

## Toimintakertomus

Tiikausi 1.1. – 31.12.2019

## Yhtiön perustiedot

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Tontti:           | 4 283 m <sup>2</sup><br>oma |
| Kiinteistötunnus: | 049-22-71-4                 |
| Rakennukset:      | 4 kpl                       |
| rakennustyyppi    | kerrostalo                  |
| tilavuus          | 18.950 m <sup>3</sup>       |
| asutuspinta-ala   | 4 622 m <sup>2</sup>        |
| valmistumisvuosi  | 1974                        |
| huoneistot        | 76 asuntoa                  |
| toimistotiloja    | 3                           |
| kerhohuone        | 1                           |

asukasmäärä 115 31.12.2019

## Hallinto

Yhtiökokous 20.5.2019. Edustettuna oli 3 109 osaketta yhtiön 6 542 osakkeesta.

Kokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen varsinaiselle yhtiökokoukselle määräämistä asioista. Lisäksi:

- Esitettiin yhtiön hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajankohdat.
- Esitettiin hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden (5) vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Päätettiin esitetyn kunnossapidon periaateohjelman hyväksymisestä ja sen liittamisestä aina isännöitsijätodistuksen liitteeksi.
- Päätettiin, kartuttaa lainanlyhennysrahastoa tiikauden aikana suoritettujen kertasuoritusten, lainanlyhennysten ja osakassuoritusten määrällä.
- Päätettiin, että A ja DE talojen kylmäkellarit jätetään käyttöön ja vuokrataan 5 €/koppi/kk. Muut kylmäkellarit poistetaan käytöstä ja muutetaan myöhemmin esim. varastoiksi. Mikäli käyttäjiä on enemmän kuin koppeja, voi hallitus korvata DE kylmätilan suuremmalla kylmätilalla harkintansa mukaan. Muutos esitetään tehtäväksi sen takia, että kylmäkomeroista vain osa on käytössä eikä vajaakäyttö (ja tilojen saneeraus) ole taloudellisesti järkevää.
- Hallitukselle ei myönnetty valtuuksia tehdä tarvittaessa sopimusta pihapysäköinnin valvonnasta esim. ParkkiPaten kanssa.

## Hallitus

1.1. – 20.5.2019

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Risto Sajaniemi | puheenjohtaja |
| Jorma Tarvo     | jäsen         |
| Sauli Harala    | jäsen         |
| Eira Åberg      | jäsen         |
| Arto Pohjasmäki | jäsen         |
| Tuomas Turku    | jäsen         |

20.5.2019 lähtien:

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Risto Sajaniemi  | puheenjohtaja |
| Jorma Tarvo      | jäsen         |
| Arto Pohjasmäki  | jäsen         |
| Eira Åberg       | jäsen         |
| Jenna Eskola     | jäsen         |
| Tuomas Turku     | jäsen         |
| Veikko Salmensuu | jäsen         |

Hallitus on toimintavuoden aikana kokoontunut 2 kertaa. Lisäksi hallituksen jäsenet ovat osallistuneet aktiivisesti kiinteistön huoltoon, korjauksiin ja hankkeisiin liittyviin palavereihin ja kiinteistön huoltotoihin.

Hallitus on käyttänyt sähköpostia päivittäisten asioiden sujuvaan hoitoon. Päätökset on kirjattu seuraavaan kokouspöytäkirjaan

#### Tilintarkastajat

Yhtiökokouksen valitsemana varsinaisena tilintarkastajana on toiminut Lotta Kauppila, HT ja varatilintarkastajana on toiminut Tilintarkastusrengas Oy.

#### Isännöinti, kiinteistön huolto ja siivous

Yhtiön isännöinti on ollut Matinkylän Huolto Oy:ssä, joka voimassa olevan isännöintisopimuksen nojalla on hoitanut yhtiön isännöitsijätehtävät.

Yhtiön nimettynä isännöitsijänä on toiminut Kaisa Pekkala-Kuhanen, AIT. Päivittäisissä asumiseen liittyvissä kysymyksissä osakkaita ja asukkaita ovat palvelleet asiakaspalvelu, kiinteistösihteerit, vastikevalvojat, kirjanpitäjät ja huoltohenkilöstö. Kunnossapidon tilaajapalveluja on hankittu Matinkylän Huolto Oy:n Rakennuttamispalvelulta.

Kiinteistön huollosta on vastannut Olarin Huolto Oy.

Yhtiön siivouksesta on vastannut Daxxon Yhtiöt Oy

#### Talous ja lainat

|                                               | 1.1. – 31.05.2019             | 1.6. – 31.12.2019             |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Vastikkeet:                                   |                               |                               |
| hoitovastike                                  | 4,30 euroa/m <sup>2</sup> /kk | 4,30 euroa/m <sup>2</sup> /kk |
| Rahoitusvastike 1                             |                               | 0,77 euroa/m <sup>2</sup> /kk |
| Käyttökorvaukset                              |                               |                               |
| saunamaksu                                    | 15,00 euroa/kk                | 15,00 euroa/kk.               |
| autopaikkamaksu                               | 15,00 euroa/kk                | 20,00 euroa/kk                |
| hybridiautopaikka: 40 €/kk + sähkö 15 snt/kwh |                               |                               |

#### Talousarvion toteutuminen

##### Hoitopuolen tuotot:

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Talousarvio                          | 265 707,80 euroa |
| Toteutunut                           | 405 792,52 euroa |
| Toteuma sisältää lainojen käsittelyä |                  |

##### Hoitopuolen kulut:

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Talousarvio                          | 277 707,80 euroa |
| Toteutunut                           | 348 962,08 euroa |
| Toteuma sisältää lainojen käsittelyä |                  |

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| Aktivoinnit                  | -12 905,80 euroa |
| Kumulatiivinen hoitoylijäämä | 122 502,24 euroa |

Vuoden tilinpäätös osoittaa voittoa

286,65 euroa

Yksityiskohtaisemmat tiedot eri liitteenä.

#### Maksuvalmius

Taloyhtiön maksuvalmius on ollut hyvä.

**Lainaosuuksien maksu**

Lainarahalla tehdyn urakan valmistuttua osakkaille lähetetään yksi lainaosuuskysely, jolloin lainaosuutensa voi maksaa. Tässä yhteydessä lainaosuuden maksusta ei peritä pankin eikä isännöintitoimiston palvelumaksuja, jotka myöhemmin tehtävissä kaikissa muissa velkaosuusmaksuissa tulevat osakkaan maksettaviksi.

**Lainat**

Sauna, hissit, lukitus, talouskellarit ja sisäänkäynnit, Nordea Bank Ab, Suomen sivuliike, rahoitusvastike 1

- laina-aika päättyy 29.3.2027
- korko 12 kk euribor + 0,80 % marginaali
- koron tarkistus 29.3.
- lainaosuuden maksuajankohdat kesäkuu ja joulukuu
- lainapääoma tilinpäätöksessä 217 419,46 €
- velallisia neliöitä 3 377
- 31.12. lainaosuus 63,603086 €/m<sup>2</sup>
- korko 31.12. 0,8 %
- vuoden 2020 lyhennykset 28 989,28 €
- rahoitusvastikkeet on tuloutettu tilikaudella 2019
- toukokuun kertasuorituksista on rahastoitu 75 % tilikaudella 2019

**Talousarviovertailu**

Talousarviovertailu on toimintakertomuksen liitteenä.

**Rasitteet ja kiinnitykset**

Yhtiöllä on panttikirjoja yhteensä 845 000 euron arvosta, jotka on annettu lainan vakuudeksi. Panttikirjoista on tarkempi erittely tilinpäätöksen liitetiedoissa.

**Olellaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen**

- Vesikatteiden kuntotarkastus (tehdään vuosittain)
- yleisvalaistuksen uusiminen liiketunnistimin
- lumikatoksen A, C-E sisäänkäyntien päälle
- parkkipaikalle oma sähkömittari
- kameravalvonnan asentaminen

**Arvio tulevasta kehityksestä**

Yhtiöllä on kunnossapidon periaateohjelma, jossa luodaan puitteet tuleville korjauksille seuraavalle kymmenelle vuodelle. Periaateohjelma liitetään aina isännöitsijätodistuksen liitteeksi.

Vuoden 2020 aikana taloyhtiö varautuu seuraaviin korjaustoimenpiteisiin

- Vesikatteiden kuntotarkastus (tehdään vuosittain)
- Parvekelasien kuntotarkastus ja kunnostus (tehty tammikuussa)
- Yleisten tilojen huoltomaalaus (tehty talkoilla tammi-helmikuussa)
- Putkiston kuntotutkimuksen päivittäminen
- Savunpoistoikkunoiden / luukkujen asennus porrashuoneisiin, 7 kpl
- osakkaita kannustetaan edelleen omatoimiseen kpk/wc-korjaamiseen

Myöhempien vuosien oleellisia asioita on mm. toimistojen käyttötarkoituksen muutokset siten, että ne voitaisiin muuttaa asuinhuoneistoiksi. Samassa yhteydessä käsitellään muut mahdolliset yhtiöjärjestysmuutokset.

**Kulutustiedot****Lämpöenergian vuosikulutus**

|                       | 2015   | 2016  | 2017  | 2018   | 2019  |
|-----------------------|--------|-------|-------|--------|-------|
| Lämpö MWh             | 681,1  | 761,8 | 783,9 | 760,2  | 782,6 |
| Normeerattu lämpö MWh | 739,6  | 748,2 | 805,9 | 772,7  | 822,0 |
| Lämpöindeksi kWh/Rm³  | 39,03  | 39,48 | 42,53 | 40,78  | 43,38 |
| Muutos %              | -3,7 % | 1,2 % | 7,7 % | -4,1 % | 6,4 % |

**Veden vuosikulutus**

|                       | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    |
|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Vedenkulutus m³       | 6 417,3 | 6 270,7 | 6 070,7 | 5 484,7 | 5 671,7 |
| Vedenkulutus l/as/vrk | 132     | 129     | 125     | 113     | 117     |
| Muutos %              | 3,8 %   | -2,3 %  | -3,2 %  | -9,7 %  | 3,4 %   |

**Sähköenergian vuosikulutus**

|                       | 2015  | 2016   | 2017  | 2018    | 2019    |
|-----------------------|-------|--------|-------|---------|---------|
| Sähkönkulutus kWh     | 43439 | 52738  | 56395 | 46575   | 40868   |
| Sähkönkulutus kWh/Rm³ | 2,29  | 2,78   | 2,98  | 2,46    | 2,16    |
| Muutos %              | 3,2 % | 21,4 % | 6,9 % | -17,4 % | -12,3 % |

**Energiatodistus**

Yhtiölle on laadittu uuden energiatodistuslain mukainen 10-vuoden laskennallinen energiatodistus vuonna 2016. Energiatodistus uusitaan seuraavan kerran vuonna 2025 tai sen jälkeen, kun yhtiössä on tehty suurehko korjaushanke (esim. julkisivuremontti tai vastaava).

**Vakuutukset**

Yhtiöllä on ollut kiinteistön täysarvovakuutus Protector Vakuutuksessa 31.12.2019 asti ja siitä eteenpäin LähiTapiolassa.

Hallitus suosittelee asukkaille laajennetun kotivakuutuksen ottamista, koska yhtiön vakuutus ei korvaa osakkaiden tai vuokralaisten irtaimistoa eikä myöskään asumiskustannuksia vahingon sattuessa.

**Osakerekisteröinneissä tapahtuneet muutokset 1.1.- 31.12.2019**

| Huoneiston nro | merkintä pv. |
|----------------|--------------|
| A 1            | 29.10.2019   |
| A 3            | 26.04.2019   |
| G 73           | 08.05.2019   |
| G 76           | 14.05.2019   |

**Osakerekisterin mukaiset merkitsemättömät osakkeet 31.12.2020**

Ei merkitsemättömiä osakkeita.

**Hallitukselle ilmoitetut osakkeenomistajien tekemät / teettämät huoneistoremontit 1.1.-31.12.2019**

|      |                                       |
|------|---------------------------------------|
| A 1  | Keittiö- ja lattiaremontti, sähkötyöt |
| B 14 | Kylpyhuoneremontti                    |
| C 36 | Sähkömuutostyöt                       |
| F 60 | Mobiililukko                          |
| G 72 | Keittiön muutostyöt                   |

**Tilivuoden aikana tehdyt tai käynnistyneet verohallinnon edellyttämän tiedonantovelvollisuuden alaiset korjaushankkeet**

1.7.2014 voimaan tullut tiedonantovelvollisuus koskee korjaushankkeita, joiden arvo ylittää 15.000 euroa (alv 0 %).

Urakoitsija

Urakka

Ei tiedonantovelvollisuuden alaisia korjaushankkeita.

**Tilaajavastuulain soveltaminen taloyhtiössä**

Taloyhtiön on työtä tilatessaan velvollinen noudattamaan tilaajavastuulain määräyksiä, kertahankeluontoisten urakoiden lisäksi myös jatkuvassa sopimussuhteessa tehtävää työtä. Palveluntuottajan yhteiskunnallisten velvoitteiden täyttymistä seurataan koko sopimuksen voimassaoloajan. Taloyhtiössä seurataan käytettävien yritysten yhteiskunnallisten velvoitteiden hoitamista Tilaajavastuu.fi -palvelun avulla.

**Tietosuojalainsäädännön soveltaminen taloyhtiössä**

Yhtiössä on 25.5.2018 alkaen sovellettu tietosuojalainsäädännön vaatimuksia. Tietosuojalainsäädännön mukaan isännöintiyhteisö varmistaa rekisterinpitäjän oikeuksien ja velvollisuuksien toteutumisen henkilötietojen käsittelyssä tuottamiensa palveluiden osalta. Henkilötietoja käsitellään sopimussuhteessa ja sen päättymisen jälkeen siinä laajuudessa kuin sovittujen palveluiden/asiantuntijapalveluiden tuottamisen kannalta on välttämätöntä. Palvelun päättyessä isännöintiyhteisö luovuttaa hallussaan olevat henkilötiedot jäljennöksineen taloyhtiölle huomioiden kuitenkin lainsäädännöstä johtuvat mahdolliset säilyttämisvelvoitteet. Yrityksen henkilötietoja käsittelevillä työntekijöillä on lakisääteinen salassapitovelvollisuus.

**Hallituksen ehdotus tilikauden tuloksen käyttämisestä**

Hallitus ehdottaa, että tilikauden voitto 286,65 euroa kirjataan voitto- ja tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.

Espoo 10. päivänä maaliskuuta 2020

ASUNTO OY ILMALAX

HALLITUS

## Tuloslaskelma

1/2019 - 12/2019 1/2018 - 12/2018

**Kiinteistön tuotot**

|                                    |                   |                   |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vastikkeet                         |                   |                   |
| Hoitovastikkeet                    | 254 904,00        | 249 964,00        |
| Vastikkeet yhteensä                | 254 904,00        | 249 964,00        |
| Vuokrat                            | 12 698,33         | 8 929,00          |
| Käyttökorvaukset                   | 1 347,50          | 1 602,50          |
| Muut kiinteistön tuotot            | 700,00            | 0,00              |
| <b>Kiinteistön tuotot yhteensä</b> | <b>269 649,83</b> | <b>260 495,50</b> |
| Luottotappiot ja muut oikaisuerät  | 0,05              | 0,10              |

**Kiinteistön hoitokulut**

|                                        |                    |                    |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Henkilöstökulut                        | -1 357,04          | -1 065,18          |
| Hallinto                               | -19 544,02         | -21 868,22         |
| Käyttö- ja huolto                      | -9 607,43          | -11 176,31         |
| Ulkoalueiden hoito                     | -3 847,66          | -3 763,64          |
| Siivous                                | -17 249,91         | -13 776,40         |
| Lämmitys                               | -61 576,06         | -58 966,01         |
| Vesi- ja jätevesi                      | -20 871,68         | -20 057,28         |
| Sähkö ja kaasu                         | -7 013,55          | -6 949,26          |
| Jätehuolto                             | -5 004,76          | -5 108,74          |
| Vahinkovakuutukset                     | -4 257,57          | -4 037,00          |
| Kiinteistövero                         | -29 911,48         | -29 731,93         |
| Korjaukset                             | -59 849,51         | -51 047,99         |
| Erillinen urakka 1                     | 0,00               | -115 369,48        |
| ./ Saadut korvaukset ja avustukset     | 396,80             | 4 288,11           |
| ./ Aktivoinnit taseeseen               | 12 905,80          | 105 503,80         |
| Muut hoitokulut                        | -474,81            | -1 724,59          |
| <b>Kiinteistön hoitokulut yhteensä</b> | <b>-227 262,88</b> | <b>-234 850,12</b> |
| <b>HOITOKATE</b>                       | <b>42 387,00</b>   | <b>25 645,48</b>   |

**Poistot ja arvonalentumiset**

|                                             |                   |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Rakennuksista ja rakennelmista              | -65 673,66        | -1 413,86         |
| Koneista ja kalustosta                      | -17 050,65        | -22 734,20        |
| Muista pitkävaikutteisista menoista         |                   |                   |
| Muista aineellisista hyödykkeistä           | -2 147,50         | 0,00              |
| Muista pitkävaikutteisista menoista         | -2 147,50         | 0,00              |
| <b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b> | <b>-84 871,81</b> | <b>-24 148,06</b> |

**Rahoitustuotot ja -kulut**

|                                                          |                  |                 |
|----------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Osinkotuotot                                             | 265,20           | 2 040,00        |
| Korkotuotot                                              | 0,06             | 0,00            |
| Muut rahoitustuotot                                      |                  |                 |
| Pääomavastikkeet                                         | 18 202,03        | 0,00            |
| Lainaosuussuoritukset                                    | 107 338,42       | 0,00            |
| ./ Rahastoidut osuudet                                   | -80 503,82       | 0,00            |
| Korkokulut                                               | -2 228,13        | -1 474,34       |
| Muut rahoituskulut                                       | -302,30          | 0,00            |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>                 | <b>42 771,46</b> | <b>565,66</b>   |
| <b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b> | <b>286,65</b>    | <b>2 063,08</b> |
| <b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>                        | <b>286,65</b>    | <b>2 063,08</b> |

## Tase

31.12.2019

31.12.2018

**V a s t a a v a a****PYSYVÄT VASTAAVAT****Aineelliset hyödykkeet**

|                                 |              |              |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Maa- ja vesialueet              | 149 980,03   | 149 980,03   |
| Rakennukset ja rakennelmat      | 1 534 982,25 | 1 587 750,11 |
| Koneet ja kalusto               | 51 151,93    | 68 202,58    |
| Muut aineelliset hyödykkeet     | 19 327,54    | 21 475,04    |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä | 1 755 441,75 | 1 827 407,76 |

**Sijoitukset**

|                          |        |        |
|--------------------------|--------|--------|
| Muut osakkeet ja osuudet | 171,55 | 171,55 |
| Sijoitukset yhteensä     | 171,55 | 171,55 |

**Pysyvät vastaavat yhteensä**

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| <b>1 755 613,30</b> | <b>1 827 579,31</b> |
|---------------------|---------------------|

**VAIHTUVAT VASTAAVAT****Saamiset**

|                                 |          |          |
|---------------------------------|----------|----------|
| Lyhytaikaiset saamiset          |          |          |
| Saamiset kiinteistön tuotoista  | 1 989,94 | 1 399,60 |
| Muut saamiset                   | 2 513,68 | 2 513,68 |
| Siirtosaamiset                  | 0,00     | 2 380,45 |
| Lyhytaikaiset saamiset yhteensä | 4 503,62 | 6 293,73 |
| Saamiset yhteensä               | 4 503,62 | 6 293,73 |

**Rahat ja pankkisaamiset**

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| <b>141 602,89</b> | <b>79 946,38</b> |
|-------------------|------------------|

**Vaihtuvat vastaavat yhteensä**

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| <b>146 106,51</b> | <b>86 240,11</b> |
|-------------------|------------------|

**V a s t a a v a a y h t e e n s ä**

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| <b>1 901 719,81</b> | <b>1 913 819,42</b> |
|---------------------|---------------------|



**Vastattavaa**

31.12.2019

31.12.2018

**OMA PÄÄOMA**

|                                      |                     |                     |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Osakepääoma                          | 1 100 285,41        | 1 100 285,41        |
| Rakennusrahasto                      | 266 505,54          | 266 505,54          |
| Muut rahastot                        |                     |                     |
| Lainanlyhennysrahasto                | 302 764,16          | 222 260,34          |
| Muut rahastot yhteensä               | 302 764,16          | 222 260,34          |
| Edellisten tilikausien voitto/tappio | -6 513,84           | -8 576,92           |
| Tilikauden voitto/tappio             | 286,65              | 2 063,08            |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>           | <b>1 663 327,92</b> | <b>1 582 537,45</b> |

**VIERAS PÄÄOMA****Pitkäaikainen**

|                              |            |      |
|------------------------------|------------|------|
| Lainat rahoituslaitoksilta   | 188 430,18 | 0,00 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 188 430,18 | 0,00 |

**Lyhytaikainen**

|                              |           |            |
|------------------------------|-----------|------------|
| Lainat rahoituslaitoksilta   | 28 989,28 | 310 533,66 |
| Saadut ennakot               | 4 571,02  | 5 218,52   |
| Ostovelat                    | 11 975,14 | 14 873,97  |
| Muut velat                   | 0,00      | 540,00     |
| Siirtovelat                  | 4 426,27  | 115,82     |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 49 961,71 | 331 281,97 |

**Vieras pääoma yhteensä****238 391,89      331 281,97****Vastattavaa yhteensä****1 901 719,81      1 913 819,42**





## 7. Kunnossapidon periaateohjelma vuodelle 2020 (LTS)

| Toimenpide                                                       | Kustannus-arvio | Selvitys                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| G72 huoneiston kylpyhuoneen lattian kunnostus                    | 4.000           | Korjaustarve. Kunnostus on jo tehty.                                                                                                                                                                                |
| Parvekelasien kuntotarkastus ja kunnostus                        | 7.000           | Parvekelasien kunnossapito kuuluu taloyhtiölle. Työ on jo tehty.                                                                                                                                                    |
| Yleisten tilojen huoltomaalaus                                   | 1.000           | Maalaustarve. Työ on jo tehty talkoilla.                                                                                                                                                                            |
| 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. |
| Kannustetaan osakkaita kylpyhuoneiden omatoimiseen kunnostukseen | 6.200           | Taloyhtiön hallitus esittää, että osakkaalle korvataan kylpyhuoneen seinäkaivon uusimisesta 2.500 € ja lattian vedeneristyksestä 1.000 € silloin, kun osakas teettää kylpyhuoneremontin.                            |
| Vesikatteiden kuntotarkastus                                     | -               | Joka vuosi: LA Kattohuolto Oy.                                                                                                                                                                                      |
| <b>yhteensä/vähintään</b>                                        | <b>38.200</b>   | <b>euroa</b>                                                                                                                                                                                                        |

+ KATTO REMONTTI

## 8. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2021 – 2024 (KPTS)

| Toimenpide                                                        | Kustannus-arvio | Selvitys                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vesi-, viemäri- ja lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus            | 5.000           | Putkistojen kuntotutkimus (2017) suosittaa uutta kuntotutkimusta viimeistään 2022.                                                                                                                           |
| Patteriventtiilien uusimisen suunnittelu                          | 4.000           | 1995 uusittujen patteriventtiilien käyttöikä on noin 20 vuotta. Varaudutaan patteriventtiilien uusimiseen. Patteriventtiilien uusiminen vaatii suunnitelmat.                                                 |
| Patteriventtiilien uusiminen                                      | 50.000          | 1995 uusittujen patteriventtiilien käyttöikä on noin 20 vuotta. Varaudutaan patteriventtiilien uusimiseen.                                                                                                   |
| Lämmönvaihtimen uusiminen                                         | 35.000          | 2005 uusitun lämmönvaihtimen käyttöikä on noin 20 vuotta. Varaudutaan vaihtimen uusimiseen.                                                                                                                  |
| Vesikatteiden uusiminen noin 1440 m2                              | 200.000         | Vuosina 1988-1993 uusittujen vesikatteiden kestoikä on noin 20 vuotta. Varaudutaan vesikatteiden uusimiseen.                                                                                                 |
| Vesi- ja viemärijohtojen uusimisen/kunnostamisen hankesuunnittelu | -               | Edellisen LVV-kuntotutkimuksen (2017) mukaan yhtiön lämminvestijohdoilla on kestoikää arviolta 2022 saakka. Varaudutaan vesijohtojen uusimiseen ja viemäreiden kunnostamiseen aloittamalla hankesuunnittelu. |
| <b>yhteensä/vähintään</b>                                         | <b>289.000</b>  | <b>euroa</b>                                                                                                                                                                                                 |



## 9. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2025 – 2029 (PTS)

| Toimenpide                                                           | Kustannus-arvio | Selvitys                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parvekelasien huoltaminen                                            | -               | Parvekelasien kunnossapito kuuluu taloyhtiölle. Varaudutaan parvekelasien huoltoon.                                                                                                                                                                                                  |
| Vesikattojen ilmanvaihdon puhdistusluukkujen uusiminen               | -               | Katolla olevista puhdistusluukuista ei pääse puhdistamaan pystyhormeja. Kattoluukut eivät ole puhdistusluukkujen kohdalla. Vaakakanavat on puhdistettava koneen kammion kautta. Suositellaan uusien kattoluukkujen tekemistä puhdistusluukkujen kohdalle katon uusimisen yhteydessä. |
| Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus ja säätö                          | 5.000           | Suosittelimme ilmanvaihtojärjestelmien puhdistusta ja säätöä noin 10 vuoden välein.                                                                                                                                                                                                  |
| Vesi-, viemäri- ja lämmitysjärjestelmien uusi kuntotutkimus          | 5.000           | Tarvittaessa.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Jäte- ja sadeveden piha- ja pohjaviemärien painehuuhtelu             | 2.000           | Pihaviemärit keräävät hiekkaa ja pohja- sekä vaakaviemärit jättekertymää. Viemärit tulisi painehuuhdella noin 5 vuoden välein.                                                                                                                                                       |
| Julkisivujen elastisten saumojen uusiminen                           | 10.000          | Julkisivujen elastisten saumojen kestoikä on noin 20 vuotta. Saumat on uusittu 2001. Varaudutaan saumausten uusimiseen.                                                                                                                                                              |
| Energiatodistuksen uusiminen                                         | 1.000           | Laaditaan uusi 10-vuoden energiatodistus viimeistään 2025.                                                                                                                                                                                                                           |
| Vesi- ja viemärijohtojen uusimisen/kunnostamisen toteutussuunnittelu | -               | Edellisen LVV-kuntotutkimuksen (2017) mukaan yhtiön lämminvesijohdoilla on kestoikää arviolta 2022 saakka.                                                                                                                                                                           |
| <b>yhteensä/vähintään</b>                                            | <b>43.000</b>   | <b>euroa</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         |