

# ASUNTO-OSAKEYHTIÖN HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

1 (2)

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

Kunnossapitotarve vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiö-vastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin menoihin.

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

**Asunto-osakeyhtiö:** As. Oy Helsingin Pitäjänpuisto

**Y-tunnus:** 1552461-6

**Hallitus käsitellyt:** 14.03.2013

**Esitetty yhtiökokoukselle:** 25.04.2013

**Tämän selvityksen laadinnassa on käytetty seuraavia raportteja ja asiakirjoja:**

DOKUMENTIN NIMI	LAATIMISPÄIVÄ
RS <sup>15</sup> Kuntoarvio -raportti, As. Oy Helsingin Pitäjänpuisto	22.10.2010
10-vuotisivastuut, virhe- ja puuteluettelo -raportti, As. Oy Helsingin Pitäjänpuisto	22.10.2110
Tilinpäätökset 2011 - 2012 (korjauskulut) ja talousarvio vuodelle 2013 (korjauskulut)	
Hoitokunnan päätökset ja kokouspöytäkirjat tilivuodelta 2012 ja hoitokunnan talousarvio vuodelle 2013	

Yhtiössä teetettiin Raksystems Anticimex Oy:n asiantuntijoilla kunto- ja 10-vuotisivastuutarkastus 29.09.2010. Siitä laaditun pitkäntähtäimen kunnossapito- ja korjaussuunnitelman (tekninen PTS) mukaan kiinteistö on rakennus-, LVIA- ja sähkötekniikan osalta kokonaisuutena tyydyttävässä kunnossa eli kuntoluokassa **KL 2**. Välittömiä uusimis- tai perusparannuskorjauksia ei yhtiössä ole odotettavissa seuraavan viiden vuoden aikana.

**RS<sup>15</sup> Kuntoarvio –raportissa esitettiin kohderyhmittäin seuraavia kiinteistön kunnossapitotarpeita vuosille 2013-2017:**

RAKENNUSOSAT JA JÄRJESTELMÄT	KUNNOSSAPITOTARVE YHTIÖKOKOUSTA SEURAAVIEN VIIDEN VUODEN AIKANA
<b>Piha</b>	Pihalta Strömbergintielle ja autotallin ovelle johtavien portaiden betonikorjaukset. Leikkikenttävarusteiden tarkastus ja huolto ja uusimista.
<b>Perustukset ja runko</b>	Arvioitu kuntoluokka hyvä (KL1).
<b>Julkisivut</b>	Pääsisäänkäynnin betonipalkkien pellitysliitoksien tiivistys ja maalaus. Parvekepilarien pinnoitekorjauksia ja huoltomaalauksia. Parvekkeiden ulkopuolelta elementtisaumojen paikkakorjauksia.
<b>Ulkoportaat</b>	Sisäänkäynnin ulkoportaiden betonikorjauksia.
<b>Parvekkeet</b>	Parvekekaiteiden teräsosien paikka- ja huoltomaalauksia. Tarvittavassa määrin rikkoutuneiden lankalasi uusimista.
<b>Ikkunat ja ulko-ovet</b>	Jätehuoneen ja porraskäytävien ulko-ovien huoltokorjaus- ja maalaus- ja käsittelyitä.
<b>Katto</b>	Ei toimenpiteitä.
<b>Yleiset tilat</b>	Ulkoiluvälinevarastojen ja väestönsuojan lattioiden huoltokorjauksia. Porrashuoneiden seinien huoltomaalauksia ja alustastaan irronneiden laattojen kiinnityskorjauksia.
<b>Lämmitysjärjestelmä</b>	Yksittäisten säätölaitteiden uusimiseen varautuminen.
<b>Vesi- ja viemärijärjestelmä</b>	Yksittäisiä vesi- ja viemärikalusteiden uusimisia.
<b>Ilmanvaihto</b>	Yksittäisien osien uusimisia.
<b>Sähkö- ja tietojärjestelmä</b>	Ei toimenpiteitä.
<b>Valaisimet, lämmittimet, kojeet, laitteet</b>	Yleisten tilojen rikkoutuvien valaisimien uusiminen. Lattialämmityksen rikkoutuneiden termostaattien uusiminen.
<b>Asuutilat</b>	Märkätilojen kartoitukset
<b>Hissit</b>	Ei toimenpiteitä (ei kuulunut kuntotarkastukseen), huoltokorjauksia.

**Muu selvitykseen liittyvä informaatio:**

Hallitus esittää kunnossapitotarveselvityksessä vain yhtiön vastuulla olevia kiinteistön korjaustarpeita. Viiden vuoden kuluessa ennakoitujen kunnossapitokorjaukset pystytään hallituksen arvion mukaan rahoittamaan yhtiövastikkeella ilman lainaa, kun korjauksiin varataan juoksevien korjauskustannusten lisäksi vuosittain 8.000 – 12.000 euroa.

Strömbergintien puoleisten sisäänkäyntien kattamissuunnitelmat ja rakennusluvat ovat valmiina. Katokset suunnitteli kiinteistön piirtänyt arkkitehti Björn Krogius ja rakennuspiirustukset teki Insinööritoimisto Rauno Mäkinen. Hallitus esittää sisääntulojen kattamista ensisijaisena kunnossapitotyönä. Sisääntulojen kattaminen lisää lumitalvina portaiden käytön turvallisuutta.

Hallituksen näkemyksen mukaan tehdään kunnossapitokorjauksia, joilla estetään rakennuksen betonirakenteiden viottuminen, kuten Strömbergintien ulkoportaiden rappausvaurioiden perusteellinen korjaaminen sekä parveketornien vaurioituneiden kohtien korjaaminen ja maalaus.

Yhtiön vastuulla on rakennuksen rakenteet ja estää kosteusvaurioita menemästä niihin osakasasuntojen märkätiloista. Niiden kuntokartoitus tehdään viiden vuoden sisällä. Hallitus painostaa edelleen rakennuttajaa, Skanska Talonrakennus Oy:tä, korjaamaan yleisten tilojen alustastaan irronneiden laattojen kiinnitykset kuntoon rakennuttajan toimesta. Ne tulivat esille 10-vuotistakuutarkastuksissa 29.09.2010.

As. Oy Helsingin Pitäjänhovin kanssa hoitokunnan kehitys- ja kunnossapitohankkeista jätehuoneen sisäänkäynti on katettu keväällä 2013. Muita yhteishankkeita ovat piha-alueen käytettävyyden ja viihtyvyyden lisääminen ja kehittäminen vastaamaan asukaskyselyllä kartoitettuja palautteita, sähköisen Tampuuri-huoltokirjan luominen hoitokunnan huoltokohteille sekä autohallin valaistuksen uusiminen energiaa säästäviin led-lamppuihin.

Kuntokartoituksessa ja sitä edeltäneessä asukaskyselyssä ilmeni, että osassa Strömbergintien huoneistoja oli kosteusjälkiä ikkunarakenteiden kautta tapahtuneista vesivuodoista. Tarkastushetkellä 29.09.2010 sisäpinnoista ei todettu kosteustunnistimella kosteutta. Rakennuttaja Skanska Talonrakennus Oy ei suostunut selvittämään syitä näihin vanhoihin vaurioihin. Sateinen kesä 2012 toi esiin muutamassa huoneistossa ikkunoiden kautta sisään tulleita uusia vesivalumia. Asiantuntijayrityksen selvityksen perusteella ulkoseinän ja ikkunaraamien välisen raon tiivistys on pettänyt. Hallituksessa on päätetty korjata Strömbergintien puoleisten ikkunoiden ja seinien tiivistykset rakennuksen ulkopuolelta kesän 2013 aikana.