

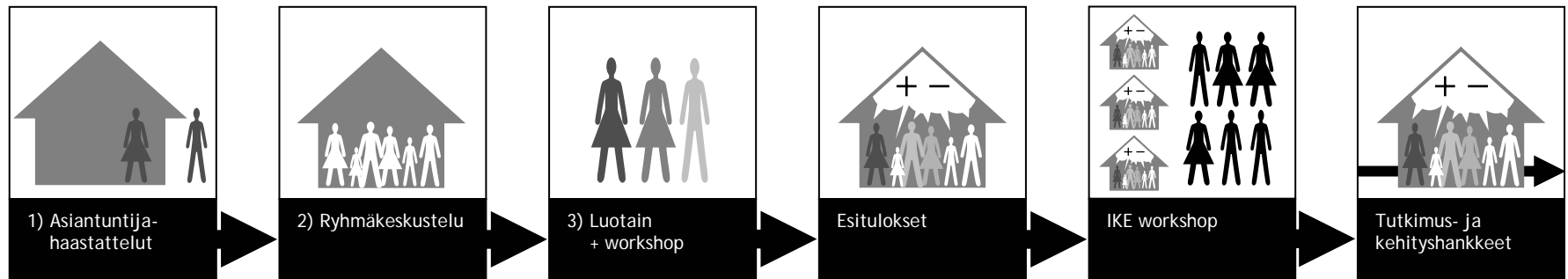
Putkiremontit asukkaiden näkökulmasta



IKE-workshop: Asukaslähtöisen perusparantamisen kehitystarpeet 1.3.2005
Katja Virtanen ja Riikka Rahtola | TaiK FHI



IKE -ESISELVITYKSEN TUTKIMUSMETODI



ASiantuntijat
3 isännöitsijää
3 hallituksen edustajaa

ASUKKAAT
14 asukasta

ASUKKAAT
8 asukasta

ASiantuntijat
~40
perusparantamisen,
rakentamisen,
asumisen,
rahoituksen ja
tutkimuksen
ammattilaista

ASUKAS ON KÄYTTÄJÄ



käyttäjä

KÄYTTÄJÄ

ESIMERKIKSI Asukas, jonka rooleina voi olla esim. omistaja, sijoittaja tai vuokralainen



käyttäjä + funktio + käytettävyys + mielihyvä

FUNKTIO

ESIMERKIKSI Toimiva, kestävä ja turvallinen asuinympäristö

KÄYTETTÄVYYS

ESIMERKIKSI Tehokas ja mutkaton perusparantaminen
Asumisen tyypilliset tilanteet ja niiden tukeminen

MIELIHYVÄ

ESIMERKIKSI Odotuksissa parempi koti ja asuinympäristö
Asukkaan persoonaa ja elämäntapaa tukevat tuotteet ja palvelut

KÄYTTÄJÄN YMPÄRISTÖ



käyttäjä + funktio + käytettävyys + mielihyvä
+ konteksti

KONTEKSTI

ESIMERKIKSI Asuintalo osana
yhdyskuntaa

Erilaiset näkökulmat: asukkaat,
naapurit, rakennusmiehet,
huoltomiehet, isännöitsijä,
palveluyrittäjät, jne.

KÄYTTÄJÄKOKEMUKSEN AJALLISUUS



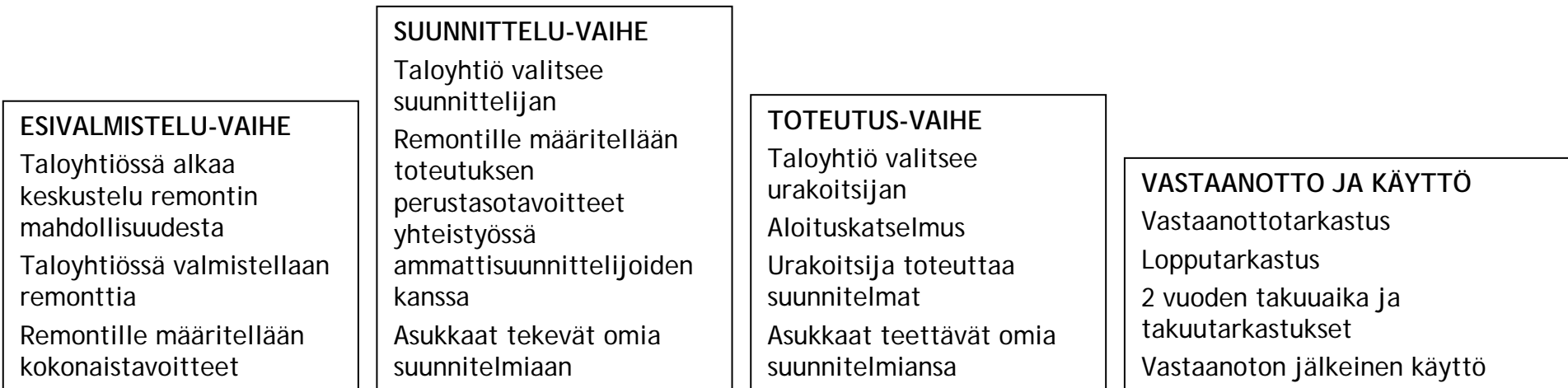
käyttäjä + funktio + käytettävyys + mielihyvä
+ konteksti + kokemuksen ajallisuus = käyttäjäkokemus

KOKEMUKSEN AJALLISUUS

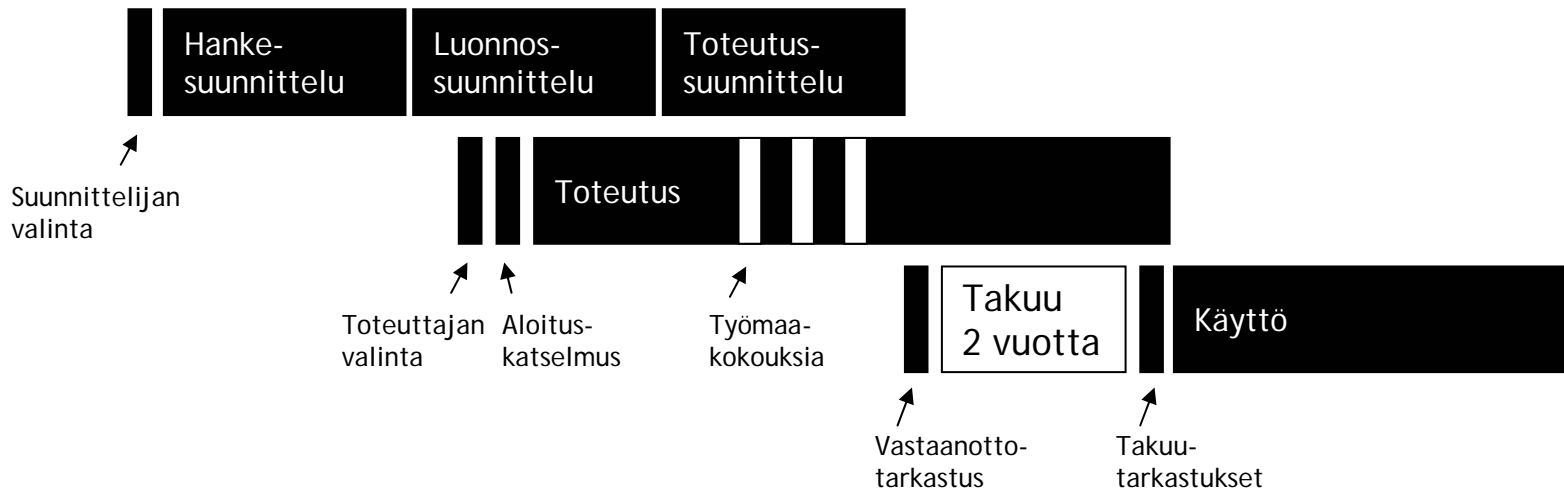
ESIMERKIKSI Rakennusvaihe ja
käyttövaihe, asunnon ylläpito ja
päivitys

Asukkaan ja rakennuksen
elämänsykli: kokemukset,
nykytilanne ja tulevat tarpeet

NYKYINEN PERUSPARANNUSPROSESSI



Esivalmistelu



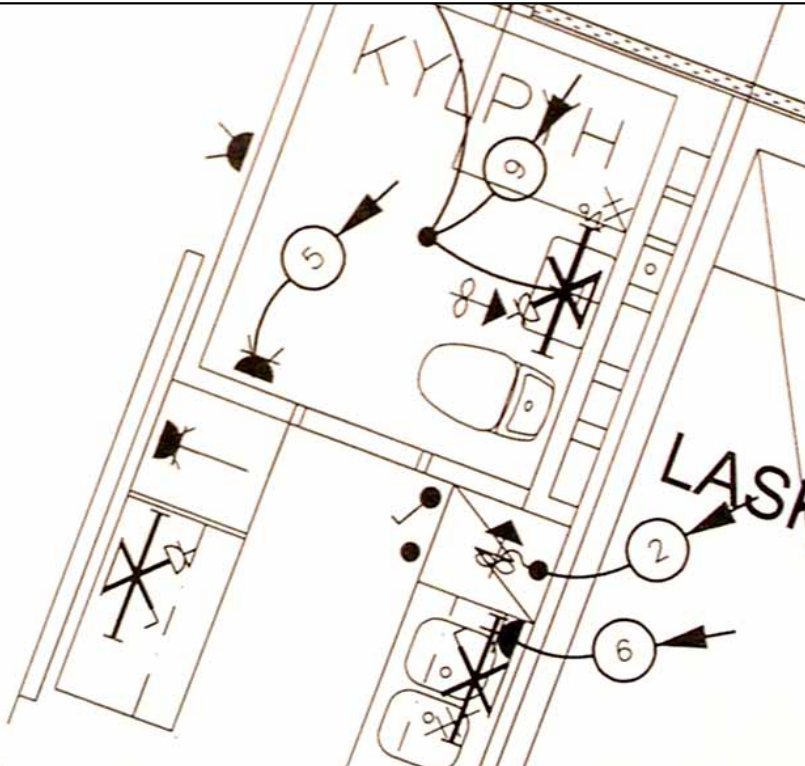
As Oy SUUNNITTELU

rakennusvuosi	1956
rappuja / kerroksia	4 / 5
asuntoja	53, joista 2 kiinteistön omistuksessa + mahdollisuus muuttaa muuntamotila asunnoksi remontin yhteydessä
asuntokoot	1h, 2h, 3h
vuokrattuja asuntoja	~50%
asukkaat	~70, 1 tai 2 hengen talouksia, 1-2 lapsiperhettä opiskelijoita, yleensä vuokralla työssä käyviä, 30-45-v eläkeläisiä, pitkäaikaisia asukkaita
hallitus	hallituksen pj: mies ~30-v, lentotekniikan teekkari, asuu yksin mies ~30-v, tuotantotalouden teekkari, asuu yksin nainen ~50-v, arkkitehti, mies asuu osa-aikaisesti ulkomailla mies ~30-v, tietotekniikan teekkari, asuu yksin



- + Sijainti on oman elämän kannalta hyvä (esim. lyhyt työmatka, ulkoilumaastot, venepaikka)
- + Ympäristö on rauhallinen ja idyllinen
- + Erinomaiset kulkuyhteydet bussilla
- + Riittävän hyvä huolto: huoltomiehen saa paikalle nopeasti
- + Peruspalvelut ovat saatavilla: 2 lähikauppaa, posti, R-kioski, apteekki
- + Arkkitehtuuri ja tilaratkaisut ovat onnistuneita
- Taloyhtiön tiedottamisessa on puutteita, asukkaat eivät tiedä asioista
- Talotekniikka on vanhaa
- Ei ole hissiä
- Alkuperäinen laatutaso alle keskiarvon arava-säännöstelyn takia
- Ei ole kunnollisia pyöräkellareita ja lastenvaunusuojia

As Oy SUUNNITTELU : HÄTÄREMONTISTA KOKO KIINTEISTÖN REMONTTIIN

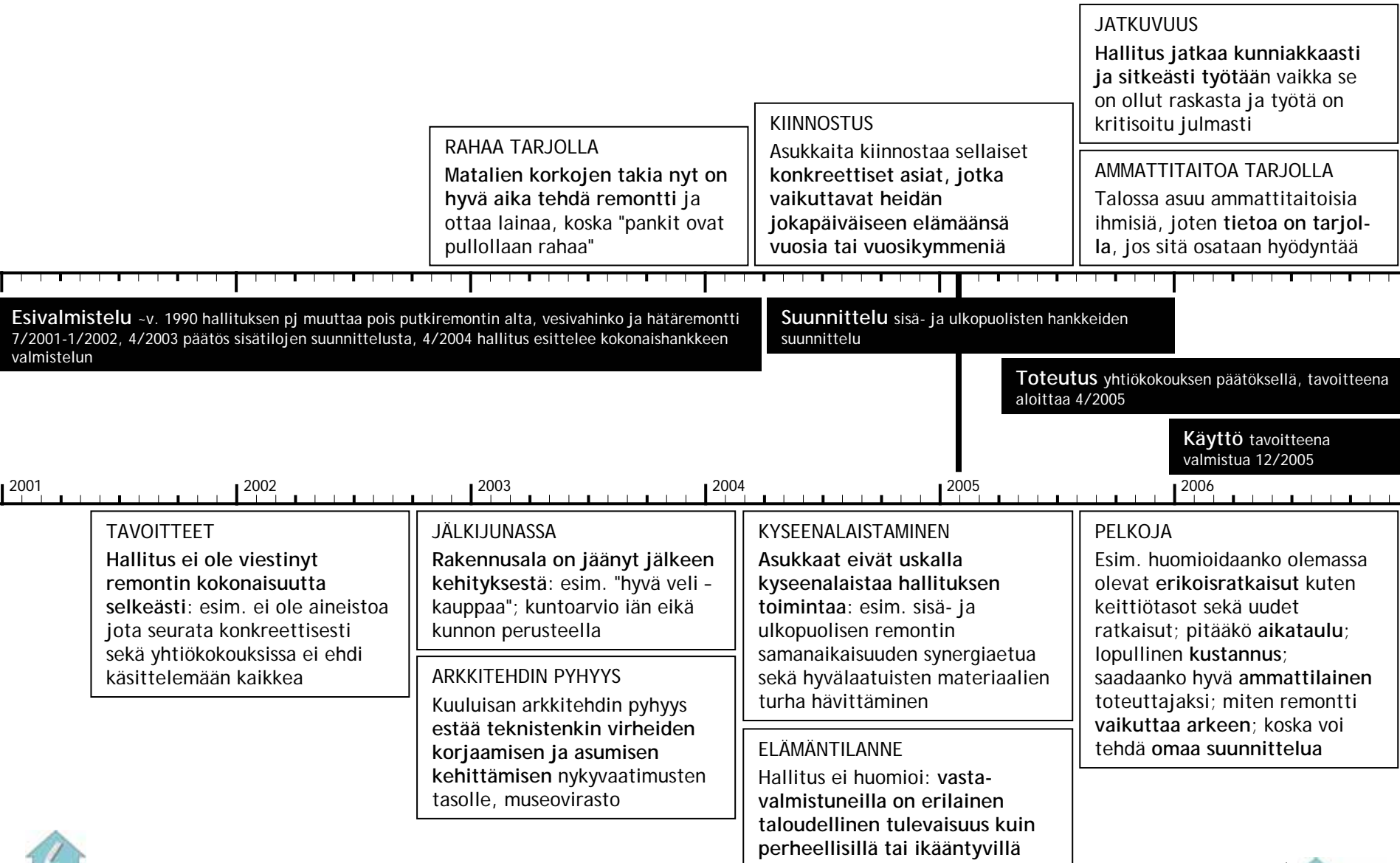


tavoite	riskien pienentäminen kaikkien tarvittavien kohteiden korjaaminen kerralla: asumisviihtyvyyden parantaminen muuntaa high-tech -kiinteistöksi alueen vaatimusten mukaan
asennoituminen	hallitus ajaa sisä- ja ulkopuolisten remontin samanaikaista toteutusta asukkaat odottavat sisäpuolista remonttia, mutta vastustavat ulkopuolista remonttia
uusittavat kohteet	SISÄTILAT: putket ja vesijohdot, lämmitysverkon sulkuventtiilit sähkö-, puhelin- ja antennilinjat, kiinteä tietoliikenneverkko asunnoissa: kylpyhuoneiden uusiminen yleiset tilat: saunatilat, pesutupa, kuivaushuone muuntamotila asunnoksi ULKOTILAT: vaipan uusiminen, lämmöneritys, katon uusiminen parvekkeiden uusiminen sisäpihan puoleisten ikkunoiden ja parvekkeen ovien uusiminen
korjaushistoria	1990-luvulla kuntoarvio, ei tehty PTS 1998 kadun puoleisten ikkunoiden ja parvekkeen ovien uusiminen

SYYT PUTKIREMONTIN KÄYNNISTYMISELLE

- kiinteistössä tuli putkiin pistesyöpymien takia putkivuotoja ja sen seurauksena vesivahinkoja loppukesällä 2001, jolloin 9 asuntoa remontoitiin kiireisellä aikataululla
- koko kiinteistön remontti haluttiin ennakoida ja suunnitella, jolloin aloitettiin valmistelu

As Oy SUUNNITTELU: UUSIMINEN VS. SÄILYTTÄMINEN



RAILI



"Haluan, että kotini on mahdollisimman pelkistetty ja yksinkertainen. En kestä liikaa tavaroita tai esineitä ympärilläni. Pelkistäminen antaa henkisen vapauden. Koska olen asunut monta vuotta ulkomailla, kotini ei tarvitse olla yhdenlainen. Koti voi joskus olla jopa hotellihuone. Silti jonkinlainen jatkuvuus ja lämpö on tärkeää. Sitä edustaa esim. kissani."



minikeittiö

Hyvä asuminen:

"70% tilaa

5% näkymiä asunnosta ulos ja sisään

5% hiljaisuutta, melun puuttuminen

15% luontoa, suojattua ulkotilaa

5% mahdollisuus liikkua ilman omaa autoa

Kotona ovat tärkeitä asioita arkiset asiat, lepo ja meditaatio"

"Jos se tarkoittaa kaiken vanhan ja kuluneen poisheittämistä, en varmaan ole ajanmukainen. Arvostan ajan tuomaa patinaa, sitä että voin rakennuksesta lukea aikaa."

arkkitehti, 55

hallituksen jäsen

Asuminen Suomessa, pääkaupunkiseudulla

Työ ulkomailla: Japani

Lisäksi ~1 kk pituisia jaksoja mm. Roomassa, Lontoossa ja Münchenissä

Työ: 2. asunto

2. asunto

12 kotia

kt

Jälleenrakennuskauden okt

Yhteisö

Toivottua tyhjää tilaa

Rationaalinen



RAILI: HALUAN OTTAA ASUKKAIDEN NÄKÖKULMIA HUOMIOON



"Miten nää kustannukset ja laatu kohtaa? Siitä kuitenkin maksetaan aikamoinen hinta, niin siitä pitäis joku laatu olla. Laatu ei mun mielestä oo sitä, mitä näkyy ulospäin vaan se miten se homma ihan perustuksia myöten hoidetaan kunnolla."



"Mä en pystykään tähän hommaan vaikuttamaan oikeestaan juuri mitenkään vaikka oonkin hallituksen jäsen [ja arkkitehti]. Se oli kaikista ahdistavin asia silloin alussa, kun haluttiin kaikki mahdollinen eikä missään vaiheessa keskusteltu siitä mitä mikäkin asia faktisesti maksaa ja paljonko mä oon valmis maksaan siitä. Se oli hirveen utopistisella tasolla se suunnittelu. **Mitkä ne on ne vaihtoehdot ja mitä ne maksaa?** Sit voi tehdä päätöksen."

"Sä [konsultti] sanoit, että olis ollut tärkeä tehdä tällöinen hankesuunnitelma, jossa olis voitu asukkaiden kanssa prosessoida näitä vaihtoehtoja."

"Yllätti myös se kuinka monta eri asiaa joudutaan suunnittelemaan - **pienikin muutos suunnitelmissa aiheuttaa ketjureaktion.** Ei tee mieli ehdottaa muutoksia, vaikka joskus haluaisikin."

"Tähän liittyvä sanasto tai kieli olis vaatinut hirveen paljon enemmän paneutumista ja aikaa. Olen kyllä näitä suunnitteluasiakirjoja lukenut. Se oli semmonen 100-sivuinen nivaska + mallipohjat. Katsoin suunnilleen läpi, mutta hirveen vaikeaa arvioida, missä siellä on ne olennaiset asiat mihin nimenomaan pitäisi kiinnittää. Että mihin ne ratkaisut johtaa. Se on tosi monimutkaista ja vaikeesti tulkittavaa."

"Mää oon itte kokenut hallituksen jäsenenä, se tehdään hirveen pienellä joukolla se päätös. **Mitä muut ihmiset ajattelee?** Jo tää kun me kuultiin se hinta. Miten tää kerrotaan ihmisille, koska meidänkin yhtiössä on hyvin erilaisia ihmisiä, taloudelliselta asemaltaan. Tietääkö ihmiset mitä se oikeesti merkkää? Onks se henkisesti valmistautunut + tää kaikki käytännön rumba, joka tulee oleen ihan kamalaa?"

RAINO



"Arkkitehtuuri on ajatonta ja silmää miellyttävää, asunto on avara, tilaa ja valoa riittää kaikkina vuodenaikoina."



"Näissä olosuhteissa on mukava elää ja viettää aikaa perheen kanssa niin arkena kuin juhlanakin. Koti on paikka, jossa viettää puolet valveillaolo- ja nukkumisajasta. Paikka, jossa ei halua stressaantua. Paikka, jossa vietetään mielellään aikaa, levätään ja rentoudutaan."

"Hyvän asumisen salaisuus alkaa miellyttävästä asuinpaikasta, joka on kaupunkimainen, mutta lähellä luontoa. Sinne on helppo päästä monin tavoin, ja lähipalvelut ovat kivenheiton päässä [pienet liikkeet, ei supermarketit]."



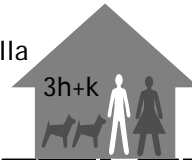
"Varustelu on kaikin puolin ajanmukaista, samoin virtuaaliyhteydet ulkomaailmaan."



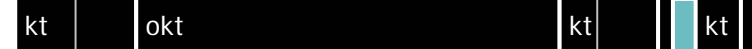
rakennusalan DI, 31

■ Asuminen Suomessa, pääkaupunkiseudulla

■ Työ ulkomailla: Tansania



9 kotia



RAINO: REALISMIA!

<p>"Kun laitetaan 10-15 000€, jos siihen tulee 5-10% päälle ja tällä todellakin saa lunastettua realismia aikatauluun ja luotettavaa perustyön jälkeä, se tässä taloyhtiössä, asujaimiston kokemuksella, se ollaan valmiita maksamaa. Se lisähinta ei saa olla pelkästään koreempia asiakirjapapereita."</p>	<p>"Tosiasia on, että meillä ei oo tohon kylpyhuoneeseen mitään spesiaali-toiveita, eikä keittiöön. Se on peruskämpä, niin siitä ei ihmevirityksillä saa mitään erityistä. Se, että perusasiat tulee hoidettua kunnolla, että ne tosiaan toimii, se on meille kaikkein tärkeintä."</p>		<p>"Toivon, että se on otettu huomioon. Luotettava urakoitsija. Se ei tarkoita, että on iso ja tunnettu. Se voi olla mitä vaan 2-20 väliltä. Jos rakennuttajakonsultti pystyy näyttämään, että heillä on jotain referenssiä, se on aika tärkeää juttu. Tekee hyvää jälkeä, tekee realistisesti sovitussa aikataulussa ja hintakin mielellään kohtuullinen. Siinä onkin sellainen yhtälö, että tsemppiä vaan jos tällainen löytyy!"</p>
--	--	--	--

<p>"Tehty kysely [hallituksen teettämä], se oli aika hurjan hyvin strukturoitu ja siinä kysyttiin tärkeitä asioita. Mä luulen, että jotkut on vastannut siihen hyvinkin. Antanut palautetta ja kommenttia, lisä sivuille asti varmaan. Sen käänöpuolena oli siinä, että sen jälkeen ei sitten saanutkaan mitään tietoa kuinkas nää kyselyn vastaukset otettiin vastaan. Mitä niistä on hyödynnetty ja mitä ei. Olis ihan kiva kuulla, miksi joitain hyödynnettiin ja miksi joitain ei voi hyödyntää."</p>	<p>"Taloyhtiössä asuu diplomi-insinöörejä ja arkkitehteja. Siellä on hurjasti tietämystä. Osataanko ne kaikki taidot ja avut valjastaa?"</p>	<p>"Jos on erityistoiveita, maallikoita ei osata opastaa. Näitä isoja asioita, kun sä valitset tiettyjä juttuja. Kuulin, joku D-rapussa oli tyytymätön siihen, kun hänen lattiakaivonsa tuli keskelle lattiaa. Tosiasia luultavasti on se, että häneltä on kysytty ja hän on sitä siihen toivonut. Tässä on mennyt pieleen se, ettei oo osattu opastaa mitä se tarkoittaa. Se on semmoinen toimenpide, että käytännössä sitä ei voi enää vaihtaa. Toisin kun makuuhuone on maalattu väärällä värisävyyllä, niin se on puol päivää ja se on maalattu uudestaan."</p>
<p>"Prosessihan etenee koko ajan: hallitus tekee työtä ja isännöitsijä tekee työtä ja hallituksen palkkaamat selvittäjät ja konsultit tekee työtä ja laskee. Tätähän asukkaat ei nää. Siinä, että 4-5 kuukauteen ei kuulu mitään, se kesä tulee koko ajan lähemmäks. Kun tiedotettais vaikka kuukauden välein, se rauhoittais nää pihaparlamentit. Kun se menee suusta suuhun, niin se on todellakin kuin rikkinäinen puhelin, se [viesti] vaihtuu."</p>		

As Oy TOTEUTUS

rakennusvuosi	1963
rappuja / kerroksia	3 / 5
asuntoja	62
asuntokoot	1h, 2h, 3h = 30-75m ²
vuokrattuja asuntoja	~40%
asukkaat	80 kpl nuoria lyhytaikaisia asukkaita lapsiperheitä yksinasuvia keski-ikäisiä naisia iäkkäitä pitkäaikaisia asukkaita
hallitus	hallituksen pj: nainen ~40-v, tutkimuskoordinaattori, asuu yksin mies ~30-v, laivatekniikan teekkari, asuu vaimon kanssa mies ~30-v, asuu vaimon kanssa mies ~30-v, asuu vaimon ja kahden pienen lapsen kanssa



- + Ympäristö on rauhallinen ja idyllinen
- + Talo sijaitsee miltei järven rannalla (näköala ja uimaranta)
- + Talosta löytyy korjaamisen henkeä
- + Piha on tehty viihtyisämmäksi (istutuksen ja keinu)
- + Toimivat ja valoisa tilaratkaisut
- + "Vanhanaikainen tyyli"
- + Hyvät kulkuyhteydet bussilla (erityisesti sairaalaan)
- Hissi on pieni ja vanhanaikainen
- Ei ole omaa saunaa ja takkaa
- Parvekkeet ovat melko pieniä

As Oy TOTEUTUS: VASTUSTUSTA JA NÄKEMYKSIÄ



Kuvassa Esa Perttula ja Kristian Sohlman, Nepton Oy

tavoite	korjata talon osin kosteusvaurioiset märkätilat ja vanhentunut tekniikka parantaa asumisviihtyvyyttä
asennoituminen	opetellaan kiinteistön jatkuvaa ylläpitoa esivalmistelu- ja suunnitteluvaiheissa kiinteistössä oli iäkkäämpien ihmisten vahva oppositio, hallitus vaihtui useasti toteutusvaiheessa tilanne on rauhoittunut
uusittavat kohteet	putket, vesijohdot ja viemärit, sähkö- ja antennilinjat, varaus tietoliikenteelle asunnoissa: kylpyhuoneet, paljon omia erityistoiveita yleiset tilat: saunatilat, varaus pesutuvalla rappukäytävien maalaus
korjaushistoria	historiassa ei suunnitelmallista korjaustoimintaa 1999 parvekeremontti 2002 kylpyhuoneiden kuntokartoitus 2003 putkiston kuntotutkimus 2003-5 putkiremontti 2004 vesikaton kunnostuskorjaus PTS, hengitystauon jälkeen: ikkunoiden ja ylityspalkkien uusiminen, salaojitus ja sadevesien ohjaus

SYYT PUTKIREMONTIN KÄYNNISTYMISELLE

- kosteusvaurioita kylpyhuoneissa, jotka eivät voineet odottaa vaikka putket olisivat kestäneet vielä 4-5 vuotta
- kuntotutkimus
- julkisuudessa keskustelua putkiremontista
- kustannukset nousussa, tekijöistä alkaa olla pulaa

As Oy TOTEUTUS: VASTAPUOLET SUUNNITTELUSSA

TUTKIMUKSET
Kuntokartoitus ja -tutkimus vakuuttivat **opposition** positiiviseen päätökseen

PERUSTYÖ
on tehty hyvin suunnittelu- ja toteutusvaiheissa, toteutus on tehty suunnitelmien mukaan

JOUSTAVA
Urakoitsijan edustajat ovat joustavia, kohteliaita ja positiivisia: esim. kauppakassien kantaminen, ovien avaaminen, saavutettavuus puhelimella, työvälineiden lainaus sekä tiedottaminen mitä, milloin ja miksi on tapahtumassa

OPPIMINEN
Urakoitsija on ottanut palautteen tosissaan ja oppinut matkan varrella: esim. tiedottaminen ja viimeistelyn taso on parantunut

VALVOJA
Valvoja oli myös **pääsuunnittelija**, joten asukkaat uskovat hänen ajan heidän etuaan

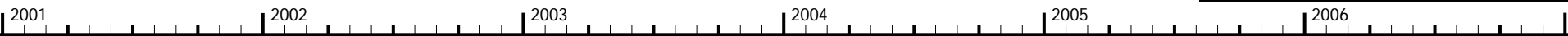
ESIMERKKI
Viimeisessä rapussa oleva asukas kykenee tekemään **suunnitelmiaan halutulla tavalla ajan kanssa**: esim. katsoo mitä muille on tehty, seuraa valikoimia kaupoissa ja tekee omia ratkaisuja

Esivalmistelu ensimmäisiä sisäpiirikeskusteluja v. 1998, riitaisaa keskustelua alkaen v. 2000, opposition mielestä remontille ei ole tarvetta, hallitusjäseniä vaihtuu, kuntotutkimus valmis 5/2002

Suunnittelu riitaisaa keskustelua, asukasiltojen boikotointia, hallitus vakiintuu

Toteutus tilanne rauhoittunut, palveluaitis urakoitsija

Käyttö tavoitteena valmistua 7/2005, vastaanoton jälkeen rappujen maalaus



PUHEENJOHTAJA
Väh. kaksi puheenjohtajaa toimi yhden kauden, jonka jälkeen muutti pois talosta, myös **hallituksen jäseniä vaihtui**

RAHAHUKKA
Vastustus hidasti prosessin etenemistä ja rahaa kului turhaan projektin viivästyessä arviolta 200 000 mk: esim. hallituksen jäsenet vaihtuivat, hidas päätöksenteko, teetettiin tutkimuksia sekä kustannustaso nousi

VÄLTTELY
Alkutiedotustilaisuus ei ollut hyvä: esim. ei suoraa puhetta vaan peittelyä, ei vastauksia kysymyksiin sekä liian hiljainen puheääni

PIIRUSTUKSET
Asukkaat eivät kyenneet tekemään omia **suunnitelmiaan** piirustusten puuttuessa tai ollessa vajavaisia

ELÄMÄNTILANTEET
Remontin aikana jatkuu erilaiset elämäntilanteet: esim. isännöitsijä pitkäaikaisesti sairaana ja tiedotus kärsi sekä vastaanottotarkastajat tulivat omilla avaimilla sisään keskelle surua

ASUKKAAN ETU
ei ole varmistettu: esim. vastaanottotarkastuksessa asukasta ei **kuunneltu** sekä hän ei saanut valvojan tekemää korjauslistaa

VIIMEISTELY
oli heikkolaatuista alussa: esim. paikkamaalaukset ovat selvästi nähtävillä sekä asukkaat tekevät itse viimeistelyjä sekä eräs asukas sairastui ilmaston tasapainotuksen tekemättömyyden takia



SANTERI



"Kotini pitää minusta huolta ja minä yritän pitää siitä huolta."

Kodissani on tärkeintä:

"Oma rauha.

"Kodikkuus", lämpimyys, siisteys.

Käytännöllisyys."

"Otetaan yksi lämpeä asunto. Siitä tarvii varmaan lähteä. Lisätään noin 95 prosenttia arkielämää ja 5 prosenttia juhlaa. Mun mielestä ihan kohtuullisen hyvä jako. Ja sen jälkeen sisustetaan sitä kämppeä sopivasti silleen, että se tuntuu viihtyisältä ja omalta. Jos siihen sotkee vielä jonkun verran ystäviä ja tuttavuuksia ja kavereita, minusta siitä syntyy aika hyvä asuminen. Asutaan sitten siinä, mihin on päädytty niin kauan kuin se tuntuu hyvältä ja sen jälkeen mietitään jotain muuta."



"Turvaa, rauhaa.

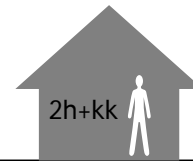
Omaa aikaa.

Lepoa."

5 kotia



teekkari, 24



Opiskelu-
asunnot

Leikit, kavereita pihalla, pullantuoksu



SANTERI: LÄHDIN ENSIASUNNOSTA EVAKKOON

"Mä tein keittiöremontin itte ennen tätä putki-remppaa ja sitä jossain määrin jännitin, mitähän kaikkee siellä joudutaan oikeesti tekemään. Tää mestari kävi kertaalleen erikseen kääntymässä siinä mun kämpässä ja kateltiin sitä hetken aikaa eikä siinä ollut yhtään mitään ongelmaa."

"Urakoitsijan kanssa kaikki sujui erittäin hyvin. **Aina saa kiinni, aina tuntuu saavan häiritä** aina kun on joku asia, mitä pitää hoitaa, se hoituu."

"Pölysuojauksen tein ittekin kohtuullisen pedanttisesti, niin on tehnyt urakoitsijakin, että siellä on ohkasta muovia seinilläkin jne. En usko että sinne kauheesti jää pölyä, vaikka pölyäviäkin työvaiheita on ollut. **Mullakin on kylppäristä nyt lattia jo purettu, niin hiton hyvin tuntunut korjaavan jälkensä.**"



"Samalla ruljanssilla taloyhtiön antenniverkko uusiksi. Mulla oli luvattoman huono TV-kuva tähetkisestä verkosta. Mä oon ilmeisesti jonkun linjan pää. Mä näen irtoantennilla huomattavasti paremmin telkkarin kuin taloantennilla. **Antenniverkosta tehdään digikelpoinen.** Ja antenniin tulee kaapelikytkentä. Se ei ole edes kaapelikelpoinen se tähetkinen verkko."

"Eri työvaiheista tiedottaminen [olisi hyvä], **vaikkei ne just koskisikaan sitä omaa asuntoa.** Kun kerrostalossa äänet kuuluu helkkarin hyvin niin äänekkäästä työvaiheesta tiedottaminen olisi erittäin kiva juttu. Koska se asukkaille on erittäin vaikeaa lukemalla yleistä aikataulusuunnitelmaa: milloinhan se kivipora iskee mihinkin seinään tai iskeekö se? Ajoin jostain kauempaa, mä olin säädyttömän myöhään kotona ja ajattelin, että seuraavana aamuna että nukunpas, mutta en sitten nukkunut. Se on oikeestaan varmaan suurin negatiivinen asia. Vaikka sä et sille mitään tekisikään, vaikka et muuttaisi omaa aikatauluasi patkääkään niin se, että sä tiedät että seuraavana aamuna heräät 7.30-8, niin auttaa jo huomattavasti. Ei tarvitse saada oma herätyskello kuin viisi minuuttia ennen sitä kiviporaa soimaan, se jo riittää."



"Mä oon muutamaan otteeseen siellä käynyt. Ensin hakemassa vaan postia, kun mä **hölmö unohdin kääntää postini** sinne, mihin mä lähin evakkoon. Nyt tuli muutaman päivän postit väärään paikkaan."

HETA

"Minulle on tärkeää, että ikkunoista ei näy suoraan naapuriin tai esim. tielle = yksityisyys. Mulla on se järvi siellä makuuhuoneen olohuoneen puolella, että mä saan siellä alasti liikkua kotona. Ei tarvii miettiä, että joku kurkkii ikkunasta.

Kaunis ympäristö puineen ja järvineen, lenkkipolkuineen; kaikkea tätä voi katsoa isolta terassiparvekkeelta. Lenkkipolut mulla ei ole ihan vieressä hyvät. Sen minä toivoisin vielä, että menis vaikka sitä [järven]rantaa pitkin. Mä lähdän sitten melkein autolla Nuuksioon, mä lähen lenkille. Sit on rauhallinen ympäristö.

Istun kotona iltaa takkatulen äärellä kylvyn tai saunan jälkeen."



"Töiden jälkeen olen käynyt lähellä kotia sijaitsevassa kaupassa, apteekissa, postissa ja kirjastossa. Aamulla töihin lähtiessä auto on kuiva ja lämmin oltuaan autokatoksessa ja sisätilalämmittimen oltua päällä. Lähellä kiva ravintola, jonne voi mennä syömään taikka istumaan muuten iltaa."

"Sitten tästä pihasta, että siellä olisi grillipaikka ja istumapaikkoja, kukkia. Semmoinen puutarhamainen, että siellä olis hyvä oleskella, tilaa."



tutkimuskoordinaattori, 39

As Oy hallituksen puheenjohtaja

- Asuminen Pohjanmaalla
- Asuminen muualla Suomessa
- Työ ulkomailla: Sveitsi, Turkki, Intia

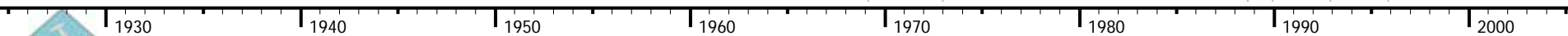
Asuminen perheenjäsenten kanssa

Asuminen miehen kanssa

2h+k



22 kotia



HETA: OLEN VASTUUSSA

"Oon saanut asukkailta palautetta, että työmiehet on kohteliaita. Olin kerran mukana, kun urakoitsija kävi yhen vanhemman henkilön luona. Oli luvannut viedä sieltä ylimääräisen pöydän pois ja he veivät sitten ihan ylimääräisenä työnään. Ettei ole semmoista, että ei kuulu meidän urakkaan, me ei tehdä tätä, vaan autetaan. **Urakoitsija on joutanut monissa asioissa.**"

"**Urakoitsija ja valvoja ja isännöitsijä ja hallituksen yhteistyö on ollut hirveen sujuvaa.** Se on tapahtunut monella tavalla, on käytetty sähköposteja, puhelinta ja tietysti tärkein on nää työmaakokoukset joka toinen viikko. Työmaatoimikuntaan valittiin kolme hallituksen jäsentä. Oikeastaan siinä on vaihtunut kuka pääsee tulemaan."



"Urakoitsija on tiedottanut aina hirveen hyvin asukkaille. On portaisiin tullut [esimerkiksi] tiedote, että teillä alkaa nyt sitten ensi viikolla se ja se ja muistakaa, että koiria ei saa pitää sisällä."



"Urakoitsija on huolehtinut, on että **pihat siistinä.** Siellä on harjat joka portaassa. Urakoitsija on aina harjannut niitä portaikkoja tai pyrkinyt pitämään siistinä ne tilat siellä."

"Isännöitsijä periaatteessa valehteli. Tietysti varsinkin välittäjä sanoi, ettei missään tapauksessa tuu 10 vuoteen. **Mä laskin, että mulla ei ollut varaa ostaa semmosta asuntoa,** missä olis tehty putkiremontti. Mä laskin, että mä muutaman vuoden maksanut tätä asuntoa, palkka nousee ja sitten mulla on varaa maksaa se. Mun olis pitänyt tinkiä kymmenen neliöä."

"Päätöksenteko kesti hirveen kauan. **Kun taistelu oli kovimmillaan taloyhtiössä puheenjohtaja lähti pois, muutti.** Mä siinä olin puheenjohtajana. Mulla oli semmoinen tunne, että mä en jaksata tätä. Mulla on omat työt ja kaikki. Mulla oli semmoinen tunne, että mä haluan lähtee pois. Mutta sisukkaasti vain jatkoin. Mä en halunnut, että taas vaihdetaan puheenjohtajaa, niin että siinä on nyt ollut jatkuvuutta."



"Rakennusarkkitehti valitsi ne [laattavaihtoehdot]. Ne oli tosi erikoiset ratkaisut sitten. **Monikaan asukas ei ole ottanut niitä vaihtoehtoja** ja urakoitsija oli niin joustava, että he ottivat vielä 4-5 laattavaihtoehtoa siihen vielä lisäksi."

"Taloyhtiön puolesta varmaan tämmöstä yleistiedottamista olis saanut olla enemmän ja ehkä näille osakkaille, jotka eivät asu siellä. Tässähän on ongelma monesti taloyhtiöllä, että kummalle ne nyt laitetaan, laitetaanko ne asukkaalle vai osakkaille vai molemmille nää tiedotteet."

rakennusvuosi	1954
rappuja / kerroksia	2 / 3
asuntoja	24, joista kiinteistön omistuksessa oleva talonmiehen asunto myytiin remontin yhteydessä
asuntokoot	1h, 2h, 4h = 30-85m ²
vuokrattuja asuntoja	~50%
asukkaat	~30, 1 tai 2 hengen talouksia tasainen ikäjakauma nuoria lyhytaikaisia asukkaita 2 lapsiperhettä perustajajäseniä
hallitus	hallituksen pj: mies ~35-v, DI, asuu yksin, muuttamassa pois nainen ~55-v, lakimies, asuu miehensä kanssa mies ~60-v, talouspäällikkö, asuu muualla



- + Sijaitsee vanhassa kauppalassa eli väljästi määritellen "kantakaupunkialueella"
- + Ympäristö on rauhallinen ja väljästi rakennettu, tontti rajautuu metsikköön
- + Hyvät kulkuyhteydet bussilla ja junalla
- + Hyvät ulkoilumaastot
- + Teknisesti hyvässä kunnossa (putket, märkätilat, sähkö-, puhelin- ja antenniverkko)
- + Pihan asfaltti on uusittu
- + Talon perustajajäsenet olivat rakennuttajia
- Asunnot ovat pienikokoisia
- Ei ole hissiä
- Rahankäyttö on pysäytetty eli talon näkyviä osia ei ole remontoitu (rappukäytävät, ovet)
- Vanha piha, ei puutarhamainen tontti

As Oy VALMIS: SUUNNITELMALLINEN YLLÄPITO



SYYT PUTKIREMONTIN KÄYNNISTYMISELLE

- julkisuudessa keskustelua putkiremontista 1990-luvun lopulla
- isännöitsijä toi laajempaa näkökulmaa kiireellisyydelle: kustannusten nouseminen, joudutaan jäädyttämään asuntokohtaiset remontit
- huoneistoissa vesivahinkoja
- kuntotutkimus

tavoite	suunnitelmallisesti korjata ja ylläpitää kiinteistöä parantaa asumisviihtyvyyttä
asennoituminen	kiinteistöstä halutaan pitää huolta kohtuullisilla kustannuksilla
uusittavat kohteet	putket pinta-asennuksena sähkö-, puhelin- ja antennilinjat , ilmastointi asunnoissa: kylpyhuoneiden uusiminen yleiset tilat: saunatilat, pesutupa, kuivaushuone
korjaushistoria	1992 parvekkeiden ja julkisivun kunnostus 1994 siirtyminen kaukolämpöön 1998-99 parvekkeiden ja julkisivun maalaus, parvekkeiden vesieritys 2001-2003 putkiremontti 2003 piha-alueiden kunnostus PTS, suunnitelmat vuoteen 2014 asti: 2005 julkisivun tarkistus, 2006 sokkelit, tuuletusparvekkeet, pihan viemärointi, pihastutukset, 2007 uusi jätekatos

As Oy VALMIS: SUUNNITTELUN JA TOTEUTUKSEN KUILU

ASUNNON ARVO
on noussut remontin myötä

SUUNNITTELUAIKA
oli riittävän pitkä, jolloin hallitus ehti tiedottamaan ja asukkaat tottumaan ajatukseen

MUKAVUUS
Asunnossa on lämmin ilmastoinnin ja lattialämmityksen ansiosta

ASiantuntijat
olivat asukkaiden käytössä suunnittelun aikana kahdessa eri asukasillassa

MIELLYTTÄVYYS
Kylpyhuone on jopa uskomattoman hieno: "kiva, hieno, siisti kylpyhuone"

Esivalmistelu vesivahingot herättivät keskustelua hallituksessa, kuntotutkimus valmis 3/2001, asukasilta

Suunnittelu asukasiltoja, päätetään satsata yleisiin tiloihin

Toteutus asbesti hidastaa, wc-kontit pihaan, huolimaton ja epäluotettava urakoitsija

Käyttö vastaanoton jälkeen piha-alueiden kunnostus, 8/2004 1-v tarkastus

1999

2000

2001

2002

2003

2004

TIEDONSIIRTO

Tieto ei siirtynyt hyvästä suunnittelusta toteutukseen
Toteuttaja ei ilmeisesti lukenut piirustuksia, huoneistotaulut puuttuivat

Asukkaat joutuivat toistamaan samoja asioita, selittämään ja piirtämään

VASTUU

Urakoitsija ei ollut halukas kantamaan vastuuta: esim. asukkaiden kertomiin puutteisiin ei uskottu vaan heitä syytettiin satuilijoiksi sekä urakoitsija ei ollut halukas korjaamaan puutteita

LUOTETTAVUUS

Asukkaat eivät luottaneet työmiehiin useiden epämääräisten tapahtumien ja heikkojen sosiaalisten taitojen seurauksena

SIISTEYS

Putkiromut lojuivat myös naapureiden häiriöksi pihassa

VIIMEISTELY

ei oltu viety loppuun: esim. suihkukaapin seinä väärin päin, lattialämmitys ei toimi, pesukoneen vesipiste väärässä paikassa sekä kynnyksen ja lattian välistä näkyä betoni

ERITYISRATKAISUT

Yksilöllisiä tarpeita ja erityisratkaisuja ei huomioitu: esim. ikäntynyt ihminen ei kykene pesemään kasvojaan pienessä altaassa sekä keittiön tasot nostettiin normikorkeudelle

TOIMINNALLISUUS

Käytön tuomia vaatimuksia ei otettu huomioon suunnittelussa: esim. wc-pöntölle ei mahdu istumaan



AULIKKI



"Mä käyn kolme neljä kertaa Pirkkolassa uimassa, kilsan vetäsen. Ja se on aivan ihana paikka. Keskuspuistossa pystyy hiihtelemään."



"Työläiskodista Sörkän sydämeistä lähtöisin hellahuoneesta, 30-luvun pula-aikaan syntyneenä ei ollut muuta haavetta, kuin koti, jossa olisi ollut pieni soppi myös lapsen yksityisyyteen.

Silloin kun ne näitä beduiiniteltoja rakensivat, Katriina asui just tässä yläpuolella. Se huusi ja äiti lähetti korin kanssa aina matkaan. Siinä oli hirveen kiva tää lapsiporukka, ne viihtyivät yhdessä ja saivat leikkiä pihassa. Nythän ei ole kuin kolme pientä lasta."



"Haaga on ollut hyvä paikka asua laajojen metsikköjen ansiosta. Nyt (ikävä kyllä) Haagassa tiivistetään rakentamalla paljon asuntoalueita. Ei tämä Haagakaan ole enää mikään "käpykylä" niin kuin meille 50 vuotta sitten sanottiin kun rupesimme taloa rakennuttamaan."



eläkeläinen, 75

2 kotia 6 hlön perhe 22m² hellahuoneessa

Konttoristina mukana rakentamisessa: yksin yksiössä, perhe kaksiossa, yksin kaksiossa

2h+k



AULIKKI: OLIN PERUSTAJAJÄSEN JA NYT NAAPURIAPUNA



"Se oli toi lattialämmitys, joka minusta on aivan ihana, upee. Ja sittenhän mulla on keittiö ja kylppäri täysin uudet. Oli alkuperäiset kauheat, viisi kertaa vähän töhrätyt ovet. Sehän on mulle aivan upeeta. Samoin veski [upeat, ei liukkaat laatat]."



"Ja sitten toi sähkö, tää mikä uusittiin. Se on kans hitsin tärkeä asia."

"Mä itte oon ollu rakennusalalla. Mä tykkäsin, hirveesti kiinnitettiin huomiota varsinkin Polarilla, millä tavalla ne kaikki kamat on siellä ulkona. Minusta ne oli vähän sotkuisesti, naapuri-talosta yksi rouva, ettekö nyt voisi niitä korjata. Hirveet romulavat oli siinä ulkopuolella."

"Vessan kynnyks, joka on liian korkea ilmeisesti olosuhteiden pakosta. [Aulikki kertoi jumpassa käyvistä ikäihmisistä, joilla jalka ei nouse cm korkeammalle]"

"Ei mulla mitään lattialämmitystä" [sanoi 90-v naapuri]. "Onhan sulla koko vessa laatoitettu" [vastasin]. Hänellä oli nollilla se. Mä panin sen ja sanoin "elä koske siihen, mä tulen huomenna". Ja sitten se oli ihan lämmin. Että vanhukset ovat sen sorttisia, joku asia voi mennä ohi. Meillä oli sähkökatkaisija [ennen wc:n] ulkopuolella. Ja nyt hän tietysti hapuilee sitä, ja nyt se uusi katkaisija onkin sisäpuolella. "Muista nyt että se katkaisija on sisäpuolella, eläkö koske tähän" [sanoin hänelle]. Vahingossa voi hapuilla ja se menee nollille. Pitäisi melkein panna teipillä hänelle, "elä koske tähän".

"Putkiremontti oli kallis - mutta korjaamista varmasti löytyy. Täytyy kuitenkin ajatella asukkaiden rahallista panosta putkiremonttiin (minun osuuteni 24 000 €)."

VEERA

"Ensiksi täytyy huonekorkeuden olla vähintään 265 cm, jotta huoneet ovat avaria.

Ikkunalaudat joka huoneeseen, mikä luo viihtyisyyttä, saa laittaa kasveja. Lattiat pitäisi laittaa luonnonmateriaalista, puu- tai parkettilattia, ei muovimattoja.

Tietoliikenneyhteysverkko on tärkeä, talokohtainen laajakaista. Ei mitään korkeita taloja, ei parkkihalleja ja hyi kauheeta, ei sähkölinjoja, ei minun tyyppistä asumista."



"Oma sauna ei ihan välttämätön, jos on tällöinen kuin meillä on tämä talon sauna, se ihan menettelee."



"Jos vertaa mitä ulkomailla on ollut ja mitä Suomessa, tämä on vähän itäblokkimaista, asutaan ahtaasti ja vessat ovat pieniä, ei mitään kylpyhuoneita. Muualla ne ovat huoneita, jopa joka makuuhuoneessa oma kylpyhuone.

Mulla on vessassa ikkuna ja on seuraavassa, muuten en sitä osta."



"Luonnon läheisyys, kun on maalta kotoisin, on tärkeää. Tuossa [meidän talossa] on kivasti, on isoja puita ja on puutarhaa, luonnon puita ei nostokurkia."

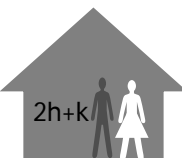
sairaanhoitaja, 46



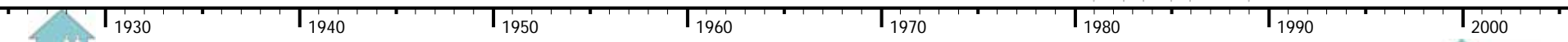
Asuminen Pohjoismaissa



Työ ulkomailla: Yhdistyneet Arabiemir., Saudi-Arabia



15 kotia



VEERA: ASUIN SAUDI-ARABIASSA JA ASUNTO OLI VUOKRALLA

Viihtyvyyys on parantunut



"Lopputulokset on hyvä, laadukkaat materiaalit, olivat hyvät, minusta valikoimat olivat myös hyvät. En tiedä, jos itse olisin halunnut valita ihan omat, miten se olisi onnistunut. Minusta nuo olivat hyvät, ihan keskivertovärit. Se oli myös hyvä."

"Aikataulu piti tässä aika hyvin. Iso saavutus näin isossa remontissa. Onko se nyt viikko tai vähän yli sen suunnitellun, ei se minusta mikään katastrofi ole kyllä."

Asunnon arvo on noussut



"Ainakaan kokonaiskustannus ei saa maksaa enempää kuin esim. tuollaisissa vuokrasuunnissa, jos maksaisi vuokraa. Tuohan on vielä alle tuon alueen vuokratason, mikä mullakin on 385 €, yhtiövastike plus hoitovastike. Ei tullut kuitenkaan niin korkeaksi, vaikka kokonaissumma aika paljolta kuulosti."

"Tiedotus minun osalta meni vähän piippuun, olin ulkomailla. Asunnon omistajan pitäisi saada jonkinlainen putkiremonttia koskeva kirje. Mä sain vasta kolmen kuukauden kuluttua lähettämisestä. Vuokralainen sai ohjeen avata kaikki tätä asiaa koskevat kirjeet, mutta hän ei ollut MUISTANUT. Pitäisi ottaa huomioon, että elämässä on eri tilanteita. Ei voi vaatia ihmisiltä, että on aina paikalla."

"Mun pesukoneen liittimen johtoa olisi pitänyt katkaista. Niin ei sitä enää voi tehdä, täytyy itse maksaa. Vaikka se ilmiselvästi oli heidän vikansa. Ettei heti ensimmäiseksi sanota, ettei se käy, vaan tutkitaan asiaa. Minusta asiakaspalvelua siihen voisi vähän kehittää."

"Urakka loppuu ikkunaan, ulkoseinään tavallaan, kylpyhuoneen kynnyksen olisi aina vielä sitä urakkaa, myös eteisen puolella. Ettei tuu semmoinen keskeneräinen, nytkö ne on jo lopettaneet, pikkuisen vain jäi tekemättä." [Kynnyksen ja lattian välistä pilkkotti betoni]



"Kaikki romut ja roskat pois, että kävis vielä joku tarkastaja katsomassa että ne on todella viety kaikki pois, niin kuin täälläkin on ihan pyöräkellarissa. Se luvattiin hoitaa [1-v tarkastuksessa], mutta ei ole hoidettu vielä tänäkään päivänä!"

VASTUSTAJA - NEUTRAALI - KANNATTAJA

ELÄMÄNTILANNE

Erityistilanne

vakava sairastuminen, stressi, vastasyntyneitä lapsia perheessä, akuutit ja pitkäkestoiset tilanteet

Perusturva

normaali arjen rutiinit touhuineen ja kiireineen on hallussa

Hyvät olosuhteet

vapaata aikaa ja energiaa käytössä, hyvä taloudellinen tilanne, väliaikainen asuminen järjestetty

MUUTOSHERKKYYS

Harkitseva, pysyvä

tarve pysyvyyteen, halu harkita huolella ja rauhassa

Tarpeen vaatiessa

muutokseen ollaan valmiita, kun se on tarpeen

Kokeilunhalu

halu muutokseen omaehtoisesti, kiinnostus kokeilla uutta

KIINNOSTUKSEN ALUEET

Muu elämä

huomion kohteena perhe, ystävät, työ, harrastukset tai muu

Elämänlaatu

huomion kohteena halu parantaa elämänlaatua eri osapuolilla

Asuminen

huomion kohteena asumisen kehittäminen, sisustaminen

ASUMISEN TAVOITTEET

Lyhytaikainen

asukas, joka suunnittelee muuttoa tai ei usko elävänsä kauaa

Määrittämätön ajanjakso

asukas, jolle on mahdollista muuttaa muualle

Pysyvä asuminen

asukas, joka suunnittelee asuvansa kiinteistössä lopun elämänsä

VASTUSTAJA - NEUTRAALI - KANNATTAJA

TALOUELLINEN TILANNE NYT JA TULEVAISUUDESSA

Tiukka taloudellinen tilanne,
jopa heikkenevä

eläkeläinen, lapsiperhe

Hallittu taloudellinen tilanne,
melko pysyvä

työssäkäyvä yksinasuva, pariskunta,
perheellinen

Hyvä taloudellinen tilanne

ura nousussa, lapset muuttaneet
pois kotoa, sijoittaja

KIINTEISTÖN MERKITYS

Kiinteistön kuluttaminen

väliaikainen asuja, vuokralainen

Sijoitusarvon säilyttäminen

omistaja-asukas, sijoittaja

Henkilökohtainen merkitys

kuka vain jolle kiinteistö on
henkilökohtaisesti tärkeä

TIETOISUUS REMONTIN PERUSTEISTA

Epätietoisuus

tavallinen asukas, joka on kuullut
huhuja, kiinteistössä salaillaan
asioita tai niistä ei kerrota suoraan

Tietoa muttei ymmärrystä

tavallinen asukas, joka on saanut
tietoa esim. asukasilloissa, muttei
ymmärrä perusteita

Laaja ymmärrys

ammattilainen esim.
rakennusalalla, tavallinen asukas,
jolle on selitetty perusteita

ODOTUKSIA, VINKKEJÄ, HAASTEITA

- Huoneistotaulut asuntoihin kertomaan tavoitteista ja aikatauluista
 - Yksi putkiremontti per ihmiselämä
 - Lukittava ovi sisätiloihin omien tavaroiden suojaksi
 - Toteutus tulee sijoittaa huhti-lokakuulle
 - Toteutusaikataulu 110% varmuudella, jotta asukkaat voivat tehdä omat asumisen suunnitelmansa
 - Selkeä maallikkokielineen kaavio remontin vaikutuksista asukkaan arkeen ja lompakkoon
 - Yhteyshenkilöksi nainen, joka on diplomaattinen ja osaa huomioida arjen kodinhoitotarpeita suunnittelussa
 - Viimeistely loppuun asti, sisältää perussiivouksen
 - Huolimaton toiminta voi johtaa remonttitalojen varasluokan kehittymiseen
 - Väliaikainen lukittava ovi estämään varkauksia ja suojaamaan pölyltä (asukas vastaa irtaimistostaan omalla vakuutuksellaan)
 - Remontin vastuut selkeiksi: kuka vastaa mistäkin vaiheesta
 - Remontin rajapinnat selkeiksi: mistä remontti alkaa ja mihin se loppuu
 - Työ on lopullisella luovutushetkellä todella valmis eli ei korjauksia sen jälkeen
 - Perusasiat kunnolla, sitten vasta lisäarvoja, jos halutaan
-
- Rehellinen ja raadollinen viestintä tuo vakuuttavuutta ja luottamusta
 - Kerran kuussa tiedote asukkaille projektin etenemisestä suunnittelun ja toteutuksen aikana
 - Hallituksen järjestämä vapaamuotoinen tiedonhankintatilaisuus asukkaille: piirustuksia, malleja, oppaita ja keskustelua
 - Jokaiselle osapuolelle omat etukäteen sisällöllisesti määritellyt tiedotteet: vuokralainen, omistaja-asukas, sijoittaja
 - Tehokkaampaa jatkuva tiedottaminen pienissä paloissa: esim. rappukäytävässä tiedote kuukauden välein projektin etenemisestä (vaihe, mitä ollaan tekemässä, hidastuminen ja sen syyt, seuraava tärkeä huomioitava asia)
 - Palaute kyselyistä ja muista selvityksistä luo kommunikaatioyhteyden ja varmistaa projektin etenemisen luotettavasti
 - Mitä putkiremontti tarkoittaa?
-
- Koti on intiimi alue, joten se edellyttää urakoitsijoilta sosiaalisia taitoja ja empatiakykyä
 - Vain sosiaalisesti taitavat työmiehet kohteisiin, joissa asuu ihmisiä
 - Työn laatu pitää olla hyvää, ammattikäsitteelliset
 - Taloyhtiössä on todennäköisesti eri alojen asiantuntijoita, joiden taidot tulisi valjastaa
 - Asukkaita tulee opastaa koko prosessin ajan: suunnittelu, toteutus, käyttöönotto

ODOTUKSIA, VINKKEJÄ, HAASTEITA

- Rahastojen avulla voitaisiin rahoittaa As Oy suuria hankintoja ja remontteja
- Kustannukset tulee laskea kullekin asukkaalle, säästön tulee olla merkittävä yksilön kannalta
- Kokonaiskustannusarvio pitää paikkansa
- Varautuminen suuriin kustannuksiin aloitetaan 10 vuotta aiemmin
- Erilaisia rahoitusmalleja tarpeen ja toiveen mukaan: 10 vuoden säästömalli, laina, kertamaksu
- Suunnittelun osuus budjetista nostetaan noin 4% nykyisestä 1-2%, jolloin päästään laatukseskusteluun
- Kokonaiskustannus pysyy alle alueen vuokratason (yhtiö- ja hoitovastike)

- Asukas voi pitää esim. vanhan ammeensa, jos niin haluaa
- Kohtuullinen lisähinta asuntokohtaisille kustomoinneille
- Suunnittelun alkuvaiheessa jokaiselle asukkaalle kuvia käyttöön ja luonnoskierros omista toiveista
- Molemmat, isännöitsijä ja suunnittelija, varmistavat, että asukkaiden toiveet on huomioitu
- Omaehtoisen suunnittelu ja keskustelu vaihtoehtoista tulee tehdä ennen remontin toteutuksen aloittamista

- Mallikylpyhuone kiinteistössä tukee asukkaiden yksilöllistä suunnittelua
- Erilaisia suunnitelmien esitysmuotoja: kirjallisesti selitetty (raportti, riittävän iso kirjaskoko huononäköisille), kuvallisesti esitetty (piirustukset, mallinnukset, valokuvat), kerrottuja (esittelyt, keskustelutilaisuudet), kokeiltuja (hahmomallit, protot, mallikylpyhuoneet)
- Lopputuloksen ymmärtäminen tekee koko prosessista helpommin nieltävän

- Toteuttajien referenssit tarjoavat päätöksille realistista tukea
- Hallitus perustelee päätöksiään ja suuntaratkaisujaan asukkaille esim. asiantuntijavoimin ja tarjoaa siten asukkaille päätöksen välineitä
- Varmistusjärjestelmä viestin perille menosta merkittävässä asioissa (remontin käynnistymis- ja päätösvaiheet)
- Osakas tietää etukäteen omat vastuunsa ja osaa valmistautua sen mukaan

- Ikääntyvät ihmiset voivat asua pidempään esteettömissä asunnoissa ja kiinteistöissä
- Vastuu- ja yhteyshenkilön määrittäminen niille, jotka eivät kykene hoitamaan remontin moninaisuutta (vaikutukset arkeen, talouteen, toiminnallisuuteen jne.)