

Asunto Oy Myyrinrannan osakkaat kutsutaan **Ylimääräiseen yhtiökokoukseen** joka pidetään **torstaina 3. päivänä marraskuuta 2022 alkaen kello 18.00.**

Kokouspaikkana Virtatalo auditorio, Rajatorpantie 8, 01600 Vantaa.

Kokouksessa käsiteltävät/päätettävät asiat:

- Päätetään linjasaneerauksen hanke-esityksen hyväksymisestä ja tavasta, minkä mukaisesti aloitetaan toteutussuunnittelu
- Päätetään linjasaneerausurakan toteutussuunnittelun aloittamisesta
- Päätetään linjasaneerausurakan toteutussuunnittelun rahoituksesta
- Päätetään kylpyhuoneiden/Wc tilojen perustasosta

Vantaa, 10. päivänä lokakuuta 2022

**ASUNTO OY MYYRINRANTA**  
**Hallitus**

-----  
**VALTAKIRJA**

**HUONEISTO** \_\_\_\_\_

Valtuutan/valtuutamme \_\_\_\_\_  
edustamaan täysin valtuuksin allekirjoittanutta/allekirjoittaneita 3.11.2022  
pidettävässä Asunto Oy Myyrinrannan ylimääräisessä yhtiökokouksessa.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2022

\_\_\_\_\_  
Valtuuttajan allekirjoitus

\_\_\_\_\_  
Valtuuttajan allekirjoitus

Taloyhtiössä asuvat yhteisomistajat eivät tarvitse valtakirjaa.  
Kuolinpesän edustajalla täytyy olla valtuutus jokaiselta pesän osakkaalta.

- Aika 3.11.2022 kello 18.00
- Paikka Virtatalo auditorio, Rajatorpantie 8, 01600 Vantaa
- Asiat
- 1 Kokouksen avaus
  - 2 Puheenjohtajan ja sihteerin valinta
  - 3 Paikalla olevien toteaminen
  - 4 Laillisuus ja päätösvaltaisuus
  - 5 Esityslistan hyväksyminen
  - 6 Valitaan kaksi pöytäkirjan tarkastajaa, jotka tarvittaessa toimivat myös ääntenlaskijoina
  - 7 Päätetään linjasaneerauksen hanke-esityksen hyväksymisestä ja tavasta, minkä mukaisesti aloitetaan toteutussuunnittelu.

**Lähtökohdat ja taustaa:**

As Oy Myyrinrannan yhtiökokouksessa 13.6.2022 päätettiin linjasaneerauksen hanke-esityksen laatimisesta tilikaudella 2022. Hanke-esityksen tarkoitus on toimia pohjana toteutussuunnittelun kilpailuttamiselle sekä linjasaneerausurakan sisällölle.

**Linjasaneerauksen hankekuvauksen sisältö ja tarkoitus:**

- Hankkeen toteutuksen tekninen sisältö pääpiirteissään
- Hankkeen budjettiarvio
- Hankkeen aikatauluarvio

Hanke-esityksen infotilaisuus pidetään 17.10.2022. Tilaisuudessa esitellään hanke-esityksen sisältöä ja tarkoitusta. Tämän kokouskutsun liitteenä hankekuvausraportti kokonaisuudessaan.

**Hallituksen esitys:**

*Päätetään linjasaneerauksen hankekuvauksen hyväksymisestä, korjausehdotus järjestelmittäin sivut 7-8*

- 8 Päätetään hallitukselle annettavasta valtuudesta valita LVIS suunnittelu-toimisto, projektipäällikkö ja aloittaa LVIS-toteutussuunnittelu

Hankekuvaus toimii toteutussuunnittelun lähtökohtana ja siinä vaiheessa tehdään teknisten ratkaisujen täsmennykset sekä huoneistokohdattaiset ratkaisut. Toteutussuunnittelussa laaditaan tarkat tekniset asiakir-

jat, piirustukset ja työselostukset jne. Niiden asiakirjojen perusteella pyydetään urakkatarjoukset ja joiden perusteella itse remontti lopulta toteutetaan, mikäli yhtiökokous näin päättää.

*Hallituksen esitykset:*

*LVIS toteutussuunnittelu tehdään ed. kohdan päätöksen hankekuvauksen mukaisesti*

*Esitetään, että valtuutetaan hallitus valitsemaan projektipäällikkö, toteutussuunnittelijat, solmimaan tarvittavat konsulttisopimukset, aloittamaan toteutussuunnittelu ja kilpailuttamaan urakka.*

9

Päätetään LVIS peruskorjauksen toteutussuunnittelun rahoituksesta

Suunnittelukustannusten arvio max 200.000 euroa (kustannusarvio sisältää suunnittelutyöt, projektinjohdon sekä lisäselvitykset, asbestikartoitukset, piirustusten päivittäminen ja muut mahdolliset selvitykset)

Rahoitusesitys:

Hallitus esittää toteutussuunnittelun rahoittamista lainalla.

Päätetään valtuuksista hallitukselle nostaa hoitolainaa *enintään* 200.000 euroa. Päätetään hallitukselle annettavasta valtuutuksesta päättää rahoituslaitos, laina-ehdot, laina-aika ( 1-5 vuotta) ja mahdollisesti osin kertyneellä hoitovastikeyliäämällä.

Esitetään, että hallitus valtuutetaan käyttämään mahdollisesti kertynyttä hoitovastikkeiden ylijäämää suunnittelun rahoittamiseksi sopivaksi katsomallaan määrällä. Esitetään lainan poismaksua tulevan LVIS linjasaneerausurakasta päättämisen yhteydessä, jossa laina yhdistetään tulevaan LVIS linjasaneerauksen urakkaan otettavaan lainaan

*Päätetään kiinnitysten hakemisesta:*

*Esitetään, että valtuutetaan hallitus/isännöitsijä kiinnittämään taloyhtiön vapaat ja vapautuvat panttikirjat sekä hakemaan uusia panttikirjoja lainaan tarvittava ja rahoituslaitoksen vaatima määrä*

10

Päätetään kylpyhuoneiden/Wc tilojen perustasosta

Päätetään, että mikäli ennen linjasaneerausta tapahtuu vesivahinko, joka vaatii pakollisia rakenteellisia korjauksia tai putkistokorjauksia, (esimerkiksi viemärivuoto rakenteissa) toteutetaan kylpyhuoneen korjaus siten, että sitä ei tarvitsisi purkaa linjasaneerauksessa. Kylpyhuoneiden ja Wc tilojen perustaso määräytyy seuraavasti:

### Kylpyhuoneet

- Lattian nykyinen pintavalu ja lattian ja seinien mahdollinen vedeneristys ja laatoitus puretaan
- Lattiaan valetaan uusi pinta
- Lattiaan ja seinille asennetaan vedeneristys ja laatoitus
- Ovi karmeineen uusitaan
- Rakennetaan alakatto
- Vesikalusteet kytkentäjohtoineen uusitaan
- Kalustus: WC-istuin, pesuallas, allaskaappi, peilikaappi, kuivauspatteri (sähkö), pyykkikoneliitännät, kaksi lattiakaivoa, suihkuseinät, kattovalaistus
- Viemärihajotukset asennetaan pintavaluun nykyiseen tapaan
- Ilmanvaihtoventtiili uusitaan
- Lattialämmitysputket asennetaan lattiaan (käyttöönotto linjasaneerauksen yhteydessä)
- Sähköjohdotukset ja kalusteet uusitaan

### Erilliset WC:t

- Lattian nykyinen pintavalu ja lattian ja seinien mahdollinen vedeneristys ja laatoitus puretaan
- Lattiaan valetaan uusi pinta
- Lattiaan ja seinille asennetaan vedeneristys ja laatoitus
- Ovi karmeineen uusitaan
- Rakennetaan alakatot
- Kalustus: WC-istuin, pesuallas, allaskaappi, peilikaappi, lattiakaivo, kattovalaistus
- Viemärihajotukset asennetaan pintavaluun nykyiseen tapaan
- Vesimittarivaraukset (vesimittarit asennetaan linjasaneerauksessa)
- Ilmanvaihtoventtiili uusitaan
- Lattialämmitysputket asennetaan lattiaan (käyttöönotto linjasaneerauksen yhteydessä)
- Sähköjohdotukset ja kalusteet uusitaan

### Huoneistosaunat

- Lattian nykyinen pintavalu ja mahdollinen vedeneristys puretaan
- Lattiaan valetaan uusi pinta
- Lattiaan ja yhden laattarivin verran seinälle asennetaan vedeneristys
- Kalustus: kuivakaivo
- *Saunan täysi remontti on mahdollista urakan yhteydessä osakkaan itse kustantamana*

*Päätetään, että tulevassa linjasaneerauksessa kylpyhuoneiden/WC:n perustaso on tämä edellä vahvistettu korjaustapa*

- |    |                  |
|----|------------------|
| 10 | Muut asiat       |
| 11 | Kokouksen päätös |

---

# HANKEKUVAUS – AS OY MYYRINRANTA

---

**7.10.2022**

---

## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Rakennuskohde</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Rakennushankkeen yhteystiedot</b>	<b>1</b>
2.1	Tilaaaja	1
2.2	Hankekuvauksen tekijät	1
<b>3</b>	<b>Kohteen korjaushistoria ja lähtötietomateriaali</b>	<b>2</b>
3.1	Kohteen korjaushistoria	2
<b>4</b>	<b>Linjasaneerausprosessin kuvaus</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Aikataulu<u>arvio</u></b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Hankekuvauksen lähtökohdat</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Korjausehdotus</b>	<b>5</b>
7.1	Kustannusarvion lähtökohdat	6
7.2	Korjausehdotus järjestelmittäin ja kustannusarvio	7
<b>8</b>	<b>Peruslaatutaso ja osakkaiden omat toiveet</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Asuminen korjaustyön aikana</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Hankkeen rahoitus</b>	<b>10</b>

# 1 Rakennuskohde

Taulukko 1. Rakennuskohteen perustietoja.

<b>Kiinteistön nimi</b>	Asunto Oy Myyrinranta
<b>Osoite</b>	Koskikuja 7, 01600 Vantaa
<b>Valmistumisvuosi</b>	1971
<b>Rakennuksia</b>	2 ja autotallirakennus
<b>Portaita</b>	6
<b>Kerroksia</b>	5 ja kellari (myös osittainen alakellari)
<b>Asuinhuoneistoja</b>	60
<b>Huoneistoala</b>	5 790 m <sup>2</sup>
<b>Osakkeet</b>	8 224 asuntoa 1 040 päiväkotia 40 autotallia <b>9 304 yhteensä</b>

## 2 Rakennushankkeen yhteystiedot

### 2.1 Tilaaja

As Oy Myyrinranta

<b>Tilaaajan edustaja</b>	
Yritys	Myyrmäen Huolto Oy
Yhteyshenkilö(t)	Isännöitsijä Heidi Holopainen
Sähköposti	heidi.holopainen@myyrmaenhuolto.fi

### 2.2 Hankekuvauksen tekijät

As Oy Myyrinrannan hallitus

## 3 Kohteen korjaushistoria ja lähtötietomateriaali

### 3.1 Kohteen korjaushistoria

#### 3.1 Rakennustekninen kunnossapito

- päiväkotisiiven vesikattorakenne muutettu (tasakatto muutettu harjakatoksi) ja pinta uusittu	- 85
- alatalon saunaosaston kunnostus	- 85
- porraskäytävät maalattu	- 86
- autotallirakennuksen ovet ja räystäspellit maalattu omana työnä	- 86
- parvekkeiden sisäpuolinen maalaus asukkaiden toimesta, taloyhtiö hankki maalit + tarvikkeet	- 86
- lämmönjakolaitteisto (lämmönvaihdin) oheislaitteineen uusittu	- 89 - 90
- talojen ulko-ovat (metalliosat, lipan pellit, puuosat) maalattu omana työnä	- 90
- eteläsivujen ikkunat kunnostettu ja ulkopuoliset puuosat puunsuojattu	- 91
- parvekkeiden sisäpuoliset pinnat maalattu	- 91
- rakennusten elementtisaumat uusittu ja syöksytorvet maalattu	- 92
- molempien talojen vesikattojen teräs- ja peltiosat ylimaalattu ja saumat kiristetty, vaakavesikourut ja ylimpien parvekkeiden kattojen + hissien konehuoneiden vesieristys + katehuopa uusittu,	- 93
- ylätalon saunaosaston löylyhuoneen puuosat kunnostettu	- 93
- ylätalon länsi-eteläpäädyn sokkeli kunnostettu	- 94
- molempien talojen kattopollarin kiinnitykset tarkastettu, korjattu ja tiivistetty	- 94
- C -portaan sisääntulolipan vesieristys + kate uusittu	- 95
- väestönsuojan tarkastuksessa havaitut viat ja varustepuutteet korjattu	- 96
- alatalon länsi-eteläpäädyn sokkeli kunnostettu omana työnä	- 96
- alatalon saunaosaston lattiakaakelointi (pl. allashuone) uusittu omana työnä	- 96
- kaikki ikkunat puunsuojakäsittely	- 97
- molempien talojen kellaritilat ja -käytävät sekä väestönsuojatilat maalattu omana työnä	- 96 - 97
- molempien talojen (ylätalo -98, alatalo -99) pohjoissivuille asennettu myrskypellit	- 98 - 99
- porraskäytävien irronneita lattialaattoja uusittu jatkuvasti vahauspesujen jälkeen v. 2000 alkaen	- 00 - 05
- päiväkodin kattorakenteiden (välipohja) ja pohjalaatan kunto tarkistettu, todettiin olevan normaalikunt.	- 01
- päiväkodin vesikaton ja talon itäpäädyn seinän liittymä lisälämpöeristetty kylmäsilan vuoksi	- 01
- viiden hissien korikaapelit uusittu	- 01
- päiväkodin sisäpuolisia vuotoilman tiivistyksiä sekä ikkunoiden peiliovien eristeiden uusiminen ja vuotoilmatiiivistäminen – tarkoituksena estää alapohjan ja eristestilan vuotoilman pääsy luokkatilaan	- 02
- päiväkodin ikkunoiden vesipellitukset ja ikkunoiden väliin lämpöeristeet uusittu, tarkoituksena estää veden pääsy elementin villatilaan, lisälämpöeristys	- 02
- talojen julkisivurakenteille teetetty kuntotutkimus (Ins.tsto. Mikko Vahanan Oy)	- 02
- talojen julkisivurakenteille teetetty saneeraussuunnitelma (Ins.tsto. Mikko Vahanan Oy), urakkakilp.	- 03 - 04
- päiväkotisiiven istutukset poistettu ja samalla rakennettu pintasalaajitus sekä kunnostettu kouruja ja syöksyjä, varmistettu veden johtuminen sadevesikäivöihin	- 03
- molempien talojen saunatilat sekä ylätalon pesu- ja pukuhuoneet, käytävä, WC- ja varastotilat kunnostettu omana työnä	- 04 - 05
- kaikkien ikkunoiden kunnostus, (+ ikkunapellit) ulkopuolinen puunsuojakäsittely	- 04
- rakennusten pitkien ulkosivujen elementtien + saumojen paikkakorjaukset	- 04
- molempien talojen päädyt uusittu tiilipäädyiksi ja parvekelinjat peruskorjattu	- 04 – 05
- alatalon saunaosaston puuosat (ml. ovet) kunnostettu	- 06
- rakennusten vesikatot katselmoitu ja niille suositellaan huoltomaalausta parin vuoden kuluessa	- 06
- ylätalon saunaosaston lauteet uusittu ja puuosat maalattu (talkootyönä)	- 07
- alatalon kellaritilojen ja kaikkien yleisten tilojen ikkunoiden puiset sisäosat maalattu (talkootyönä)	- 07
- päiväkotisiiven eteläsivun pintasalaajitusta jatkettu ja länsipäädyn sokkeli kosteuseristetty ja salaajitettu	- 07
- porraskäytävät maalaus-kunnostettiin ja porraskäytävien lattiapinnoitteet uusittiin	- 08
- II –talon pohjoispäädyn takuukorjauksia toteutettiin	- 09
- yläpohjan lisälämpöeristyksestä luovuttiin teknisen isännöitsijän lausuntoon perustuen	- 09
- päiväkodin katon kuntotutkimus	- 11
- Päiväkodin kermikaton ja räystäsvesikourujen uusinta	- 12
- Julkisivujen kuntotutkimus	- 14
- pitkien julkisivujen hankesuunnittelu ja korjaussuunnittelu	- 15
- pitkien julkisivujen saneeraus: ulkokuoret ja lämpöeristeet purkamalla, julkisivut kolmikerroseristerappaus, sokkelien kunnostus, ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen, sisäänkäyntien ja kellareiden ovien uusiminen, vesikatteiden uusiminen, pelastusteiden rakentaminen	- 16-17
-Kaikkien asuntojen parvekelasien perushuolto	- 19



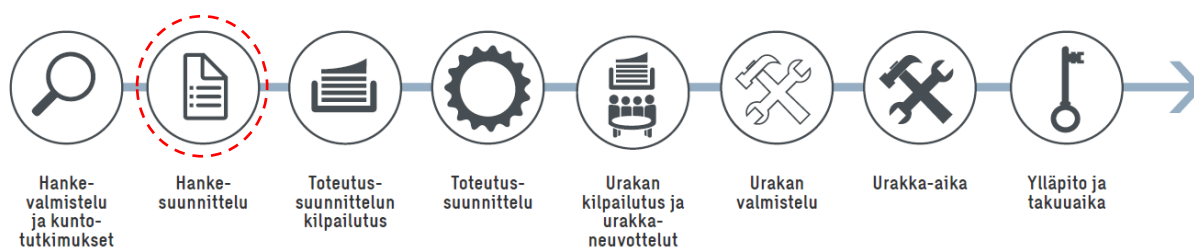
### 3.2 LVISA- kunnossapito

- taloyhtiö liitetty HTV-kaapelitelevisioverkkoon	- 86
- talojen välinen kylmävesijohto uusittu johtokanaalissa muoviputkeksi	- 91
- alatalon saunan pesutilojen lattialämmitys poistettu (vuoto), vesijohdot (L/K) pintavetona vesikalusteille	- 92
- E- ja F-portaiden viemäriinjoissa vuotoja, korjattu	- 92
- taloyhtiöön hankittu kiinteistöautomaation kaukovalvontajärjestelmä, yhteys MyHu	- 93
- patteriventtiilit uusittu termostaattiventtiileiksi, samalla lämpöverkko tasapainotettu	- 96
- ylätalon pohjaviemäri tukkeutui, väestösuoja "tulvi", betoniset tonttievemärit (ylätalosta lähtevä pohjaviemäri, myös alatalon viemäriputki) kuvattu, puhdistettu "leikkurilla"	- 97
- ylätalon käyttövesiverkoston linjasulut uusittu ja siirretty	- 98
- osa betonisista tonttievemäreistä sukittu	-00
- päiväkodin ilmanvaihtojärjestelmä puhdistettu ja tasapainotettu	- 01
- molempien talojen + päiväkodin pysty- pohjaviemärit sekä keittiön haarat painehuuhtelu	- 01
- taloyhtiön mankeli uusittu, D-portaan kuivatushuoneeseen lämpömankele	- 01
- pysäköintialueen valaistusta lisätty	- 01
- molempien talojen asuntojen + päiväkodin ilmanvaihtojärjestelmä puhdistettu ja tasapainotettu	- 02
- ylä- ja alatalojen kylmäkellareiden kompressorilaitteet uusittu	- 04
- alataloon hankittu lämpömankele	- 06
- C-portaan poistoilmakojeen sähkömoottori uusittu	- 06
- lämpö- ja vesijohtoverkoston linjaventtiilit huollettu ja huonokuntoiset uusittu	- 06
- tv-antenniverkko kunnostettu digivalmiuteen	- 07
- alatalon kuivaushuoneen kuivauslaite uusittu kondenssikuivaajaksi	- 07
- lämmitysjärjestelmän ja lämpimän käyttöveden rikkoutuneet säätömoottorit uusittu	- 07
- Putkistojen kuntotutkimus toteutettiin	- 09
- Kiinteistöautomaatiojärjestelmä asennettiin	- 09
- hankittiin Bauer Pipejet-vedenkäsittelylaite	-10
- kunnostettiin ja maalattiin asuinrakennusten vesikatot	-10
- painehuuhteltiin pysty- ja vaakarunkoviemäreitä	-10
- IV-järjestelmien puhdistus ja tasapainotus	-11
- ylätalon kuivaushuoneeseen uusi ilmankuivain Esteri	-12
- liitettiin WelhoDNA:n taloyhtiökohtaiseen laajakaistapalveluun (10M)	-12
- Putkiston kuntotutkimus	-13
-Päiväkodin painuneen viemäriinjan uusinta (Pvk:n hlökunnan Wc:n osuudella)	-15
- Ylätalon pohjaviemäri tukkeutui kahdesti, seurauksena väestönsuoja "tulvi", ylätalosta lähtevä pohjaviemäri kuvattu, todettu puiden juurikasvutukkeuma tarkastuskaivossa, tukkeuma poistettu	-15
- Kaukolämpölaitteiden uusinta	-16
- Käyttövesilinjojen sulkuventtiilien uusiminen	-16
- ABC talon kylmiölaitteiden uusiminen	-16
-pysty- ja pohjaviemärien painehuuhtelu + hstojen pesuhuone/keittiöhaarojen pesu	-17
-Iv-järjestelmän puhdistus ja tasapainotus	-17
-Päiväkodin toinen IV poistopuhallin uusittu	-17
- Patteriverkoston tasapainotus sekä kiinteistöautomaation päivitys	-17
- Uima-altaan suodatus- ja lämmityslaitteiden uusiminen	-18
- Tontti- ja sadevesiviemärien pesu, kuvaus ja raportointi	-18
- Piha-alueen valaistuksen parantaminen	-18
- Putkiston kuntotutkimus	-20
-Talojen ulkopuolisten salaojien, viemäreiden ja sadevesiviemärien uusimisen suunnittelu	-20
- Talojen ulkopuolisten salaojien, viemäreiden ja sadevesiviemäreiden uusimisen toteutustyöt	-21
- Maalämmön ja poistoilman lämmöntalteenoton selvitystyöt 2021	-21

### 3.3 Piha- ja ulkoalueiden kunnossapito

- yläpihan leikkikenttä kunnostettu, kalusteet + istutukset uusittu yhteistyössä naapuriyhtiöiden kanssa	-88 - 92
- pihakäytävien asfaltoinnit ja käytävien/pihan sadevesijärjestelmät uusittu	- 99
- paikoitusalueen sisäänajon uudelleen järjestely	- 04
- ylätalon länsipäädyn jätekatos uusittu	- 05
- autotallirakennuksen betonirakenteet pinnoitettu, vesikatto (vanhaa katetta ei purettu, ei pohjatoita) ja osa pellityksiä uusittu	- 04 - 05
- autotallirakennuksen betonirakenteet ja ikkunoiden vesipellit ym. peltiosat maalattu	- 05
- piha-alueelta kaadettiin 5 kappaletta huonokuntoisia puita	- 06
- tallirakennuksen edustan asfalttivauriot korjattu ja parkkialue sorastettu ja lanattu	- 07
- paikoitusalue kunnostettiin väljentämällä paikoitusriviä ja lisäämällä muutama uusi lämpöpistokepaikka lisäksi uusittiin parkkialueen sähköpääkeskus, sähköjohdot, lämpöpistokkeet ja pylväisvalaisimet	- 08
- taloyhtiölle kuuluva päiväkodin itäpäädyn tontinosa kunnostettiin	-08-09
- Päiväkodin päädyn kunnostus loppuunsaatettiin	- 09
-alatalon roskakatoksen ulkopintojen uudistus	-10
-ylätalon roskakatoksen maalaus	-10
-alatalon roskakatos omaan käyttöön	-11
-alatalon grillille tukkipöytä ja penkit	-11
-puiden kuntotutkimus ja toteutettiin määritettyjen puiden kaato	-12 ja 18

## 4 Linjasaneerausprosessin kuvaus



Kuva. Linjasaneerausprosessin pääkohdat.

Yllä olevassa kuvassa on esitetty linjasaneerauksen päävaiheet toteutettuna tavanomaisella hankemallilla. Seuraavissa kappaleissa ne käydään lyhyesti läpi. Tällä hetkellä ollaan hankesuunnitteluvaiheessa.

Linjasaneerausprosessi lähtee liikkeelle hankevalmistelusta, jonka tarkoituksena on antaa hyvät lähtökohdat ja puitteet linjasaneerauksen onnistumiselle. Vaiheen päätöksillä pyritään vähentämään myöhempiä lisäkuluja sekä selvittämään hankkeen kiireellisyys. Hankevalmisteluvaiheessa tehdään usein erilaisia kartoituksia kuten märkätila-, hormi- ja haitta-ainekartoituksia, pohjakuvien päivityksiä sekä osakaskysely.

Hankesuunnittelun tarkoitus on valmistella As Oy:n osakkaita hankkeeseen, luoda kokonaiskuva kiinteistön tarpeista ja selvittää linjasaneerauksen eri vaihtoehdot sekä näistä aiheutuvat kulut. Hankesuunnitelmassa esitetään muun muassa kiinteistön nykytilanne ja tekninen nykytaso sekä linjasaneerauksen asumiseen vaikuttavat haitat ja eri menetelmien kestoajat. Suunnittelijat esittävät hankesuunnitelmassa myös toimenpide-ehdotuksia, joiden perusteella määritellään taloyhtiön linjasaneerauksen perustaso. Hankesuunnittelun aikana tutkitaan myös mahdollisuuksia kehittää kiinteistöä esimerkiksi tarkastelemalla yleisten tilojen käyttöä ja kiinteistön energiataloutta. Hankesuunnittelun jälkeen taloyhtiön hallituksella on tarkoitus hyväksyttää yhtiökokouksella tekninen sisältö toteutussuunnittelun lähtökohdaksi. Tämän jälkeen taloyhtiö valitsee toteutussuunnitteluun hinta-laatusuhteeltaan parhaan suunnitteluryhmän.

Toteutussuunnittelussa valmistellaan tarvittavat suunnitelmat ja asiakirjat urakkalaskentaa sekä rakennuslupaa varten. Linjasaneerauksen suunnittelu kattaa muun muassa seuraavat suunnittelualat: pää-, vesi- ja viemäri-, lämpö-, ilmanvaihto-, sähkö- ja tele-, rakennus-, arkkitehti- ja osakasmuutosten suunnittelu. Vesi- ja viemäriverkoston laaja korjaustyö on rakennuslupaa edellyttävä toimenpide.

Urakka kilpailutetaan toteutussuunnittelun valmistuttua. Urakkakilpailutuksen tavoitteena on löytää hintalaatusuhteeltaan paras mahdollinen urakoitsija suorittamaan urakka. Tarjousten perusteella tarkentavia urakkaneuvotteluita käydään yleensä noin 2-4 mahdollisen urakoitsijan kanssa, joista valitaan sopiva urakoitsija suorittamaan urakka. Kun urakoitsija on valittu, valmistellaan urakka. Urakan valmistelun tarkoituksena on suunnitella urakan

---

toteutus ja varmistaa urakan laatu sekä turvallisuus. Urakan valmisteluun kuuluu muun muassa urakan aikataulutus, työmaasuunnitelma, työturvallisuussuunnitelma, suunnitelmakatselmuks, rakennusluvan hankinta ja osakasmuutosten läpikäynti.

Urakka-aikana toteutetaan valittu urakkakokonaisuus. Valvojat valvovat toteutettavaa urakkaa. Usein tavanomaisen linjasaneerauksen toteutus valvotaan päävalvojan, rakennevalvojan, lvi-valvojan ja sähkövalvojan toimesta. Joskus mukana voi olla myös erikseen rakenneteknisten töiden valvoja tai muita erikoisalojen valvojia. Lisäksi suunnittelijat suorittavat oman alansa suunnittelijavalvontaa.

Ylläpito ja takuuajana seurataan toteutettua urakkaa. Taloyhtiötä ohjeistetaan kiinteistön toimintavarmaan ja energiatehokkaaseen ylläpitoon ja käyttöön. Takuuajana todetut virheet ja puutteet korjataan, seurataan kiinteistön energiataloutta ja ohjeistetaan huoltoa sekä asukkaita kiinteistön oikeaan käyttöön.

## 5 Aikatauluarvio

- **Lokakuu 2022:** Hankesuunnitelman hyväksyminen yhtiökokouksessa
- **Marras-joulukuu 2022:** Projektinjohtajan ja toteutussuunnittelijoiden valitseminen
- **Tammi-toukokuu 2023:** Toteutussuunnittelu
- **Kesä-elokuu 2023:** Urakan kilpailuttaminen ja urakkaneuvottelut
- **Syys-lokakuu 2023:** Linjasaneerauksen toteutuksesta ja rahoituksesta päättäminen yhtiökokouksessa
- **Alkuvuosi 2024:** Urakan toteutus (kokonaiskesto noin 10-12 kuukautta)

## 6 Hankekuvauksen lähtökohdat

Hankekuvauksen tarkoituksena on selvittää kiinteistön nykytila, tarvittavan korjaustyön laajuus sekä kiinteistölle teknisesti ja taloudellisesti sopivin korjaustapa. Valmis hankekuvaus muodostaa korjausehdotuksen, jonka taloyhtiön hallitus esittää yhtiölle hyväksyttäväksi yhtiökokouksessa.

Huonokuntoiset vedeneristeet ovat vesivahingonriski siinä missä putketkin. Kun kylpyhuoneita ei ole keskitetysti korjattu kiinteistön valmistumisen jälkeen ne voivat olla hyvin eri-ikäisiä ja tasoisia. Tällöin täysin peruskorjatussakin kylpyhuoneessa on vesivahingon riski, mikäli esimerkiksi sen yläpuolella sijaitseva kylpyhuone on vanha. Vedeneristys ja sitä myöten myös puutteellisesta vedeneristyksestä johtuvien kosteusvaurioiden kustannukset kuuluvat taloyhtiölle.

## 7 Korjausehdotus

Kylpyhuoneiden ja järjestelmien kuntoon perustuen on järkevää toteuttaa ns. perinteinen putkiremontti, missä kylpyhuoneet peruskorjataan. Kylpyhuoneiden peruskorjaus on lisäksi suositeltava toteutustapa osakastasavertaisuudesta johtuen. Kylpyhuoneiden peruskorjaamisella samanaikaisesti päästään säästöihin verrattuna tilanteeseen, jossa osakkaat itse uusivat kylpyhuoneet nyt tai lähivuosina. Taloyhtiö ei myöskään voi velvoittaa osakasta korjaamaan kylpyhuonetta omalla kustannuksellaan. Tällöin tulee yksittäisen osakkaan kannalta taloudellisesti kannattavaksi odottaa vesivahinkoa, jolloin kylpyhuone korjataan taloyhtiön toimesta. Vesivahingot voivat lisäksi tuhota jo aiemmin tehtyjä remontteja alemmissa kerroksissa tai naapurihuoneistossa.

Kun lähtökohdaksi otetaan kylpyhuoneiden peruskorjaus, on kustannustehokkainta samalla uusii myös viemärit ja vesijohdot, jotka muutenkin ovat jo vuotoriski ja uusimista vailla. Kun kaikki kiinteistön kylpyhuoneet on korjattu samanaikaisesti, pätee niihin urakoitsijan ja laitevalmistajien takuut sekä par-

---

haimmat mahdolliset vakuutusehdot. Kylpyhuoneiden peruskorjaus mahdollistaa uuden kalustesijoittelun ja kylpyhuoneen muuttamisen nykyajan vaatimustasoa vastaavaksi. Tällöin kiinteistön taso ja arvo nousevat.

Suuren linjasaneerauksen yhteydessä on mietittävä myös sähköjärjestelmien nykykuntoa ja tulevaisuuden vaatimustasoa. Tavanomaisella sisällöllä sähköjen uusiminen linjasaneerauksen yhteydessä maksaa yleensä n. 12-15 % koko urakan hinnasta. Sähköjen uusiminen on monestakin syystä järkevää tehdä samanaikaisesti linjasaneerauksen kanssa, muun muassa nousureittien löytäminen myöhemmässä vaiheessa on hankalaa ja sähkösaneerauksen kokonaishinta arviolta puolittuu verrattuna erilliseen sähköremonttiin. Lisäksi samaan aikaan toteutettaessa asumishaitasta ei tule pelkkää putkiurakkaa pidempi.

Myös yleiset tilat ovat pääosin saneerausta vailla. Linjasaneerauksen yhteydessä yleisiin tiloihin kohdistuu joka tapauksessa paljon työtä esim. uusien putkien vaatimien rakenneavausten takia. Tämän takia on kustannustehokasta tehdä myös yleisten tilojen korjaustöitä linjasaneerauksen yhteydessä. Yleisten tilojen käyttötarpeet ovat voineet vuosikymmenten saatossa muuttua paljonkin, joten kannattaa miettiä myös käyttötarkoituksen muutoksia tässä yhteydessä.

## 7.1 Kustannusarvion lähtökohdat

Kustannusarvio perustuu aikaisemmin, vastaavalla laatutasolla ja sisällöllä tehtyjen putkiremonttien toteutuneeseen kustannustasoon. Kustannukset ovat viime aikoina nousseet, koska putkiremonttien määrä ja kysyntä hyvistä urakoitsijoista on kasvussa. Viime aikoina myös materiaalien kallistuminen on vaikuttanut putkiremonttien hintoihin.

Kustannusarvioon sisältyy myös rakennuttamiskustannukset. Rakennuttamiskustannuksiksi on laskettu linjasaneerauksen toteutussuunnittelun lisäksi myös projektinjohto- ja valvontakustannukset.

Kun neliöhintoja vertaillaan muiden lähteiden kanssa, on muistettava, että joissakin yhteyksissä rakennuttamiskustannuksia ei välttämättä ole laskettu mukaan ilmoitettuun neliöhintaan. Lisäksi neliöhintoja vertaillessa on pidettävä mielessä, että suurin vaikuttaja neliö hinnassa on huoneistojen keskipinta-ala. 90 m<sup>2</sup> huoneistossa ja 30 m<sup>2</sup> huoneistossa voi molemmissa olla yksi kylpyhuone, joka tuottaa suurimman osan kustannuksista, mutta toisessa on kolminkertainen neliömäärä jakamassa kustannuksia.

Taloyhtiön urakkaan kuuluu hankekuvauksessa esitetty sisältö, jota kutsutaan perustasoksi. Osakkaalla on mahdollisuus valita perustasosta poikkeavia kalusteita ja pintamateriaaleja ja teettää tietyin ehdoin myös suurempia muutoksia. Toimintatavat muutostöiden suhteen riippuvat valittavista suunnittelijoista ja urakoitsijoista ja näistä taloyhtiö tiedottaa sopivana ajankohtana.

Kustannusarviot on laskettu sen mukaan, että kaikki kylpyhuoneet peruskorjataan. Jos joitakin muita kylpyhuoneita säästetään, tehdään päätös siitä vasta toteutussuunnittelun aikana. On suositeltavaa, että myös mahdollisesti säästettävät kylpyhuoneet sisällytetään toteutussuunnitteluun ja urakkalaskentaan, jolloin urakoitsija voi antaa niiden pois jättämisestä nykypäivää vastaavan hinnan, jolla yhtiö voi hyvittää osakasta. Kylpyhuoneiden lisäksi keittiöiden käyttövesien, viemäröntien sekä sähkötöiden asennukset tulevat uusittaviksi.

## 7.2 Korjausehdotus järjestelmittäin ja kustannusarvio

Osa-alue	Sisältö
Kylpyhuoneet	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lattian nykyinen pintavalu ja lattian ja seinien mahdollinen vedeneristys ja laatoitus puretaan</li> <li>- Lattiaan valetaan uusi pinta</li> <li>- Lattiaan ja seinille asennetaan vedeneristys ja laatoitus</li> <li>- Ovi karmeineen uusitaan</li> <li>- Rakennetaan alakatot</li> <li>- Vesikalusteet kytkentäjohtoineen uusitaan</li> <li>- Kalustus: WC-istuin, pesuallas, allaskaappi, peilikaappi, kuivauspatteri (sähkö), pyykkikoneiliitännät, kaksi lattiakaivoa, suihkuseinät, kattovalaistus</li> </ul>
Erilliset WC:t	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lattian nykyinen pintavalu ja lattian ja seinien mahdollinen vedeneristys ja laatoitus puretaan</li> <li>- Lattiaan valetaan uusi pinta</li> <li>- Lattiaan ja seinille asennetaan vedeneristys ja laatoitus</li> <li>- Ovi karmeineen uusitaan</li> <li>- Rakennetaan alakatot</li> <li>- Kalustus: WC-istuin, pesuallas, allaskaappi, peilikaappi, lattiakaivo, kattovalaistus</li> </ul>
Huoneistosau- nat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lattian nykyinen pintavalu ja mahdollinen vedeneristys puretaan</li> <li>- Lattiaan valetaan uusi pinta</li> <li>- Lattiaan ja yhden laattarivin verran seinälle asennetaan vedeneristys</li> <li>- Kalustus: kuivakaivo</li> <li>- <i>Saunan täysi remontti on mahdollista urakan yhteydessä osakkaan itse kustantamana</i></li> </ul>
Viemärit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rakennuksen sisäpuoliset viemärit ja viemärikalusteet uusitaan</li> <li>- Kylpyhuoneiden viemärihajotukset asennetaan pintavaluun nykyiseen tapaan</li> <li>- Tuuletus- ja pohjaviemärit mahdollisesti saneerataan sisäpuolisesti, tämä tarkennetaan toteutussuunnittelun aikana</li> </ul>
Vesijohdot	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rakennuksen sisäpuoliset vesijohdot ja vesikalusteet uusitaan</li> <li>- Huoneistokohtainen vedenmittaus etäluennalla</li> </ul>
Ilmanvaihto	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ilmanvaihdon venttiilit ja ilmanvaihtokoneet uusitaan, järjestelmä säädetään</li> <li>- Kylpyhuoneille toteutetaan oviraot korvausilmaa varten</li> <li>- Ilmanvaihtohormit nuohotaan</li> <li>- Toteutussuunnitteluvaiheessa tehdään hormikartoitus ja ilmanvaihdon toimenpiteitä tarkennetaan kartoituksen pohjalta</li> <li>- Sauna- ja uima-allasosastoille rakennetaan asuntojen ilmanvaihdosta erotetut koneelliset tulo- ja poistoilmanvaihtokoneet lämmöntalteenotolla</li> </ul>
Lämmitys	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Märkätilojen lämmityspatterit, lattialämmitys ja näitä palvelevat lämpöjohdot puretaan</li> <li>- Kylpyhuoneisiin ja erillis-wc:ihin rakennetaan uusi vesikiertoinen lattialämmitys-järjestelmä omalla lämmönsiirtimellään, samasta järjestelmästä toteutetaan lattialämmitykset sauna- ja uima-allasosastoille ja otetaan lämmitys uima-altaalle</li> <li>- Patteriventtiilit, termostaatit, sulku- ja linjasäätöventtiilit uusitaan ja järjestelmä säädetään</li> <li>- Lämmitysputkien eristeet puretaan näkyviltä osin ja uusitaan</li> </ul>

Sähkö- ja telejärjestelmät	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Huoneistonousut ja ryhmäkeskukset (ns. sulaketaulut) uusitaan 3-vaiheiseksi</li> <li>- Huoneistoihin asennetaan IT-keskus</li> <li>- Saunan, kylpyhuoneen ja wc-tilojen sähköasennukset uusitaan</li> <li>- Keittiön asennetaan uudet ryhmät liedelle, astianpesukoneelle ja varauskaapelointi tulevia keittiöremontteja varten</li> <li>- Asennetaan nykyaikainen antenniverkko sekä CAT 6 + valokuituverkko tietoliikennettä varten</li> <li>- Pääkeskus, vanhat yleisiin tiloihin sijoitetut keskukset sekä keskusten väliset kaapeloinnit uusitaan</li> <li>- Yleisten tilojen valaistus- ja pistorasia-asennukset uusitaan</li> <li>- Yleisten tilojen kokonaisuudessaan saneerattavien tilojen sähköistys uusitaan kauttaaltaan</li> <li>- Automaatiojärjestelmän johdotukset uusitaan, uusien laitteiden ohjaukset pyritään liittämään nykyiseen valvonta-alakeskukseen (mahdolliset muut toimenpiteet ja automaatiojärjestelmän saneeraustarpeet tarkennetaan toteutussuunnitteluvaiheessa)</li> </ul>
Yleiset tilat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- B-portaan pyörävaraston ja kuivaushuoneen väliin tehdään uusi aukko ja uudesta laajemmasta tilasta tehdään B- ja C-portaiden yhdistetty pyörävarasto</li> <li>- Nykyisestä kerhohuoneesta tehdään kuivaushuone</li> <li>- Nykyisestä C-portaan pyörävarastosta tehdään kerhohuone</li> <li>- Sauna- ja uima-allasosastot peruskorjataan, tilajakoja muutetaan siten, että jatkossa puku- ja pesuhuoneita on vain yhdet saunaa kohden</li> <li>- Irtaimistovarastot uusitaan teräsverkkokomeroiksi ja tilat maalataan</li> <li>- Kuivaushuoneet peruskorjataan</li> <li>- Porrashuoneita ehostetaan, toimenpiteet tarkennetaan toteutussuunnitteluvaiheessa</li> <li>- Kattolevyt (liima sis. asbestia) puretaan ja uusitaan</li> <li>- Yleisissä tiloissa tehdään mahdollisesti myös muita maalaus- ja kunnostustöitä toteutussuunnitteluvaiheessa tarkennettavin osin</li> </ul>
Piha	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pihalla ei tehdä uusia asennuksia, mutta esimerkiksi työmaakontit, jätelavat ja tavaraliikenne vaativat pihalta tilaa urakanaikana</li> </ul>

#### Kustannusarvio

Osa-alue	
Urakkahinta	3 400 000 €
Lisä- ja muutostyövaraus (10%)	300 000 €
Rakennuttaminen, suunnittelu, valvonta, viranomaismaksut	300 000 €
<b>Yhteensä</b>	<b>4 000 000 €</b>
<b>Kustannusarvio/osake</b>	<b>~ 430 €/osake</b>

Seuraavalla sivulla huoneistokohtaiset osakemäärät

Porras ja kerros	Huon. nro	Huoneistojen laatu	lattia-p-ala m2	Osakk. lkm	Osakk. niot	Osake ryhmä
A						
I	1	5 h+k	111	150	1-150	1
	2	3 h+k	82	118	151-268	2
II	3	5 h+k	111	151	269-419	3
	4	3 h+k	82	119	420-538	4
III	5	5 h+k	111	153	539-691	5
	6	3 h+k	82	120	692-811	6
IV	7	5 h+k	111	154	812-965	7
	8	3 h+k	82	122	966-1087	8
V	9	5 h+k	111	157	1088-1244	9
	10	3 h+k	82	123	1245-1367	10
B						
	11	4 h+k	95,5	134	1368-1501	11
	12	3 h+k	82	118	1502-1619	12
II	13	4 h+k	95,5	135	1620-1754	13
	14	3 h+k	82	119	1755-1873	14
III	15	4 h+k	95,5	136	1874-2009	15
	16	3 h+k	82	120	2010-2129	16
IV	17	4 h+k	95,5	138	2130-2267	17
IV	18	3 h+k	82	122	2268-2389	18
V	19	4 h+k	95,5	140	2390-2529	19
	20	3 h+k	82	123	2530-2652	20
C						
I	21	5 h+k	111	150	2653-2802	21
	22	4 h+k	97,5	135	2803-2937	22
II	23	5 h+k	111	151	2938-3088	23
	24	4 h+k	97,5	136	3089-3224	24
III	25	5 h+k	111	153	3225-3377	25
	26	4 h+k	97,5	138	3378-3515	26
IV	27	5 h+k	111	154	3516-3669	27
	28	4 h+k	97,5	139	3670-3808	28
V	29	5 h+k	111	157	3809-3965	29
	30	4 h+k	97,5	141	3966-4106	30
D						
I	31	3 h+k	80	117	4107-4223	31
	32	3 h+k	82	118	4224-4341	32
II	33	3 h+k	80	118	4342-4459	33
	34	3 h+k	82	119	4460-4578	34
III	35	3 h+k	80	119	4579-4697	35
	36	3 h+k	82	120	4698-4817	36
IV	37	3 h+k	80	120	4818-4937	37
	38	3 h+k	82	122	4938-5059	38
V	39	3 h+k	80	122	5060-5181	39
	40	3 h+k	82	123	5182-5304	40
E						
I	41	6 h+k	126,5	169	5305-5473	41
	42	3 h+k	82	118	5474-5591	42
II	43	6 h+k	126,5	171	5592-5762	43
	44	3 h+k	82	119	5763-5881	44
III	45	6 h+k	126,5	173	5882-6054	45
	46	3 h+k	82	120	6055-6174	46
IV	47	6 h+k	126,5	174	6175-6348	47
	48	3 h+k	82	122	6349-6470	48
V	49	6 h+k	126,5	177	6471-6647	49
	50	3 h+k	82	123	6648-6770	50
F						
I	51	5 h+k	111	150	6771-6920	51
	52	4 h+k	97,5	135	6921-7055	52
II	53	5 h+k	111	151	7056-7206	53
	54	4 h+k	97,5	136	7207-7342	54
III	55	5 h+k	111	153	7343-7495	55
	56	4 h+k	97,5	138	7496-7633	56
IV	57	5 h+k	111	154	7634-7787	57
	58	4 h+k	97,5	139	7788-7926	58
V	59	5 h+k	111	157	7927-8083	59
	60	4 h+k	97,5	141	8084-8224	60
Lastentarha			734	1040	8225-9264	61

---

## 8 Peruslaatutaso ja osakkaiden omat toiveet

Hankekuvauksessa esitetään ehdotus korjaushankkeen peruslaatutasosta, jolla urakka suunnitellaan.

Peruslaatutasoon sisältyvät huoneiston sisäpuoliset korjaukset, kalustukset ym. yhtiön teettämään korjaukseen kuuluvat kokonaisuudet. Osakkaat voivat valita omalla kustannuksellaan myös peruslaatutasosta poikkeavia kalusteita ja pintamateriaaleja tai teettää peruslaatutasosta poikkeavia muita töitä. On mahdollista myös toteuttaa tilamuutoksia, kuten kylpyhuoneen laajennuksia tai keittiöremontteja osakkaan omalla kustannuksella.

Perusratkaisusta poikkeavat työt sovitaan erikseen sen jälkeen, kun kohteen urakoitsija on valittu. Tällöin urakoitsija käy keskustelun jokaisen huoneiston osakkaan kanssa ja sopii kunkin huoneiston peruslaatutasosta poikkeavat työt ja kalustukset. Kaikkien muutostöiden pitää olla selvillä hyvissä ajoin ennen korjaustöiden alkamista sekä ennen aloituskatselmusta. Toteutus suunnitteluvaiheessa kohteen suunnittelija ilmoittaa kuinka osakkaan on edettävä haluamissaan muutoksissa. Edellinen myös koskee tilannetta, jossa tehdään tilamuutoksia pienempiä muutoksia, kuten kylpyhuoneen kalustejärjestelyjen muutoksia.

Muutostöiden ja huoneistokohtaisten kalusteiden, laatoitusten ym. valintamenettelystä tiedotetaan suunnitteluvaiheen jälkeen. Osakas vastaa itse perusratkaisusta poikkeavien ratkaisujen edellyttämistä suunnittelu-, työ- ja materiaalikustannuksista.

Osakkaan omat muutostyöt tulee hyväksyttävä taloyhtiöllä. Yhtiön puolesta valvotaan kuitenkin, että osakkaan omat lisätyöt on mahdollisia toteuttaa ja ne vastaavat yhtiön asettamia nykyvaatimuksia. Osakas ei voi valita peruslaatutasoa heikompiä kalusteita. Osakkaiden omat työt eivät saa vaikuttaa korjaustöiden kokonaisaikaan.

## 9 Asuminen korjaustyön aikana

Kun kohteen märkätilat lähtökohtaisesti peruskorjataan työ kestää yhden huoneiston osalta noin 12-16 viikkoa. Suunnitelman mukainen urakan kesto koko kiinteistön osalta on noin 10 – 12 kuukautta, jonka aikana työstä aiheutuu meteliä ja häiriötä. Asuminen oman asunnon remonttiaikana (12-16 viikkoa) huoneistossa ei käytännössä voi asua: kylpyhuone, vedet ja viemärit ovat poissa käytöstä ja asunnossa tehdään töitä. Muuna aikana häiriö on lähinnä melua sekä rajoituksia liikkumisessa yleisissä tiloissa ja pihalla.

Korjaustyöt tehdään pystylinjoittain tai porrashuoneittain, eli päällekkäiset asunnot tai koko porrashuone tehdään samanaikaisesti. Korjausajankohtaan ei voi huoneistokohtaisesti vaikuttaa. Asuntojen korjausjärjestys (esim. aloitetaan ala- vai ylätalosta) riippuu valittavasta urakoitsijasta eikä sitä voida tässä vaiheessa vielä sanoa.

## 10 Hankkeen rahoitus

Peruskorjausten rahoitus voidaan järjestää usealla eri tavalla. Yleisin tapa on asuntoyhtiön ottama yhtiölaina. Laina-ajaksi määritetään nykyisin yleensä 25 vuotta.

Kun remontin toteutuneet kustannukset ovat selvillä remontin valmistumisen jälkeen, osakkaille annetaan kirjallisesti tieto oman maksuosuuden suuruudesta. Tällöin osakkaat voivat yleensä ilmoittaa, maksavatko osuutensa kerralla vai kuukausittain vastikkeen yhteydessä. Rahoitusvastikkeen osuus määräytyy samoin kuin yhtiövastikkeen maksuperusteet, ellei taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä toisin mainita. Osakkaan maksuosuuteen voivat vaikuttaa myös hyvitykset aikaisemmin tehdyistä töistä.