



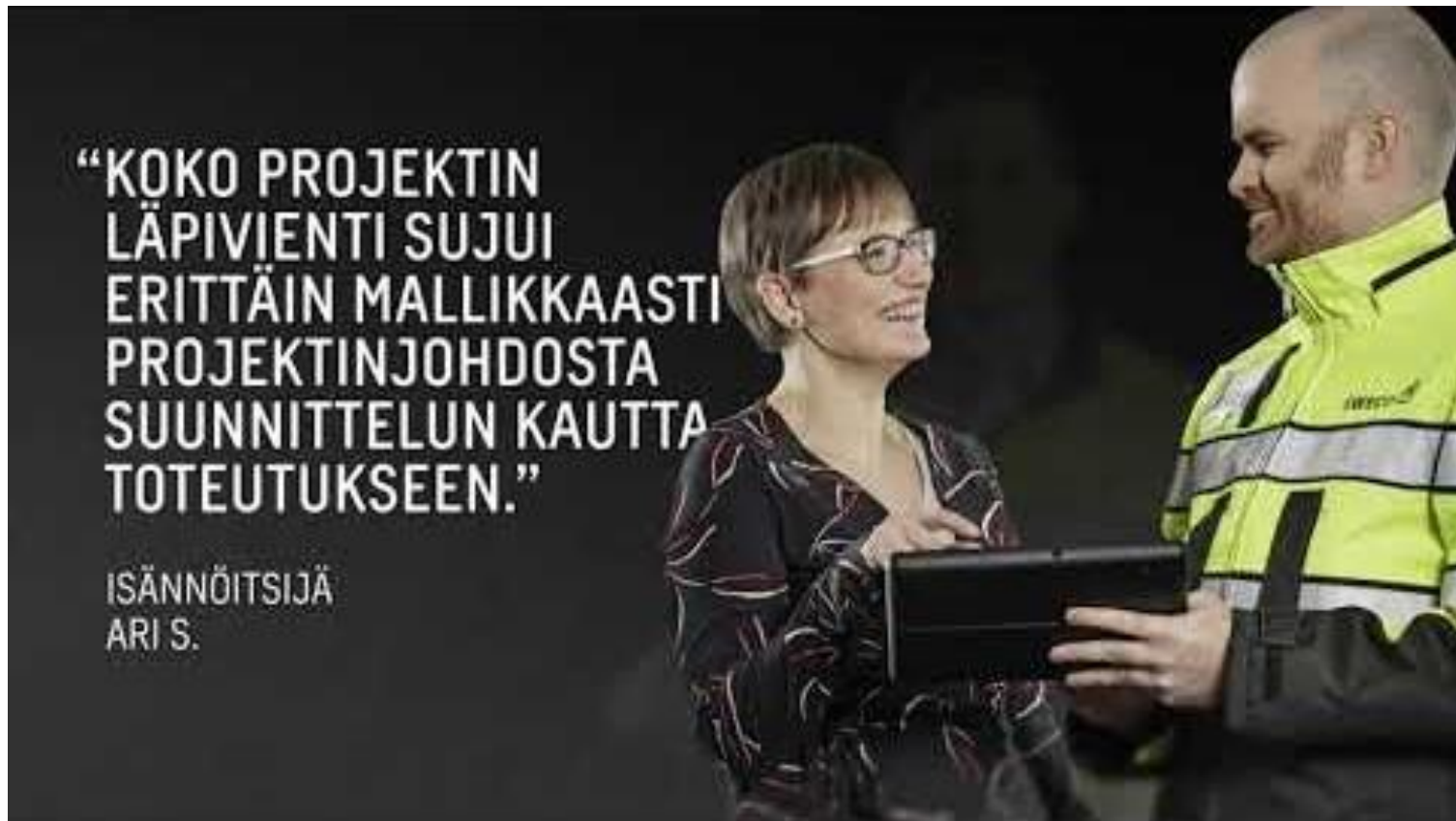
SWECO KUMPPANUUS VARMA ESITTELY



SWECO TALOYHTIÖPALVELUT

- Sweco Asiantuntijapalvelut Oy:n yksikkö
- Palveluksessa n. 70 korjausrakentamisen asiantuntijaa
- Meidät löytää Helsingin Ilmalan toimipisteestä

ESITTELYVIDEO



NÄISSÄ AUTAMME SINUA



Taloyhtiöiden korjaus- ja kehityshankkeet



Suunnittelu (ARK, LVI, SÄH, RAK)



Projektinjohto



Valvonta



Energiatehokkuus



Haitta-aine ja kosteustutkimukset



YMMÄRRETTÄVÄÄ ASIANTUNTIJUUTTA

KUMPPANUUS VARMA

MITÄ KUMPPANUUS VARMA ON?

- ”Avaimet käteen”
- Projektinjohtoa, hankesuunnittelua ja toteutussuunnittelua ei kilpailuteta erikseen
 - Vähentää päällekkäistä työtä
 - Parantaa tiedonkulkua
- Urakoitsijavalinta tehdään luonnossuunnitelmilla tehdyn kilpailutuksen perusteella
 - Mallissa ei ole rajattua urakoitsijalistaa
- Urakoitsija osallistuu suunnitteluun
 - Urakoitsija sitoutuu paremmin hankkeeseen osallistuessaan suunnitteluun
 - Toteutusnäkökulma mukana jo suunnitteluvaiheessa

ESITTELYVIDEO KUMPPANUUS VARMA



MITÄ KUMPPANUUS VARMA ON?



Kumppanuus VARMA – kiinteähintainen hankintamalli

Swecon Kumppanuusmalleissa on yhdistetty tavanomaisen hankintamallin ja urakoitsijavetoisten hankintamallien hyödyt.

Swecon Kumppanuus VARMA on kiinteähintainen hankintamalli korjaushankkeisiin. Urakoitsija otetaan mukaan jo suunnitteluvaiheessa, jolloin hinta voidaan aidosti lukita kohdilleen. Toteutussuunnittelu viedään loppuun yhteistyössä urakoitsijan, taloyhtiön ja suunnittelutoimiston kesken, hyödyntäen kaikkien osapuolten asiantuntemusta. Kustannukset sekä tavoiteaikataulu ja laatuaste määritellään yhdessä ja luotettavat kumppanit takaavat toteutuksen. Urakoitsija ja suunnittelutoimisto sitoutetaan yhteiseen tavoitteeseen lopulliseen urakkahintaan perustuvalla kannustinpalkkiolla.

Kumppanuus VARMAssa hankkeen aikataulu ja asumishaitta ovat selvillä jo puoli vuotta ennen urakan alkua, mikä helpottaa oman elämän suunnittelua. Malli sopii hyvin suuriin (yli 50 asuntoa) ja rakennustyypiltään selkeisiin kiinteistöihin. Ryhmäkorjaushankkeessa Kumppanuus VARMA on toiminut erinomaisesti.

MITÄ KUMPPANUUS VARMA ON?



Kumppanuus VARMA vs. tavanomainen hankintamalli:

- Aidosti kiinteä hinta. Urakoitsijalla on oikeus esittää muutostöitä ja lisäkustannuksia vain ennalta sovitusta aiheista, joihin on varauduttu riskianalyyysissä.
- Asuntokohtaiset aikataulut ovat tiedossa jopa kuusi kuukautta ennen urakan alkua.
- Urakoitsija osallistuu toteutussuunnitteluun aivan alkumetreiltä lähtien, jolloin vaihtoehtoisten ratkaisujen kustannus- ja aikatauluvaikutukset ovat tilaajan käytettävissä.
- Muutostyökustannusten ennakointi on tarkkaa perusteellisen riskianalyyysin ansiosta.
- Hankemuoto mahdollistaa sen, että tietoa ei häviä vaiheiden välillä, koska suunnittelu- ja urakointivaiheessa on täysin samat vastuuhenkilöt.
- Kustannussäästöistä, aikataulujen pitämisestä ja tavallista paremmasta suorituksesta palkitaan hankemuodossa kannustinpalkkiolla.
- Taloyhtiöllä on vahva päätösvalta läpi hankkeen, selkeät sopimussuhteet ja mahdollisuus purkaa sopimus tarvittaessa eri vaiheissa (exit point).

URAKOITSIJA
MUKANA



Hankeselvitys

- Käymme läpi lähtötiedot ja teemme kiinteistöierroksen
- Teemme tarvittavat lisäselvitykset ja kartoitukset
- Tästä syntyy hankeselvitysraportti, jossa määritellään hankkeen sisältö ja korjausmenetelmät

Luonnossuunnittelu- ja kilpailutusvaihe

- Luonnossuunnitteluvaiheessa laaditaan työselostuksen yhteinen osa ja luonnossuunnitelmat, joissa on määritelty suunnitteluratkaisuiden päälinjat ja urakan perustaso
- Luonnossuunnitelmien hyväksymisen jälkeen valmistelemme urakan kilpailutuksen ja haemme rakennusluvan
- Urakoitsijat tarjoavat ennakkohintaa, joka tarkentuu neuvotteluissa
- Ennakkohinnan pohjalta laaditaan esisopimus suunnitteluvaiheesta
- Jo esisopimuksen jälkeen tiedotetaan aika taulu osakkaille

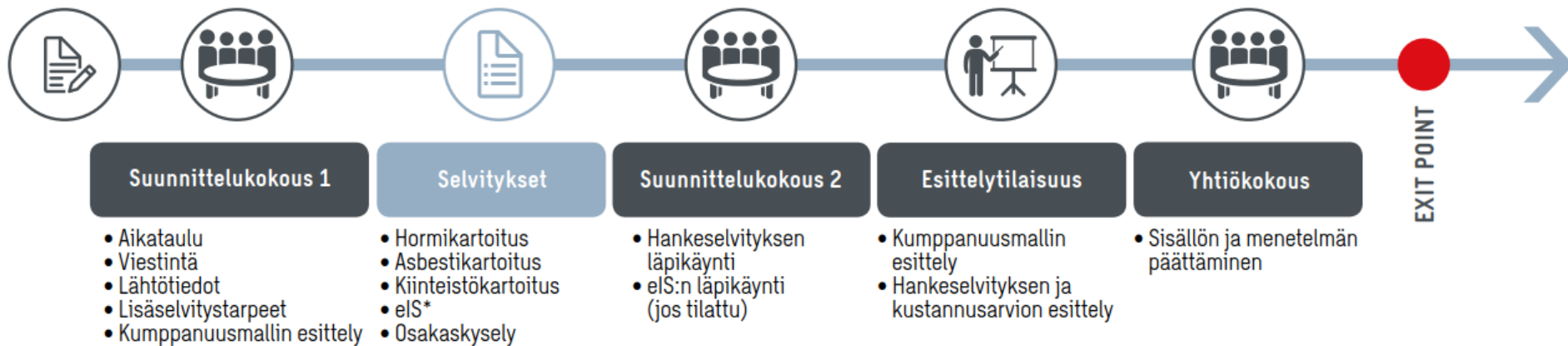
Toteutussuunnittelu

- Toteutussuunnittelu tehdään yhteistyössä urakoitsijan kanssa
- Lisä- ja muutostyöriskien minimoimiseksi tehdään riskianalyysi ja tarvittavat lisätutkimukset
- Ennakkohinta tarkennetaan kiinteäksi urakkahinnaksi
- Kun yhtiö on tehnyt päätöksen urakkaan ryhtymisestä ja rahoituksesta, voidaan urakasopimus allekirjoittaa

Rakentaminen

- Urakkavaiheessa urakoitsijalla ei ole oikeutta esittää lisäkustannuksia muutostöistä
- Kannustinpalkkio tarkentuu taloudellisessa loppuselvityksessä

Sopimuksen allekirjoitus



* eIS = energiainvestointiselvitys



Suunnittelu

- Kiinteistökierrros
- Tutustuminen lähtötietoihin ja dokumentaatioon
- Kartoitukset ja selvitykset
- Korjaustarpeen ja hankelaajuuden selvittäminen
- Suunnittelukokous
- Esittelytilaisuus osakkaille
- Hankeselvitysraportti



Projektinjohto

- Projektinjohdon aloituskokous
- Tilaajan tavoitteiden kartoittaminen
- Hallituksen kokous
- Hankkeen kokonaisbudjetti
- Hankkeen tavoiteaikataulu
- Hankemuodon vahvistaminen
- Yhtiökokous



EXIT POINT

Suunnittelukokous 3

- Työselostuksen yhteinen osa
- Alustavat luonnokset
- Reitit ja kylpyhuoneet

Suunnittelukokous 4

- Tilaratkaisujen viimeistely
- Luonnossuunnitelmien hyväksyminen

Kilpailutus

- Tarjouspyyntöaineiston lähettäminen yhdessä sovituille urakoitsijoille
- Tarjousvertailun laatiminen

Urakkaneuvottelut

- Tarjosten vertailukelpoisuuden varmistaminen
- Tarjottujen sisältöjen selvittäminen

Toteutussuunnittelu- kokous 1

- Toteutussuunnittelun aikataulutus
- Urakka-ajan varmistus
- Esisopimus suunnittelusta urakoitsijan kanssa
- Sovitaan osakasmuutosmenettelystä

Esittelytilaisuus

- Suunnitelmien esittely
- Kalusteet
- Osakasmuutokset
- Urakoitsijan esittely
- Urakka-aika ja huoneisto-kohtaiset aikataulut

Yhtiökokous

- Päätös urakkaan ryhtymisestä
- Päätös rahoituksesta



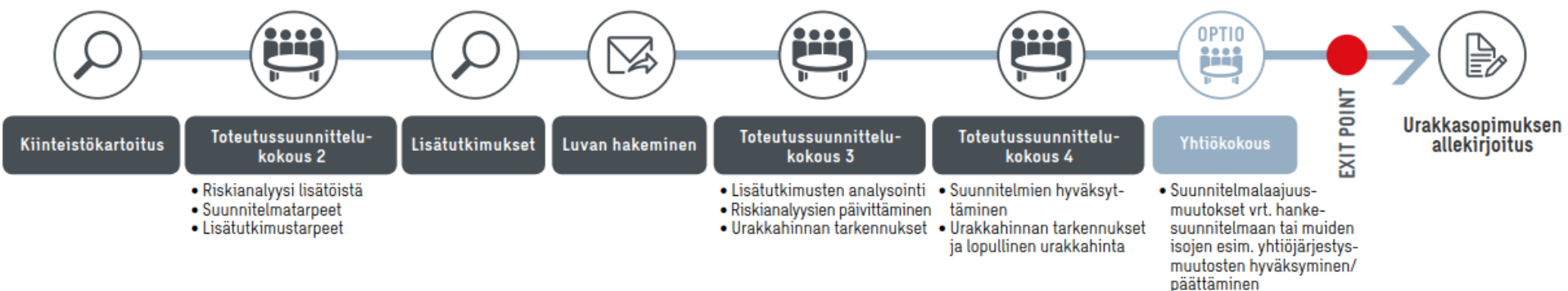
Suunnittelu

- Rakennustapaselostus
- Luonnossuunnitelmat
- Tarvittavien lisäkartoitusten teettäminen
- 2-3 suunnittelukokousta
- Reitit, kalusteet ja perustason määrittely



Projektinjohto

- Suunnittelun ohjaus
- Urakan kaupallisten asiakirjojen laatiminen
- Hankkeeseen soveltuvien urakoitsijoiden valinta
- Tarjouspyyntöjen lähetys
- Tarjouspyyntöjen vertailu ja esittely hallitukselle
- Urakkaneuvottelut ja sopimusneuvottelu
- Pöytäkirjojen laatiminen
- Urakoitsijan suunnitteluvaiheen sopimuksen laatiminen
- Hankemuodon esittely Kumppanuus VARMA
- Yhtiökokoukseen osallistuminen
- Budjetin seuranta





Suunnittelu

- Kiinteistökierrös
- Suunnitelmien laatiminen rakennuslupaa varten
- Suunnitelmien tarkentaminen
- Tarvittavien lisätutkimuksien määrittely
- Aikataulun vahvistaminen
- 2 suunnittelukokousta
- Esittelytilaisuus osakkaille



Projektinjohto

- Suunnittelukokousten valmistelu ja johtaminen
- Suunnittelu-aikataulun ja kustannusten seuranta
- Suunnitelmien läpikäynti ja hyväksyminen
- Esittelytilaisuuksien puheenjohtajuus
- Valvojien valinta ja valvontasuunnitelma
- Lukitaan urakoitsijan kanssa sovitut asiat
- Urakkasopimuksen allekirjoitus
- Yhtiökokoukseen osallistuminen
- Riskianalyysin teko
- Budjetin seuranta





Suunnittelu

- Urakan aikainen suunnittelu
- Rakennusvalvonnan kokoukset
- Työmaakokouksiin osallistuminen tarvittaessa



Projektinjohto

- Työmaakokousten johtaminen
- Lisätöiden tarkastaminen ja seuranta
- Maksuerien ja urakan talouden seuranta
- Aikatauluseuranta
- Rakentamisen ohjaus
- Valvonnan ja laadunvarmistuksen ohjaus
- Käyttö- ja vastaanottotarkastukset
- Urakan vastaanottokäytäntöjen läpivienti
- Taloudellisen loppuselvityksen laatiminen



Valvonta

- Valvontasuunnitelman tarkentaminen
- Huoneistojen aloituskatselmuksset
- Valvontakäynnit ja muistiot
- Mallikatselmuksset
- Työmaakokoukset
- Käyttöönottotarkastukset
- Toimintakokeet
- Vastaanottotarkastus
- Jälkitarkastukset

MITÄ KUMPPANUUS VARMA ON?

- Yhteiset tavoitteet varmistettu hankkeen onnistumiseen sidotun kannustinpalkkion kautta:
 - Taloudelliset kriteerit: esim. hankeselvityksen kustannusarvion pitävyys, riskivarausten pitävyys
 - Aikataululliset kriteerit: esim. hankkeen kokonaisaikataulun pitäminen, huoneistokohtaisten aikataulujen pitäminen
 - Laadulliset kriteerit: esim. käyttöönottotarkistukset ilman virheitä
 - Urakoitsijan kannustinpalkkio kriteereineen on tiedossa jo urakkalaskennassa
- Ei ongelmaa jos hallituksella on valtuudet vain hankesuunnitelman tilaamiseen
 - Toteutustavasta päättävä yhtiökokous hankeselvityksen jälkeen päättää myös toteutuksesta kumppanuusmallilla

ENNAKOITU

- Tarkat kustannustiedot käytössä jo suunnitteluvaiheessa
- Hankkeen nopeampi kokonaisläpimenoaika
- Huoneistokohtainen remonttiaika tiedossa vähintään puoli vuotta ennen urakan alkua asunnossa

RISKITÖN

- Exit pointit, mahdollisuus purkaa sopimus eri vaiheissa ilman sanktioita
- Urakasopimus allekirjoitetaan vasta, kun urakan hinta riskivarauksineen on tiedossa
- Valvonta mahdollista kilpailuttaa erikseen
- Riskianalyysi ja muutostyökustannusten ennakointi
 - Lisätyölaskutuksen mahdollisuudet erittäin rajattuja

Riskianalyysi

Valipohja kylpyhuoneissa ei pintalaattaa.	Suuri	Poranäytteet otettu asunnon kylpyhuoneesta ja todettu, ettei pintalaattaa ole. Aiheuttaa kynnyshuoneen nousua lattialämmityskaapeloinnin takia ja erityisesti silloin, jos osakas haluaa muuttaa suunniteltua lattiakaivon paikkaa.	Ei kustannusvaikutusta.	Ei aikatauluvaikutusta.	Lattialämmityskaapelin kiinnitystapa ilman korokepaloja. Osakkaiden informointi muutoksen vaikutuksesta, mikäli haluavat siirtää lattiakaivoa.	-			
Valipohjan palkkien sijainti, ei näy piirustuksissa	Pieni	Selviää purkutöiden yhteydessä.	Ei kustannusvaikutusta, jos pysytään kylpyhuoneen sisällä siirtämällä kaivoja.	Ei aikatauluvaikutusta.	Reittimuutokset tarpeen mukaan. Käsitellään työmaa-aikana.	-			
Puu runkorakenteissa	Keskimääräinen	Selviää purkutöiden yhteydessä. On mahdollista, että porrashuoneen ja kylpyhuoneen välisessä seinässä on valun aikaisia puutappeja. Voivat aiheuttaa läpilyöntejä porrashuoneen puolelle.	Läpilyöntien korjaus, kustannusvaraus 35 €/m ² , sis. kolokittaus ja ylimaalaus 2krt Varaudutaan 100 m ² korjaukseen.	Ei aikatauluvaikutusta.	Läpilyöntien korjaus tarpeen mukaan.	3 500,00 €			
Kerrosten välillä seinät ei välttämättä samassa linjassa	Keskimääräinen	On mahdollista seinien olevan eri kohdassa kerroksittain, mutta ei aiheuta toimenpiteitä, koska tekniikkanosut tehdään paikanpäällä.	Ei kustannusvaikutusta.	Ei aikatauluvaikutusta.	Ei erityisiä toimenpiteitä.	-			
Väliseinien kesto purkuvaiheessa	Suuri	Tutkittu rakenneavauksissa, rakenteena siborex-harkko. Sen kestävyyttä puruissa ei ole saatu selvitettyä. Riski läpilyönneille on suuri. Laatoituksissa erillis-wc:ssä riskinä hormiseinän rikkoutuminen. Riskin laajuus tarkentuu ensimmäisen porrashuoneen purkujen jälkeen.	Kustannusvaraus läpilyöntien korjauksille. Korjaustapa muurataan uusi seinä kph/wc välille 586,4 €+267,99/asunto + materiaalit = 857,39 €/asunto sis. 5 m ² /asunto, purettuna, kannettuna varaudutaan 30 % asunnoista	Jos kaikki seinät tulee alas niin aikatauluvaikutus 1 vk/ asunto, jos vain pieniä korjauksia ei aikatauluvaikutusta	Läpilyöntien korjaus tarpeen mukaan. Kuivantilan puolen seinän maalaus maalarinvalkoisella rajapintaan saakka.	26 236,13 €			0 - 5 tpv.
Kylpyhuoneen oven levennys	Suuri	Seinän kestävyyttä ei ole voitu selvittää. On mahdollista, että koko seinä joudutaan uusimaan, kun ovi levennys sahataan.	Kustannusvaraus oviseinän uusimiselle 943 €/asunto sisältää uuden seinän kph+wc pitkä seinä, uusi ovi wc+listoitus+tasoitus ja maalaus. 30% asunnoista varautuminen	Ei aikatauluvaikutusta.	Oviseinän uusiminen tarpeen mukaan.	28 855,80 €			
Kosteusvauriot	Suuri	Kiinteistössä on jo aikaisemmin ollut vesivahinkoja, joten on todennäköistä, että purkujen yhteydessä löydetään kosteusvaurioita. Koska kylpyhuoneissa ei ole pintalaattaa, kestävät kuivatukset pitkään.	Kustannusvaraus, kuivatus 600 €/viikko, mittaukset 250 €/ yksittäinen kosteusmittaus. Varaudutaan 10 asunnon kohdalla 5 viikon kuivatukseen, kahdella kosteusmittauksella yhteensä	Aikatauluvaikutus 5 viikkoa/kuivatettava asunto.	Rakenteiden kuivatus.	35 000,00 €			kokonais-aikatauluvaikutus tarkennetaan
Kosteus rakenteissa kellarissa	Pieni	Riski on pieni, koska töitä ei tehdä kaivamattomassa tilassa tai avata laajasti alapohjarakennetta	Ei kustannusvaikutusta.	Ei aikatauluvaikutusta.	Ei erityisiä toimenpiteitä. Tarvittaessa rakenteiden kuivatus lisätyönä.	-			
Asbesti ja muut haitta-aineet	Suuri	Kylmiöiden rakenteiden takana on mahdollinen pikieriste, jolle ei ole määritetty toimenpiteitä. Tarvittavat toimenpiteet määritetään purkujen jälkeen.	vaihtoehto 1) jätetään pikieriste, levytetään yli kivilevyllä+tasoitus ja maalaus 154,2 €/m ² vaihtoehto 2) poistetaan pikieriste, tasoitus ja maalaus arvio 250 €/m ² koska pikieristeen irtoaminen pinnasta on epävarmaa. Toteutus lisätyönä	Ei aikatauluvaikutusta.	Toimenpiteitä tarkennetaan urakka-aikana.	10 000,00 €			
Epäkurantit lämpöpatterit	Pieni	Vanhojen pattereiden uusiminen, jos ovat kunnoitettuja huoneita, ettei voida asentaa takaisin tai uusii.	450 €/kpl asuntojen lämmityspatterit, kellarien erityiset lämpöpatterit 700 €/kpl. Ei	Ei aikatauluvaikutusta	Reagoidaan jos näitä esiintyy asennusvaiheessa. Uusinnat	7 000,00 €			

Loppukustannusennuste 1 krt / kk

ENNUSTE Taloyhtiö ALV 24% 2.6.2020		Budjetti	Sitouma	Toteuma	Loppukustannusennuste	Budjetti - Ennuste
SUMMARIVI		5 091 259,81 €	4 453 066,07 €	2 783 130,53 €	4 539 329,73 €	551 930,08 €
Työnaikainen suunnittelu		26 350,00 €	- €	15 911,68 €	20 000,00 €	6 350,00 €
Yleiskulut		60 000,00 €		25 000,00 €	40 000,00 €	20 000,00 €
Projo ja valvonta 11 kk		129 084,00 €	129 084,00 €	94 326,80 €	140 000,00 €	10 916,00 €
Projo			35 340,00 €	32 179,24 €	45 000,00 €	- 45 000,00 €
Valvonta			93 744,00 €	55 346,16 €	77 000,00 €	- 77 000,00 €
Matkakulut ja turvallisuuskoordinaattori. 1% palkkio				6 801,40 €	8 000,00 €	- 8 000,00 €
					10 000,00 €	- 10 000,00 €
Urakkahinta		3 945 430,00 €	3 945 430,00 €	2 567 712,00 €	3 945 430,00 €	- €
Lisätyövaraus 10%		462 841,00 €	61 052,07 €	73 378,65 €	76 399,73 €	386 441,27 €
LT 1	Asukkaiden jätelavat 30.9.2019 asti	3 378,65 €	3 378,65 €		3 378,65 €	
LT 2	Varastokontit urakka ajalle					
LT 3	Saunaosastojen uusiminen 3 kpl	213 000,00 €	213 000,00 €		213 000,00 €	
LT 4	Irtaimistovarastokomeroiden uusiminen	71 000,00 €	71 000,00 €		71 000,00 €	
LT 5	Taloukellarin muutos kuivaushuoneeksi	33 500,00 €	33 500,00 €		33 500,00 €	
LT 6	Kerhuhuoneen minikeittiö	2 990,00 €	2 990,00 €		2 990,00 €	
LT 7	Etäluettava vesimittarijärjestelmä	18 700,00 €	18 700,00 €		18 700,00 €	
LT 9	Pihavalaistuksen uusiminen	17 170,00 €	17 170,00 €		17 170,00 €	
LT 10	Sähköautolataustolpat	11 050,00 €	11 050,00 €			
LT 11	Asukkaiden jätelavat 1.10.-31.12.2019 välillä					
LT 12	Hyvitys: viemärinousujen osittainen eristys	7 896,00 €	7 896,00 €		7 896,00 €	
LT 13	Lämmöspattereiden kytkentäjohtojen uusiminen					
LT 14	Irtaimistovarastotilojen pattereiden lisäys	727,42 €	727,42 €		727,42 €	
LT 15	Haitta-ainenäytteet	6 600,00 €	6 600,00 €		6 600,00 €	
LT 16	Televerkon yliheitot				4 000,00 €	
LT 17	Kellareiden ilmanvaihdon toteutus	6 124,00 €	6 124,00 €		6 124,00 €	
LT 18	Vesimittarijärjestelmän etäluenta	1 306,00 €	1 306,00 €		1 306,00 €	
LT 19	Asukkaiden jätelavat	4 000,00 €			4 000,00 €	
LT 20	Huoneistojen sähkölisätyöt	4 096,00 €			4 096,00 €	
LT 21	Korvausilmaventtiilit					
LT 22	Kerhuhuoneen jääkaappi	351,00 €			351,00 €	
LT 23	Talo 2 läpilyönnit	2 520,00 €			2 520,00 €	
LT 24	Hyvitys Mittareiden maadoitusten yliheitot	1 776,00 €			1 776,00 €	

REFERENSSIT

- As Oy Aurinkoniitty
Kumppanuus Jousto, rivitaloyhtiö
- Uusi Ylioppilastalo
Kumppanuus Varma, vanha toimitilarakennus
- As Oy Niemenmäentie 10
Kumppanuus Varma, kerrostaloyhtiö
- As Oy Niemenmäenkuja 3
Kumppanuus Jousto, pienkerrostalo
- As Oy Alkutie 71-73
Kumppanuus Jousto, rivitaloyhtiö
- As Oy Metsäkyyhkyntie 12
Kumppanuus Jousto, rivitaloyhtiö
- As Oy Turuntie 66
Kumppanuus Jousto, vanha kerrostalo
- Untuvaisentien ryhmähanke
Kumppanuus Varma, 60-luvun kerrostaloja
- As Oy Alamylläri
Kumppanuus Varma, 60-luvun kerrostaloja
- As Oy Sinirinta
Kumppanuus Varma, 60-luvun kerrostaloja



SWECO TALOYHTIÖPALVELUT – SITOUTUNUT KUMPPANISI

KIITOS!

Sweco Taloyhtiöpalvelut, Ilmalanportti 2, 00240 Helsinki vaihde: 0207 393 000

