

## TAUSTAA

Yhtiökokous on 13.4.2011 vahvistanut taloyhtiölle korjaus- ja kehitysohjelman, jonka pääkohdat ovat:

## 1. TALOYHTIÖN ARVOT

- Arjen helppous
- Kehittämismyönteisyys
- Luonnon arvostaminen

## 2. PITKÄN TÄHTÄIMEN TAVOITTEET 2016

- osakkeiden neliöhinta on 10% suurempi kuin vertailutaloyhtiössä
- vastike on 10% pienempi kuin vertailutaloyhtiöissä
- energialuokka on D
- peruskorjausten aiheuttama haitta asukkaille on vähäinen
- asumisen häiriöt on puolittuneet vuodesta 2010

## 3. STRATEGIASALKUN SISÄLTÖ

- uudenlainen johtamistapa
- luonnonmukaisuus kaikessa toiminnassa
- yhteistyöllä turvallisuutta ja uusia mahdollisuuksia
- asukas- ja osakaspalveluilla asumisviihtyisyyttä
- kunnostustöille on pitkän tähtäimen suunnitelma

## 4. PERUSKORJAUSTEN TEKNINEN LINJAUS

- 2011 on valittu että katot uusitaan ja viemärit kunnostetaan sisäpuolisin menetelmin

## JATKOTOIMENPITEET, Tilanne ja toimenpiteet jatkossa

1. Kylpyhuoneiden kunnossapito-ohjelma on laadittu, osakkaille annetaan teknistä ja taloudellista tukea omatoimiseen peruskorjaustoimintaan.
2. Huoneistokohtaisia vesimittareita ei ole taloudellisesti järkevää asentaa.
3. Tonttivesijohtojen sijainti ja uusimistarve on selvitetty. Esitetään niiden uusimista kaupungin runkovesijohtojen uusimisen kanssa saman-aikaisesti. Sijainti huomioidaan mahdollisissa pihatöissä.
4. Vesikalusteet kilpailutetaan ja uusitaan viemärien sisäpuolisen kunnostuksen yhteydessä vuosina 2015-2016.
5. Kylpyhuoneiden peruskorjaus yhteistilauksena valmistellaan viemärien kunnostuksen yhteydessä.
6. Ikkunallisissa kylpyhuoneissa on suojaverhopakko ikkunan edessä. Korjausvastuu ikkunan sisäpuolisen kastumisen aiheuttamista vahingoista on osakkailla.
7. Keittiöremontteihin on laadittu kirjallinen ohjeistus.
8. Valokuituverkon rakentaminen on jäädytetty antenniverkon riittävän toimivuuden ja sitä kautta toimitettavan taloyhtiölaajakaistan takia toistaiseksi.
9. Lämmönjakokeskukset on kaikki uusittu pl. Kivisaarentie 5, johon on kattohankkeessa varattu määrärahat ja uusitaan 2014.
10. Vesikattojen uusinta ja lisälämmöneristys on käynnissä lamellitalojen osalta. Yhtiökokous päätti toteutusmallista 2012. Laivatalojen katot kunnostetaan kevyemmin 2014.
11. Kaikki lamellitalojen poistoilmakoneet on uusittu tai uusitaan kattotöiden yhteydessä.
12. Ikkunoiden ja ovien huoltokorjauskierros suoritetaan viemäriprojektin yhteydessä.
13. Saunaosastojen peruskorjauksia on tehty Heteniityntie 9, 11 ja Kivisaarentie 4. Vuonna 2014 korjataan Kivisaarentie 2, Heteniityntie 3 ja Kivisaarentie 10. Vuosille 2015 – 2018 jäävät Kivisaarentie 3, 5, 6, 8 ja 12 sekä Heteniityntie 5, joiden järjestystä ei ole vahvistettu.
14. Lukitukset ja avaimet uusitaan 2014.
15. Puustoa on hoidettu laajalla inventaariolla 2012. Puuston kuntokartoitus tehdään seuraavan kerran 2021.

16. Oleskelupihoille on laadittu konseptisuunnitelma jonka jalkauttamisesta ei ole aikataulua, vaan asiaan palataan viemäriprojektin jälkeen. Pihoja kehitetään vuosittain mahdollisuuksien mukaan hoitovastikevaroin.
17. Kaikki kylmät autopaikat sähköistetään aina etupihojen kunnostuksen yhteydessä. Kunnostustyöt on jäädytetty toistaikseksi. Asiaan palataan viemäriprojektin jälkeen. Samalla autopaikkojen lämmitysjärjestelmät yhtenäistetään siten, että jokaisella paikalla on omat kellolaitteensa.
18. Jokaiseen taloon varataan yksi soveltuva tila yhteistoimintaa varten. Taloon Kivisaarentie 5 valmistuu uusi kerhohuoneisto syksyllä 2014 jonka käyttöä suunnitellaan kesällä 2014. Kivisaarentie 10:ssä on kattotöiden jälkeen ulko-ovellinen tila josta on suunniteltu verstashuonetta asukkaiden käyttöön. Laivataloissa on väestönsuojat sisustettu kerhokäyttöön, mutta niiden käyttö edellyttää asukkaiden vastuullista yhteistoimintaa ja vastuuhenkilöitä.
19. Autotalleja ei vuokrata ulos ja vanhat vuokrasopimukset päätetään hiljalleen. Tallit muuttuvat yhteistoiminta- ja harrastustiloiksi.
20. Laivatalojen ullakoiden arvo on selvitetty ja päätetty pitää ne ennallaan varastokäytössä.
21. Asuntojen patteriventtiilit uusitaan kattotöiden yhteydessä ja talot perussäädetään.
22. Ilmanvaihtojärjestelmät puhdistetaan kattotöiden yhteydessä ja venttiilit säädetään siten, että ilmanvaihto saadaan tasaiseksi sekä nykymääräysten mukaiseksi.
23. Taloyhtiön nettisivut avataan keväällä 2014. Sivujen kautta pystytään antamaan ajankohtaista ja perusteellista tietoa taloyhtiöstä asukkaille ja osakkaille. Erityisesti monikieliseen valistukseen panostetaan.
24. Jokaisessa talossa on ainakin seuraavat tilat:
  - a. saunaosasto
  - b. wc-tila
  - c. kuivaushuone
  - d. irtaimistovarastot
  - e. lamellitaloissa porrashuonekohtainen pyörä- ja ulkoiluvälinevarasto
  - f. lamellitaloissa porrashuonekohtainen lastenvaunu- ja rullaattoritila
  - g. yhteistoimintatila (nämä ovat kesken)
25. Jäteasemien siisteyteen panostetaan. Aiemmin avoimet seinämät on tukittu reikäpelleillä estäen lintujen pääsyn tiloihin. Tilat siivotaan jokaisena arkipäivänä.

26. Kaikki mahdolliset valaisimet varustetaan energiasäästölamppuin ja tutkitaan aktiivisesti LED-valaisimien käyttöönottoa.
27. Kolmatta pesulaa ei rakenneta.
28. Talonmiestoimen kehittämiseen ja ylläpitämiseen kiinnitetään erityistä huomiota.
29. Väestönsuojat pidetään lakisääteisessä kunnossa, niihin ei tehdä ylimääräisiä modernisointi-investointeja. Niitä voidaan vuokrata ulos, riskittömään toimintaan / varastointiin.
30. Suurimpien peruskorjausten rahoitus suunnitellaan niin ettei niiden aiheuttamille rahoitusvastikkeille tule päällekkäisyyksiä.
31. Kattotöiden, lämmönjakokeskusten, lukkojen, patteriventtiilien ja ilmanvaihdon peruskorjaushankkeen osarahoitukseksi kerätään yhden euron korjausvastiketta / neliö /kk. Hankkeen valmistuttua on laina-aika 3,5 vuotta ja korjausvastike päättyy.
32. Yllä mainitun laina-ajan aikana suunnitellaan, kilpailutetaan ja toteutetaan viemärien kunnostushanke. Hankkeeseen sisällytetään yhtiökokousten tulevilla päätöksillä toimenpiteitä myös:
  - a. pihaille
  - b. tonttivesijohdoille
  - c. vesikalusteille
  - d. vesimittareille
  - e. julkisivuille (huoltomaalaus)
  - f. ulkoalueiden sähköistykselle
  - g. autopaikoille
  - h. leikkipaikoille
  - i. ikkunoille ja oville (huoltokunnostus)
  - j. yhteisille tiloille

Näiden korjaustöiden aikataulu, laajuus ja kustannukset ovat auki.

Vuonna 2011 arvioitiin, että näitä töitä tehtäisiin yhteensä 5 miljoonalla eurolla, joka on noin 200,-/m<sup>2</sup>.

Asiasta päätetään tarkemmin yhtiökokouksissa 2014-2015.

27.1.2014

Hallitus