

Asunto Oy Rovaniemen Karvontie 1

Karvontie 1, 97140 Muurola

Hallituksen kunnossapitotarveselvitys ja selvitys suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä

Kunnossapitotarveselvityksen määritelmä sekä sen tarkoitus ja tavoitteet

Asunto-osakeyhtiölaki edellyttää, että taloyhtiön hallitus esittää vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa - nimenomaan tilinpäätöskokouksessa - kirjallisen selvityksen seuraavien viiden vuoden kunnossapitotarpeesta. Kunnossapitotarveselvitykselle (ent. korjaustarveselvitys) ei laki aseta mitään määrämuotoa. Lain yhtenä päätarkoituksena on viedä asunto-osakeyhtiöiden ylläpitoa entistä hallinnoidumpaan suuntaan.

Kunnossapitotarveselvityksen pohjalta käydään keskustelua seuraavan viiden vuoden kunnossapidon tarpeesta, joka vaikuttaa olennaisesti yhtiövastikkeisiin. Selvityksen perusteella ei kuitenkaan tehdä varsinaisia päätöksiä korjaushankkeiden käynnistämisestä.

Kunnossapitotarveselvitystä perusteellisempi kuntoarvio on riittävää teetättää hyvin huolletussa yhtiössä 5 välein.

Kattava kuntoarvio laaditaan talotekniikan asiantuntijoiden yhteistyönä, jolloin sen laativat rakenne-, LVIA- ja sähköasiantuntijat yhdessä. Asiantuntijoiden laatima kunnossapito-ohjelma auttaa taloyhtiötä suunnittelemaan ja aikatauluttamaan korjaukset ja saneeraukset niin, että osakkaiden yhtiövastikekustannukset kyetään pitämään tasaisina. Näin kiinteistön arvokin säilyy sen koko elinkaaren ajan.

Kunnossapitotarveselvitys ei ole korjausohjelmaesitys vaan hallituksen näkemys kunnossapitotarpeista tulevana vuosina.

Käynnistettävien kunnossapitotöiden ja muutostöiden suunnitteluun, toteutukseen sekä rahoitukseen liittyvät päätökset tehdään yhtiökokouksessa erikseen.

Kunnossapitotarpeet seuraavalle viidelle vuodelle:

Seuraavan vuoden aikana tehtävät korjaushankkeet ja kunnossapitotoimet:

- pohjaviemärin kuvaus
- C rapun huoltomaalaus
- Osittainen LTO sekä osittainen maalämpö AB taloon
- IV-kanavien puhdistus ja säätö 2024
- LKV verkon tasapainotus

Kunnossapitotarve vuosille 2025 – 2029

- linjasäädöt ja tasapainotus
- patteriventtiilien ja termostaattiosien uusiminen tarvittaessa
- yleisten tilojen kunnostus

Selvitys suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajankohdat

Kuvaus suoritetusta kunnossapito -ja muutostyöstä:

• vesijohtoverkoston sulkuventtiilien uusiminen	1994
• vesikaton muutos tasakatosta harjakatoksi	1995
• jätekatos	1995
• rakennuksen peruskorjaus	1996
• patteriventtiilien uusiminen	1996
• lämmönsäätö- ja linjasäätöventtiilien tasapainotus	1996
• ulkovarusteiden uusiminen ja pihan kallistusten korjaus	1997 - 2012
• asuntojen pesuhuoneiden pinnoitteiden uusiminen	
• A-rapun pohjakerroksen kahden asunnon yhdistäminen	
• parvekkeiden lattiapintojen päällystys muovimatolla	
• parvekepielet ja katot päällystetty paneelilla	
• IV-kanavien puhdistus ja säätö	2013
• kaukolämmön alajakokeskusten uusiminen	2014
• ikkunoiden ja parvekeovien kunnostus	2015 – 2016
• saunaosastojen kunnostus	2016
• pääsisäänkäyntien ovien kunnostus	2016
• autolämmityskoteloiden uusinta	2016
• lukituksen uusiminen	2016
• yleisten tilojen pintojen huoltomaalaus - A-rappu	2017
• tuulikaappien lattiapintojen uusiminen	2017
• Pihasaneeraus	2019
• A2 kapselointikorjaus	2021
• LTO sekä maalämpö	2022
• Vedensäästösuikupäät huoneistoihin	2022
• B 16 kapselointikorjaus sekä pesuhuoneremontti	2022

Tehdyt tutkimukset ja selvitykset

• peruskuntoarvio	2008
• vesikaton huolto- ja korjauskartoitus	2010
• ikkunoiden ja parvekeovien kuntokartoitus	2015
• katon kuntotutkimus	2018
• PBM rakennetutkimukset	2021

Yhtiökokouksessa päätetyt vireillä olevat huomattavat kunnossapito- ja muutostyöt:

Rovaniemellä 4.4.2024

Hallitus