

Opinnäytetyö (AMK)

Rakennustekniikka

Kiinteistöjohtaminen

2011

Emma Peltola

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTOKSEN VAIKUTUS HUOLTO- JA KUNNOSSAPITO- SUUNNITTELUUN



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Emma Peltola

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAIN MUUTOKSEN VAIKUTUS HUOLTO- JA KUNNOSSAPITOSUUNNITTELUUN

Tämä opinnäytetyö käsitteli 1.7.2010 voimaan tullutta asunto-osakeyhtiölakia ja sen muutoksen vaikutusta huolto- ja kunnossapitosuunnitteluun taloyhtiöissä. Vaikutusten arvioinnin apuna käytettiin esimerkkinä kahta asunto-osakeyhtiötä ja niiden kuntoarviota. Esimerkkiyhtiöiden hallinto oli yhteinen, mutta talousasiat hoidettiin erikseen.

Työssä tarkasteltiin kiinteistön kunnan arviointia yleisesti sekä yhtiöiden teettämää kuntoarviota, jonka tulosten perusteella kartoitettiin kiinteistön sen hetkinen kunto sekä suurimmat ongelmat. Lisäksi selvitettiin kuntoarviosta seuraavien kymmenen vuoden aikana ajankohtaiseksi tulevat korjaustoimenpiteet pääpiirteissään ja tarkasteltiin tarkemmin tilannetta ensimmäisen viiden vuoden ajalta.

Työssä perehdyttiin asunto-osakeyhtiölakiin, lain rakenteeseen ja sen muutoksiin aikaisempaan lakiin verrattuna. Lakimuutoksen vaikutuksia yhtiöiden huolto- ja kunnossapitosuunnitteluun käsiteltiin esimerkkiyhtiöiden ja niiden kuntoarviointien aikana esiin tulleiden ongelmien näkökulmasta.

ASIASANAT:

Kuntoarvio, asunto-osakeyhtiölaki, lakimuutos

Emma Peltola

THE EFFECTS OF RENEWED HOUSING CORPORATION LAW ON CONDOMINIUM MAINTENANCE AND REPAIR PLANNING

This Bachelor's Thesis dealt with the housing corporation law which came into effect on 1 July, 2010, its effects on maintenance and repair planning. Two condominiums and their property condition assessment were used as an example when the consequences of the amendment were assessed. The condominiums were managed together but both had their own budgets.

The assessment of property condition in general is discussed in this Bachelor's Thesis. The results of the property condition assessment were used to survey the current condition and the major problems of the condominiums were used as an example. Renovations which will become topical within the next ten years after the property condition assessment were listed and the first five of them were examined more closely.

The thesis focuses on the housing corporation law, its structure and the amendments made to the previous law. The effects of the amendments on condominium maintenance and repair planning are dealt with from the point of view of the example condominiums and their problems.

KEYWORDS:

The housing corporation law, a property condition assessment, amendment

SISÄLTÖ

LIITTEET

Liite 1. Kuntoarvio

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli perehtyä 1.7.2010 voimaan tulleeseen Asunto-osakeyhtiölakiin ja sen muutosten vaikutuksiin asunto-osakeyhtiön huolto- ja kunnossapitosuunnitteluun. Lakimuutoksen vaikutusten arvioinnin apuna käytettiin kahta asunto-osakeyhtiötä, As.oy Hulkkionkartanoa ja as.oy Hulkkionhovia, joilla oli erilliset taloudet mutta yhteinen hallinto. Toisena tavoitteena oli kiinteistön kuntoarvio esimerkkiyhtiölle ja tulevien vuosien korjaustarpeen arviointi. Kuntoarviota seuraavien kymmenen vuoden aikana ajankohtaisiksi tulevien toimenpiteiden kohdalta korjaustarvetta tarkasteltiin suurpiirteisesti kokonaisuudessaan. Ensimmäisen viiden vuoden osalta tarkastelu oli tarkempi.

Koko prosessi alkoi yhtiöiden kuntoarvion tarpeesta. Lähtökohtana oli saada tieto kiinteistön kunnosta ja pohjatiedot yhtiökokouksessa vuosittain käsiteltävän viisivuotissuunnitelmaan. Samalla kerättiin tietoja yhtiön huoltokirjan laatimista varten.

Kuntoarvion tuloksia ja yhtiöiden ongelmia verrattaessa lain muutoksiin nousi esiin lakimuutoksen tarpeellisuus ja sen arviointi. Monet yhtiön ongelmista peilautuivat suoraan lain valmistelun aikana esiin tulleisiin muutosta ja selvennystä vaativiin kohtiin. Esimerkkiyhtiöiden avulla pyritään tarkastelemaan lakimuutoksen vaikutuksia yhtiöiden huolto- ja kunnossapitosuunnitteluun.

2 AS.OY HULKKIONKARTANO JA AS.OY HULKKIONHOVI

2.1 Yhtiöt

Kaarinassa sijaitsevat as.oy Hulkkionkartano ja as.oy Hulkkionhovi ovat kaksi yhteisen tontin jakavaa, erillistä asunto-osakeyhtiötä. Yhtiöitä hallinnoidaan yhdessä, mutta niiden talous hoidetaan erikseen.

2.2 Kiinteistö

Kiinteistö käsittää kuusi vuosina 1983–1984 rakennettua rivitaloa, kolme autokatosta, varastorakennuksen, jonka yhteydessä on leikkimökinä toimiva tila sekä piha-alueen, jolla on leikkialue. Paikoitusalueen ja kulkuteiden pohjana on tiivistetty sora. Jokaisessa asuinrakennuksessa on neljä asuntoa ja varasto. Varastot sijaitsevat talojen keskellä niin, että niiden kummallekin puolelle jää kaksi asuntoa. Kunkin huoneiston yhteydessä on aidattu asuntopiha. (Liite 1, 3.)

Puolet asuinrakennuksista, talot A – C kuuluvat as.oy Hulkkionkartanoon ja niiden yhteenlaskettu kerrosala on 932 m² sekä tilavuus 2796 m³. Talot D – F ovat as.oy Hulkkionhovia ja niiden kerrosala on 1031 m² ja tilavuus 3093 m³. Muut rakennukset ovat yhtiöiden yhteisessä käytössä. (Liite 1, 3.)

Talojen perustuksina on kantavissa väliseinissä betonianturaperustus ja kevytsoraharkot. Alapohjana on maanvarainen laatta, jossa on anturoille viedyt reunavahvistuspalkit. Harkkomuuraus on maalattu ruskeaksi Yki-sokkelimaalilla. Sokkelin kosteus- tai routaeristyksestä ei ole varmaa tietoa. Paikoin sokkelin ulkopuolella näkyvien EPS-eristelevyjien perusteella voidaan olettaa jonkinlaisen lämpöerityksen olemassaolo. (Liite 1, 5 – 6.)

Rakennusten päätyjen julkisivuverhous on toteutettu luonnonharmaasta kalkkihiekkatiilestä puhtaaksimuuraamalla, muurauksen yläpuolinen osa on pystypaneloitu. Pitkät sivut ovat paneloituja, alhaalta ikkunoiden yläreunaan asti

vaakana ja loput pystynä. Suunnitelmien mukaan pystypanelointi on maalattu vesiohenteisella puujulkisivumaalilla (Pika-Teho) ruskeaksi ja vaaka vaaleaksi. Lisäksi rakennusten nurkissa on valkoisiksi maalatut kalkkihiekkatiilestä muuratut rapatut koristeulokkeet. (Liite 1, 6.)

Ikkunat ovat alkuperäiset sisäänaukeavat kolminkertaiset lämpöikkunat, joiden puuosat ovat tummiksi petsattuja (Valtti Color). As.oy Hulkkionhovin ulko-ovet ovat alkuperäisiä ja terassinovet on uusittu vuonna 2008. As.oy Hulkkionkartanon ulko-ovet on uusittu vuonna 1990, mutta terassin ovet ovat alkuperäisiä, poikkeuksena asunnon A 3 ovi, jonka edellinen asukas on uusinnut 2000-luvun alkupuolella. Kaikki ovet, uusittuja terassinovia lukuun ottamatta, ovat tummiksi petsattuja ikkunoiden tapaan. (Liite 1, 7.)

Rakennusten vesikattona on musta betonitiilikate. Vesikatteen alla on vapaasti asennettu aluskate. Vuosien varrella muutamia haljenneita tiiliä on korjattu ja aluskatteen läpivientejä korjattu, mutta tiedettävästi muuta ei katteelle ole tehty. (Liite 1, 8.)

3 KUNTOARVIO

3.1 Yleistä

Kuntoarviointi on rakennetun kiinteistön kunnan ja korjaustarpeiden selvittämistä aistinvaraisesti ja ainetta rikkomattomin menetelmin. Tarvittaessa käytetään erilaisia mittareita ja rakennuksen perustietoja apuna. Kuntoarvioiden päivittäminen olisi suositeltavaa vähintään viiden vuoden välein ja hyvin tehty kuntoarvio helpottaa päivittämistä. (Myyryläinen 2008, 94–95; KH 90–00294, 2.)

Kuntotutkimus on rakennuksen, rakennelman tai kiinteistöön kuuluvien laitejärjestelmien yksityiskohtaista tutkimista ja näin kuntoarviota tarkempaa toimintaa. Kuntotutkimuksessa voidaan tarvittaessa käyttää myös ainetta rikkoivia menetelmiä. Vaikka kuntoarviossa käytetään ainetta rikkomattomia

menetelmiä, pyritään siinäkin selvittämään myös näkymättömät korjaustarpeet. (Myyryläinen 2008, 95; KH 90–00294, 2.)

Kiinteistötarkastus on osa kuntoarviota ja sen tarkoituksena on havainnoida kiinteistön kunto. Rakennuksissa useissa paikoissa toistuvat tarkastuskohteet, kuten ikkunat, suositellaan tarkastamaan pistokokein. Suositeltu laajuus on 10 – 20 prosenttia kokonaismäärästä. (Myyryläinen 2008, 97 – 98.)

Kuntoarvion yhteydessä tulee ottaa alueen korjaustarpeiden kirjaamisen lisäksi huomioon myös erityisiä näkökohtia, kuten esimerkiksi turvallisuus ja asiakkaan tarpeet. Tarkoituksena on saada kuva kiinteistöstä ja tuoda esiin asioiden tärkeysjärjestys. Turvallisuuteen ja terveellisyteen vaikuttavat seikat ovat ensisijaisia, joiden jälkeen seuraavaksi tärkeimmiksi nousevat korjauskustannuksiltaan merkittävimpien rakennusosien vauriot sekä pahentuessaan merkittäviä vahinko- ja turvallisuusriskejä aiheuttavat vauriot. (Myyryläinen 2008, 98 – 100; KH 90–00294, 2.)

Kuntoarviossa korjaustarpeesta kertovat kuntoluokat 1 – 4:

- 1 hyväkuntoinen, uutta vastaava (ei korjaustarvetta)
- 2 tyydyttävässä kunnossa, ei välitöntä korjaustarvetta kymmenen vuoden PTS-aikana
- 3 välttävissä kunnossa, uusimis- tai korjaustarve lähivuosina, asetetaan PTS-ohjelman loppupuolelle
- 4 huonokuntoinen, teknisesti vanhentunut, korjataan heti tai PTS-ohjelman alkupuolella (Myyryläinen 2008, 99 – 100).

Kuntoluokat kertovat korjausten kiireellisyydestä, mutta korjausajat suunnitellaan erikseen varsinaista PTS-ohjelmaa laatiessa. Lopullinen PTS-ohjelma kuuluu kiinteistön omistajalle. Kuntoarvioraporttiin sisältyy PTS-ehdotus, jossa esitetään korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteiden kustannusennusteet laadintahetken kustannustasossa ja

toteutusaikatauluehdotus, mutta kyseessä on kuitenkin vasta ehdotus. (Myyryläinen 2008, 100; KH 90–00294, 2.)

Kuntoarvion tavoitteena on kunnossapitosuunnittelun lähtötietojen hankinta. Kuntoarviolla annetaan kokonaiskuva kiinteistöstä sekä arvio merkittävimmistä korjaustarpeista ja tarvittavista lisätutkimuksista. Kokonaisuutena hyvään kiinteistönpitoon liittyvät myös kuntotutkimusmenettelyt ja rakennusten käyttö- ja huolto-ohjeet eli huoltokirjat. Huoltokirjan laadinnassa ja ylläpidossa voidaan hyödyntää kuntoarviossa kerättyjä tietoja. Kuntoarvio toimii pohjana varsinaiselle korjausohjelmalle, eikä näin ollen anna vielä vastausta siihen, mitä lopulta korjataan ja milloin. (Myyryläinen 2008, 101; KH 90–00294, 2.)

3.2 Suoritus

Kuntoarvio suoritettiin rakennusteknisiltä osin ja KH 90-00294 Asuinkiinteistön kuntoarvion suoritusohjetta soveltaen. Kuntoarvio teetettiin kiinteistön kunnan selvittämiseksi ja sitä seuraavien kymmenen vuoden korjaustarpeiden kartoittamiseksi pääpiirteissään. Lisäksi tarkemmin tarkasteltiin viittä ensimmäistä vuotta tulevien viiden vuoden kunnossapitotarveodotuksen laadintaan tarvittavien pohjatietojen keräämiseksi. Asukaskyselyn yhteydessä pyydettiin osakkaita myös ilmoittamaan tiedossaan olevat huoneistokohtaiset remontit ja perusparannukset yhtiölle tekoajankohtineen.

Lähtötietoina kuntoarviolle yhtiöiden edustaja toimitti asiakirjoja, piirustuksia ja vuonna 1995 laaditun kuntoarvioraportin. Annettujen tietojen lisäksi suoritettiin asukaskysely. Kyselyn tulosten perusteella kartoitettiin osa-alueita, joihin tulisi erityisesti kiinnittää huomiota kiinteistötarkastuksen yhteydessä. Jokaisesta 24 asunnosta saatiin vastaus kyselyyn. Yhteenvedo kyselyn tuloksista liitettiin kuntoarvioraporttiin liitteeksi (Liite 1, 25).

Kiinteistötarkastus sovittiin tilaajan kanssa tavanomaista laajemmaksi niin, että jokainen huoneisto tarkastettiin erikseen eikä pistokokeina. Kaikissa kylpyhuoneissa tehtiin myös mittauksia pintakosteusmittarilla. Huoneistojen lisäksi tarkastettiin piha-alueet, rakennukset ja yleiset tilat. LVIS-järjestelmiin

otettiin pintapuolisesti kantaa silmämääräisen tarkastelun sekä kyselyn ja haastattelujen perusteella.

3.3 Tulosten yhteenveto ja kiireelliset toimenpiteet

Aluerakenteet

Piha-alueen kallistuksissa oli puutteita eikä vesi poistunut alueelta tarkoituksenmukaisesti. Sade- ja sulamisvedet lammikoituivat mm. autokatoksiin ja pihateille. Asuntokohtaisia pihvoja rajaavat aidat olivat kohtalaisessa kunnossa, mutta huoltomaalauksen tarpeessa. Lisäksi parilla pihalla oli sijoitettu kukkapenkkejä aivan seinän viereen. Liian lähellä rakennusta olevat istutukset olivat haitaksi rakenteille ja ne vaadittiin poistettaviksi. Leikkialue oli huonokuntoinen ja liukumäen käyttö esitettiin estettäväksi. Autokatosten kunto oli välttävä. Puiset sivuseinämät roikkuivat ja laudoitus rakoili. Autokatos kaipasi huoltomaalausta, kuten myös alueella oleva varasto. (Liite 1, 1, 5.)

Rakennustekniikka

Rakennukset oli perustettu liian matalalle. Sokkelissa oli halkeamia ja sen maalaus oli puutteellinen. Salaojituksen kunto oli epäselvä. Asukkaan kertoman perusteella osa salaojista on korjattu asukkaiden toimesta. (Liite 1, 1, 5.)

Julkisivulaudoitus oli paikoin lähes maassa kiinni ja vaurioitunut alareunasta, etenkin seinässä kiinni olevien istutusten kohdalla. Julkisivulaudoituksessa oli paikoin aukkoja sekä mm. käyritystä ja halkeilua. Lisäksi huoltomaalaus on laiminlyöty, se oli suoritettu viimeksi vuonna 1990. Rakennusten päätyjen tiilimuurauksissa oli pystysuuntaisia kutistumishalkeamia, jotka on esitetty korjattavaksi jo vuonna 1995, mutta toimenpiteitä ei ollut suoritettu. Halkeamat nopeuttavat rapautumista, sillä vesi pääsee niistä imeytymään rakenteeseen. Saumalaasti oli rapautunut paikoin. Osassa koristeulokkeita oli lohkeamia ja maalipinta rapisi paikoin. Koristeulokkeiden ja seinän välisissä liitoksissa oli puutteita. Ulokkeen ja julkisivulaudoituksen väliin jäi rakoja. (Liite 1, 1, 6.)

Talotikkaat olivat ruostuneita ja kiinnitys epävakaa. Sadevesikourujen kallistus oli riittämätön pitkillä matkoilla, jonka seurauksena oli ylivuotoja. Paikoin kourut olivat ruostuneet ja vuosivat. Syöksytorvet olivat liian lyhyet ja juoksuttivat veden seinille. (Liite 1, 1, 6 – 7.)

Osa ikkunoista oli huonokuntoisia vaihtelevasti suoritettujen huoltojen ja säärasituksen mukaan. Vesipeltien maalipinnoissa oli kulumaa ja maalin irtoilua. Ulko-ovien pintaviilu halkeili ja ovet olivat epäsiistin näköisiä. Lisäksi osa lukoista oli kuluneita ja hankalia käytössä. Hulkkionkartanon alkuperäiset terassin ovet olivat suurimmaksi osaksi huonokuntoisia ja kieroja. Hulkkionhovin terassin ovet on uusittu 2000-luvun lopulla ja ne olivat hyvässä kunnossa. (Liite 1, 1, 7.)

Yläpohja oli kohtalaisessa kunnossa ja tuulettui hyvin. Puutteita oli eristeissä ja eläimet, kuten hiiret ja oravat, olivat ongelma. Aluskatteessa oli muutamia pieniä reikiä. Betonitiilinen vesikate oli oletettavasti rapautunut, sillä tiilet olivat halkeilleet kulmista ja osa oli kokonaan haljennut. Saumoissa oli myös rakoja ja osa kattotiilistä oli liukunut pois paikoiltaan. Vesikatteen uskottiin antavan vielä tarvittavan mekaanisen suojan, kunhan haljenneet tiilet uusitaan. Aluskatteen reiät esitettiin paikattaviksi ensitilassa. (Liite 1, 1, 7 – 8.)

Yleiset tilat

Varastot olivat suhteellisen hyvässä kunnossa. Seinien kipsilevyistä osa oli hieman irti ja niissä oli pieniä kolhuja. B- ja C-talojen varastojen seinässä oli muutama suurempi reikä. A- ja D-taloissa sijaitsevien mittarikeskusten lattian muovimatto oli irti, huonokuntoinen ja epäsiistin näköinen. Varastorakennus oli pääsääntöisesti kunnossa, poikkeuksena rikottu ikkuna ja terassin kaiteen alaosan vauriot. (Liite 1, 1, 8.)

Huoneistot

Asukaskyselyn perusteella asunnot olivat vetoisia. Kylpyhuoneissa tehtyjen suuntaa-antavien kosteusmittausten tuloksena arvot olivat korkeita asunnoissa A 2, C 9, C 11, D 14, D 16, E17 ja F 23. Asukkaita oli kehoitettu välttämään

suihkun käyttöä vähintään vuorokauteen, joten korkeat arvot suurimmassa osassa asuntoja johtuneet tilan lyhyestä kuivumisajasta. Asunnon E 17 kylpyhuoneen ilma oli lisäksi kostea ja tunkkainen. Asunnon D 14 kylpyhuoneen lattian kallistukset olivat väärin ja vesi valui suoraan saunan nurkkaan lattiakaivon sijasta. Asunnon D 16 lattiakaivon rengas oli irti. Kylpyhuoneen kosteuden lisäksi asunnon E 17 olohuoneen ja toisen makuuhuoneen seinässä näkyi kosteutta. Lisäksi kosteus oli tiivistynyt pimennysverhon alle ikkunaan jo pidemmän aikaan, joten oletettavasti ilmanvaihto oli säädetty väärin ja puutteellinen. Asunnon seinien kosteustläiskien aiheuttajat esitettiin ensisijassa varmistettaviksi, vaurioiden laajuus selvitettäväksi ja korjattavaksi. (Liite 1, 2, 8 – 9.)

LVIS-järjestelmät

Ilmanvaihdossa oli mahdollisia puutteita, sillä asuntojen E 17 ja E 18 ikkunat huurtuivat. Ilmanvaihto esitettiin tutkittavaksi. Lämminvesivaraajien kanssa ilmenneiden ongelmien johdosta niiden uusiminen oli aloitettu, esim. kylpyhuoneremonttien yhteydessä, mutta uusimatta on vielä alle puolet teknisen käyttöikänsä päähän tulleista varaajista. Asuntojen A 1, C 9 ja D 15 WC:n hanat tiputtivat. Asunnon A 2 keittiön hana oli irti. Osakkaiden vastuulla olevia sähköpattereita oli uusittu, mutta alkuperäisiäkin löytyi. Asukaskyselyn mukaan antennipistorasioita oli liian vähän. Tiputtavien hanojen korjaus ja irtonaisen hanan kiinnittäminen esitettiin suoritettavaksi. (Liite 1, 2, 9.)

3.4 Suositeltavat lisätutkimukset ja jatkotoimenpiteet

Piha-alueet

Piha-alueen jatkotoimenpiteiksi ilmoitettiin kallistusten kartoitus, korjausten suunnittelu ja toteutus. Rakennusten matala perustus lisää kallistusten korjauksen tärkeyttä ja lisää suunnittelutarvetta. Alueen aidoille, autokatoksille ja leikkimökille ehdotettiin huoltomaalausta ja puutteiden korjausta asuinrakennusten julkisivujen huoltomaalauksen yhteydessä. Lisäksi leikkialueen rikkinäisille ja puutteellisille varusteille ehdotettiin joko korjausta tai

uusimista ja ajanmukaistamista tai poistamista kokonaan. Ensisijaisena mainittiin keinujen alle lisättäväksi turvahiekka ja liukumäen poisto tai uusiminen. (Liite 1, 10.)

Rakennukset

Salaojien toiminta esitettiin tarkastettavaksi ja sen perusteella lopullisesti suoritettavaksi mahdolliset korjaukset. Perustusten saamista näkyville mahdollisimman paljon korostettiin ja seinän vierelle ehdotettiin sepelikaistan hoitamista. Näille sopivaksi ajankohdaksi ehdotettiin pihan kallistusten korjausta. Lisäksi nostettiin esiin sokkelin maalaaminen kauttaaltaan. (Liite 1, 10.)

Julkisivujen panelointien huoltomaalauksesta oli kulunut jo 20 vuotta suositeltavan 5-10 sijaan. Huoltomaalaus suositeltiin suoritettavaksi mahdollisimman pian. Samalla ehdotettiin korjattaviksi laudoituksen puutteet kaikilta muilta osin, mutta vaurioituneiden otsalautojen uusimisen ajankohta jätettiin katon toimenpiteiden mukaiseksi. Päätyseinien tiiliverhouksen halkeamat esitettiin korjattaviksi ja talotikkaat uusittaviksi. Koristeulokkeiden vauriot olivat kosmeettisia, mutta myös niiden rappauksen korjaamista ja maalaamista suositeltiin. (Liite 1, 10 – 11.)

Ikkunoiden uusimista suositeltiin lähiaikoina. Uusimistarve koski myös huonokuntoisia ulko-ovia ja alkuperäisiä terassinovia. Ulko-ovien vaihdon myötä myös lukituksen ajanmukaistaminen nousi esille. Ovien ja ikkunoiden huoltomaalauksen jättämistä osakkaiden vastuulle ei pidetty kannattavana. (Liite 1, 11.)

Yläpohjan eristeiden puutteiden kartoitukseksi ehdotettiin lisätutkimuksia ja eristeen lisäämistä puutteellisiin kohtiin suositeltiin. Lisäksi ehdotettiin rakennusten tutkimista, esim. lämpökamerakuvaus, eristeiden kunnan ja määrän sekä lämpövuotojen selvittämiseksi. (Liite 1, 11.)

Aluskatteen reikien paikkaaminen vaadittiin suoritettavaksi ensitilassa ja pahasti haljenneiden kattotiilien uusimista mahdollisimman pian suositeltiin. Kattotiilien

halkeilusta johtuen katolle ehdotettiin kuntotutkimusta tarkemman kunnon ja korjaustarpeen selvittämiseksi. (Liite 1, 11.)

Yleiset tilat

Varastoille ehdotetut toimenpiteet koskivat lähinnä pieniä kolhujen korjauksia ja pintojen maalaamista. Varastorakennukselle tarpeellinen huoltomaalaus ja korjaukset ehdotettiin ajoitettavaksi muiden huoltomaalausten yhteyteen. (Liite 1, 11.)

Huoneistot

Kosteusmittausten tulosten perusteella korkeita lukemia antaneisiin tai muita puutteita omaaviin kylpyhuoneisiin ehdotettiin lisätutkimuksia. Lisäksi asunnon E 17 seinien vaurioiden syy vaadittiin selvitettäväksi avaamalla rakenne ja korjattavaksi viipymättä. (Liite 1, 11 – 12.)

LVIS-järjestelmät

Asunnon E 17 ongelmienkin perusteella oletettiin ilmanvaihdossa olevan puutteita, joten ilmanvaihtokanaville ehdotettiin tutkimuksia ja puhdistusta. Tulevaisuutta silmällä pitäen ehdotettiin ilmanvaihdon oikean säädön ja käytön tärkeyden painottamista asukkaille. Lämminvesivaraajien uusiminen oli jo aloitettu ja sitä kehoitettiin jatkamaan. (Liite 1, 12.)

3.5 Kiinteistön korjaustarpeen ajoitus

Kuntoarviota seuraavien viiden vuoden ajalle ajoitettiin kiinteistön suurimmat ja kustannuksiltaan korkeimmat korjaustoimenpiteet. Viiden vuoden ajanjakson alkuun ehdotettiin lisätutkimuksia kylpyhuoneille, ilmanvaihdolle sekä eristeiden kunnolle ja mahdollisille lämpövuodoille. Varastotiloille ja aidoille ehdotettiin maalausta ja leikkialueen keinujen alle turvahiekan lisäämistä. As Oy Hultskionkartanon alkuperäisten terassin ovien vaihto ajoitettiin myös ensimmäiselle vuodelle. Myöhemmin jakson alkupuolelle ehdotettiin piha-alueen kallistusten mittauksia ja korjausten suunnittelua ja toteutusta sekä

salaojien kunnon tutkimista ja korjausta. Lisäksi alkupuolelle ajoitettiin rakennusten huoltomaalaukset ja julkisivujen puutteiden korjaukset. Aikajakson keskivaiheille ehdotettiin ikkunoiden ja ulko-ovien uusimista ja loppupuolelle katon kuntotutkimusta ja leikkialueen varustelun uusimista.

Kuntoarviota seuraavien kymmenen vuoden tarkastelujaksolla viimeisten viiden vuoden ajalle ajoitettiin vesikaton uusiminen ja samanaikaisesti ehdotettiin uusittavaksi katon vedenpoisto ja vaurioituneet otsalaudat. Tälle jaksolle ajoitettiin myös huoltomaalaukset sekä salaojien ja ilmanvaihdon tarkastukset.

4 ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI

4.1 Yleistä

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599 ja valtioneuvoston asetus osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta 12.5.2010/365 astuivat voimaan 1.7.2010. Laki korvasi Asunto-osakeyhtiölain 17.5.1991/809 ja asunto-osakeyhtiöasetuksen 17.5.1991/811.

Asunto-osakeyhtiöiden omistamat kiinteistöt muodostavat suuren osan kansallisvarallisuudesta ja niissä asuu lähes puolet kansasta. 1960–1980-luvuilla valmisteltiin vanha, nyt jo kumottu, asunto-osakeyhtiölaki sekä samoihin aikoihin rakennettiin yli 60 % nykyisestä asuntokannasta. Asunto-osakeyhtiöiden ja osakkeenomistajien tekemien korjausten, uudistusten ja lisärakentamisen tarve on kasvanut rakennuskannan ja asukkaiden ikääntyessä sekä asukaskunnan, rakennustekniikan, asumispalveluiden ja asuinkiinteistöjä koskevien viranomaisvaatimusten muuttuessa. Hyvä rakennustapa on kehittynyt, sekä uutta tietoa rakentamisen ympäristövaikutuksista ja elinkaariajattelusta on karttunut. Näistä syistä myös muiden järjestelyiden ja asunto-osakeyhtiöiden vastuusuhteiden selventämisen tarve on kasvanut vuosien saatossa. Kumotun lain voimassaoloaikana ilmeni yksittäisiä muutosta tai selvennystä vaativia säännöksiä, mutta muilta osin vanhakin asunto-

osakeyhtiölaki oli pääosin osoittautunut toimivaksi eikä periaatteita tarvinnut muuttaa voimassa olevaan lakiin. (Oikeusministeriö 2010, 6; HE 24/2009, 1.4.1.)

4.2 Lakimuutoksen tavoite ja lain rakenne

Lakimuutoksen tavoite on ollut edistää asunto-osakeyhtiömuotoista asumista ja sen järjestämistä tavalla, joka on mahdollisimman tehokasta, turvallista ja riittävän ennakoitavaa osakkeenomistajien kannalta. Lain on tarkoitus olla edeltäjäänsä selkeämpi ja taloyhtiöitä paremmin palveleva; laki, joka on helposti ymmärrettävissä niin maallikkojohdon kuin osakkeenomistajienkin kannalta. Lakiin on sisällytetty asunto-osakeyhtiötä koskevat säännökset ja ne on ryhmitelty edeltäjäänsä johdonmukaisemmin. Se on myös pyritty kirjoittamaan mahdollisimman selkeäksi, pykälä- ja väliotsikoita käyttäen, jotta se olisi käyttäjän helposti ymmärrettävissä. Lailla halutaan kannustaa kunnossapitoon ja helpottaa päätöksentekoa taloyhtiöiden tarpeellisten rakennustöiden käynnistämisen edistämiseksi. (Oikeusministeriö, 6; HE 24/2009, 2.1.)

Lakia verrattaessa vanhaan lakiin, on voimassaolevaan selvennetty yhteisen päätöksenteon ja osakkaan itsemääräämisoikeuden rajoja, mm. kunnossapito- ja muutostöiden, yhdenvertaisuusperiaatteen ja vahingonkorvausvastuiden osalta, sekä parannettu osakkaiden tiedonsaantia ja vaikutusmahdollisuuksia yhtiökokousta koskevien muutosten avulla. Taloyhtiöiden toimintamahdollisuuksia on kehitetty helpottamalla yhdenvertaisuusperiaatteen huomioon ottamista yhtiön päätöksenteossa. Esimerkiksi osakkaan kunnossapitotyön aiheuttama säästö voidaan ottaa huomioon yhtiön rakennustöiden kustannusten jaossa. Erilaisia rajoituksia ja muotomääräyksiä on kevennetty tai poistettu kokonaan sekä yhtiön päätösvaltuuksia on laajennettu jonkin verran. Voimassa olevan lain on myös tarkoitus vähentää taloyhtiöissä toimimiseen liittyvää epävarmuutta. (Oikeusministeriö, 6-9.)

Laki on jaettu kahdeksaan osaan säännöskokonaisuuksiksi ja luvut, sekä niiden sisällä pykälät, on pyritty sijoittamaan mahdollisimman hyvin käyttäjiä palvelevasti. Lain osat ovat:

I osa: Yleiset periaatteet, osakkeet ja yhtiövastike

II osa: Kunnossapito ja muutostyöt

III osa: Hallinto, tilinpäätös ja varojen jakaminen

IV osa: Perustaminen ja rahoitus

V osa: Osakepääoman alentaminen ja omat osakkeet

VI osa: Yhtiörakenteen muuttaminen ja purkaminen

VII osa: Seuraamukset ja oikeussuoja

VIII osa: Erinäiset säännökset

Lain alussa säädetään kolmessa ensimmäisessä osassa yleensä kaikissa asunto-osakeyhtiöissä sovellettaviksi tulevista asioista ja tilanteista, joiden jälkeen tulevat viidessä seuraavassa osassa säädökset ainutkertaisista tai yhtiöissä harvoin ilmenevistä tilanteista.

(HE 24/2009 2.2.1–2.2.2; AsOYL 1599/2009.)

4.3 Lain keskeiset asiat ja muutokset

Yhtiöjärjestys, osakkeet ja yhtiövastike

Asunto-osakeyhtiölaki määrää, että jokaisella asunto-osakeyhtiöllä tulee olla yhtiöjärjestys, jossa on mainittava seuraavat asiat:

1. yhtiön toiminimi;
2. yhtiön Suomessa sijaitseva kotipaikkakunta;
3. yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste;
4. jokaisen huoneiston sijainti kiinteistöllä tai rakennuksessa tarvittavine numero- tai kirjain-, pinta-ala-, käyttötarkoitus- ja huonemäärätietoineen;
5. järjestysnumerolla yksilöitynä mitä osakehuoneistoa mikäkin osake tai osakeryhmä tuottaa oikeuden hallita;

6. yhtiön välittömässä hallinnassa olevat tilat;
7. yhtiövastikkeen määräämisen perusteet sekä vastikkeen suuruuden ja maksutavan määrääjä.

Asunto-osakeyhtiölaki ei enää velvoita määräämään yhtiöjärjestyksessä osakepääomasta ja osakkeen nimellisarvosta tai osakkeiden määrästä, mutta ne on edelleen rekisteröitävä kaupparekisterilain 9 §:n mukaan. Vanhassa laissa oli lisäksi kohdat koskien varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltäviä asioista, kokouskutsua sekä hallituksen jäsenten, heidän varajäseniensä, mahdollisten tilintarkastajien ja varatilintarkastajien lukumäärää tai enimmäis- ja vähimmäismäärää sekä toimikautta. Voimassa olevassa laissa on näistä olettamasäännökset; erillistä määräystä yhtiöjärjestyksessä ei enää tarvita. Yhtiön tilikaudesta voi lain mukaan määrätä yhtiöjärjestyksessä, kuten ennenkin, tai vaihtoehtoisesti perustamissopimuksessa. (AsOYL 1599/2009 1:13 §; AsOYL 809/1991 1:8 §; Oikeusministeriö, 28.)

Osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate on voimassaolevaan lakiin kirjoitettu vanhan lain aikaisen yleisesti omaksutun tulkinnan mukaisesti; pääperiaatteet ovat säilyneet samana. Osakkeet tuottavat omistajilleen yhtäläiset oikeudet, ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä, ja päätökset tai toimenpiteet eivät saa tuottaa kenellekään epäoikeutettua etua yhtiön tai osakkeenomistajan kustannuksella. Osakkeita koskevat säännökset vastaavat pääpiirteissään vanhan lain säännöksiä, mutta niitä ja niiden järjestystä on pyritty selkeyttämään ja erinäisiä aineellisia muutoksiakin on. Yhtiön on pidettävä osakeluetteloa, jossa on oltava muiden vaadittavien tietojen lisäksi myös merkintä osakkeen omistamasta osakkaasta. Lain mukaan myös osakkeen aiemmista omistajista tulee pitää luetteloa 10 vuotta uuden omistajan nimen merkitsemisestä lähtien. Vanhassa laissa tätä vaatimusta ei ollut. Tärkeimpänä muutoksena voidaan osakkeiden osalta kuitenkin pitää lunastuslausekkeen käytäntöjen selvennystä ja yhdenmukaistamista. Laissa on tarkat olettamasäännökset lunastusoikeuden sisällöstä ja pakottavia säännöksiä lunastusmenettelystä, joiden tarkoituksena vähentää vanhan lunastuslausekkeen aiheuttamia epäselvyyksiä. Lunastusmenettelyn määrääjat

vastaavat voimassaolevassa laissa tämän päivän lunastustilanteeseen vaikuttavia olosuhteita. Riidattomassa lunastustilanteessa asian selvittämiseen kuuluva enimmäisaika oli vanhan lain mukaan kaksinkertainen nykyiseen verrattuna. (AsOYL 1599/2009, 1:10 §, 2:4–13 §; Oikeusministeriö, 12–13, 34.)

Yhtiön menojen kattamiseksi osakkeenomistajat ovat velvollisia maksamaan vastiketta ja maksuvelvollisuus alkaa uudella omistajalla omistusoikeuden siirryessä. Osakkeen uusi omistaja on lisäksi vastuussa myös vanhan omistajan laiminlyömistä vastike- tai muista yhtiöjärjestyksessä mainituista perittävistä maksuista omistusoikeuden siirtymiskuukaudelta sekä sitä edeltäviltä viideltä kuukaudelta. Nämä rästimaksut tulee kuitenkin olla mainittuna isännöitsijäntodistuksessa ja eräänä maksettavaksi ennen todistuksen päiväystä, jotta ne siirtyvät uudelle omistajalle. Vanhassa laissa uuden omistajan vastuu koski vain kolmea edeltävää kuukautta. Vastikkeella rahoitettavia menoja ovat kiinteistön hankinnasta ja rakentamisesta, sen käytöstä ja kunnossapidosta, uudistuksesta, yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta tai muista yhtiölle kuuluvista menoista aiheutuvat kustannukset. Vanhan lain voimassaoloaikana on käytännössä vastikerahoilla huolehdittu kiinteistön tai rakennuksen käyttötarkoitukseen liittyvien palveluiden, kuten esimerkiksi lämmitys, käyttövesi tai jätehuolto yhteishankinnasta, mutta asiasta ei kuitenkaan laissa säädetty. Nykyisessä laissa on nimenomainen säädös yhtiön toimintaan, kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen hankkimisesta yhtiövastikkeella. Laissa on määritelty myös erilaiset yhtiövastikkeet, jotka määrätään yhtiöjärjestyksessä. Näitä ovat tiettyjä menoja koskevat eri maksuperusteet tai vain tiettyjen osakkeiden omistajia koskevat maksuvelvollisuudet sekä pääomavastike, jotka ovat olleet käytännössä jo käytössä, mutta eivät mainittuna vanhassa laissa. Pääomavastikkeella katetaan pitkävaikutteiset menot, kuten rakennuksen peruskorjaus. Yhtiöjärjestyksessä on määrättävä yhtiövastikkeen maksuperusteesta, joka voi olla huoneiston pinta-ala, osakkeiden lukumäärä tai hyödykkeiden todellinen tai luotettavasti arvioitavissa oleva kulutus. Jos vastikkeen maksuperusteena on henkilömäärä,

tulee osakkeenomistajan ilmoittaa huoneistossa asuvien tai sitä käyttävien henkilöiden lukumäärä. (AsOYL 1599/2009, 3:1-4, 6-7 §, 6:31 §; AsOYL 809/1991, 1:5-6 §, 2:11 §; Oikeusministeriö, 12–13.)

Vastikkeen maksuperusteesta voidaan poiketa yhtiökokouksen päätöksellä osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukaisen käytön estyessä. Tällöin tulee osakkeenomistajalta perittävästä yhtiövastikkeesta vähentää tilanteesta johtuva yhtiön käyttö- ja kunnossapitokulujen säästö. Samankaltainen hyvitys voidaan suorittaa osakkeenomistajalle muutostyön yhteydessä, jos uudistusta ei tarvitse tehdä tietyn osakkeenomistajan huoneistossa sen alkuperäisen varustelun, tai jo tehdyn oman työn vuoksi ja yhtiölle syntyy tästä säästöä. Tähän tarvitaan yhtiökokouksen enemmistöpäätös eli yli puolet annetuista äänistä. Sama koskee kunnossapitoa varten perittävää yhtiövastiketta. Hyvityksen enimmäismäärää laskettaessa otetaan huomioon yhtiölle tuleva säästö sekä osakkaan yhtiövastikeperusteinen maksuvelvollisuus ja valitaan käytettäväksi näistä pienempi. Tavallisella enemmistöpäätöksellä yhtiökokous voi päättää myös, että muilta ei peritä vastiketta vain tiettyihin osakehuoneistoihin kohdistuvaa ja vain niitä hyödyttävää uudistusta varten. Esimerkkinä tällaisesta tilanteesta voidaan mainita parvekkeiden rakentaminen asuinhuoneistoihin yhtiössä, jossa on myös liikehuoneistoja. Yhtiökokouksen määräenemmistöpäätöksellä, jolloin päätöstä kannattavat vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustuista osakkeista, voidaan päättää kulujen tasajaosta osakkeenomistajien kesken, kun toimenpide koskee osakehuoneistoja ja kunnossapidosta tai uudistuksesta kullekin osakehuoneistolle tuleva etu huoneistokohtaisine kustannuksineen ovat yhtä suuria. Asunto-osakeyhtiölaissa on erikseen mainittu hissien jälkiasennusta koskeva päätöksenteko, jota on helpotettu vanhan lain aikaisesta. Hissin jälkiasennuksesta aiheutuvat kustannukset jaetaan, yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä, käyttäen jakoperusteena osakehuoneiston kerroksella kerrottua yhtiövastikeperustetta. Osakehuoneiston kerroksen määräytymisperusteet on lueteltu laissa ja myös poikkeustapaukset, kuten tilanteet, joissa hissi hyödyttää vaan osaa osakehuoneistoista, on otettu

huomioon. Tarkoituksena on välttää riitaisuudet ja helpottaa päätöksentekoa. Yhtiövastikeperusteisesta kulujen jaosta voidaan poiketa vain perustamalla jako huoneiston sijaintikerrokseen. Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen vaaditaan yhtiökokouksen määräenemmistöpäätös, mutta jos kyseessä on yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen muuttaminen siten, että muun perusteen tilalle otetaan luotettavasti mitattavissa oleva veden kulutus, voidaan muutos tehdä enemmistöpäätöksellä. (AsOYL 1599/2009, 3:5 §, 6:32, 34 §; Oikeusministeriö, 12–13, 110.)

Kunnossapito ja muutostyöt

Asunto-osakeyhtiölaissa on määritely yhtiön ja osakkeenomistajan väliset yhtiön rakennusten ja muiden tilojen kunnossapitovastuun rajat. Poikkeuksista voidaan määrätä yhtiöjärjestyksessä. Olipa kunnossapitotyön suorittaja kumpi tahansa, tulee suorittajan aina huolehtia hyvän rakennustavat noudattamisesta. Lain pääperiaatteet ovat säilyneet samoina kuin vanhassa, mutta yksittäisiä menettelysäännöksiä on selvennetty. Lisäksi voimassaolevaan lakiin vastuut on jaettu omiksi pykälikseen, kun vanhassa ne olivat samassa, sekä yhtiön uudistusta käsitellään erikseen. (AsOYL 1599/2009, 4:1 §; Oikeusministeriö, 9.)

Osakkaan on pidettävä kunnossa osakehuoneiston sisäosat ja hoidettava sitä huolellisesti sekä oltava vaurioittamatta yhtiön vastuulla olevia osia kunnossapitotyönsä, tai muun toimintansa, seurauksena. Yhtiö puolestaan vastaa kiinteistön kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkaalle. Yhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvat osakehuoneiston rakenteet ja eristeet sekä perusjärjestelmät, joita ovat lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtojärjestelmät. WC-laite ja hanat ovat yhtiön vastuulla, mutta vastuu osakehuoneiston altaista kuuluu osakkaalle. Perusjärjestelmiä koskeva yhtiön vastuu on voimassaolevassa laissa edeltänyttä laajempi ja koskee koko järjestelmää. Vanhan lain mukaan vastuu ulottui koskemaan vain johtoja, kanavia ja hanoja, mutta ei niihin kytkettyjä, kuitenkin järjestelmän kannalta merkittäviä, laitteita. Johtojen ja laitteiden erottaminen toisistaan ei aina ole yksiselitteistä tai tarkoituksenmukaista, mikä on johtanut vastuun laajennukseen koko järjestelmän toimivuutta ajatellen. Yhtiön järjestelmään

kytketyt perusjärjestelmiin kuulumattomat laitteet ovat osakkaan vastuulla. (AsOYL 1599/2009, 4:1-3 §; Oikeusministeriö, 51.)

Yhtiö tai osakkeenomistaja voi teettää vastuulleen kuulumattomia kunnossapitotöitä osakehuoneistossa, kunhan se on perusteltua. Vastuussa olevan osapuolen on korvattava työstä aiheutuvat tarpeelliset ja kohtuulliset kulut. Yhtiön hallinnassa ja vastuulla olevissa tiloissa osakas voi teettää kunnossapitotyön, jos kunnossapitovelvollisuuden laiminlyönti rajoittaa olennaisesti osakehuoneiston käyttöä tai jos yhtiö ei ole kirjallisen huomautuksen saatuaan ryhtynyt riittäviin toimiin. (AsOYL 1599/2009, 4:4-5 §.)

Yhtiön on ilmoitettava riittävän ajoissa osakkeenomistajalle tai huoneiston käyttöoikeuden haltijalle, kuten vuokralaiselle, huoneiston käyttämiseen vaikuttavasta kunnossapito-, muutostyöstä tai uudistuksesta. Poikkeuksena on kuitenkin kunnossapito- tai korjaustyö, jonka siirtämisestä aiheutuu haittaa tai vahinkoa. Yhtiöllä on oikeus suorittaa tällainen toimenpide välittömästi. (AsOYL 1599/2009, 4:6 §, 5:9 §.)

Osakkeenomistajan kunnossapitotyöstä tulee ilmoittaa etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos se voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan tai sen käyttämiseen. Ilmoitusvelvollisuus vastaa muutostöitä koskevaa ilmoitusvelvollisuutta ja se poikkeaa vanhasta laista siten, että kumotussa laissa velvollisuus rajoittui vain muutostöihin. Hallituksen tai isännöitsijän on välitettävä tieto toimenpiteestä eteenpäin osapuolille, joita se koskee. Ilmoituksen tulee sisältää kaikki riittävät tiedot hyvän rakennustavan noudattamisen ja mahdollisten riskien ja haittojen arvioimiseksi. Yhtiöllä on oikeus valvoa työn suoritusta. Osakkaan on myös ilmoitettava viivytyksettä havaitsemastaan yhtiön vastuulla olevasta osakehuoneiston viasta. (AsOYL 1599/2009, 4:7-9 §, 5:2 §.)

Hallinto, Yhtiökokousmenettely, isännöitsijä

Asunto-osakeyhtiön hallinto koostuu yhtiökokouksesta, hallituksesta, isännöitsijästä ja tilin- tai toiminnantarkastajasta, yhtiön koosta riippuen. Ylin päättävä elin on yhtiökokous, jossa osakkeenomistajat käyttävät

päätösvaltaansa, jollei sitä laissa tai yhtiöjärjestyksessä ole uskottu yhtiön hallitukselle. Osakkeenomistajien ollessa yksimielisiä, voidaan yhtiökokousta pitämättä päättää sille kuuluvasta asiasta ja päätös tulee kirjata, päivätä, numeroida ja allekirjoittaa lain mukaisesti. (AsOYL 1599/2009, 6:1-2 §.)

Yhtiöllä on oltava hallitus ja yhtiökokous päättää sen jäsenet, joita tulee olla kolmesta viiteen varsinaista jäsentä ja alle kolmen jäsenen hallituksessa vähintään yksi varajäsen. Hallituksen tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta, kiinteistön ja rakennusten pidon ja muun toiminnan sopivasta ja tarkoituksenmukaisesta hoitamisesta sekä yhtiön varainhoidon ja kirjanpidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä. Vanhassa laissa ei mainittu hallituksen tehtävissä kiinteistön ja rakennusten pidon tärkeyttä lainkaan. Hallitus tarvitsee yhtiökokouksen päätöksen kaikkiin epätavallisiin ja suuriin, olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen vaikuttaviin tai osakkeenomistajan vastikkeenmaksuvelvollisuuteen tai muihin kustannuksiin vaikuttaviin toimiin. Poikkeuksen muodostavat tilanteet, joissa ei voida odottaa yhtiökokouksen päätöstä aiheuttamatta yhtiölle olennaista haittaa. Tällöin toimista on ilmoitettava osakkeenomistajille kirjallisesti mahdollisimman pian. (AsOYL 1599/2009, 7:1-2, 8-9 §; AsOYL 809/1991, 4:54 §.)

Isännöitsijän tehtävä on yhtiön päivittäisen hallinnon hoitaminen ja kiinteistön ja rakennusten pidosta huolehtiminen. Hallitus antaa ohjeet ja määräykset isännöitsijälle, mutta isännöitsijä antaa hallitukselle tiedot, jotka ovat tarpeen sen tehtävien hoitamiseksi. Yhtiön kirjanpidon lainmukaisuus ja varainhoidon järjestämisen luotettavuus ovat isännöitsijän vastuulla. (AsOYL 1599/2009, 7:17 §.)

Varsinainen yhtiökokous tulee pitää kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä eikä yhtiöjärjestyksessä voida muuta määrätä. Säädös ei jätä tulkinnan varaa. Kokouskutsu tulee toimittaa aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta kirjallisena jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka ilmoittama posti-, sähköposti- tai muu tietoliikenneyhteysosoite on yhtiön tiedossa. Vanhan lain kutsuaika oli 1-4 viikkoa ja kutsutavasta tuli määrätä yhtiöjärjestyksessä. Hallituksen

päätösehdotuksen, viimeisen tilinpäätöksen, toimintakertomuksen sekä tilin- ja toiminnantarkastuskertomuksen tulee olla osakkaan nähtävillä kutsussa ilmoitetussa paikassa vähintään kahden viikon ajan ennen kokousta sekä kyseiset asiakirjat tulee toimittaa pyynnöstä viivytyksettä osakkaalle. Yhtiöissä, joissa on vähintään viisi eri omistajan osakehuoneistoa, on asukkailla, kuten vuokralaisilla oikeus osallistua kokoukseen, jossa käsitellään yhtiön järjestyssääntöjä, yhteisten tilojen käyttöä tai sellaista kunnossapitoa tai uudistusta, joka vaikuttaa olennaisesti asakkaan tai vuokralaisen huoneistoon tai yleisten tilojen käyttöön. Tällaisesta kokouksesta tulee ilmoittaa yleisellä ilmoitustaululla tai suoraan asukkaiden huoneistoihin myös viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta. (AsOYL 1599/2009, 6:3, 11, 19–22§; AsOYL 809/1991 3:29, 33§.)

Lakimuutoksen myötä varsinaisessa yhtiökokouksessa vuosittain käsiteltävien asioiden määrä on kasvanut. Vanhan lain mukaan esitettävänä oli vain tilinpäätös ja tilintarkastuskertomus, mutta nykyisessä laissa on myös toimintakertomus ja toiminnantarkastuskertomus. Esitettäviin asioihin on lisätty myös pakollisina kunnossapitoon ja muutostöihin liittyviä asioita. Näitä ovat hallituksen kirjallinen selvitys sellaisesta kokouksesta seuraavien viiden vuoden aikana esiintyvistä rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitotarpeesta, joka olennaisesti vaikuttaa osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin sekä kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista remonteista tekoajankohtineen. Yhtiön tulevien remonttien käsittelyn tarkoitus on kiinnittää huomiota kiinteistönhoidon suunnitelmallisuuteen; toimenpidetarpeiden kartoitus ja rahoituksen miettiminen hoidetaan ajoissa. Lisäksi uudistuksilla halutaan lisätä osakkaiden mahdollisuutta seurata yhtiön rakennusten kunnossapitoa. (AsOYL 809/1991 3:29 §; AsOYL 1599/2009 6:3 §; Oikeusministeriö, 85.)

Voimassaolevan, kuten kumotunkin asunto-osakeyhtiölain mukaan jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen. Enemmällä kuin viidesosalla kokouksessa edustettujen osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä ei saa kukaan äänestää. Molemmista tapauksista voidaan määrätä toisin

yhtiöjärjestyksessä. Huomioitava poikkeus kumotun ja voimassa olevan lain välillä on valtuutetun edustamien osakkeiden kohdalla; ennen valtuutetun edustamien osakkeiden äänimäärä laskettiin yhteen (Anu Kärkkäinen, 22.3.2010). Osakkeenomistaja saa halutessaan käyttää oikeuttaan yhtiökokouksessa päivätyllä valtakirjalla tai jollain muulla luotettavalla tavalla edustamisoikeutensa todistavan valtuutetun välityksellä. Lesken hallinta ei riitä valtuutukseksi, mutta esimerkiksi tunnistettava puhelu voi olla riittävän luotettava joissain tapauksissa (Anu Kärkkäinen, 22.3.2010). Osakkeenomistajan tavoin myös valtuutetulla saa olla avustaja. Osakkeenomistajan esteellisyyssperusteina sovellettavat perusteet ovat samat kuin hallituksen päätöksenteossa. Osakas tai hänen valtuutettunsa ei saa äänestää määritellyissä osakkeenomistajaa itseään koskevista asioista. Vanhan lain mukaan osakkeenomistajaa koskevia säännöksiä tuli soveltaa myös hänen asiamieheensä, mikä aiheutti tilanteen, että valtuutetun henkilökohtaisella esteellisyydellä oli merkitystä. Voimassa olevasta laista tämä kohta on poistettu. (AsOYL 1599/2009 6:8, 13, 15 §; AsOYL 809/1991 3:25–27 §.)

5 LAKIUUDISTUKSEN VAIKUTUKSET YHTIÖIDEN HUOLTO- JA KUNNOSSAPITOSUUNNITTELUUN

5.1 Yleistä

Keskustelu lakimuutoksen valmistelun aikana ja lain voimaantullessa on herättänyt monien kiinnostusta taloyhtiöidensä asioihin ja lakiin. Asunto-osakeyhtiölain edeltäjäänsä selkeämpi rakenne ja kattavampi kokonaisuus ovat helpottaneet osakkeenomistajien tutustumista sen sisältöön. Keskustelua on ollut lakimuutoksen onnistuneisuudesta ja vaikutuksesta isännöitsijän ja hallituksen työmäärään, mutta ainakin esimerkkiyhtiöiden kannalta katsottuna muutoksille oli tarvetta ja ne olivat myös onnistuneita.

Asunto-osakeyhtiölain muutoksen vaikutukset tulevat näkymään vuosien kuluessa selvemmin. Lakimuutoksen voimaantullessa oli epäselvyyksiä lain vaatimusten täyttämisen kanssa, mutta ajan kanssa ongelmakohtiin on etsitty ratkaisuja ja tietoa on jaettu. Laista on järjestetty erilaisia koulutuksia ja sen sisältöön liittyen on laadittu oppaita.

5.2 Yhdenvertaisuusperiaate ja osakkeet

Yhdenvertaisuusperiaatetta ja osakkeita koskevien säädösten selkeyttäminen helpottaa sen sisäistämistä ja pitämistä mielessä kaikessa päätöksenteossa. Osakeluettelon sisältö ei käytännössä ole lakimuutoksen myötä muuttunut, mutta se, että laki velvoittaa säilyttämään osakkeen aiempaa omistajaa koskevat osakeluettelotiedot 10 vuotta uuden omistajan merkitsemisestä lähtien, varmistaa osakkeen edellistä omistajaa koskevien tietojen löytymisen tarvittaessa. Osakkeiden lunastuslausekkeen selvennyksen ansiosta lunastusoikeuden sisällöstä on tarkat olettamasaädökset ja lunastusmenettelystä pakottavat säädökset sekä määräajat ovat kohtuullisia, joten lunastustilanteet hoituvat nopeammin ja varmemmin.

5.3 Yhtiövastike

Osakkeenomistajien velvollisuus maksaa vastiketta yhtiölle kuuluvien menojen aiheuttamien kustannusten kattamiseksi ei ole pääpiirteiltään olennaisesti muuttunut. Lain mukaan omistusoikeuden siirtyessä alkava uuden omistajan vastuu edellisen omistajan laiminlyömistä vastikemaksuista, kunhan ne ovat kirjattuna isännöitsijäntodistuksessa ja eräänntyvät maksettavaksi ennen omistusoikeuden siirtymistä, on vanhaa aikaisempaa pidempi. Tällaisissa tapauksissa yhtiö saa nykyään suuremman osan saatavistaan menojen kattamiseksi. Laissa on määriteltyä erilaiset, aikaisemminkin käytännössä käytössä olleet erilaiset yhtiöjärjestyksessä määrättävät yhtiövastikkeet. Lisäksi lain nimenomainen säädös kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvien palveluiden hankinnasta helpottaa yhteishankintojen tekoa.

Asunto-osakeyhtiölaissa on otettu huomioon myös tapaukset, joissa osakas on omalla kustannuksellaan suorittanut toimenpiteitä, jotka myöhemmin tulevat vastikkeella maksettavaksi. Yhtiökokouksen päätöksellä osakas voisi saada tästä hyvityksen. Esimerkiksi As Oy Hulkionkartanoon kuuluvan asunnon A 3 terassin ovea, joka on uusittu 2000-luvun alkupuolella, ei tarvinnut uusia hyvän kuntosaa vuoksi muiden yhtiön ovien kanssa samanaikaisesti. Tällaisissa tapauksissa yhtiö voi laskea osakkaalle mahdollisen hyvityksen yhtiölle tulevan säästön ja osakkaan yhtiövastikeperusteisen maksuvelvollisuuden perusteella.

5.4 Kunnossapito- ja muutostyöt

Voimassaoleva laki kannustaa kiinteistön kunnossapitoon ja korjausten käynnistämiseen ajoissa. Kunnossapitovastuut yhtiön ja osakkaan välille on jaettu selvästi, mikä lisää varmuutta toimintaan ja tarpeellisten korjausten käynnistämiseen. Lisäksi suunnitelmallisuuden painottaminen johtaa toimenpiteiden oikean ajoituksen kautta myös kustannusten ja niihin varautumisen helpottumiseen. Lakimuutos vaikuttaa myös herättäneen esimerkkiyhtiöiden toimijat kunnossapidon tärkeyteen.

Kunnossapitovastuut

Lakimuutoksen jälkeen yhtiön vastuu perusjärjestelmistä on laajentunut koskemaan myös johtoihin ja kanaviin oleellisesti liittyviä laitteita, mikä poistaa epäselvyyksiä niiden huolto- ja korjaustoimenpiteitä koskien. Esimerkiksi wc-istuinten kohdalla vanhan lain aikana usein monille oli epäselvää, mikä osa laitteesta kuuluu kenellekin. Esimerkkiyhtiöissä lämmitysjärjestelmään oleellisesti kuuluvat sähköpatterit, ja niiden uusiminen, on ollut osakkaiden vastuulla. Osa osakkaista oli uusinnut huonokuntoisia laitteita niiden hajottua tai esimerkiksi remontin yhteydessä, mutta toisissa asunnoissa vanhat patterit olivat käytössä, vaikka ne eivät välttämättä enää toimineetkaan kunnolla. Lakimuutoksen jälkeen koko lämmitysjärjestelmä, myös nämä sähköpatterit, ovat yhtiön vastuulla, mikä mahdollistaa laitteiden ajanmukaistamisen ajoissa.

Yhtiöiden korjausten tekemättä jättäminen on johtanut siihen, että niiden laajuus on suurempi kuin se olisi ollut, esimerkiksi julkisivujen ja ikkunoiden huoltomaalauksen osalta, silloin kuin toimenpiteet olisi suoritettu ajoissa. Huoltomaalauksen hoitaminen osakkaiden aktiivisuuteen luottaen on osoittautunut kannattamattomaksi ja yhtiöiden tulisi tulevaisuudessa pitää nämä omalla vastuullaan, niin kuin ne lain mukaankin olisivat ilman poikkeuksien mainitsemista yhtiöjärjestyksessä.

Osakkaan ilmoitusvelvollisuus osakehuoneiston yhtiölle kuuluvasta viasta tai puutteesta toivottavasti estää tulevaisuudessa asunnon E 17 kaltaiset tapaukset, jossa asunnon seinien kosteusvauriot olivat olleet jo pitkän aikaa havaittavissa, mutta niistä ei ollut ilmoitettu. Vaikka lopullinen syy vaurioihin oletettavasti oli ilmanvaihdon väärässä käytössä, olisi ensimmäinen epäily kuitenkin viitannut yhtiön vastuulla olevaan ongelmaan. Vastaavat tapaukset toivottavasti vastaisuudessa ilmoitetaan heti, että ongelmien laajuus päästään selvittämään ja vika korjaamaan välittömästi. Myös vanhan lain mukaan osakkaan oli ilmoitettava viivytyksettä sellaisesta huoneiston viasta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle (AsOYL 809/1991 7:78§), mutta nykyisessä vastuut on kirjoitettu omiksi kohdikseen, mikä toivottavasti painottaa myös ilmoitusvelvollisuutta tällaisissa tapauksissa.

Osakkaan kunnossapito- ja muutostyöt

Ehkä tärkeimpänä kunnossapitoon liittyvänä muutoksena asunto-osakeyhtiölaissa on osakkeenomistajan kunnossapitotyötä koskevan kirjallisen ilmoituksen vaatimus, kun toimenpiteellä voi olla vaikutuksia yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuualueelle. Osakkaan ilmoitusvelvollisuus kunnossapito- ja muutostöissä mahdollistaa sen, ettei synny enää tapauksia, joissa kenelläkään ei ole tietoa huoneistoissa tehdyistä remonteista. Samalla voidaan varmistua valvonnan avulla työn asianmukaisuudesta. Remonteista jää dokumentteja yhtiölle ja ongelmien esiintyessä niihin voidaan palata ja selvittää vastuuhenkilöt.

Käytännössä ilmoitusvelvollisuus tarkoittaa lähes kaikkia osakehuoneistossa tehtäviä remontteja, maalausta ja tapetointia yms. lukuun ottamatta. Kyseinen lain kohta on herättänyt keskustelua sen työtä lisäävän vaikutuksen takia, mutta se parantaa huoneistoremonttien valvontamahdollisuuksia ja lisää tietoa huoneiston korjaushistoriasta, varsinkin kun yhtiön tulee säilyttää tiedot. Asunto-osakeyhtiölain tultua voimaan oli useille epäselvää, mitä kaikkea kyseiseen ilmoitukseen tulee liittää. Tähän ongelmaan ratkaisuna on julkaistu ohjeita, kuten Isännöintiliiton julkaisema huoneistoremonttiopas.

Esimerkki yhtiöiden yhtenä ongelmana oli juurikin epätietoisuus asunnoissa aikaisemmin tehdyistä remonteista. Kuntoarvioon liittyvän asukaskyselyn oheen liitettiin kysymys asunnossa jo tehdyistä tai suunnitteilla olevista remonteista, jonka avulla pyrittiin kartoittamaan remonttistoriaa mahdollisimman hyvin. Asunnoista vain yksi oli kuntoarvion tekohetkellä vuokrattuna, mutta monien asuntojen kohdalla asukkaiden vaihtuvuus oli ollut suuri. Koostaan johtuen useimmat asunnoista jäivät monille väliaikaisiksi ratkaisuksi ennen suuremman hankkimista. Kun yhdellä asunnolla on koko rakennuksen elinkaaren aikana ollut lukuisia omistajia, joista useat ovat tehneet pienempiä ja suurempia remontteja ilman, että niistä on jäänyt mitään tietoja kirjallisena tai edes suullisena tietona, on asunnon korjaushistoria päässyt jäämään epäselväksi. Huoneistokohtaisten tarkastusten yhteydessä usean kylpyhuoneen kohdalla oli sama tilanne: kylpyhuone oli remontoitu, mutta senhetkinen asukas ei ollut sitä itse tehnyt eikä tiennyt kuka tai milloin se oli tehty. Voimassaolevan lain vaatimukset pitävät huolen siitä, että osakkeenomistajien vaihtuessa uudella osakkaalla on mahdollisuus selvittää, mitä asunnossa on tehty ja varmistua työn asianmukaisuudesta.

5.5 Yhtiökokous

Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävien asioiden määrä on kasvanut lakimuutoksen myötä. Kiinteistöhuolto- ja kunnossapidon suunnittelua on painotettu sillä, että jo tehtyjä ja tulevia korjaustoimenpiteitä käsitellään

vuosittain. Juurikin tämä lain kohta osui hyvin esimerkkiyhtiöiden tilanteeseen. Tulevien remonttien käsittelyn luomiin lain tavoitteisiin osuttiin hyvin kyseisten yhtiöiden kohdalla, sillä tarve tulevien remonttien kartoitukselle, vaikka vain lain vaatimuksen takia, vaikutti herättävän yhtiössä kiinnostusta kiinteistöhoitoon. Osakkaiden mahdollisuuksia kiinteistössä suorittavien toimenpiteiden seurantaan ja kustannusten muodostumisen arviointiin on lakimuutoksen myötä parantunut.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Lakimuutoksen myötä väittäisin esimerkkiyhtiöiden heränneen kiinnittämään huomiota kiinteistön ongelmiin ja etsimään ratkaisuja niihin. Lakimuutos vaikutti esimerkkiyhtiöihin jo sillä, että kuntoarvio teetettiin yhtiökokouksessa vuosittain käsiteltävän viisivuotissuunnitelman tietojen keräämiseksi. Lain yksittäisen vaatimuksen ansiosta yhtiössä otettiin selvää tulevaisuuden kunnossapitotarpeesta ja huomio kiinnittyi kiinteistöhuoltoon ja kunnossapitoon.

Kaiken kaikkiaan lakimuutoksen ansiosta asunto-osakeyhtiölaki on selkeämpi ja helppolukuisempi kuin ennen. Yhtiön hallinnon ja osakkaiden on helpompi tutustua lain kohtiin. Osapuolien velvollisuudet ja vastuut on jaettu selkeästi ja erilaisille erikoistapauksille, kuten esimerkiksi hyvityksen maksamiselle, on selkeät ohjeet.

Kunnossapito- ja muutostöiden kohdalla vastuunjako on selkeä ja toimenpiteiden tärkeys korostuu. Laki ohjaa myös kiinteistönpitoa energiatehokkaampaan suuntaan. Lain avulla kunnossapito- ja muutostöiden toteutuksen oikeaoppisuutta on helpompi valvoa. Osakkaiden ilmoitusten sisältövaatimukseen on myös julkaistu ohjeita, mikä helpottaa niiden tekemistä yhtiölle. Tulevien ja jo tehtyjen suurempien korjaustoimenpiteiden käsittelyä

yhtiökokouksessa on lisätty, mikä tekee yhtiön tapahtumien seurannasta entistä helpompaa myös osakkaille.

Esimerkkyhtiöidenkin kohdalla muutokset ja niiden vaikutukset näkyvät vasta vuosien päästä, mutta ongelmien tiedostaminen ja niihin puuttuminen on askel oikeaan suuntaan. Kuntoarvion tulosten tarkastelun seurauksena yhtiöissä ei enää oletettavasti toisteta samoja virheitä tulevaisuudessa. Tässä lakimuutos toivottavasti ylsi tavoitteeseensa.

LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599

Asunto-osakeyhtiölaki (kumottu) 17.5.1991/809

Hallituksen esitys uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi HE 24/2009

KH-kortisto KH 90-00294, viitattu 8.11.2010 <https://www-rakennustieto-fi.ezproxy.turkuamk.fi/kortistot/kh/fi/index.html.stx>

Myyryläinen, L. 2008. Elinkaariajattelu kiinteistönpidossa. Helsinki. Kiinteistöalan kustannus

Oikeusministeriö 2010, viitattu 9.11.2010 <http://www.om.fi/Satellite?blobtable=MungoBlobs&blobcol=urldata&SSURLapptype=BlobServer&SSURLcontainer=Default&SSURLsession=false&blobkey=id&blobheadervalue1=inline;%20filename=AOYL%20-%20yhteenveto%20ja%20perustelut%20210710.pdf&SSURLsscontext=Satellite%20Server&blobwhere=1296728055512&blobheadername1=Content-Disposition&ssbinary=true&blobheader=application/pdf>

AS OY HULKKIONKARTANO

AS OY HULKKIONHOVI

Nurmelantie 5

20780 Kaarina

KUNTOARVIO

RAKENNUSTEKNIikka

28.9.2010

Emma Peltola

Turun ammattikorkeakoulu

Rakennustekniikka

Kiinteistöjohtaminen

SISÄLLYSLUETTELO

1YHTEENVETO.....	1
1.1YHTEENVETO KIIINTEISTÖN KUNNOSTA JA KIIIREELLISET TOIMENPITEET.....	1
1.1.1PIHA-ALUEET	1
1.1.2RAKENNUKSET.....	1
1.1.3YLEISET TILAT.....	1
1.1.4HUONEISTOT	2
1.1.5LVIS-JÄRJESTELMÄT.....	2
1.2KIIINTEISTÖN PTS-EHDOTUS.....	2
1.2.1AS OY HULKKIONKARTANO.....	2
1.2.2AS OY HULKKIONHOVI.....	2
2KUNTOARVION LÄHTÖTIEDOT.....	3
2.1KIIINTEISTÖN PERUSTIEDOT.....	3
2.2ILMOITETTU KORJAUSHISTORIA.....	4
2.3KÄYTETTÄVISSÄ OLLEET ASIAKIRJAT.....	4
2.4KIIINTEISTÖSSÄ AIKAISEMMIN HAVAITTUJA ONGELMIA JA ASUKASKYSELYN KESKEISET TULOKSET.....	4
3KUNTOARVION TULOKSET	5
3.1ALUERAKENTEIDEN JA RAKENNUSTEKNIIKAN KUNTOARVIO.....	5
3.1.1ALUERAKENTEET.....	5
3.1.2RAKENNUSTEKNIikka.....	5
3.2TILOJEN RAKENNUSTEKNINEN KUNTOARVIO.....	8
3.2.1YLEISTILAT	8

3.2.2HUONEISTOT	8
3.3LVIS-JÄRJESTELMIEN KUNTOARVIO.....	9
3.4KIINTEISTÖNHOIDON KEHITYSTARPEIDEN ARVIOINTI.....	9
4SUOSITELTAVAT LISÄTUTKIMUKSET JA JATKOTOIMENPITEET.....	10
4.1PIHA-ALUEET.....	10
4.2RAKENNUKSET.....	10
4.3YLEISET TILAT.....	11
4.4HUONEISTOT	11
4.5LVIS-JÄRJESTELMÄT.....	12
5LIITTEET.....	13
PTS-EHDOTUS.....	13
KUVIA KOHTEESTA.....	13
ASUKASKYSELYN TULOKSET.....	25

1 YHTEENVETO

1.1 YHTEENVETO KIINTEISTÖN KUNNOSTA JA KIIREEELLISET TOIMENPITEET

1.1.1 PIHA-ALUEET

Piha-alueen kallistukset ja vedenpoisto ovat puutteellisia sekä vesi lammikoituu mm. pihateille ja autokatoksiin. Alueella sijaitseva leikkialue on huonossa kunnossa. Asuntokohtaisia pihoja rajaavat puuaidat ovat kohtalaisessa kunnossa ja kaipaavat huoltomaalausta. Tuuletustelineet ovat kunnossa.

Liukumäen käyttö tulee estää.

1.1.2 RAKENNUKSET

Rakennukset on perustettu liian matalalle sekä sokkelissa on halkeamia ja maalaus on puutteellinen. Salaojituksen tila / kunto on epäselvä.

Julkisivulaudoitus on paikoin lähes maassa kiinni ja vaurioitunut (varsinkin seinässä kiinni olevien kukkapenkkiä kohdalla). Julkisivulaudoitus mm. halkeilee ja käyristyy sekä siinä on paikoin aukkoja. Huoltomaalaus on laiminlyöty. Rakennusten päätyjen tiilimuurauksessa on halkeamia. Osassa rapattuja koristeulokkeita on lohkeamia ja maali hilseilee sekä ulokkeiden liitos seinään on puutteellinen, laidoituksen ja ulokkeen väliin jää rakoja.

Talotikkaat ovat ruostuneita ja kiinnitys on epävaka. Sadevesikourujen kallistus on riittämätön pitkillä matkoilla ja paikoin sadevesikourut vuotavat sekä ovat ruosteessa. Syöksytorvet ovat liian lyhyet.

Ikkunoita on huollettu vaihtelevasti ja osa on huonokuntoisia (sään vaikutus, ilmansuunnat). Vesipeltien maalipinnoissa on kulumaa ja maalin irtoilua. Ulkoovien pintaviilu halkeilee ja ovet ovat epäsiistejä. Osa lukoista on kuluneita ja hankalia käytössä. Alkuperäisistä terassin ovista suuri osa on huonokuntoisia, käyristyneitä ja kuluneita (Hulkkionkartano), uusitut terassin ovet ovat kunnossa (Hulkkionhovi).

Yläpohja on kohtalaisessa kunnossa, puutteita on villojen määrässä ja eläimet (mm. hiiret) ovat ongelma. Aluskate on kohtalaisessa kunnossa muutamaa reikää lukuun ottamatta. Betonitiilinen vesikate on rapautunut ja tiilet halkeilleet kulmista, saumoissa on rakoilua ja osa tiilistä on liikkunut paikoiltaan.

Aluskatteen reiät tulee paikata ja vesikaton pahasti haljenneet tiilet uusia.

1.1.3 YLEISET TILAT

Varastot ovat suhteellisen hyvässä kunnossa. Seinien Gyproc-levyistä osa on irti / rakoilee, niissä on pieniä kolhuja sekä B- ja C-taloissa suurempia reikiä. A- ja D-taloissa sijaitsevien mittarikeskusten lattiamatto on irti, huonokuntoinen sekä epäsiisti. Leikkimökki ja sen yhteydessä oleva varasto ovat pääsääntöisesti kunnossa, mutta ikkuna on rikki ja ”terassin” kaiteen alaosa vaurioitunut.

Ei kiireellisiä korjauksia.

1.1.4 HUONEISTOT

Kosteusmittauksissa saadut suuntaa-antavat arvot kylpyhuoneissa olivat korkeita asunnoissa A 2, C 9, C 11, D 14, D 16, E 17 ja F 23, lisäksi asunnon E 17 kylpyhuoneen ilma oli kostea ja tunkkainen.

Asunnon D 14 kylpyhuoneen lattian kallistukset ovat väärin ja vesi valuu saunan nurkkaan lattiakaivon sijaan. Asunnon D 16 lattiakaivon rengas on irti. Asunnon E 17 olohuoneen ja toisen makuuhuoneen seinässä on kosteusvauriot. Asukaskyselyn mukaan asunnoissa tuntuu vetoisuutta lattianrajassa.

Asunnon E 17 nurkkien kosteusläiskien aiheuttaja ja vaurion laajuus tulee selvittää ensitilassa ja korjata.

1.1.5 LVIS-JÄRJESTELMÄT

Ilmanvaihdossa mahdollisia puutteita, asuntojen E 17 ja E 18 ikkunat huurtuvat. Lämminvesivaraajia on uusittu, mutta uusimatta on vielä alle puolet teknisen käyttöikänsä päähän tulleista varaajista. Asuntojen A 1, C 9 ja D 15 WC:n hana tiputtaa ja asunnon A 2 keittiön hana on irti. Osakkaiden vastuulla olevia sähköpattereita on uusittu, mutta alkuperäisiäkin löytyy. Asukaskyselyn mukaan antennipistorasioita on liian vähän.

Tiputtavat hanat tulee korjata ja irtonainen hana kiinnittää.

1.2 KIINTEISTÖN PTS-EHDOTUS

PTS-ehdotus on ehdotus kiinteistön kunnossapitosuunnitelman pohjaksi. Kustannukset ovat arvioita helpottamaan toimenpiteiden suunnittelua. Lopulliset kustannukset voivat poiketa arvioiduista toimenpiteiden lopullisen laajuuden ja muiden syiden johdosta.

Lämminvesivaraajien uusimiset suoritetaan osakkaiden kanssa sovittuna ajankohtana esim. kylpyhuoneremontin yhteydessä.

Ehdotuksessa on ajoitettu suuria korjaustöitä jakson alkuvuosille, mikä nostaa vuosittaisia kustannuksia. Pidemmällä aikavälillä laskettuna erot kuitenkin tasoittuvat.

1.2.1 AS OY HULKKIONKARTANO

Yhteisistä urakoista Hulkkionkartanon osuus on n. 47 %.

1.2.2 AS OY HULKKIONHOVI

Yhteisistä urakoista Hulkkionhovin osuus on n. 53 %

2 KUNTOARVION LÄHTÖTIEDOT

2.1 KIINTEISTÖN PERUSTIEDOT

Kiinteistön nimi:	As Oy Hulkkionkartano As Oy Hulkkionhovi
Kiinteistön osoite:	Nurmelantie 5, 20780 Kaarina
Rakennustyyppi:	rivitalo
Rakennusvuosi:	1983–1984
Rakennuksia:	6 asuintaloa leikkimökki / varasto 3 autokatosta
Huoneistoja:	24 kpl
Huoneistoala:	767 m ² (Hulkkionkartano) 861 m ² (Hulkkionhovi) yhteensä 1628 m ²
Kerrosala:	932 m ² (Hulkkionkartano) 1031 m ² (Hulkkionhovi) 14 m ² (leikkimökki / varasto) yhteensä 1977 m ²
Tilavuus:	2796 m ³ (Hulkkionkartano) 3093 m ³ (Hulkkionhovi) 39 m ³ (leikkimökki / varasto) yhteensä 5928 m ³
Asuinhuoneistoja:	24 kpl
Autopaikkoja:	24 kpl katoksissa, 10 kpl vieressä
Asukasluku:	46 (16.12.2009)
Huoneistopihoja:	24 kpl

2.2 ILMOITETTU KORJAUSHISTORIA

Ilmoitettuja aikaisemmin suoritettuja suurempia korjauksia ovat:

- Julkisivumaalaus 1990
- Ulko-ovien vaihto (Hulkkionkartano) 1990
- Kylpyhuoneiden seinien korjauksia mm. 1993, 1994
- Yksittäisten asuntojen vesivahingot
- Katon läpiviennit 1995 jälkeen
- Asunnon A 3 terassin ovi 2000-luvulla
- Terassin ovet (Hulkkionhovi) 2008
- Salaojat (osakkaiden omalla aktiivisuudella)

2.3 KÄYTETTÄVISSÄ OLLEET ASIAKIRJAT

Käytettävissä oli arkkitehtipiirustuksia (julkisivu- ja pohjakuvat), Lvi-piirustuksia (V-1, V-2, V-3, V-5, V-7, V-8), vuonna 1995 tehty peruskuntoarvio (Turun Teknillinen oppilaitos ja Turun Ammattikorkeakoulu) sekä kuntoarvion yhteydessä tehty asukaskysely.

2.4 KIINTEISTÖSSÄ AIKAISEMMIN HAVAITTUJA ONGELMIA JA ASUKASKYSELYN KESKEISET TULOKSET

Kiinteistössä havaittuja ongelmia ovat mm.:

- vanhat lämminvesivaraajat (uusiminen aloitettu)
- jyrsijät (hiiret ja oravat)
- autokatosten vedenpoisto ja paikoituksen riittämättömyys
- leikkivarusteiden kunto
- asuntojen vetoisuus, eristeiden kunto

Asukaskyselyn perusteella kiinteistön suurimmat ongelmat ovat piha-alueella lasten leikkivarusteiden huono kunto ja paikoitusalueen riittämättömyys. Lisäksi noin puolet vastanneista kaipaisi lisää säilytystilaa polkupyörille.

Asuntojen suurimmaksi ongelmaksi nousi asuntojen vetoisuus. Toisena oli antennipistorasioiden riittämättömyys. Vajaa puolet vastaajista koki ikkunoiden tilan huonoksi, lähinnä tiivisteiden kunnan ja karmien ulkonäön osalta. Ulko-ovien pinnan epäsiisteys koettiin myös haitaksi. Terassin ovien, lähinnä alkuperäisten, kohdalla mainittiin myös ongelmia.

Kosteusvauriohavaintoja ilmoitettiin yhdestä kylpyhuoneesta ja neljästä muusta asunnosta.

Asukaskyselyn tulokset liitteenä.

3 KUNTOARVION TULOKSET

Kuntoarvio perustuu ennen kiinteistötarkastusta suoritettuun kirjalliseen asukaskyselyyn, kohteissa tehtyihin havaintoihin ja tarkastusten yhteydessä asukkailta saatuihin tietoihin sekä pintakosteusmittarilla tehtyjen kosteusmittausten tulkintaan. Tarkastus on suoritettu pintapuolisesti, aistinvaraisin ja rakennetta rikkomattomin menetelmin. Epäilyttävissä tapauksissa tulee aina tehdä lisäselvityksiä tai kuntotutkimuksia.

3.1 ALUERAKENTEIDEN JA RAKENNUSTEKNIIKAN KUNTOARVIO

3.1.1 ALUERAKENTEET

Alueen istutukset ovat kohtalaisessa kunnossa. Asukkaan kanssa käydyn keskustelun perusteella selvisi, että alkuperäisten puustutusten kanssa on ollut ongelmia, sillä puut eivät ole kasvettuaan pysyneet savimaassa pystyssä. Ongelmia ei kuitenkaan enää ole havaittu. Huoneistokohtaiset piha-alueet istutuksineen ovat osakkaiden vastuulla. Muutamia kukkapenkkejä oli kiinni seinässä. Yhtiön ilmoitettiin puuttuneen näihin kukkapenkkeihin, mutta niille ei ole tehty mitään. Kukkapenkkiä poistamista on suositeltu aikaisemminkin. Rakennuksessa kiinni olevat kukkapenkit ovat haitaksi rakenteille.

Asuntojen takapihoja rajaavat puurakenteiset aidat. D- ja E-talojen takapihojen rajalla on koko talojen mittaiset puuaidat näkösuojana. Aitojen kunto on pääsääntöisesti suhteellisen hyvä, mutta suuri osa on huoltomaalauksen tarpeessa. Aitoja on maalattu vaihtelevasti osakkaiden aktiivisuudesta riippuen. Asunnon A3 aita on edellisen asukkaan toimesta väärän värinen.

Leikkialue ei täytä enää nykyisiä määräyksiä. Liukumäki on erittäin huonossa kunnossa ja vaarallinen. Lumikinosten takia tarkempaa tarkastelua ei ole tehty. Asukaskyselyn mukaan hiekkalaatikko on rikki ja keinujen alta puuttuu turvahiekka. Tuuletustelineiden kunto on hyvä, mutta huoltomaalaus tulisi suorittaa hyvissä ajoin.

Autokatokset ovat välttävissä kunnossa. Puiset sivuseinämät roikkuvat. Osa puuosista on huonokuntoisia ja kieroja sekä uusimisen tarpeessa. Huoltomaalaus ja korjaukset olisi syytä suorittaa rakennusten kanssa samanaikaisesti.

Hulevedet on suunniteltu johdettavaksi Nurmelantien avo-ojiin ja vain autokatoksilla on hulevesikaivoja. Vesi ei ohjaudu alueelta tarkoituksenmukaisesti ja lammikoituu autokatoksiin ja rakennusten välisille kulkureiteille. Pihan kaadot ovat puutteelliset ja osittain jopa väärään suuntaan. Paikoitusalueen ja piha-alueen kulkureittien pohjana on tiivistetty sora.

3.1.2 RAKENNUSTEKNIikka

Perustuksina on kantavissa väliseinissä betonianturaperustus ja kevytsoraharkot. Alapohjana on maanvarainen laatta. Laatassa on anturoille viedyt reunavahvistuspalkit. Rakennukset on perustettu liian alas. Paikoin

sokkelia ei ole näkyvässä juuri ollenkaan vaan julkisivulaudoituksen alin lauta on lähes maassa kiinni.

Harkkomuuraus on maalattu osittain (Yki-sokkelimaali), mutta myös maalaamatonta pintaa on näkyvillä. Sokkelissa on halkeamia, jotka pääsääntöisesti näyttäisivät olevan harkkomuurauksen saumojen kohdalla. Tarkastushetkellä osa sokkelista oli vielä lumen peitossa. Kosteusrasitus talojen vierustoilla on suuri puutteellisen vedenpoiston takia. Sokkelin kosteuseristyksestä ei ole tietoja, oletettavasti sitä ei ole. Roustaeristyksestäkään ei ole tarkkaa tietoa, mutta paikoin näkyvässä on EPS-eristelevyjä, joten ainakin jonkinlainen lämmöneristys sokkelin ulkopuolella oletettavasti on.

Salaojien toimivuus on ratkaisevassa asemassa seinän viereisen kosteusrasituksen pienentämisessä. Salaojien toimintaa ja kuntoa ei tutkittu, mutta asukkaan kanssa käydyn keskustelun perusteella selvisi, että osa asukkaista on itse korjannut salaojituksia.

Rakennusten pitkät sivut ovat lautaverhoiltuja. Ikkunoiden yläreunaan asti verhous on toteutettu vaakalaudoituksena ja niiden yläpuolinen osa pysty-laudoituksena. Matalasta perustuksesta johtuen alimmat laudat ovat erittäin kovan kosteusrasituksen alla, sillä paikoin laudoitus on aivan maassa kiinni. Osa alimmista laudoista, varsinkin seinässä kiinni olevien kukkapenkkin kohdalla / takana, on vaurioitunut. Lisäksi laudoituksessa on havaittu käyristymistä ja halkeilua. Asunnon D 14 ja varaston välillä loppuu julkisivulaudoitus kesken jättäen raon katonrajaan.

Julkisivut on oletettavasti maalattu vesiohenteisella puujulkisivumaalilla (suunnitelmien mukaan ainakin vaakalaudoitus, maalina Pika-Teho), viimeksi vuonna 1990. Julkisivulaudoitus kaipaa huoltomaalausta.

Rakennusten päädyt ovat luonnonharmaasta kalkkihiekkatiilestä puhtaaksimuurattuja. Päätyseinissä on pystysuuntaista halkeilua. Halkeamat ovat jo aikaisemmin ilmoitettuja kutistumishalkeamia, jotka on neuvottu korjaamaan. Halkeamat helpottavat veden pääsyä rakenteeseen, mikä edesauttaa rapautumista. Tiilimuurauksen saumalaasti irtoilee paikoin. Tiilimuurauksen yläpuolinen osa on pysty-laudoitettu. Talojen päädyistä on käynti vesikatolle ja yläpohjaan. Käyntiluukut ovat huonossa kunnossa, halkeilleet ja epäsiistin näköisiä. Alun perin tiilimuurauksessa ei ole ollut tuuletusrakoja, mutta ne on aukaistu siihen vuoden 1995 jälkeen.

Rakennusten nurkissa on kalkkihiekkatiilestä muuratut rapatut valkoiseksi maalatut ulokkeet. Osassa ulokkeita maali hilseilee ja rappaus lohkeilee. Ulokkeista osa on maalattu kauttaaltaan ja osassa on jätetty alapinnat maalaamatta. Ulokkeiden yläpään ja julkisivulaudoituksen väleihin jää lähes poikkeuksetta rakoja, jotka ovat eläimille oivia kulkureittejä yläpohjaan.

Talotikkaat ovat ruostuneita ja kiinnitys on epävakaa. Syöksytorvet ovat liian lyhyet ja paikoin vedenohjaus ei toimi. Esimerkiksi E-talossa, asunnon E 17 nurkalla lyhyt syöksy juoksuuttaa veden suoraan seinän viereen, johon vesi jää

makaamaan. Sadevesikourujen kallistus on riittämätön pitkällä matkoilla, mikä aiheuttaa ylivuotoja varsinkin talojen keskiosissa. Ongelma on suurin F-talossa. Paikoin sadevesikourut vuotavat myös saumoista sekä ovat paikoin ruosteessa ja niissä on pistekorroosion aiheuttamia reikiä.

Räystäät ovat lyhyet ja alapuolinen laudoitus rakoilee ja kupruilee paikoin. Asunnon C 10 kohdalla laudoitus on puutteellinen; seinän vierestä puuttuu lauta ja raosta on nähtävissä mm. eristevillat. Otsalaudat ovat pääsääntöisesti vaurioituneet sadevesikourujen vuotojen takia.

Koristeulokkeiden ja seinän välinen liitos on puutteellinen jättäen väliin raon. Talojen päätyjen koristeiden ylöspuolelle jäävien rakojen lisäksi esimerkiksi asunnon B 7 kohdalla ulokkeen ja laudoituksen väliin jäävässä onkalossa on mm. ollut linnunpesä.

Ikkunat tutkittiin huoneistotarkastuksen yhteydessä. Ikkunat ovat alkuperäisiä, kolminkertaisia lämpöikkunoita, jotka aukeavat sisäänpäin. Ikkunoiden puuosat on petsattu tummiksi. Ikkunoiden huoltomaalaus on ollut osakkaiden vastuulla ja huoltoja on tehty vaihtelevasti.

Ikkunoiden kunto vaihtelee ilmansuunnan ja osakkaiden aktiivisuuden mukaan hyvästä todella huonoon. Säärasituksen puoleisten ikkunoiden alumiiniset kittilistat ovat katkeilleet ja huonokuntoisia. Yhtiö on hankkinut varastoon uutta listaa osakkaiden itse asennettavaksi. Listoja on uusittu vähän. Ikkunoiden puuosat (pokat ja karmit) ovat pääsääntöisesti halkeilleet ja kuivuneet. Ilmansuunnasta ja osakkaiden aktiivisuudesta riippuen kunto vaihtelee hyvästä huonoihin, mutta suurimmaksi osaksi ikkunat ovat huonokuntoisia. Asukaskyselyn mukaan osa ikkunoista on hankalia pestä ja jäykkiä avata. Ikkunoiden tiivisteissä havaittiin kuivumista ja osa on huonossa kunnossa. Vesipeltien maali on pääsääntöisesti kulunut tai pahasti irtoillut.

Ulko-ovet sekä terassin ovet tarkastettiin huoneistotarkastuksen yhteydessä. Ovet ovat pääsääntöisesti toimivia, mutta osassa pintaviilu irtoilee pahasti ja ovet ovat kuluneita sekä epäsiistin näköisiä. Ovien pinta on petsattu (Valtti Color) Oviin kohdistuva kosteusrasitus on suuri, sillä räystääs on lyhyt ja sadevesikourut eivät toimi oikein. Asukkaan kanssa käydyn keskustelun mukaan yhtiölle on esitetty ovien vaihtamista vedenkestävämmiksi sekä mahdollisuutta asentaa oven ylle erillinen suojaava katos. Lukitus on vanhanaikainen. Muutamien ovien lukoissa havaittiin jäykkyyttä ja kyselyn mukaan joitakin oli vaikea saada lukkoon / auki.

As Oy Hulkkionhovin terassin ovet on vaihdettu 2008 ja ne ovat täysin toimivia. As Oy Hulkkionkartanon terassin ovet ovat alkuperäisiä, poikkeuksena asunto A 3, johon ovi on vaihdettu 2000 luvulla. Alkuperäiset ovet ovat kuluneita ja kieroja auringonpuoleisilla pihoilla. Muutamiin oviin suljettuna karmin ja oven väliin rako, josta näki ulos. Useassa asunnossa ovi on jäykkä ja ottaa kiinni kynnykseen, lattiaan tai karmiin, mikä vaikuttaa käyttöön. Alkuperäisten terassin ovien lukot ovat myös kuluneita.

Yläpohjarakenteet ovat melko asiallisessa kunnossa. Eristevillan määrä on

vaihteleva ja puutteita on A-talon päädyssä ja F-talon varaston viereisen seinän rajasta, joista mineraalivilla puuttuu kokonaan sekä B-talon päädyssä villoituksessa on rako. Useassa kohdassa villoja on revitty ja niissä on koloja (hiiret yms.). Yläpohjassa havaittiin läpivientien kohdalla kosteusläiskiä, mutta ne oletettavasti ovat vanhoja ja syntyneet ennen läpivientien tiiveyden korjausta. Yläpohja tuulettuu hyvin.

Vesikattona on musta betonitiilikate, jonka alla on vapaasti asennettu aluskate sekä katon runkorakenteet. Betonitiilikate on oletettavasti rapautunut, sillä useat tiilet ovat lohkeilleet kulmista, mikä kertoisi niiden heikkoudesta. Suurempia lohkeamia oli alle 10 kappaletta (3 A-talossa, 3 B-talossa, 1 C-talossa ja 1 D-talossa). Katoilla oli myös jonkin verran sammalta. Kaikissa katoissa oli havaittavissa silmämääräisesti painumista. D- ja E-talojen varaston kohdalla katon harjan reunalta tiilet ovat liikkuneet paikoiltaan. Lisäksi muissakin taloissa oli havaittavissa tiilten saumojen rakoilua. Aluskate on kunnossa, lukuun ottamatta pieniä reikiä C- ja E-talossa (asunnon 12 kohdalla ja asunnon 20 puoleisessa päädyssä). Pellityksissä (jiirit) havaittiin hieman rakoilua ja kattojen päätyreunapelti puuttuu.

3.2 TILOJEN RAKENNUSTEKNINEN KUNTOARVIO

3.2.1 YLEISTILAT

Yleisiä tiloja ovat talokohtaiset varastot sekä leikkimökki varastoineen. Talokohtaiset varastot ovat suhteellisen hyvässä kunnossa.

Varastotilojen pinnat ovat käsittelemättömiä. Seinissä on Gyproc-levyt. Levyjen pinnat ovat naarmuuntuneet, mutta eivät pahasti. B- ja C-talojen varaston seinissä on suurempia kolhuja reikiä. Levyt ovat kaikkialla paikoin irti tai muuten hieman rakoilevat. Varastojen lattiat ovat käsittelemätöntä betonia. Varastotilat ovat hämääriä.

A- ja D-taloissa sijaitsevien mittarikeskusten lattiamatto on irti alustastaan, huonokuntoinen ja epäsiistin näköinen.

Leikkimökki ja sen yhteydessä oleva varasto on pääsääntöisesti kunnossa. Rakennuksen ”terassin” kaiteen alaosa on maassa kiinni ja saanut siksi paljon kosteutta. Leikkimökkiosa halutaan muuttaa eräänlaiseksi työskentelytilaksi, osaksi varastoa.

3.2.2 HUONEISTOT

Kaikki huoneistot tarkastettiin tilaajan toivomuksesta yhtiön vastuulla olevien rakenteiden osalta. Kaikissa kylpyhuoneissa suoritettiin mittauksia pintakosteusmittarilla, jonka tulokset ovat suuntaa-antavia. Lukemat olivat mittausten mukaan korkeita asunnoissa A 2, C 9, C11, D 14, D 16, E 17 ja F 23. Asuntojen kylpyhuoneiden kallistuksissa oli myös puutteita ja virheitä, joista pahimpana nousi esiin asunto D 14, jonka lattia viettää ja johdattaa veden saunan nurkkaan eikä lattiakaivoon. Asunnon D 16 lattiakaivon rengas on irti.

Asunnon E 17 olohuoneen nurkkaseinässä on kosteusvaurio. Nurkan

ulkopuolinen kosteusrasitus on suuri matalan perustuksen ja salaojan puuttumisen takia. Katolta tuleva sadevesi ohjautuu suoraan maahan kyseisellä nurkalla ja saattaa päästä nousemaan kapillaarisesti rakenteisiin. Lisäksi asunnon ilmanvaihto on riittämätön tai sitä ei käytetä oikein. Samassa asunnossa on myös pienemmän makuuhuoneen nurkassa kosteusvaurio. Tämänkin vaurion syynä on oletettavasti ulkopuolella kova kosteusrasitus sekä puutteellinen ilmanvaihto. Ulkopuolella kyseisen nurkankohdalla sokkelissa on halkeama. Vaurioiden laajuutta ja varmaa syytä ei voida selvittää rakennetta avaamatta.

Useissa asunnoissa oli halkeamia seinien levytyksen saumakohtissa. Halkeamat ovat aiheutuneet seinän tavanomaisen elämisen ja liikkeiden seurauksena, eikä siis vaadi suurempaa tarkastelua.

Useassa asunnossa asukaskysely ja asukkaiden kanssa käytyjen keskustelujen perusteella lattianrajassa esiintyy vetoisuutta.

3.3 LVIS-JÄRJESTELMIEN KUNTOARVIO

LVIS-järjestelmiä ei tutkittu kuin asuntojen vesi- ja viemärikalusteiden, asuntokohtaisen ilmanvaihdon ja asukaskyselyn vastausten tulkinnan osalta.

Kahdessa asunnossa (E 17 ja E 18) on havaittu ikkunoiden huurtumista makuuhuoneessa. Asunnossa E 17 on ollut pimennysverho pidempään alhaalla ja ikkunan karmit ovat kostuneet sekä kosteus on valunut seinää pitkin. Jokaisessa asunnossa on huippumuri, jonka säätö tapahtuu liesituulettimesta ja säädöt ovat osakkaan vastuulla. Poistoilmapuhaltimien toiminta testattiin huoneistotarkastusten yhteydessä, tarkemmat tutkimukset olisivat suositeltavia.

Huoneistotarkastusten yhteydessä tarkastettiin myös vesi ja viemärikalusteet. Kylpyhuoneita ja vesi- ja viemärikalusteita on uusittu eri aikoihin ja kaikki olivat toimivia. Asuntojen A 1, D 15 ja C 9 WC:n hana tiputtaa, mikä oletettavasti johtuu tiivisteiden väärästä asennosta tai haurastumisesta. Asunnon A 2 keittiön hana on irti.

Lämminvesivaraajien uusiminen on aloitettu vuotojen takia, mutta kaikkia ei ole vielä uusittu.

Asunnoissa on sähkölämmitys. Sähköpatterit ja lämpötilan säätö ovat osakkaan vastuulla. Osassa huoneistoja pattereita on uusittu, mutta myös alkuperäisiä on jäljellä. Alkuperäisten pattereiden toiminnassa on ollut ongelmia.

Asukaskyselyn vastausten mukaan antennipistorasioiden määrä on liian pieni.

3.4 KIINTEISTÖNHOIDON KEHITYSTARPEIDEN ARVIOINTI

Huoltotoimenpiteet tulisi suorittaa ennen suurempia vaurioita. Näin kustannukset pysyvät kohtuullisina ja rakenteiden käyttöikä kasvaa.

Julkisivumaalaus tulisi suorittaa nykyistä useammin, 5-10 vuoden välein tarpeen vaatiessa.

Ikkunoiden ja ovien huoltotoimenpiteet tulisi ottaa yhtiön hoidettavaksi ja näin

varmistaa niiden toteutuminen.

Kattojen huollot tulee ottaa huomioon, mm. sammaloituminen ja suojaus sekä sadevesikourujen puhdistus ja kunnan tarkkailu sekä korjaustoimenpiteet tulisi suorittaa heti vian ilmetyä vaurioiden välttämiseksi.

Asukkaita tulisi ohjeistaa ilmanvaihdon säädöistä ja painottaa poistopuhalluksen merkitystä ilman laadun ja -kosteuden kannalta.

Yleisesti kiinteistön kuntoon tulee kiinnittää huomiota jatkuvasti vikojen mahdollisimman nopean havaitsemisen takaamiseksi sekä asukkaita pitäisi ohjeistaa ilmoittamaan asunnoissa havaituista ongelmista ennen suurempia vaurioita.

4 SUOSITELTAVAT LISÄTUTKIMUKSET JA JATKOTOIMENPITEET

4.1 PIHA-ALUEET

Piha-alueen kallistukset tulee kartoittaa ja suunnitella sekä korjata toimiviksi. Sopiva maanpinnan vähimmäiskaltevuus kolmen metrin etäisyyteen sokkelista on 1:20 vähintään 0,15 metrin korkeuserolla. Alue on hankala rakennusten liian matalan perustuksen ja kaupungin hulevesiviemärin korkeuden kannalta.

Alueen aitojen, autokatosten ja leikkimökin huoltomaalaus olisi syytä suorittaa julkisivujen maalauksen yhteydessä.

Leikkialueen rikkiäiset / puutteelliset varusteet tulee korjata, uusia ja ajanmukaistaa tai mahdollisesti poistaa kokonaan. Ensisijaisesti tulisi lisätä turvahiekka keinujen alle ja poistaa huonokuntoinen liukumäki käytöstä. Tuuletustelineiden kunto on hyvä.

4.2 RAKENNUKSET

Salaojien toimintakunto tulee selvittää ja toimimattomat salaojitukset tulee korjata. Perustukset tulisi saada mahdollisimman paljon näkyville niin, ettei julkisivulaidoitus osuisi maahan. Sokkeli tulee maalata kauttaaltaan. Seinän viereen olisi hyvä hoitaa sepelikaista. Sopiva ajankohta on pihan kallistusten korjauksen yhteydessä. Liian lähelle seinää sijoitetut kukkapenkit tulee poistaa.

Julkisivujen puuosien maalaussykli on 5-10 vuotta, mutta edellisestä maalauskerrasta on jo 20 vuotta. Etelä-länsisuunnan puosiin kohdistuu kovempi rasitus. Julkisivumaalaus olisi ajankohtainen mahdollisimman pian ja samalla tulisi uusia vaurioituneet laudat sekä kiinnittää irronneet / puuttuvat. Julkisivulaidoituksen puutteellisuudesta johtuvat katonrajan aukot tulee tukkia eläinten yläpohjaan pääsyn estämiseksi. Räystäslaidoituksen puutteiden korjaaminen julkisivujen yhteydessä, mutta vaurioituneiden otsalaidoitusten vaihto tulee suorittaa sadevesikourujen uusimisen yhteydessä (ajankohta riippuvainen katon toimenpiteistä).

Päätyjen seinien halkeamat tulisi korjata, sillä halkeamiin pääsevä vesi edistää pakkasrapautumista. Korjausmenetelmäksi soveltuu injektointi. Katolle vievät tikkaat eivät ole enää turvalliset. Tikkaat tulee uusida.

Ulokkeiden rappaus lohkeilee ja murenee ja maalipinnan vauriot edesauttavat kosteuden imeytymistä ja lisää vaurioita. Vauriot ovat kuitenkin kosmeettisia. Rappaus tulee korjata ja maalata kauttaaltaan rappauspinnalle soveltuvalla, koostumukseltaan rappausa huokoisemmalla maalilla, jotta maalipinta ei korkkaa itseään irti pohjasta.

Suurin osa ikkunoista on jo niin huonossa kunnossa, että korjaaminen ei ole kannattavaa. Ikkunoiden vaihto uusiin on ajankohtaista lähiaikoina. Pahimmissa tapauksissa ensiapuna voi pitää tiivistämistä.

Ulko-ovet ovat epäsiistin näköisiä eikä pinta kestä siihen kohdistuvaa kosteusrasitusta. Ulko-ovien vaihtamista tulisi harkita korjauksen / pinnoituksen sijaan. Lukituksen ajanmukaistaminen on myös ajankohtaista lähiaikoina, ovien vaihdon tai korjauksen yhteydessä.

As Oy Hulkkuonhovin terassin ovet ovat kunnossa. As Oy Hulkkionkartanon ovet ovat huonokuntoisia ja uusimisen tarpeessa.

Yläpohjan eristeiden puutteet olisi hyvä kartoittaa tarkemmin ja lisätä mineraalivillaa puutteellisiin kohtiin. Lisäksi rakennukset olisi syytä tutkia (esim. kuvata lämpökameralla) eristyksen puutteiden ja lämpövuotojen selvittämiseksi.

Aluskatteen reiät tulee paikata ensitilassa. Betoniitiilikate on jo suhteellisen huonossa kunnossa, mutta toimii tarvittavana mekaanisena suojana. Pahasti haljenneet kattotiilet tulee korjata suojan säilyttämiseksi. Katon kuntotutkimus olisi suositeltava tarkemman kunnan ja korjaustarpeen selvittämiseksi.

4.3 YLEISET TILAT

Talokohtaisten varastojen seinien naarmut ja reiät tulisi paikata. Varastojen seinät olisi hyvä maalata vaaleiksi, mikä loisi varastoihin valoisamman tunnelman ja ulkonäkö olisi siistimpi, mikä lisäisi käyttömukavuutta. Lattiapinnan maalaamista tulisi myös harkita, sillä maalipinta olisi siistimmän näköinen ja helpompi pitää puhtaana.

Leikkimökki / varasto tulisi maalata julkisivujen huoltomaalauksen yhteydessä. Leikkimökkiosan ottaminen varastokäyttöön työtilaksi ei vaadi suurempia toimenpiteitä ja hoituu varmasti asukkailta omatoimisesti.

4.4 HUONEISTOT

Lisätutkimuksia kylpyhuoneiden kosteusmittaustulosten perusteella tulisi suorittaa asunnoissa A 2, C 9, C 11, D 14, D 16, E 17 ja F23. Asunnossa D 16 lattiakaivon rengas on irti sekä laasti- ja silikonisaumoissa on reikiä ja irtoilua. Mittarilukemien lisäksi asunnon E 17 kylpyhuoneen tarkempaa tutkimusta puoltaa kylpyhuoneen tunkkainen haju ja ilman kosteus. Asunnon ilmanpoiston puutteellisuus havaittiin myös muiden huoneiden kohdalla.

Asunnon E 17 kosteusvaurioiden laajuus ja syy tulee selvittää tarkemmin

avaamalla rakenne. Vauriot tulee korjata viipymättä.

4.5 LVIS-JÄRJESTELMÄT

Ilmanvaihtokanavien kunto tulisi tutkia tarkemmin ja puhdistus on ajankohtainen. Ilmanvaihdon mitoituksen riittävyys tulee tarkistaa. Lisäksi asukkaita tulisi ohjeistaa ilmastoinnin oikeassa käytössä ja painottaa ilmanpoiston merkitystä.

Lämminvesivaraajien uusimiset suoritetaan osakkaiden kanssa sovittuna ajankohtana esim. kylpyhuoneremontin yhteydessä.

Asuntojen A 1, D 15 ja C 9 vuotavat WC:n hanat tulee korjata. Asunnon A 2 keittiön hana on irti ja se tulee kiinnittää.

KUVIA KOHTEESTA



Kuva 1: Kukkapenkki kiinni seinässä (3.1.1)



Kuva 2: Vesi lammikoituu autokatokseen (3.1.1)



Kuva 3: Aidat ovat kohtalaisessa kunnossa, mutta kaipaavat huoltomaalausta (3.1.1)



Kuva 4: Halkeama päätyseinän tiilimuurauksessa (3.1.2)



Kuva 5: Sokkelin maalipinta on puutteellinen (3.1.2)



Kuva 6: Sokkelia näkyy paikoin hyvin vähän (3.1.2)



Kuva 7: Julkisivulaudoitus rakoilee (3.1.2)



Kuva 8: Julkisivulaudoitus kaipaa huoltomaalausta



Kuva 9: Koristeulokkeen rappauksen lohkeama (3.1.2)



Kuva 10: Koristeulokkeen maalipinta hilseilee (3.1.2)



Kuva 11: Aukko koristeulokkeen ja seinän liittymäkohdassa (3.1.2)



Kuva 12: Aukko koristeulokkeen yläpuolella (3.1.2)



Kuva 13: Ruostuneet talotikkaat (3.1.2)



*Kuva 14: Ruostetta sadevesikourussa (3.1.2)
(3.1.2)*



Kuva 15: Vaurioitunut otsalauta



Kuva 16: Ikkunoiden karmien ja vesipeltien kuntoa (3.1.2)



Kuva 17: Ulko-ovien pintaviilu irtoilee (3.1.2)



Kuva 18: Terassin ovi on kiero ja suljetun oven raosta näkyy ulos (3.1.2)



Kuva 19: Puutteita eristeissä (3.1.2)



Kuva 20: Koloja eristeissä (3.1.2)



Kuva 21: Yläpohjan kosteusläiskät ovat oletettavasti syntyneet ennen katon läpivientien korjausta (3.1.2)



Kuva 22: Aluskatteessa on muutama reikä (3.1.2)



Kuva 23: Betonitiilikatteen halkeilua (3.1.2)



Kuva 24: Katoilla on jonkin verran sammalta (3.1.2)



Kuva 25: Tiilet ovat liikkuneet paikoiltaan (3.1.2)



Kuva 26: Varastojen seinissä on kolhuja (3.2.1)



Kuva 27: Leikkimökin / varaston "terassin" kaide (3.2.1)



Kuva 28: Lattioiden kallistusten puutteet ohjaavat veden väärin paikkoihin (3.2.2)



Kuva 29: Asunnon E 17 seinien kosteusvauriot (3.2.2)



Kuva 30: Asunnon E 17 olohuoneen nurkka ulkoa, missä lyhyt syöksy johtaa veden suoraan nurkalle, josta se ei ohjaudu pois (3.2.2)



Kuva 31: Kosteus on tiivistynyt ikkunalle (pimennysverhon taakse) ja valunut seinää pitkin (3.3)

ASUKASKYSELYN TULOKSET

ASUKASKYSELY AS. OY HULKKIONKARTANO AS. OY HULKKIONHOVI

Piha-alue ja rakennus

- Ovatko piha-alueet kunnossa talvisin (hiekoitus, aeraus yms.)?
- Ovatko piha-alueet kunnossa kesäisin (päälysteet, lammitot yms.)?
- Lammikoituuko vesi ulkoseinien viereen?
- Valuuko sadevesi katoilta seinille hallitsemattomasti?
- Onko polkupyörien säilytystiloja riittävästi?
- Onko lasten leikkivarusteita riittävästi?
- Ovatko lasten leikkivarusteet kunnossa?
- Onko autojen paikoitustilaa riittävästi?
- Onko rakennus ulkoisilta osin kunnossa?
- Onko kiinteistön jätteenhuolto toimiva?
- Onko jätteiden lajittelu järjestyksessä (biojäte, paperi, sekajäte)?
- Muuta, mitä?

K	E	ET		
19	79,17%	4	16,67%	1 4,17%
16	66,67%	7	29,17%	1 4,17%
1	4,17%	23	95,83%	0 0,00%
4	16,67%	19	79,17%	1 4,17%
12	50,00%	11	45,83%	1 4,17%
12	50,00%	4	16,67%	8 33,33%
6	25,00%	10	41,67%	8 33,33%
8	33,33%	16	66,67%	0 0,00%
16	66,67%	7	29,17%	1 4,17%
24	100,00%		0,00%	0 0,00%
21	87,50%		0,00%	3 12,50%

Lisätiedot:

Talon yhteiset tilat

- Ovatko varastotilat kunnossa?
- Ovatko varastotilat riittävät?
- Muuta, mitä?

K	E	ET		
22	91,67%	2	8,33%	0 0,00%
17	70,83%	7	29,17%	0 0,00%

Asunto

- Onko asunnossanne terassi?
- Onko markiisia?
- Onko perkolaa?
- Onko terassi kunnossa?
- Poistuu sadevesi terassilta hyvin, pois päin rakennuksesta?
- Onko terassiovi kunnossa (lukitus, tiivisteet)?
- Ovatko ikkunat kunnossa (lukitus, tiivisteet)?
- Huurtuvatko ikkunat?
- Ovatko ikkunat helposti avattavissa?
- Ovatko huoneiston komerot kunnossa?
- Ovatko keittiön kalusteet kunnossa?
- Ovatko seinien pinnat kunnossa?
- Ovatko katon pinnat kunnossa?
- Ovatko lattian pinnat kunnossa?
- Onko asunnossanne takka?
- Toimiiko takka hyvin?
- Oletteko havainnut millään pinoilla kosteusvaurioita?
- Oletteko tyytyväinen asuntonne sisäilmaan?
- Onko asuntonne sisälämpötila talvella liian kuumaa?
- Onko asuntonne sisälämpötila talvella liian kylmää?
- Lämpeneekö joku patteri huonosti?
- Kuuluuko pattereista ääniä?
- Esiintyykö asunnossanne vetoa?
- Tuleeko ulkoa tai naapurihuoneistoista hajuja?
- Onko asunnossanne ilmalämpöpumpua?
- Onko ilmalämpöpumppu vaikuttanut sähkötalouteen?
- Onko asunnossanne uusittu lämminvesivaraaja (milloin, merkki, malli)?
- Onko asunnossa meluhaittaa (liikenne, tekniset laitteet tms.)?
- Onko asunnossanne liesituuletin?
- Onko huoneiston ulko-ovi kunnossa?
- Onko oven lukitus toimiva?
- Palaako asunnossanne usein sulakkeita?
- Onko huoneistossa riittävästi valaisinpisteitä?
- Onko huoneistossa riittävästi sähköpistorasioita?
- Onko huoneistossa riittävästi antennipistorasioita?
- Onko huoneistossa riittävästi puhelinpistorasioita?
- Näkykö televisio hyvin?
- Muuta, mitä?

K	E	ET		
20	83,33%	4	16,67%	0 0,00%
4	16,67%	19	79,17%	1 4,17%
1	4,17%	21	87,50%	2 8,33%
19	79,17%	1	4,17%	4 16,67%
20	83,33%		0,00%	4 16,67%
15	62,50%	9	37,50%	0 0,00%
13	54,17%	11	45,83%	0 0,00%
8	33,33%	16	66,67%	0 0,00%
18	75,00%	6	25,00%	0 0,00%
23	95,83%	1	4,17%	0 0,00%
23	95,83%	1	4,17%	0 0,00%
21	87,50%	2	8,33%	1 4,17%
22	91,67%	1	4,17%	1 4,17%
21	87,50%	2	8,33%	1 4,17%
1	4,17%	23	95,83%	0 0,00%
1	100,00%		0,00%	
4	16,67%	19	79,17%	1 4,17%
21	87,50%	2	8,33%	1 4,17%
	0,00%	24	100,00%	0 0,00%
3	12,50%	19	79,17%	2 8,33%
8	33,33%	15	62,50%	1 4,17%
5	20,83%	19	79,17%	0 0,00%
16	66,67%	8	33,33%	0 0,00%
3	12,50%	21	87,50%	0 0,00%
2	8,33%	21	87,50%	1 4,17%
1	50,00%		0,00%	1 50,00%
13	54,17%	8	33,33%	3 12,50%
2	8,33%	22	91,67%	0 0,00%
22	91,67%	2	8,33%	0 0,00%
13	54,17%	10	41,67%	1 4,17%
20	83,33%	4	16,67%	0 0,00%
	0,00%	23	95,83%	1 4,17%
22	91,67%	1	4,17%	1 4,17%
19	79,17%	4	16,67%	1 4,17%
9	37,50%	15	62,50%	0 0,00%
18	75,00%	4	16,67%	2 8,33%
21	87,50%	3	12,50%	0 0,00%

E17 oh ja mh nurkka

Asunnon wc, kylpyhuone ja sauna sekä vesikalusteet

- Onko ilman laatu kylpyhuoneessa hyvä?
- Onko ilman laatu wc:ssä hyvä?
- Onko asunnossanne sauna?
- Onko ilman laatu saunassa hyvä?
- Huurtuvatko kylpyhuoneen lasi/peilipinnat lyhyen suihkun aikana?
- Toimiiko kiuas hyvin?
- Oletteko havainnut kylpyhuoneessa kosteusvaurioita?
- Toimiiko suihku hyvin?
- Vuotavatko vesihanat (tiivisteet)?
- Vuotaa ko wc-istuin (vesi valuu jatkuvasti, sulkimen kunto)?
- Onko vesihanat tai wc-istuin uusittu, milloin?
- Onko lämpimän käyttöveden lämpötila sopiva?
- Onko kylmän käyttöveden lämpötila sopiva?
- Onko veden väri ja haju hyvä?
- Onko kylpyhuoneen lattiassa muovimatto?
- Onko kylpyhuoneen lattiassa laatoitus?
- Onko kylpyhuoneessa lattialämmitys?
- Onko kylpyhuoneen pintarakenteita uusittu, milloin?
- Onko saunan pintarakenteita uusittu, milloin?
- Tukkeutuvatko viemärit usein?

K	E	ET		
22	91,67%	1	4,17%	1 4,17%
22	91,67%	2	8,33%	0 0,00%
24	100,00%		0,00%	0 0,00%
24	100,00%		0,00%	0 0,00%
2	8,33%	17	70,83%	5 20,83%
22	91,67%	1	4,17%	1 4,17%
1	4,17%	23	95,83%	0 0,00%
21	87,50%	3	12,50%	0 0,00%
1	4,17%	23	95,83%	0 0,00%
3	12,50%	21	87,50%	0 0,00%
13	54,17%	5	20,83%	6 25,00%
24	100,00%		0,00%	0 0,00%
23	95,83%		0,00%	1 4,17%
24	100,00%		0,00%	0 0,00%
	0,00%	24	100,00%	0 0,00%
24	100,00%		0,00%	0 0,00%
24	100,00%		0,00%	0 0,00%
15	62,50%	1	4,17%	8 33,33%
12	50,00%	3	12,50%	9 37,50%
2	8,33%	21	87,50%	1 4,17%