

Asunto Oy Ilmalax, Kuutamokatu 8, 02210 Espoo

Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2026 – 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 2026**
- 8. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2027 - 2030**
- 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
- viranomaismääräysten 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 asukastyytyväisyystasoon.

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, vuosihuoltosopimus, sammaleet ja jäkälät poistettu 2019, pinnoitus 2021
Märkätilat	★★★★★★	A	20-25 v.	Kylpyhuoneet kunnostettu 2025
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.	Vesi- ja viemärijohdot uusittu 2025 linjasaneerauksessa.
Ilmanvaihtojärjestelmä	★★★★☆☆	A	30-50 v.	puhdistus ja säätö 10 vuoden välein, IV-kojeet uusittu 2018
Sähköjärjestelmät	★★★★★★	A	30-50 v.	Sähköjohdot ja huoneistokeskukset uusittu 2025
Antenni- ja tietoverkot	★★★★★★	A	20-30 v.	Antenni ja tietoverkko uusittu 2025
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 ostajaehdokkaas 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 kunnostustoimen-piteisiin 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: 79 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 (Elisa)
- Elisa valokuitu 25M
- 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, jätteasema kuivaushuoneet 3 kpl, lastenvaunuvarastot 3 kpl, kylmäkellarit 4 kpl, jätteasema

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 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
- 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
- Palovarointimien 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
- Huoneistokohtaiset etäluettavat vesimittarit asennettu	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
- Paikoitusalueen valaistuksen uusiminen	2011
- Porrashuoneiden ja kellaritilojen valaisinten polttimoiden vaihto LED	2015
- Palovarointimien 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
- Paikoitusalueen oman sähkömittarin hankkiminen	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
- Pelastussuunnitelman uusiminen	2014
- Asukaskysely	2015
- Pelastussuunnitelman uusiminen	2022
- Energiatodistuksen laatiminen	2025
- Huoneistokohtaisten palovaroittimien asennus (10v akuilla)	2025

7. Kunnossapidon periaateohjelma vuodelle 2026 (LTS)

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
Ikkunoiden korvausilmaventtiilien suodattimien vaihto linjasaneerauksen yhteydessä	-	Ikkunoiden korvausilmaventtiilien suodattimien vaihto kuuluu taloyhtiön vastuulle. Tehty viimeksi 2021.
Pihapiirin kunnostus	30.000	Pihapiirin kunnostus linjasaneerauksen jäljiltä.
Energiansäästöhankeet Linjasaneerauksen yhteydessä	20.000	Toteutetaan aurinkopaneelihanke. Kustannukset selviävät toteutussuunnittelun yhteydessä.
Katon kuntotarkastus	2.000	Suoritetaan kuntotarkastus ennen mahdollisia aurinkopaneeleja
Parvekkeiden kuntokartoitus	12. 000	Suoritetaan parvekkeiden kuntokartoitus
yhteensä	64.000	euroa

8. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2027 – 2030 (KPTS)

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
Julkisivujen elastisten saumojen uusiminen	10.000	Julkisivujen elastisten saumojen kestoikä on noin 20 vuotta. Saumat on uusittu 2001. Varaudutaan saumausten uusimiseen.
yhteensä	10.000	

9. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2031 – 2035(PTS)

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
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	16.000	euroa