



Korjausrakentaminen

Tee kerralla oikein – aikataulussa ja budjetissa pysyen.

Jokaista kiinteistöä on korjattava elinkaarensa eri vaiheissa, jotta kiinteistön arvo, tekninen toimivuus ja turvallisuus säilyvät. Isotkin hankkeet onnistuvat, kun kumppanina on kokenut asiantuntija.

Kääritään hihat ja aloitetaan kiinteistöjen



Maamme kiinteistökanta on kansainvälisesti katsoen nuorta, onhan pääosa mm. asuintaloista rakennettu viimeisten 50–60 vuoden aikana. Lähivuosina tuhansissa kiinteistöissä tehdäänkin laajoja peruskorjauksia, joilla turvataan asumismukavuus ja toimivuus, kohtuulliset asumiskustannukset ja kiinteistön arvon säilyminen.

Mitä suurempi ja monimutkaisempi korjaushanke on, sitä enemmän se edellyttää ammattitaitoisen ja puolueettoman asiantuntijan työpanosta. Ammatilainen maksaa itsensä nopeasti takaisin ja varmistaa projektin onnistumisen ilman murheita ja riskejä.

Tunnetko kiinteistösi nykyhetken kunnan? Entä korjaustarpeet?

Suomen Talokeskus Oy on maamme kokeneimpia **kuntoarvioiden** ja siihen pohjautuvan **teknisen PTS:n** (Pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelma) tekijöitä. Talokeskus on ollut keskeisesti mukana kehittämässä nykyisin noudatettavia kuntoarvioinnin menettelytapoja ja suoritusohjeita.

Kuntoarvio on oikea tapa lähteä liikkeelle, kun kiinteistön peruskorjaus on ajankohtainen. Kuntoarviossa tarkastellaan myös kiinteistön energiataloudellista kuntoa, sisäolosuhteita, terveellisuutta ja turvallisuutta sekä ehdotetaan tarvittaessa niihin liittyviä toimenpiteitä.

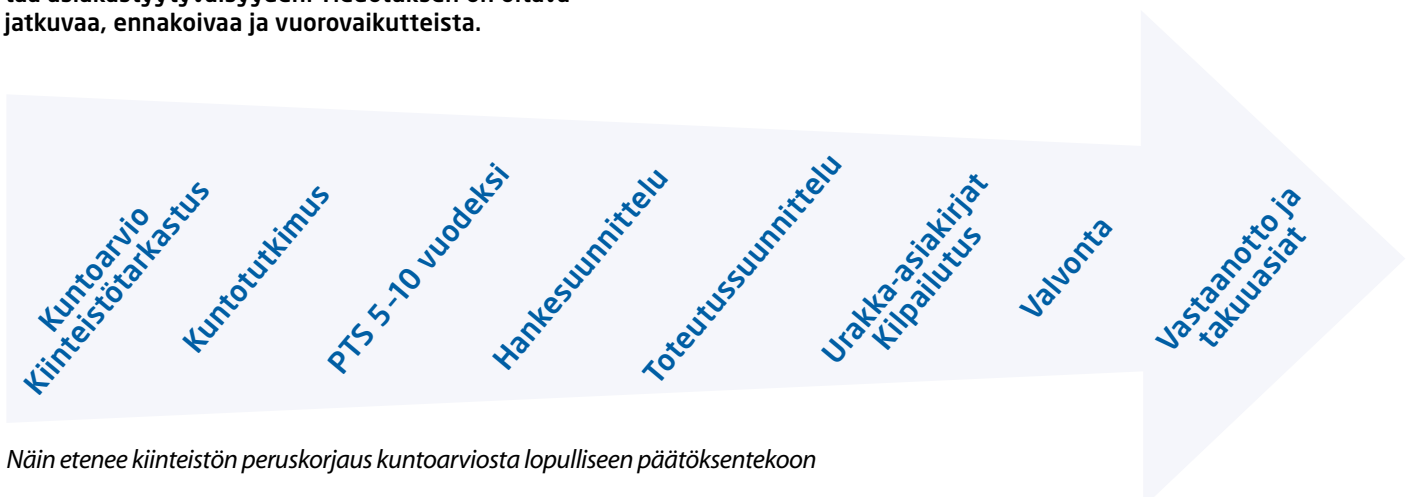
Ohjeiden mukaisen kuntoarvion laadintatyölle myönnetään korjausavustusta. Laadintaan osallistuvat yleensä rakennus-, LVI- ja sähkötekniikan asiantuntijat. Hissit edellyttävät oman erikoisasiantuntijan käyttöä.

Tiedotus on tärkeä osa korjausprojektia! Se sitouttaa osakkaat ja asukkaat, nopeuttaa projektia ja varmistaa asiakastytyväisyyden. Tiedotuksen on oltava jatkuvaa, ennakoivaa ja vuorovaikutteista.

Kuntoarviohankkeeseen kuuluvassa **kiinteistötarkastuksessa** arvioidaan taloyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien rakennus-, LVI- ja sähkötekniisten rakennusosien, laitteiden ja asennusten kunto ja korjaustarpeet seuraavan kymmeneksi vuodeksi. Kiinteistötarkestus perustuu pääosin aistinvaraisiin asiantuntijahavaintoihin ja ainetta rikkomattomiin menetelmiin. Tarvittaessa suoritetaan eräitä keveitä mittauksia.

Tarvittaessa kuntoarvioija suosittelee jollekin osa-alueelle erillisen **kuntotutkimuksen** tekemistä. Näin saadaan luotettavaa tietoa kyseisen kohteen kunnosta, korjaustarpeista ja soveltuvista korjausmenetelmistä.

Ennen kuntoarviota on hyödyllistä toteuttaa **asukaskysely** käyttökelpoisen lähtötiedon keräämiseksi. Näin selviävät mm. mahdolliset lämpötila- ja veto-ongelmat, asunnoissa olevien rakenteiden tai LVIS-järjestelmien viat sekä yhteistilojen toimivuuteen tai turvallisuuteen liittyvät epäkohdat.



suunnitelmallinen peruskorjaus!

Oikeilla tiedoilla eteenpäin

Kuntoarvio ja sen perusteella tehty PTS kertovat kiinteistön sen hetkisen kunnan, korjaustarpeet, korjausten suositeltavat ajoitukset sekä päivän hintatasoon laaditun kustannusarvion kymmeneksi vuodeksi eteenpäin. Korjausten rahoitus, suunnittelu ja muut valmistelut voidaan PTS:n avulla toteuttaa suunnitelmallisesti.

Hankesuunnittelu kartoittaa vaihtoehdot

Hankesuunnittelu on yksityiskohtainen selvitys korjaustyön tarvittavasta laajuudesta, laadusta ja käytössä olevista menetelmistä.

Esimerkiksi: Uusitaanko viemäriputket vai voitaisiinko ne pinnoittaa? Millainen on tarkoituksenmukaisin julkisivun korjausmenetelmä? Olisiko samalla järkevää lisätä lämmöneristystä? Onko ikkunat syytä vaihtaa uusiin vai riittäisikö kunnostus? Kannattaisiko sähkö- ja telejärjestelmät uusia putkiremontin yhteydessä?

Päätöksenteko onnistuu, kun pöydällä on punnittuja vaihtoehtoja. Siksi hankesuunnitteluun kannattaa varata aikaa. Perusteellinen suunnittelu tuo esille eri vaihtoehtoja, jotka vaikuttavat mm. kustannuksiin ja aikatauluun. Harvoin asiat tehdään väärin, mutta liian usein ne suunnitellaan huonosti. Hankesuunnittelulla nämä karikat vältetään.



Korjausrakentamisen suunnittelupalvelut

Laadimme asuin-, toimitila- ja palvelurakennuksille rakennus-, rakenne-, LVI-, sähkö-, tele- ja taloautomaatiosuunnitelmat sekä muut hankkeissa tarvittavat asiakirjat.

Tarvittaessa tuotamme ja kilpailutamme myös muut korjaushankkeen palvelut. Halutessasi saat koko projektin saman katon alta. Kommunikointi on selkeää ja mutkatonta, asiat etenevät ja projekti pysyy aikataulussa. Hyvin suunniteltu on oikein tehty!

Julkisivuremontti vaatii onnistuakseen kokemusta

Julkisivuremontti tulee eteen jossain vaiheessa jokaisessa kiinteistössä. Tarjoamme näihin projekteihin erikoisosaamista, joka sisältää kuntotutkimuksen, rakennesuunnittelun ja arkkitehtisuunnittelun. Sen lisäksi kilpailutamme projektin, etsimme pätevät urakoitsijat ja valvomme työn asianmukaisen toteutuksen alusta loppuun.

Tekniikka ja työmenetelmät uudistuvat nopeasti. Olemme johtavana, itsenäisenä ja kokeneena asiantuntijana kehittämässä alan käytäntöjä ja tiedämme tarkalleen, mikä on parasta kiinteistöllesi.

Putkiremontti on ammattilaisten yhteistyötä

Elinkaariajattelun mukaisesti kiinteistön putket uusitaan noin 40–50 vuoden välein. On parempi toimia suunnitelmallisesti ja hallitusti kuin ajautua kalliiseen korjauskierteeseen. Tuomme putkiremontteihin satojen projektien kokemuksen ja alan uusimman osaamisen.

Olemme apuna putkiremontin jokaisessa vaiheessa; urakoitsijan valinnassa ja referenssien arvioinneista alkaen. On syytä huomata, että halvin tarjous ei aina ole edullisin. Asiantuntijoiden pätevyys on putkiremontin onnistumisessa yhtä tärkeää kuin urakkahinta.

Neuvotteluissa lyödään lukkoon urakan toteutuksen pelisäännöt ja sovitaan valtuudet lisä- ja muutostöiden osalta. Olemme tässäkin vaiheessa vahvasti mukana varmistamassa tilaajan edut.

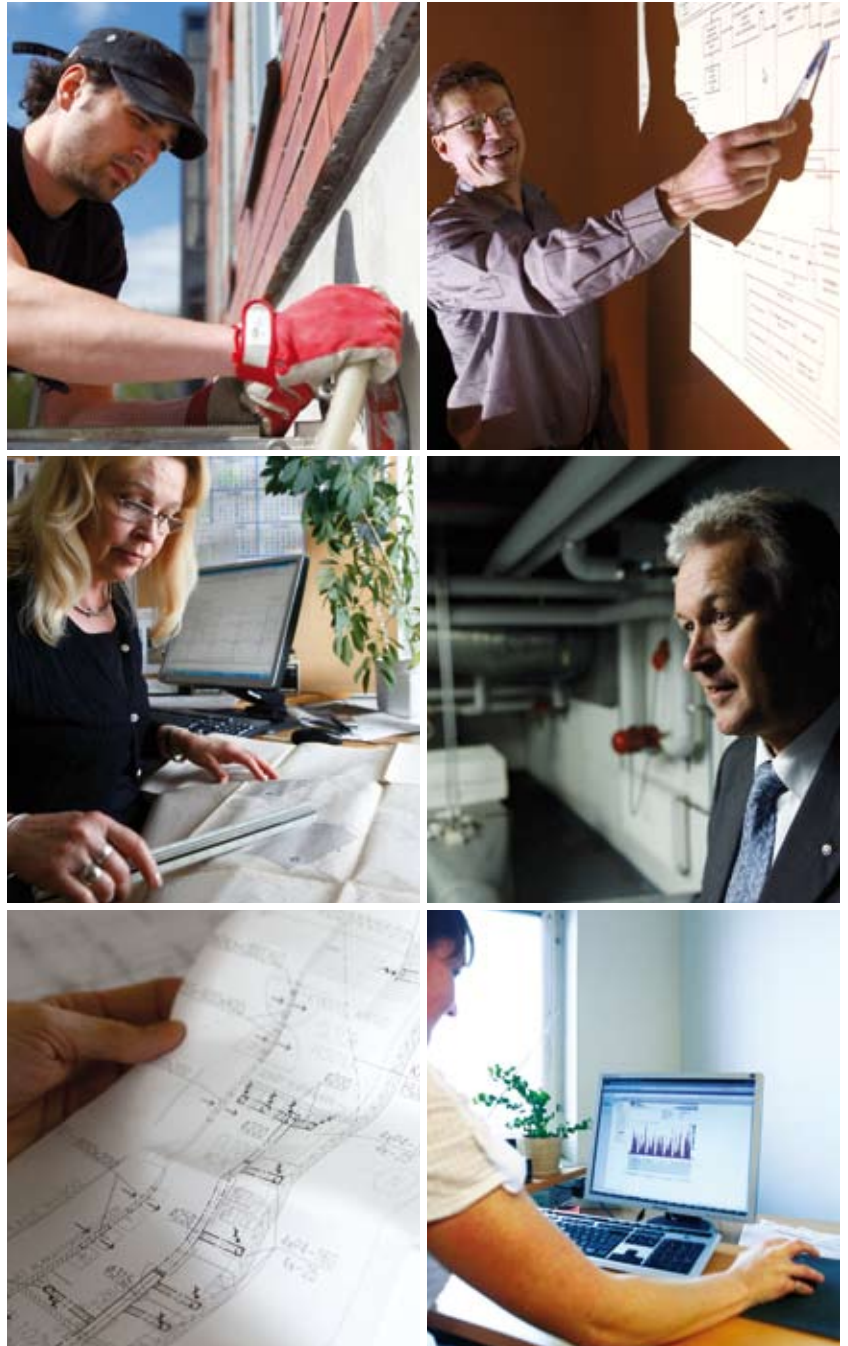
Aika uusია sähkö- ja telejärjestelmät tai ilmanvaihto?

Putkiremonttiin sisältyy usein suuria purku- ja rakennustöitä. Samassa yhteydessä uusitaan monesti kiinteistön sähkönousut, antenniverkosto, tietotekniikkayhteydet, kulunvalvonta- ja ovi-puhelinjärjestelmät ja palovaroittimet sekä parannetaan ilmanvaihtoa. Hoidamme asiantuntemuksella näidenkin töiden suunnittelun ja valvonnan.

Valvonta ja vastaanotto

Tarjoamme korjausprojekteihin ammattitaitoista valvontaa, joka huolehtii että työt etenevät ajallisesti, teknisesti, laadullisesti ja kustannusarvion mukaisesti. Valvoja hoitaa tarvittaessa myös projektin dokumentoinnin ja estää ennakoita riskien syntymisen; valvoja tarkistaa suunnitelmat yksityiskohtaisesti ja huolehtii tiedonkulusta tilaajan ja urakoitsijan välillä. Valvojalla on vastuullaan sopimukset ja ohjeistukset, jos asiat projektin aikana muuttuvat – ja niin yleensä tapahtuu.





Käytössäsi tuhansien projektien kokemus.

Suomen Talokeskus Oy on monialainen insinööritoimisto, joka riippumattomana ja kokeneena asiantuntijana on apunasi kiinteistösi koko elinkaaressa.

Olemme alan vanhin – perustettu vuonna 1923 – kiinteistöihin erikoistunut insinööritoimisto. Tuhansien projektien kokemuksella olemme oikea kumppani, kun toteutat kiinteistösi korjaus- ja ylläpito-hankkeita kivijalasta vesikattoon – ja kaikkea siltä väliltä.

Tuomme projekteihin aina alan uusimman osaamisen, n. 100 asiantuntijan kokemuksen ja nykyaikaiset välineet sekä palvelut. Tavoitteemme on, että kiinteistösi voi hyvin vuodesta toiseen – ja suuretkin korjausprojektit onnistuvat ilman murheita ja riskejä.

Asiantuntijapalvelut kiinteistön koko elinkaareen.

Suomen Talokeskus Oy on monialainen insinööri-toimisto, joka tarjoaa osaamistaan kiinteistöjen koko elinkaareen. Tuotamme korjaus- ja uudisrakentamisen suunnittelupalvelut, kiinteistönpidon asiantuntijapalvelut, energiahallinnan palvelut sekä edistyneet verkkotyökalut.

Osaamisalueet

- Korjaus- ja uudisrakentaminen
- LVI-tekniikka
- Sähkö- ja teletekniikka
- Rakennustekniikka
- Automaatio
- Energiahallinnan palvelut
- Liikekiinteistöjen käytön ja energiatalouden konsultointi

Palvelut

- Suunnittelupalvelut, LVIS-RAK
- Rakennusten kuntoarviot, kuntotodistus
- Kuntotutkimukset, LVIS-RAK
- Hankesuunnitelmat
- PTS-korjausohjelmat
- Valvonnat, vastaanotot

- Rakennuttajapalvelut
- Korjaustöiden arkkitehtisuunnittelu
- Kulutusseuranta, energiatodistus
- Tekninen tarkastuspalvelu
- Tekninen manageeraus
- Energiakatselmukset

- Kiinteistönpidon asiantuntijapalvelut
- Kiinteistönpidon auditointi ja käytönseurantapalvelut
- Huoltokirjat
- Mittaukset, kartoitukset, selvitykset
- Pelastussuunnitelmat
- Sähköenergian hankintapalvelut

Tampuuri-kiinteistötietojärjestelmä

- Sisällön tuottaja

Harri Mäkinen, Osastopäällikkö
Puhelin (09) 7251 5571, matkapuhelin 0400 450 758
Rakennustekniikka, kuntoarviot ja -tutkimukset, suunnitelmat, kosteusselvitykset, rakennuttajapalvelut, valvonnat

Kari Puro, Osastopäällikkö
Puhelin (09) 7251 5578, matkapuhelin 0400 604 616
LVI- ja sähkötekniikka, kuntoarviot ja -tutkimukset, kunto- ja energiatodistukset, rakennuttajapalvelut, suunnitelmat, valvonnat, asbestikonsultointi

Hyvin suunniteltu
on **oikein tehty.**



Pihlajistonkuja 4, 00710 HELSINKI
Puh. (09) 7251 5500, faksi (09) 7251 5599
www.suomentalokeskus.fi
Sähköposti: etunimi.sukunimi@suomentalokeskus.fi