

As. Oy Leilankuja 4, Leilankuja 4, 02230 Espoo

Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2022 – 2031

Ohjelma on hyväksytty yhtiökokouksessa 31.05.2022

Sisällysluettelo

- 1. Kiinteistönpidon käsitteistöä**
- 2. Viestintäsuunnitelma**
- 3. Kunnossapidon periaateohjelman tavoitteet kiinteistön osalta**
- 4. Tehdyt kuntotutkimukset ja erityisselvitykset**
- 5. Perustiedot**
- 6. Merkittävät perusparannus- ja korjaushankkeet vuodesta 1989 alkaen**
- 7. Kunnossapidon periaateohjelma vuodelle 2022**
- 8. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2023 - 2026**
- 9. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2027 - 2031**

1. Kiinteistönpidon käsitteistöä

1.1. Kuntoarvio

Kuntoarvio on kiinteistön kaikkien osa-alueiden rakennus- ja talotekniikan (LVISA) kunnan aistinvarainen selvittäminen ja korjaustarpeen yleispiirteinen arviointi sekä niiden raportointi. Kuntoarviolla saadaan puolueeton kokonaiskuva kiinteistöstä ja siinä tuodaan esiin asioiden tärkeysjärjestys.

Kuntoarvion laadinnassa käytetään apuna hankkeiden järjestykseen laittamisessa mm. seuraavia pääkriteereitä:

- energiataloudellista säästöä tuovat hankkeet
- rakenteellisesti pakottavat korjaukset
- asumisen terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyvät hankkeet
- asumisviihtyisyyteen vaikuttavat hankkeet
- viranomaismääräysten määräämät hankkeet
- esteettisesti tärkeiksi katsottavat hankkeet
- teknisen kehityksen tuomat vaatimukset
- muut yhtiön markkina-arvoon vaikuttavat hankkeet

Kuntoarvion tavoitteena on tuoda tietoisuuteen yhtiössä vallitseva tilanne sekä antaa mahdollisuus tehdä tietoisia ratkaisuja yhtiölle kuuluvan omaisuuden hoitamisen periaatteista.

1.2 Kuntotutkimus ja -tarkastus

Kuntotutkimus on alalle erikoistuneen erikoisliikkeen tekemä rakennusosakohtainen tutkimus, jonka tulokset perustuvat sovitussa laajuudessa tehtyihin ainetta rikkoviin ja ainetta rikkomattomiin näytteiden ottoihin ja tutkimuksiin. Kuntotutkimuksen tarkoituksena on kertoa rakenteiden vaurioiden tilanne, turmeltumisasteet, rakenteen tekninen käyttökä ja korjattavuus. Suurien perusparannushankkeiden (esim. putki-, parveke- tai julkisivuremontti) hankevalmistelua edeltävänä toimenpiteenä suositellaan aina rakennusosakohtaista kuntotutkimusta.

Kuntotarkastus tehdään aistinvaraisesti ainetta rikkomattomin menetelmin. Tarkastuskäynneillä tarkastetaan kaikki keskeiset, tarkastettavissa olevat asiat ja kunto. Kuntotarkastuksen tavoitteena on saada tasavertainen kokonaiskuva esim. pesutilojen kunnosta ja tuoda esiin mahdolliset korjaustarpeet.

2. Viestintäsuunnitelma

Kunnossapito-ohjelmasta toteutukseen otetun kunkin hankkeen tai laajemman hankekokonaisuuden osalle kannattaa laatia erillinen viestintäsuunnitelma. Kaikessa korjaamisessa ja erityisesti laajemmissa perusparannuksissa on todettu viestinnällä olevan aivan keskeinen vaikutus asukastyytyväisyytasoon.

Perinteisesti urakkasuoritus on keskittynyt varsinaiseen tekniseen työhön. Asunto-osakeyhtiöiden korjaushankkeissa kuitenkin asukkaat asuvat työmaalla, minkä vuoksi oikean sisältöisen ja oikea-aikaisen viestinnän sekä vuorovaikutuksen rooli korostuu. Hyvä ja riittävän kattava viestintä ostetaan urakkaan kuuluvana tai erillisenä kokonaisuutena ennalta asukkaiden/osakkaiden kanssa sovitun sisältöisenä. Erillisessä viestinnän kokonaissuunnitelmassa määritellään kaikkien osapuolten roolit, viestinnän tavat, välineet yms. kohteen ominaispiirteet.

3. Kunnossapidon periaateohjelman tavoitteet kiinteistön osalta

Yhtiön kunnossapidon periaateohjelman tarkoituksena on luoda selkeät linjaukset yhtiön tavasta hoitaa omaisuuttaan eli määritellä yhtiön osakkeenomistajien enemmistön hyväksymä kiinteistönpitostrategia. Tähän ohjelmaan on koottu historiatietojen lisäksi taloyhtiön osakkaiden enemmistön hyväksymä tahtotila.

Taloyhtiön valitsema rakennusosa- ja järjestelmäkohtainen kiinteistönpitostrategia on:
A: Tasoa kohottava toimintalinja, jolloin rakennusosa pidetään vähintään kunkin ajankohdan uustuotannon tasoisena parantamalla ominaisuuksia ja nostamalla varustetasoa.

B: Tason säilyttävä toimintalinja, jolloin rakennusosan tekninen kunto ja varustetaso säilytetään alkuperäisenä ja toimintakuntoisena.

C: Loppuun käytävä toimintalinja, jolloin rakennusosa käytetään harkitusti loppuun.

Taloyhtiön valitsema rakennusosa- ja järjestelmäkohtainen kuntoluokitus, joka perustuu visuaaliseen tarkasteluun, todettuun tietoon tai kuntotutkimuksien tuloksiin, on:












5 vihreää tähteä: erinomainen kunto, ei vaadi lähivuosina toimenpiteitä

4 vihreää tähteä: hyvä kunto, ei vaadi lähivuosina toimenpiteitä

3 vihreää tähteä: normaali kunto, mikä mahdollistaa tavanomaisen käytön

2 keltaista tähteä: tyydyttävä kunto, vaatii jatkuvaa tarkkailua

1 punainen tähti: välttävä kunto, odottaa perusparannusta tai uusimista

rakennusosa	kuntoluokka	strat.	kestoikä	lisäselvitys
Piha		B	10-15 v.	
Perustukset ja runko		B	yli 50 v.	alkuperäiset
Julkisivut		B	30-50 v.	peruskorjaus 2001, kuntotutkimus 2021
Parvekkeet		B	30-50 v.	peruskorjaus 2001, kuntotutkimus 2021
Ikkunat ja ulko-ovet		B	30 v.	ikkunat ja parvekeovet uusittu 2019
Vesikatto		B	20-40 v.	uusittu 2015
Märkätilat		B	20-25 v.	pesutiloja kunnostettu 2000-21
Yleiset tilat		B	10-20 v.	
Lämmitysjärjestelmä		B	20 v.	patteriventtiilit uusittu 1998, lämmönvaihdin uusittu 1999
Vesi- ja viemärijohtot		B	30-50 v.	alkuperäiset
Ilmanvaihtojärjestelmä		B	30-50 v.	puhdistus ja säätö 5 vuoden välein, IV-kojeet uusittu 2014-2020
Sähköjärjestelmät		B	30-50 v.	alkuperäinen
Antenni- ja tietoverkot		B	20-30 v.	antenniverkkoa kunnostettu 1997

Kuntoluokitus on taloyhtiön oma näkemys. Kuntoluokitukseen ei ole valtakunnallista ohjeistusta, standardia tai normia. Eri taloyhtiöt eivät ole tältä osin vertailtavissa keskenään.

Hallituksen tai yhtiökokouksen tulee erikseen hyväksyä kaikki tässä kunnossapito-ohjelmassa esitetyt erilliset hankkeet sekä niiden rahoitustavat.

Tavoitteena on varmistaa, että osakkeenomistajilla on mahdollisimman selkeä tieto yhtiössä tehdyistä korjauksista, päätetyistä korjauksista sekä suunnitteilla/tiedossa olevista korjauksista. Ohjelma ei voi olla täysin tyhjentävä, vaan sitä ylläpidetään ja täydennetään kiinteistön elinkaaren aikana tarpeen mukaan.

Asunto-osakeyhtiön osakkeiden kaupan yhteydessä isännöitsijä on lain mukaan velvollinen kertomaan tiedossaan olevat yhtiön korjaustarpeet. Uusi ostajaehdokas myös haluaa tietää mitä on ostamassa ja mitä remonteja on tulossa.

Ristiriitaisuuksien välttämiseksi esitetään yhtiökokouksen hyväksyttäväksi selkeä toimintaohjelma, jonka keskeiset osat liitetään isännöitsijätodistuksen liitteeksi.

Tässä kunnossapito-ohjelmassa on huomioitu 01.07.2010 voimaan tulleen Asunto-osakeyhtiölain viiden (5) vuoden korjaustarveselvitys.

Kunnossapito-ohjelmassa ilmoitetut summat ovat kustannusarvioita, jotka perustuvat ohjelman laatimishetkellä vallitsevaan hintatasoon, vastaaviin kunnostustoimen-piteisiin muissa taloyhtiöissä sekä hankkeen arvioituun laajuuteen. Ilmoitetut kustannusarviot eivät ole taloyhtiötä sitovia ja mainitut hinta-arviot voivat muuttua oleellisestikin ilmoitetusta. Esitettyjen hankkeiden hankesuunnitteluvaiheessa tarkentuneet sisällöt ja laajuus määrittävät kunkin hankkeen lopulliset kustannukset.

4. Tehdyt kuntotutkimukset ja erityisselvitykset

- Parvekkeiden ja parvekejulkisivujen kuntotutkimus 2000, Insinööritoimisto Jorma Huura Ky
- Kylpyhuoneiden lattioiden kuntotarkastus 2000, MH Oy
- Vesi-, viemäri- ja lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus 2005, Suomen Talokeskus Oy
- Kylpyhuoneiden lattioiden kuntotarkastus 2006, MH Oy
- Vesikatteiden kuntotarkastus 2011, Icopal Katto Oy
- Leikkialueiden kuntotarkastus 2012 ja 2013, Leikkiturva Oy
- Kylpyhuoneiden ja vesikalusteiden kuntotarkastus 2015, MH Oy
- Vesi-, viemäri- ja lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus 2015, Inspecta Oy
- Saunaosastojen ja kylmäkellareiden kuntotutkimus ja kosteusmittaus 2017, Master Kuivaus Oy
- Julkisivujen elementtisaumojen kuntotarkastus 2018, MH Oy
- Sähköautojen lataus selvitys 2019, MH Oy
- Vesi-, viemäri- ja lämmitysjärjestelmien kuntotutkimus 2020, Kiwa
- Energiaselvityksen laatiminen 2020, Granlund
- Kylpyhuoneiden ja vesikalusteiden kuntotarkastus 2021, MH Oy
- Julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimus 2021, ESRK

Tarvittavat selvitykset

- Kylpyhuoneiden ja vesikalusteiden uusi kuntotarkastus
- Julkisivujen ja parvekkeiden uusi kuntotutkimus (2026)

5. Perustiedot

- nimi: As. Oy Leilankuja 4
- osoite: Leilankuja 4, 02230 Espoo
- tyyppi: kerrostalo

- rakennukset: 3 kpl
- porrashuoneet: 6 kpl
- huoneistot: 57 kpl
- liiketilat: 4 kpl
- autopaikat: 34 kpl (22 lämmintä ja 12 kylmää, kaavavelvoite 57 ap, tontti on MH Oy:n)
- kerrosluku: 1+3
- ilmanvaihto: koneellinen poisto
- tv-järjestelmä: kaapeli (DNA)
- laajakaistayhteys: DNA 10M
- valmistumisvuosi: 1978
- huoneistoala: 3.359 m²
- tilavuus: 14.650 m³
- kiinteistötunnus: 049-23-27-4
- tontti: oma
- Y-tunnus: 0228064-0
- yhteiset tilat: huoneistokohtaiset irtaimistovarastot, saunaosastot, wc-tilat, pyörävarastot, kylmäkellari, väestönsuoja, leikkipiha, jätehuone

6. Merkittävät perusparannus- ja korjaushankkeet vuodesta 1989 alkaen (Tilastokeskuksen luokittelu)

6.1 Ulkoaluerakenteiden, varusteiden ja –kalusteiden korjaukset

- | | |
|--|------|
| - Pihakäytävien asfaltointi | 1993 |
| - Jäteaseman uusiminen | 1996 |
| - Leikkipaikan ja pihan kunnostus | 1999 |
| - Leikkipaikan kunnostus | 2004 |
| - Uusi piha-aita ja portti Siwan puolelle (2- ja 3-talojen väliin) | 2012 |
| - Pihan käyntiportin muutos | 2017 |
| - Pihan metallivarusteiden huoltomaalaus | 2019 |
| - Parkkipaikan viivojen maalaus | 2019 |

6.2 Rakennusten pohjarakenteiden korjaukset

-

6.3 Ulkopuolisten rakenteiden korjaukset

- | | |
|--|------|
| - Parvekkeiden huoltomaalaus | 1989 |
| - Puuikkunoiden ulkopuitteiden huoltomaalaus | 1990 |
| - Sisäänkäyntilippojen kunnostus | 1991 |
| - Vesikatteiden uusiminen | 1995 |
| - Julkisivujen elementtisaumojen uusiminen | 1995 |
| - Puuikkunoiden ulkopuitteiden huoltomaalaus | 1996 |
| - Sisäänkäyntikatosten kunnostus | 2001 |
| - Parvekkeiden ja julkisivujen peruskorjaus | 2001 |
| - Puuikkunoiden ulkopuitteiden huoltomaalaus | 2001 |
| - Sisäänkäyntilaattojen uusiminen | 2002 |
| - Vesikattojen peltikansien uusiminen | 2009 |
| - Ikkunoiden ulkopuitteiden huoltomaalaus | 2009 |
| - Vesikatteiden huoltokunnostus ja kattokaivojen uusiminen | 2011 |
| - Vesikatteiden uusiminen | 2015 |
| - Ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen (puu-alumiini) | 2019 |

Lasitetut parvekkeet (parvekelasit ovat osakkaiden vastuulla)

- AB-talo: A1, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, B10, B11, B12, B13, B15, B16, B17, B18

- CD-talo: C19, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C26, C27, D28, D29, D30, D31, D32, D34, D35, D36, D38, D39
 - EF-talo: E40, E42, E43, E44, E45, E46, E47, F51, F53, F57
- Ilmalämpöpumput (osakkaiden vastuulla)
-

6.4 Sisäpuolisten rakenteiden ja kalusteiden korjaukset

- Yleisten tilojen lattioiden ja kellariseiniä maalaus 1990
- AB-talon saunaosaston löylyhuoneen kunnostus 1991
- CD-talon saunaosaston löylyhuoneen kunnostus 1992
- EF-talon saunaosaston löylyhuoneen kunnostus 1993
- Porrashuoneiden huoltomaalaus 1997
- Lukituksen uusiminen (Abloy Exec) 2002
- Kompressorihuoneen kunnostus, talo 3 2008
- Kompressorihuoneiden kunnostus, talot 1 ja 2 2009
- Kerhuhuoneen maalaus 2017
- AB-talon saunaosaston löylyhuoneen kunnostus 2020
- Kotihoidon avausjärjestelmä A-portaan ulko-oveen (Tunstall) 2020

6.5 Huoneistokorjaukset (As. Oy:lle kuuluvat)

Kylpyhuoneiden lattioiden vedeneristeet ja lattiakaivo:

- B12, D32 2000
- F53, F56 2001
- C24 2002
- A9, B14, C23, E42, F50, F52, F54 2004
- F49 2006
- D36 2007
- A1, B11, B16, B17, C19, C20, C21, C22, C27, D35, F51, F57 2008
- A2, A6, B10, B18, D29, D37 2009
- D28 2011
- E44 2013
- C22 2014
- D28 2016
- C25, D33, E43, E46 2017

Kylpyhuoneiden lattioiden ja seinien vedeneristeet sekä lattiakaivo:

- D39 2001
- A7 2002
- B13, D38, E41 2003
- A8, B15 2004
- E47 2006
- E45, E48 2008
- D34 2009
- A3, A5, D31 2011
- F55 2012
- C26 2013
- D30 2014
- A4, D36 2021

6.6 LVI-järjestelmiin liittyvät korjaukset

- Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus ja säätö 1990
- Käyttöveden sulku-, linja- ja säätöventtiilien uusiminen 1994
- Lämmitysjärjestelmän tasapainotus 1998
- Patteriventtiilien uusiminen 1998

- Lämmönvaihtimen uusiminen	1999
- Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus ja säätö	2000
- Hankittu kondenssikuivaimet AB- ja CD-talojen kuivaushuoneisiin	2005
- Pohjaviemäreiden painehuuhtelu	2006
- Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus ja säätö	2008
- Salaojien painehuuhtelu	2009
- Pohja- ja pihaviemärien painehuuhtelu	2013
- Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus ja säätö	2013
- A- ja D-portaiden IV-kojeiden uusiminen	2014
- AB- ja CD-talojen välisten lämpö- ja vesijohtojen uusiminen	2015
- Pohja- ja pihaviemärien painehuuhtelu	2015
- Automaattisen ilmanpoistajan asennus lämmitysverkkoon	2015
- C-portaan IV-kojeen uusiminen	2016
- B-portaan IV-kojeen uusiminen	2017
- Jäte- ja sadeveden piha- ja pohjaviemärien painehuuhtelu	2019
- E- ja F-portaiden IV-kojeiden uusiminen	2020
- Ilmanvaihtojärjestelmien puhdistus ja säätö	2020
- Vakiopaineventtiilin asennus vesijohtoverkkoon	2021

6.7 Sähkö- ja tietojärjestelmiin liittyvät korjaukset

- Liittyminen kiinteistöautomaatiojärjestelmään	1992
- Antenniverkoston kunnostus	1997
- Palovarointien asennus yleisiin tiloihin	1999
- Autopaikotusalueen valaistuksen lisääminen	2002
- Liittyminen DNA Welho-kaapeliverkkoon	2003
- Sähköisen huoltokirjan hankkiminen	2003
- Hankittu ADSL-tekniikkaan perustuva laajakaistayhteys	2005
- Sähköpääkeskusten huoltokunnostus	2011
- Kaukovalvonnan uusiminen (Ouman)	2015
- Kellaritilojen valaisimien uusiminen liiketunnistinvalaisimiksi	2016
- Porrashuonevalaisimien uusiminen liiketunnistin-ledvalaisimiksi	2017
- Huoneistokohtaisen laajakaistayhteyden hankkiminen (DNA 10M)	2017

6.8 Muut korjaukset ja toimenpiteet

- Parvekelasien rakennuslupa	1993
- Pelastussuunnitelman laatiminen	2005
- Energiatodistuksen laatiminen	2008
- Autopaikotusalueen kunnostuksen selvitys	2012
- Pelastussuunnitelman uusiminen	2013
- 10-vuoden energiatodistuksen laatiminen (vanhan lain mukainen)	2013
- Asukaskysely	2015
- Asukaskysely	2020
- Maalämpöhankkeen valmistelu	2021
- Paikotusalueen peruskorjauksen suunnittelu (aloitus)	2021

7. Kunnossapidon periaateohjelma vuodelle 2022 (LTS)

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
Julkisivujen ja parvekkeiden kunnostuksen suunnittelu	10.000	Julkisivujen ja parvekkeiden 2021 kuntotutkimus suosittaa 1-3 vuoden kuluessa: <ul style="list-style-type: none"> - julkisivujen ja sokkelien puhdistus, paikalliset laastipaikkaukset ja pinnoitekorjaukset - parvekkeiden pesu, paikallisten vaurioiden laastikorjaukset ja parvekkeiden paikkamaalaus - kahden parvekkeen (E48 ja E41 alapuoli) pieliseinän valukorjaus
Kahden parvekkeen pieliseinän tukeminen	-	Parvekkeiden 2021 kuntotutkimus suosittaa kahden parvekkeen vaurioituneen pieliseinän tukemista kunnostukseen saakka: E48 (sivuseinä) ja E41 (alapuoli)
Paikoitusalueen peruskorjauksen suunnittelu	2.000	Jatkuu. Taloyhtiön autopaikat ovat yhteisellä paikoitusalueella: <ul style="list-style-type: none"> - As. Oy Elsankuja 2, 61 ap - As. Oy Leilankuja 2, 38 ap - As. Oy Leilankuja 4, 34 ap - As. Oy Leilankuja 6, 25 ap - As. Oy Liisankuja 4, 14 ap - Espoon kaupunki, 6 ap - yhteensä 178 ap Paikoitusalue on peruskorjauksen tarpeessa: sähköistyksen, asvaltoinnit ja maamassojen vaihto. Peruskorjauksen yhteydessä kannattaa rakentaa varaukset sähköautojen lataukseen.
Asukaskysely	1.000	Hallituksen esitys.
Putkiremontin hankesuunnittelu (aloitus)	15.000	Putkistojen 2020 kuntotutkimuksen mukaan kylmän veden runkojohdoissa havaittiin runsasta korroosiota. Kuntotutkimuksen arvion mukaan vesijohdoilla on noin 4-5 vuotta kestoikää jäljellä. Hankesuunnittelussa selvitetään kaikki vaihtoehtoiset korjaustavat, korjauslaajuudet ja kustannusarviot.
Leikkipaikan turvatarkastus	400	Leikkipaikkojen turvamääräysten mukaan leikkipaikat on tarkastettava vähintään kerran vuodessa.
yhteensä/vähintään	28.400	euroa
lisäksi erillisrahoituksella		
Patteriventtiilien uusimisen ja lämmönsäädön suunnittelu	5.000	Patteriventtiilit on uusittu 1998. Niiden oletettu kestoikä on noin 20 vuotta. Putkistojen 2020 kuntotutkimus suosittaa patteriventtiilien uusimista. Venttiilien uusiminen vaatii suunnitelmat.
Patteriventtiilien uusiminen ja lämmitysverkoston säätö	40.000	Suunnitelmien mukaan.
Lämmönvaihtimen uusiminen	55.000	Yhtiökokouksen 31.5.2022 päätös
yhteensä/enintään	100.000	euroa

8. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2023 – 2026 (KPTS)

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
Julkisivujen ja parvekkeiden kunnostus	360.000	Julkisivujen ja parvekkeiden 2021 kuntotutkimus suosittaa 1-3 vuoden kuluessa: <ul style="list-style-type: none"> - julkisivujen elementtisaumojen (elastisten saumojen) uusiminen, noin 1.600 jm - julkisivujen ja sokkelien puhdistus, paikalliset laastipaikkaukset ja pinnoitekorjaukset - parvekkeiden pesu, paikallisten vaurioiden laastikorjaukset ja parvekkeiden paikkamaalaus kahden parvekkeen (E48 ja E41 alapuoli) pieliseinän valukorjaus
Putkiremontin toteutussuunnittelu	50.000	Hankesuunnitelman mukaan. Vesi- ja viemärijohtojen uusiminen vaatii viranomaisluvan.
Kylpyhuoneiden peruskorjaus, 2 kpl	24.000	Kylpyhuoneiden 2021 kuntotarkastus suosittaa B12 ja E40 kylpyhuoneiden peruskorjausta: vedeneristeiden uusimistarve.
Kylpyhuoneiden kunnostus, 1 kpl	12.000	Kylpyhuoneiden 2021 kuntotarkastus suosittaa varautumaan B16 kylpyhuoneen peruskorjaukseen. Taloyhtiö pyrkii siihen, että kylpyhuoneita peruskorjataan laajemmin vasta putkiremontin yhteydessä.
Julkisivujen kuutiovalaisimien uusiminen, 25 kpl	10.000	Julkisivuvalaisimien kuvut ovat huonossa kunnossa ja lamppuja on vaikea vaihtaa. Hallitus esittää, että uusitaan kaikki julkisivuvalaisimet LED-valaisimiksi.
CD- ja EF-talojen saunaosaston löylyhuoneen kunnostus	20.000	Hallitus esittää, että saunaosastojen löylyhuoneiden seinä- ja kattorakenteet, lauteet sekä löyly- ja pesuhuoneiden ovet uusitaan. Työ tehdään talo kerrallaan.
Huoneistojen ulko-ovien uusiminen, 57 kpl	90.000	Huoneistojen ulko-ovien eli kerrostaso-ovien kestoikä on päättymässä. Varaudutaan ovien uusimiseen.
Lukituksen uusiminen	30.000	Taloyhtiön nykyinen Abloy Exec-lukitusjärjestelmä on vanhentunut. Lukitus kannattaa uusia suojattuun järjestelmään ovien uusimisen yhteydessä.
Energiatodistuksen uusiminen	1.000	Laaditaan uusi energiatodistus. Nykyisen todistuksen voimassaolo päättyy 25.2.2023.
Jäte- ja sadeveden piha- ja pohjaviemärien painehuuhtelu	2.000	Suositus: 5 vuoden välein. Tehty viimeksi 2019.
Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus ja säätö	5.000	Suositus: 5 vuoden välein. Tehty viimeksi 2020.
Ikkunoiden korvausilmaventtiilien suodattimien vaihto, 128 kpl	4.000	Ikkunoiden korvausilmaventtiilien suodattimien vaihto kuuluu taloyhtiölle. Suodattimet kannattaa vaihtaa ilmanvaihtojärjestelmien puhdistuksen yhteydessä.
Paikoitusalueen peruskorjaus	102.000 (taloyhtiön osuus)	Taloyhtiön autopaidat ovat yhteisellä paikoitusalueella: <ul style="list-style-type: none"> - As. Oy Elsankuja 2, 61 ap - As. Oy Leilankuja 2, 38 ap - As. Oy Leilankuja 4, 34 ap - As. Oy Leilankuja 6, 25 ap - As. Oy Liisankuja 4, 14 ap - Espoon kaupunki, 6 ap - yhteensä 178 ap

		Paikoitusalue on peruskorjauksen tarpeessa: sähköistykset, asvaltoinnit ja maamassojen vaihto. Peruskorjauksen yhteydessä kannattaa rakentaa varaukset sähköautojen lataukseen.
Putkiremontti	-	Suunnitelmien mukaan. Viestintälain mukaan tietoverkkojärjestelmä on uusittava putkiremontin yhteydessä ja samalla antenniverkko kannattaa uusida. Harkitaan sähköjärjestelmien uusimista putkiremontin yhteydessä. Yleensä porrashuoneet ja kellaritilat kunnostetaan putkiremontin yhteydessä. Kustannusarvio täsmentyy suunnittelun ja kilpailuttamisen myötä.
CD- ja EF-talojen välisten lämpö- ja vesijohtojen uusiminen	55.000	Varaudutaan maan alla olevien alkuperäisten lämpö- ja vesijohtojen uusimiseen.
Porrashuoneiden ja kellaritilojen kunnostus	90.000	Hallitus esittää, että porrashuoneet ja yleiset tilat kunnostetaan putkiremontin yhteydessä.
AB-, CD- ja EF-talojen saunaosastojen peruskorjaus, 3 kpl	180.000	Kaikki saunaosastot ovat peruskorjauksen tarpeessa. Hallitus esittää, että 1-3 saunaosastoa peruskorjataan putkiremontin yhteydessä. Tilojen kuntoa kuitenkin tarkkaillaan.
AB-, CD- ja EF-talojen kylmäkellarit	30.000	Kylmäkellarit ovat kunnostuksen tarpeessa. Hallitus esittää, että mikäli kylmäkellarin kylmälaitteet rikkoutuvat, niin laitteita ei uusita, vaan kylmäkellarien käyttäjät ohjataan toiseen toimivaan kylmäkellariin. Hallitus esittää, että 1 kylmäkellari peruskorjataan putkiremontin yhteydessä ja muut 2 kpl muutetaan esim. varastotiloiksi.
Pihasuunnitelman laatiminen	10.000	Hallituksen esitys.
EF-talon kuivaushuoneen kuivaimen uusiminen	5.000	EF-talossa on alkuperäinen lämpimään käyttöveteen liitetty kuivauspuhallin. Varaudutaan putkiremontin yhteydessä siihen, että puhallin poistetaan ja tilalle asennetaan sähkötoiminen kondenssikuivain.
Julkisivujen uusi kuntotutkimus	10.000	Julkisivujen 2021 kuntotutkimus suosittaa 5-10 vuoden kuluessa: - tiilijulkisivujen uusimista tiilipintaisella levytyksellä - tai tiilijulkisivujen uusimista muuraamalla Tehdään julkisivujen uusi kuntotutkimus esim. 2026.
yhteensä/vähintään	1.090.000	euroa

9. Kunnossapidon periaateohjelma vuosille 2027 – 2031 (PTS)

Toimenpide	Kustannus-arvio	Selvitys
Piha-alueen asfaltointien uusiminen	25.000	Pihan asfaltit ovat huonokuntoisia ja uusimisen tarpeessa.
Maanpintojen muotoilu rakennusten vieressä	10.000	Muutamissa kohdissa maanpinta viettää rakennuksia kohti ja johtaa sadevesiä alapohjarakenteisiin. Muotoillaan maanpintoja rakennuksista poispäin.
Rakennusten alapohjien kunnostus sekä sokkelivierustojen kunnostus	25.000	Kuntotarkastuksessa havaittiin, että rakennusten alapohjissa on rakennusjätteitä. Alapohjien tuuletusta voidaan parantaa lisäämällä alapohjien tuuletusputkia. Suosittelemme sokkelivierustojen kaivamista auki ja sorakaistan asentamista seinien viereen.
Ilmanvaihtojärjestelmän puhdistus ja säätö	5.000	Suositus: 5 vuoden välein.
Ikkunoiden korvausilmaventtiilien suodattimien vaihto	4.000	Ikkunoiden korvausilmaventtiilien suodattimien vaihto kuuluu taloyhtiölle. Suodattimet kannattaa vaihtaa ilmanvaihtojärjestelmien puhdistuksen yhteydessä.
Jäte- ja sadeveden piha- ja pohjaviemärien painehuuhtelu	2.000	Suositus: 5 vuoden välein.
Tiilijulkisivujen uusiminen	-	Julkisivujen 2021 kuntotutkimus suosittelee 5-10 vuoden kuluessa: <ul style="list-style-type: none">- tiilijulkisivujen uusimista tiilipintaisella levytyksellä (alustava kustannusarvio on noin 750.000 €)- tai tiilijulkisivujen uusimista muuraamalla (alustava kustannusarvio on noin 850.000 €) Varaudutaan tiilijulkisivujen uusimiseen.
yhteensä/vähintään	71.000	euroa

Muuta huomioitavaa:

- Varsinainen yhtiökokous on 15.6.2021 päättänyt, että taloyhtiö vedeneristää ja laatoittaa kylpyhuoneen lattiaa ja seinät, jos kylpyhuoneessa on vesivaurioita tai vedeneristeiden uusimistarve.