

Asunto Oy Ilmalax, Kuutamokatu 8, 02210 Espoo

Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2016 – 2025

Ohjelma on hyväksytty yhtiökokouksessa xx.xx.2016

Sisällysluettelo

- 1. Kiinteistönpidon käsitteistöä**
- 2. Viestintäsuunnitelma**
- 3. Kunnossapidon periaateohjelman tavoitteet kiinteistön osalta**
- 4. Tehdyt kuntotutkimukset ja erityisselvitykset**
- 5. Perustiedot**
- 6. Merkittävät perusparannus- ja korjaushankkeet vuodesta 1988 alkaen**
- 7. Kunnossapidon periaateohjelma vuodelle 2016**
- 8. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2017 - 2020**
- 9. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2021 - 2025**

1. Kiinteistönpidon käsitteistöä

1.1. Kuntoarvio

Kuntoarvio on kiinteistön kaikkien osa-alueiden rakennus- ja talotekniikan (LVISA) kunnan aistinvarainen selvittäminen ja korjaustarpeen yleispiirteinen arviointi sekä niiden raportointi. Kuntoarviolla saadaan puolueeton kokonaiskuva kiinteistöstä ja siinä tuodaan esiin asioiden tärkeysjärjestys.

Kuntoarvion laadinnassa käytetään apuna hankkeiden järjestykseen laittamisessa mm. seuraavia pääkriteereitä:

- energiataloudellista säästöä tuovat hankkeet
- rakenteellisesti pakottavat korjaukset
- asumisen terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyvät hankkeet
- asumisviihtyisyyteen vaikuttavat hankkeet
- viranomais määräysten määräämät hankkeet
- esteettisesti tärkeiksi katsottavat hankkeet
- teknisen kehityksen tuomat vaatimukset
- muut yhtiön markkina-arvoon vaikuttavat hankkeet

Kuntoarvion tavoitteena on tuoda tietoisuuteen yhtiössä vallitseva tilanne sekä antaa mahdollisuus tehdä tietoisia ratkaisuja yhtiölle kuuluvan omaisuuden hoitamisen periaatteista.

1.2 Kuntotutkimus ja -tarkastus

Kuntotutkimus on alalle erikoistuneen erikoisliikkeen tekemä rakennusosakohtainen tutkimus, jonka tulokset perustuvat sovitussa laajuudessa tehtyihin ainetta rikkoviin ja ainetta rikkomattomiin näytteiden ottoihin ja tutkimuksiin. Kuntotutkimuksen tarkoituksena on kertoa rakenteiden vaurioiden tilanne, turmeltumisasteet, rakenteen tekninen käyttöikä ja korjattavuus. Suurien perusparannushankkeiden (esim. putki-, parveke- tai julkisivuremontti) hankevalmistelua edeltävänä toimenpiteenä suositellaan aina rakennusosakohtaista kuntotutkimusta.

Kuntotarkastus tehdään aistinvaraisesti ainetta rikkomattomin menetelmin.

Tarkastuskäynneillä tarkastetaan kaikki keskeiset, tarkastettavissa olevat asiat ja kunto. Kuntotarkastuksen tavoitteena on saada tasavertainen kokonaiskuva esim. pesutilojen kunnosta ja tuoda esiin mahdolliset korjaustarpeet.

2. Viestintäsuunnitelma

Kunnossapito-ohjelmasta toteutukseen otetun kunkin hankkeen tai laajemman hankekokonaisuuden osalle kannattaa laatia erillinen viestintäsuunnitelma. Kaikessa korjaamisessa ja erityisesti laajemmissa perusparannuksissa on todettu viestinnällä olevan aivan keskeinen vaikutus asukastyytyväisyytasoon.

Perinteisesti urakkasuoritus on keskittynyt varsinaiseen tekniseen työhön. Asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeissa kuitenkin asukkaat asuvat työmaalla, minkä vuoksi oikean sisältöisen ja oikea-aikaisen viestinnän sekä vuorovaikutuksen rooli korostuu. Hyvä ja riittävän kattava viestintä ostetaan urakkaan kuuluvana tai erillisenä kokonaisuutena ennalta asukkaiden/osakkaiden kanssa sovitun sisältöisenä. Erillisessä viestinnän kokonaissuunnitelmassa määritellään kaikkien osapuolten roolit, viestinnän tavat, välineet yms. kohteen ominaispiirteet.

3. Kunnossapidon periaateohjelman tavoitteet kiinteistön osalta

Yhtiön kunnossapidon periaateohjelman tarkoituksena on luoda selkeät linjaukset yhtiön tavasta hoitaa omaisuuttaan eli määritellä yhtiön osakkeenomistajien enemmistön hyväksymä kiinteistönpitostrategia. Tähän ohjelmaan on koottu historiatietojen lisäksi taloyhtiön osakkaiden enemmistön hyväksymä tahtotila.

Taloyhtiön valitsema kiinteistönpitostrategia on:

☐ *A Tasoa kohottava toimintalinja, jolloin kiinteistö pidetään vähintään kunkin ajankohdan uustuotannon tasoisena parantamalla kiinteistön ominaisuuksia ja nostamalla varustetasoa. Tämä edellyttää osakkailta lisäpanostusta. (esim. hissien rakentaminen hissittömään taloon).*

☐ *B Tason säilyttävä toimintalinja, jolloin talon tekninen kunto ja varustetaso säilytetään alkuperäisenä ja toimintakuntoisena. Osakkailta edellytetään oikea-aikaisia panostuksia kiinteistön ylläpitoon ja peruskorjaukseen.*

☐ *C Loppuun käyttävä toimintalinja, jolloin kiinteistö pidetään kokonaisuutena asumiskelpoisena, mutta rakennusosat käytetään harkitusti loppuun. Tässä toimintalinjassa kiinteistön arvo (osakkeiden yhteenlaskettu arvo) on ääritilanteessa vain rakennusoikeuden arvo vähennettynä purkukustannuksilla.*

Toimintalinja voi olla myös edellisten yhdistelmä, jolloin suunnitelmallisesti ja harkitusti käytetään jokin rakennusosa loppuun ja sitten uusitaan ajankohdan tasoa vastaavaksi. Esimerkiksi ikkunat voidaan käyttää loppuun, ellei energiatehokkuuden vaatimus muuta edellytä

Hallituksen tai yhtiökokouksen tulee erikseen hyväksyä kaikki tässä kunnossapito-ohjelmassa esitetyt erilliset hankkeet sekä niiden rahoitustavat.

Tavoitteena on varmistaa, että osakkeenomistajilla on mahdollisimman selkeä tieto yhtiössä tehdyistä korjauksista, päätetyistä korjauksista sekä suunnitteilla/tiedossa olevista korjauksista. Ohjelma ei voi olla täysin tyhjentävä, vaan sitä ylläpidetään ja täydennetään kiinteistön elinkaaren aikana tarpeen mukaan.

Asunto-osakeyhtiön osakkeiden kaupan yhteydessä isännöitsijä on lain mukaan velvollinen kertomaan tiedossaan olevat yhtiön korjaustarpeet. Uusi ostajaehdokas myös haluaa tietää mitä on ostamassa ja mitä remontteja on tulossa.

Ristiriitaisuuksien välttämiseksi esitetään yhtiökokouksen hyväksyttäväksi selkeä toimintaohjelma, jonka keskeiset osat liitetään isännöitsijätodistuksen liitteeksi.

Tässä kunnossapito-ohjelmassa on huomioitu 01.07.2010 voimaan tulleen Asunto-osakeyhtiölain viiden (5) vuoden korjaustarveselvitys.

Kunnossapito-ohjelmassa ilmoitetut summat ovat kustannusarvioita, jotka perustuvat ohjelman laatimishetkellä vallitsevaan hintatasoon, vastaaviin kunnostustoimenpiteisiin muissa taloyhtiöissä sekä hankkeen arvioituun laajuuteen. Ilmoitetut kustannusarviot eivät ole taloyhtiötä sitovia ja mainitut hinta-arviot voivat muuttua oleellisestikin ilmoitetusta. Esitettyjen hankkeiden hankesuunnitteluvaiheessa tarkentuneet sisällöt ja laajuus määrittävät kunkin hankkeen lopulliset kustannukset.

4. Tehdyt kuntotutkimukset ja erityisselvitykset

- Kuntoarvio 1997
- Julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimus 1998, Ins. tsto Jorma Huura Ky
- Kylpyhuoneiden kuntotarkastus 2000, Ins. tsto Jorma Huura Ky
- Pohja- ja pihaviemärien videokuvaus 2001
- Kuntoarvio 2007, Talokeskus Oy
- Vesi, viemäri- ja lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus 2007, Talokeskus Oy
- Laajennettu energiataloudellinen selvitys 2007, Talokeskus Oy
- Vesi, viemäri- ja lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus 2012, Inspecta Oy
- Hissien kuntoarvio 2012, Uudenmaan Hissimeklarit Oy
- Vesikatteiden vuosittainen kuntotarkastus 2015, Katto 2000 Oy

Tarvittavat selvitykset

- Kylpyhuoneiden ja vesikalusteiden kuntotarkastus
- Vesi-, viemäri- ja lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus

5. Perustiedot

- nimi: Asunto Oy Ilmalax
- osoite: Kuutamokatu 8, 02210 Espoo
- tyyppi: kerrostalo
- rakennukset: 4 kpl
- porrashuoneet: 7 kpl
- hissit: 3 kpl
- asuinhuoneistot: 76 kpl
- liikehuoneistot: 3 kpl
- kerhohuoneisto: 1 kpl
- autopaikat: 62 kpl (erillisellä AP-tontilla 22-71-2, Kuutamokatu 1) kaavan velvoite 91 autopaikkaa (35 kpl numeroituja lämpöpaikkoja ja 27 kylmiä numeroimattomia), AP-tontin omistaa Olarin Huolto Oy
- kerrosluku: 3-7
- ilmanvaihto: koneellinen poisto
- tv-järjestelmä: kaapeli (DNA Welho)
- laajakaistayhteys: ADSL2+
- valmistumisvuosi: 1973
- huoneistoala: 4.940 m²
- tilavuus: 18.950 m³
- kiinteistötunnus: 049-22-71-4
- Y-tunnus: 0101692-8
- yhtiöjärjestyksen mukaiset yhteiset tilat: huoneistokohtaiset irtaimistovarastot, askarteluhuoneet 2 kpl, väestönsuoja, pyörävarastot 4 kpl, kuivaushuoneet 3 kpl, lastenvaunuvarastot 3 kpl, kylmäkellarit 4 kpl, jäteasema, saunaosastot 3 kpl

6. Merkittävät perusparannus- ja korjaushankkeet vuodesta 1988 alkaen (Tilastokeskuksen luokittelu)

6.1 Ulkoaluerakenteiden, varusteiden ja -kalusteiden korjaukset

- | | |
|--|------|
| - Piha-alueen kunnostus ja asfaltointien uusiminen | 2003 |
| - Pihan viheralueiden kunnostus | 2004 |
| - Jäteaseman rakentaminen | 2004 |

6.2 Rakennusten pohjarakenteiden korjaukset

- Maanpinnan alapuolisten sokkelien vedeneristys 2001

6.3 Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset

- DE-talon vesikatteiden uusiminen 1988
- FG-talon vesikatteiden uusiminen 1990
- BC-talon vesikatteiden uusiminen 1992
- A-talon vesikatteiden uusiminen 1993
- Julkisivujen lisälämmöneristys ja levytys 2001
- Ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen (puu-alumiini) 2001
- Parvekkeiden ja sokkelipintojen peruskorjaus 2001
- Parvekkeiden lasittaminen (lasit ovat taloyhtiön vastuulla) 2001
- Julkisivujen elastisten saumojen uusiminen 2001
- Parvekkeiden paikkakorjaus 2014

6.4 Sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjaukset

- FG-talon saunaosaston poistaminen käytöstä 1986
- A-talon porrashuoneen lattiapinnoitteiden uusiminen 2001
- Kellarikäytävien, kuivaushuoneiden ja lämmönjakohuoneen lattioiden maalaus 2005
- Lukituksen uusiminen (Abloy Sento) 2014
- DE-talon saunaosaston peruskorjaus 2015
- A- ja BC-hissien peruskorjaus ja modernisointi 2015

6.5 Huoneistokorjaukset (As. Oy:lle kuuluvat)

Kylpyhuoneiden lattioiden vedeneristeet ja lattiakaivo:

- F60 2012
- C33 2013
- C26 2014
- ei tietoa ajankohdasta: B12, B13, B18, B19, B25, C34, C36, C40, D44, E50, E53, F67, G68, G69, G71

Kylpyhuoneiden lattioiden ja seinien vedeneristeet sekä lattiakaivo:

- E58 2010
- B11, B17, B24, G75 2011
- D42 2012
- G70 2013
- F61 2014
- C29 2015

Pesu- ja löylyhuoneiden lattioiden ja seinien vedeneristeet sekä lattiakaivo:

- A9 1995
- A2 1999
- A5 2010

6.6 LVI-järjestelmiin liittyvät korjaukset

- Patteriventtiilien uusiminen ja lämmitysverkoston säätö 1995
- Lämmönvaihtimen uusiminen 2005
- Automaattisen ilmanpoistajan asennus lämmitysverkkoon 2005
- Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus ja säätö 2005
- Talojen välisten vesi- ja lämpöjohtojen uusiminen 2005
- Piha- ja pohjaviemärien painehuuhtelu 2005

-
- | | | |
|---|---|------|
| - | Pakkasmanttelien asennus IV-tuuletusputkiin | 2005 |
| - | Huoneistojen poistoilmaventtiilien uusiminen | 2005 |
| - | Lämmitysverkoston linja- ja säätöventtiilien uusiminen | 2009 |
| - | Kellaritilojen kylmävesirunkojohtojen uusiminen (komposiitti) | 2009 |

6.7 Sähkö- ja tietojärjestelmiin liittyvät korjaukset

- | | | |
|---|---|------|
| - | Lämmityksen kaukovalvonnan uusiminen (Ouman) | 2005 |
| - | Autopaikkojen sähköistys, 15 ap | 2007 |
| - | Autopaikkojen sähköistys, 20 ap | 2011 |
| - | Paikoitusalueen valaistuksen uusiminen | 2011 |
| - | Porrashuoneiden ja kellaritilojen valaisinten polttimoiden vaihto LED | 2015 |

6.8 Muut korjaukset ja toimenpiteet

- | | | |
|---|---|------|
| - | Parvekelasien viranomaislupa | 1992 |
| - | Pelastussuunnitelman laatiminen | 2000 |
| - | Energiatodistuksen laatiminen (vanhan lain mukainen) | 2010 |
| - | Pelastussuunnitelman uusiminen | 2014 |
| - | Asukaskuuntelu | 2015 |
| - | 10-vuoden energiatodistuksen laatiminen (uuden lain mukainen) | 2015 |

7. Kunnossapidon periaateohjelma vuodelle 2016 (LTS)

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus ja säätö	4.000	10 vuoden välein
Piha- ja pohjaviemärien painehuuhtelu	2.000	Pihaviemärit keräävät hiekkaa ja pohja- sekä vaakaviemärit jätekertymää. Viemärit tulisi painehuuhdella noin 5 vuoden välein.
Kylpyhuoneiden ja vesikalusteiden kuntotarkastus	6.000	Suosittelimme kylpyhuoneiden ja vesikalusteiden kuntotarkastusta noin 5 vuoden välein.
A ja DE-talojen pohjois-sivujen sileiden levyosien pesu	4.000	Hallituksen esitys.
Sokkelien elementtisau-mojen korjaus ja 4 parvekeseinäreiän paikkaaminen	1.000	Hallituksen esitys.
A-, BC-, DE ja FG-talojen kylmäkellarien kylmälaitteiden uusiminen sekä FG-kylmäkellarin peruskorjaus	30.000	Hallituksen esitys.
Palovaroittimien lisäys yleisiin tiloihin	500	Porrashuoneissa on yksi palovaroitin ylimmässä kerroksessa. Varoitin tulisi olla joka toisella tasanteella. Suosittelemme palovaroittimien lisäystä sekä asennusta kellaritiloihin.
Kerrosnumeroiden asennus porrashuoneisiin	500	Paloviranomaiset ehdottavat, että kaikissa porrashuoneissa tulisi olla itsevalaisevat kerrosnumerot kerrostasanteilla.
Sisäänkäyntien saneeraussuunnittelu	3.000	Sisäänkäyntisyvennysten paneeleissa sekä porrashuoneiden ulko-ovissa on kunnostus- tai uusimistarve. Porrashuoneiden sisäänkäyntien laatoitukset ovat jo osin huonokuntoisia.
yhteensä/vähintään	51.000	euroa

8. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2017 – 2020 (KPTS)

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
Vesi-, viemäri- ja lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus	5.000	Edellinen LVV-kuntotutkimus (2012) suosittaa uutta kuntotutkimusta viimeistään v. 2017
Patteriventtiilien uusimisen suunnittelu	4.000	Patteriventtiilien uusiminen vaatii suunnitelmat.
Patteriventtiilien uusiminen	50.000	1995 uusittujen patteriventtiilien käyttöikä on noin 20 vuotta. Varaudutaan patteriventtiilien uusimiseen.
Sähköpääkeskusten peruskunnostus, 4 kpl	16.000	Sähköpääkeskusten toimintavarmuus paranee ja palovaara vähenee, kun liitokset kiristetään ja alkuperäiset isot tulppasulakkeet, ohjaukset, automaattit sekä merkkivalot uusitaan.
Porrashuoneiden sisäänkäyntien kunnostus ja yleisten tilojen ulko-ovien uusiminen	60.000	Suunnitelmien mukaan: - porrashuoneiden sisäänkäyntien laatoitusten uusiminen, 8 kpl - porrashuoneiden sisäänkäyntisyvennyksen paneelien uusiminen, 6 kpl - porrashuoneiden ulko-ovien uusiminen, 8 kpl
<i>Esteettömyys selvityksen laatiminen</i>	3.000	<i>Esteettömyys on noussut julkiseen keskusteluun väestön ja rakennuskannan ikääntymisen myötä. Hallitus esittää, että taloyhtiöön laaditaan erillinen esteettömyys selvitys. Selvityksen teko on yksilöllinen jokaisessa yhtiössä ja työhön käytettävä aika vaihtelee kohteiden ominaispiirteiden ja koon mukaan. Ensimmäisessä vaiheessa laaditaan selvitys, josta ilmenevät toimenpidesuosituksat esteettömyystason nostamiseksi. Sen jälkeen taloyhtiö nostaa tärkeiksi katsomansa toimenpiteet sopivaksi hankekokonaisuudeksi toimenpidelistalle.</i>
Ilmanvaihtokojeiden uusiminen, 7 kpl	28.000	Taloyhtiön kannattaa varautua alkuperäisten ilmanvaihtokojeiden uusimiseen.
Kylpyhuoneiden peruskorjaus, 21 kpl	65.000	Taloyhtiön kannattaa varautua alkuperäisten kylpyhuoneiden (muovimatto+seinäkaivo) lattioiden ja seinien peruskorjaukseen. <i>Taloyhtiön hallitus esittää, että osakkaalle korvataan seinäkaivon uusimisesta 2.300 € ja lattian vedeneristyksestä 800 € silloin, kun osakas teettää kylpyhuoneremontin ja kylpyhuoneessa on vesivaurioita tai vedeneristeiden uusimistarve.</i>
Piha-alueiden kunnostus	-	Hallituksen esitys.
yhteensä/vähintään	231.000	euroa

9. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2021 – 2025 (PTS)

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
Vesikatteiden uusiminen noin 1440 m ²	170.000	Vuosina 1988-1993 uusittujen vesikatteiden kestoikä on noin 20 vuotta. Varaudutaan vesikatteiden uusimiseen kuntotarkastuksen perusteella.
Piha- ja pohjaviemärien painehuuhtelu	2.000	Pihaviemärit keräävät hiekkaa ja pohja- sekä vaakaviemärit jätekertymää. Viemärit tulisi painehuuhdella noin 5 vuoden välein.
Lämmönvaihtimen uusiminen	35.000	2005 uusitun lämmönvaihtimen käyttöikä on noin 20 vuotta. Varaudutaan vaihtimen uusimiseen
Parvekelasien huoltaminen	30.000	Parvekelasien kunnossapito kuuluu taloyhtiölle. Varaudutaan parvekelasien huoltoon.
Yleisten tilojen huoltomaalaus	30.000	Yleisissä tiloissa on kunnostustarvetta.
Porrashuoneiden ja yleisten tilojen valaistuksen uusiminen	30.000	Porrashuoneissa ja yleisissä tiloissa on riittämätön valaistus. Suosittelemme uusimaan valaistuksen liiketunnistinvalaisimiksi.
Julkisivujen elastisten saumojen uusiminen	10.000	Julkisivujen elastisten saumojen kestoikä on noin 20 vuotta. Saumat on uusittu v. 2001. Varaudutaan saumausten uusimiseen.
Savunpoistoikkunoiden/luukkujen asennus porrashuoneisiin, 7 kpl	20.000	Paloviranomaiset esittävät savunpoistoikkunoiden tai –luukkujen asentamista porrashuoneisiin. ABC-portaissa yläikkunat varustetaan sähköisillä avauslaitteilla ja DEFG-portaissa kattoikkunat uusitaan avautuviksi.
Vesi- ja viemärijohtojen uusimisen/kunnostamisen hankesuunnittelu	-	Edellisen LVV-kuntotutkimuksen (2012) mukaan yhtiön lämminviesijohdoilla on kestoikää arviolta v. 2021 saakka. Varaudutaan vesijohtojen uusimiseen ja viemäreiden kunnostamiseen.
Vesi- ja viemärijohtojen uusimisen/kunnostamisen toteutussuunnittelu	-	Hankesuunnittelun mukaisesti.
Vesi- ja viemärijohtojen uusiminen/kunnostus	-	Toteutussuunnitelmien mukaisesti.
Porrashuoneiden kunnostus	-	Varaudutaan porrashuoneiden kunnostukseen vesijohtojen uusimisen yhteydessä. Porrashuoneiden lattiapinnoitteissa on asbestia.
yhteensä/vähintään	327.000	euroa