

Toimintakertomus

Yhtiön tiedot

Tontti:	oma	4283 m2
Kiinteistötunnus:	049-22-71-4	
Rakennukset:	lukumäärä	4
rakennustyyppi	kerrostalo	
	tilavuus	18.950 m3
	asutuspinta-ala	4.622 m2
	valmistumisvuosi	1974
	huoneistot	76 asuntoa
	toimistotilat	3
	asukasmäärä	109 (31.12.2023)

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 12.4.2023. Edustettuna oli 2 929 osaketta yhtiön 6 542 osakkeesta.

Kokouksessa päätettiin yhtiöjärjestyksen varsinaiselle yhtiökokoukselle määräämistä asioista. Lisäksi:

- Esitettiin kunnossapidon periaateohjelmassa oleva yhtiön korjaushistoria. Korjaushistoriaan on merkitty kaikki yhtiössä suoritettut merkittävimmät korjaukset.
- 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 liittämistä aina isännöitsijätodistuksen liitteeksi.
- Päätettiin käynnistää putkiremontin hankesuunnitelma yksimielisesti. Hallitus valtuutettiin viemään hanketta eteenpäin parhaalla katsomallaan tavalla. Hanketta lähdetään viemään eteenpäin kassavaroilla. Hankesuunnitelman valmistuttua järjestetään ylimääräinen yhtiökokous hyväksymään hankesuunnitelma ja käynnistämään toteutussuunnitelma hyväksytyn hankesuunnitelman pohjalta.
- Päätettiin yksimielisesti siirtää lainanlyhennysrahastoon enintään tilikauden aikana suoritettujen kerta-suoritusten, lainanlyhennysten ja osakassuoritusten määrä.
- Hyväksyttiin toimistohuoneistojen muuttaminen asuinhuoneistoksi ehdollisena: osakas hankkii tarvittavat viralliset luvat rakennusvalvonnalta, maksaa kaikki muutoksesta aiheutuvat kulut, yhtiöjärjestys päivitetään vasta kun kaikki toimenpiteet on katsottu tehdyksi, osakas vastaa tekemiensä muutosten ylläpito- ja korjauskuluista, huoneistoa ei saa käyttää asuntolana, yhtiö osoittaa huoneistoon verkkokellarin sekä tarjoaa autopaikkamahdollisuuden.

Ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 21.11.2023. Edustettuna oli 3 610 osaketta yhtiön 6 542 osakkeesta.

- Päätettiin yksimielisesti hallituksen ehdotuksen mukaan. Hankesuunnitelma hyväksyttiin A2 laajuuden mukaisesti toteutussuunnitelman lähtökohdaksi. Toteutussuunnitelma päätettiin toteuttaa Swecon Kumppanuus Varma-mallin mukaisesti, eli urakoitsija otetaan mukaan jo suunnitteluvaiheeseen. Valtuutettiin hallitus käynnistämään tässä kokouksessa päätetyn A2 laajuuden mukainen Sweco Kumppannus Varma urakan toteutussuunnitelmavaihe.
- Päätettiin rahoittaa linjasaneerauksen toteutussuunnitelma pääomarahoitteisesti enintään 150 000,00 euron lainalla. Valtuutettiin hallitus tai isännöitsijä allekirjoittamaan ja sopimaan tarvittavat laina-asiakirjat.

Hallitus

1.1. – 12.4.2023

Risto Sajaniemi, puh.joht.

Veikko Salmensuu

Niklas Johansson

Mikko Laukkanen

Aleksanteri Gyllenbögel

Raili Pohjasmäki

Maiju Korpinen

12.4.2023 lähtien:

Risto Sajaniemi, puh.joht.

Veikko Salmensuu

Niklas Johansson

Mikko Laukkanen

Aleksanteri Gyllenbögel

Raili Pohjasmäki

Maiju Korpinen

Matti Lyytikäinen

Hallitus on toimintavuoden aikana kokoontunut 5 kertaa.

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 Timo Lehtonen.

Päivittäisissä asumiseen liittyvissä kysymyksissä osakkaita ja asukkaita ovat palvelleet asiakaspalvelu, kiinteistösihteerit, vastikevalvojat, kirjanpitäjät ja projektipäälliköt.

Siivouksen on hoitanut Daxxon Yhtiöt Oy.

Kiinteistön huollosta on vastannut Olarin Huolto Oy.

Kunnossapidon tilaajapalveluja on hankittu Olarin Huollon Rakennuttamisyksiköltä.

Energiatodistus

Yhtiölle on laadittu energiatodistuslain mukainen 10-vuoden laskennallinen energiatodistus vuonna 2015. Energiatodistus uusitaan seuraavan kerran vuonna 2025 tai sen jälkeen, kun yhtiössä on tehty suurehko korjaushanke (esim. julkisivuremontti tai vastaava).

Vakuutukset

Yhtiöllä on laaja kiinteistön täysarvovakuutus Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fenniassa. Hallitus suosittelee asukkaille laajennetun kotivakuutuksen ottamista, koska yhtiön vakuutus ei korvaa osakkaiden tai vuokralaisten irtaimistoa eikä myöskään asumiskustannuksia vahingon sattuessa.

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.

Talous ja lainat

Vastikkeet

	1.1. – 31.5.2023	1.6. - 31.12.2023
hoitovastike	4,30 euroa/m ² /kk	4,30 euroa/m ² /kk
hoitovastike, lh	4,30 euroa/m ² /kk	4,30 euroa/m ² /kk
rahoitusvastike 1	0,72 euroa/m ² /kk	0,74 euroa/m ² /kk
vesimaksu	sisältyy hoitovastikkeeseen	

Käyttökorvaukset

saunamaksu	15,00 euroa/kk	15,00 euroa/kk
autopaikkamaksu	20,00 euroa/kk	20,00 euroa/kk
hybridiautopaikkamaksu	40,00 euroa/kk+sähkö	40,00 euroa/kk+sähkö
kylmäkellari	5,00 euroa/kk	5,00 euroa/kk
lämmin kellari	2,00 euroa/kk	2,00 euroa/kk

Talousarviovertailu

	Budjetti	1/2023- 12/2023	% ero	1/2022- 12/2022
HOITOTULOT				
Hoitovastikkeet	254 904,00	254 904,00	0,00	254 904,00
Vuokrat	15 700,00	17 035,00	8,50	15 613,30
Käyttökorvaukset	1 500,00	1 215,00	-19,00	1 432,50
Muut tulot	0,00	341,14	100,00	0,00
Rahoitustulot (hoito)	0,00	0,00	100,00	613,25
Luottotappiot ja oikaisuerät	0,00	0,92	100,00	3,00
HOITOTUOTOT yhteensä	272 104,00	273 496,06	0,51	272 566,05
HOITOMENOT				
Henkilöstömenot	-3 000,00	-3 200,00	6,67	-2 500,00
Hallinto	-22 478,00	-24 857,09	10,58	-20 863,67
Käyttö ja huolto	-19 957,00	-20 738,94	3,92	-16 315,77
Ulkoalueiden hoito	-6 200,00	-3 513,77	-43,33	-6 067,35
Siivous	-18 000,00	-20 779,00	15,44	-14 586,50
Lämmitys	-77 000,00	-77 134,60	0,17	-75 138,55
Vesi ja jätevesi	-24 000,00	-24 092,22	0,38	-22 130,07
Sähkö ja kaasu	-7 000,00	-7 264,30	3,78	-6 757,19
Jätehuolto	-7 356,00	-6 471,19	-12,03	-7 490,59
Vahinkovakuutukset	-8 800,00	-8 822,41	0,25	-7 510,62
Kiinteistövero	-31 200,00	-32 240,10	3,33	-31 152,86
Korjaukset	-102 113,00	-54 945,21	-46,19	-43 441,59
Muut hoitomenot	0,00	-112,00	100,00	-586,56
Hoitokorot ja -kulut	0,00	-354,85	100,00	-394,85
HOITOMENOT yhteensä	-327 104,00	-284 525,68	-13,02	-254 936,17
Aikaisempi hoitoyli- /alijäämä	137 462,18	137 462,18	0,00	119 832,30
Rahoitusjäämä talousarviokaudelta	82 462,18	126 432,56	53,32	137 462,18

Selvitys eroista talousarvioon

Talousarvio on toteutunut varsin tarkkaan suunnitellun mukaisesti. Korjauskulut alittuivat merkittävästi talousarvioon nähden, linjasaneerauksen suunnittelukustannukset tilikaudella 2023 olivat 33 329,11euroa, suunnittelut jatkuvat tilikaudella 2024. Korjauskuluja kasvatti lämmityksen kiertovesipumpun hajoaminen, korjauskustannukset olivat 4 066,58 euroa

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 88 212,49 €
- velallisia neliöitä 2 936,00
- 31.12. lainaosuus 29,668355 €/m²
- korko 31.12. 4,269 %
- vuoden 2024 lyhennykset 25 203,58 €
- rahoitusvastikkeet on tuloutettu tilikaudella 2023
- lainaosuussuoritukset on rahastoitu 100 % tilikaudella 2023

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 lainaosuusmaksuissa tulevat osakkaan maksettaviksi.

Mikäli osakas haluaa lyhentää lainaosuuttaan, tulee ilmoitus tehdä taloyhtiön kirjanpitoon hyvissä ajoin, kuitenkin viimeistään maksukuukautta edeltävän kuukauden loppuun mennessä. Lainaosuuden maksuajankohdat on ilmoitettu lainakohtaisesti.

Rasitteet ja kiinnitykset

Yhtiöllä on panttikirjoja yht. 845 000 €, joista lainojen vakuutena on 845 000 €, tarkempi erittely taseen liitetiedoissa.

As Oy Ilmalaxilla on pysyvä vastikkeeton rasiteoikeus pysäköintiin Kuutamokatu 1 pysäköintialueella. Tontin omistaa Olarin Huolto Oy. Rasitesopimus on tehty 6.11.2006.

As Oy Ilmalaxilla on lakimääräinen rasiteoikeus käyttää As Oy Kirstilaxin väestösuoja (117,6 m²), sisäänkäynti C- ja D-portaista.

As Oy Ilmalaxilla on pysyvä vastikkeeton rasiteoikeus kauttakulkuun As Oy Kirstilaxin tontin länsipäädyn läpi.

As Oy Helkalaxilla on pysyvä vastikkeeton rasiteoikeus kauttakulkuun As Oy Ilmalaxin tontin pohjoispäädyn läpi.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella

Tilikaudella valittiin linjasaneerauksen projektipäälliköksi Sweco Finland Oy:n Risto Partanen.

Hankesuunnittelu toteutettiin Sweco Finland Oy:n toimesta. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa 21.11.2023 päätettiin toteuttaa linjasaneerauksen toteutus suunnittelu Swecon Kumppanuus Varma-mallin mukaisesti, loppuvuonna 2023 käynnistettiin valmistelut toteutus suunnittelun tekoon.

Taloyhtiöllä on 62 sähköistettyä autopaikkaa Kuutamokatu 1 paikoitusalueella. Niistä kahdeksan on hybridilatauspaikkaa ja neljä vieraspaikkaa.

Palveluja ei ole ostettu hallituksen jäsenen tai isännöitsijän lähipiiriltä

Arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiössä on käytössä yhtiökokouksen hyväksymä kunnossapidon periaateohjelma, jonka avulla on luotu kehykset suunnitelluille/arvioiduille korjaushankkeille kymmeneksi vuodeksi eteenpäin. Ohjelma käsitellään ja vahvistetaan vuosittain yhtiökokouksessa ja liitetään isännöitsijätodistuksen liitteeksi.

Em. toimenpiteiden lisäksi kiinteistössä varaudutaan tekemään kiinteistön arvoa ja kuntoa ylläpitäviä normaaleja huoltokorjauksia.

Käynnistetään linjasaneerauksen toteutussuunnitelman laatiminen Swecon Kumppanuus Varma mallin mukaisesti.

Kulutustiedot

305 ASUNTO OY ILMALAX

Lämpöenergian vuosikulutus

	2019	2020	2021	2022	2023
Lämpö MWh	782,7	709,2	869,0	818,0	747,6
Normeerattu lämpö MWh	822,1	815,6	847,7	843,3	751,6
Lämpöindeksi kWh/Rm²	43,38	43,04	44,73	44,50	39,66
Muutos %	6,4 %	-0,8 %	3,9 %	-0,5 %	-10,9 %

Veden vuosikulutus

	2019	2020	2021	2022	2023
Vedenkulutus m³	5 674,1	5 834,5	5 483,4	5 447,8	5 544,0
Vedenkulutus l/as/vrk	117	120	113	112	114
Muutos %	3,5 %	2,8 %	-6,0 %	-0,6 %	1,8 %

Sähköenergian vuosikulutus

	2019	2020	2021	2022	2023
Sähkönkulutus kWh	40855	31448	34668	33499	33515
Sähkönkulutus kWh/Rm²	2,16	1,66	1,83	1,77	1,77
Muutos %	-12,3 %	-23,0 %	10,2 %	-3,4 %	0,0 %

Osakesiirrot

Osakerekisteröinneissä tapahtuneet muutokset 1.1.- 31.12.2023

Huoneiston nro	merkintä pv.
A 9	12.04.2023
B 16	21.02.2023
F 62	20.09.2023

Osakerekisterin mukaiset merkitsemättömät osakkeet 31.12.2022

Huoneiston nro	kauppakirja allekirjoitettu
G 68	18.07.2023
G 76	06.04.2023

Tilivuoden aikana tehtyt 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 tiedoksiantovelvollisuuden alaisia korjaushankkeita

Hallituksen ehdotus tuloksen käytöstä

Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos 0,49 € kirjataan voitto- ja tappioutilille ja että osinkoa ei jaeta.

Espoossa, 7. päivänä helmikuuta

ASUNTO OY ILMALAX

HALLITUS

Tilinpäätös

Tuloslaskelma

1/2023- 12/2023 1/2022- 12/2022

Kiinteistön tuotot

Vastikkeet		
Hoitovastikkeet	254 904,00	254 904,00
Vastikkeet yhteensä	254 904,00	254 904,00
Vuokrat	17 035,00	15 613,30
Käyttökorvaukset	1 215,00	1 432,50
Muut kiinteistön tuotot	341,14	0,00
Kiinteistön tuotot yhteensä	273 495,14	271 949,80
Luottotappiot ja muut oikaisuerät	0,92	3,00

Kiinteistön hoitokulut

Henkilöstökulut	-3 200,00	-2 500,00
Hallinto	-24 857,09	-20 863,67
Käyttö- ja huolto	-20 738,94	-16 315,77
Ulkoalueiden hoito	-3 513,77	-6 067,35
Siivous	-20 779,00	-14 586,50
Lämmitys	-77 134,60	-75 138,55
Vesi- ja jätevesi	-24 092,22	-22 130,07
Sähkö ja kaasut	-7 264,30	-6 757,19
Jätehuolto	-6 471,19	-7 490,59
Vahinkovakuutukset	-8 822,41	-7 510,62
Kiinteistövero	-32 240,10	-31 152,86
Korjaukset	-21 616,10	-43 441,59
Erillinen urakka 1	-33 329,11	0,00
Muut hoitokulut	-112,00	-586,56
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-284 170,83	-254 541,32
HOITOKATE	-10 674,77	17 411,48

Poistot ja arvonalentumiset

Rakennuksista ja rakennelmista	0,00	-30 016,49
Koneista ja kalustosta	-7 237,00	-8 340,99
Muista pitkävaikutteisista menoista		
Muista aineellisista hyödykkeistä	-4 551,14	-4 551,14
Muista pitkävaikutteisista menoista	-4 551,14	-4 551,14
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-11 788,14	-42 908,62

Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot		
Osinkotuotot	0,00	510,00
Korkotuotot	0,00	103,25

Muut rahoitustuotot		
Pääomavastikkeet	26 268,50	26 343,36
Lainaosuussuoritukset	3 775,28	0,00
./.. Rahastoidut osuudet	-3 775,28	0,00
Muut rahoitustuotot yhteensä	26 268,50	26 343,36
Rahoitustuotot yhteensä	26 268,50	26 956,61
Korkokulut	-3 800,50	-1 414,87
Muut rahoituskulut	-4,60	-44,60
Muut rahoituskulut yhteensä	-3 805,10	-1 459,47
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	22 463,40	25 497,14
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	0,49	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	0,49	0,00

Tase

31.12.2023

31.12.2022

Vastaavaa**PYSYVÄT VASTAAVAT****Aineelliset hyödykkeet**

Maa- ja vesialueet	149 980,03	149 980,03
Rakennukset ja rakennelmat	1 446 915,89	1 446 915,89
Koneet ja kalusto	22 785,96	30 022,96
Muut aineelliset hyödykkeet	29 966,61	34 517,75
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 649 648,49	1 661 436,63

Sijoitukset

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

Pysyvät vastaavat yhteensä

1 649 820,04	1 661 608,18
---------------------	---------------------

VAIHTUVAT VASTAAVAT**Saamiset**

Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	375,94	757,96
Siirtosaamiset	69,30	0,00
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	445,24	757,96
Saamiset yhteensä	445,24	757,96

Rahat ja pankkisaamiset

152 096,93	168 258,88
-------------------	-------------------

Vaihtuvat vastaavat yhteensä

152 542,17	169 016,84
-------------------	-------------------

Vastaavaa yhteensä

1 802 362,21	1 830 625,02
---------------------	---------------------

	31.12.2023	31.12.2022
Vastattavaa		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	1 100 285,41	1 100 285,41
Rakennusrahasto	266 505,54	266 505,54
Muut rahastot		
Lainanlyhennysrahasto	321 496,59	317 721,31
Muut rahastot yhteensä	321 496,59	317 721,31
Edellisten tilikausien voitto/tappio	858,28	858,28
Tilikauden voitto/tappio	0,49	0,00
Oma pääoma yhteensä	1 689 146,31	1 685 370,54
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	63 008,91	91 607,59
Pitkäaikaiset velat yhteensä	63 008,91	91 607,59
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	25 203,58	26 173,60
Saadut ennakot	5 203,59	8 497,46
Ostovelat	16 147,00	17 232,42
Muut velat	0,00	1 500,00
Siirtovelat	3 652,82	243,41
Lyhytaikaiset velat yhteensä	50 206,99	53 646,89
Vieras pääoma yhteensä	113 215,90	145 254,48
Vastattavaa yhteensä	1 802 362,21	1 830 625,02



7. Kunnossapidon periaateohjelma vuodelle 2024 (LTS)

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
Putkistosaneerauksen toteutussuunnittelu	150 000	Toteutussuunnittelun käynnistys yhtiökokouksen hyväksynnällä 21.11.2023.
Palovaroittimien asentaminen	5000	Akkuvarmenteiset palovaroittimet
yhteensä	155 000	euroa

8. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2025 – 2028 (KPTS)

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
Linjasaneerauksen toteutus		Käynnistetään putkistosaneeraus. Kustannusarvio selvitetään toteutussuunnittelussa.
Energiansäästöhankeet putkiremontin yhteydessä		Toteutetaan aurinkopaneelihanke. Kustannukset selviävät toteutussuunnittelun yhteydessä.
Sähkö- ja antenniverkkojen uusiminen putkistosaneerauksen yhteydessä.		Kustannukset selviävät toteutussuunnittelun yhteydessä.
Patteriventtiilien uusimisen suunnittelu putkiremontin yhteydessä		1995 uusittujen patteriventtiilien käyttöikä on noin 20 vuotta.
Patteriventtiilien uusiminen putkiremontin yhteydessä		1995 uusittujen patteriventtiilien käyttöikä on noin 20 vuotta.
Lämmönvaihtimen uusiminen putkiremontin yhteydessä		2005 uusitun lämmönvaihtimen käyttöikä on noin 20 vuotta.
Energiatodistusten uusiminen	2.000	Nykyisten energiatodistusten voimassaolo päättyy 9.11.2025. Laaditaan uudet energiatodistukset.
Jäte- ja sadeveden piha- ja pohjaviemärien painehuuhtelu	3.000	Pihaviemärit keräävät hiekkaa ja pohja- sekä vaakaviemärit jätekertymää. Viemärit kannattaa painehuuhdella noin 5 vuoden välein. Tehty viimeksi 2017. Seuraavan kerran esim. 2025.
Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus ja säätö	6.000	Suosittelomme ilmanvaihtojärjestelmien puhdistusta ja säätöä noin 10 vuoden välein. Tehty edellisen kerran 2016. Tehdään esim. 2026.
Ikkunoiden korvausilmaventtiilien suodattimien vaihto	-	Ikkunoiden korvausilmaventtiilien suodattimien vaihto kuuluu taloyhtiön vastuulle. Tehty viimeksi 2021.
Julkisivujen elastisten saumojen uusiminen	10.000	Julkisivujen elastisten saumojen kestoikä on noin 20 vuotta. Saumat on uusittu 2001. Varaudutaan saumausten uusimiseen.
yhteensä	21 000	(lisäksi tulee putkistosaneerauksen kulut)

Palovaroittimien uusiminen kulloisissa huonostossaan 2.500 € Putkiremontin yhteydessä

9. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2029 – 2033 (PTS)

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
Lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus	2.000	Putkistojen 2022 kuntotutkimus suosittaa lämmitysjärjestelmien uutta kuntotutkimusta 2027.
Parvekelasien huoltaminen	10.000	Parvekelasien kunnossapito kuuluu taloyhtiölle. Huollettu



		viimeksi 2020. Varaudutaan parvekelasien huoltoon esim. 2035.
Vesikattojen ilmanvaihdon puhdistusluukkujen uusiminen	-	Katolla olevista puhdistusluukuista ei pääse puhdistamaan pystyhormeja. Kattoluukut eivät ole puhdistusluukujen kohdalla. Vaakakanavat on puhdistettava koneen kammion kautta. Suositellaan uusien kattoluukkujen tekemistä puhdistusluukkujen kohdalle katon uusimisen yhteydessä.
Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus ja säätö	6.000	Suosittelimme ilmanvaihtojärjestelmien puhdistusta ja säätöä noin 10 vuoden välein.
yhteensä	18.000	euroa