

Asunto Oy Sarvikatu 8 - 10  
Sarvikatu 8-10  
15900 Lahti

## HALLITUKSEN KUNNOSSAPITOTARVESELVITYS

Tämä on hallituksen laatima asunto-osakeyhtiölain edellyttämä kunnossapitotarveselvitys, josta ilmenee seuraavan viiden vuoden kunnossapitotarve.

Kunnossapitotarve vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin menoihin.

Yhtiökokous merkitsee hallituksen selvityksen tiedoksi. Käynnistettävien toimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta päätetään erikseen yhtiökokouksessa.

### Korjaustoimenpiteet

Ikkunoiden uusiminen huoneistoihin ja yleisiin tiloihin, sekä parvekkeen ovien uusiminen ja porrashuoneiden käynti ovien uusiminen 2025-2027  
Kellari tilojen pattereiden termostaattien uusiminen ja lisääminen 2025-2026  
Huoneistokohtaisten palovaroittimien uusiminen 2025

Hallitus on käsitellyt kunnossapitotarveselvityksen ja tehnyt päivitykset 22.1.2025  
Esitetään yhtiökokouksessa

### Suunnitteilla olevat kuntotutkimukset tai kuntoarviot

Parvekkeiden, ikkunoiden ja julkisivun korjauksen suunnitelmien kilpailuttaminen ja teettäminen 2025

### Tehdyt remontit ja korjaukset

1992 Kattopinnoite uusittu  
1998 Jätekatokset uusittu  
2002–2003 Parvekelasitukset  
2003 Ulkomaalaus  
2007 Käyttövesiverkosto uusittu  
2011–2012 Huippuimurit vaihdettu  
2013 Lämmönvaihdin uusittu  
2015 Liiketunnistinvalaisimien asennus rappukäytävälle sekä kellarikäytävälle. Talo 8 jätekatoksen painauman korjaus.  
2017 Viemäreiden kuntotutkimus  
2017 Kylpyhuoneiden kuntokartoitus  
2017 Lipputanko uusittu  
2018 2 kattokaivon uusiminen 8 ja 10 talossa molemmissa 1 kpl vaihdettu  
2019 Sulanapitokaapelit asennettu kattokaivoihin  
2019 Kylpyhuone kartoituksen yhteydessä havaitut korjaukset  
2020 pyöräkellareiden ovien uusiminen 4 kpl  
2021 10 talon saunan lauteiden uusiminen  
2022 Parvekkeiden ja julkisivun kuntotutkimus suoritettu  
2023 Autopistoke tolppien uusimiset  
2023 Pihavalojen uusimiset 2023  
2024 Ilmastointikanavien nuohous ja säätötyö

|                                           | ARVIO<br>2025   | TOTEUMA<br>2024 | MUUTOS<br>€             |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| <b>Kiinteistön tuotot</b>                 |                 |                 |                         |
| Hoitovastikkeet                           | 132921,00       | 127 998,00      | 4923                    |
| Korjausvastike                            | 4 431,00        | 4 432,68        |                         |
| Käyttökorvaukset                          | 15 200          | 15 312,00       | -112                    |
| saunamaksut                               | 1 400           | 1 344,00        |                         |
| Vuokrat                                   | 4100            | 4000,00         | 100                     |
| muut tuotot                               | 0               | 0,00            |                         |
| Kiinteistön tuotot yht.                   | 158052          | 153086,68       | 4965,32                 |
|                                           |                 |                 |                         |
| Luottotappiot ja oikaisuerät              |                 | 0,00            |                         |
| <b>Kiinteistön hoitokulut</b>             |                 |                 |                         |
| Henkilöstökulut                           | 1000,00         | 850,00          |                         |
| Hallintopalvelut                          | 14000           | 13 642,69       | 357,31                  |
| Käyttö ja huolto                          | 14 600          | 14 399,09       | 200,91                  |
| Ulkoalueiden hoito                        | 2900            | 2 796,96        | 103,04                  |
| Siivous                                   | 6600            | 6396,69         | 76,86                   |
| Lämmitys                                  | 53 500          | 50 975,72       | 2524,28                 |
| Vesi ja jätevesi                          | 14 000          | 13 085,06       | 914,94                  |
| Sähkö                                     | 4600            | 4 885,34        | -285,34                 |
| Jätehuolto                                | 7250            | 7 071,67        | 178,33                  |
| Vakuutukset                               | 6000            | 5 990,73        | 9,27                    |
| Kiinteistövero                            | 13 400          | 13 151,76       | 248,24                  |
| Korjaukset                                | 20 202          | 73 147,32       | -52945,3                |
| Saadut vakuutuskorvaukset                 | 0               | -29 659,60      | 29659,6                 |
| muut hoitokulut                           | 0               | 0,00            | 0                       |
| korkokulut                                | 0               | 0,00            | 0                       |
| Kiinteistön hoitokulut yht.               | 158052,00       | 176733,43       | -18681,4                |
|                                           |                 |                 |                         |
| <b>KÄYTTÖKATE</b>                         | 0               | -23 646,75      | 23646,8                 |
|                                           |                 |                 |                         |
| <b>Kiinteistön maksut 1.6.2025 alkaen</b> |                 |                 | <b>Maksut 31.5.2025</b> |
| Hoitovastike                              | 4,50 €/m2       | 2461,5 Neliö    | 4,50 €/m2.              |
| Korjausvastike                            | 0,15 €/m2       |                 | 0,15 €/m2.              |
| Vesimaksu                                 | 22,00 €/kk/ hlö | 52              | 22,00                   |
| Saunamaksu                                | 12,00 €/kk      | 15              | 12,00                   |
| Autopaikkamaksut                          | 15,00 €/kk      | 33              | 15,00                   |

Myönnetään hallitukselle valtuudet kerätä yhden kuukauden ylimääräinen vastike tarvittaessa.  
Tai olla keräämättä yhden kuukauden vastike tarvittaessa.