

Asunto Oy Kampin-Salpa

Hallituksen kunnossapitotarveselvitys ja selvitys suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä



Hyväksytty hallituksessa	9.4.2025
Käsitelty yhtiökokouksessa	26.5.2025

Kunnossapitotarveselvityksen määritelmä ja tarkoitus

Asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen on esitettävä kerran vuodessa varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon liittyvistä tehdyistä huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä selvitys kunnossapitotarpeista seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin.

Kunnossapitotarveselvityksen tarkoituksena on kiinnittää asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien sekä hallituksen jäsenten ja isännöitsijän huomiota pitkäjänteisen kiinteistönhoidon tarpeeseen ja tulevien toimenpiteiden rahoituksen järjestämiseen.

Kunnossapitotarveselvityksen tavoitteena on asunto-osakeyhtiön omistaman kiinteistön ja rakennusten kunnan seurannan ja hoidon suunnitelmallinen järjestäminen.

Lukuun ottamatta uudisrakennuksia asunto-osakeyhtiön tulisi pyrkiä siihen, että kunnossapitotarveselvityksen perustana olisi kiinteistöistä ajan tasalla oleva KH-kortiston mukainen peruskuntoarvio.

Suunnitelmallisuuden ylläpitämiseksi kiinteistössä on käytössä huoltokirja.

Hallitus esittää osakkaille oheisen kunnossapitotarveselvityksen, joka on laadittu Insinööri-toimisto Conditio Oy:n 22.3.2024 laatiman kuntoarvion pohjalta.

Huomioitavaa on, että kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana, ei korjausohjelmaesitys.

Päätökset käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen.

Tausta-aineisto, johon kunnossapitotarveselvitys perustuu

Kiinteistön perustiedot

Rakennusvuosi	Asuntoja	Lämmitysmuoto	Ilmanvaihtojärjestelmä
1988	53	Kaukolämpö	Koneellinen poisto

Tehdyt selvitykset ja tutkimukset

Betonijulkisivun ja parvekkeiden kuntotutkimus 2017, Insinööri-toimisto Conditio Oy
Putkiston kuntotutkimus 2023, Suomen Talokeskus Oy
Peruskuntoarvio 2024, Insinööri-toimisto Conditio Oy

Yhtiökokouksessa päätetyt vireillä olevat huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt

Yhtiökokous 14.6.2023 päätti myöntää hallitukselle valtuudet käynnistää korjaushankekokonaisuuden, jossa toteutetaan liikehuoneisto 2 ja kerhotilan tekniikan eriyttäminen sekä kerhotilan remontointi tarvittavilta osin, patteriverkoston perussäätö, toteutetaan putkiston kuntotutkimus, jäteveden pystyviemäreiden laaja kartoitus sekä kellarikerroksen valurautaviemäreiden korjaus, kuntoarvion päivitys ja korjautetaan kuntoarvion yhteydessä havaittavat välittömät korjaustarpeet (varaus).

Yhtiökokous 3.6.2024 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että kiinteistön katoille tehdään kuntoarvion yhteydessä havaittujen puutteiden korjaukset ja että korjaukset rahoitetaan 14.6.2023 yhtiökokouksessa päätetyllä 386 700 euron tililimiitillä. Valtuutettiin hallitus käynnistämään kattojen korjaukset, valitsemaan parhaaksi katsomansa urakoitsija ja valvoja hankkeelle.

Selvitys suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä

2025	Huoneistokohtaisien palovaroittimien asennus, Arosystems Oy
2025	Rättipattereiden tiivisteiden uusiminen, Hoviputki Oy
2024	Vesikaton huolto ja korjaukset, Ruuffi Oy
2024	Kellarikäytävän alaslaskettujen kattolevyjen uusiminen, Max Floor Oy
2024	Liikehuoneisto 2 ja kerhotilan tekniikan eriyttäminen sekä kerhotilan remontointi tarvittavilta osin, Rakennuspalvelu 345 Oy
2023	Lämmitysverkoston tasapainotus, JMV-Talotekniikka Oy
2023	Putkiston kuntotutkimus, Suomen Talokeskus Oy
2022	Pesulakoneiden uusiminen, Talpet Oy
2021	Viemäreiden huuhtelu, Hoviputki Oy
2020	Lukituksen uusiminen Abloy Pulse-älyavainjärjestelmä, Avain-Asema Oy
2020	Ilmanvaihdon tasapainotus, Sisäilmahuolto Oy
2019-2020	Julkisivu- ja parvekekunnostus sekä ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen, Rakennusvire Oy
2019	Käyttövesiverkoston tasapainotus, sis. sulk- ja linjasäätöventtiilien uusiminen ja kiertojohdon virtaamien säätö, Vantaan LVI-Saneeraus Oy
2018	Vesikalusteiden huolto, Hoviputki Oy
2017	Porras- ja kellarikäytävien valaistuksen uusiminen, Sähkö Rönqvist Oy
2016	Taloyhtiö osallistui Malminkadun Pysäköinti Oy autopaikoitustilan betonipilarirakennekorjauksien yhteiskorjaushankkeeseen, RQA-Rakennus Oy
2016	Rakennusautomaation uudistaminen, Schneider Electric Finland Oy
2016	Ilmanvaihtokoneiden uusiminen sekä ilmanvaihtokanavien puhdistus ja ilmanvaihdon tasapainotus, Sisäilmahuolto Suomi Oy
2015	Ylimpien kerroksien huoneistojen parvekkeiden teräsrakenteiden uusiminen ja parvekkeiden kattaminen, Lumon Oy, suunnittelu Vahanen Oy
2014	Talosaunan saneeraus, Rakennusyhtiö Centera Oy
2014	Vesikaton peltikatteen maalaustyöt, Rakennusyhtiö Centera Oy
2013-2014	Vesikaton tasakatto-osuuksien uusiminen, Rakennusyhtiö Centera Oy
2013-2014	Märkätilojen uusiminen, AK-Lattiat Oy
2012	Hissien uusiminen, Kone hissit Oy

2010	Lämmönsiirtimen uusiminen ja patteriventtiilien vaihto
2008	Ikkunapuitteiden huoltomaalaus
2008	Elementtisaumojen uusiminen
2006	Vesikaton peruskunnostus
2004	Parvekkeiden peruskunnostus
1997	Kuivausjärjestelmän hankinta
1996	Porraskäytävän maalaus

Liite PTS-ehdotus 2025–2033

As.Oy Kampin-Salpa													Huoneistoala			5673,5			m²			9.4.2025				
PTS-ehdotus (EURO, sis.alv 25,5%)																										
Toimenpide													Rap. viite	Kust.arvio 1 000 €												
													2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033					
Pienemmät työt (hallituksen päätettäviä/lähimmät vuodet)																										
Täyden piirustussarjan toimittaminen pääkeskustilaan													3.6.7		0,3											
Lämpöjohtojen liitto potentiaalintasaukseen													3.6.1		0,2											
Tiiliseinien liikuntasaumojen uusiminen													3.3.3		1											
Ikkunoiden ja ovien huoltokierros													3.3.5		15											
Pihavarusteiden maalaus													3.2.2		0,5											
Kylpyhuoneiden kuntokartoitus													3.5.2		5											
Putkiston kuntotutkimus ja putkiston kuvaus													3.5.2		8											
Korjaushankkeet (yhtiökokouksen päätettäviä/ pidempi tähtäin)																										
Vesikalusteiden uusiminen (varaus)													3.5.2		10	1	1	1	1	1	1	1				
Valurautaviemärien uusiminen/saneeraus kellarikerroksissa													3.5.2		25	x										
Salaojien ja sadevesiputkistojen kuvaus ja huuhtelu													3.2.4		8						8					
Pihakannen portaiden uusiminen													3.2.2		35	5		30								
Kanavien nuohous ja ilmavirtojen säätö													3.5.3		20											
Sisäpihan pihakansirakenteen uusiminen (650 m²)													3.3.8		750		30	720								
Tiiliverhotun kaiteen ja istutusaltaiden korjaus													3.2.3		5			5								
Sadevesikourujen asennus pihalle													3.2.4		1			1								
Yleisten tilojen kunnostuksia													3.4.2		10					10						
Kellarihäkkien osittaisia kunnostuksia													3.4.2		20					10						
Lämmöneristävyyden parantaminen lasitiiliseinät ja sisäänkäyntisyvennysten katto													3.3.2		25					25						
Peltikatteen uusiminen															150						150					
Porraskäytävien maalaus-kunnostus																	x	x								
** Vaihtoehtona parvekepiistorasioiden puhdistus uusimisen sijaan													3.6.9		1											
Korjauskustannukset yhteensä (1000 €)															1090	30	51	758	1	26	34	159	1			
Kust. neliömetriä kohden (€/m²/kk) *)															1,60	0,44	0,75	11,13	0,01	0,38	0,50	2,34	0,01			
* Sarakkeen luvut ovat tunnuslukuja, jotka kuvaavat ainoastaan tässä ehdotuksessa esitettyjen korjaustöiden kustannuksia huoneistoneliöitä kohden																										