuunnittelija Jyrkiäinen (2012) silti huomauttaa, että asiat muuttuvat remonttiprojekteissa aina, mutta suunnittelulla pystytään mahdollisimman hyvin varautumaan näihin muutoksiin, etteivät ne hankaloita liikaa remontin etenemistä.

Karlsson & Marttala (2001, 61) kertovat, että missään ei ole tarkoin määritelty, millainen projektisuunnitelman pitää olla. Suunnitelma muodostuu valmiiksi tehdyistä esitöistä ja niistä edellytyksistä, mitä projekti vaatii. Tähän työhön olen mukailut pääosin Silfverbergin teosta *Ideasta projektiksi – Projektityön käsikirja* ja Karlssonin &

Marttalan teosta *Projektikirja – Onnistuneen projektin toteuttaminen*, jotta olen saanut muodostettua projektisuunnitelman rakenteen mahdollisimman hyvin soveltu-
maan juuri remonttiprojektiin.

REMONTTISUUNNITELMA	
1. Yhteenveto remontista	Tiivistelmä koko remontista, kirjoitetaan yleensä loppuksi Tarve, tavoite ja toteutusmalli - yhteenvedolla voi hakea esimerkiksi lupia
2. Tavoitteet ja laadunvarmistus	Tavoitteet kirjoitettu tarkasti Mittarit tavoitteille, joilla niiden toteutumista seurataan
3. Menetelmän valinta ja sidosryhmät	Remontissa käytettävät menetelmät ja toteutustavat Listaus osallisista, rooleista ja projektipäällikön nimeäminen Viestintävastuu ja -toteutus
4. Toteutusmalli	Vaiheet ja toimintatavat Muodostetaan kaavio remontin vaiheista
5. Resurssit	Henkilötyö, materiaalit, laitteet, kustannukset ja muut panokset Tiedot lisätään toteusmallikaavioon
6. Aikataulu	Aloitus- ja päättymisajankohta sekä kesto Muodostetaan jana-aikataulu
7. Budjetti	Kustannusarvio ja rahoitussuunnitelma summineen Muodostetaan kustannusarvio
8. Riskit	Projektia mahdollisesti haittaavat tekijät ja tapahtumat Riskianalyysi

KUVIO 2. Remonttisuunnitelman rakenne

Yhteenveto remontista

Tarveselvitysvaiheessa tehdyn kartoituksen avulla voidaan kuvata ja koota yhteen tausta ja tämänhetkinen tilanne tiiviiksi yhteenvedoksi hankkeen tarpeesta, tavoitteista ja toteutusmallista. Hyvin laadittua yhteenvetoa voidaan käyttää hyväksi projektin tiedotuksessa, kuten oman rapun ilmoitustaululle tehtävässä ilmoituksessa tai lupien hakemisessa. (Silfverberg 2007, 76–78.) Tämä yhteenveto yleensä kirjoitetaan

lopullisesti valmiiksi koko remonttisuunnitelman loppuvaiheilla, nimittäin kaikki tieto ei ole aluksi täysin tiedossa.

Samalla kun projektisuunnitelmaa kirjoitetaan, kannattaa suunnitella koko projektin asiakirjahallinta, jotta kaikki projektiin liittyvät suunnitelmat, raportit ja muut tarvittavat tiedot ovat samassa paikassa (ks. kuvio 1). Tässä vaiheessa kun remonttia ei ole vielä aloitettu käytännössä tekemään, kannattaa remontoitavista kohteista ottaa valokuvia, jotta myöhemmin on mukava verrata lopputulosta aiempaan (Eriksson & Näsström 2006, 71–72).

Tavoitteet ja laadunvarmistus

Koko projektia helpottaa, kun tavoitteet on kirjoitettu selkeästi ylös ja niiden on oltava niin konkreettisesti ja yksiselitteisesti määritelty, ettei kukaan voi ymmärtää niitä väärin (Karlsson & Marttala 2001, 63). Remontille voi olla olemassa yksi lopputuloksen tavoite tai vähänkään isommassa projektissa kokonaisuus kannattaa vaiheistaa pienempiin osiin, jolloin tavoitteita voidaan asettaa myös osaprojekteille. Vaiheistuksesta lisää kohdassa remontin toteutusmalli. (Silfverberg 2007, 76–81.)

Tavoitteiden määrittelyn jälkeen niille tulee asettaa mittarit, joilla varmistetaan tavoitteiden toteutumisen saavuttaminen ja toteutetaan seuranta sekä varmistetaan laadunvarmistus. Mittarit ovat projektin johtamisen tärkein seurantaväline, sillä niiden avulla voidaan havaita jos projekti ei etene toivotun mukaisesti. (Silfverberg 2007, 82.) Laksola & Palsola (2006, 43) kiteyttävät lyhyesti laadunvarmistuksen niin, että remontissa kaikilla osapuolilla tulee olla hyvät toimintatavat.

Remontti edellyttää muiden projektien tavoin työnaikaista valvontaa ja seuranta. Työn teettävä seuraa itse töiden edistymistä aikataulussa ja työn jälkeä peilaten tavoitteisiin. (Koskenvesa ym. 2005, 10.) Yksinkertainen seurantamittari on kirjata remontin vaiheet ylös aikatauluineen, laadullisine vaatimuksineen ja kustannusarvioineen, hyödyntäen esimerkiksi remonttiprosessikuvaa.

Vaiheiden valmistuessa käydään läpi, onko työ valmistunut ajallaan ja onko työ toteutettu laadullisesti sekä rahallisesti sovitun mukaisesti. Tämä on yksinkertainen mittari, jota jokainen remontin teettävä pystyy itse hyödyntämään, eikä se vie paljoa aikaa tai voimavaroja, mutta varmistaa aikataulussa pysymisen sekä laadukkaan työtuloksen ilman budjetin ylittämistä.

Käytettäessä ulkopuolista työvoimaa, urakan valmistumisen jälkeen pidetään vastaanottotarkastus tekijän kanssa, jossa katsotaan työtuloksen olevan sopimuksen mukainen. Mahdollisista puutteista laaditaan luettelo, jonka jälkeen urakoitsija korjaa puutteet ensi tilassa. Mikäli kyse on laajemmasta remontista, eikä teettävä ole rakennusalan asiantuntija ja, kannattaa palkata asiantuntija hoitamaan valvontaa. Toimenpideluvan alaisiin korjaustöihin on palkattava vastaava työnjohtaja, joka valvoo töiden edistymistä, laatua ja sopimusten täyttymistä. Samoin luvanvaraisissa toiminnoissa, on erikseen järjestettävä käyttöönottotarkastus, jonka pitää luvan antanut viranomaisella suorittaa. (Mts. 10.)

Menetelmän valinta ja sidosryhmät

Projektia suunniteltaessa on mietittävä, mitä halutaan saavuttaa ja mitä menetelmää halutaan käyttää (Karlsson & Marttala 2001, 64). Remontissa se tarkoittaa käytännössä sitä, että valitaan menetelmät ja toteutustavat remontin suorittamiseen. Tässä vaiheessa tulee ratkaista se, ulkoistetaanko remontin osia ulkopuolisille ja mitä tehdään itse (ks. luku 5.4). Samalla tulee miettiä koko hankkeen muita sidosryhmiä ja tarkemmin roolituksia (Silfverberg 2007, 76). Remontin sidosryhmiä ovat esimerkiksi itse remontin toteuttaja, työn tekijät, tavarantoimittajat, taloyhtiö ja naapurit. Remontin vaikutuksia tulee miettiä kaikkien sidosryhmäläisten kannalta ja suunnitella mikä on kenenkin rooli sekä mitä kaikkea tulee kenenkin tietää.

Projektiorganisaatiosta kirjoittaessa roolit ylös, tulee nimetä projektipäällikkö ja määrittää vastuuhenkilöt merkitä jokaiselle vaiheelle. On tärkeää tietää kenellä on päätöksentekooikeus, sillä pienetkin epäselvyydet voivat vaikeuttaa projektin tehokasta etenemistä. (Silfverberg 2007, 93). Remonttiprojekteissa jos projektin johtoa tai kokonaissuunnittelua ei ole ulkoistettu, on asunnon remontoija projektipäällikkö ja hän vastaa viime kädessä kaikesta projektissa tapahtuvasta. Projektipäällikön päätehtävi-

nä on kantaa vastuuta, jakaa valtuuksia, olla vuorovaikutuksessa osallisten kanssa ja vetää koko projektia. (Jalava & Keinonen 2008, 31).

Remonttivistinnässä tärkeintä on informoida kaikki osapuolia niin, että jokainen tietää toistensa suunnitelmista, rooleista ja työnjaosta (Mesiranta 2012). Remontin teettäjä on vastuussa viestinnästä ja hänen tulee huolehtia myös naapureille päin viestinnästä (ks. luku 5.2).

Toteutusmalli

Nyt kun tiedetään mitä tehdään ja kuka tekee, tulee muodostaa toteutusmalli. Mallissa on hyvä näkyä hankkeen vaiheistus ja toteutuksen kannalta tärkeät toimintatavat. Toteutusmallilla kuvataan hankeprosessin peruslogiikka, eli hankkeen vaiheistus, tärkeimmät työvaiheet ja niiden liittyminen toisiinsa. Toteutusmalli kannattaa kuvata prosessikaavion avulla, sillä yksityiskohtaiset työsuunnitelmat on helppo laatia sen jälkeen, kun toteutusprosessi on konkretisoitu. (Silfverberg 2007, 77, 87.)

Prosessikaavion avulla voidaan analysoida ja ymmärtää toimintaa sekä tunnistaa kriittiset vaiheet. Kuvauksen tulee olla ymmärrettävä ja looginen sekä siinä tulee esittää asioiden välisiä riippuvuuksia, jotta prosessi etenee mutkattomammin. (Laamanen 2005, 75–76.) Remonttiprosessikaavio tarkennetaan sanallisesti auki remonttisuunnitelmassa kohta kohdalta, joten siksi erillistä prosessikuvausta kaaviosta ei tarvitse tehdä.

Palveluprosessin kuvaukselle on kehitetty oma kaavio, Service Blueprint. Palvelukaavio on visuaalinen kuvaus palvelun tuottamisesta, siihen vaadittavista resursseista ja asiakkaiden kytkeytymisestä tuotantomalliin. Blueprint-mallia voidaan käyttää palvelutuotteiden kehittämistyökaluna tai palvelun tuotantomallin kuvaamisessa. Tässä työssä kuvataan remontin tuotantomalli Blueprint-mallia mukailleen remonttiin sopivaksi. (Tuulaniemi 2011, 92–93.)

Kaaviossa toimintoketju kuvataan kronologisessa järjestyksessä toiminto toiminnolta, mitä työtä toiminto edellyttää ja mitä kukakin milloinkin tekee. Huolellisesti kuvattu malli paljastaa tuotantoon liittyvän työmäärän, materiaalit sekä muut tarvittavat resurssit. Tehokas tapa kulujen laskemiseen on arvioida ne toiminto toiminnolta. (Mts. 92–93.)

Blueprint-mallissa on neljä niin kutsuttua uimarataa päällekkäin, joista jokaisella kuvataan eri tekijää. Ylimmälle uimaradalle laitetaan vaiheet asiakkaan, eli remontin teettäjän näkökulmasta. Toisella radalla suunnitellaan ja kuvataan konkreettisesti ne toimenpiteet, joilla 1. radan vaiheet tuotetaan ja kuka sen toiminnon tuottaa. Kolmannelle uimaradalle dokumentoidaan ne tekniset välineet ja materiaalit, joita tarvitaan vaiheen toteuttamiseen. Neljännellä radalla kuvataan niin sanotut näkymättömät toiminnot, joita työt edellyttävät, kuten ennakkotyöt ja lupa-asiat. (Mts. 92–93.)

Toteutusmallin voi tehdä käsin lyijykynällä paperille, tietokoneella esimerkiksi taulukkotoiminnolla tai piirtotyökalulla tai hyödyntämällä internetistä löytyviä ilmaisia malleja, jotta jokainen löytää itselleen sopivan muodon. Aluksi voi olla vaikeaa lähteä liikkeelle kaavion työstämisessä. Karlsson & Marttala (2001, 66–67) kehottavat aluksi määrittelemään ne toimenpiteet, joiden on oltava mukana ja tämän jälkeen mietitään toisistaan riippuvaiset toimenpiteet. Vasta alkumäärittelyn jälkeen muodostetaan nämä vaiheet ensimmäiselle uimaradalle, jotta saadaan runko omalle kaaviolle.

Toimenpiteiden jälkeen arvioidaan tarvittava aika, resurssit sekä vastuuhenkilö neuvoo (Karlsson & Marttala 2001, 67). Toteutussuunnitelmaa kannattaa täydentää pikkuhiljaa aina asioiden selvittyä ja varmistuttua, jolloin lopulta saadaan koko remonttia kuvaava lopullinen toteutusmallikokonaisuus, jossa kaikki osiot tukevat toisiaan ja noudattavat samaa logiikkaa (Silfverberg 2006, 75). Alla olevaan esimerkkiin olen täydentänyt remontin suunnitteluvaiheista tarveselvityksen sekä remonttisuunnitelman, jotta kuviosta on helpompi hahmottaa, miten toteutusmallia tulee täyttää.

REMONTIN TOTEUTUSMALLI						
Vaihe	1. Tarve- selvitys	2. Remontti- suunnitelma	3.	4.	5.	6.
Toimenpiteet	tiedonkeruu vaihtoehtoja päättöksen teko	suunnitelman kirjoittaminen sopimukset tiedottaminen sidosryhmille				
Tekniset välineet	kirjat Internet neuvontapalvel. kuvakollaasi pohjapiirustus	remonttikansio tarjouspyynnöt sopimukset				
Ennakkotyöt	keskustelu isännöitsijän kanssa	lupa-asiat: isännöitsijä, taloyhtiö				

KUVIO 3. Esimerkki remontin toteutusmallista

Resurssit

Jotta erinäiset toimenpiteet saadaan suoritettua onnistuneesti, tulee tarvittavat resurssit arvioida etukäteen. Remontissa käytettäviä resursseja ovat esimerkiksi henkilötyö, materiaalit, laitteet, kustannukset ja muut panokset. (Silfverberg 2006, 77.)

Tärkeintä resurssien suhteen on pitää kirjaa tarvittavista voimavaroista ja pitää huolen, että ne ovat aina oikeaan aikaan saatavilla. Resurssiarvio on helppo muodostaa täydentämällä toteutusmalliin esimerkiksi omat välisarakeet eri resursseille, jotta jokaisen vaiheen resurssit tulee varmasti huomioiduksi.

REMONTIN TOTEUTUSMALLI							
Vaihe		1.	2.	3.	4.	5.	6.
	kustannukset						
	kesto						
	aloitus & päätös						
Toimenpiteet							
	työryhmä						
	vastuuhlö						
Tekniset välineet							
	laitteet						
	materiaalit						
Ennakkotyöt							
	lupa-asiat						

KUVIO 4. Remontin toteutusmalli resurssiarvioineen

Karlsson & Marttala (2001, 68) neuvovat, kun toteutusmalliin on täytetty jokainen vaihe tietoineen, tulee vaiheet käydä yksitellen vielä läpi ja tarkastaa onko näihin suunniteltu yksityiskohtaisesti perustiedot. Jos kyseessä on isompi projekti ja prosessikaavio tuntuu liian pienelle tilalle kaiken informaation sisällyttämiseen, voi jokaisesta vaiheesta tehdä erillisen toimenpide-erittelyn, johon kirjataan perustiedot ja erityisohjeet.

Olen muodostanut remontin toimenpide-erittelyn mukailleen Karlssonin ja Marttalan mallia ruoan valmistamisen toimenpide-erittelystä. (Karlsson & Marttala 2001, 68–69.)

REMONTIN TOIMENPIDE-ERITTELY		
Vaihe	Toimenpiteet	Vastuhenkilö
Kuvaus		
Aloitusaika	Valmistumisaika	Aika yhteensä
Työohjeet ja erittelyt		
Standardi- ja menettelyvaatimukset		
Taitovaatimukset		
Apuvälineet ja työkalut		
Tavoite ja toivottu lopputulos		

KUVIO 5. Remontin toimenpide-erittely

Aikataulu

Jokaiselle vaiheelle tulee laskea aikataulu, jossa näkyy sen aloitus- ja päättymisajankohdat sekä kesto. Yksistään nämä tiedot eivät riitä, vaan myös eri vaiheiden aikataulut tulee sovittaa yhteen, ottaa huomioon samalla myös hankinnat ja niiden toimitukset tai esimerkiksi työvaiheiden kuivumisajat. Onnistuneen remontoimisen perusedellytys on, että jokainen vaihe suunnitellaan ja toteutetaan sen mukaisesti.

Pienikin aikataulumuutos voi vaikuttaa koko remonttiprojektiin negatiivisesti, joten aikataulut on äärimmäisen tärkeä osa kokonaisuutta. Yksi yleisimmistä ohjeistuksista remonttiaikataulutuksessa on se, että useimpiin asioihin menee aikaa enemmän kuin luulee, joten myös aikataulutukseen kannattaa lisätä jouston varaa. (Koskenvesa ym. 2005, 8; Salzinger 2005, 9.)

Tehtävien keston määrittäminen voi tapahtua perustuen kokemuksiin aiemmista projekteista, tehtävien suorittajien omiin arvioihin, kirjallisuuteen ja sen pohjalta tehtäviin laskelmiin neuvovat (Jalava & Keinonen 2008, 36). Silfverbergin (2006, 77) mukaan yksinkertaisinta on esittää vaiheiden aikataulutusta jana-aikataulun muodossa. Laksolan & Palsalan (2006, 31) mielestä aikataulu on helpointa laatia sähköiseen muotoon, jotta sitä on vaivattominta muuttaa.

Jana-aikatauluun merkitään jokainen vaihe omalle rivilleen ja sen ajankohta oikeiden päivämäärien kohdalle. Kun kaikki vaiheet on laitettu aikatauluun, voidaan tarkistaa onko sellaisilla vaiheilla päällekkäisyyksiä, joita ei voida toteuttaa samanaikaisesti. Näin ollen epäkohdat päästään muuttamaan jo ennen käytäntöön siirtymistä. Alla oleva aikataulutusta on tehty mukailen Silfverbergin (2006, 88) projektin aikataulutusesimerkkiä, Laksolan & Palsalan (2006, 74–75) putkiremontin alustavaa aikataulua ja omia kokemuksiani aikatauluttamisesta, jotta remonttiprojektin aikataulumalli olisi mahdollisimman selkeä. Alla olevaan aikataulutusta olen täyttänyt havainnollistaakseni kuvion hyödyntämistä ja liitteenä löytyy tyhjä aikataulutussmalli (ks. liite 4).

AIKATAULUTUS									
Vaihe	Pv	Pv	Pv	Pv	Pv	Pv	Pv	Pv	
1.									
2.									
3.									
4.									
5.									
6.									

KUVIO 6. Esimerkki remonttiaikataulutuksen muodostamisesta

Budjetti

Remontin rahoituksen lähtökohtana on tehdä budjetti, jossa lasketaan kustannusarvio ja tehdään rahoitussuunnitelma. Rahoitusmahdollisuuksia on erilaisia ja niitä kannattaa käydä läpi miettien, minkä verran remonttiin haluaa satsata eli mikä on oma maksukyky. Jokaisen remontoijan kannattaa selvittää mahdollisuudet hyödyntää kotitalousvähennystä (ks. luku 5.4). (Jyrkiäinen 2012.)

Kustannuksiin voidaan parhaiten vaikuttaa suunnitteluvaiheessa ja vaikutusmahdollisuus kustannuksiin pienenee oleellisesti remontin edetessä. Suunnitteluvaiheessa voidaan vielä miettiä vaihtoehtoisia ratkaisuja, jos kustannusarvio uhkaa ylittää oman maksukyvyn. Remontin kustannuksia voidaan arvioida laatimalla kustannusarvio ennen urakkatarjousten kysymistä, mutta todellista kustannustietoa saadaan vasta pyytämällä tavarantoimittajilta ja urakoitsijoilta sitovat tarjoukset. Usein remontin kustannukset aliarvioidaan, joten kustannusarvio tulee laatia mahdollisimman realistisesti ja pyrkiä pitäytymään siinä. Rahan käytön huolellinen suunnittelu jatkuu myös remontin toteutuksen ajan, jolloin kustannusten kertymistä valvotaan tarkasti. (Koskenvesa ym. 2005, 36–37).

Remonttisuunnitelman budjettiosiossa tulee suunnitella kustannusarvio menoista ja kirjoittaa ylös rahoitussuunnitelma summineen. Omiin laskelmiin kannattaa jättää hieman jouston varaa, jos menot sattuvat kuitenkin ylittymään arviosta, ei se aiheuta ongelmia. Kustannukset voidaan laskea yksityiskohtaisen aikataulun avulla, jolloin pystytään tarkemmin arvioimaan, mitä kukin aikataulun toimenpide resurssineen maksaa (Karlsson & Marttala 2001, 69). Tai vaihtoehtoisesti kustannusarvio voidaan laatia erittelemällä kulut toteutusmallin resurssierittelyn mukaisen jaottelun mukaan.

Molemmissa tapauksissa kustannusarvion laatimiseen hyvä työkalu on täyttää budjetin määrittelytaulukoon panokset, jotka hinnoitellaan ryhmittäin. Pienehkössä hankkeessa ei kuitenkaan ole pakollista tehdä erillisiä resurssien ja kustannusarvion määrittelyä, vaan budjetti voidaan esittää tällöin helposti toteutusmallin yhteydessä. (Silfverberg 2006, 92.) Olen muodostanut remontin kustannusarviotaulukon soveltaen Silfverbergin (mt.) yleistä mallia projektien budjettien määrittelytaulukosta ja täyttänyt siihen esimerkkinä muutaman menoerän, jotta taulukon käyttäminen havainnollistuu paremmin. Liitteenä on tyhjä versio remontin kustannusarviosta (ks. liite 5).

REMONTIN KUSTANNUSARVIO			
Kustannustekijä	Yksiköiden määrä	Yksikkökustannus	Yhteensä
Henkilökulut			
Maalari	3 h	30,00	90,00
Materiaalit			
Maali	2 L	9,00	45,00
Välineet			
Hallinnointikulut			
Yhteensä			135,00

KUVIO 7. Esimerkki kustannusarvion täyttämisestä

Riskit

Riski on asia tai tapahtuma, joka myöhästyttää projektia ja valitettavasti niitä on jokaisessa projektissa. Riskienhallinnan työkalu merkitsee sitä, että riskit tunnistetaan, analysoidaan ja niitä kontrolloidaan. Tunnistaminen merkitsee tekijöiden löytämistä, jotka voivat hankaloittaa esimerkiksi aikataulussa pysymistä ja nämä riskit kannattaa listata. (Karlsson & Marttala 2001, 125, 129.)

Remontin eri osien tulee olla tasapainossa toistensa suhteen, kuten suunnitellun toiminnan laajuuden on oltava järkevissä suhteissa mahdollisuuksiin ja tavoitteiden suhteessa resursseihin. Riskejä voi olla projektin itsestään johtuvia sisäisiä riskejä ja toimintaympäristön aiheuttamia ulkoisia riskejä. Riskianalyysissä kannattaa tarkastella siten systemaattisesti monenlaisia riskejä ja niiden miettimiseen voi käyttää apuna

muistilistaa: taloudelliset riskit, teknologiset riskit, institutionaaliset riskit, sosio-kulttuuriset riskit ja ympäristöriskit. (Silfverberg 2006, 32, 72–77.) Riskejä miettiessä ja niitä keksiessä kannattaa ne kirjata ylös sekä pohtia niihin varautumista jo etukäteen sekä läpi remontin. Tekemällä huolellisesti remonttisuunnitelman, sillä ennaltaehkäistään jo monia riskejä, mutta se ei silti poista niiden olemassaoloa.

6.3 Remontin toteutus

Kun remonttisuunnitelma on valmis, se on arvioitu ja tehty päätös sen toteuttamisesta, alkaa luonnollisesti toteutusvaihe. Toteutusvaihe lähtee käyntiin alkuvalmistelulla, jossa projektisuunnitelmaa vielä täsmennetään, kun kaikki asiat viimeistään nyt lyödään lukkoon ja aikataulut sekä budjetti tarkentuvat. Dokumentointiin kannattaa käyttää remonttisuunnitelmassa hyödynnettyjä samanlaisia taulukoita ja malleja, joihin nyt vain tarkennetaan ja varmistetaan tiedot. Nyt tulee varmistaa projektin jäsenet, roolit, menetelmät, toimenpiteet, aikataulu, budjetti ja toimintasuunnitelma sekä viestintä. Käytännössä remonttisuunnitelma tulee käydä vaihe vaiheelta läpi ja tehdä lopulliset päätökset kaikkeen. (Karlsson & Marttala, 2001 75.)

Ennen työn alkua työn teettäjän tulee vielä varmistaa, että kaikki olosuhteet ja edellytykset työn alkamiselle ovat kunnossa. Remontin kohdalla tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että sähköt ja vesi ovat saatavilla sekä työmaa muutenkin kunnossa. (Koskenvesa ym. 2005, 10.)

Ohjaus ja seuranta

Remonttisuunnitelmassa tehty aikomus laadunvarmistuksesta tulee remontin edessä toteuttaa päätettyjen mittareiden avulla. Projekti on tarkoitus saada ajoissa valmiiksi, pysyä budjetissa ja saada sovittu tulos, mittaamalla projektin tilaa voidaan edesauttaa tavoitteiden toteutumista. Tärkeimmät ohjaukseen liittyvät muuttujat ovat aika, kustannukset, laajuus ja laatu. Ajan ja kustannusten seuranta onnistuu hyvin jo aiemmin tehtyihin suunnitelmiin verrattuina. Laadun mittaaminen on tietenkin vaikeaa, mutta yksi huonon laadun indikaattori on sen työn määrä, joka joudutaan tekemään uudelleen. Muita indikaattoreita ovat dokumentaatioon tulevat

muutokset ja työn tulosta testattaessa ilmenevät monet virheet. (Karlsson & Marttala 2001, 89.)

Remontin lopettaminen

Kun urakoitsijat ovat saaneet omat työnsä valmiiksi, remontoidussa asunnossa pidetään *vastaanottotarkastus*. Vastaanottotarkastuksessa todetaan, miltä osin työ on tullut asiakirjojen mukaiseen kuntoon ja mitä puutteita työssä mahdollisesti on havaittu, jolloin puutteet ja virheet kirjataan puuteluetteloksi. Tarkastuksessa sovitaan myös siitä, miten ja mihin mennessä havaitut puutteet korjataan ja onko niiden osalta vielä tarpeen pitää erillinen jälkitarkastus. Remontin vastaanottotarkastuksesta laaditaan mielellään tarkastuspöytäkirja, jonka kumpikin osapuoli hyväksyy allekirjoituksellaan. Hyväksytyyn vastaanottotarkastuksen jälkeen urakoitsija lähettää tavallisesti loppulaskun vielä saamatta olevista maksueristä. Rakennuttajan ei milloinkaan ole syytä maksaa viimeistä maksuerää, ennen kuin työ on vastaanottotarkastuksessa todettu hyväksytysti vastaanotetuksi ja puutteet korjatuiksi. (Koskenvesa ym. 2005, 49.)

Mikäli remontti on joiltakin osin ollut luvanvarainen, eli rakennus- tai toimenpideluvallinen, luvan myöntänyt viranomaisella pitää osaltaan loppukatselmuksen, jossa todetaan työ tehdyksi luvan mukaisesti. Loppukatselmuksen tilaa viranomaisilta yleensä rakennuttaja, mutta sen voi sovitusti tehdä myös urakoitsija. (Mts. 49.)

Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan urakoitsija vastaa työsuorituksensa sopimuksenmukaisuudesta takuuajan, jonka pituus on kaksi vuotta. Takuuajana ilmenneet virheet ja puutteet on urakoitsijan korvattava omalla kustannuksellaan. Urakoitsijan vastuu ei pääty heti takuuajan jälkeen, vaan hän on edelleen vastuussa sellaisista virheistä tai puutteista, joiden voidaan osoittaa johtuneen törkeistä laiminlyönneistä ja joita tilaaja ei ole voinut vastaanottotarkastuksessa kohtuudella havaita. Tämä vastuu päättyy vasta kun kymmenen vuotta työsuorituksen vastaanottamisesta on kulunut. (Mts. 49.)

7 TULOKSET

Tutkimuskysymykseni olivat: 1. Mitkä ovat yleisimpiä ongelmien aiheuttajia asuntojen remonteissa? 2. Miten nämä ongelmat ehkäistään? Seuraavaksi esittelen kootusti vastaukset tutkimuskysymyksiini.

Remonteissa ilmenneiden virheiden korjaaminen on aikaa vievää, kallista ja turhauttavaa, koska joudutaan tekemään ylimääräistä työtä. Yleisimpiin ongelmiin asuntojen remonteissa oli löydettävissä kuusi pääteemaa, jotka ovat: tiedon puute tai osaamattomuus, kustannusten ylittyminen kustannusarviosta, aikataulun venyminen, seurannan puute, viestintä sekä kiista kuluttajan ja remonttiyrityksen välillä. Näitä kuutta ongelmarypystä esittelen seuraavaksi. Se, mistä nämä ongelmat johtuvat, on tietenkin asia erikseen. Niiden syiden kautta olen pystynyt ratkaisemaan suositeltavat ehkäisevät toimenpiteet.

Osaamattomuus ongelmien taustalla – mistä tietoa löytyy

Voidaan äkkiseltään ajatella, että kaikki epäkohdat johtuvat tiedon puutteesta tai osaamattomuudesta, mutta se ei ole koko totuus. Onnistumiseen vaikuttavat kaikki projektissa mukana olevat osatekijät motivaatioinensa – esimerkiksi halu tehdä asiat huolellisesti. Tietoisuus ja osaaminen ovat kuitenkin perusta kaikelle tekemiselle. Kuluttajille tulee tarjota neuvontaa ja selkeitä ohjeistuksia liittyen remontteihin, jotta he tietävät, mitä tulee tehdä ja millaista osaamista tekeminen vaatii. Tästä syystä kokosin Kuningaskuluttajan ohjeistukseen vinkkejä, mistä (mieluiten maksutonta) apua on saatavilla. Asuntojen remontit ovat aiheena niin laaja, että olen tullut siihen tulokseen, että yhtä ainoa ja oikea ohjeistusteosta on mahdotonta toteuttaa – eikä se ole järkevääkään. Ennemminkin kuluttajia tulee neuvoa löytämään oikeanlaista ohjeistusta, sillä sellaista on tarjolla erittäin kattavasti, mutta tieto on hajanaista.

Asuttaessa taloyhtiössä kannattaa isännöitsijältä kysyä apua erityisesti lupa-asioihin, sillä hän tietää ne parhaiten juuri kyseisen kiinteistön kohdalla. Toinen puolueeton ja luotettava tietolähde on Rakennustieto-yhteisö, joka toimii tiedon tuottajana ja välittäjänä Suomessa ja tarjoaa tietoa rakentamisen kaikille osa-alueille. Heidän asiakas-

palvelustaan voi kysyä tarkentavia tietoja liittyen kaikkeen rakentamiseen. Myös kirjastoista löytyy paljon teoksia ohjeistamaan erilaisia remontteja tai niiden eri vaiheita. Rautakaupoissa on lähes poikkeuksetta neuvontapalveluita, joista voi kysyä apua moniin erilaisiin remontteihin liittyviin tilanteisiin. Viime kädessä kuluttajaneuvonasta saa sovitteluapua ja neuvontaa kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan välisiin riitatilanteisiin, mutta ideaalitalanne olisi, että tieto löydettäisiin ennaltaehkäisevästi ja näin ollen riitatilanteisiin ei tarvitsisi edes päätyä.

Suunnittelu remonttiprojektin tärkein vaihe

Suunnittelu on koko remontin aikataulussa ja budjetissa pysymisen kannalta tärkein vaihe – ja hyvin pitkälle muutenkin. Tietenkään pelkällä suunnittelulla ei remonttia voi toteuttaa, mutta se on äärimmäisen tärkeässä roolissa koko remontin onnistumisen kannalta. Kun suunnittelu on tehty huolellisesti, on koko remontin ajan helpompi pitää langat käsissä. Heti alusta alkaen kannattaa kaikki suunnitelmat, piirustukset ja dokumentit säilyttää sekä muodostaa niille oma remonttikansionsa. Kaikkien asiakirjojen ollessa yhdessä paikassa on sieltä helppo aina tarkistaa tarvittavat tiedot. Lisäksi asuntoa jälleenmyytäessä dokumentoidut remonttifaktat luovat lisäarvoa asunnolle. Erityisen tärkeää on säilyttää tarvittavat luvat, piirustukset, kuitit, sopimukset ja materiaalitiedot koodeineen, tuotenumeroineen, tavarantoimittajan yhteystietoineen sekä takuineen.

Remontti muodostuu kolmesta päävaiheesta, jotka ovat tarveselvitys, remonttisuunnitelma ja toteutus. Päävaiheet sisältävät monta alavaihetta, joista seuraavassa nostan kriittisimmät vaiheet esiin koko projektin onnistumisen kannalta.

Tarveselvityksessä kartoitetaan tarve ja tahtotila sekä etsitään erilaisia vaihtoehtoja niiden toteuttamiseen. On tärkeää miettiä asioita useasta näkökulmasta ja päätöksen teon jälkeen syventyä yksityiskohtiin, jotta osataan ottaa huomioon erilaiset asiat. Kun päätös on tehty, kannattaa heti selvittää vähintään alustavasti ilmoitusvelvollisuus sekä luvanvaraiset työt. Lupien saaminen voi kestää yllättävän kauan ja heti alussa on hyvä tietää, mihin remonttitoihin tarvitaan ammattilainen tekemään suori- te. Lupien saaminen on viivästyttänyt monien remonttiprojektien aloitusta. Lisäksi

ulkopuolista työvoimaa ei aina ole saatavilla heti ajateltuun aloitusajankohtaan, joten on hyvä aloittaa selvitystyöt hyvissä ajoin.

Toisessa vaiheessa, eli remonttisuunnitelmassa, mietitään, suunnitellaan ja kirjataan ylös koko remonttiprojekti (ks. kuvio 2). Tiedot kannattaa kirjoittaa ylös, sillä näin ne tulee varmasti mietittyä yksityiskohtaisesti, seuranta on helpompi toteuttaa ja tiedot on helpompi viestittää eteenpäin esimerkiksi lupia hakiessa tai tarjouspyyntöjä tehdessä. Yksi remonteissa esiintyvä ongelma on seurannan puute, jolloin mahdollisiin epämieluisiin muutoksiin ei osata reagoida ajoissa ja tämän johdosta esimerkiksi koko remontin aikataulu venyy tai budjetti ylittyy. Seuranta voidaan toteuttaa erilaisten mittareiden avulla ja remontin seuranta on kätevää toteuttaa toteutusmallin avulla. Tämä tarkoittaa sitä, että remontista muodostetaan prosessikaavion avulla toteutusmalli, jonka voi toteuttaa käytännössä lyijykynällä paperille tai tietokoneella esimerkiksi Excel-ohjelman avulla.

Malliin kirjataan remontin vaiheet ja yksityiskohtaisesti niiden vaatimat toimenpiteet, tekniset välineet ja ennakkotyöt. Kyseisiä tietoja tarkennetaan resurssierittelyllä eri asioiden pikkuhiljaa selvittyä, eli malliin lisätään jokaisesta vaiheesta erikseen kustannukset, kesto, aloitus- ja päätösjankohta, työryhmä, vastuuhenkilö, laitteet, materiaalit ja lupa-asiat. Remontin alettua seuranta voidaan toteuttaa mallia seuraten, että toteutuuko jokaisessa vaiheessa suunnitellut asiat oikein. Kun projektissa on mukana paljon osallisia, on tärkeää tehdä kaikille selväksi roolitus, päätöksentekooikeus ja viestintätavat, jolloin turhia epäselvyyksiä ei synny keskinäisestä tietämättömyydestä.

Aikataulun venyminen on yksi yleisimmistä ongelmista remonteissa. Eniten aikataulutukseen voi vaikuttaa etukäteen suunnittelemalla eri vaiheiden ajoitukset sopimaan yhteen, laskemalla vaiheiden tarvitseman ajan yksityiskohtaisesti sekä lisäämällä suunnitelmaan vielä joustonvaraa. Huolellisimmallakaan suunnittelulla ei aina voi välttyä aikataulumuutoksilta ja aikaa voi kulua suunniteltua enemmän, joten aikataulutusta ei kannata tehdä liian tiukaksi. Yksi hyvä keino on muodostaa jana-aikataulumalli, johon merkitään jokainen vaihe omalle rivilleen ja sen ajankohta oi-

keiden päivämäärien kohdalle. Kun kaikki vaiheet on laitettu aikatauluun, voidaan tarkistaa, onko päällekkäisyyksiä sellaisilla vaiheilla, joita ei voida toteuttaa samanaikaisesti. Näin ollen epäkohdat päästään muuttamaan jo ennen käytäntöön siirtymistä.

Myös budjetin ylittyminen on tyypillinen ongelma remonteissa, mihin pystytään vaikuttamaan paljon huolellisella suunnittelulla. Kustannusarvion voi laskea toteutusmallin avulla laskien jokaisen vaiheen eri resurssien vaatiman kustannuksen ja merkitsemällä nämä omaan tiedostoonsa. Kotitalousvähennys kannattaa ehdottomasti hyödyntää, jos käyttää ulkopuolista työvoimaa. Kun kaikki resurssit on laskettu yhteen, saadaan loppusumma kustannusarviolle, jota pitää peilata omaan maksukykyyn. Maksusuorituksille tulee miettiä etukäteen rahoitussuunnitelma, jotta kaikki maksut saadaan maksettua. Joustonvara tulee jättää budjetin laskemiseen, mitä neuvotaan myös aikataulun suhteen, eli älä laske budjettia liian tiukalle, vaan jätä joustonvaraa. Turvallisinta on sopia, että laskut maksetaan vasta kun sovittu työ on tehty ja hyväksytty. Viimeiseksi remonttisuunnitelmassa tulee käydä läpi vielä mahdolliset riskitekijät, jotka voivat mahdollisesti hankaloittaa remonttiprojektin etenemistä. Riskien listaamisen jälkeen tulee miettiä vielä toimenpiteet, miten riskeihin varaudutaan.

Ennen remontin toteutukseen siirtymistä tulee suunnitelma käydä vaihe vaiheelta läpi ja täydentää vielä toteutusmallia sekä muita yksityiskohtia varmistuneiden tietojen pohjalta. Remonttisuunnitelman voi tarkistuttaa remonttisuunnittelun asiantuntijalla ja näin ollen saada varmistuksen suunnitelman järkevyydestä. Ammattisuunnittelijat laskuttavat yleensä tuntiveloituksella, joten tarkastus ei tule kovinkaan kalliiksi. Silti edelleen rakennuttamis- ja työnjohtotehtävissä pyritään säästämään, vaikka ne ovat aikataulussa ja budjetissa pysymisen kannalta kriittisimmät ja eniten riskejä sisältävät vaiheet.

Valmiin suunnitelman pohjalta toteutus on paljon helpompaa suorittaa kuin ilman sitä. Toteutuksen aikana on tärkeää suorittaa seuranta vähintään aikataulun, kustannusten sekä työn laadun suhteen. Remontin valmistuttua lopettamisvaiheessa

tulee käydä kaikki työt lävitse ja kirjata mahdolliset puutteet heti ylös sekä hoitaa niiden korjaaminen. Remonttikansio kannattaa viimeistellä siistiksi kokonaisuudeksi, jotta siihen on miellyttävämpi palata myöhemmin.

Huolellisen viestinnän avulla sujuvampaan remontiin

Remontissa syntyy helposti ongelmia, jos kaikki osapuolet eivät ole selvillä vastuista, aikatauluista tai yleisistä toimintatavoista. Usein ongelmia syntyy urakoiden rajakohdissa, mihin toinen lopettaa ja mistä toisen tulisi jatkaa. Lisäksi turhia erimielisyyksiä voi syntyä naapureiden, isännöitsijän tai taloyhtiön kanssa, jos heille ei ole viestitetty remontista. Nämä kaikki epäselvyydet on vältettävissä ennakoimisella ja huolellisella viestinnällä.

Asunto-osakeyhtiössä asunnon omistajalla ei ole oikeutta tehdä laajoja muutoksia omassa huoneistossaan, sillä taloyhtiö omistaa rakennuksensa kokonaan ja yhtiön osakas omistaa pelkästään yhtiön osakkeet, jotka antavat hänelle hallintaoikeuden tiettyyn huoneistoon. Lupien hankinnassa on oleellisinta tehdä asiakirjat selkeiksi ja toimittaa ne taloyhtiön hallitukselle hyvissä ajoin, jotta luvankäsittely ei viivästyttäisi remontin aloitusajankohtaa. Lisäksi on kohteliasta ja reilua ilmoittaa naapureille esimerkiksi porraskäytävän ilmoitustaululla remontin ajankohdasta ja remontoijan yhteystiedoista, jotta naapurisi tietävät syyn mahdollisiin meluhaittoihin ja voivat olla tarvittaessa yhteydessä. Itse remonttiprojektin sujuvan etenemisen kannalta oleellista on, että kaikki projektissa mukana olevat tahot ovat selvillä aikataulutuksista, omista työtehtävistä sekä toisista mukana olevista tahoista. Hyvä keino hoitaa remonttiprojektin sisäistä viestintää on laittaa kohteen seinälle toimintamalli, jossa on näkyvillä koko projekti ja tämän lisäksi samaan paikkaan kannattaa lisätä toimijoiden yhteystiedot sekä mahdollisuus kirjoittaa viestejä tuleville projektin osallisille.

Kirjallinen sopimus tulee tehdä aina ulkopuolisen remontin tekijän kanssa

Kiistat kuluttajan ja ulkopuolisen remontin tekijän kanssa johtuvat erimielisyyksistä, jonka olisi voinut välttää kirjallisen sopimuksen tekemällä. Kunkin osaurakoitsijan kanssa tulee tehdä sopimus aina kirjallisesti kahtena kappaleena, joista toinen jää todisteeksi remontin teettäjälle ja toinen remontin tekijälle. Jos kirjallista sopimusta

ei tehdä, ei aina ymmärretä sopia etukäteen kaikista sopimukseen liittyvistä seikoista ja kaikista pahinta sopimuksen puuttumisessa on todisteiden uupuminen.

Toinen tärkeä asia on käyttää ulkopuolista työvoimaa, joka hoitaa yhteiskunnalliset velvoitteensa, eli maksaa työstä verot. Pimeä työvoima ja työn keho laatu nimittäin kulkevat yhdessä usein sekä lisäksi harmaan talouden tukeminen on laissa kiellettyä. Kaikista selkeintä on valita elinkeinoharjoittaja tekemään työtä, sillä kuluttajansuojalain säännökset koskevat vain kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan välisiä sopimuksia. Elinkeinoharjoittajat, eli y-tunnuksen omaavat tekijät näkee yritys- ja yhteisötietojärjestelmän tietopalvelusta veloitusetta. Oikeaa urakoitsijaa etsittäessä kannattaa muutamalle potentiaaliselle ehdokkaalle tehdä tarjouspyynnöt, joiden avulla on helpompi löytää juuri itselle sopiva tekijä.

Olellisimmat muut ongelmakohdat

Toki remonttiprojekteihin liittyy edellä mainittujen pääteemojen lisäksi lukuisia muitakin riskitekijöitä. Olen nostanut olellisimmat ohjeistukset vielä aiempien ohjeiden tueksi tuloksiin, joilla on näiden ongelmien lisäksi eniten merkitystä remontin onnistumisen kannalta.

Kaikki remonttiin liittyvät laite- ja materiaalihankinnat tulee suunnitella jo valmisteluvaiheessa ja hankinnoissa muutenkin tulee olla tarkkana. Ensiarvoisen tärkeää on, että hankinnat ovat oikeanlaiset ja ne ovat paikalla oikeaan aikaan. Hankintoja suunniteltaessa tulee ottaa huomioon ainakin laatu, määrä, hinta ja toimitusaika. Hankintojen puuttuessa paikalta tai niiden ollessa vääränlaiset koko projekti vaikeutuu ja tämä kaikki on estettävissä hyvällä ennakoinnilla. Tärkeää kaikissa käytettävissä materiaaleissa on pyrkiä käyttämään mahdollisimman ympäristöystävällisiä ja vastuullisesti valmistettuja tuotteita. Yhtä tärkeää vastuullisten hankintojen lisäksi on ylijäämien asianmukainen huolehtiminen.

Muutenkin läpi remontin on tavoiteltava mahdollisimman vastuullista toimintaa myös sosiaalisen ja taloudellisen vastuun näkökulmista. Olellista on huolehtia kaikkien osallisten hyvinvoinnista ja remontissa ne ovat pääosin työturvallisuutta, vakuu-

tuksista huolehtimista, urakoitsijoiden hyvää kohtelua, naapureiden huomiointia ja lupa-asioiden selkeää sekä asiallista hoitamista. Taloudellista vastuuta toteutetaan huolehtimalla maksukyvyistä, että kustannukset ja rahoitus täsmäävät sekä käyttämällä vain yhteiskuntavelvoitteet hoitavia urakoitsijoita sekä yhteistyötahoja.

On olemassa lakeja ja säädöksiä määrittelemässä, mihin töihin tarvitaan ammattilainen tekemään työ. Ammattilainen tarvitaan tekemään ainakin vesijohto- ja kiinteät sähkötyöt, mutta näiden lisäksi suositellaan teettämään myös viemärien muutokset ja kaakeloinnit kosteuseristyksineen ammattilaisella. Lisäksi vähänkään epäselvissä sähköasioissa kannattaa keskustella sähkömiehen kanssa.

Luvanvaraiset korjaustyöt voidaan karkeasti neuvota kuluttajalle niin, että asunnon omistaja saa ilman erillistä lupaa suorittaa kevyet remontit, kuten tapetoinnin, maalauksen tai kaappien ovien vaihdon. Poikkeuksena pintaremonteissa on lattiamateriaalin vaihto, sillä muutos voi vaikuttaa askeläänieristykseen ja sitä kautta vaikuttaa naapureihin. Tilamuutokset, kantaviin rakenteisiin kajoaminen, märkätiloihin eli wc-, pesu- ja saunatiloihin kohdistuvat korjaustyöt edellyttävät luvan asunto-osakeyhtiöltä ja joissakin tapauksissa myös rakennusvalvontaviranomaisilta. Julkisivut, ikkunat ja parvekkeiden kaiteet kuuluvat taloyhtiön hoitoon eikä niille saa itsenäisesti tehdä mitään.

8 POHDINTA

Tieteen yksi tärkeimmistä tehtävistä on kehittää yhteiskuntaa ja viedä sitä eteenpäin kohti parempaa, kiteyttää Kananen. Ilmiöön liittyy jokin ongelma, ja ongelmia ratkaisemalla yhteiskunta kehittyy. Asettamalla kysymykset oikein ja saamalla niihin vastaukset ongelma voidaan ratkaista. (Kananen 2010, 18–19.) Asuntojen remontointi on nyt hyvin paljon esillä, ja se on lukuisten ihmisten kiinnostuksen kohde. Korjauslähtöisten motiivien lisäksi asuntoja remontoidaan nyt enemmän kuin koskaan visuaalisista syistä. Asuntojen merkitys ihmisille on muuttunut enemmän pelkästä olinpaikasta oman minuuden jatkeeksi, ja omaa kotia halutaan personalisoida. Ilmiöön liit-

tyy ongelma, sillä ongelmat remonteissa ovat joka vuosi kuluttajaneuvontaan tulevien valitusten kolmen kärjessä. Aihe tuntui erittäin laajalta kokonaisuudelta, mutta halusin tarttua haasteeseen, sillä uskoin mahdollisuuksiini vaikuttaa remontoinnin ongelmiin.

Tämän opinnäytetyön tavoitteeksi ja tarkoitukseksi asetin asuntojen remonttiprojektien yleisimpien ongelmien esiin nostamisen ja ratkaisut, joilla nämä ongelmat pysyttäisiin ehkäisemään. Kolmas päätavoite oli kuluttajien mahdollisimman hyvä tavoitettavuus, jolloin kuluttajat olisivat tietoisempia asuntojen remontteihin liittyvistä ongelmista ja mahdollisuuksista ehkäistä niitä. Yleisimpiin ongelmiin asuntojen remonteissa löysin kuusi pääteemaa, jotka ovat: tiedon puute tai osaamattomuus, kustannusten ylittyminen kustannusarviosta, aikataulun venyminen, seurannan puute, viestintä sekä kiista kuluttajan ja remonttiyrityksen välillä.

Yksinkertaisimmillaan vastaus edellä mainittujen ongelmien ehkäisemiseksi on huolellinen suunnittelu ja työn toteutus suunnitelman mukaisesti. Kaikki remontointiin ja projektitoimintaan liittyvä kirjallisuus neuvoo keskittymään eniten suunnitteluun, sillä suunnitteleamalla osataan ennakoida mahdollisimman hyvin tulevat vaiheet ja tapahtumat sekä niiden vaatimiin toimenpiteisiin voidaan valmistautua jo etukäteen. Tulos ei ole sinänsä yllättävä, mutta yllättävää on, mitä kaikkea suunnittelussa kuluttajan tulee osata ottaa huomioon.

Kokosin sisällönanalyysin kautta remonttiprojektien kriittisimmät vaiheet ylös tuloksiin, jossa kävin yksitellen ongelmat läpi sekä esittelin niissä auttavat ennaltaehkäisevät toimenpiteet. Remonttisuunnittelun tueksi muodostin projekti- ja remonttikirjallisuutta soveltaen käytännön työkaluja, jotka helpottavat muun muassa suunnittelua ja remontin seurantaa. Pääteemojen lisäksi nostin esiin olennaisimmat muut ongelmakohdat remonteissa, joilla on eniten merkitystä remontin onnistumisen kannalta ja nämä ovat: laite- ja materiaalihankinnat, vastuullinen remonttitoiminta, ammattilaisen vaatimat työt ja luvanvaraiset työt.

Mielestäni onnistuin hyvin löytämään ongelmakohdat, pohtimaan niihin johtavia syitä ja niiden pohjalta muodostamaan ohjeistukset ennaltaehkäisevään toimintaan.

Näin koen onnistuneeni löytämään vastaukset tutkimuskysymyksiin. Kehittämistointani avulla uudelleen muokkasin jo olemassa olevaa tietoa uuteen muotoon, enkä niinkään hakenutkaan mitään mullistavaa uutta tietoa.

Toimeksiantajanani toimiva Kuningaskuluttaja tukee kuluttajien tavoittamistavoitetta, sillä he saavuttavat viikossa pelkästään jo päälähetyksellään keskimäärin lähes 10 prosenttia 10 vuotta täyttäneistä suomalaisista ihmisistä. Päälähetysten lisäksi heidän viikoittaiset jutut on nähtävissä uusintalähetystenä, netti tv:ssä, Facebookissa ja internet-sivustolla. Tarkkaa määrää on mahdotonta sanoa ohjeistukseni ydinsanomien saavuttavista kuluttajista, mutta koen levikin olevan hyvä opinnäytetyölleni. 10 prosentin ulkopuolelle jää vielä 90 prosenttia suomalaisista kuluttajista ja mahdollisista remontoijista, mutta tv-lähetysten lisäksi ohjeistus jää ainakin toistaiseksi pysyvästi internetiin. Heillä on mahdollisuus löytää ohjeistus etsiessään tietoa internetistä esimerkiksi hakukoneiden kautta.

Toki aihetta pohtiessa herää kysymys, saavutetaanko työllä lopulta kuitenkin kaikkia kohderyhmäläisiä ja päätelmäni on, että heitä ei valitettavasti tavoiteta. Oletan, että järjestelmälliset ihmiset, jotka haluavat suorittaa remonttinsa onnistuneesti myös tutkivat aihetta, ottavat selvää asioista ja suunnittelevat työn huolellisesti. Kaikki ihmiset eivät kuitenkaan ole samanlaisia, eivätkä kykene tai halua kyetä suunnitelmalliseen toimintaan, jolloin he tuskin etsivätäkään ohjeistuksia niin tarkasti suunnittelun tueksi. Tähän ristiriitaan hyvä ratkaisu on ulkopuolisen suunnittelijan palvelut. Jos kuluttaja ei kuitenkaan halua käyttää ulkopuolista suunnittelua, niin tämän ongelman ratkaiseminen on yksi mahdollinen jatkotutkimusaihe.

Yksi haaste työn onnistumisen kannalta oli se, mitä uutuusarvoa työni tuo jo paljon olemassa olevaan tietomäärään. Kirjallinen ohjeistukseni erottautuu muista ohjeistuksista käytännön työkaluilla remonttiprojektin hallinnassa, tiiviydellään ja nimenomaan konkreettisella ohjeistusotteella. Esimerkiksi Kuluttajavirasto on koonnut hyvin ohjeita, mitä onnistunut remontti vaatii ja käyttääkin remonttiosion pääotsikkona *Remontti onnistuu huolellisella suunnittelulla ja kirjallisella sopimuksella*. Mutta kuluttaja ei näistä ohjeista ole saanut tietoa, miten se remontti käytännössä suunnitel-

laan. Olen siksi pyrkinyt ottamaan mahdollisimman käytännönläheisen otteen ja onnistunut koostamaan remonttiprojektin hallinnan ydinasiat yhteen paikkaan.

Tuotokseni käytettävyyden pyrin saamaan mahdollisimman hyväksi tutustumalla ohjeistuksen tekemisen teoriaan ja mitä erilaisia ominaisuuksia verkkotekstin tuottaminen edellyttää. Tärkeimpänä osatekijän käytettävyyden ja luettavuuden kannalta koen ohjeistukseni tekstin napakkuuden ja selkeyden sekä sen sisältämien monien linkkien tarjoaman lisätiedon. Ohjeistus oli mielestäni parempi tuottaa sähköisenä kuin paperiversiona, sillä nykyaikana tietoa etsitään internetistä ja se on myös tarvittaessa mahdollista tulostaa. Ohjeistuksen olisi voinut toteuttaa lisäksi myös videoinnin avulla, sillä kuluttajille olisi hyvä tarjota tekstiversion ohella myös visuaalisempaa ohjeistusta. Tähän eivät resurssini riittäneet, mutta tässä on myös yksi hyvä jatkokehityksaihe. Tiedän kuitenkin, että Kuningaskuluttajan tv-ohjelmassa remonttiaihetta tuodaan esille myös visuaalisia keinoja hyödyntäen, joten osittain tämä ajatus toteutuu.

Aiheen rajaaminen ja menetelmän valinta

Aiheen rajaaminen oli haasteellista ja minulla työn tarkka aihe on muuttunutkin opinnäytetyön aikana. Aluksi ajatuksena oli selvittää kuluttajien mahdollisuuksia nostaa asunnon arvoa remontoimalla. Lähdekirjallisuuteen tutustuessani havaitsin, että remontit ovatkin aiheena yllättävän laaja alue ja samalla näin Kuluttajaviraston sivustolla tiedotteen remonttien aiheuttamista yhteydenotoista Kuluttajaneuvontaan. Koin tämän niin ajankohtaiseksi ongelmaksi, joten muutin lähestymistapaani remonteihin ja samalla koko työni aiheita. En siltikään aluksi pystynyt enkä halunnut yrittää rajata liikaa aiheita, vaan syvennyin ensiksi olemassa olevaan tietopohjaan ja sen kautta osasin tarkentaa aiheita ja täsmentää lopulliset tutkimuskysymykset. Olen ollut tyytyväinen aiheerajaukseen, sillä se on tuonut vastauksia juuri olemassa olevaan ongelmaan.

Lisäksi aiheerajauksessa pois karsiutunut teknisen puolen näkökulma remonteihin oli hyvä päätös, sillä muuten työni olisi levinnyt liikaa. Remonttien teknisestä toteutuksesta on olemassa paljon hyviä teoksia ja ohjeita internetissä. Jatkokehittämistoime-

na voisi koota näistä teknisen toteutuksen ohjeista jonkunlaisen listauksen tai internet-sovelluksen, jossa olisi aiheittain koottuna ohjeistusten tietoja ja mistä nämä ovat helpoiten saatavilla.

Tutkimusongelman päädyin ratkaisemaan kirjallisen aineiston ja keräämieni tutkimateriaalien avulla, joiden analysointiin valitsin sisällönanalyysi-menetelmän. Menetelmään päädyin, sillä asunnoista ja niiden remonteista on olemassa niin valtavasti uutta ja ajankohtaista tietoa, joten koin pystyväni ratkaisemaan ongelman näinkin. Menetelmävalintaan olen ollut tyytyväinen läpi prosessin. Päätöksen avulla käytin paljon omia resurssejani tietopohjaan syventymiseen, mitä en uskoisi tehneeni näin syvästi, jos olisin valinnut teorian tueksi esimerkiksi teemahaastattelut. Tutustuttuani lukuisiin dokumentteihin, oli sieltä selkeämpää poimia oleellisia tietoja ylös ja verrata niitä myös keskenään. Sisällönanalyysin avulla tiivistin näistä tiedoista vielä lopulliset tulokset ja ne kuvaavat hyvin olemassa olevan kirjallisuuden ydinsanomaa.

Yllättävää oli huomata, miten yksimielistä alan kirjallisuus on ja ristiriitoja niiden välillä on minimaalisen vähän. Eniten erimielisyyksiä löytyi siitä, viekö työvoima vai materiaalit enemmän kustannuksia remontin aikana. Tähänkin löytyy luonnollinen selitys siitä, että remontit ovat yksilöllisiä tapauksia ja kustannusten määrään vaikuttaa esimerkiksi työn teettäjän oma remontoitkokemuksensa.

Menetelmänä sisällönanalyysi toimi hyvin tämän kaltaisessa työssä, kun tietoa on paljon olemassa ja tavoitteena on tiivistää sekä uudelleen muokata sen ydinsanomaa. Menetelmää voi soveltaa muihinkin vastaavanlaisiin aihealueisiin ja tarkoituksiin, mutta tämän menetelmän avulla ei löydetä mitään täysin uutta tutkimustietoa. Mutta toki jo olemassa olevia tietoja yhdistelemällä ja niistä johtopäätöksiä tekemällä voidaan löytää uutta tärkeää tietoa. Kananen (2010, 21) kertooikin tieteen lähtökohdaksi sen, että vanhan päälle rakennetaan uutta, jota kutsutaan tiedon kumuloidumiseksi.

Luotettavuus ja eettisyys

Luotettavuutta voidaan lisätä monilla yksinkertaisilla asioilla, neuvoo Kananen. Luotettavuus liittyy prosessin eri vaiheisiin, joten aineiston keruun sekä analyysin luotettavuus tulee huomioida jo suunnitteluvaiheessa. Dokumentaatio on yksi tärkeimmistä asioista, mikä luo työlle uskottavuutta. Kaikki ratkaisut ja valinnat tutkimuksen eri vaiheissa tulee perustella. Jälkeenpäin asioiden muistaminen tai muistiin palauttaminen on lähes mahdotonta. Lisäksi menetelmiin tulee perehtyä etukäteen, jotta tiedettäisiin menetelmien soveltuvuus erilaisiin tutkimusilmiöihin. (Kananen 2010, 69.)

Opinnäytetyöprosessini alkuvaiheissa luin onnekseni Jorma Kanasen teoksen *Opinnäytetyön kirjoittamisen käytännön opas*. Sieltä nousi esiin lukuisia asioita, joita en olisi ymmärtänyt ajatella niin laajasti tai oma-aloitteisesti jo työn suunnitteluvaiheessa. Käytännössä toimin niin, että kaikki tärkeät ohjeistukset kirjoitin ylös alustavaan opinnäytetyön runkoon, jotta osaisin huomioida oikeat asiat oikeissa kohdissa. Samalla tyylillä aloin pitää opinnäytetyöpäiväkirjaa, eli kirjoitin aina silloiseen opinnäytetyöversioon ajatuksia, muistettavia asioita ja perusteluitani päivämäärineen ylös. Tämä dokumentaatio on helpottanut huomattavasti etenkin menetelmäkuvaus-, johdanto- ja pohdintalukujen kirjoittamista sekä luonut luotettavuutta koko työlleni.

Lähtökohtaisesti pyrin syventymään ja esittelemään asuntojen remontti-ilmiötä mahdollisimman hyvin, jotta pystyin perustelemaan käytettyjen tiedonkeruu- ja tiedonanalysointimenetelmien sopivuutta tilanteeseen. Tämän lisäksi ilmiön huolellisesta kuvaamisesta on ollut se hyöty, että tutkimustuloksia voidaan olettaa soveltavan vastaavanlaisiin toisiinkin tilanteisiin. (Kananen 2010, 29.)

Laadullisen tutkimuksen luotettavuuskriteereistä ei olla kovinkaan yksimielisiä ja oman työni ollessa toiminnallinen opinnäytetyö, en suoraan voi peilata työni luotettavuutta laadullisen tutkimuksen kriteereihin. Luotettavuuden ensi askeleeksi Kananen (2010, 124) lukee asioiden tiedostamisen, ymmärtämisen ja omaksumisen. Siksi syvennyin pääosin laadullisen tutkimuksen luotettavuuskriteereihin ja sovelsin niitä omaan työhöni.

Kanasen (2010, 124–125) teoksessa Mäkelä (1990, 48) ehdottaa laadullisen työn arviointiperusteiksi aineiston riittävyyden, analyysin kattavuuden, analyysin arvioitavuuden ja toistettavuuden. Lisäksi hän esittää kriteereiksi aineiston merkittävyyden ja yhteiskunnallista tai kulturellista paikkaa.

Olen käyttänyt paljon suomenkielistä lähdekirjallisuutta, sillä monet asuntoihin liittyvät ohjeet ja säädökset sovelletaan maakohtaisesti. Lisäksi olen hakenut perspektiiviä asumisen tämän hetken tilanteeseen ja projektiosaamiseen myös ulkomaalaisesta lähdekirjallisuudesta. Aineistoa minulla on mielestäni riittävästi, sillä loppuvaiheessa uusiin aineistoihin syventyessäni samat asiat alkoivat toistaa edellistä, joten kyseessä oli *aineiston saturaatio*. Olen pyrkinyt panostamaan lisäksi lähteiden laatuun ja pyrkinyt mahdollisuuksien mukaan suosimaan alkuperäisiä julkaisuja. Esimerkiksi yhdessä tapauksessa jouduin käyttämään toissijaista lähdetä, sillä haastattelun sisältö oli esitetty kirjassa ja koin haastattelun uudelleen suorittamisen turhaksi työksi. Opin näytetyössä näkyvien lähteiden lisäksi olen käyttänyt paljon oheiskirjallisuutta, johon en ole työssäni viitannut, mutta ne ovat ohjanneet esimerkiksi työni suuntaa. Airaksinen & Vilka (2003, 123) kehottavat osoittamaan tekstissä täsmällisesti, mikä on esittämän tiedon varmuuden aste. Tätä olen myös toteuttanut työn alusta saakka ja varmuuden astetta olen mukaillut esimerkiksi erilaisin verbein.

Kehittämistyöni toistettaessa uudelleen, siitä saataisiin pääosin samat tulokset. Mutta juuri minun löytämiini tuloksiin vaikuttaa minun oma tyylini tulkita asioita, sillä tulokset olen itse nostanut olemassa olevista lähteistä. Osa tulkinnoista voisi muuttua tulkitsijankin vaihtuessa, mutta pääosin uskon tulosten olevan silti hyvin pitkälti samoja, sillä kirjallisuudessa ollaan niin yksimielisiä remonttikäytännöistä. Lisäksi olen pyrkinyt kaikin keinoin olla vääristelemättä päätelmiä ja nostamaan esiin vain ja ainoastaan faktoja. Tätä olen toteuttanut unohtamalla kaikki omat asenteeni ja näkemykseni remontoimista kohtaan. Etenkin työn aluksi huomasin kirjoittamiseen vaikuttavan ennakoajatukseni ja pyyhin tekstin pois aloittaen sen uusiksi niin sanotulla viileällä otteella. (Kananen 2008, 122.) Aluksi ajattelin tarkistuttaa työn vielä jollakin alan asiantuntijalla, mutta lopulta en kokenut sen olevan pakollista. Olen

työssä käyttänyt vain relevantteja lähteitä ja tuonut ne esiin vääristelemättä, joten tiedon oikeellisuus on varmistettu niiden avulla.

Läpi työn olen saanut ohjausta opinnäytetyön ohjaajalta ja sen avulla olen muokannut työstä entistä paremman. Samoin toimeksiantaja on antanut palautetta ja ohjeistusta prosessin aikana, joten olen saanut hyvin ulkopuolista tukea työhöni. Nämä teot lisäävät työn luotettavuutta, sillä olen saanut uusia näkökulmia ja ajatuksia läpi prosessin, enkä ole täysin sokeutunut työlle vain yksin puurtaessa. Lopputuotoksen muotoilemisessa on auttanut journalistiikan opiskelija ja toimittaja Heli Kiukkonen.

Noudatettaessa valinnoissa tieteellisiä menetelmiä niin tiedonkeruu- kuin analyysisessä on lopputulos eettisesti kestäväällä pohjalla. Tutkimusaiheen valinnassa pitää kiinnittää huomiota tulosten hyödynnettävyyteen, että niillä olisi merkitystä yhteiskunnan hyvinvoinnin ja kehittymisen kannalta. Lisäksi lainaamisessa pitää rehellisesti tuoda se julki, jottei syyllisty plagiointiin. (Kananen 2008, 133–135.)

Työn alusta asti olen kirjoittanut kaikki lähdeviittaukset sivunumeroineen ylös tekstiin, joten epäselvyyksiä toisten lainaamisessa minulla ei ole ollut. Olen ollut tarkka siinä, että tuon omat ajatukseni selkeästi esille omina ajatuksina, ettei oma tekstini sekoitu liikaa lähdeviittauksiin. Mielestäni olen onnistunut valitsemaan työni aiheen hyvin merkityksellisyyden näkökulmasta ja se on eettisesti ajateltuna tärkeää. Lisäksi olen noudattanut läpi prosessin Jyväskylän ammattikorkeakoulun eettisiä periaatteita, joista tärkeimmiksi olen kokenut: kehittymiseni oman ammattialani asiantuntijatehtäviin, työskentelytapojeni rehellisyyden ja asiallisuuden sekä muiden opiskelijoiden oppimisen tukemisen. Olen koonnut ylös läpi opinnäytetyöprosessini vinkkejä, mitkä ovat olleet hyviä toimintatapoja ja mitkä eivät. Esittelin nämä vinkit toisille opiskelijoille opinnäytetyöseminaarissa valmiin työn esittelyn ohessa ja sain siitä erinomaista palautetta. (Jyväskylän ammattikorkeakoulun eettiset periaatteet 2010.)

Opinnäytetyöprosessin onnistuneisuus

Koko opinnäytetyöprosessi on sujunut pääosin erittäin hyvin. Koen huolellisella opinnäytetyösuunnitelmalla ja sen sisältämällä kirjallisella aikataulutuksella olleen paljon merkitystä prosessin sujuvuuden kannalta. Aikataulutuksen tein Microsoft Excel -ohjelmalla, johon asetin jokaiselle viikolle välitavoitteet työni etenemisen varmistamiseksi. Taulukkomuodossa ollut aikataulutus on toiminut erinomaisesti, sillä olen muuttanut kahdesti työn palauttamiskuukautta ja uudet päivämäärät on ollut helppo mukauttaa jo olemassa oleviin tavoitteisiin.

Olen työstänyt opinnäytetyötä puolen vuoden ajan ja edennyt sopivan väljällä aikataululla, joten työ ei ole sinänsä aiheuttanut kiireen vuoksi lainkaan painetta. Yhteistyö ohjaajan kanssa on onnistunut myös täysin moitteitta ja ohjaukset ovat olleet antoisia työn laadun sekä opinnäytetyöprosessin näkökulmista. Yksi suuri helpottava osatekijä on ollut etukäteen Microsoft Wordiin tehdyllä opinnäytetyöraporttimallilla, jonka avulla kaikki asetukset ovat olleet valmiina ja minä olen voinut keskittyä vain tekstin tuottamiseen.

Haastavimmaksi olen kokenut aihealueen laajuuden ja välillä on ollut epävarma olo siitä, että pystynkö löytämään kaikista oleellisimmat asiat työhöni ylös ja soveltamaan niitä vielä keskenään. Lopullisten tutkimuskysymysten muodostuttua oli varmempi olo jatkaa prosessia, sillä pystyin peilaamaan kaikkea tietoa aina kysymyksiin ja tavoitteisiin. Työni aikana olen oppinut paljon lisää projektiosaamisesta, sillä tutustuttuani useampaan projektikirjaan ja soveltamalla tietoja yhteen remontin kanssa, olen sisäistänyt projektin tarkemmin.

Koen olevani entistä valmiimpi suorittamaan työelämässä kehittämissuoritteita ja kuluttajan ohjausta sekä lähes täysin uutena osa-alueena olen oppinut verkkotekstin tuottamistaitoja. Lisäksi opinnäytetyöprosessin aikana olen oppinut miten paljon vastaavanlainen kehittämissuorite vaatii, hallitsemaan isoa kokonaisuutta ja oppinut siehtämään paremmin epävarmuuden tunnetta. Olen ollut tyytyväinen siihen, että opintojeni aikana oppimiani uusia taitoja olen pystynyt soveltamaan tähän työhön. Erityisen tyytyväinen olen ollut prosessikaavion soveltamisesta remontin toteutusmalliin

ja vastuullisuusteemaan syventymisestä. Raportointi ja muutenkin kieliasu on asiantyylistä, mutta monessa kohtaa myös ohjeistavaa. Mielestäni se kuitenkin sopii hyvin työn teemaan. Olen pyrkinyt olemaan johdonmukainen läpi työn ja onnistunut siinä mielestäni hyvin. Vielä on kehittämisen varaa kriittisemmän ja pohtivan otteen paremmassa saavuttamisessa, jotta tekstissä pääsisi vielä syvemmälle.

Etenemisjärjestys on osoittautunut toimivaksi. Teoriaosuuden jälkeen tulokset ovat nousseet jo osittain automaattisesti esiin ja aineistoa on ollut helpompi analysoida, kun on olemassa kokonaiskuva aiheesta. Tulosten pohjalta lopputuotos on ollut loogista ja selkeää muodostaa. Minun olisi kannattanut testauttaa uusia suunnittelun työkaluja remonttia suunnittelevilla kuluttajilla ja palautteen kautta kehittää niistä vielä toimivampia. Tämän vaiheen jouduin kuitenkin jättämään pois resurssien takia, mutta se on hyvä jatkotutkimusaihe.

Kaiken kaikkiaan olen huomannut nauttivani suuren kokonaisuuden hallitsemisesta, itsenäisestä työskentelemisestä ja muutenkin koko työn tekemisestä. On ollut palkitsevaa, miten monet taidot ovat kehittyneet prosessin aikana ja koulutuksen aikana opitut useammat asiat ovat jatkojalostuneet.

LÄHTEET

Airaksinen, H. & Vilka, T. 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö. Helsinki: Tammi.

Alijoki, V. 2013. Ohjeita remonttijuttuun. Sähköpostiviestit 5.2.2013 ja 5.3.2013. Vastanottaja H. Mutikainen.

Allon, F. 2008. Renovation nation. Our obsession with home. Sydney: New South.

Anttila, P. & Jyränki, R. 2000. Talo matkalla eilisestä huomiseen. Hamina: AKATIIMI.

Asumismuodot. 2013. Julkishallinnon ohjeistuksia kansalaisille. Viitattu 21.1.2013. [Http://www.suomi.fi](http://www.suomi.fi), palvelut aiheittain, asuminen ja rakentaminen, asunnon hankinta, asumismuodot.

Asuntokunnat ja asuinolot 2011. Verkkajulkaisu Tilastokeskuksen sivustolla. Viitattu 19.1.2013. [Http://www.stat.fi](http://www.stat.fi), tilastot, asuminen, asunnot ja asuinolot, 2011, yleiskatsaus.

Aura, S., Horelli, L. & Korpela, K. 1997. Ympäristöpsykologian perusteet. Porvoo: WSOY.

Ekonen, M., Pyykkönen, R., Timonen, J., Teriö, J. & Törn, A. 2010. Askeleita vastuullisuuteen. Esimerkkejä vastuullisen liiketoiminnan kehittämisestä pk-yrityksissä. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja.

Eriksson, G. & Näsström, J. 2006. Remontoi asuntosi. Joka kodin remonttiopas omakotitalosta kerrostaloon. 1. Helsinki: Alfamer Kustannus.

Jalava, U. & Keinonen, K. 2008. Projektin suunnittelu. Tie tuloksiin. <http://www.jamk.fi/kirjasto>, Nelli-portaasi, Anni-aineistopalvelin.

Juntto, A. 2010. Asumisen unelmat ja arki: suomalainen asuminen muutoksessa. Helsinki: Gaudeamus.

Jyrkiäinen, T. 2012. Onnistunut remontti. TMG-remontti. Asiantuntijaluento 6.10.2012. Tampereen Messu- ja Urheilukeskus. Asta Koti -messut.

Jyväskylän ammattikorkeakoulun eettiset periaatteet. 2010. Viitattu 18.3.2013. [Http://www.jamk.fi/instancedata/prime_product_intranet/jamk/embeds/wwwstructure/31264_JAMK_Eettiset_periaatteet_JAMKin_hallituksen_hyvaisyma_201012.pdf](http://www.jamk.fi/instancedata/prime_product_intranet/jamk/embeds/wwwstructure/31264_JAMK_Eettiset_periaatteet_JAMKin_hallituksen_hyvaisyma_201012.pdf)

Kaila, P. 1997. Talotohtori. Rakentajan pikkujättiläinen. 12. Porvoo: WSOY.

Kananen, J. 2008. Kvali. Kvalitatiivisen tutkimuksen teoria ja käytänteet. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja.

Kananen, J. 2010. Opinnäytetyön kirjoittamisen käytännön opas. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja.

Kankaanpää, S. & Piehl, A. 2011. Tekstintekijän käsikirja. Opas työssä kirjoittaville. Suomen Yrityskirjat.

Karlsson, Å. & Marttala, A. 2001. Projektkirja. Onnistuneen projektin toteuttaminen. Tampere: Talentum Media.

Kiinteistöliiketoiminnan sanasto. 2001. Rakennuttajaliitto RAKLI ry.
[Http://www.rakli.fi/attachements/2005-08-16T13-22-0345.pdf](http://www.rakli.fi/attachements/2005-08-16T13-22-0345.pdf)

Kirjallinen sopimus ehkäisee riitoja. Ohjeistus Kuluttajaviraston sivustolla. Viitattu 10.1.2013. [Http://www.kuluttajavirasto.fi](http://www.kuluttajavirasto.fi), kuluttajalle, asuminen, remontti, sopimus.

Kirjallinen sopimus ehkäisisi monet remonttiriidat. 2012. Tiedote julkaistu 15.11.2012 Kuluttajaviraston sivustolla. Viitattu 20.11.2012. [Http://www.kuluttajavirasto.fi](http://www.kuluttajavirasto.fi), ajankohtaista, tiedotteet.

Koskenvesa, A., Nissinen, S., Olenius, A., Penttilä, H. & Tiula, M. 2005. Asunnon remonttiopas. 2.painos. Hämeenlinna: Rakennustieto.

Kotitalousvähennys. Ohjeistus Verohallinnon sivustolla. Viitattu 17.1.2013.
[Http://www.vero.fi](http://www.vero.fi), henkilöasiakkaat, kotitalousvähennys.

Kotitalousvähennys lyhyesti. 2013. Viitattu 17.1.2013.
[Http://www.kotitalousvahennys.fi](http://www.kotitalousvahennys.fi)

Kuluttajan oikeudet. 2013. Viitattu 25.2.2013. [Http://kuningaskuluttaja.yle.fi](http://kuningaskuluttaja.yle.fi), kuluttajan oikeudet.

Kuningaskuluttaja – asiallinen muttei tylsä ohjelma. 2013. Viitattu 25.2.2013.
[Http://kuningaskuluttaja.yle.fi](http://kuningaskuluttaja.yle.fi), ohjelmasta.

Käytä aikaa remontin tekijän valintaan. Ohjeistus Kuluttajaviraston sivustolla. Viitattu 9.1.2013. [Http://www.kuluttajavirasto.fi](http://www.kuluttajavirasto.fi), kuluttajalle, asuminen, remontti, tarjous.

Käsitteet ja määritelmät, asuminen. 2013. Tilastokeskuksen sivusto. Viitattu 19.1.2013. [Http://www.stat.fi](http://www.stat.fi), tilastot, asuminen, asunnot ja asuinolot, käsitteet ja määritelmät.

Käsitteet ja määritelmät, rakentaminen. 2013. Tilastokeskuksen sivusto. Viitattu 18.1.2013. [Http://www.stat.fi](http://www.stat.fi), tilastot, rakentaminen, korjausrakentaminen, käsitteet ja määritelmät

L 20.1.1978/38. Kuluttajansuojalaki. Säädös säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 18.1.2013. [Http://www.finlex.fi](http://www.finlex.fi), lainsäädäntö, ajantasainen lainsäädäntö

L 5.2.1999/132. Maankäyttö- ja rakennuslaki. Säädös säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 23.1.2013. [Http://www.finlex.fi](http://www.finlex.fi), lainsäädäntö, ajantasainen lainsäädäntö.

L 16.3.2001/244. Yritys- ja yhteisötietolaki. Säädös säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 23.1.2013. [Http://www.finlex.fi](http://www.finlex.fi), lainsäädäntö, ajantasainen lainsäädäntö.

L 22.12.2009/1599. Asunto-osakeyhtiölaki. Säädös säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 23.1.2013. [Http://www.finlex.fi](http://www.finlex.fi), lainsäädäntö, ajantasainen lainsäädäntö.

Laamanen, K. 2005. Johda liiketoimintaa prosessien verkkona. Ideasta käytäntöön. 6.p. Helsinki: Suomen Laatu keskus.

Laksola, J. & Palsola, A. 2006. Onnistunut putkistoremontti. Lahti: Päijät-Paino.

Laksola, J. 2007. Onnistunut putkistoremontti osa 2. Jyväskylä: Gummerrus Kirjapaino.

Lehtipuu, P. & Monni, S. 2007. Vastuullisen yritystoiminnan menestysmalli. Helsinki: Talentum.

Leppälä, M., Nyrhinen, J. & Wilska, T-A. 2011. Tulevaisuuden kuluttaja. Erika 2020 – hankkeen aineistonkuvaus ja tutkimusraportti. Jyväskylän yliopiston kauppakorkeakoulu. [Https://www.jyu.fi/jsbe/tutkimus/julkaisut/workingpaper/wp-370](https://www.jyu.fi/jsbe/tutkimus/julkaisut/workingpaper/wp-370)

Lester, A. 2007. Project Management, Planning and Control. 5.painos. Elsevier.

Lisätöistä on sovittava erikseen. Ohjeistus Kuluttajaviraston sivustolla. Viitattu 18.1.2013. [Http://www.kuluttajavirasto.fi](http://www.kuluttajavirasto.fi), kuluttajalle, asuminen, remontti, lisätyöt.

McCormick, E.J. & Sanders, M.S. 1993. Human factors in engineering and design. 7. p. New York: McGraw-Hill.

Mesiranta, S. 2012. Hyvin suunniteltu on puoliksi tehty. Sisustussuunnittelu Sarim. Asiantuntijaluento 6.10.2012. Tampereen Messu- ja Urheilukeskus. Asta Koti - messut.

MOT. 2013. Kielikone Oy:n kielipalvelu. Viitattu 21.1.2013. [Http://mot.kielikone.fi/finelib/netmot.shtml](http://mot.kielikone.fi/finelib/netmot.shtml)

Oppimistyyliit. 2013. Jyväskylän yliopiston kielikeskuksen ohjeistus oppimisesta. Viitattu 25.2.2013. <https://kielikompassi.jyu.fi/opioppimaan/oppimistyyliit.htm>

Osaomistusasunto. Ohjeistus Kuluttajaviraston sivulla. Viitattu 21.1.2013. <http://www.kuluttajavirasto.fi>, kuluttajalle, asuminen, ostaminen, osaomistusasunto.

Patel, V. 2008. Project Management. Oxford Book Co.

Pesonen, R. 2012. Ajattele esteettömyyttä. Kodinrakentaja 9/2012, 52–53.

Renner, M. 2012. Toimiva vihreä talous. Teoksessa Maailmantila 2012: Kohti kestävää hyvinvointia. Toim. Worldwatch-instituutti. Helsinki: Gaudeamus.

Salzinger, C. 2005. Lattiasta kattoon - Remontoi asuntosi itse! 1. Schildts & Söderströms.

Sarajärvi, A. & Tuomi, J. 2004. Laadullinen tutkimus ja sisällön analyysi. Jyväskylä: Gummerrus Kirjapaino.

Silfverberg, P. 2007. Ideasta projektiksi. Projektityön käsikirja. Helsinki: Edita Prima.

Sovi remontin hinnasta ja maksuista kirjallisesti. Ohjeistus Kuluttajaviraston sivustolla. Viitattu 10.1.2013. <http://www.kuluttajavirasto.fi>, kuluttajalle, asuminen, remontti, hinta ja maksaminen.

Taipale, K. 2012. Vihertävästä kestävään rakentamiseen. Teoksessa Maailmantila 2012: Kohti kestävää hyvinvointia. Toim. Worldwatch-instituutti. Helsinki: Gaudeamus.

Toikko, T. & Rantanen, T. 2009. Tutkimuksellinen kehittämistoiminta. Näkökulmia kehittämisprosessiin, osallistamiseen ja tiedontuotantoon. 3. painos. Tampere: Tampereen Yliopistopaino.

Tuulaniemi, J. 2011. Palvelumuotoilu. Helsinki: Talentum.

TV-mittaritutkimuksen tuloksia. 2013. Finnpanel Oy:n tutkimuksia. Viitattu 14.3.2013. <http://www.finnpanel.fi>, tuloksia: TV, 100 katsotuinta.

Uimonen, T. 2003. Taitoa tekijälle tehoa teksteihin. Opas tiedottavaan kirjoittamiseen. Helsinki: Inforviestintä.

Yle yhtiönä. 2013. Viitattu 25.2.2013. <http://yle.fi/yleisradio>

Ympäristöministeriö. 2012. Kestävä kehitys. Viitattu 29.1.2013.
[Http://www.ymparisto.fi/kestavakehitys](http://www.ymparisto.fi/kestavakehitys)

LIITTEET

Liite 1. Näin vältät remonttisi sudenkuopat -ohjeistus

Näin vältät remonttisi sudenkuopat

Kuluttajaneuvontaan tulevien valitusten kolmen kärjestä löytyy vuosittain sama tuttu: remonit. Yleisimpiä ongelmia ovat kustannusarvion ylittyminen, aikataulun venyminen, kuluttajan ja remontin tekijän väliset kiistat sekä erilaiset viestintäkatkokset. Sudenkuoppien välttämiseksi remontti kannattaa suunnitella huolellisesti, seurata sen etenemistä tarkasti ja viestiä kaikille osapuolille kattavasti tulevasta jo ennakkoon.

Mistä tietoa löytyy?

Ennen remontin aloittamista kannattaa huolellisesti kartoittaa remontin tavoitteet [apukysymyksien](#) avulla ja etsiä erilaisia vaihtoehtoja. Aluksi on selvitettävä myös ilmoitusvelvollisuudet ja luvanvaraiset työt, sillä lupien saaminen voi kestää yllättävän kauan. Samalla selviää, mihin remonttitoihin tarvitaan ammattilainen.

Lupa-asioihin voi kysyä apua isännöitsijältä ja kunnan rakennusvalvonnasta, sillä he tuntevat käytännöt parhaiten juuri kyseisen kiinteistön ja kunnan kohdalla. Maksutonta ohjausta ja neuvontaa saa myös Rakennustiedolta sekä monista rautakaupoista. Lisäksi remonttikirjallisuutta ja -videoita löytyy kirjastoista. Vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasunnoissa remonteista tulee aina neuvotella vuokranantajan kanssa ja kaikkiin korjaustöihin tarvitaan heidän lupa.

Suunnittelu on tärkein vaihe

Alusta alkaen kaikki suunnitelmat, piirustukset ja dokumentit kannattaa säilyttää ja muodostaa niille oma [remonttikansio](#). Sen ansiosta kaikki langat pysyvät helpommin käsissä ja asuntoa jälleenmyytäessä dokumentoidut remonttifaktat luovat lisäarvoa asunnolle.

[Remonttisuunnitelmaan](#) mietitään ja kirjataan ylös koko projekti yksityiskohtaisesti. Valmiin remonttisuunnitelman voi vielä tarkastuttaa remonttisuunnittelun ammattilaisella. Monissa remonteissa ongelmana on seurannan puute, minkä vuoksi pulmiin ei voida reagoida ajoissa. Seurantaa on kätevää tehdä [toteutusmallin](#) avulla. Malliin kirjataan remontin vaiheet toimenpiteineen, välineineen ja resursseineen.

Aikataulutukseen ja kustannusarvioon on tärkeää jättää joustonvaraa. Vaikka huolellisimmallakaan suunnittelulla ei voida välttyä kaikilta yllätyksiltä, hyviä apuvälineitä ovat [kustannusarvotiedosto](#) ja [jana-aikataulumalli](#). Janasta on kätevää jo etukäteen tarkistaa, osuuko päällekkäin sellaisia vaiheita, joita ei voida yhtäaikaisesti toteuttaa. Myös [kotitalousvähennys](#) kannattaa hyödyntää, jos käyttää ulkopuolista työvoimaa.

Kun projektissa on paljon osallisia, on roolituksen syytä olla selvänä, jottei epäselvyyksiä synny silkasta tietämättömyydestä. Useimmiten ongelmat syntyvät rajakohdissa, kun yksi urakoitsija lopettaa ja toinen aloittaa. Erimielisyyksiä voi tulla myös naapureiden, isännöitsijän tai taloyhtiön kanssa, mutta nekin ovat yleensä vältettävissä ennakoivalla viestinnällä.

Tee aina kirjallinen sopimus

Kuluttajan ja urakoitsijan kiistat johtuvat usein erimielisyyksistä, jotka olisi voinut välttää [kirjallisella sopimuksella](#). Ilman sopimusta voi olla vaikeaa hahmottaa kaikkia urakkaan liittyviä seikkoja. Urakoitsijan valinnassa on syytä kiinnittää huomiota siihen, hoitaako yrittäjä veronsa ja muut maksunsa asiallisesti. Kaikkein selkeintä on valita Y-tunnuksen omaava elinkeinonharjoittaja, jotta kuluttajansuojalain säännökset pätevät remontissa. Y-tunnuksen voi tarkastaa [yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä](#).

Ajattele vastuullisesti

Laite- ja materiaalihankinnat voivat jopa ratkaista remontin lopullisen onnistumisen, joten hankinnoissa kannattaa olla tarkkana. Huomioon on syytä ottaa ainakin laatu, määrä, hinta ja toimitusaika. Lisäksi kannattaa pyrkiä käyttämään mahdollisimman ympäristöystävällisiä ja vastuullisesti valmistettuja tuotteita sekä huomioida ylijääneiden materiaalien asianmukainen kierrättäminen tai hävittäminen.

Remontissa on toimittava mahdollisimman vastuullisesti myös sosiaalisesta ja taloudellisesta näkökulmasta. Huolehdi siis kaikkien osallisten hyvinvoinnista, työturvallisuudesta ja vakuutuksista.

Tiedot pohjautuvat Henriikka Mutikaisen Jyväskylän ammattikorkeakouluun tekemään opinnäytetyöhön.

Liite 2. Tarjouspyyntömalli

TARJOUSPYYNTÖ	
Sopijaosa- puolet	Tarjouksen pyytäjän nimi ja yhteystiedot
	Toimeksisaajan /elinkeinonharjoittajan nimi, yrityksen nimi ja yhteystiedot
	<input type="checkbox"/> Mahdollisuus kotitalousvähennykseen
Työn sisältö, hinta ja materiaalit	Remontin kohde ja työn sisältö
	Oma alustava aikataulu
	Pyydämme teiltä hinta-arviota ja laskutusperusteita edellä mainitusta työstä.
	Tarjouspyyntö on voimassa saakka.
Liitteet	Tämän tarjouspyynnön osana olevat liitteet
Tarjouksen jättämispäiväys	Aika ja paikka
Allekirjoitus	Työn tilaaja

Liite 3. Sopimusmalli

PIENREMONTIN SOPIMUS	
Sopijaosa- puolet	Työn tilaajan nimi ja yhteystiedot
	Toimeksisaajan / elinkeinonharjoittajan nimi, yrityksen nimi ja yhteystiedot
	Ennakkoperintäkisteröity <input type="checkbox"/> Kyllä <input type="checkbox"/> Ei
	Toimeksisaajan käyttämät aliurakoitsijat, elinkeinonharjoittajan nimi ja yhteystiedot
Työn sisältö, hinta ja materiaalit	Remontin kohde ja työn sisältö
	Työn hinta ja laskutusperusteet
	Käytettävät materiaalit
	Materiaalien hankinta <input type="checkbox"/> Toimeksisaaja <input type="checkbox"/> Tilaaja
	Rakennus-/remonttijätteiden siivous ja pois vieni <input type="checkbox"/> Toimeksisaaja <input type="checkbox"/> Tilaaja
	Tilaaajalta edellytettävät toimenpiteet
	Työ alkaa _____ Työ on valmis _____
Maksuaika- taulu	<input type="checkbox"/> Työ maksetaan kun se valmistuu ja tilaaja on sen hyväksynyt. <input type="checkbox"/> Työ maksetaan vaiheittain. Toimeksisaaja voi laskuttaa eri työvaiheista, kun tilaaja on allekirjoituksellaan ne hyväksynyt. Suunnitelmien muuttamisesta ja lisätöistä päättää työn tilaaja.
	Seuraamukset, jos työ viivästyy % työn hinnasta/alkava viikko TAI euroa/alkava viikko
	Seuraamukset, jos maksu viivästyy
Liitteet	Tämän sopimuksen osana olevat liitteet
Päiväys	Aika ja paikka
Allekirjoitukset	Työn tilaaja _____ Toimeksisaaja/elinkeinonharjoittaja _____

Liite 5. Remontin kustannusarvio

REMONTIN KUSTANNUSARVIO			
Kustannustekijä	Yksiköiden määrä	Yksikkökustannus	Yhteensä
Henkilökulut			
Materiaalit			
Välineet			
Hallinnointikulut			
Yhteensä			