

Toimenpide-ehdotukset ja harkinnanvaraisuus

Kunnossapitotarveselvityksessä on esitetty ehdotuksia toimenpiteistä, seuraavalle viidelle vuodelle. Toimenpide-ehdotukset perustuvat kiinteistöstä saatuihin lähtötietoihin sekä kiinteistössä toteutettuun katselmukseen(10/2017) ja eri rakennusosien ns. tekniseen käyttöikään. Tavoitteena ei ole korjaustoimenpiteiden yksityiskohtainen määrittely.

Taloyhtiö on uusi ja teknisen käyttöikänsä alkuvaiheessa (rakennusvuosi 2011-12). Kiinteistön kuntotason säilyttämiseksi joitain toimenpiteitä (mm. pinnoitteiden huoltoja, sekä -maalauksia ym.) joudutaan joka tapauksessa tekemään tulevina vuosina, joten niiden toteuttamista on hyvä harkita hyvissä ajoin. Etukäteen varautumalla taloyhtiö löytää vaivattomimmin kaikkein taloudellisimman vaihtoehdon, mm huoltomaalauksille.

Hallitus muistuttaa osakkaita huomioimaan esimerkiksi vastuullaan olevien märkätilojen elastisten saumojen vuosittaiset tarkastukset, sekä uusimaan ne tarvittaessa. Suositeltava uusimisväli on keskimäärin n 5 vuotta.

Käynnistettävien toimenpiteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta päätetään yhtiökokouksessa erikseen.

Korjaushistoria

- 2012 Kylpyhuoneiden kosteuskartoitus
- 2013 Pihan parannustöitä liukkauden torjumiseksi
- 2016 D-talon lämmitysjärjestelmän muutos (erillinen kaukolämmön mittaus)
- 2016 Uusi raja-aita C-talon kohdalla
- 2016 Syöksytörvikaivojen kunnostus
- 2017 Pihakannen pinnoite uusittu

Porvoo 25.10. 2017


Harry Viiala pj


Aleks Kaksonen


Krista Kannos

Kunnossapitotarvesuunnitelma perustuu kiinteistön tarkastusajankohdan yleiskuntoon.

Tässä kuntoarvioraportissa käytetyt kuntoluokat ovat:

2 = Tyydyttävässä kunnossa, ei välitöntä uusimis- tai korjaustarvetta

3 = Välttävässä kunnossa, uusimis- ja korjaustarvetta

4 = Huonokuntoinen, teknisesti vanhentunut, heti korjattava tai uusittava

H = Harkintaan

L = Lisätutkimus

T = Toteutetaan joskus kyseisellä aikavälillä

Toimenpide-ehdotus	Kunto- luokka						Muuta
		2017	2018	2019	2020	2021	
KPTS päivitys vuosittain		x	x	x	x	x	
Viherrakenteet	2						
Pensaiden hoitoleikkaukset							T
Päällysrakenteet	2-3						
Sisäpihan tukimuurin pinnoitekorjaus			x				
Hiekka-alueiden puhdistus kasvillisuudesta vuosittain		x					
Aluevarusteet ja Ulkopuoliset rakenteet	2						
Jätekatoksen teräsosien huoltomaalaus			x				
Jätekatoksen lukitus		x					
Aluevarusteiden peruskunnostus			x				
VSS hätäpoistumistien lukitseminen (Kaivokatu)		x					
Salaojat ja pintavesien poisto	2						
Sadevesikaivojen puhdistus tarvittaessa esim. sisäpiha		x	x	x	x	x	
A-rapun sisäpihan puoleisten rännikaivojen uudelleen asennus (kaulusten lasku)	x						
Perustukset	2						
Ulkoseinät	2-3						
Pinnoitteiden halkeamien tarkkailu ja kartoitus esim. A porrasskatu- ja pihajulkisivu		x					T
Räystään puuosien huoltomaalaus							H
Julkisivun metalliosien huoltomaalaus							T
Ikkunat	2						
Ulko-ovet	2						
Julkisivun täydennysosat	2-3						
Teräsosien paikka- ja huoltomaalauksia		x					T
Kaide- ja muiden julkisivupellitysten liittymäkittausten huolto (valumia) mm.autotallijulkisivu		x	x				
Yläpohja	2-3						
Vesikatkon tarkastus (tarkastusväli 5 v)			x				
Yleistilat	2						

Porraskäytävän merkintöjen parannus välioven yhteydessä								T
Autohallin liikuntasauvojen huolto								H
Asuintilat								
Asuntojen märkätilat	2							
Silikonien uusiminen (osakas) 5-8 vuotta		x						
Luokittelemattomat rakennekorjaukset	2							
Pienet rakennekorjaukset		x	x	x	x	x		
Lämmitysjärjestelmä	2							
Sulku-yms venttiilien tarkastus, automatiikan tarkastus		x	x	x	x	x		
Vesi- ja viemärijärjestelmät	2							
Sulku-yms venttiilien tarkastus		x	x	x	x	x		
Ilmanvaihtojärjestelmä	2							
Ilmanvaihtoventtiilien puhdistus (huoneisto/osakas) yleiset tilat/yritys		x	x	x	x	x		
A-talon 2 krs käytävän ilmanvaihdon parantaminen	2	x						
Palontorjuntajärjestelmä	3							
Sammuttimien huolto (AT sammuttimissa eri huoltovälit)		x	x			x	x	
Pelastussuunnitelman laadinta/päivitys		x						
Aluesähköistys	2							
Energiansäästölamppujen lisäys vaihdettaessa		x						
Jakokeskukset, nousujohdot yms.	2							
Hissintarkastus					x			
Koneet ja lämmittimet	2							
Antennijärjestelmät	2							