

Asunto osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n mukaan As Oy:n hallituksen on esitettävä kerran vuodessa varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys kunnossapitotarpeista, jotka vaikuttavat olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Lisäksi on esitettävä kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajankohdat.

Hallituksen selvitys kunnossapitotarpeista

Tarkka kuvaus	Vaihe	Vuosi
Sähkötekniisten järjestelmien elinkaari on noin 40 vuotta, mikä on alkuperäisten järjestelmien osalta ylitetty. Ikääntymisestä johtuen PTS-jaksolla tulee varutua sähkö- ja telejärjestelmien uusimiseen. Sähköpaneeraus, johon liittyen mm. sähkö- ja telejärjestelmien uusiminen, puhelinsisäverkko on alkuperäinen, suositellaan toteuttamaan voimassaolevien määräysten mukaan, antenniverkko on pääosin alkuperäinen, ikääntymisestä johtuen suositellaan uusimaan ym., huoneistoihin ja yleisiin tiloihin verkkovirtatoimiset palovaroittimet, maadoitusjärjestelmien uusiminen, ovipuhelimien uusiminen ym. SUUNNITTELU	Suositteltu	2026
Lämmönsiirrinpaketin uusinta. Lämmönjakokeskus (Elge) on vuodelta 1983. Tarjouspyyntökierroksella.	Suositteltu	2026
Alkuperäinen kammionpuhallin ja huippuimuri uusitaan. Tarjouspyyntökierroksella.	Suositteltu	2026
Ilmanvaihdon puhdistus ja säätö	Suositteltu	2026
Julkisivusaneeraus uusilla lämmönerityskerroksella ja julkisivupinnalla. Liikehuoneistojen julkisivulasitusten uusiminen mahdollisen julkisivusaneerauksen yhteydessä. Teräsrunkoiset lasiaukolliset ulko-ovet varaudutaan uusimaan mahdollisen julkisivusaneerauksen kanssa tehtävän julkisivulasitusten yhteydessä (R-kioskin on uusittu 2022)	Suositteltu	2026
Alkuperäiset poistoilmaventtiilit uusitaan	Suositteltu	2026
Sähköautojen lataustarpeelle kapasiteettikartoitus	Suositteltu	2026
Asuntojen etelän puoleisen sivun parvekkeiden kunnostaminen ja huoltomaalaus. Alkuperäisten puuikkunoiden huoltomaalaus (ullakkokerros ja liikehuoneistojen sisääiän puoleiset ikkunat).	Suositteltu	2026

Kiinteistö Oy Mandinkulma kunnossapitotarveselvitys - 2025 - 2029

Tonttivesijohto uusitaan	Suositteltu	2027
Salaojien huuhtelu ja kuvaus	Suositteltu	2027
Aluevalaistuksen valaisimine uusiminen vanhimmalta osin ja valaistuksen lisääminen tarpeen mukaan	Suositteltu	2027
Sähköjen määräaikaistarkistus	Suositteltu	2032

Yhtiössä suoritettut kuntoarviot/-tutkimukset

Aihealue	Tarkka kuvaus	Vuosi
Sähköjärjestelmä	Sähköjen määräaikaistarkastus	2022
Kiinteistön peruskuntoarvio	peruskuntoarvio	2021

Kunnossapitohistoria

Toteutetut kunnossapitotyöt	Vuosi
Rakennuksen matalan osan vesikatteen uusiminen	2024
Sähköpääkeskus uusittu 2023	2023
Jätevesipumppu uusittu	2020
Käyttövesiputkisaneraus ja osittainen lämmitysverkoston saneeraus	2020
Pysty- ja huoneistoviemärit pinnoitettu	2016
Pohjaviemärit pinnoitettu	2015
Vesikate uusittu	2013
Ikkunat uusittu	2003

Kunnossapitotarveselvityksen tarkoitus

- Kunnossapitotarveselvityksen tarkoituksena on kiinnittää asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajien sekä hallituksen jäsenten ja isännöitsijän huomiota pitkäjänteisen kiinteistönhoidon tarpeeseen ja tulevien toimenpiteiden rahoituksen järjestämiseen.
- Kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti, ja tarvittaessa selvitykseen liittyen voidaan hankkia asiantuntijalausunto tai tehdä kuntotarkastus.
- Kunnossapitotarveselvitys on kiinteässä yhteydessä asunto-osakeyhtiölain 7 luvun 2 §:n säännökseen, jonka mukaan asunto-osakeyhtiön hallituksen velvollisuutena on huolehtia yhtiön omistamien kiinteistön ja rakennusten kunnossapidon järjestämisestä ennakoivana toimintana.
- Lisäksi suunnitelmallisuuden ylläpitämiseksi olisi suositeltavaa, että kiinteistössä olisi huoltokirja.
- **Lukijan on huomattava, että tämä kunnossapitotarveselvitys on hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista viiden vuoden aikana. Tämä ei ole korjausohjelmaesitys.**
- **Päätökset mahdollisesti käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnittelusta, toteutuksesta sekä rahoituksesta tehdään yhtiökokouksessa erikseen.**