

Aki Pirttimäki

NELJÄN ASUNTO-OSAKEYHTIÖN
KORJAUSTARVESELVITYSTEN LAATIMINEN
ISÄNNÖINTIPALVELU PIRTTIMÄELLE

Liiketalouden koulutusohjelma
Taloushallinnon suuntautumisvaihtoehto

2011

NELJÄN ASUNTO-OSAKEYHTIÖN KORJAUSTARVESELVITYSTEN LAATIMINEN

Pirttimäki, Aki
Satakunnan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
huhtikuu 2011
Ohjaaja: Rajala, Jukka
Sivumäärä: 50
Liitteitä: 5

Asiasanat: korjaustarveselvitys, uusi asunto-osakeyhtiölaki, asunto-osakeyhtiö

Tämän opinnäytetyön aiheena oli korjaustarveselvityksen laatiminen neljään Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay:n isännöimään taloyhtiöön. Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää koko korjaustarveselvityksenlaatimisprosessi suunnittelusta toteutukseen asti. Tämän opinnäytetyön avulla Isännöintipalvelu Pirttimäki saa valmiiksi tehdyt korjaustarveselvitykset esitettäväksi kohdetaloyhtiöiden yhtiökokouksille.

Tutkimusote oli kvalitatiivinen ja tutkimusmenetelminä käytettiin lähinnä tekstidokumentteja ja asiantuntijahaastatteluja. Haastattelut olivat luonteeltaan avoimia haastatteluja. Analyysimenetelmänä käytettiin teorialähtöistä analyysiä. Alussa käytiin läpi korjaustarveselvityksen kannalta olennaista teoriaa ja sen jälkeen sitä sovellettiin korjaustarveselvityksen laadinnassa.

Lopuksi tuotettiin neljälle kohdetaloyhtiölle yksilölliset korjaustarveselvitykset, jotka esitettiin ensiksi taloyhtiöiden hallituksille. Hallitukset sitten esittävät valmiit korjaustarveselvitykset yhtiöiden kevään yhtiökokouksille.

MAKING OF REPAIR NEEDS ANALYSIS TO FOUR HOUSING COMPANIES

Pirttimäki, Aki

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business and Administration

April 2011

Supervisor: Rajala, Jukka

Number of pages: 50

Appendices: 5

Keywords: repair needs analysis, the new law of housing companies, housing company

The topic of this thesis was to make repair need analysis to four housing companies operated by open company Isännöintipalvelu Pirttimäki. The purpose of this research was to solve the whole process of making repair need analysis from the planning stage to the actual implementation. With the help of this thesis gets Isännöintipalvelu Pirttimäki complete repair need analysis to introduce to the general meetings of case-housing companies.

By nature this research was qualitative and the methods of collecting data were mainly text documents and expert interviews. These interviews were open interviews. The used analysis method was theory based analysis. For starters the essential theory of repair needs analysis was explored and after that it was applied in making of repair needs analysis.

In conclusion was produced individual repair needs analysis to four case- housing companies. Those repair needs analysis were introduced at first to the governments of the housing companies. After that the governments introduces repair need analysis to the general meeting of housing companies.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	6
2	TUTKIMUSONGELMAT JA MENETELMÄT	7
2.1	Aiheen rajaus	7
2.2	Työn tavoite ja merkitys	8
3	ASUNTO-OSAKEYHTIÖ ASUMISMUOTONA	9
3.1	Asunto-osakeyhtiö asumismuotona	9
3.2	Asunto-osakeyhtiön hallinto	10
3.2.1	Hallitus	10
3.2.2	Yhtiökokous	12
3.2.3	Toimitusjohtaja	13
4	UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI	13
4.1	Uusi asunto-osakeyhtiölaki isännöitsijän näkökulmasta	15
4.2	Uusi asunto-osakeyhtiölaki osakkaan näkökulmasta	17
5	KORJAUSTARVESELVITYS	19
5.1	Korjaustarveselvityksen taustaa lainsäätäjän näkökulmasta	20
6	TALOYHTIÖN KUNNON ARVIONTITYÖKALUT	22
6.1	Kuntoarvio	22
6.2	Kuntotutkimus	24
6.3	Kunnossapitosuunnitelma	25
6.4	Korjausohjelma	25
6.5	Kuntotodistus	26
7	PERUSTIETOJA KOHDETALOYHTIÖISTÄ	27
7.1	Asunto-osakeyhtiö Porin Antinkatu 13	27
7.1.1	Perusparannukset rakennusvuodesta lähtien	27
7.1.2	Kulutustilastot lämmön-, sähkön- ja vedenkulutuksesta viimeiseltä kuudelta vuodelta	28
7.1.3	Kulutustilastojen tulkinta	28
7.2	Asunto-osakeyhtiö Tuulipuisto	29
7.2.1	Perusparannukset rakentamisvuodesta lähtien	29
7.2.2	Kulutustilastot lämmön-, sähkön- ja vedenkulutuksesta viimeiseltä kuudelta vuodelta	29
7.2.3	Kulutustilastojen tulkinta	30
7.3	Asunto-osakeyhtiö Kiertokatu 21-25	30
7.3.1	Perusparannukset rakentamisvuodesta lähtien	31

7.3.2 Kulutustilastot lämmön-, sähkön- ja vedenkulutuksesta viimeiseltä kuudelta vuodelta.....	31
7.3.3 Kulutustilastojen tulkinta	31
7.4 Asunto-osakeyhtiö Uusimänty	32
7.4.1 Perusparannukset rakentamisvuodesta lähtien	32
7.4.2 Kulutustilastot lämmön-, sähkön- ja vedenkulutuksesta viimeiseltä kuudelta vuodelta.....	33
7.4.3 Kulutustilastojen tulkinta	33
8 KUNTOARVIOT.....	33
9 TYÖN KULKU.....	34
LÄHTEET	36
LIITTEET	

Liite 1: Asunto-osakeyhtiö Porin Antinkatu 13 korjaustarveselvitys

Liite 2: Asunto-osakeyhtiö Tuulipuisto korjaustarveselvitys

Liite 3: Asunto-osakeyhtiö Kiertokatu 21–25 korjaustarveselvitys

Liite 4: Asunto-osakeyhtiö Uusimänty korjaustarveselvitys

Liite 5: Korjaustarveselvitys mallipohjan linkki

1 JOHDANTO

Viisivuotiskorjaustarveselvityksen laatiminen on ajankohtainen aihe kaikille asunto-osakeyhtiöille näin kevään yhtiökokouksien kynnyksellä. Uusi asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan 1.7.2010, jossa uutena lain kohtana tuli velvoite laatia korjaustarveselvitys asunto-osakeyhtiöille seuraaville viidelle vuodelle. Lain tarkoituksena oli antaa osakkaille lisäinformaatiota ja auttaa taloyhtiöitä tulevien vuosien korjauksien budjetoinnissa ja suunnittelussa. Uuden lain mukaan taloyhtiön hallituksen on esitettävä varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys kunnossapitotarpeesta, joka tulee vaikuttamaan olennaisesti osakehuoneistojen käyttämiseen, yhtiövastikkeen suuruuteen tai muihin osakehuoneistojen käyttökustannuksiin. Tällainen selvitys kunnossapitotarpeesta on esitettävä kevään 2011 ensimmäisestä varsinaisesta yhtiökokouksesta lähtien vuosittain taloyhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Korjaustarveselvityksen laatiminen on moniosainen prosessi, jossa isännöitsijä yhdessä taloyhtiön hallituksen kanssa laatii viisivuotiskorjaustarveselvityksen yhtiökokoukselle esitettäväksi. Yhtiö voi halutessaan käyttää ulkopuolista konsulttia korjaustarveselvityksen laadinnassa. Useissa taloyhtiöissä selvityksen laatii kuitenkin pääpiirteissään yhtiön isännöitsijä, koska isännöitsijällä on yleisesti hyvä tieto taloyhtiön sen hetkisestä kunnossapitotilanteesta. Yhtiökokous ei kuitenkaan tee muutoksia korjaustarveselvitykseen vaan vain päättää, mitkä korjaustarveselvityksessä olevista korjauksista toteutetaan.

2 TUTKIMUSONGELMAT JA MENETELMÄT

Opinnäytetyöni aihe on hyvin ajankohtainen. Opinnäytetyön tarkoituksena on laatia viisivuotiskorjaustarveselvitys neljään erilaiseen Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay:n isännöimään taloyhtiöön. Kaikki nämä taloyhtiöt sijaitsevat Porissa ja ovat kaikki rakennustyybiltään ja iältään erilaisia. Valmiit korjaustarveselvitykset tullaan esittämään kunkin taloyhtiön vuoden 2011 ensimmäisessä varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Opinnäytetyö on luonteeltaan toiminnallinen opinnäytetyö. Toiminnallisessa opinnäytetyössä tavoitellaan käytännön ohjeistamista ja opastamista sekä toiminnan järjestämistä ja järjeistämistä. Toiminnallinen opinnäytetyö voi olla ammatilliseen käytäntöön suunniteltu ohje, ohjeistus tai opastus. Tällainen opinnäytetyö voidaan toteuttaa kirjana, kansiona, vihkona, oppaana, cd-rommina, portfoliona tai näyttelynä jossain tilassa. (Vilkka & Airaksinen 2003, 9.) Tässä tapauksessa tuotan toiminnallisena opinnäytetyönä neljä erilaista viisivuotiskorjaustarveselvitystä neljään erilaiseen asunto-osakeyhtiöön. Jokainen korjaustarveselvitys on omanlaisensa, koska on kyse eri aikaan rakennetuista kiinteistöistä.

Jotta valmiit korjaustarveselvitykset pystytään laatimaan, pitää aluksi selvittää, mitkä eri tekijät on otettava huomioon selvityksiä laatiessa. Miten tällainen selvitys laaditaan? Onko olemassa valmiita pohjia, joita voi hyödyntää korjaustarveselvityksen pohjana?

2.1 Aiheen rajaus

Tässä toiminnallisessa opinnäytetyössä aihetta piti rajata jonkin verran. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay:llä on kymmeniä asunto-osakeyhtiöitä asiakkanaan. Heinäkuussa 2010 voimaan tulleen uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan jokaiselle asunto-osakeyhtiölle on laadittava viisivuotiskorjaustarveselvitys, joka esitetään ensimmäisessä varsinaisessa taloyhtiön yhtiökokouksessa keväällä 2011. Ei olisi ollut tarkoituksenmukaista ottaa opinnäytetyöhöni mukaan näiden kaikkien asunto-osakeyhtiöiden korjaustarveselvityksen laatimista. Opinnäytetyöstäni olisi tullut aivan liian laaja, joten päätin rajata aiheen niin, että laadin neljälle asunto-

osakeyhtiölle viisivuotiskorjaustarveselvitykset, jotka esitän ensiksi kyseisien taloyhtiöiden hallituksille. Valitsemani taloyhtiöt valitsin rakennusajan ja – tyyppin perusteella. Kukin hallitus sitten päättää, hyväksyykö se laatimani korjaustarveselvityksen esitettäväksi yhtiökokoukselle sellaisenaan.

2.2 Työn tavoite ja merkitys

Työn tavoitteena on neljän korjaustarveselvityksen laatiminen. Tästä on hyötyä sekä isännöintiyritykselle että asunto-osakeyhtiölle, jolle selvitys laaditaan. Tällainen korjaustarveselvityksen tekeminen on täysin uusi asia taloyhtiölle, koska koskaan aikaisemmin ei tällaista selvitystä ole tarvinnut tehdä. Siksi on mielenkiintoista tehdä tutkimuksellista selvitystä aiheen tiimoilta. Tavoitteena on tehdä korjaustarveselvityksistä niin selkeät, että jokainen saa selvän kuvan mistä asiassa oikeastaan on kysymys. En siksi laadi valmiisiin korjaustarveselvityksiin vaikeaselkoisia diagrammeja ja grafiikoita vaan tarkoitukseni on laatia selvityksistä mahdollisimman helppolukuisia.

Opinnäytetyö on merkitykseltään olennainen, koska valmis korjaustarveselvitys antaa hyvää informaatiota osakkaille asunto-osakeyhtiön rakenteiden tulevasta korjaustarpeesta seuraavan viiden vuoden aikana. Esimerkiksi asuntoa myytäessä uusi ostajaehdokas saa helposti selville kaikki tulevat isot korjaukset lähivuosina ja pystyy näin pohtimaan asunnon ostamista syvällisemmin. Työni antaa siis jokaiselle osakkaalle tiedon millaisessa kunnossa kiinteistö on. Aiemmin harvat tiesivät tarkkaan esimerkiksi putkiston ja muun viemäröinnin kuntoa tai julkisivujen ja piha-alueiden tilaa. Korjaustarveselvityksessä esitetään siis selkeästi jokainen kiinteistön kunnossapidollinen osa-alue, joista sitten selvitetään, minkälaisessa kunnossa kyseinen osa-alue on. Tästä esimerkkinä voisi mainita putkiston. Korjaustarveselvityksestä osakas saa tiedon putkiston kunnosta ja onko edessä mahdollisesti putkiremontti seuraavan viiden vuoden aikana. Tämä on osakkaalle olennainen asia, koska putkiremontit ovat kalliita ja tulevat maksamaan osakkaalle suhteellisen paljon. Korjaustarveselvityksen avulla osakkaan on siis helpompi varautua tuleviin korjauksiin ja uudistuksiin taloyhtiössä.

Opinnäytetyöni alussa esitellään yleisesti asunto-osakeyhtiötä asumismuotona, jotta asunto-osakeyhtiön perusasiat tulisivat tutuiksi. Tämän jälkeen tuodaan esille uuden asunto-osakeyhtiölain tuomia muutoksia ja eroja vanhaan lakiin. Yksi näistä muutoksista on juuri korjaustarveselvityksen tekeminen, joten siitä on laadittu erikseen oma kappaleensa. Tähän liittyy olennaisena osana myös kuntotutkimuksen teko, josta on myös kerrottu työssä. Teoriaosan jälkeen esitellään tutkimuksessa mukana olevat asunto-osakeyhtiöt ja käydään läpi niiden perustietoja ja tutkimuksen kannalta oleellisia lukuja. Korjaustarveselvitykset on tehty näitä tietoja analysoimalla. Lopuksi laaditaan viisivuotiskorjaustarveselvitykset esitettäväksi ensiksi taloyhtiöiden hallituksille ja sen jälkeen varsinaiselle yhtiökokoukselle. Valmiit korjaustarveselvitykset ovat työn liitteenä.

3 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ ASUMISMUOTONA

3.1 Asunto-osakeyhtiö asumismuotona

Asunto-osakeyhtiöitä on Suomessa yli 81 000 ja tällaisessa asumismuodossa asuu yhteensä noin 1.8 miljoonaa suomalaista. Jos mietitään asuntojen määrää, niitä on näissä taloyhtiöissä yhteensä yli 600 000 eli suunnilleen noin kolmannes kaikista Suomen asunnoista. Asunto-osakeyhtiö on täten erittäin merkittävä asumismuoto ja asunnon hallintamuoto. Tällaisten yhtiöiden päätarkoituksena on osakkeenomistajien asumistarpeen tyydyttäminen (Kangasluoma 2008, 16).

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jossa huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä asuinhuoneistokäyttöön. Asunto-osakeyhtiössä jokainen osake yksin tai toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa.

3.2 Asunto-osakeyhtiön hallinto

Suomessa on yli 81 000 asunto-osakeyhtiötä ja niiden hallituksissa on noin 270 000 jäsentä. Tällaisissa taloissa asuu noin puolet koko väestöstämme. Hallitukset huolehtivat omistajien edustajina maamme suurimmasta kansallisvarallisuudesta. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä – kirja julkaistiin vuonna 2007. Teoksessa julkaistiin myös suositus hyvästä hallintotavasta. Sen esikuvana ovat olleet listatuille ja listaamattomille yhtiöille laaditut corporate governance – suositukset eli hallinnointikoodit. Teoksessa esitetään asunto-osakeyhtiölle kolme periaatetta.

Ensimmäisen periaatteen mukaan asunto-osakeyhtiö on palveluyritys, jonka tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa vaan tarjota asumispalveluita taloyhtiön osakkaille ja asukkaille. Toisessa periaatteessa todetaan, että asukas on asiakas, joka haluaa hyviä asumispalveluita oikeaa vastiketta vastaan. Kolmannen periaatteen mukaan osakas voi olla myös sijoittaja, joka vaatii parempaa asunovarallisuutensa hoitamista.

Asunto-osakeyhtiön hallinnossa on erityisen tärkeää noudattaa asunto-osakeyhtiölain olennaisimpia periaatteita, joita ovat osakkaiden yhdenvertaisuus, läpinäkyvyys ja ennakoivuus. Osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate tarkoittaa sitä, että jokaisella osakkeella on yhtiössä samanlaiset oikeudet, ellei yhtiöjärjestykseen ole toisin kirjattu. Yhtiökokous, hallitus tai isännöitsijä ei saa tehdä päätöstä tai ryhtyä sellaiseen toimenpiteeseen, joka voi tuottaa toiselle osakkeenomistajalle epäoikeutettua etua toisen osakkaan kustannuksella. Läpinäkyvyysperiaatteella tarkoitetaan reaaliaikaista avointa tiedottamista yhtiön sisäisistä asioista osakkaille ja asukkaille, sekä muutoinkin avoimuutta kaikessa toiminnassa. Ennakoivuus sen sijaan tarkoittaa valmistautumista tulevaisuuden taloyhtiölle asettamiin haasteisiin selvityksin ja erilaisin suunnitelmin. (Grass & Kaivanto 2011, 44.)

3.2.1 Hallitus

Asunto-osakeyhtiöllä on aina oltava hallitus. Hallitus on elin, joka johtaa yhtiön jokapäiväistä toimintaa. Hallitukselle on yleisiä tehtäviä. Se pitää huolta yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennuksen kunnossapidon sekä muun toiminnan asiaan-

kuuluvasta järjestämisestä. Hallitus on myös vastuussa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnasta. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen & Kuhanen 2010, 464–465.)

Hallitus tekee päätökset hallituksen kokouksissa, johon kutsutaan vain hallituksen jäsenet ja tarvittaessa varajäsenet. Hallituksen päätökseksi tulee enemmistön mielipide, mikäli yhtiöjärjestyksessä ei vaadita määräenemmistöä. Uudessa asunto-osakeyhtiölaissa on annettu menettelyohjeet puhelin- ja sähköpostikokouksia varten. Siinä tapauksessa, jos varsinaista hallituksen kokousta ei pidetä on päätös aina kirjattava, allekirjoitettava, numeroitava ja säilytettävä niin kuin hallituksen kokouspöytäkirjasta säädetään. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen & Kuhanen 2009, 23.)

Hallituksen kokoontumista ei haluttu uudessakaan laissa säännellä kovin tarkasti. Tämä tekee mahdolliseksi jouhevan päätöksenteon. Mikäli hallituksen puheenjohtaja ei kutsu hallitusta koolle kohtuullisen ajan puitteissa, voi yksittäinen hallituksen jäsenkin toimittaa kutsun, jos vähintään puolet hallituksen jäsenistä hyväksyy koollekutsumisen. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen & Kuhanen 2009, 23.)

Hallitukseen on valittava kolmesta viiteen varsinaista jäsentä, mikäli yhtiöjärjestyksessä ei toisin mainita. Jos hallituksessa on monia jäseniä, pitää sille valita puheenjohtaja. Puheenjohtajaksi voidaan myös valita isännöitsijä, jos yhtiöjärjestyksessä niin lukee ja kaikki osakkaat ovat sen hyväksyneet. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen & Kuhanen 2009, 24.)

Hallituksen jäsenen toimikausi päättyy, kun valintaa seuraava tästä valinnasta päättävä yhtiökokous päättyy. Aiempaan lakiin verrattuna uutena seikkana tuli se että yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä myös toistaiseksi voimassaolevasta toimikaudesta. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen & Kuhanen 2009, 25.) Hallituksen jäsenille asetetaan asunto-osakeyhtiölaissa tiettyjä kelpoisuusvaatimuksia. Vähintään yhden jäsenen pitää asua Euroopan talousalueella. Hallituksen jäsenenä ei voi toimia yritys tai yhdistys. Jäseneksi ei voida kelpuuttaa alle 15-vuotiasta tai henkilöä, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu. Taloyhtiön hallitukseen saa valita muitakin kuin osakkeenomistajia. (Viiala & Rantanen 2010, 27.)

3.2.2 Yhtiökokous

Yhtiökokous on asunto-osakeyhtiön ylin päättävä elin. Yhtiökokouksessa yhtiön osakkaat käyttävät päätösvaltaansa. Päätökset tehdään lähes aina yksinkertaisella ääntenemmistöllä. Uusi laki toi sen muutoksen, että kokouksia voidaan pitää pienissä yhtiöissä kokousta pitämättä ns. pöytäkirjakokouksina. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen & Kuhanen 2009, 18.)

Yhtiökokouksessa läsnäolo-oikeus on hallituksen jäsenillä ja isännöitsijällä sekä tilintarkastajalla. Myös asukkailla, joilla tarkoitetaan yhtiön osakkeenomistajien vuokralaisia, on oikeus osallistua yhtiökokoukseen, jossa käsitellään yhteisiä asioita esimerkiksi hänen asuntoon kohdistuvia kunnossapitoasioita. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen & Kuhanen 2009, 19.)

Yhtiökokous päättää aina asioista, jotka on tuotu esiin kokouskutsussa tai yhtiöjärjestyksessä. Toimivaltaan kuuluu laajat kunnossapitokorjaustoimenpiteet, jotka vaikuttavat olennaisesti huoneistojen asumiskustannuksiin ja asumiseen. Varsinaisessa yhtiökokouksessa pitää uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan antaa selvitys sellaisesta yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta kokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti asumiskustannuksiin. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen & Kuhanen 2009, 19-20.)

Uudessa laissa säädettiin yhtiökokouskutsun kutsuaika erilaiseksi kuin vanhassa laissa. Yhtiökokouskutsu on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta. Kutsu on toimitettava kirjallisena kaikille osakkeille, joiden osoite on taloyhtiön tiedossa. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen & Kuhanen 2009, 21.)

Päätöksenteko yhtiökokouksissa tapahtuu yleisesti enemmistöpäätöksin. Ehdotus, jota kannattaa yli puolet annetuista äänistä, tulee yhtiökokouksen päätökseksi. Mikäli yhtiöjärjestyksessä määrätään toisin, toimitaan yhtiöjärjestyksen määräämällä tavalla. Henkilövalinnoissa valituksi tulee yleisesti eniten ääniä saanut henkilö. Ennen vaalia voi yhtiökokous päättää, että valituksi tulee yli puolet ääniä saanut ehdokas. Jos äännet menevät tasan, valitaan henkilövaalin voittaja arvalla. Muissa äänestysti-

lanteissa puheenjohtajan ääni ratkaisee. Yhtiökokous voi päättää asioista myös määränemmistöllä. Siinä tapauksessa yhtiökokouksen päätökseksi tulee se ehdotus, jota on kannattanut vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. (Viiala & Rantanen 2010, 23.)

3.2.3 Toimitusjohtaja

Asunto-osakeyhtiön toimitusjohtaja on yhtä kuin isännöitsijä. Isännöitsijä ei ole pakollinen toimihenkilö asunto-osakeyhtiössä. Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole erityisiä vaatimuksia isännöitsijän ammattitaidosta. Isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten kunnossapidosta ja hoitaa yhtiön muuta juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti. Hänen vastuullaan varmistaa, että yhtiön kirjanpito ja varainhoito järjestetty lainmukaisesti. Isännöitsijälle on yleisesti oikeus osallistua hallituksen kokouksiin ja laatia sinne esityslista. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen & Kujanen 2009, 26.)

Isännöitsijällä on oikeus erota toimestaan. Ero tulee voimaan heti, kun siitä on ilmoitettu hallitukselle. Isännöintisopimuksessa on voitu sopia irtisanomisajoista. Mikäli isännöitsijä on työsuhteessa taloyhtiöön päin, säätelee työsuhdetta työlainsäädäntö. Isännöitsijän erottaa ja valitsee hallitus. Erottamiselle ei tarvita erityistä syytä. Syyksi riittää yleinen luottamuspuola hallituksen ja isännöitsijän välillä. (Viiala & Rantanen 2010, 41.)

4 UUSI ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI

Uusi asunto-osakeyhtiölaki on annettu Helsingissä 22 päivänä joulukuuta 2009. Se korvaa aiemman asunto-osakeyhtiölain. Laki tulee voimaan 1.7.2010. Uudessa laissa kaikkia asunto-osakeyhtiöitä koskeva säädökset ovat ensimmäistä kertaa yhdessä laissa eikä asunto-osakeyhtiöihin sovelleta enää muita lakeja. Esittelen tässä asunto-

osakeyhtiölain tuomat merkittävimmät muutokset lukuun ottamatta korjaustarveselvitystä, jonka käsittelen erikseen omana lukunaan:

1. Asunto-osakeyhtiön on säilytettävä virallisen osakeluettelon lisäksi tieto aiemmista osakkeenomistajista 10 vuoden ajan siitä, kun uusi omistaja on merkitty osakeluetteloon.
2. Uutena asiana laissa on osakkaan kunnossapitovastuu. Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa hallitsemansa huoneiston sisäosat ja hoidettava huoneistoa huolellisesti. Osakkaan on myös ilmoitettava yhtiölle osakkeessaan suorittamistaan kunnossapitotöistä. Uudessa laissa on myös säännös siitä, että asunto-osakeyhtiöllä on oikeus valvoa osakkaan suorittamia kunnossapitotöitä, jotta ne tulevat tehdyiksi asianmukaisesti.
3. Uudessa laissa on aiempaa lakia yksityiskohtaisemmat menettelytapaohjeet osakkaan muutostöiden osalta. Muutostyöstä on aina ilmoitettava yhtiölle etukäteen. Osakkaan on myös annettava yhtiölle mahdollisuus tarkastaa suunnitelmat ja valvoa työtä. Osakas vastaa myös yhtiölle aiheutuneista kohtuullisista valvontakustannuksista.
4. Asunto-osakeyhtiön kokouskutsun kutsuaika muuttuu niin, että kutsu on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta.
5. Merkittävin isännöitsijäntointa koskeva uudistus on se, että isännöitsijäksi voidaan valita uuden lain mukaan myös rekisteröity yhteisö eli käytännössä osakeyhtiö, osuuskunta, avoin yhtiö, kommandiittiyhtiö tai niitä vastaava ulkomainen yhteisö. Jos isännöitsijäksi on valittu yhteisö, on uuden lain mukaan ilmoitettava yhtiölle, kenellä on päävastuu isännöinnistä.
6. Uuden lain mukaan isännöitsijäntodistuksessa on mainittava ne yhtiölle ilmoitetut kunnossapito- ja muutostyöt, joita osakkeenomistaja on suorittanut tai suorittaa huoneistossaan. Hallituksen velvollisuutena on ylläpitää luetteloa yhtiölle toimitetuista kunnossapitoa ja muutostyötä koskevista ilmoituksista. Ilmoitukset on säilytettävä luotettavalla tavalla koko yhtiön olemassaoloajan.
7. Uuden asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiöön, jossa ei ole tilintarkastajaa, on valittava toiminnantarkastaja, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä.
8. Osakkeenomistajan vastuusta säädetään uudessa laissa niin, että osakkeenomistajan on korvattava vahinko, jonka hän on myötävaikuttamalla asunto-

osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, toiselle osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.

9. Yhtiö on puolestaan uuden lain mukaan vahingonkorvausvelvollinen silloin, kun kyseessä on vahinko, jonka yhtiö on myötävaikuttamalla asunto-osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen määräysten rikkomiseen tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle.
10. Uutena säännöksenä lakiin on myös otettu yhtiökokouksen puheenjohtajan vahingonkorvausvelvollisuus. Yhtiökokouksen puheenjohtajan on korvattava vahinko, jonka hän on tehtävässään tahallaan tai huolimattomuudesta aiheuttanut yhtiölle, osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen & Kuhanen 2010, 11–37.)

4.1 Uusi asunto-osakeyhtiölaki isännöitsijän näkökulmasta

Helsinkiläisen isännöitsijän Veikko Helinin mielestä ammatistaan ylpeät ammattisännöitsijät ovat saaneet aiheetonta kritiikkiä tiedotusvälineissä viimeaikoina. Lähes 30 vuotta isännöitsijänä toimineen Veikko Helinin mielestä isännöitsijöitä ei voi syyttää siitä, että uusi asunto-osakeyhtiölaki toi lisää uusia tehtäviä, velvollisuuksia ja vastuuta niin isännöitsijöille kuin taloyhtiöillekin. Helin toteaa, että tällä hetkillä olisi tärkeää, että kaikki yhteisesti ja myötämielisesti toimisivat samaan suuntaan vastakkainasettelun sijaan. Käytännön toiminnan kannalta on ollut hankalinta lain vapaa tulkinnanvaraisuus, joka on johtanut siihen, etteivät taloyhtiöt ja isännöitsijät saa riittävästi apua kiinteistöalan toimijoilta tai lainvalmistelijoiltakaan. Veikko Helin kritisoi kovasti uuden asunto-osakeyhtiölain mukanaan tuomia tarpeettomuuksia. Hän toteaa, että lain pikkutarkkuus on tietyiltä osin liiallista. Aikaisemmin lain kohdat hoidettiin ennen tervettä järkeä käyttäen. Helinin mukaan laki toi lisää työtä, mutta myös vastuuta. Tällaisten seikkojen pitää näkyä myös isännöintityöstä saatavan korvauksen suuruudessa. Isännöitsijän vastuulla Helin tarkoittaa sitä, että huolimatta siitä että laissa osakkaille on sälytetty aikaisempaa tiukempia vastuu huoneistossaan tehtävistä remonteista ilmoittamisista ja luvista niin isännöitsijän on lopulta valvottava töitä taloyhtiön edun näkökulmasta. Hänen mukaansa kiinteistöväälittäjät usein

luulevat, että esimerkiksi isännöitsijäntodistus voidaan antaa ilman varoitusaikaa. Se ei useinkaan pidä paikkaansa. Nyt uuden asunto-osakeyhtiölain voimaantulon jälkeen todistus muuttui yksisivuisesta kolmisivuiseksi, koska todistukseen liitetään yhä enemmän erilaisia ilmoituksia ja lupapapereita. Tämä lisää työtä entisestään.

Veikko Helinin mukaan kirjanpidon ja toiminnan tarkastamisen osalta uudessa laissa epäonnistuttiin. Hyvä seikka tässä lain kohdassa on se, että tilintarkastajanimike täsmettiin valantehneisiin tilintarkastajiin, mutta samalla toiminnantarkastajien pätevyysvaatimukset asetettiin Helinin mielestä liian korkealle. (Kiinteistöposti 2010, 8-13.)

Isännöitsijä Jouko Kuuselan mukaan televisiossa ja lehdistössä arvostellaan voimakkaasti isännöitsijätoimistoja ja isännöitsijöitä. Liitot ja yhdistykset ovat ottaneet isännöitsijät ja isännöitsijätoimistot silmätikuikseen. Kuusela toteaa, että taloyhtiöiden ja isännöitsijöiden etujärjestöjen kuuluisi ottaa kantaa, selvittää ja valvoa, että lainsäädäntö ja rakennusmääräykset olisivat ajan tasalla. Hänen mukaansa uudesta asunto-osakeyhtiölaista saa sen kuvan, että ammattitaidottomat isännöintialan arjesta tietämättömät valmistelijat ovat neuvoneet päättäjiä. Huonosta lopputuloksesta kärsivät lopulta kuluttajat. Kuusela toteaa, että lakia valmisteltaessa olisi pitänyt pyytää lausuntoja isännöintiyritykseltä, jotka joutuvat toteuttamaan lakia päivittäin. Kuuselan mukaan suurin ongelma julkisuudessa näyttää olevan isännöitsijätoimistot ja niiden palkkiot. Heikon lainsäädännön vuoksi isännöitsijät yrittävät korjata liittojen ja järjestöjen hoitamattomatta jättämiä virheitä tai puutteita asunto-osakeyhtiölaissa ja rakennusmääräyksissä.

Isännöitsijä Jouko Kuuselan mukaan uudesta asunto-osakeyhtiölaista hyötyy merkittävimmin asianajo- ja suunnittelutoimistot. Tämä sen vuoksi, että heikko laki antaa mahdollisuuden moneen liialliseen suureen riitaan ja vanhentuneet kiinteistöt vaativat osaavia suunnittelijoita. (Kuusela 2011, 17.)

4.2 Uusi asunto-osakeyhtiölaki osakkaan näkökulmasta

Taloyhtiöiden hallituksen on esitettävä osakkaille jokaisessa varsinaisessa yhtiökokouksessa näkemyksensä yhtiön korjaustarpeesta seuraavan viiden vuoden aikana. Selvityksestä tulee ilmetä tulevat korjaukset, jotka vaikuttavat olennaisesti vastikemaksun suuruuteen tai huoneiston käyttöön. Selvitys pitää esittää kirjallisena osakkaille ja liittää sellaisenaan isännöitsijäntodistukseen. Varsinaiset korjauspäätökset tehdään yhtiössä aina erikseen. Asunto-osakeyhtiön hallituksen tulee antaa myös aina lisäksi vuosittain jokaisessa varsinaisessa yhtiökokouksessa kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista merkittävistä kunnossapito- ja muutostöistä ja ajoista jolloin ne on tehty.

Osakkaiden on pantava merkille, että uusi laki sisältää muutamia pakottavia säännöksiä, jotka menevät yhtiöjärjestyksen edelle. Ensimmäinen säännös koskee yhtiökokouksen pitoaikaa. Yhtiökokous on pidettävä vuosittain 6 kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Säännös on pakottava eli yhtiöjärjestyksen määräyksellä ei voida pätevästi poiketa lain asettamasta määräajasta. Toinen säännös koskee yhtiökokouskutsujen toimitustapaa. Yhtiökokouskutsu on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään 2 viikkoa ennen yhtiökokousta. Täten yhtiökokouskutsuaika pitenee ja laki menee tässä kohtaa yhtiöjärjestyksen edelle. Kolmas säännös, joka menee yhtiöjärjestyksen edelle, koskee yhtiökokouskutsun muotoa. Lain mukaan kutsu on toimitettava kaikille osakkeenomistajille kirjallisesti, joiden osoite on yhtiön tiedossa. Yhtiökokouskutsun laittaminen pelkästään ilmoitustaululle ei ole riittävä toimitustapa. Yleisesti suositellaan, että kutsu toimitetaan sekä kirjallisena kaikille, joiden osoite on yhtiön tiedossa sekä vielä taloyhtiön ilmoitustauluille.

Kunnossapitovastuunjakoa osakkaan ja yhtiön välillä pysyy huoneiston sisäpuolella lähes ennallaan, mutta yhtiön vastuu huoneiston sisäpuolisista laitteista laajenee. Taloyhtiö on velvollinen huolehtimaan erilaisten yhtiön asentamien perusjärjestelmien kunnosta kuten lvi-järjestelmistä. Yhtiö vastaa mm. asentamistaan sähköpattereista, lämminvesivaraajista ja lattialämmityksistä. Taloyhtiö vastaa edelleen perustasoisista hanoista. Wc-laite siirtyy uuden lain myötä kokonaisuudessaan yhtiön vastuulle. Eri-laiset altaat, kuten tiskialtaat, lavuaarit ja suihkualtaat, kuuluvat edelleen osakkaan vastuulle.

Osakkaan on ilmoitettava taloyhtiölle tekemistään huoneistoremonteista etukäteen kirjallisesti. Tällaisiin huoneistoremontteihin luetaan lähes kaikki remontit lukuun ottamatta maalaus – ja tapetointityötä. Ilmoituksessa pitää olla riittävän tarkasti selvitettyä remonttisuunnitelma, työselitykset ja tekoajankohdat. Taloyhtiölle pitää antaa kohtuullinen aika käsitellä ilmoitusta eli käytännössä ilmoitus on jätettävä yhtiölle hyvissä ajoin ennen remontin aloittamista. Uuden lain mukaan yhtiöllä on oikeus valvoa, että remonttityö tehdään hyvän rakennustavan mukaisesti taloyhtiön rakenteita vahingoittamatta. Työtä tekevä osakas vastaa yhtiölle kohtuullisista valvonta- ja ilmoituksen käsittelyn selvityskustannuksista. Taloyhtiölle on laissa määrätty velvoite säilyttää ja pitää yllä luetteloa osakkaiden remontti-ilmoituksista. Ilmoitukset on myös sisällytettävä isännöitsijäntodistukseen.

Uuden lain mukaan taloyhtiössä on oltava tilintarkastaja, jos taloyhtiön rakennuksessa tai rakennuksissa on yli 30 huoneistoa osakkeenomistajien hallinnassa. Em. yhtiöissä tilintarkastajan on siis oltava ammattitilintarkastaja eli KHT- tai HTM-tilintarkastaja tai KHT- tai HTM-yhteisö. Jos alle 30 huoneistoa on osakashallinnassa, on yhtiön pakko valita ainakin toiminnantarkastaja tarkastamaan yhtiön tilit ja hallinto. Toiminnantarkastus on jatkoa vanhalle maallikkotilintarkastukselle. Toiminnantarkastaja voi olla yhtiön osakas, jolla on riittävä ymmärrys asunto-osakeyhtiön taloudenpidosta. Mikäli yhtiö haluaa luopua toiminnantarkastuksesta, pitää sen muuttaa yhtiöjärjestyksensä. Vaikka toiminnantarkastajasta ja tilintarkastajasta olisi luovuttu, yhtiökokous voi aina päättää valita enemmistöllä toiminnantarkastajan tai tilintarkastajan ja 1/10 vähemmistö voi sitä yhtiökokouksessa vaatia. Yhtiön ei tarvitse muuttaa yhtiöjärjestyksensä siirtyessään käyttämään toiminnantarkastajaa maallikkotarkastajan asemasta.

Sellaisissa taloyhtiössä, joissa on käytössä henkilölukuun perustuva vesimaksu, on osakas velvollinen ilmoittamaan yhtiölle osakkeessaan asuvien henkilöiden lukumäärän. Tämä seikka helpottaa huomattavasti yhtiön vesimaksujen perimistä. Vuokralaisella ei ole velvollisuutta ilmoittaa yhtiölle huoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärää vaan tämä on vuokranantajan velvollisuus taloyhtiötä kohtaan. Osakkaan velvollisuus on aina ilmoittaa osakkeeseensa muuttavista henkilöistä, koska vuokralaisen on pakko tehdä muuttoilmoitus vain väestörekisteriin. (Taloyhtiö.netin www-sivut 2011.)

5 KORJAUSTARVESELVITYS

Uuteen asunto-osakeyhtiölakiin on otettu kaksi uutta yhtiökokouksessa esitettävää kirjallista selvitystä. Yhtiökokouksessa on esitettävä kirjallinen selvitys sekä tulevista että tehdyistä korjauksista.

Yhtiökokouksessa pitää ensisijaisesti esittää hallituksen tekemä kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa huomattavasti huoneistojen käyttämiseen, yhtiövastikkeen suuruuteen tai muihin huoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Tällaista selvitystä tullaan kutsumaan nimellä kunnossapitoselvitys tai korjaustarveselvitys.

Tällaisen uuden säännöksen perimmäisenä tarkoituksena on ollut kiinnittää yhtiöiden hallintohenkilöiden ja osakkeenomistajien huomiota pitkäjänteisen kiinteistönhoidon tarpeeseen ja tulevien toimenpiteiden rahoituksen organisoimiseen. Samalla on ollut tarkoitus alleviivata kiinteistön kunnan seuranta ja hoitotoimenpiteiden suunnitelmallisuutta.

Korjaustarveselvitys on hallituksen selvitys, joka esitetään hallitukselle ja johon yhtiökokous ei voi tehdä muutoksia ja josta ei tehdä päätöstä. Käytännössä menetellään niin, että selvitys lähetetään kokouskutsujen mukana yhtiön osakkeenomistajille. Kokouksessa hallituksen jäsen tai isännöitsijä esittää selvityksen osakkaille. Laissa ei ole tarkempia säännöksiä selvityksen laatimistavasta tai sisällöstä. Kiinteistöliitto on tosin jo julkaissut oman lomakkeensa korjaustarveselvityksen muodosta.

Hallitus on velvollinen hoitamaan kaikki vastuualueelleen kuuluvat asiat huolellisesti, joten on täysin yksiselitteistä, että hallitus joutuu turvautumaan ulkopuoliseen asiantuntija-apuun, mikäli hallituksessa ei ole tarvittavaa asiantuntemusta. Selvitykseen ei tarvitse sisällyttää erityisiä spesifioituja kunnossapitotoimenpiteitä. Mikäli tulevan viiden vuoden aikana ei yhtiössä ole tarvetta kunnossapitotoimenpiteille, ei sellaisia toimenpiteitä tarvitse suorittaa ja korjaustarveselvitykseen tulee toteamus, ettei yhtiön rakennuksessa ja kiinteistössä seuraavan viiden vuoden aikana ole tarvetta sellaiseen kunnossapitoon, joka vaikuttaisi oleellisesti osakehuoneistojen käyttämiseen,

yhtiövastikkeeseen tai muihin huoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Olenaisesti omistushuoneiston käyttämiseen vaikuttavia hankkeita ovat ainakin putkiremontit, ikkunaremontit, julkisivuremontit ja rakennuksen kosteiden tilojen vedeneristyksen uusimisremontteja. Kunnossapitoselvitykseen ei ole tarvetta sisällyttää informaatiota pienistä tai merkitykseltään vähäisistä kunnossapitotarpeista. Tietysti mikään ei estä laittamasta tähän selvitykseen myös näitä pienempiä kunnossapitotöitä, koska se on kuitenkin hyvää informaatiota osakkeenomistajille. (Furuhjelm, Kanerva, Kinnunen & Kuhanen 2010, 331–333.)

Taloyhtiön hallituksista kaksi viidestä uskoo pystyvänsä laatimaan korjaustarveselvityksen turvautumalla omaan ja isännöitsijänsä ammattitaitoon. Kolmannes hallituksista hyödyntää jo olemassa olevaa kuntoarviota, kuntotutkimusta tai muuta sellaista. Vain noin viidennes teettää tai päivittää kuntoarvion. Vajaa kahdeksan prosenttia hallituksista käyttää apunaan ulkopuolista asiantuntijaa muulla tavoin. Nämä tiedot käyvät ilmi Kiinteistöliiton ja Kiinteistölehden korjausrakentamisbarometrissa. (Marttila 2010, 30.)

5.1 Korjaustarveselvityksen taustaa lainsäätäjän näkökulmasta

Hallituksen esityksessä eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi säädetään myös korjaustarveselvityksestä. Oikeusministeriö pyysi kesäkuussa 2008 asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäseniltä ja isännöitsijöiltä tietoja vuosien 2007 ja 2008 kunnossapitotarpeen seurannasta yhtiön hallituksessa ja yhtiökokouksessa. Kysely tehtiin yhteistyössä Suomen kiinteistöliiton ja Suomen isännöintiliiton kanssa niin, että järjestöt välittivät oikeusministeriön kyselyn jäsentensä edustajille, jotka vastasivat suoraan oikeusministeriölle. Kyselystä saamien palautteiden perusteella ei ole hallituksen suurta merkitystä onko hallitus iso vai pieni siihen kuinka monta kertaa hallitus on käsitellyt kunnossapitotarvetta vuosien 2007 ja 2008 aikana. Ainoastaan sellaiset hallitukset, joissa oli jäseniä kuusi tai enemmän käsitelivät hieman useammin kunnossapitotarvetta vuosien 2007 ja 2008 aikana. Kyselystä selvisi myös, että $\frac{3}{4}$:ssa asunto-osakeyhtiöistä yhtiökokous käsittelee vuosittain kunnossapitotarvetta.

Vain 15 prosentilla kyselyyn vastanneista isännöitsijöiden kohdeyhtiöistä oli tehty kunnossapitosuunnitelma. Kunnossapitosuunnitelman yleisyys näyttää kyselyn perusteella kasvavan tasaisesti asunto-osakeyhtiön koon myötä. Vastauksista saadaan selville, että yleisimmin kunnossapitosuunnitelma on tehty kerrostaloyhtiöissä.

Kunnossapitotarvetta selvitetään isännöitsijöiden antaman palautteen mukaan lähes kaikissa taloyhtiöissä jollain tavalla. Yleisimmät kunnossapidon kohteet ovat olleet putkisto sekä viemärit, katto, ulkovaippa ja märkätilat. Noin 40 prosenttia hallituksen jäsenistä on ollut kyselyn perusteella tyytyväisiä kunnossapidon seurantaan. Haluttomampia kunnossapidon seurantaan ovat olleet iäkkäämmät henkilöt. Isännöitsijöiden antaman palautteen mukaan vain 10 prosenttia taloyhtiöistä oli varautunut etukäteen kunnossapitotarpeen rahoitukseen. Yleisin tapa rahoittaa kunnossapitotarvetta oli hoitovastikeyljäämän käyttäminen kyseiseen tarkoitukseen. (HE 24/2009.)

Uutta asunto-osakeyhtiölakia laadittaessa lainsäätäjät pitivät tärkeänä, että osakkeenomistajat saisivat paremmin informaatiota tulevista korjauksista, jotka vaikuttavat olennaisesti yhtiövästikkeeseen, huoneistojen käyttämiseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. Näiden seikkojen vuoksi on tuotettava niin sanottu korjaustarveselvitys. Suoraan korjaustarveselvityksen perusteella ei voida ryhtyä korjaustoimenpiteisiin vaan selvitys etenee normaalin hankkeen tavoin suunnittelusta, hallituksen käsittelyyn ja siitä lopulta yhtiökokouksen päätettäväksi. Lainsäätäjät eivät ole halunneet sitoa korjaustarveselvitystä tiettyyn määrämuotoon. Ministeriö kuitenkin suosittelee, että korjaustarveselvityksen tueksi käytettäisiin asiantuntijan tekemää kuntoarviota. Tällöin samalla hetkellä syntyisi asiantuntijan tekemä PTS:n eli niin sanottu pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelma. (Takala 2010.)

Uuden asunto-osakeyhtiölain tarkoitus on ollut kiinnittää yhtiön hallinnossa työskentelevien ja hallituksessa toimivien osakkeenomistajien huomio pitkántähtäimen kiinteistönhoidon tarpeeseen ja tulevien toimenpiteiden rahoituksen organisoimiseen. Tällä vaatimuksella alleviivataan kiinteistön kunnon seurannan sekä hoidon suunnitelmallisuutta. Kunnossapitotarvetta on selvitettävä hyvän kiinteistöhoitotavan mukaisesti ja tarpeen niin vaatiessa selvitykseen liittyen voidaan hankkia asiantuntijanlausunto tai tehdä kuntotarkastus. Vanhassa asunto-osakeyhtiössä voi olla tarpeellista, että kiinteistönhoidon suunnitelmallisuuden kehittämiseen liittyen tehdään ensiksi perusselvityksiä, joita ylläpidetään sen jälkeen suunnitelmallisesti ja järkevällä taval-

la. Hyvä kiinteistötapa edellyttäisi kiinteistöstä tehtyä kuntoarviota, jossa tuodaan esiin rakennusosien ja järjestelmien tekninen kunto ja mahdolliset korjaustarpeet.

Uuden rakennuksen kohdalta on yleisesti riittävää todeta, että kunnossapito on huoltokirjan mukaista tai muuten järjestelmällistä ja että rakennuksen osien käyttöikä on vielä huomattavasti jäljellä. Tällaisissa uudiskohteissa suositellaan, että kuntoarvio teetetään 10–15 ikävuoden aikana. (Järvinen 2010, 24.)

Asunto-osakeyhtiölaissa säädetään, että yhtiön johdon eli hallituksen ja isännöitsijän tehtävänä on huolellisuutta noudattaen edistää yhtiön etua. Jotta huolellisuusvelvoite täytyisi, pitää johdon turvautua asiantuntijan apuun kunnossapitotarpeiden arvioinnissa. Monissa tapauksissa isännöitsijällä voi olla yhtiön kokoon ja laatuun nähden riittävästi asiantuntemusta korjaustarveselvityksen laatimiseen, mutta on aina muistettava, ettei yliarvioi omaa osaamistaan. Mikäli yhtiössä ilmenee heti yhtiökokouksen jälkeen uusi huomattava korjaustarve, jota ei ole mainittu korjaustarveselvityksessä, hallituksen ja isännöitsijän ei voida katsoa toimineen vastoin selvityksen antamista koskevaa säädöstä, jos korjaustarveselvitys itsessään on laadittu hyvän tavan mukaisesti. (Järvinen 2010, 24.)

6 TALOYHTIÖN KUNNON ARVIONTITYÖKALUT

6.1 Kuntoarvio

Usein suositellaan tekemään kuntoarvio korjaustarveselvityksen pohjaksi. Kuntoarvio on ohjeiden mukaisten rakenteiden tarkastelua rakenteita rikkomatta. Ohjeissa ilmaistaan kuinka arvioijan tulee tarkastella kiinteistön energiataloudellista kuntoa, sisätilan olosuhteita, terveellisyyttä ja turvallisuutta. Ohjeissa lisäksi ehdotetaan tarvittavia korjaustoimenpiteitä. Jos kuntoarvio tehdään oikeaoppisesti ohjeiden mukaan, voi taloyhtiö hakea siihen valtiolta korjausavustusta. Kuntoarvio antaa taloyhtiön johtohenkilöille laajan kokonaisnäkömän taloyhtiön kiinteistöjen kunnosta. Mikäli kuntoarviossa ehdotettuihin korjaustoimenpiteisiin ryhdytään selviävät niiden

ajankohdat ja kustannusarviot kirjallisesta kuntoarviosta. Tällaisen kuntoarvion pohjalta voidaan turvallisesti aloittaa remonttiin valmistautuminen.

Yleensä kuntoarvio syntyy kolmen asiantuntijan yhteistyönä. Rakennus-, LVI- sekä sähköalalla erikoistuneet asiantuntijat käyvät kohteen läpi valmiiden ohjeiden mukaan. Kuntoarvio perustuu aistinvaraisiin havaintoihin, joten siihen ei sisälly mitään mittauksia tai tutkimuksia. Mikäli kuntoarvion tekeminen sitä vaatii, voivat arvioijat tehdä kohteessa pieniä mittauksia rakenteita rikkomatta. Jos arvioijien ammattitaito ei riitä tietyn kohteen arvioimiseen, niin voidaan pyytää lausunto toiselta asiantuntijalta.

Määrättyjen ohjeiden mukaan luotu kuntoarvio räätälöidään aina kohdekohtaisesti asiakkaan toiveet huomioon ottaen. Kuntoarvion mukana tuleva kuntotodistus luo varmuutta kaupan kaikille osapuolille. Kuntoarvion tekijöiden kannattaa hyödyntää asiakaskyselyitä työssään. Esimerkiksi kerrostalossa tehty kysely helpottaa arvion laadintaa selvästi. Kun asukkaat kertovat mahdollisista lämpötilaongelmista, yhteistilojen toimimattomuudesta tai toimivuudesta ja antavat parannusehdotuksia, saadaan aikaiseksi hyvinkin kattava kuntoarvio. Yleisesti kuntoarvio ulottuu 10 vuoden päähän. Tietysti lähitulevaisuuden ennakoitavat korjaukset toteutetaan varmemmin kuin 10 vuoden päähän arvioidut korjaushankkeet. Kuntoarvio olisi hyvä päivittää aina viiden vuoden välein, jotta kiinteistöjen kunto pysyy hyvänä. (Omataloyhtiö.fi-palvelujen www-sivut 2010.)

Asunto-osakeyhtiössä kuntoarvio tehdään vain niistä osa-alueista, joiden kunnossapidosta yhtiö huolehtii. Kuntoarviossa annetaan arvioitaville osa-alueille kuntoluokat, jotka kuvaavat sen kuntoa. Luokat on numeroitu 1-4. Luettelen tässä alla kuntoluokat:

1= hyvässä kunnossa, uutta vastaava (ei korjaustarvetta 10 vuoden aikana)

2= tyydyttävässä kunnossa, ei välitöntä uusimis- ja korjaustarvetta (korjaustarvetta ilmenee 5-10 vuoden päästä)

3= välttävissä kunnossa, uusimis- ja korjaustarvetta 1-4 vuoden päästä

4= huonokuntoinen, tekniikaltaan vanhentunut, korjattava tai uusittava heti

(korjattava vuoden kuluessa) (Mäkinen, A. 2010, 11.)

6.2 Kuntotutkimus

Kuntotutkimus on kuntoarvion jatko-osa ja se on myös hyvä ottaa apuvälineeksi korjaustarveselvitystä laadittaessa. Kuntotutkimus on kätevä työkalu tehtäessä korjaustarveselvitystä, koska jos taloyhtiössä on lähiaikoina tehty kuntotutkimus kelpaa se jo lähes itsenäään korjaustarveselvitykseksi. Se on menettelytapa, jossa rakennuksen jokin tietty osa-alue tutkitaan asiantuntijan toimesta sellaisilla menetelmillä ja sellaisissa mittasuhteissa, että saadaan riittävällä tarkkuudella selville kyseisen osa-alueen kunto, vauriomekanismit, sopivat korjausmenetelmät ja korjausten suositeltava ajankohta. Kuntotutkimusta saatetaan tarvita kuntoarvion jatko-osana, jos kuntoarvio ei ole antanut riittävästi informaatiota tutkittavista rakenteista. Kuntotarkastajan täytyisi ehdottaa raportissaan kuntotutkimuksen tekemistä, jos jonkin osa-alueen kunto ja korjaustarve on muuten jäämässä epäselväksi. Joskus voidaan kuntoarviota käynnistettäessä todeta, että luotettavan kuntoarvioraportin laatiminen edellyttää joltain osin kuntotutkimusta jo kuntoarvion yhteydessä tai sen välittömänä jatkotoimenpiteenä.

Kuntotutkimusmenetelmät vaihtelevat suuresti riippuen tutkittavasta osa-alueesta. Tutkimusmenetelminä voi olla piirustuksiin tai asiakirjoihin perehtymistä, kohteen arvioimista silmämääräisesti, rakenteita rikkovien menetelmien hyödyntäminen, mitaukset ja koestukset kohteessa, putkistojen ja rakenteiden kuvaukset ja tähystykset, näytteiden ja näytepalojen otto sekä niiden laboratoriotutkimukset. Kuntotutkimukseen liittyy usein tärkeitä avustavia ja ennakoivia toimenpiteitä kuten nostokorilaitteiston käyttöä usealla julkisivulla, viemärien painehuuhtelua viemäristöä tutkittaessa sekä asbestinpoistoa ennen putkistonäytteiden ottoa ja analysointia. Kuntotutkimuksesta on julkaistu erilliset kuntotutkimusohjeet muutamille osa-alueille. Erilliset ohjeet on julkaistu ulkobetonirakenteille, rapatuille julkisivuille, kosteus- ja homevaurioituneelle rakennukselle, kiinteistöjen vesi- ja viemäri-laitteistoille, sisäilmalle ja sähköjärjestelmille. Kuntotutkimus vaatii tekijältään vankkaa osaamista kyseiseltä alalta, monipuolisen mittaus- ja havainnointilaitteiston, näytteenottolaitteet sekä yhteistyökumppanien verkoston eräiden harvinaisten erikoistoimenpiteiden ja laboratoriotutkimusten toteuttamista varten. (Omataloyhtiö.netin www-sivut 2009.)

6.3 Kunnossapitosuunnitelma

Kunnossapitosuunnitelmaa voi jo suoraan käyttää hyvänä korjaustarveselvityksen mallipohjana. Se laaditaan kuntoarvion, PTS-ehdotuksen eli pitkän tähtäimen suunnittelun ja mahdollisten lisäselvitysten perusteella. Kunnossapitosuunnitelmaa laadittaessa otetaan huomioon kiinteistöhuollon palaute ja otetaan tarvittaessa huoltoyritykseen yhteys. Palautteen yhteydessä voidaan huomata, että joitain seikkoja on jäänyt huomioimatta kuntotutkimuksessa, joten ne lisätään kunnossapitosuunnitelmaan. PTS-ehdotuksen tarkistaminen ja hyväksyminen kuuluu taloyhtiön hallintoelimille. Suunnitelman tarkastamisessa kannattaa käyttää ammattilaisen apua, ellei osaamista löydy omasta taloyhtiöstä. Kunnossapitosuunnitelmaa kuuluu päivittää säännöllisesti pintapuolisen rakenteiden tarkastelun avulla, jota kutsutaan kuntokatselmukseksi. Kunnossapitosuunnitelma pitää sisällään suosituksen eri korjausten ajankohdista ja arviot niiden kustannuksista taloyhtiölle. (Virta, J. 2008.)

6.4 Korjausohjelma

Hyvin ylläpidetyssä kiinteistössä on ajantasainen korjausohjelma, josta asukkaat, osakkaat ja tulevat ostajat voivat arvioida tulevan kunnossapito- ja korjaustarpeen ja siitä johtuvat kustannukset. Korjausohjelman lähdeaineistona on kunnossapitosuunnitelma. Korjausohjelma on kunnossapitoa ohjaava tietyn aikavälin suunnitelma, jossa otetaan teknisten ja taloudellisten näkökulmien lisäksi huomioon kiinteistön käyttäjien ja omistajien tarpeet.

Korjausohjelmaan otetaan mukaan omistajien ja käyttäjien tarpeita, jotka voivat olla käyttötarkoituksen muuttamista, lisärakentamista, kiinteistön kehittämistä tai alueen elävöittämistä jne. Usein luullaan erheellisesti, että PTS-ehdotus on jo valmis korjausohjelma. Näin asian laita ei ole vaan sitä käytetään lähdeaineistona korjausohjelmaa tehdessä. Ammattimaisessa toiminnassa korjausohjelma jaetaan erillisiin alaohjelmiin, kuten vuosikorjaukset tai perusparannustyöt. Ennakoimattomat korjaustarpeet on otettava huomioon korjausohjelmaa laadittaessa. Tällaisiin lasketaan mukaan tihutyöt ja muut ennakoimattomat korjaustoimenpiteet. Vuosikorjausohjelman laatimisen yhteydessä lisätään myös sellaiset työt, joita kuntoarvion tekemisen yhteydes-

sä ei ole huomattu. Hyvin tehdystä korjausohjelmasta ei ole hyötyä, ellei sitä käytetä ja päivitetä säännöllisesti.

Taloyhtiön yhtiökokouksessa hyväksytty korjausohjelma antaa suuntaviivat taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän toiminnalle ja antaa heille riittävästi aikaa tehtävien valmisteluun liittyviin seikkoihin. Isännöitsijä ja taloyhtiön hallitus laativat rahoitussuunnitelman, jossa on eritelty jokaisen korjaushankkeen rahoitustapa. Suunnitelmiensa laadinnassa kannattaa käyttää asiantuntijan apua, ellei osaamista löydy omasta taloyhtiöstä. (Virta, J. 2008.)

6.5 Kuntotodistus

Kuntotodistus on taloyhtiön luokitusjärjestelmä. Sen tarkoitus on lisätä osakkeenomistajien ja ostajien tietoa taloyhtiön todellisesta kunnosta ja mahdollisista lähitulevaisuuden korjauksista. Taloyhtiön kuntoluokitus eli ns. tähtimäärä määräytyy kahden osa-alueen perusteella. Nämä määräävät osa-alueet ovat tekninen kunto ja kunnossapidon suunnitelmallisuus, joista ensimmäisen osa-alueen painoarvo on 80 % ja viimeksi mainitun 20 %. Teknisen kunnan luokittelu arvioidaan rakennusosien korjauskustannusten ja käyttöiän painotettuna keskiarvona. Jos tarkasteltavassa kohteessa ei ole ollenkaan jotain rakennusosaa esim. hissiä tai parvekkeita, niistä ei anneta tähtiä eikä tähtien puuttuminen myöskään vaikuta kuntoluokitukseen. On otettava huomioon, että rakennuksen ikääntyessä tekninen kunto huononee, vaikka kunnossapitoa ei olisikaan laiminlyöty. Yleisesti voidaan lausua, että teknisen kunnan arvostana viidestä kolmeen tähteen on lähes suorassa suhteessa rakennuksen ikään. Mikäli tähtiä on tätä vähemmän, taloyhtiölle on luultavammin kerääntynyt korjauksia ja korjausvelkaa. (Kuntotodistuslautakunnan www-sivut.)

Kuntotodistuksessa eri kuntoluokat merkitään tähdillä. Taloyhtiön kuntoluokka painottuu 80 % tekniselle kunnolle ja 20 % kunnossapidon suunnitelmallisuudelle. Viisi tähteä on paras kuntoluokka ja yksi tähti heikoin kuntoluokka. Luettelen kuntotodistuksessa olevat taloyhtiön eri kuntoluokat tässä alla.

- 5 tähteä = uusi tai uutta vastaava
 - 4 tähteä = ei pakottavia huolto- tai kunnostustoimenpiteitä
 - 3 tähteä = seuraavan viiden vuoden aikana tehtävä kevyitä kunnostustoimenpiteitä
 - 2 tähteä = seuraavan viiden vuoden aikana tehtävä peruskorjaus
 - 1 tähti = seuraavan viiden vuoden aikana uusittava rakenne
- (Mäkinen, A. 2010, 20.)

7 PERUSTIETOJA KOHDE TALOYHTIÖISTÄ

7.1 Asunto-osakeyhtiö Porin Antinkatu 13

Asunto Oy Porin Antinkatu 13 sijaitsee aivan Porin kauppatorin laidalla omalla tontillaan osoitteessa Antinkatu 13. Valitsin kyseisen talon mukaan opinnäytetyöhöni, koska se edustaa hyvin 1950-luvulla rakennettua kerrostalokantaa. 7-kerroksisessa taloyhtiössä on kaksi kerrostalorakennusta ja 3 rappukäytävää. Taloyhtiö valmistui vuonna 1959. Yhtiössä on asuinhuoneistoja 68 kpl ja 38 kpl liikehuoneistoja. Yhtiössä on vain 12 autopaikkaa, joista 7 on autotalleja, koska Porin keskustan alue on erittäin tiiviiseen rakennettu. Taloyhtiön yhteisiä tiloja ovat sauna, kuivaushuone ja väestönsuoja 160 hengelle. Yhtiössä on oma huolto- ja siivousliike. Yhtiö on kytketty kaukolämpöverkkoon, jota käytetään pääasiallisena lämmitysenergiana. Taloyhtiön pääasiallisena rakennusaineena on käytetty tiiltä ja sen katto on tyypiltään pulpettikatto, jossa on katemateriaalina käytetty peltiä. Hissejä yhtiössä on kolme. Antenni-järjestelmänä on käytössä yhteisantenni. (is.todistus)

7.1.1 Perusparannukset rakennusvuodesta lähtien

- Vuonna 1995 uusittiin pihatason ja parvekkeet.
- Vuosina 2001- 2002 peruskorjattiin kaikki hissit.
- Vuonna 2004 uusittiin kaikki ikkunat ja parvekeovet.
- Vuosina 2006-2007 tehtiin lämmitysverkon perussäätö.

Vuonna 2007 uusittiin C-portaan vesikate.

Vuonna 2008 uusittiin pohjaviemäri osittain.
(As. Oy Antinkatu 13 isännöitsijäntodistus)

7.1.2 Kulutustilastot lämmön-, sähkön- ja vedenkulutuksesta viimeiseltä kuudelta vuodelta

Vuosi	Lämpö kWh/m ³	Sähkö kWh/m ³	Vesi m ³ /vuosi
2004	55,04	2,25	7 765
2005	46,67	2,08	7 008
2006	45,04	2,20	6 829
2007	40,45	2,98	6 492
2008	38,18	3,14	5 648
2009	44,70	2,80	6 012
Yhteensä	270,08	15,45	39 754
Keskim. / vuosi	45,01	2,58	6 625

7.1.3 Kulutustilastojen tulkinta

Asunto-osakeyhtiö Porin Antinkatu 13:ssa lämmön- ja sähkönkulutusta mitataan kilowattitunteina suhteutettuna tilavuuteen. Tiedot kerätään Pori Energian lähettämistä sähkö- ja vesilaskuista, joissa on eritelty sähkön- ja vedenkulutus. Veden kulutusta seurataan ainoastaan vuositasolla kuutioissa, koska asunto-osakeyhtiössä ei ole asukaskohtaista vesimaksua vaan se sisältyy hoitovastikkeeseen. Vuosien välillä ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia kulutuksissa. Vuoden 2009 noussut lämmönkulutus voidaan perustella poikkeuksellisen kylmällä alkutalvella 2009–2010, joten aiheutta toimenpiteisiin tämänkään tiedon osalta ei ole. Sähkön ja veden kulutuksessa ei ole havaittavissa huomattavan suuria poikkeamia vuosien välillä, joten ei ole oletettavaa, että lämpö- ja vesijärjestelmissä olisi ongelmia. Lämmön, sähkön- ja vedenkulutukset ovat keskimääräistä tasoa, joten niiden osalta ei ole syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin. Taloyhtiössä on odotettavissa putkiremontin tekeminen tulevaisuudessa.

7.2 Asunto-osakeyhtiö Tuulipuisto

Asunto Oy Tuulipuisto sijaitsee vuokratontilla Purjeentie 6:ssa Pormestarinluodon kaupunginosassa. Valitsin kyseisen taloyhtiön tutkimukseen, koska siinä on tulossa merkittäviä korjauksia tulevien vuosien aikana. Taloyhtiössä on yksi 6-kerroksinen kerrostalorakennus, jossa on 3 rappukäytävää. Kussakin rappukäytävässä oma hissi. Yhtiö valmistui vuonna 1972. Yhtiön kaikki 48 asuinhuoneistoa on asumiskäytössä. Yhtiössä on 50 autopaikkaa joista 16 on autotalleja. Taloyhtiön yhteisiä tiloja ovat väestönsuojatilat, sauna, pesutupa, kuivaushuone ja ulkoiluvälinevarasto. Yhtiössä on erikseen oma kiinteistöhuolto ja siivousliike. Taloyhtiö on kytketty kaukolämpöverkkoon kaukolämpöön, jonka lämmitysenergia johdetaan jokaiseen huoneistoon. Yhtiön pääasiallisena rakennusaineena on käytetty betonia. Talon katto on tyypiltään tasakatto, jossa katemateriaalina on käytetty huopakatetta. Antennijärjestelmänä on käytössä keskusantenni. (is.todistus)

7.2.1 Perusparannukset rakentamisvuodesta lähtien

Vuonna 1989 uusittiin julkisivuelementtien saumaukset ja maalaukset. Vesikate uusittiin samana vuonna. Myös parvekkeiden betonipinnat pinnoitettiin silloin uudelleen.

Vuonna 2000 uusittiin A, B ja C-portaan hissien vetoköydet.

Vuonna 2002 uusittiin asuntojen ja tuuletusparvekkeiden ikkunat.

: (As. Oy Tuulipuiston isännöitsijäntodistus

7.2.2 Kulutustilastot lämmön-, sähkön- ja vedenkulutuksesta viimeiseltä kuudelta vuodelta

Vuosi	Lämpö kWh/m ³	Sähkö kWh/m ³	Vesi l/hlö/vrk
2004	45,90	4,32	165
2005	38,40	4,09	171
2006	35,50	4,26	170

2007	35,00	4,38	170
2008	38,50	4,32	165
2009	44,70	4,53	170
Yhteensä	238,00	25,90	1 011
Keskim. / vuosi	39,67	4,32	169

7.2.3 Kulutustilastojen tulkinta

Asunto-osakeyhtiö Tuulipuistossa sähkön- ja lämmön kulutusta seurataan samoin, kuten Antinkatu 13:ssa. Veden kulutusta seurataan vuorokausitasolla henkilöittäin ja näiden tietojen perusteella asukkaita laskutetaan veden kulutuksesta. Aukkailla on kiinteä vesimaksu, joka tarkistetaan kerran vuodessa kulutustietoja vastaavaksi. Lämmön ja sähkönkulutukset ovat tyydyttävällä tasolla, eikä vuosien välillä ole suuria muutoksia. Vaikka veden kulutuksessa ei vuositason juuri ole muutoksia, kulutus on kuitenkin suhteellisen korkealla tasolla. Tämän vuoksi on syytä tarkastaa taloyhtiön vesikalusteiden kunto ja mahdolliset vesivuodot hanoissa ja wc-huuhtelulaitteistossa. Vesikalusteet ovat suuremmilta osin alkuperäisiä ja siksi jo iäkkäitä, joten ne on syytä tarkastaa myös tämä seikka huomioon ottaen.

7.3 Asunto-osakeyhtiö Kiertokatu 21-25

Asunto Oy Kiertokatu 21–25 sijaitsee vuokratontilla Porin Riihikedon kaupunginosassa. Kyseinen taloyhtiö on mukana opinnäytetyössäni lähinnä siitä syystä, että yhtiö on vanhahko ja tulevia suuria korjauksia on tulossa siihen lähivuosien aikana. Yhtiö koostuu kolmesta 3-kerroksisesta kerrostalorakennuksesta, jotka on rakennettu vierekkäin Kiertokadun varrelle. Taloyhtiössä on yhteensä 7 porraskäytävää, joissa ei yhdessäkään ole hissiä. Yhtiö valmistui vuosien 1958–1959 aikana. Asunto-osakeyhtiön kaikki 63 huoneistoa ovat asuinkäytössä. Yhtiössä on yhteensä 25 autopaikkaa, joista 15 on autotalleja. Taloyhtiön yhteisiä tiloja on mankelihuone, askarteluhuone, sauna, pesutupa, väestönsuoja ja ulkoiluvälinevarasto. Yhtiössä on oma kiinteistöhuoltoliike ja siivousliike. Tämäkin yhtiö on liitetty kaukolämpöverkkoon, jota käytetään pääsääntöisenä lämmitysenergiana. Taloyhtiön pääasiallisena raken-

nusaineena on käytetty betonia ja sen katto on tyypiltään harjakatto, jossa on katemateriaalina käytetty tiilikatetta. Antennijärjestelmänä on käytössä 2-suuntainen kaapelitelevisio. (is.todistus)

7.3.1 Perusparannukset rakentamisvuodesta lähtien

Vuonna 1989 uusittiin vesikatto.

Vuonna 1994 uusittiin lämpöjohtoihin sulk- ja säätöventtiilit ja tehtiin lämpöpattereihin uudet termostaattiventtiilit.

Vuonna 1994 tehtiin lämmitysverkoston perussäätö.

Vuonna 1995 uusittiin käyttövesijohtojen sulkuventtiilit.

Vuonna 1999 kunnostettiin saunaosasto.

Vuonna 2000 uudistettiin porraskäytävät.

Vuonna 2001 rakennettiin yhtiön jätekatos.

(As. Oy Kiertokatu 21-25:n isännöitsijäntodistus)

7.3.2 Kulutustilastot lämmön-, sähkön- ja vedenkulutuksesta viimeiseltä kuudelta vuodelta

Vuosi	Lämpö kWh/m ³	Sähkö kWh/m ³	Vesi l/hlö/vrk
2004	46,00	2,00	167
2005	46,69	1,91	166
2006	47,10	2,16	151
2007	45,30	1,82	167
2008	45,10	1,69	206
2009	49,00	1,66	206
Yhteensä	279,19	11,24	1063
Keskim./vuosi	46,53	1,87	177

7.3.3 Kulutustilastojen tulkinta

Asunto-osakeyhtiö Kiertokatu 21–25:ssa lämmön- ja sähkönkulutusta seurataan kuten As Oy Antinkatu 13:ssa ja As Oy Tuulipuistossakin. Lämmön ja sähkönkulutuk-

set ovat hyvällä tasolla, eikä niiden muutoksissa ole vuositasolla merkittävää vaihtelua. Veden kulutuksesta aiheutuvat kustannukset katetaan asukkailta perittävillä kuukausittaisilla vesimaksuilla, jotka perustuvat vuosittaiseen kulutukseen. Tätä kulutusta mitataan, kuten As Oy Tuulipuistossakin, vuorokausitasolla henkilöittäin. Vedenkulutuksen voimakkaan kasvun vuoksi on kaikki hanat ja wc-kalusteet tarkastettava ja otettava huomioon 5-vuotiskorjaustarveselvitystä laadittaessa. Kuten As Oy Tuulipuistossakin, suurin osa vesikalusteista on alkuperäisessä tilassaan, joten tarkastukset on hyvä suorittaa kyseisen seikan vuoksi. Vesivuotokohtia on todennäköisesti olemassa ja niiden löytäminen on ensiarvoisen tärkeää, jotta suuremmilta ongelmilta vältyttäisiin tulevaisuudessa.

7.4 Asunto-osakeyhtiö Uusimänty

Asunto Oy Uusimänty sijaitsee omalla tontillaan Porin Uudenniityn kaupunginosassa. Otin yhtiön mukaan opinnäytetyöhöni, koska se eroaa tyypiltään täysin muista käsiteltävistä asunto-osakeyhtiöistäni. Yhtiö koostuu 15 erillisesti pientalosta, jotka sijaitsevat saman kadun varrella. Yhtiö on valmistunut vuonna 1976. Taloyhtiön kaikki 15 huoneistoa ovat asumiskäytössä. Autopaikkoja on yhteensä saman verran kuin pientalojakin eli 15, ja ne on toteutettu autotalleina, jotka ovat huoneistojen yhteydessä. Taloyhtiön pääasiallisena rakennusaineena on käytetty betonielementtejä ja sen katto on tyypiltään harjakatto, jonka katemateriaalina on käytetty peltikatetta. Yhtiössä ei ole omaa kiinteistönhuoltoa tai siivousliikettä vaan yhtiön kunnossapidosta vastaavat yhtiön osakkaat. Pientalojen lämmitysenergiana käytetään kevyttä polttoöljyä, joka johdetaan erikseen joka huoneistoon. Antennijärjestelmä on hoidettu yhtiössä niin että jokaiseen huoneistoon on asennettu omat antennit. (is.todistus)

7.4.1 Perusparannukset rakentamisvuodesta lähtien

Vuonna 2006 asennettiin yhtiöön talokohtaiset TV-antennit.
(As. Oy Uusimännyn isännöitsijäntodistus)

7.4.2 Kulutustilastot lämmön-, sähkön- ja vedenkulutuksesta viimeiseltä kuudelta vuodelta

Vuosi	Lämpö l/m ³	Sähkö kWh/m ³	Vesi m ³ /vuosi
2004	7,65	0,91	1 722
2005	8,50	0,91	1 616
2006	9,05	0,90	1 598
2007	7,20	0,87	1 522
2008	8,50	0,86	1 414
2009	9,89	0,84	1 410
Yhteensä	50,79	5,29	9 282

7.4.3 Kulutustilastojen tulkinta

Asunto-osakeyhtiö Uusimänyssä käytetään lämmitysenergiana kevyttä polttoöljyä, jota johdetaan erikseen joka asuntoon. Öljyn kulutusta mitataan litroissa suhteessa kuutioon. Kulutustiedot saadaan Pori Energian lämpölaskuista. Sähkön kulutusta seurataan, kuten muissakin taloyhtiöissä. Veden kulutusta seurataan vain vuositasolla, koska asukkailta peritään vesimaksut hoitovastikkeen yhteydessä, eikä siis kuukausittain vesimaksuna. Sähkön- ja vedenkulutuksessa ei ole havaittavissa suurta kasvua ja suunta näyttää jopa olevan laskujohteinen, joten seuraavana viitenä vuotena toimenpiteitä ei ole tämän suhteen edessä. Kevyen polttoöljyn kulutuksessa on havaittavissa heittoa vuosien välillä. Heitot eivät kuitenkaan ole radikaaleja, joten ne pystytään selittämään normaalilla kausivaihtelulla.

Lähde kaikissa taloyhtiöissä on yhtiön nidotut tasekirjat v. 2004–2009, jotka löytyvät isännöitsijätoimistosta.

8 KUNTOARVIOT

Kuntoarvio suositellaan tehtäväksi taloyhtiöissä korjaustarveselvityksen pohjaksi. Se on todella laaja ja yleisesti sen tekee alan ammattilaiset yhteistyössä. Kuntoarvion

teettäminen ammattilaisilla on kallista ja joissain pienissä taloyhtiöissä se ei ole edes tarkoituksenmukaista. Monissa vanhemmissa taloyhtiöissä tulee eteen kuntoarvion tekeminen korjaustarveselvitystä varten, jos sellaista ei vielä taloyhtiöstä löydy.

Tässä työssä mukanaolevista asunto-osakeyhtiöistä yhdessä on tehty kuntoarvio. Asunto-osakeyhtiö Porin Antinkatu 13 tehtiin kuntoarvio vuonna 1994. Kuntoarvion tekohetkestä on nyt kulunut jo 17 vuotta. Tämän takia sitä ei ole järkevää esittää korjaustarveselvityksen pohjana, koska suurin osa kuntoarviossa esitetyistä korjaustoimenpiteistä on jo kauan sitten hoidettu lukuun ottamatta taloyhtiön putkiremonttia. Tulevaisuudessa Antinkatu 13:ssa kannattaa tehdä uusi kuntoarvio, koska edellisestä arviosta on kulunut jo pitkä aika ja taloyhtiön rakenteiden kunto on sen jälkeen muuttunut.

Asunto-osakeyhtiö Tuulipuistolle ei ole vielä teetetty kuntoarviota. Mikäli sellainen olisi jo tehty, olisin käyttänyt sitä korjaustarveselvityksen pohjana. Kyseinen taloyhtiö on jo siinä iässä, että mahdollisesti jo lähitulevaisuudessa kannattaa teettää yhtiölle kuntoarvio, jotta tulevien korjaustoimenpiteiden ennakointi helpottuu. Asunto-osakeyhtiö Kiertokatu 21–25 pätee pääosin samat seikat kuin edellä mainitulla taloyhtiöllä. Yhtiö on rakennustekniikaltaan jo vanhentunut, joten kuntoarvion teettäminen yhtiölle on ajankohtaista lähitulevaisuudessa. Asunto-osakeyhtiö Uusimänty eroaa muista kohdetaloyhtiöistä. Kyseessä on asunto-osakeyhtiö, joka koostuu saman kadun varrelle rakennetuista pientaloista, jotka muistuttavat paljon omakotitaloja. Yhtiön rakennukset ovat kaikki hyvässä kunnossa, joten yhtiössä ei ole koettu tarvetta teettää kuntoarviota. Kuntoarvion teettäminen ei ole vielä ajankohtaista lähitulevaisuudessa.

9 TYÖN KULKU

Korjaustarveselvitykset ja niiden taustatyö on tehty yhteistyössä asunto-osakeyhtiöiden isännöitsijän kanssa. Työn alkuvaiheessa keräsin kaikenlaista materiaalia aiheeseen liittyen. Isännöitsijätoimistosta löytyi uuden asunto-osakeyhtiölain

kommentaariteos, josta aloin kirjoittamaan teoriaosuutta työhöni. Isännöitsijänä toimii Jarkko Pirttimäki. Mallipohjana on käytetty Yrityspalvelu Lyytinen Oy:n mallia korjaustarveselvityksestä (Liite 5), mutta kuten jo alussa on mainittu, tarkoituksena ei ole tehdä monimutkaisia kaavioita vaan sanallinen selvitys tarpeellisista korjauksista ja uudistuksista. Mallissa on eritelty 12 osa-aluetta, joiden kunto ja mahdolliset korjaustarpeet käydään läpi korjaustarveselvityksessä. Näitä tarpeita on arvioitu yhdessä isännöitsijän kanssa taloyhtiöiden korjaushistorian avulla, sekä vieraillemalla kohteissa ja tekemällä omia havaintoja asunto-osakeyhtiön tilasta. Lisäksi edellisessä kappaleessa on käyty läpi kuuden viime vuoden lämpö- sähkö- ja vedenkulutustilastot, joiden avulla on pystytty arvioimaan joidenkin osa-alueiden tarkastus- ja korjaustarpeita. Korjaustarveselvitysten on tarkoitus olla lyhyitä ja ytimekkäitä. Niissä ei selvitetä korjaustarpeiden taustoja, koska ne on saatavilla taloyhtiöiden asiakirjoista, joita säilytetään isännöintitoimistossa. Korjaustarveselvityksen korjaushistorian lähteenä on käytetty kyseisen talon isännöitsijäntodistusta, josta ilmenee tehdyt korjaukset taloyhtiössä.

Kaikki valmiit korjaustarveselvitykset ovat työssäni liitteenä. Asunto-osakeyhtiö Porin Antinkatu 13 valmis korjaustarveselvitys on liite 1, asunto-osakeyhtiö Tuulipuiston korjaustarveselvitys on liite 2, asunto-osakeyhtiö Kiertokatu 21–25 korjaustarveselvitys on liite 3 ja asunto-osakeyhtiö Uusimännyn korjaustarveselvitys on liite 4.

LÄHTEET

Furuhjelm, M., Kanerva, A., Kinnunen, H. & Kuhanen, P. 2010. Asunto-osakeyhtiölaki kommentaari. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Furuhjelm, M., Kanerva, A., Kinnunen, H. & Kuhanen, P. 2009. Asunto-osakeyhtiölaki pähkinäkuoressa. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Grass, B. & Kaivanto, K. 2011. Hyvä hallintotapasuositus taloyhtiöille 2011 julkaistiin. Suomen Kiinteistölehti 1, 44.

HE 24/2009. 2009. Hallituksen esitys uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi. Suomen hallitus. Viitattu 4.4.2011.
<http://www.edilex.fi.lillukka.samk.fi/virallistieto/he/20090024>

Järvinen, T. 2010. Asunto-osakeyhtiön kunnossapitotarveselvitys korostaa suunnitelmallisuutta. Tulevaisuuden Tekijät jäsenlehti 7, 24

Marttila, M. 2010. Syksyn korjausrakentamisbarometri. Suomen Kiinteistölehti 10, 30.

Mäkinen, A. 2010. Taloyhtiön kunnossapidon ja korjaustoiminnan suunnittelu. Tampere: Tampereen ammattikorkeakoulu.

Isännöitsijä Veikko Helin kaipaa taloyhtiöiden arkeen myötäelämisen tahtoa ja keinoja isännöitsijöiden ja hallitusten kesken. 2010. Kiinteistöposti 9, 8-13.

Isännöitsijäntodistus v.2011. Asunto-osakeyhtiö Porin Antinkatu 13. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay

Isännöitsijäntodistus v.2011. Asunto-osakeyhtiö Kiertokatu 21-25. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay

Isännöitsijäntodistus v.2011. Asunto-osakeyhtiö Tuulipuisto. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay

Isännöitsijäntodistus v.2011. Asunto-osakeyhtiö Uusimänty. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay

Kiinteistöalan Kustannus Oy. 2008. Isännöitsijän käsikirja. Jyväskylä. Gummerus kirjapaino Oy

Kuusela, J. 2011. Uusi laki, vastuu ja sen pakoilu. Suomen Kiinteistölehti 2, 17.

Omataloyhtiö.netin www-sivut. 2010. Kuntoarvio kertoo korjaustarpeet. Viitattu 4.4.2011.
<http://www.omataloyhtio.fi/index.asp?s=/artikkelit/6234/kuntoarvio+kertoo+korjaustarpeet.htm>

Takala, R. 2010. Uusi laki ja korjaustarveselvitykset. Viitattu 4.4.2011.
<http://www.kiinteistoklubi.com/laki/81-asoy-172010-alkaen/796-uusi-laki-ja-korjaustarveselvitykset->

Taloyhtiö.netin www-sivut 2009. Kuntotutkimus. Viitattu 4.4.2011.
<http://www.taloyhtio.net/korjausjaremontointi/kuntotutkimus/default.html>

Taloyhtiö.netin www-sivut. 2010. Uusi asunto-osakeyhtiölaki osakkaan kannalta. Viitattu 3.4.2011. <http://www.taloyhtio.net/26252.aspx>

Tasekirja v.2004. Asunto-osakeyhtiö Porin Antinkatu 13. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Tasekirja v.2005. Asunto-osakeyhtiö Porin Antinkatu 13. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Tasekirja v.2006. Asunto-osakeyhtiö Porin Antinkatu 13. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Tasekirja v.2007. Asunto-osakeyhtiö Porin Antinkatu 13. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Tasekirja v.2008. Asunto-osakeyhtiö Porin Antinkatu 13. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Tasekirja v.2009. Asunto-osakeyhtiö Porin Antinkatu 13. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Tasekirja v.2004. Asunto-osakeyhtiö Kiertokatu 21-25. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Tasekirja v.2005. Asunto-osakeyhtiö Kiertokatu 21-25. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Tasekirja v.2006. Asunto-osakeyhtiö Kiertokatu 21-25. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Tasekirja v.2007. Asunto-osakeyhtiö Kiertokatu 21-25. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Tasekirja v.2008. Asunto-osakeyhtiö Kiertokatu 21-25. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Tasekirja v.2009. Asunto-osakeyhtiö Kiertokatu 21-25. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Tasekirja v.2004. Asunto-osakeyhtiö Tuulipuisto. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Tasekirja v.2005. Asunto-osakeyhtiö Tuulipuisto. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Tasekirja v.2006. Asunto-osakeyhtiö Tuulipuisto. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Tasekirja v.2007. Asunto-osakeyhtiö Tuulipuisto. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Tasekirja v.2008. Asunto-osakeyhtiö Tuulipuisto. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Tasekirja v.2009. Asunto-osakeyhtiö Tuulipuisto. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Tasekirja v.2004. Asunto-osakeyhtiö Uusimänty. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Tasekirja v.2005. Asunto-osakeyhtiö Uusimänty. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Tasekirja v.2006. Asunto-osakeyhtiö Uusimänty. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Tasekirja v.2007. Asunto-osakeyhtiö Uusimänty. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Tasekirja v.2008. Asunto-osakeyhtiö Uusimänty. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Tasekirja v.2009. Asunto-osakeyhtiö Uusimänty. Pori. Isännöintipalvelu Pirttimäki Ay.

Viihala, H. & Rantanen, R. 2010. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Vilkka, H. & Airaksinen, T. 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö. Helsinki: Tammi.

Virta, J. 2008. Kuntoarvio ja PTS-ehdotus. Viitattu 4.4.2011.

<http://www.kiinteistolehti.fi/artikkelit/?id=583>

LIITTEET

LIITE 1

KORJAUSTARVESELVITYS AS. OY PORIN ANTINKATU 13

Korjaushistoria

Vuonna 1995 uusittiin pihatasot ja parvekkeet.

Vuosina 2001- 2002 peruskorjattiin kaikki hissit.

Vuonna 2004 uusittiin kaikki ikkunat ja parvekeovet.

Vuosina 2006-2007 tehtiin lämmitysverkon perussäätö.

Vuonna 2007 uusittiin C-portaan vesikate.

Vuonna 2008 uusittiin pohjaviemäri osittain.

Arvioitu korjaustarve 2011-2016

1. Piha-alueet

Pihatasot on uusittu vuonna 1995. Antinkadun puoleiset portit on maalattava vuonna 2011.

2. Perustukset ja rakennusrunko

Sokkelien ja tukimuurien pinnoite on kunnossa. Niiden kunto on hyvä eikä pieniä paikkauskorjauksia suurempia toimenpiteitä ole odotettavissa.

3. Vesikate

A-ja B-portaiden vesikate on maalattu 10 vuotta sitten. Yleisesti vesikatteen kunto on hyvä.

4. Parvekkeet

Parvekkeet on korjattu vuonna 1995. Yleisesti parvekkeiden kunto on hyvä.

5. Julkisivut

Julkisivussa on paikka paikoin halkeamia. Seinien rappauskorjaukset ja maalaus olisi tehtävä viiden vuoden kuluessa, mutta viimeistään vuonna 2016.

6. Ikkunat ja ovet

Ikkunat ja parvekeovet on uusittu ja ne ovat hyvässä kunnossa.

7. Yleiset tilat

Porrashuoneiden alatasanteet on uusittu ja ne ovat hyvässä kunnossa. Muissa kerroksissa porrashuoneet vaativat maalausta ja valaistuksen parantamista. Työt esitetään tehtäväksi vuonna 2014. Saunaosasto vaatii korjausta ja sen korjausta esitetään vuodelle 2015.

8. Lämmitysjärjestelmä

Lämmönsiirrin on uusittu ja lämmitysverkoston perussäätö suoritettu vuonna 2007. Lämmönsiirtimien tarkastus esitetään tehtäväksi vuonna 2012. Patteritermostaatit sekä linjasäätöventtiilit on uusittu. Lämmitysverkosto on tyydyttävässä kunnossa. Lämmitysverkoston uusimiseen ei ole tällä hetkellä tarvetta.

9. Vesi- ja viemärijärjestelmät

Käyttövesijohdot ovat alkuperäiset. Niiden käyttöikäjakso on noin 50 vuotta. Käyttövesijohtojen uusiminen on ajankohtaista seuraavien 10 vuoden aikana. Tähän varaudutaan teettämällä suunnitelmat etukäteen ja varautumalla hankesuunnittelussa eri vaihtoehtojen ja toteutuslaajuuksien tarkasteluun, kuten lämmöntuotanto-, ilmanvaihi-

to- ja sähköjärjestelmien uusimisen toteuttamiseen samaan aikaan käyttövesiputkistojen uusimisen yhteydessä. Esitys toteutusajankohdaksi on 2015–2016.

Viemäriverkosto on alkuperäinen. Viemärien kuvausta esitetään vuonna 2012. Tulosten perusteella voidaan päättää uusimis- ja korjaustarpeesta, korjaustavasta ja laajuudesta.

10. Ilmastointijärjestelmät

Rakennuksissa on painovoimainen poistoilmanvaihto. Ilmastointihormien puhdistus olisi suoritettava vuonna 2013. Ilmastoinnin energiatehokkuuden parantamista esitetään käyttövesiputkiston hankesuunnittelun yhteydessä.

11. Sähköjärjestelmät

Kiinteistön sähköpääkeskus vaatii saneerausta. Työ esitetään tehtäväksi vuonna 2012. Huoneistojen muutostöiden yhteydessä on huomioitava nykyiset sähköturvallisuusmääräykset vikavirtasuojauksen ja suojaetäisyyksien osalta. Sähköjärjestelmien tarkempaa uusimis- ja täydennystarpeiden tutkimusta ja suunnittelua esitetään käyttövesiputkiston uusimisen hankesuunnittelun yhteyteen.

12. Antenni- ja tietoliikennejärjestelmät

Antenniverkko on alkuperäinen. Verkko on päivitetty myöhemmin digikelpoiseksi ja varustettu 2-suuntaisella vahvistimella. Puhelintalojohto on alkuperäinen. Sekä puhelinjohdon kaapelointi että antenniverkko eivät täytä nykyteknologian näkökulmasta asetettuja moderneja vaatimuksia. Uusien kaapelointien asentamista ja erilaisten kaapelipalvelujen kustannuksista ja käyttöön otosta esitetään tutkimusta käyttövesiputkiston uusimisen hankesuunnittelun yhteydessä.

LIITE 2

KORJAUSTARVESELVITYS AS. OY TUULIPUISTO

Korjaushistoria

Vuonna 1989 uusittiin julkisivuelementtien saumaukset ja maalaukset. Vesikate uusittiin samana vuonna. Myös parvekkeiden betonipinnat pinnoitettiin silloin uudelleen.

Vuonna 2000 uusittiin A, B ja C-portaan hissien vetoköydet.

Vuonna 2002 uusittiin asuntojen ja tuuletusparvekkeiden ikkunat.

Arvioitu korjaustarve 2011–2016

1. Piha-alueet

Piha-alueet ovat tyydyttävässä kunnossa, eivätkä vaadi kunnostusta.

2. Perustukset ja rakennusrunko

Sokkelien ja tukimuurien pinnoitteen kunto on hyvä eikä pieniä paikkauskorjauksia suurempia toimenpiteitä ole odotettavissa.

3. Vesikate

Katto on uusittu vuonna 1989. Yleisesti vesikatteen kunto on hyvä. Autokatoksen vesikatetta ei ole uusittu katon uusimisen yhteydessä vuonna 1989. Katoksen vesikatteen kunto on selvítettävä.

4. Parvekkeet

Parvekkeiden betonipinnat on uusittu vuonna 1989. Parvekkeet eivät vaadi korjausta seuraavan 5-vuotiskauden aikana.

5. Julkisivut

Julkisivut ovat hyvässä kunnossa eivätkä vaadi toimenpiteitä seuraavan 5-vuotiskauden aikana.

6. Ikkunat ja ovet

Ikkunat ja parvekeovet uusittiin pääosin vuonna 2002. Autotallien ovien huolto on tehty 2 vuotta sitten. Uusien autotallin ovien rakentaminen on ajankohtaista seuraavan 5-vuotiskauden lopussa.

7. Yleiset tilat

Porrashuoneiden yleisilme on siisti ja tilapinnat hyvässä kunnossa. Niiden osalta ei ole odotettavissa korjauksia lähivuosina.

8. Lämmitysjärjestelmä

Taloyhtiö on kaukolämpöverkossa. Lämmitysverkosto on tyydyttävässä kunnossa. Käyttöikäjakso putkistolle on noin 50 vuotta. Lämmitysverkoston uusiminen kannattaa tehdä käyttövesiputkistojen uusimisen yhteydessä mm. energiataloudellisista syistä.

9. Vesi- ja viemärijärjestelmät

Käyttövesijohdot ovat alkuperäiset. Käyttövesijohtojen uusiminen ei ole ajankohtaista seuraavan 5 vuoden aikana. Viemäriverkosto on alkuperäinen eikä vaadi saneerausta seuraavan 5 vuoden aikana.

10. Ilmastointijärjestelmät

Rakennuksissa on koneellinen poistoilmanvaihto yhteiskanajärjestelmällä. Hormien puhdistusta esitetään suoritettavaksi seuraavan 5-vuotiskauden aikana.

11. Sähköjärjestelmät

Huoneistojen muutostöiden yhteydessä on huomioitava nykyiset sähköturvallisuusmääräykset vikavirtasuojauksen ja suojaetäisyyksien osalta. Sähköjärjestelmien tarkempaa uusimis- ja täydennystarpeiden tutkimusta ja suunnittelua esitetään käyttövesiputkistojen uusimisen hankesuunnittelun yhteyteen.

12. Antenni- ja tietoliikennejärjestelmät

Antenniverkko on alkuperäinen. Verkko on päivitetty myöhemmin digikelpoiseksi ja varustettu 2-suuntaisella vahvistimella. Puhelintalojohto on alkuperäinen. Sekä puhelinjohdon kaapelointi että antenniverkko eivät täytä nykyteknologian näkökulmasta asetettuja moderneja vaatimuksia. Uusien kaapelointien asentamisesta ja erilaisten kaapelipalvelujen kustannuksista ja käyttöön otosta esitetään selvitystä käyttövesiputkiston uusimisen hankesuunnittelun yhteydessä.

LIITE 3

KORJAUSTARVESELVITYS AS. OY KIERTOKATU 21-25

Korjaushistoria

Vuonna 1989 uusittiin vesikatto.

Vuonna 1994 uusittiin lämpöjohtoihin sulku- ja säätöventtiilit ja tehtiin lämpöpattereihin uudet termostaattiventtiilit.

Vuonna 1994 tehtiin lämmitysverkoston perussäätö.

Vuonna 1995 uusittiin käyttövesijohtojen sulkuventtiilit.

Vuonna 1999 kunnostettiin saunaosasto.

Vuonna 2000 uudistettiin porraskäytävät.

Vuonna 2001 rakennettiin yhtiön jätekatos.

Vuonna 2010 asennettiin pesuhuoneiden hanoihin takaiskuventtiilit.

Arvioitu korjaustarve 2011–2016

1. Piha-alueet

Piha-alueet ovat tyydyttävässä kunnossa, eivätkä vaadi erityistä kunnostusta.

2. Perustukset ja rakennusrunko

Sokkelien ja tukimuurien pinnoitteet vaativat paikkakorjauksia. Suurempia toimenpiteitä ei ole odotettavissa.

3. Vesikate

Katto on uusittu vuonna 1989, joten katto ei vaadi korjaustoimenpiteitä.

4. Parvekkeet

Parvekkeet ovat alkuperäiset. Parvekkeille esitetään kuntoselvitystä seuraavan 5 vuoden aikana. Parvekkeiden korjaustoimenpiteet saattavat ajoittua seuraavan 5-vuotiskauden ajalle.

5. Julkisivut

Julkisivut eivät tarvitse pikaista korjausta eivätkä kuntotutkimusta seuraavan 5 vuoden aikana.

6. Ikkunat ja ovet

Huoneistojen ikkunat ja ovet eivät vaadi uusimista seuraavan 5-vuotiskauden aikana. Autotallien ovien ja pihan puolen käyntiovien huolto, samoin kuin porrashuoneiden sisäänkäyntien ovien kunnostus on ajankohtaista seuraavan 5-vuotiskauden aikana.

7. Yleiset tilat

Porrashuoneiden yleisilme on siisti ja tilapinnat hyvässä kunnossa. Niiden osalta ei ole odotettavissa korjauksia lähivuosina.

8. Lämmitysjärjestelmä

Lämmitysverkosto on tyydyttävässä kunnossa. Sen osalta ei ole odotettavissa korjauksia lähivuosina.

9. Vesi- ja viemärijärjestelmät

Käyttövesijohdot ovat alkuperäiset. Käyttövesijohtojen uusiminen on ajankohtaista seuraavien kymmenen vuoden aikana. Tähän varaudutaan teettämällä suunnitelma etukäteen ja varautumalla hankesuunnittelussa eri vaihtoehtojen ja toteutuslaajuuksien tarkasteluun, kuten lämmöntuotanto-, ilmanvaihto- ja sähköjärjestelmien uusimisen toteuttamiseen samaan aikaan käyttövesiputkistojen uusimisen yhteydessä. Vie-

märiverkosto on alkuperäinen. Viemäriverkoston saneerausta ehdotetaan toteutettavaksi käyttövesijohtojen uusimisen yhteydessä.

10. Ilmastointijärjestelmät

Rakennuksissa on painovoimainen poistoilmanvaihto. Ilmastointihormien puhdistusta esitetään toteutettavaksi seuraavan 5-vuotiskauden aikana.

11. Sähköjärjestelmät

Sähköjärjestelmien tarkempaa uusimis- ja täydennystarpeiden tutkimusta ja suunnittelua esitetään käyttövesiputkiston uusimisen hankesuunnittelun yhteyteen.

12. Antenni- ja tietoliikennejärjestelmät

Antenniverkko on alkuperäinen. Taloyhtiö on kaapelitelevisioverkossa. Antenniverkko on päivitetty digikelpoiseksi ja se on varustettu 2-suuntaisella vahvistimella. Puhelintalojohto on alkuperäinen. Sekä puhelinjohdon kaapelointi että antenniverkko eivät täytä nykyteknologian näkökulmasta asetettuja moderneja vaatimuksia. Uusien kaapelointien asentamisesta ja erilaisten kaapelipalvelujen kustannuksista ja käyttöön otosta esitetään selvitystä käyttövesiputkiston uusimisen hankesuunnittelun yhteydessä.

LIITE 4

KORJAUSTARVESELVITYS AS. OY UUSIMÄNTY

Arvioitu korjaustarve 2011–2016

1. Piha-alueet

Pientaloyhtiön piha-alueet kuuluvat jokaisen osakkaan omaan kunnossapitoalueeseen. Tästä syystä taloyhtiöllä ei ole suunnitelmia kyseisiin piha-alueisiin.

2. Perustukset ja rakennusrunko

Sokkelien ja tukimuurien pinnoitteet ovat alkuperäiset. Niiden kunto on hyvä eikä pieniä paikkauskorjauksia suurempia toimenpiteitä ole odotettavissa.

3. Vesikate

Muutaman talon vesikate on uusittu. Seuraavan 5 vuoden aikana on muiden talojen vesikatteet tarkastettava ja tarvittaessa uusittava.

4. Julkisivut

Taloissa on betonielementtijulkisivut, jotka eivät vaadi kunnostusta seuraavan 5 vuoden aikana.

5. Ikkunat ja ovet

Ikkunat ja ovet ovat alkuperäiset ja tyydyttävässä kunnossa. Jokainen osakas huolehtii omien ikkunoidensa ja oviensa kunnossapidosta. Taloyhtiöllä ei ole suunnitelmia ovien ja ikkunoiden uusimiseen seuraavan 5 vuoden aikana.

6. Lämmitysjärjestelmä

Lämmitysjärjestelmän uusiminen on tarpeellista seuraavan 5 vuoden aikana kanaalivuotojen vuoksi. Laajemman saneeraussuunnittelun hankesuunnitteluvaiheessa tutkitaan myös eri lämmöntuotantovaihtoehdot.

7. Vesi- ja viemärijärjestelmät

Käyttövesijohdot ovat alkuperäiset. Käyttövesijohtojen uusiminen ei ole ajankohtaista seuraavan 5 vuoden aikana. Myös viemäriverkosto on alkuperäinen. Viemärien uusimista esitetään käyttövesijohtojen uusimisen yhteydessä.

8. Ilmastointijärjestelmät

Ilmastointikanavien puhdistusta esitetään toteutettavaksi seuraavan 5 vuoden aikana.

9. Sähköjärjestelmät

Sähköjärjestelmien uusimis- ja täydennystarpeiden tutkimusta ja suunnittelua esitetään käyttövesiputkiston uusimisen hankesuunnittelun yhteyteen.

10. Antenni- ja tietoliikennejärjestelmät

Taloihin on asennettu omat tv-antennit. Mitään toimenpiteitä ei antennijärjestelmiin ole odotettavissa seuraavan 5 vuoden aikana.

LIITE 5

Yrityspalvelu Lyytinen Oy. Korjaustarveselvitys Kuopion esimerkki.2010.
http://www.ypl.fi/documents/Esimerkki_korjaustarveselvitys_2010-2015.pdf

Yrityspalvelu Lyytinen Oy. Korjaustarveselvitys Kuopion esimerkki.2010.
http://www.ypl.fi/documents/Esimerkki_korjaustarveselvitys_2010-2015.pdf

ASETTELUMALLISSA KÄYTETTÄVÄT TYYLIT

Kansiteksti	nimiölehdessä olevat tekstit
Liite-otsikko	liite-sivujen, esim. tämän sivun oikeassa yläkulmassa oleva otsikko
luettelo	luetteloissa voi käyttää tätä tyyliä
lähdeluettelo	lähdeluettelossa mainittavat kirjallisuus-ym. lähteiden nimet
lähteet-otsikko ilman numerointia	Lähteet-sivun otsikko
Normaali (<i>Normal</i>)	leipäteksti, tavallinen teksti
Otsikko1 (<i>Heading1</i>)	pääotsikot
Otsikko2 (<i>Heading2</i>)	väliotsikot
Otsikko3 (<i>Heading3</i>)	alaotsikot
Sisällysotsikko	sisällysluettelon otsikko
Taulukko- ja kuvatekstit	Taulukoiden nimet tulevat taulukoiden yläpuolelle, kuvien ja kuvioiden nimet tulevat niiden alapuolelle.
Tiivistelmä	tiivistelmässä olevat tekstit

Opinnäytetyön asettelusta voit kysyä neuvoa opinnäytetyön ohjaajalta, oman toimipisteen tietojenkäsittelyn opettajalta tai asettelumallin laatijalta Heidi Varpelaidelta. Menestystä opinnäytetyöhön!

POISTA TÄMÄ SIVU JA YLIMÄÄRÄISET OHJETEKSTIT OMASTA OPINNÄYTETYÖSTÄSI