ASUNTO OY VERÄJÄKALLIONKATU 1
HALLITUKSEN KOKOUS 4 / 2012

Aika: 04.04.2012 klo 17 – 21
Paikka: Tapiolan Lämpö Oy, Kalevalantie 5

Läsnä: Kristian Thomasson
Tapio Niemelä
Kari Nyström, Tapiolan Lämpö Oy, tekninen isännöitsijä (kohdat 2 ja 6))
Esko Sohlo, puh. joht.

1. Kokouksen päätösvaltaisuus
Puheenjohtaja avasi kokouksen ja totesi sen päätösvaltaiseksi.

2. Kunnossapidon PTS:n käsittely
Tekninen isännöitsijä Kari Nyström Tapiolan Lämpö Oy:stä oli saanut aikaisemmin hallitukselta tutustuttavakseen 2010 Kuntoarvioraportin, 2011 Julkisivujen ja parvekkeiden betonirakenteiden kuntotutkimusraportin ja hallituksen edellisen työversion AsOy Veräjäkallionkatu 1:n kunnossapidon PTS:stä. Lisäksi Kari oli käynyt 2.4.2012 paikan päällä hallituksen puheenjohtajan opastuksella tutustumassa Veräjäkallionkatu 1:n kiinteistöön.

Päivitettiin AsOy Veräjäkallionkatu 1:n kunnossapidon PTS:n työversio käyttäen seuraavia kriteerejä:
- Korjauskustannusten tulisi pitkällä aikavälillä noin tai alle 2€/m²/kk
- Korjausten lykkäämiseen liittyvä vahinkoriski huomioidaan niin, että kriittisimmät korjaukset suoritetaan ensin.
- Kustannusten minimoimiseksi korjauksia ryhmitellään tehtäväksi samanaikaisesti.

Lopputuloksena syntyi hallituksen käyttöön uusi työversio AsOy Veräjäkallionkatu 1:n kunnossapidon PTS:stä, joka hallituksen käsityksen mukaan on realistinen toteuttaa. Se on dokumentoitu tiedostonimellä *AS OY Verajakallionkatu 1 Kunnossapidon PTS, tyoversio 2012v02.pdf* tämän pöytäkirjan liitteeksi.

Kunnossapidon PTS:n läpikäynnin yhteydessä tuli esille seuraavia tarvittavia toimenpiteitä:
1. Seuraavan hallituksen tulee valmistella taloyhtiössämme yleisesti noudatettavat **ehdot taloyhtiön kustannusosuudesta osakkaiden aloitteesta tehtävissä märkätilaremonteissa** (kylpyhuoneet, saunat)
2. Seuraavan hallituksen tulee valmistella taloyhtiössämme **hyväksyttävät vesi- ja viemärikalusteet**, jotta taloyhtiö pystyy selviytymään kohtuullisin kustannuksin kunnossapitovastuustaan.
3. Ikkunamaalausremontin yhteyteen pyritään sisällyttämään myös välttämättömät pienet parvekekorjaukset.
4. Kari Nyström toimittaa puheenjohtajalle Kimuli-tutkimuksen jaettavaksi edelleen hallituksen jäsenille.

3. Kunnossapitotarveselvitys yhtiökokoukselle
Yhtiökokoukselle tiedoksi esitettävä 5 vuoden kunnossapitotarveselvitys tehtiin edellä aikaansaadun yhtiön kunnossapidon PTS:n pohjalta. Se on dokumentoitu tiedostonimellä *Kunnossapitotarveselvitys yhtiokokoukselle 2012 v3.pdf* tämän pöytäkirjan liitteeksi.

4. 2012 budjetin tarkistukset kunnossapitosuunnitelman mukaiseksi
Hallituksen kokouksessa 5.3.2012 valmisteltuun vuoden 2012 budjettiin *210312-820budjetti.pdf* päätettiin tehdä seuraavat muutokset:

Poistetaan:

1. 6430 Kiinteistön korjaukset	6 000€
2. 6572 Korjaussuunnittelun, -valvonnan, ym. konsultoinnin....	3 000€

Lisätään:

1. Pensaiden poisto pohjoissivuilta, puiden mahdollinen poisto 1-talon edustalta	800€
2. Elementtisaumojen uusimisen suunnittelu ja toteutuksen kilpailutus	3 000€
3. Parvekekattojen juuripeltien tarkistus ja korjaus	2 000€
4. Ikkunoiden ja parvekkeiden huoltomaalauksen ja ikkunahelojen korjauksen suunnittelu	3 000€
5. Katon kermikatteen karkea kuntotarkastus	500€
6. Märkätilojen kunnon karkea tarkastus	500€
7. Märkätilojen kosteusvauriokorjauksia	10 000€
8. Patteriverkoston joustavien liittimien uusiminen, patteriveden vaihto	11 000€
9. Kunnossapito maalaukset (Mattotelineet, keinu, pyykkiteline, turva-aidat)	1 000€
10. Salaojien kuntotutkimus ja huuhdonta, upotettujen kaivojen korotus	3 000€

Hoitovastike päivitetään huomioiden yllä mainitut kustannusmuutokset.

Isännöitsijä toimittaa vuoden 2011 tilinpäätöksen ja tulevan yhtiökokouksen kutsun liitteineen hallituksen jäsenille tarkistettavaksi ennen tilintarkastusta ja yhtiökokouskutsun lähetystä.

5. Yhtiön ruohonleikkurin myynti

Odotettavissa oleva yhtiön oman tarpeen takia päätettiin, että ruohonleikkuria ei myydä.

6. Puiden ja pensaiden poistot

Päätettiin leikata molempien talojen pohjoisseinustalla olevat pensaat läheltä maan rajaa, koska ne kesällä keräävät ja säilyttävät kosteutta ja talvella keräävät lunta aiheuttaen kosteusvaurioriskin alimpiin seinäelementteihin. Kuntoarvio 2010, julkisivujen kuntotutkimus 2011sekä tekninen isännöitsijä suosittelivat tätä yhtäpitävästi. Ajatus on, että uudet pensasvesat kasvavat maahan jäävistä juurista tuoden seinustoille vihreyttä. Myös kasvavat uudet vesat joudutaan leikkaamaan muutamien vuosien välein em. ongelmien välttämiseksi.

Harkitaan 1-talon pohjoispuolella olevien isojen lehtipuiden puiden poistoa, karsimista tai korvaamista muunlaisilla puilla tai pensailla. Syyt ovat samat kuin seinustojen pensaiden kohdalla ja lisäksi syystä, että ne aiheuttavat talon seinän sammaloitumista, rikkovat juurillaan käytävien asfalttipintoja ja aiheuttavat juurillaan salaojien rikkoontumisriskin. Tapiolan Lämmön vihersuunnittelijalta pyydetään tarkemmat ohjeet. Puiden mahdolliseen poistoon tarvitaan kaupungilta virallinen lupa. Puheenjohtaja sopii katselmuksen kiinteistöllämme Tapiolan Lämmön vihersuunnittelijan kanssa huhtikuun aikana. Aikataulujen sopiessa kaikki hallituksen jäsenet ovat tervetulleita ko. katselmukseen.

7. Muut asiat

Hallituksen toiminnan arviointi:
Kaikki hallituksen jäsenet toimittavat puheenjohtajalle arviointilomakkeet **15.4.2012** mennessä. Puheenjohtaja tekee arvioinnista yhteenvedon seuraavan hallituksen käyttöön.

8. Seuraava kokous

Tämä hallitus kokoontuu ennen toimikautensa päättymistä vain, jos siihen ilmenee välttämätön tarve.

Vakuudeksi

Esko Sohlo Tapio Niemelä Kristian Thomasson

Pääryhmä
Rakenneryhmä
Alaryhmä
Alin ryhmä

Toimenpide	Kunto 2011	2010 k€	2011 k€	2012 k€	2013 k€	2014 k€	2015 k€	2016 k€	2017...21 k€	Total k€	Päätökset
Rakennetekniikka											
D Alue rakenteet											
D6 Viherrakenteet	2										
Pensaiden poistot pohjoisjulkisivulta				0,0						0,0	4.4.2012/ Hallitus; pohjoisivujen korjaus talkoilla
Puiden poiston suunnittelu ja poisto1-talon pohjoissivulta				0,8						0,8	4.4.2012/ Hallitus; lisätty
Viherrakenteiden ylläpito, kunnostus											4.4.2012/ Hallitus; ajoitus ja kustannus puuttuu
D7 Päällysrakenteet	3										
Päällysrakenteiden paikka, kunnostaminen p-alue, kulkuväylien ja vierustojen asfaltin uusiminen, kaatokorjaukset, holkkalistat									9,5	9,5	4.4.2012/ Hallitus; siirto 2012->2017...
D8 Aluevarusteet	2										
Kunnossapito maalaukset (Mattotelineet, keinu, pyykkiteline, turva-aidat)				1,0						1,0	4.4.2012/ Hallitus; eriytetty sammuttimesta
Sammutimien huolto ja lmahdollinen lisäys				0,2						0,2	4.4.2012/ Hallitus; eriytetty maalauksesta
D9 Ulkopuoliset rakenteet	3										
Jätesuojan ulkoseinän huoltomaalaus			1,0							1,0	19.5.2011/Hallitus: vain maalataan, lyhennykselle ei tarvetta.
Ulkoportaiden pakkasvauriokorjaukset ja vesieristys sivuilta									2,5	2,5	19.5.2011/ Hallitus: budjetista erotettu lipparunkojen maalaus 7.7.2011/ES: siirretty 2011->2012 4.4.2012/ Hallitus; siirto 2012-2017...
Ulkoportaiden paikkamaalaus ja maalauskäsittelyt ulkomaalituotteilla sekä lipparunkojen ja puuosien maalaukset			0,3							0,3	19.5.2011/ Hallitus: maalataan jo 2011, uusi budjetti
E Pohjarakenteet											
E4 Putkirakenteet	3										
Salaojien kuntotutkimus			0,0							0,0	27.6.2011/Hallitus: osittainen kuntotutkimus tehdään hallituksen talkootyönä v.2011
Salaojien kuntotutkimus ja huuhdonta, upotettujen kaivojen korotus				3,0							14.11.2011/ES: Siirretty 2011->2012. 4.4.2012/ Hallitus; scope ja kustannus tarkistettu
Salaojien peruskorjaaminen (varaudutaan osittaiseen tai kokonaan uusimiseen)									11,0	11,0	4.4.2012/ Hallitus; siirto 2012 → 2017...
F Rakennustekniikka											
F1 Perustukset	3										
Sokkelin vesieristys ja täyttö salaojasepelillä sekä elastisten saumojen uusiminen. Kaatokorjaukset ja maan leikkaus paikallisesti									36,0	36,0	4.4.2012/ Hallitus; siirto 2012 → 2017...
F2 Rakennusrunko	1										
F21 Väestösuojat	1										
F3 Julkisivut											
F31 Ulkoseinät	3										
Julkisivututkimus			6,5							6,5	13.4.2011/Hallitus: tehdään v.2011, uusi kust. Arvio 31.10.2011/Hallitus Parvekkeiden kuntotutkimus lisätty kustannusarvioon
Sandwich ulkoseinien elastisten saumojen uusiminen, suunnittelu ja kilpailutus				3,0							4.4.2012/ Hallitus; lisätty
Sandwich ulkoseinien elastisten saumojen uusiminen ja rikkoontuneiden tiilien korjaus					40,0					40,0	7.7.2011/ES: siirretty 2011->2012 hallitus 4.4.2012/Hallitus; Siirto 2012 → 2013
F32 Ikkunat	3										
Ikkunoiden ja parvekkeiden huoltomaauksen ja ikkunahelojen korjauksen suunnittelu				3,0							4.4.2012/ Hallitus; lisätty
Ikkunoiden huoltomaalaus, käynnit, helat ja tiiveys, parvekkeiden metallikaiteiden maalaus, sekä ranskalaisten parvekkeiden mettalliosien maalaus, parvekekattojen metalliosien maalaus					45,0					45,0	7.7.2011/ES: siirretty 2011->2012 4.4.2012/ Hallitus; siirto 2012→2013, hinnan korjaus

Pääryhmä
Rakenneryhmä
Alaryhmä
Alin ryhmä

Toimenpide	Kunto 2011	2010 k€	2011 k€	2012 k€	2013 k€	2014 k€	2015 k€	2016 k€	2017...21 k€	Total k€	Päätökset
F33 Ulko-ovet	2										
Parvekkeiden ovien käynnit, tiivistys ja huoltomaalaus					9,0						7.7.2011/ES: siirretty 2011->2012 4.4.2012/ Hallitus; siirto 2012 ->2013
Pääulko-ovien huoltokunnostus ja maalaus					2,0					2,0	4.4.2012/ Hallitus; siirto 2015 → 2013, kustannuksen korjaus
Teknisen tilan ja ovien huoltomaalaus					2,0					2,0	7.7.2011/ES: siirretty 2011->2012 4.4.2012/ Hallitus;siirto 2012->2013, kustannuksen tarkistus
Kaikkien ovien lukitusjärjestelmän uusiminen							???				12.3.2012/ES: Lisätty
F34 Julkisivun täydennysosat	3										
Parvekekattojen juuripeltien tarkistus ja korjaus				2,0							4.4.2012/ Hallitus; lisätty
Parvekerakenteiden paikkakorjaus ja tasojen vesieristyskäsittelyt									44,2	44,2	7.7.2011/ES: siirretty 2011->2012 4.4.2012 /Hallitus; siirretty 2012→2016
F4 Yläpohjarakenteet											
F41 Yläpohjat	3										
Kermikatteen karkea kuntotarkastus				0,5							4.4.2012/ Hallitus; lisätty
Kermikatteen uusiminen (vanhan poistaminen), kallistusten korjaus, tuuletus								90,0		90,0	4.4.2012/ Hallitus; siirto 2012→2016
F5 Täydentävät sisäosat											
F58.1 Asuintilat	2										
Märkätilojen kunnon karkea tarkastus				0,5							4.4.2012/ Hallitus; lisätty
Märkätilojen kosteusvauriokorjauksia, vedeneristys kauttaaltaan				10,0	14,0	14,0	14,0	14,0	46,0	112,0	12.3.2012/ES: arvioitu koskevan 22 asuntoa 4.4.2012/ Hallitus; Jaoteltu eri vuosille, kustannus korjattu
F58.2 Yhteiskäytössä olevat tilat	2										
Kellarin tilojen lattioiden maalauksia							1,5			1,5	
Porrashuoneiden seinien maalaus, akustolevyt									18,0	18,0	
Talosaunan ja pesuhuoneen peruskorjaus									15,0	15,0	4.4.2012/ Hallitus; siirto 2015->2017...
LVI-tekniikka											
G1 Lämmitysjärjestelmät											
G11 Lämmöntuotanto	4										
G12 Lämmönjakelu	4										
Joustavien liittimien uusiminen, patteriveden vaihto				11,0						11,0	7.7.2011/ES: siirretty 2011->2012 4.4.2012 /Hallitus; scope päivitetty
G13 Lämmönluovutus	4										
Patteriventtiilien uusiminen ja verkoston perussäätö (sis. Sulku ja linjasäätöventtiilien uusimisen)									25,0	25,0	7.7.2011/ES: siirretty 2011->2012 4.4.2012/ Hallitus; siirto 2012→2017...
G14 Eristykset	1										
G2 Vesi- ja viemärijärjestelmät	1										
G22 Vesijohtoverkostot	3										
Sulku- ja linjasäätöventtiilien uusimisen (sisältää virtaamien säädön)									10,0	10,0	4.4.2012/ Hallitus; siirto 2013->2017...
Vesijohtoverkoston kuntotutkimus (läpivalaisukuvaukset)									2,0	2,0	
G24 Viemäriverkostot	2										
Viemäriverkostojen kuntotutkimus (läpivalaisukuvaukset, viemärikuvaus jne.)									2,0	2,0	
G25 Vesi- ja viemärikalusteet	3										
Käyttövesipattereiden ja patteriventtiileiden uusiminen									4,0	4,0	4.4.2012/ Hallitus; siirto ->2016
Vesi- ja viemärikalusteiden uusiminen										0,0	4.4.2012/ Hallitus; huoltokustannuksiin, uusitaan kun on tarve
G26 Eristykset	1										

Pääryhmä													
	Rakenneryhmä												
		Alaryhmä											
			Alin ryhmä										
				Toimenpide	Kunto 2011	2010 k€	2011 k€	2012 k€	2013 k€	2014 k€	2015 k€	2016 k€	2017...21 k€	Total k€	Päätökset
		G3 Ilmastointijärjestelmät													
			G31 Ilmastointikoneet		2										
				Poistopuhaltimien uusiminen (*sis. Sähkötyöt)									20,0	20,0	4.4.2012/ Hallitus; kustannuksen päivitys
			G33 Kanavistot		3										
				Kanavapuhdistus (ilmamäärien säätö, pääte-elimien puhdistus jne.)									3,0	3,0	14.11.2011/ES siirretty 2011->2012 4.4. 2012/ Hallitus; siirto 2013 ->2017...
			G34 Pääte-elimet		4										
				Korvausilmaelimien uusiminen/asentaminen									15,0	15,0	14.11.2011/ES siirretty 2011->2012 4.4.2012/ Hallitus; siirto 2013 ->2017...
			G35 Väestönsuojan ilmanvaihtolaitteet		1										
			G37 Eristykset		1										
Sähkötekniikka															
	H Sähköjärjestelmät				1										
		H1 Aluesähköistys													
			H11 Aluejärjestelmät		2										
				Piha- ja aluevalaisimien uusiminen ja puhdistus									4,0	4,0	4.4.2012/ Hallitus; siirto 2014 ->2017...
			H13 Autojen sähkölämmitystolpat		2										
				Autojen sähkölämmitystolppien uusiminen									3,6	3,6	4.4.2012/ Hallitus; siirto 2014 ->2017...
		H2 Kytkinlaitokset ja jakokeskukset													
			H22 Jakokeskukset alle 1000V		1										
		H4 Johdot ja niiden varusteet													
			H41 Liittymisjohdot		1										
			H42 Maadoitukset ja potentiaalin tasaukset		1										
			H43 Kytkinlaitosteb ja jakokeskusten väliset johdot		1										
			H45 Valaistusryhmäjohdot		1										
		H5 Valaisimet													
			H51 Valaisimet		1										
		H6 Lämmittimet, kojeet ja laitteet													
			H562 Kojeet ja laitteet		1										
	J Tietojärjestelmät														
		J1 Puhelinjärjestelmät													
				Puhelinverkon peruskorjaus									30,0	30,0	
		J2 Antennijärjestelmät													
				Antennijärjestelmän peruskorjaus									15,0	15,0	
Yhteensä kEur						0,0	7,8	35,0	112,0	14,0	15,5	104,0	315,8	604,1	
Kustannus Eur/ m2/ kk						0,00	0,31	1,41	4,51	0,56	0,62	4,19			
Kustannus keskimäärin 2012...2016 aikana Eur/ m2/ kk								2,26							
Kustannus keskimäärin 2012...2021 aikana Eur/ m2/ kk								2,40							

Kokonaisneliömäärä taloyhtiössä 2070

Selitykset:

Kunto 1: Hyväkuntoinen, ei merkittäviä korjaustoimenpiteitä seuraavan 10 vuoden aikana

Kunto 2: Tyydyttävässä kunnossa, ei välittömiä uusimis- ja korjaustarpeita

Kunto 3: Välttävässä kunnossa, uusittava tai korjattava lähivuosina

Kunto 4: Heikossa kunnossa, uusittava tai korjattava välittömästi

Toimenpide päätetty

Toimenpide tehty

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

Tämä on asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n tarkoittama hallituksen kunnossapitotarveselvitys, josta ilmenee seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarve.

Kunnossapitotarve vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin menoihin.

Yhtiökokous merkitsee hallituksen selvityksen tiedoksi. Käynnistettävien toimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta päätetään yhtiökokouksessa erikseen.

Asunto-osakeyhtiö: AsOy Veräjäkallionkatu 1

Y-tunnus: 0625244-4

Hallitus käsitellyt: 2012-04-04

Esitetty yhtiökokoukselle: 2012-05-02

Tämän selvityksen laadinnassa on käytetty seuraavia asiakirjoja, raportteja, tiedostoja ja dokumentteja:

DOKUMENTIN NIMI	LAATIMISPÄIVÄ
AsOy Veräjäkallionkatu 1, Kiinteistön kuntoarvio + PTS	2010-09-17
AsOy Veräjäkallionkatu 1, Julkisivujen ja parvekkeiden betonirakenteiden kuntotutkimus	2011-11-08 2011-12-01 muutettu
Suoritetut kunnossapitokorjaukset 1987 - 2012 v04	2012-04-04
AS OY Verajakallionkatu 1 Kunnossapidon PTS, tyoversio 2012v02	2012-04-05

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

RAKENNUSOSAT JA JÄRJESTELMÄT	KUNNOSSAPITOTARVE YHTIÖKOKOUSTA SEURAAVIEN VIIDEN VUODEN AIKANA	ALUSTAVA KUST.ARVIO €	TOTEUTUS VUOSI
Piha	Pensaiden poisto pohjoissivuilta, puiden karsiminen tai korvaaminen 1-talon pohjoispuolelta	800	2012
Perustukset ja runko			
Julkisivut	Elementtisaumojen uusimisen ja rikkoontuneiden tiilien korvaamisen suunnittelun ja toteutuksen kilpailutus	3 000	2012
	Elementtisaumojen uusiminen ja rikkoontuneiden tiilien korvaaminen	40 000	2013
Parvekkeet	Parvekekattojen juuripeltien tarkistus ja korjaus	2 000	2012
	Parvekkeiden ovien käynnit, tiivistys ja huoltomaalaus	9 000	2013
Ikkunat ja ulko-ovet	Ikkunoiden ja parvekkeiden maalausremontin suunnittelu	3 000	2012
	Ikkunoiden huoltomaalaus, käynnit, helat, tiiveys, parvekkeiden ja ranskalaisten parvekkeiden metallikaiteiden maalaus, ja parvekekattojen metalliosien maalaus	45 000	2013
	Pääulko-ovien huoltokunnostus ja maalaus	2 000	2013
	Muiden ulko-ovien huoltomaalaus	2 000	2013
	Ovien lukitusjärjestelmän uusiminen	? 000	2015
Katto	Kermikatteen karkea kuntotarkastus	500	2012
	Kermikatteen uusiminen	90 000	2016
Huoneistojen märkätilat	Märkätilojen kunnon karkea tarkastus	500	2012
	Märkätilojen kosteusvauriokorjauksia, vedeneristys kauttaaltaan	66 000	2012...2016
Yleiset tilat			
Lämmitysjärjestelmä	Joustavien liittimien uusiminen, patteriveden vaihto	11 000	2012
Vesi- ja viemärijärjestelmä			
Ilmanvaihto			
Sähkö- ja tietojärjestelmä			
Aluevarusteet	Kunnossapito maalaukset (Mattotelineet, keinu, pyykkiteline, turva-aidat)	1 000	2012
Pohjarakenteet	Salaojien kuntotutkimus ja huuhdonta, Upotettujen kaivojen korotus	3 000	2012

Muu selvitykseen liittyvä informaatio:

1. **Kermikatteen kunnon tarkistus 2012 voi johtaa katteen uusimisaikataulun muutokseen**
2. **Huoneistojen märkätilojen karkea tarkistus 2012 voi johtaa korjausaikataulun ja kustannusten muutoksiin**
3. **Ovien lukitusjärjestelmän uusimiselta puuttuu alustava kustannusarvio**