

AS OY KURJENKANNUS PERUSTIETOJA

- **Rakennusaika 1970-1974**
- ns. ykkösvaihe (asunnot 1- 16), vuosina 1970-71
- ns. kakkosvaihe (asunnot 17 - 27), vuosina 1972-73
- ns. kolmosvaihe (asunnot 28 - 39), vuosina 1973 - 74
- **Rakentaja Palkki Oy**
- **Kuului osana kaupungin aluerakennusohjelmaan, muut osat:**
- As Oy Kurjenpuisto
- As Oy Kurjenpelto
- Kurkelan Huolto Oy, jossa nämä 3 yhtiötä omistajina
- **Alkuaan oli tarkoitus rakentaa 32 asuntoa, kaikki ykkösvaiheen kokoisia**
- **Eivät menneet kaupaksi ja siksi kakkos- ja kolmosvaihe pienempiä asuntoja**
- **Autotallit rakennettiin ns. pakosta, koska ensimmäiset asunnot oli myyty autotallin kanssa.**

AS OY KURJENKANNUS SUURIMMAT REMONTIT

- **V. 1982** omasta lämpöyhtiöstä kaukolämpöön siirtyminen
- **V. 1983** autotallien ovien alle perustus
- **V. 1986** tasakatot harjakatoiksi
- **V. 1996- 98** uudet piha-aidat
- **V. 1997** uudet autotallien katot
- uudet kattoikkunat
- **V. 2001-02** sadevesiviemäröinti
- uusi lämmönjako, siirtimet ja lämpimän veden
- lämmitys
- tuuletuksen parannus
- **V. 2008** uudet patteriventtiilit ja lämmön tasaus

AS OY KURJENKANNUS

TEHDYT KUNTOSELVITYKSET

- **V. 1995 Peruskuntoarvio (Enertek Oy)**
- **V. 2000 Kiinteistön kuntoarvio (Adulta)**
- **V. 2006 Kiinteistön kuntoarvio (Raksystems Oy)**
- **V. 2007 Putkiston kuntotutkimus (Kiinteistön Tuottoanalyysit Oy)**
- **Pääviestit:** - lämpökeskukset syytä uusia
- - sadevesiviemärointi syytä uusia
- - piha-aidat syytä uusia
- - autotallit syytä uusia/korjata
- - talojen puupinnat kaipaavat maalaussuojausta
- - ikkunoiden ja ovien korjaus/uusinta
- - lämmityksen sulku-, säätö- sekä patteriventtiilien uusinta
- - kosteiden tilojen korjauksia syytä tehdä
- - putkistojen ja viemärien suhteen syytä ryhtyä toimenpiteisiin
- kylmävesiputket välttävät, kesto 2-5 vuotta
- lämminvesiputket tyydyttävät, kesto 10 vuotta
- viemärit tyydyttävät, kesto 10 vuotta
-

AS OY KURJENKANNUS EDESSÄ OLEVIA KORJAUKSIA

- **Autotallit**
 - korjaus vai kokonaan uudet
 - tulossa asunto-osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen muutos
- **Putket ja viemärit**
 - tämän hetken ongelma on kylmävesiputkisto eräissä taloissa
 - muutoin putkistot ja viemärit ikäistään vastaavassa kunnossa
- **Ovet ja ikkunat sekä puupinnat**
 - maalaus ja korjaus vai kokonaan uudet
- **Asuntojen kosteat tilat**
 - kuntotaso vaihteleva
- **Asuinalueen ehostus ?**
 - valaistuksen parantaminen
 - yhteisten piha-alueiden siistiminen/uudistaminen
 -

AS OY KURJENKANNUS HALLITUKSEN LINJAUS KORJAUKSISSA

- **Putkiston korjaus etusijalle**
- jokaiseen asuntoon ei tule puhdasta vettä
- putkistossa piilee ajallisesti epävarma, paljon maksava riski
- tavoitteena on tuoda konkreettinen esitys kevään yhtiökokoukseen
- **Yhtiöjärjestyksen muutos vireille**
- tulossa uusi asunto-osakeyhtiölaki
- autotalliasia ratkaistaa uuden lain mukaan
- **Maalauksissa ja muissa pintakorjaukset tehdään yhtiön toimesta**
- ei voida velvoittaa jokaista maalaamaan jne.
- enteilee lähiaikoina (ensi kesänä?) tehtävää remonttia
- **Piha-alueiden parannus ?**
- vain vasta yksittäistä ajattelua

•

AS OY KURJENKANNUS

PUTKIREMONTIN VAIHTOEHTOMENETELMÄT

- **Käytöveden puhdistus**
- **1. Putkien pesu** siihen erityisesti kehitetyllä pesuaineella
- (mm. Kaloxi -niminen puhdistusaine, jota toimittaa mm. Termorens Oy)
- **2. Veden käsittely** elektronisella laitteella ja suodattimella. Pitävät veden puhtaana (mm. Vulcan-menetelmä, toimittaja VesiTekno Oy)
- Ei estä myöhemmin tarvittavia toimenpiteitä
- Hintaa halpa verrattuna remontteihin
- Ongelma taloissa 6, 7 ja 9 , lähinnä päätyasunnoissa
- Saattaa olla syytä tehdä, vaikka putkiremontti tehtäisiin
- **Pinnoitus/Sujutus**
- Putken sisään tehdään uusi puhdas pinta
- **Perinteinen putkiremontti**
- koko putkisto ja kosteat tilat (keittiö ja kylpyhuone) uusitaan
- samalla usein on syytä uusita myös sähkö- ym. piuhuja
-

AS OY KURJENKANNUS

PUTKISTON PINNOITUS TAI SUJUTUS

- **Pinnoituksessa** nykyisen putken sisään ruiskutetaan uusi pinta epoksista, joka sitten kovetetaan.
- Vanha putki ensiksi puhdistetaan
- Soveltuu erityisesti pienemmille putkille, 5 mm:stä alkaen
- **Sujutuksessa** nykyisen putken sisään ajetaan paineella kuidusta valmistettu uusi putki (sukka), joka sitten kovetetaan
- Vanha putki ensiksi pestään
- Soveltuu paremmin suuremmille putkille, 32 mm:stä alkaen

- Molemmat Suomessa kohtalaisen uusia menetelmiä
- - Saksassa 20 vuoden kokemus ja hyviä tutkimustuloksia
- - Ruotsissa runsaan 10 vuoden kokemus
- Tarjolla olevia menetelmiä 12 ja toimittajia 7
- - käyttöikäarvio 15 - 100v.
- - hinta-arvio 150 - 250 euroa/m²
-

AS OY KURJENKANNUS

PUTKISTON PINNOITUS TAI SUJUTUS

PLUSSAT JA MIINUKSET

- **Plusosat:**
- Sujutuksessa syntyy uusi putki vanhan sisään, pinnoituksessa uusi pinta
- Korroosio loppuu
- Nopea asentaa
- Ei purkua ja uudelleenrakentamista (pari kaakelia irroitetaan)
- Hinta huokeampi kuin perinteisen putkiremontin
- Asunnossa voi asua remontin ajan (parin päivän katkos)
- **Miinukset**
- Käyttöikä ei riittävästi kokemuksia
- Takuu vain pinnoitus-/sujutusaineelle
- Vakuutusyhtiöiden ikävähennykset vahinkotilanteessa
- Kosteiden tilojen mahdollisesti tarvittava remontti jää tekemättä
- (esim. vesieristys)

AS OY KURJENKANNUS
PUTKISTON UUSIMINEN
(PERINTEINEN PUTKIREMONTTI)

- Sisältää niin käyttövesi- kuin viemäriputkiston sekä kosteiden tilojen (kylpyhuone, wc ja keittiö) uusimisen.
- Sisältää miltei aina myös sähkö- ja puhelinverkon uusimista, koska usein johdotus kulkee mm. kosteiden tilojen alla.
- Käyttövesipuolella uudet putket ovat joko kupari-, muovi- tai komposiittiputkia
- Viemäripuolella uudet putket ovat joko valurautaa tai muovia
- Elinikäarvioksi annetaan 50 vuotta
- Remontin hinta-arvio laajuudesta riippuen on 500 - 700 euroa/m²
- Remontin kesto suunnittelun alusta loppuun on 3-5 vuotta

•

AS OY KURJENKANNUS

PERINTEINEN PUTKIREMONTTI

PLUSSAT JA MIINUKSET

- **Plusosat:**
- Uusi putkisto voidaan asunnoissa vetää pinta-asennuksena
- Vanha putkisto voidaan jättää paikoilleen suurelta osin
- Putkisto on uusi ja kesto-odotus 50 vuotta
- Samalla tehdään muitakin asuntojen kannalta merkittäviä korjauksia (mm. kylpyhuone, wc, keittiö)
- Vakuutusyhtiöiden ikävähennys tulee hyödyksi vahinkotilanteissa
- Asunnon arvo nousee eniten verrattuna muihin vaihtoehtoihin
- **Miinukset:**
- Vaihtoehtoista kallein remontti
- Remontin kesto on pitkä, arvio noin 10 viikkoa/asunto
- Järjestettävä tilapäisasuminen?
- Onnistuuko remontti ?
-

AS OY KURJENKANNUS
REMONTTIEN KUSTANNUSARVIOITA
(Täysin alustavia)

- **Perinteinen putkiremontti** 500 - 700 euroa/m²
- kaikki putket, kosteat tilat, sähkötyöt (60 000- 80 000 e/asunto)

- **Pinnoitus/Sujutus**
- kaikki putket 300 - 400 euroa/m²
- (30 000- 40 000 e/asunto)
- käyttövesiputket 150 - 200 euroa/m²
- (15 000- 20 000 e/asunto)

- **Puhdistus**
- **1. Pesu** kaikki putket 500-600 euroa/asunto
- käyttövesiputket 250-300 euroa/asunto
- **2. Veden käsittely** 4 800 euroa/yksi yksikkö
-

AS OY KURJENKANNUS
PUTKIREMONTIN ETENEMINEN JA PÄÄTÖKSENTEKO
(Täysin arviolta tehty luonnos)

- - Heti tai kesällä 2009 Juomaveden puhdistus

- - 31.1. 2009: Hallitus selvittää itselleen, mistä kaikesta on kyse.
- - 15.5 .2009: Hankesuunnittelu ja tarvittavat esitykset yhtiökokoukselle
- - 20.6. 2009: Yhtiökokous ja päätökset.
- Suunnittelu alkaa
- Remonttitoimikunta ja mahdollisesti tarvittavat rekrytoinnit
- - 31.12.2009: Suunnitelmat valmiit
- - 15.2. 2010: Tarjoukset sisällä
- - 1.3. 2010: Ylimääräinen yhtiökokous
- tarvittavat investointi-, urakka- ja lainapäätökset
- - 15.3.2 010: Tarjoukset hyväksytyt
- 1.5. 2010 -: Remontti alkaa
-