

HALLITUKSEN ESITYS JULKISIVUKORJAUKSESTA

1990 –luvun puolivälissä 70 –luvun rakennuskanta joutui asukkaidensa parissa ja sitä kautta julkisessa sanassakin kriittisen tarkastelun kohteeksi.

Kritiikki johti ammattilaisten tekemiin rakenteiden tarkempiin tutkimuksiin ja sitä kautta laajeneviin korjaustoimenpiteisiin.

Näihin aikoihin myös osa osakkaista ja ostajaehdokkaista sekä taloyhtiön hallitus oli kiinnittänyt huomiota betoniosien ja ikkunoiden orastaviin rakenneaurioihin. Hallitus tilasi Suomen Talokeskus Oy:ltä rakennuksen kuntoarvion, joka valmistui keväällä 1997.

Kuntoarviossa todettiin, että rakennuksen valmistumisaikakauden betonirakentamisessa ei ole käytetty betonin suojahuokoistusta eli betoni on pakkasen kestänyt. Tekijät suosittelivat tehtäväksi pesubetonielementtien ja parvekkeiden kuntotutkimuksen.

Kuntotutkimus teetettiin Imatran Voiman Teknologiakeskuksella ja lisätutkimukset Insinööritoimisto Jorma Huura Ky:llä. Tutkimukset osoittivat, että rakenteiden suojaaminen ja käyttöä pidentäminen edellyttää ryhtymistä perusrakennuksen tasoihin korjaustoimenpiteisiin.

Korjaussuunnitelmat ja urakkakilpailuttaminen suoritettiin tältä pohjalta. Suunnittelun yhteydessä todettiin, että taloudellisesti järkevin tapa olisi korjauttaa kaikki julkisivurakenteet kerralla (elementit, parvekkeet, ikkunat) vaikka joillakin yksityiskohdilla olisikin teknistä käyttöikää jäljellä vielä muutama vuosi.

Töiden jaksottamisella taloyhtiön alue olisi vuosien ajan toistuvien korjaustöiden alla, osittain korjatun julkisivun arvoa alentaisi vieressä oleva vaurioitunut korostava vanha rakenne (esim. ikkuna), pätkäkorjauksilla syntyisi lisäkustannuksia ja useita rahoitusvastikkeita sekä suuret korjaukset kasaantuisivat samoille vuosille.

Esitetyn korjauksen laajuuteen ja lainoituksen pituuteen ovat vaikuttaneet muut tulossa olevat suuret korjaukset – kuntoarvion mukaan kokonaisvaltaiseen vesi- ja viemäriverkoston putkistosaneeraukseen on varauduttava vuoden 2018 paikkeilla.

Ohessa on korjaussuunnittelija Jukka Huopaisen laatima selvitys, mitä esitetty urakka sisältää. Kaikkien parvekkeiden lasittamiseen päädyttiin siksi, että korjatut rakenteet saataisiin paremmin säilytettyä suojatuksi ja säästettyisiin parvekelattioiden hinnakkailta kaatokorjauksilta.

Urakoitsijaksi hallitus esittää Oka Oy:tä, jonka esite on ohessa. Esitteen kuvista ilmenee kuinka oleellisesti julkisivujen perusrakennus uudistaa talon ilmettä.

Esitettyjen korjausten kokonaiskustannusarvio on 7,5 miljoonaa markkaa, joka tekee 1.519 mk/m².

Korjausosuuden voisi maksaa kerralla pois 14.7.2000 mennessä. Niiden huoneistojen osalta, jotka eivät halua nyt maksaa osuuttaan kerralla taloyhtiö ottaisi lainaa elokuun alussa.

Laina-aika olisi 15 -vuotta. Lainan viitekorkona olisi euribor 6 kk ja se olisi tasalyhenteinen, joten jäljellä olevan lainaosuutensa voisi maksaa myöhemminkin vuosittain pois.

Elokuun alun arvioitu kokonaiskorko on 5,2 %, jonka mukaan 1.8.2000 perittäväksi alkavan rahoitusvastikkeen määrä olisi 15 mk/m²/kk. Tasalyhenteisessä lainassa pääoman pienentyessä korkomenot pienenevät, jota kautta rahoitusvastike vähitellen alenee. Alenemisen määrään vaikuttaa korkotason muutokset.

Osakkaiden omistaman taloyhtiön tämän hetkinen arvo laskettuna viimeaikaisilla myyntihinnoilla on noin 45 miljoonaa markkaa. Hallituksen esittämän perusparannuksen kustannukset ovat n. 17 % tästä arvosta. Hallitus uskoo, että sijoitus nostaa asumisviihtyvyyttä ja yhteisen pääoman arvoa vastaavasti.

Toimeksi saaneena



Timo Pasonen
isännöitsijä

PS Varsinainen yhtiökokous pidetään kesäkuun puolivälissä. Ohessa tilisiirto kesäkuun vastikkeen maksamista varten.