

Luota ammattilaiseen rakennustöiden toteuttamisessa



Rakennustyöt kannattaa toteuttaa aina ammattitaidolla, jotta voidaan välttää jopa vuosien päästä ilmenevät ongelmat. Luotettavat ja kokeneet asiantuntijamme varmistavat työn sopimuksenmukaisuuden sekä vähentävät riskejä koko hankkeen ajan. Sopiva toteutustapa sovitaan aina yksilöllisesti jokaisen asiakkaan kanssa erikseen.

Projektinjohtaja tuo tärkeää lisäarvoa hankkeeseen

Raksystemsin projektinjohtajat vievät koko korjaushankkeen läpi yhteistyössä isännöitsijän ja hallituksen tai hankeryhmän kanssa. Projektinjohtajan tehtävät sisältävät mm.

- tilaajana toimivan taloyhtiön yleinen edunvalvonta
- taloyhtiön asiantuntijana ja neuvonantajana toimiminen
- aikataulujen laadinta ja seuranta
- osakas- ja asukasviestinnän valmistelu ja koordinointi
- toteutussuunnittelun valmistelu ja ohjaus
- urakan kilpailuttaminen sekä muu rakentamisen valmistelu
- turvallisuuskoordinaattorin tehtävät
- rakentamisen ohjaus
- käyttöönotto- ja vastaanottovaiheiden johtaminen

Korjaushankkeen vaiheet



Kuntoarvion ja Pitkän Tähtäimen Suunnitelman (PTS) teon jälkeen lähdetään toteuttamaan saneerauksia. Projektinjohtajan valintaa seuraa hankesuunnittelu. Hankesuunnittelussa selvitetään esimerkiksi korjaushankkeen eri vaihtoehdot, laajuus sekä eri vaihtoehtojen kustannusarviot. Hankesuunnittelu on tärkeä osa korjaushanketta, koska sen avulla taloyhtiö saa tiedot eri korjausvaihtoehdoista ja pääsee valitsemaan itselleen sopivimman vaihtoehdon.

Hankesuunnittelun jälkeen taloyhtiö valitsee haluamansa korjausvaihtoehdon, josta lähdetään työstämään toteutussuunnittelua. Tämä vaihe luo perustan projektin toteuttamiselle ja se sisältää esimerkiksi arkkitehti-, rakenne-, LVI- ja sähkösuunnittelut.

Urakkakilpailutusvaiheessa kilpailutetaan hankkeeseen tarvittavat palveluntarjoajat. Projektinjohtaja huolehtii, että tarjouksia pyydetään riittävästi hankkeen kokoon ja laatuun nähden. Myös hankkeen luonne ja taloyhtiön koko vaikuttavat, milloin ja miten urakkakilpailutus tulisi suorittaa.

Jos urakkakilpailutuksen jälkeisessä yhtiökokouksessa on päätetty jatkaa hanketta, aloitetaan rakentaminen. Rakentamisen aikana projektinjohtaja toimii esimerkiksi yhteyshenkilönä eri osapuolien välillä ja hoitaa työturvallisuuskoordinaattorin tehtäviä. Projektinjohtaja vastaa myös mm. urakan aikataulussa pysymisestä sekä työn laadusta.



Työturvallisuuskoordinaattori vastaa hankkeen työturvallisuudesta

Laki edellyttää, että tilaajan täytyy asettaa hankkeelle riippumaton ulkopuolinen asiantuntijataho työturvallisuuskoordinaattoriksi. Työturvallisuuskoordinaattori vastaa koko hankkeen ajan työturvallisuusasioista ja pyrkii vaikuttamaan niin, että työmaalla on kaikkien turvallista työskennellä. Hän pyrkii varaamaan budjettia ja aikaa tarvittaviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Kosteudenhallintakoordinaattori valvoo kosteudenhallintaa

Työturvallisuuskoordinaattorin lisäksi myös kosteudenhallintakoordinaattorin tulee olla suunnittelijoista ja urakoitsijoista täysin riippumaton taho, joka huolehtii Kuivaketju10:n toteutumisesta koko hankkeen ajan. Kuivaketju10 on toimintamalli, jossa vähennetään kosteusvaurioiden riskiä rakennusprosessin aikana koko rakennuksen elinkaaren ajan.

Asiantuntevalla valvonnalla varmistat laadun

Ammattilaisen tekemä valvonta on äärimmäisen tärkeä osa riskien hallintaa rakentamisessa. Valvojan tehtävä on puuttua urakoitsijan virheisiin ja laiminlyönteihin ajoissa, jotta työn laatu pysyy kiitettävänä eikä vakavia virheitä pääse syntymään, jotka voisivat aiheuttaa tilaajalle vuosienkin päästä isoja kuluja.

Hankkeeseen kannattaa palkata eri alojen asiantuntijoita suorittamaan valvontaa eri kohdissa hanketta. Yleensä valvonnan suorittavat yhdessä rakennus-, lvis- ja sähkövalvojat.

Referenssejä



As Oy Veitsitie 14, 16, 17

As Oy Veitsitie 14, 16, 17 toteutti linjasaneerauksen taloyhtiönsä vuonna 2017 ja KVR-hankkeen projektinjohtajana ja valvojina toimi Raksystems asiantuntijoita. Saneerauksessa uusittiin käyttövesijohdot ja sukitettiin viemärit sekä pohjaviemärit. Saneeraushankkeen projektinjohtossa ja valvonnassa seurattiin urakoitsijan toteutuksia ja niiden määräysten ja sopimuksen mukaisuutta. Siinä tutustuttiin ensin suunnitelmiin ja sen pohjalta valvottiin hankkeen aikataulua, laatua sekä urakkalaskutusta. Valvontaan kuului myös työmaakäynnit sopimuksen mukaan, jossa valvoja kävi paikan päällä varmistamassa työn edistymisen ja laadun.



Terveyden ja hyvinvoinnin keskus TEHYKE

Helsingin Kalasatamaan keväällä 2018 valmistuva terveys- ja hyvinvointikeskus tarjoaa niin avosairaanhoito-, päihde-, psykiatria- kuin hammashoitopalvelutkin. Raksystems on ollut toteuttamassa projektin valvontaa alusta lähtien. Asiantuntijat ovat toteuttaneet hankkeen LVIS- ja rakennusteknistä valvontaa vuodesta 2015 lähtien. Valvoja huolehtii, ettei urakoitsija tee vakavia virheitä ja valvoo, että työmaalla asiat etenevät lain edellyttämällä ja turvallisella tavalla. Projektin valvonnan haasteena on ollut sen laaja-alainen tekniikka, jota rakennukseen on haluttu lisätä sen käyttötarkoituksesta johtuen.



Puitesopimukset

Raksystemsillä on useita puitesopimuksia eri kaupunkien ja yritysten kanssa. Puitesopimuskuoppaineita ovat mm. Helsingin kaupungin asunnot Oy, Kiinteistö Oy Nikkarinkruunu, Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy sekä Kirkkonummen Vuokra-asunnot. Näiden kumppanuuksien kautta toteutamme yli 100 hanketta vuosittain. Hankkeita on tehty satoja erilaisia, kuten vesikaton, julkisivujen ja märkätilojen korjaushankkeita sekä isompia hankkeita, kuten asuintilojen sekä päiväkotien ja hoivakiinteistöjen peruskorjauksia.

Palvelemme valtakunnallisen asiantuntijaverkon avulla kautta maan!

Asuntokauppaan liittyvät palvelut

- Asiantuntijalausunnat riitatapauksissa
- Asuntokaupan kuntotarkastus
- Huoneistoalamittaus
- Kiinteistölakimiehet
- Kosteuskartoitukset
- KotiApp
- Omakotitalon PTS
- Ostajan kierros
- Kauppaturva
- Uuden asunnon tarkastus

Sisäilmalvelut

- Asuinhuoneiston asbestikartoitus
- Ilmamäärien tarkastusmittaus
- Mikrobitutkimukset
- SisäilmaStart
- Sisäilmatutkimukset
- Sisäilmatutka
- Merkkiaineakaasukoe

Suunnittelu

- Arkkitehtisuunnittelu
- Hankesuunnittelu
- Korjaussuunnittelu
- LVISA-suunnittelu
- Pelastussuunnittelu
- Rakennesuunnittelu
- Raksystems Heiskanen Oy

Rakennuttaminen ja valvonta

- Hankesuunnittelu
- Kosteuskoordinaattori
- Osakasremontin valvonta
- Projektinjohto
- Rakennustyön tarkkailijapalvelut
- Raksystems AEC Projektinjohto Oy
- Vahinkorakennuttaminen
- Valvonta- ja rakennuttamispalvelut

Energiapalvelut

- Energiansäästökartoitus
- Energiatodistus

- Ilmatiivysmittaus
- Lämmitystapavertailu
- Lämpökuvaus
- Motivan energiapalvelut
- U-arvon mittaus
- Vedensäästöpaketti
- Yritysten energiakatselmus

Kiinteistön kunto

- Asbesti- ja haitta-ainekartoitukset
- Asiantuntijalausunnat
- Betonirakenteiden rakentamisen laatu
- HTT-tavarantarkastus
- Betonirakenteiden kuntotutkimus
- Due diligence -palvelut
- Kiinteistön määräämääräaikaistarkastukset
- Kiinteistön 10-vuotistarkastus
- Kiinteistön sähkötekniinen määräämääräaikaistarkastus
- Vuositarkastuksen ennakkotarkastus

- Kuntoarviointi ja PTS
- Kiinteistöstrategia
- Kuntoarvio ja PTS
- KuntoarvioStart
- OmaInsinööri
- Muut kuntotutkimukset ja -kartoitukset
- Ikkunoiden kuntoarvio
- Ilmanvaihdon kuntotutkimus
- Kosteusvaurioiden kuntotutkimukset
- LVI-tekniinen kartoitus
- Sähköjärjestelmien kuntotutkimus
- Sähköjärjestelmien lämpökuvaus
- Tarvekartoitus
- Vedeneristystarkastus
- Vesikaton kuntoarvio
- Märkätilojen kosteuskartoitus
- Putkistojen kuntotutkimus



asiakaspalvelu@raksystems.fi
www.raksystems.fi
p. 030 670 5500

