

Asunto Oy Ilmalax, Kuutamokatu 8, 02210 Espoo

Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2025 – 2034

Sisällysluettelo

- 1. Kiinteistönpidon käsitteistöä**
- 2. Viestintäsuunnitelma**
- 3. Kunnossapidon periaateohjelman tavoitteet kiinteistön osalta**
- 4. Perustiedot**
- 5. Tehdyt kuntotutkimukset ja erityisselvitykset**
- 6. Merkittävät perusparannus- ja korjaushankkeet vuodesta 1988 alkaen**
- 7. Kunnossapidon periaateohjelma vuodelle 2025**
- 8. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2026 - 2029**
- 9. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2030 - 2034**



1. Kiinteistönpidon käsitteistöä

1.1. Kuntoarvio

Kuntoarvio on kiinteistön kaikkien osa-alueiden rakennus- ja talotekniikan (LVISA) kunnon 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 rakennusosa- ja järjestelmäkohtainen kiinteistönpitostrategia on:

A: Tasoa kohottava toimintalinja, jolloin rakennusosa pidetään vähintään kunkin ajankohdan uustuotannon tasoisena parantamalla ominaisuuksia ja nostamalla varustetasoa.

B: Tason säilyttävä toimintalinja, jolloin rakennusosan tekninen kunto ja varustetaso säilytetään alkuperäisenä ja toimintakuntoisena.

C: Loppuun käytävä toimintalinja, jolloin rakennusosa käytetään harkitusti loppuun.

Taloyhtiön valitsema rakennusosa- ja järjestelmäkohtainen kuntoluokitus, joka perustuu visuaaliseen tarkasteluun, todettuun tietoon tai kuntotutkimuksien tuloksiin, on:

5 vihreää tähteä: erinomainen kunto, ei vaadi lähivuosina toimenpiteitä

4 vihreää tähteä: hyvä kunto, ei vaadi lähivuosina toimenpiteitä

3 vihreää tähteä: normaali kunto, mikä mahdollistaa tavanomaisen käytön

2 keltaista tähteä: tyydyttävä kunto, vaatii jatkuvaa tarkkailua

1 punainen tähti: välttävä kunto, odottaa perusparannusta tai uusimista

rakennusosa	kuntoluokka	strat.	kestoikä	lisäselvitys
Piha	★★★★☆	B	10-15 v.	pihakunnostus 2003-4
Perustukset ja runko	★★★★☆	B	yli 50 v.	alkuperäiset
Julkisivut	★★★★☆	B	30-50 v.	peittävä korjaus 2001
Parvekkeet	★★★★☆	B	30-50 v.	peruskorjaus ja lasittaminen 2001, paikkakorjaus 2014
Ikkunat ja ulko-ovet	★★★★☆	B	30 v.	ikkunat ja parvekeovet uusittu 2001, porrashuoneiden ovet uusittu 2017
Vesikatto	★★★★☆	B	20-40 v.	uusittu 1988-93, vuosihoitosopimus, sammaleet ja jäkälät poistettu 2019, pinnoitus 2021
Märkätilat	★★★★☆	A	20-25 v.	pesutiloja kunnostettu 1995-2020
Yleiset tilat	★★★★☆	B	10-20 v.	DE-saunaosasto peruskorjattu 2015, kylmäkellarit kunnostettu 2016
Lämmitysjärjestelmä	★★★★☆	B	20 v.	patteriventtiilit uusittu 1995, lämmönvaihdin uusittu 2005
Vesi- ja viemärijohdot	★★★☆☆	B	30-50 v.	pihan lämpö- ja vesijohdot uusittu 2005, kellarien kylmävesirunkojohdot uusittu 2009
Ilmanvaihtojärjestelmä	★★★★☆	A	30-50 v.	puhdistus ja säätö 10 vuoden välein, IV-kojeet uusittu 2018
Sähköjärjestelmät	★★★★☆	A	30-50 v.	alkuperäisiä
Antenni- ja tietoverkot	★★★★☆	A	20-30 v.	alkuperäisiä
Hissit	★★★★☆	B	30-50 v.	A- ja BC-hissien peruskorjaus ja modernisointi 2015

Kuntoluokitus on taloyhtiön oma näkemys. Kuntoluokitukseen ei ole valtakunnallista ohjeistusta, standardia tai normia. Eri taloyhtiöt eivät ole tältä osin vertailtavissa keskenään.

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. Perustiedot

- nimi: Asunto Oy Ilmalax
- osoite: Kuutamokatu 8, 02210 Espoo
- tyyppi: kerrostalo
- rakennukset: 4 kpl
- porrashuoneet: 7 kpl
- hissit: 3 kpl
- asuinhuoneistot: 76 kpl
- toimistohuoneistot: 3 kpl
- kerhohuoneisto: 1 kpl
- autopaikat: 62 kpl (erillisellä AP-tontilla 22-70-2, Kuutamokatu 1) kaavan velvoite 91 autopaikkaa, AP-tontin omistaa Olarin Huolto Oy
- kerrosluku: 3-7
- ilmanvaihto: porraskohtainen koneellinen poisto
- tv-järjestelmä: kaapeli (DNA)
- laajakaistayhteys: DNA 10M
- valmistumisvuosi: 1974
- huoneistoala: 4.940 m²
- tilavuus: 18.950 m³
- kiinteistötunnus: 049-22-71-4
- tontti: oma
- Y-tunnus: 0101692-8
- yhtiöjärjestyksen mukaiset yhteiset tilat: huoneistokohtaiset irtaimistovarastot, askarteluhuoneet 2 kpl, väestönsuoja, saunaosasto, pyörävarastot 4 kpl, kuivaushuoneet 3 kpl, lastenvaunuvastot 3 kpl, kylmäkellarit 4 kpl, jäteasema

5. Tehdyt kuntotutkimukset ja erityisselvitykset

- Julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimus 1998, Ins. tsto Jorma Huura Ky
- Kylpyhuoneiden kuntotarkastus 2000, Ins. tsto Jorma Huura Ky
- Pohja- ja pihaviemärien videokuvaukset 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
- Kylpyhuoneiden ja vesikalusteiden kuntotarkastus 2016, Vahanen Oy
- Vesi-, viemäri- ja lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus 2017, Kiwa Inspecta Oy
- Jäte- ja sadeveden piha- ja pohjaviemärien kuvaus 2017, Eerola Yhtiöt Oy
- Vuosittainen vesikaton kuntotutkimus 2005 – 2017, Katto 2000 Oy
- Vuosittainen vesikaton kuntotutkimus 2018, LA Kattohuolto Oy
- Lämmönvaihtimen kuntotarkastus 2019, Tapiolan Lämpö Oy
- Parvekelasien kuntotarkastus 2020, Balkonser Oy
- Vesi-, viemäri- ja lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus 2022, Kiwa Inspecta Oy
- Väestönsuojan kuntotarkastus ja tiiveyskoe 2022, Malkit Oy
- Vesikaton kuntokatselmus 2022, SpaMaster Oy

Tarvittavat selvitykset

- Kylpyhuoneiden ja vesikalusteiden uusi kuntotarkastus

**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
- Pihan parantaminen	2018
- Pihakasvien uudistus	2019
- Paikoitusalueen kunnostus	2021

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
- A ja DE-talojen pohjoissivujen sileiden levyosien pesu	2016
- Sokkelien elementtisaumojen korjaus	2016
- Porrashuoneiden pääulko-ovien uusiminen sähköisesti avautuviksi	2017
- Porrashuoneiden sisäänkäyntien laatoitusten sekä syvennysten paneelien uusiminen	2017
- Vesikattojen puhdistus sammaleesta ja jäkälästä	2019
- Lumikatosten rakennus A, C, D ja E-sisäänkäyntien päälle	2019
- Parvekelasien huoltokunnostus	2020
- Vesikatteiden pinnoitus	2021

Ilmalämpöpumput (osakkaiden vastuulla)

- F66

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
-	BC-talon saunaosaston poistaminen käytöstä	2015
-	DE-talon saunaosaston peruskorjaus	2015
-	A- ja BC-hissien peruskorjaus ja modernisointi	2015
-	FG-kylmäkellarin peruskorjaus	2016
-	Palovaroittimien lisäys yleisiin tiloihin	2016
-	Kerrosnumeroiden asennus porrashuoneisiin	2016
-	Porrashuoneiden nimi- ja ilmoitustaulujen uusiminen	2017
-	DE-talon saunaosaston löylyhuoneen kunnostus	2019
-	Kotihoidon avausjärjestelmä F-portaan ulko-oveen (Tunstall)	2019
-	Yleisten tilojen huoltomaalaus	2020
-	Savunpoistoikkunoiden/luukkujen asennus porrashuoneisiin, 7 kpl	2020
-	Kotihoidon avausjärjestelmä A-portaan ulko-oveen (Tunstall)	2021
-	Väestönsuojan suojatarvikkeiden uusiminen	2022
-	Väestönsuojan kunnostus	2022
-	BC-talon saunaosasto talopesulaksi	2025
-	FG-saunaosasto muutetaan varastotilaksi	2025

6.5 Huoneistokorjaukset (As. Oy:lle kuuluvat)

-	C29 huoneiston ulko-oven uusiminen	2017
-	F62 huoneiston kunnostus	2021
-	F62 huoneiston ulko-oven uusiminen	2021

Pesu- ja löylyhuoneiden lattioiden ja seinien vedeneristeet sekä lattiakaivo:

-Kaikki kylpyhuoneet saneerattu linjasaneerauksen yhteydessä	2025
--	------

6.6 LVI-järjestelmiin liittyvät korjaukset

-	Pakkasmanttelien asennus IV-tuuletusputkiin	2005
-	A-, BC-, DE ja FG-talojen kylmäkellarien kylmälaitteiden uusiminen	2016
-	Jäte- ja sadeveden piha- ja pohjaviemärien painehuuhtelu	2017
-	Ilmanvaihtokojeiden uusiminen, 7 kpl	2018
-	Pihaviemäreissä havaittujen juurien poisto ja vuodon korjaus	2022
-	Bauer-vedenkäsittelylaitteen asennus lämmitysverkkoon	2022
-	Väestönsuojan IV-kanavien puhdistus	2022
-	Fortum Smart Living -kulutusseurannan hankkiminen	2023
-	Vesijohdot ja viemärit uusittu	2025
-	Talojen välisten vesi- ja lämpöjohtojen uusiminen	2025
-	Ilmanvaihdon puhdistus ja säätö	2025
-	Ilmanvaihdon poistoilmaventtiilien uusiminen	2025
-	Korvausilmaventtiilien suodattimien uusimien	2025
-	Patteriventtiilien uusiminen ja lämmitysverkoston perussäätö	2025
-	Lämmönvaihtimen uusiminen	2025

6.7 Sähkö- ja tietojärjestelmiin liittyvät korjaukset

-	Lämmityksen kaukovalvonnan uusiminen (Ouman)	2005
-	Autopaikkojen sähköistys, 15 ap	2007
-	Autopaikkojen sähköistys, 20 ap	2011
-	Paikotusalueen valaistuksen uusiminen	2011
-	Porrashuoneiden ja kellaritilojen valaisinten polttimoiden vaihto LED	2015
-	Palovaroitinien lisäys yleisiin tiloihin, 12 kpl	2016
-	B- ja C-portaiden hissien taajuusmuuttajien uusiminen	2017
-	Sähköistettyjen autopaikkojen lisäys 24 kpl	2018
-	Huoneistokohtaisen DNA10 -laajakaistayhteyden hankkiminen	2018
-	Hybridisähköautojen latausmahdollisuus 4 kpl	2018
-	Porrashuoneiden ja kellaritilojen valaistuksen uusiminen (liiketunn.)	2019
-	Paikotusalueen oman sähkömittarin hankkiminen	2019
-	Antenniverkon tarkastus ja kunnostus	2019
-	Sähköverkon uusiminen	2025
-	Tele- ja antenniverkkojen uusiminen	2025
-	Asuntojen ryhmäkeskukset (3-vaihevirta)	2025

6.8 Muut korjaukset ja toimenpiteet

-	Parvekelasien viranomaislupa	1992
-	Pelastussuunnitelman laatiminen	2000
-	Energiatodistuksen laatiminen (vanhan lain mukainen)	2010
-	Pelastussuunnitelman uusiminen	2014
-	Asukaskysely	2015
-	10-vuoden energiatodistuksen laatiminen (uuden lain mukainen)	2015
-	Pelastussuunnitelman uusiminen	2022

7. Kunnossapidon periaateohjelma vuodelle 2025 (LTS)

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
Linjasaneerauksen toteutus	4.500.000	Käynnistetään linjasaneeraus.
Uusitaan vesijohdot ja viemärit	-	
Lämmönvaihtimen uusiminen linjasaneerauksen yhteydessä	-	2005 uusitun lämmönvaihtimen käyttöikä on noin 20 vuotta.
Patteriventtiilien uusiminen linjasaneerauksen yhteydessä	-	1995 uusittujen patteriventtiilien käyttöikä on noin 20 vuotta.
Sähkö- ja antenniverkkojen uusiminen linjasaneerauksen yhteydessä	-	Kustannukset selviävät toteutussuunnittelun yhteydessä.
Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus ja säätö linjasaneerauksen yhteydessä	-	Suosittelimme ilmanvaihtojärjestelmien puhdistusta ja säätöä noin 10 vuoden välein. Tehty edellisen kerran 2016.
Ikkunoiden korvausilmaventtiilien suodattimien vaihto linjasaneerauksen yhteydessä	-	Ikkunoiden korvausilmaventtiilien suodattimien vaihto kuuluu taloyhtiön vastuulle. Tehty viimeksi 2021.
Energiatodistusten uusiminen	1.500	Nykyisten energiatodistusten voimassaolo päättyy 9.11.2025. Laaditaan uudet energiatodistukset linja saneerauksen jälkeen
Palovaroittimien asentaminen	5.000	Asennetaan 10 vuoden akkuvarmenteiset palovaroittimet
Energiansäästöhankkeet Linjasaneerauksen yhteydessä	25.000	Toteutetaan aurinkopaneelihanke. Kustannukset selviävät toteutussuunnittelun yhteydessä.
Katon kuntotarkastus	2.000	Suoritetaan kuntotarkastus ennen mahdollisia aurinkopaneeleja
yhteensä	4.533.500	euroa

**8. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2026 – 2029 (KPTS)**

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
Pihapiirin kunnostus	10.000	Pihapiirin kunnostus linjasaneerauksen jäljiltä.
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. 20xx.
Julkisivujen elastisten saumojen uusiminen	10.000	Julkisivujen elastisten saumojen kestoikä on noin 20 vuotta. Saumat on uusittu 2001. Varaudutaan saumausten uusimiseen.
yhteensä	23.000	

9. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2030 – 2034(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. 2030.
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	6.000	Suosittellemme ilmanvaihtojärjestelmien puhdistusta ja säätöä noin 10 vuoden välein.
yhteensä	18.000	euroa