

Kunta
Joensuu

Kuntanumero
167

Maakunta
Pohjois-Karjala

☒ Hakemus ehdollisen varauksen saamiseksi
(hankevalinta)

☐ Hakemus korkotukilainan
hyväksymispäätökseksi (rahoituspäätös)

Diaarinumero

Toimenpide	☐ Rakentaminen ☐ Hankinta ☒ Perusparantaminen					
Kohdetyyppi	☒ Vuokratalo ☐ Asumisoikeustalo ☐ Osaomistustalo					
Käyttö	☒ Tavanomainen asuminen ☐ Erityisasuminen, erityisryhmä(t) ¹⁾					
Hakijatiedot	Lainanhakija Joensuun Kodit Oy				Y-tunnus 0168143-4	
	Kohteen nimi Huvimäentie 16 II-vaihe D, E ja F					
	Hakijayhtiön perustaja(t) ja omistusjakauma % Joensuun kaupunki 100%				Y-tunnus 024746-2	
	Hakijayhtiön tuleva omistaja, jos perustaja myy sen ennen korkotukilainapäätöstä ja omistusjakauma %				Y-tunnus	
	Hankittavien asuntojen omistaja ennen hankintaa					
Yhteystiedot	Rakennuttaminen, yhdyshenkilö Rauno Mehtonen		Yhdyshenkilön sähköpostiosoite rauno.mehtonen@joensuunkodit.fi		Puhelin 050 336 7629	
	Osoite Merimiehenkatu 30					
Rakennus- paikka	Katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka 80100 Joensuu					
	Hallinta ☒ oma ☒ vuokrattu ☐ ostetaan ☐ vuokrataan					
	Myyjä-/vuokraajataho ☒ kunta ☐ valtio ☐ srk ☐ yksityinen ☐ muu, mikä?					
	Kiinteistötunnukset (tontti, tila, määräala)					
	Laitos 632-402-7-124-L2		5.516 m ²			
	Kaavallinen valmius rakentamiseen / perusparantamiseen ☒ on ☐ ei, miksi					
	Rakennusoikeus: sallittu k-m ² , arvioitu käyttö k-m ²					
Perusparannus- hankkeen perustiedot	Talotyyppi Rivitalo	Kpl 3	Kerroksia 1	Valmistumisvuosi 1990	Huoneistojen lkm 12	Asuntoala yhteensä 622.5
	☒ Kohteessa on tehty kuntoarvio ja PTS-ehdotus					
	Kuntoarvion pvm 15.4.2019					

1) Täytetään myös lomakkeet ARA 71 ja ARA 55

Laajuustiedot (tilaohjelmasta)	Asuntojen lukumäärä ¹⁾ 12		kpl, joista erityisryhmille 0		kpl
	Asuntoala yhteensä ²⁾ 622,5		as.m ²	Keskipinta-ala 51,87	as.m ² /asunto
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat) 0		hum ²	Kohteen nettoala hum ²	Asuntoala/nettoala 622,5
Hintatiedot	☒ Sisältää ALV ☐ Ei sisällä ALV (Tavanomainen asuminen -kohteissa erillinen selvitys ALV-palautuksen perusteista ja tiloista, joihin palautus perustuu)				
	Asunto-osa - uudisrakentamisen / perusparantamisen tavoitehintaa ³⁾		1.234.000	€	1.981 €/as.m ²
	- tonttikustannukset (ostohinta / vuokra rakentamisaikalta)			€	€/as.m ²
	- yhteensä / hankinta-arvo		1.234.000	€	1.981 €/as.m ²
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat), kustannukset yhteensä			€	€/hum ²
	Hankittavan kiinteistön / hankittavien osakkeiden hankintahinta			€	€/as.m ²
Toteutusmuoto	☒ Urakkakilpailu ☐ Neuvottelu-urakka ☐ Oma työ ☐ Muu, mikä				
Toteutus-ajankohta	Alustava toteutusaikataulu (kk/v – kk/v) 10/2021 – 7/2022			Kesto (kk) 9 kk	
Rahoitus	Korkotukilaina	Pankeilla kilpailutettava		1.172.300,00 €	95 %
	Investointi-avustus			€	%
	Muu rahoitus	Mistä haettu / saatu Kaupungin III sijalaina		61.700,00 €	5 %
	Rahoitus yhteensä			1.234.000,00 €	100 %
Allekirjoitus	Paikka ja päiväys Joensuu 25.3.2021				
	Allekirjoitus		Tulevan omistajan allekirjoitus ⁴⁾		
	Nimen selvennys Rauno Mehtonen, toimitusjohtaja		Nimen selvennys		

KUNNAN LAUSUNTO

Kunta puoltaa hakemuksen hyväksymistä		☐ kohde sijaitsee infra-avustusalueella
☐ kyllä ☐ ei		
Lausunto		
Päiväys	Leima	
Allekirjoitus		
Nimen selvennys		

- 1) Perusparannushankkeissa pp:n jälkeen; ryhmäkotiratkaisujen osalta asuntojen lukumäärä = henkilökohtaisten asuintilojen lukumäärä.
 2) Asuinhuoneistojen pinta-ala yhteensä; ryhmäkotien osalta asuntoalaan lasketaan henkilökohtaisten tilojen lisäksi yhteiset keittiö-, ruokailu- ja oleskelutilat niitä yhdistävine käytävineen.
 3) Sisältää myös liittymis- ja hankerahoituskustannukset.
 4) Silloin kun rakennusliike omistaa yhtiön osapäättökseen saakka, tulee ennen lainavaruksen hakua olla esisopimus omistuksen siirosta rakennusliikkeen ja lopullisen omistajan välillä. Molemmat osapuolet allekirjoittavat lainavarausta varten jätettävän lomakkeen.

Lainoitettava kohde	Kunta Joensuu						ARAn antama diaarinumero				
	Lainoitettavan kohteen nimi Huvimäentie 16 80330 Reijola, vaihe 2						Kaupungin/kunnanosan nimi ja nro Reijola				
	Korttelin nro 83		Tontin nro		Tilan nimi			Tilan RN:o			
	Asianhoitaja Markku Hassinen						Puhelin 050-3062775				
Perusparannettavat rakennukset korjauksen jälkeen eriteltynä taloittain 1)	Talo	Talotyyppi	Kerros-	Valmistumis-	Huoneistojen lkm	Asuinhuoneistoala	Rakennustunnus				
							Kuntan:o	Kaupunginosa	Kortteli/talo	Tontti/tila	Rakennus n:o
	D	RIVITALO	1	1990	4	207	167	Reijo	83		
	E	RIVITALO	1	1990	4	207	167	Reijo	83		
	F	RIVITALO	1	1990	4	207	167	Reijo	83		
		TALOUSRAK.	1	1990			167	Reijo	83		
Perusparannettavien rakennusten rakennusosat ja LVIS-järjestelmät	Rakennusosa Lvis-järjestelmä		Nykyinen rakenne tai järjestelmä				Kunto, todetut vauriot				
	Alueen maa- ja pohjarakennus (pintarak. ulkovarusteet)		sorapintaiset pihat, paikoitusalue kivituhkapintainen				kunto kohtalainen				
	Pohjarakennus, perustukset ja alapohja		maanvarainen laatta, betonisokkelit (valesokkeli)				sokkelielelm. saumatukset revenneet, sokkelissa pintavaurioita, lattiataso vain vähän maanpintaa ylempänä				
	Kantavat väliseinät, laatat ja portaat		betonirakenteisia				kunnossa				
	Ulkoseinät ja parvekkeet		poltettu punatiili/panelointi, puurunkoiset seinät				tiiliseinien tuuletus ei toimi, paneloidut seinät huonokuntoisia				
	Ullakon ja vesikaton rakenteet sekä vesikate		vesikatto konesaumattua peltiä, harjakatto ja tuulettuva yläpohja				Vesikatto kunnostettu 2017, lämmöneristettä n. 300 mm				
	Ikkunat, ulko-ovet ja parvekeovet		puurakenteisia MSKL-ikkunoita ja sisään-ulos aukeavia parvekeovia				laho- ja pintavaurioita, puutteelliset tiivisteet				
	Lämpöjohdot ja lämmityslaitteet		kanaalit talojen välissä, radiaattorit				lämmitysjärjestelmä uusittu 2018 hybridiksi (öljy+vesi-ilmalämpöpumppu) ljh 1-vaiheen puolella, radiaattorit ja term.venttiilit uusittava				
	Vesi- ja viemärijohdot		vesijohdot kuparia, viemärit muovia				syöpymiä vesijohdoissa				
	Ilmanvaihtojärjestelmä		koneellinen poisto huoneistokohtaisilla talotuulettimilla				puutteellinen tuloilma, vetoisuutta				
	Sähkölaitteet		alkuperäinen uppoasennettu, ei ethernet-sisäverkkoa				alkuperäinen				
Arvioidut perusparannushankkeen kustannukset	Asuinhuoneistoihin kohdistuvat korjauskustannukset				€ 1234.000		€/as.m ² 1981				
	Palvelutilan korjauskustannukset				€		€/as.m ²				
	Hankkeen kustannukset yhteensä				€ 1234.000		€/as.m ² 1981				

1 HANKEOHJELMA - tilat

[illegible]

		Tilojen lukumäärä ja kokonaisala				Toimenpideluokka	
		ennen korjausta		korjauksen jälkeen			
		kpl	Kokonaisala m2	kpl	Kokonaisala m2	TL (I-V)	Huomautukset
Talo	Asuntojen yhteiset aputilat ja tekniset tilat						
	TEKN.TILAT	1	4	1	4	II	
	UVV	1	29	1	29	II	
	IRT.VAR	1	40	1	40	II	
	TALOVARASTO	1	29	1	29	II	
				</			

Lisätietoja

2 HANKEOHJELMA

- rakennusosat, LVIS-järjestelmät ja ulkoalue

RAKENNUSTEKNISET TYÖT

1 Alueen maa- ja Pohjarakennus	Ei suunniteltuja toimenpiteitä ☐	Korjaustöistä aiheutuvien vaurioiden kunnostusta ☐	Ulkovarusteet uusitaan ☐	Alueen pintarakenteet uusitaan osittain ☒	Alueen pintarakenteet uusitaan ☐	Alue suunnitellaan uudelleen ☐
1.2 Pohjarakennus, perustukset ja alapohja	Ei suunniteltuja toimenpiteitä ☐	Vähäisiä suunniteltuja toimenpiteitä ☒	Alapohja uusitaan ☐	Perustusten osittaista uusimista ☐	Perustusten huomattavaa uusimista ☐	Perustukset uusitaan ☐
3 Kantavat väliseinät, laatat ja portaat	Ei suunniteltuja toimenpiteitä ☐	LVIS-seurausvaikutuksia ☒	Kantavat seinät ja lattiat oikaistaan ☐	Portaat uusitaan ☐	Kantavat seinät uusitaan ☐	Laatat uusitaan ☐
3 Ulkoseinät, Parvekkeet	Ei suunniteltuja toimenpiteitä ☐	Julkisivun pintarak. ja parvekkeiden kevyt kunnostus ☐	Rapatun julkis. pintarak. kunnostaminen (50% rapp. uusim.) ☐ Puurakenteisen julkisivun pintarak. uusiminen ☒	Parvekkeiden uusiminen ☐ Uusien parvekkeiden rakentaminen ☐	Rapatun julkis. pintarak. kunnostaminen (100% rapp. uusim.) ☐ Ulkoseinän lisälämmöneristys ☐	Ulkoseinän uusiminen ☐
3 Ullakon ja vesikaton rakenteet sekä vesikate	Ei suunniteltuja toimenpiteitä ☐	Räystäsrakenteiden kunnostus ☐	Yläpohjan lisälämmöneristys ☒	Vesikatteen uusiminen ☐	Vesikatteen alusrakenteen uusiminen ☐	Ullakon ja vesikaton rakenteiden uusiminen ☐
4 Ikkunat, ulko-ovet ja parvekeovet	Ei suunniteltuja toimenpiteitä ☐	Ikkunoiden, ulko-ovien ja parvekeovien kevyt kunnostus ☐	Ulko-ovien uusiminen ☐	Ikkunoiden kunnostus ja maalaus ☐	Ikkunoiden uusiminen ☐	Ikkunoiden, ulko-ovien ja parvekeovien uusiminen ☒

LVIS-JÄRJESTELMÄ

71 Lämpöjohtotyöt, ja lämmityslaitteet	Ei suunniteltuja toimenpiteitä ☐	Termostaattiset patteriventtiilit ☒	Lämmityslaitteiden osittainen uusiminen ☐	Lämmityslaitteiden uusiminen täysin ☐	Radiaattoreiden uusiminen ☒	Lämpöjohtojen uusiminen ☐
71 Vesi- ja Viemärijohtot	Ei suunniteltuja toimenpiteitä ☐	vähän ☐	kohtalaisesti ☐	Osittainen uusiminen ☐	runsaasti ☒	Uusiminen täysin ☐
72 Ilmanvaihto-Järjestelmä	Ei suunniteltuja toimenpiteitä ☐	Osaan rakennuksesta koneellinen poisto ☐	Poistoilmakoneiden uusiminen ☐	IV-kanavien rakentaminen ☐	VSS:n IV-laitteiden uusiminen ☐	Uusiminen täysin ☒

SÄHKÖJÄRJESTELMÄ

73 Sähkö-Järjestelmä	Ei suunniteltuja toimenpiteitä ☐	vähän ☐	Osittainen uusiminen ☐	Uusiminen täysin ☒	Rakennetaan sähkölämmitys ☐
---------------------------------------	---	--------------------------------	---	--	--

3 ERITYISTOIMENPITEET JA -HANKINNAT

☐ Kaukolämpöön liittyminen	☐ Perustusten vahvistaminen ja pohjanvahvistustyöt
☐ Kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen tähtäävät toimenpiteet	☐ Erillisten suurten rakennusten ja rakennusten osien purkaminen
☐ Hissien kunnostus ☐ Hissien hankinta	☐ Pesukoneiden hankinta
Allekirjoitus	Allekirjoitus
Paikka ja päiväys	Nimen selvennys
Joensuu 18.3.2021	Rauno Mehtonen, toimitusjohtaja

HANKEOHJELMAN TÄYTTÖOHJEET

0. YLEISTÄ

Hankeohjelma laaditaan perusparannushankkeen korjausasteen määrittämiseksi. Useamman perusparannettavan rakennuksen sisältävistä hankkeista voidaan laatia yksi yhteinen hankeohjelma, mikäli ko. rakennukset ovat pääosin samanlaisia (talotyyppi, rakenneratkaisut, jne.) ja mikäli lisäksi rakennuskohtaiset vuosikorjaus- ja parannustoimenpiteet ovat samankaltaiset.

1. HANKEOHJELMA-TILAT

Perusparannettavan rakennuksen tilojen kokonaislukumäärä, kokonaispinta-ala sekä keskim. pinta-ala ennen perusparannusta ja sen jälkeen esitetään lomakkeen tilajaottelun mukaisesti. Huoneistojen ja huonetilojen pinta-alat mitataan RT-kortissa RT 12-10277 "Rakennusten pinta-alat" esitettyjen ohjeiden mukaan.

Tilojen kunnossapito- ja perusparannustoimenpiteet esitetään tilakohtaisesti suunniteltuja toimenpiteitä vastaavalla **toimenpideluokalla (TL)**, joka voi olla I - V seuraavasti:

- | | |
|------------|---|
| 0 | Ei toimenpiteitä |
| I | Pintakorjaus
sisäpuoliset pintarakenteet uusitaan, kalusteet, varusteet ja laitteet sekä sisäovet kunnostetaan, sekoittajat uusitaan. |
| II | Pinta- ja kalustekorjaus
edellisten lisäksi rakennustekniset kalusteet, varusteet ja laitteet uusitaan. |
| III | Pinta-, kaluste- sekä vesi- ja viemäripistekorjaus
edellisten lisäksi vesi- ja viemäripisteet uusitaan. Vesi- ja viemäripisteet sisältävät vesi- ja viemärikalusteet ja tilassa olevat vesi- ja viemäriputkistot. |
| IV | Pinta-, kaluste-, vesi- ja viemäripiste- ja sähkökorjaus
edellisten lisäksi sähköpisteet uusitaan. Sähköpisteet sisältävät tilassa olevat sähkölaitteet, -johdotukset ja -putkistot. |
| V | Tilajärjestely ja täyskorjaus
edellisten lisäksi tilajakoa muutetaan eli kevyet väliseinät ja sisäovet uusitaan. |

Mahdollisten toimenpiteiden tarkistukset esitetyn luokituksen mukaisiin toimenpidesisältöihin nähden esitetään "Huomautukset" sarakkeessa.

2. HANKEOHJELMA-RAKENNUSOSAT, LVIS-JÄRJESTELMÄT JA ULKOALUE

Hankeohjelmataulukossa on esitetty rakennusosiin, LVIS-järjestelmiin ja ulkoalueeseen liittyviä tavanomaisimpia kunnossapito- ja parannustoimenpiteitä. Hankeohjelma täytetään tältä osin rastittamalla (x) suunnitellut toimenpiteet ao. ruutuihin sekä tarvittaessa tarkentamalla/lisäämällä tekstein suunniteltuja toimenpiteitä taulukkoon.

3. ERITYISTOIMENPITEET JA -HANKINNAT

Mikäli hankkeessa tehdään lueteltuja erityistoimenpiteitä ja hankintoja merkitään (x) ne ao. kohtiin. Ko. toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset huomioidaan hankkeen normaalihintaa korottavina.

Joensuun Kodit Oy
Merimiehenkatu 30
80100 Joensuu

Kuntoarvio Huvimäentie 16

Tekijät: Outi Hiltunen, Markus Lajunen, Esa Hirvonen (tate)
Asiakirja: Kuntoarvioraportti 15.4.2019

Sisällys

1.	Yleistä	3
2.	Rakennus ja ulkovaippa	4
2.1.	Perustukset	4
2.2.	Ulkoseinät	5
2.3.	Väliseinät	6
2.4.	Alapohja	7
2.5.	Välipohja	8
2.6.	Parvekkeet ja maanvaraiset terassit	8
2.7.	Yläpohja ja vesikatto	8
2.8.	Ikkunat ja ikkunaovet	9
2.9.	Ulko- ja väliovet	9
3.	Tilat	10
3.1.	Huoneistot	10
3.2.	Tekniset tilat ja aputilat	10
3.3.	Lukitus	11
4.	Ulkoalueet	11
4.1.	Pihakäytävät ja -alueet	11
4.2.	Ulko- ja sisäportaat	11
4.3.	Viheralueet	12
4.4.	Paikointi	12
4.5.	Leikki- ja leikkipaikat	12
4.6.	Jätteenkäsittely	13
4.7.	Tomutus- ja kuivaustelineet	13
4.8.	Aidat	13
4.9.	Lipputanko	14
4.10.	Postilaatikot	14
5.	LVI-järjestelmät	14
5.1.	Ilmanvaihto	14
5.2.	Maakanaalit	15
5.3.	Käyttövesijohdot ja vesikalusteet	17
5.4.	Viemärointi	18
5.5.	Lämmitysputket ja lämmönlämmönluovutuselementit	19
5.6.	Energiatuotanto ja varolaitteet	21
6.	Mittaus ja säätölaitteisto	21
7.	Sähkö-, puhelin- / ATK- ja antenniverkko	21
8.	Muut huomiot	23
9.	Yhteenveto kuntoarviosta	23
10.	Asukaskyselyn keskeiset tulokset	24

1. Yleistä

Kuntoarvion kohteena ovat Joensuun Kodit Oy omistamat kiinteistöt Joensuun Reijolan kaupunginosassa osoitteessa Huvimäentie 16. Rakennukset on rakennettu tontille kahdessa vaiheessa (1-vaihe ja 2-vaihe). Tämä kuntoarvio koskee molempia vaiheita.

Asuinrivitalot

6 kpl rivitaloja (A-F), 24 asuntoa

Autopaikat

Autopaikkoja on 24 kpl

Varastot

2 kpl, irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastot ovat kahdessa erillisessä talousrakennuksessa, joissa myös talotekniikka.

Väestönsuojat

Ei ole

Sauna

Huoneistokohtaiset

Pesula

Pesulaa tai kuivaushuonetta ei ole

Internet

Talossa on antenniverkko digivalmiudella ja puhelinverkko

Jätekatokset

Piha-alueella, 2 kpl

Rakennukset sijaitsevat Joensuun Kodit Oy:n omistamilla tonteilla.

Rakennusvuodet 1989 (1- vaihe) ja 1990 (2-vaihe).

Laajuustiedot 1-vaihe:

Tontin ala	5590 m ²
Kerrosala	818 m ² (sis. talousrakennus 113 m ²)
Huoneistoala	622,5 m ²
Tilavuus	2470 m ³
Huoneistoja	12 kpl

Laajuustiedot 2-vaihe:

Tontin ala	5515 m ²
Kerrosala	819 m ² (sis. talousrakennus 113 m ²)
Huoneistoala	622,5 m ²
Tilavuus	2470 m ³
Huoneistoja	12 kpl

Huoneistot:

1h+tpk+s	37,5 m ²	6 kpl
2h+k+s	55 m ²	6 kpl
2h+kk+s	45 m ²	6 kpl
3h+k+s	70 m ²	6 kpl

Kuntoarvio on laadittu tutustumalla Joensuun Kodit Oy:n rakennuksista toimitamiin asiakirjoihin sekä tutustumalla kohteisiin paikan päällä 26.3.2019 ja 9.4.2019. Lisäksi kohteisiin on tehty erikseen kyselyt huoltohenkilökunnalle ja asukkaille. Asukaskyselyjen yhteenveto on raportin kohdassa 11.. Kuntoarvio perustuu aistinvaraisiin havaintoihin, mittauksia tai rakenneavauksia ei suoritettu.

Raportin liitteenä on valokuvakollaasi, joka noudattaa asiakirjan otsikointinumerointia ja täydentää raportissa olevia huomioita.

2. Rakennus ja ulkovaippa

2.1. Perustukset

Rakennekuvaus:

Rivitalot ja talousrakennukset:

Maanvarainen matalaperustus, kivijalan rakenne rakennusselostuksen mukaan:

- teräsbetoni 70 mm
- ilmarako
- mineraalivilla 50+125
- sokkelissa bitumisively

Rakennusten salaojitus on tehty tiilisalaojaputkella.

Jätekatokset:

- maanvarainen betonilaatta

Nykytilanne:

Sadevedet johdetaan maastoon. Betoniset sadevesikourut ovat liian kaukana rännisyöksyistä ja kallistukset ovat paikoin puutteelliset. Sadevedet kastelevat sokkelia.

Asuinrakennuksien sokkelin slammaus on paikoin hilseillyt irtoillut yläreunasta. Erityisesti talousrakennuksien sokkeleissa esiintyy pinnan lohkeamia raudoitusten kohdalla. Sokkeleiden saumaukset huonokuntoisia ja epätiivitä.

Salaojituksen toimivuudesta ei voitu varmistua, koska ei ole salaojien tarkastuskaivoja.

Sokkelin välittömässä läheisyydessä on pensaita.

Toimenpide-ehdotus:

Suositellaan salaojajärjestelmän uusimista peruskorjauksen yhteydessä.

Myös olemassa olevien sadevesien betonikourut tulisi uusia ja tehdä niihin kunnolliset kallistukset.

Suositellaan sokkelin korjausta ja paikkausta siihen soveltuvalla korjausmassalla. Myös sokkeleiden saumaukset tulisi uusia. Pensaat olisi hyvä poistaa sokkelin vierestä.

2.2. Ulkoseinät

Rakennekuvaus:

Asuinrakennusten ja talousrakennusten ulkoseinärakenne suunnitelmien mukaan ulkoa sisälle päin seuraava:

- verhouslauta utv 21x95 mm
- koolaus 22+22 mm tai poltettu hienoharjattu julkisivutiili mrt 85x85x285, väri karjalan punainen
- ilmarako 22 mm
- mineraalivilla 50+125 mm ja pystyrunko 50x125 mm k600
- höyrynsulkumuovi 0,2 mm
- kipsilevy 13 mm

Jätekatojen ulkoseinärakenne:

- teräskehikko
- lautaverhous

Nykytilanne:

Tiilijulkisivu on ikäisekseen hyvässä kunnossa, puuverhouksen maalipinta on hilseillyt aurinkoisilla puolilla.

Tiilijulkisivun alavarvin tuuletusraot ovat pääosin tukossa, tuuletusraoissa on muurauslaastia tai niitä on jälkikäteen tukittu.

Jätekatoksen puinen julkisivuverhous on melko kulunut, pinnat ovat likaisia ja verhous on lahovaurioita.

Toimenpide-ehdotus:

Suositellaan alavarvin tuuletusrakojen aukaisua, että julkisivu pääsee tuuletumaan asianmukaisesti.

Asuin- ja varastorakennusten ulkoverhouslaudat olisi hyvä huoltomaalata ja jätekatoksien verhousta suositellaan uudistettavaksi kokonaan.

2.3. Väliseinät

Rakennekuvaus:

Huoneistojen välisten kantavien väliseinien rakenne on seuraava:

- teräsbetoni 180 mm, molemmin puolin tasoitettuna

Huoneistojen kevyiden väliseinien rakenteet ovat:

- kipsilevy 13 mm
- puurunko 68 mm
- kipsilevy 13 mm

Pesuhuoneissa:

- kalkkihiekkatiili 85 mm

Varastorakennuksen kattilahuoneen seinät:

- 85 mm kalkkihiekkatiili,

Asuntokohtaisten varastojen väliseinät ovat puurunkoisia ja lautaverhoiltuja.

Nykytilanne:

Asuntojen kevyet väliseinät ovat pääasiassa kunnossa, pinnoilla näkyy normaalia kulumista.

Talousrakennuksen (1-vaihe) tiiliväliseinässä halkeama puhelinkeskuksen ja piippumuurauksen liittymässä.

Toimenpide-ehdotus:

Suositellaan peruskorjauksen yhteydessä pintojen paikkausta ja maalausta.

Talousrakennuksen haljenneen muurauksen paikkaaminen.

2.4. Alapohja

Rakennekuvaus:

Asuinrakennusten alapohjarakenne on suunnitelmien mukaan ylhäältä alaspäin seuraava:

- muovimatto (kuivat ja kosteat tilat)
- teräsbetoni-laatta 70 mm
- sitkeä suojapaperi
- polystyreenimuovi 70 mm, 1 m:n levyisellä reuna-alueella 70+50 mm
- tasaushiekka >20 mm
- tiivistettysora >100 mm

Talousrakennusten alapohja on suunnitelmien mukaan ylhäältä alaspäin seuraava:

- pintamaali
- teräsbetoni-laatta 70 mm
- sitkeä suojapaperi
- polystyreenimuovi 70 mm, 1 m:n levyisellä reuna-alueella 70+50 mm
- tasaushiekka >20 mm
- tiivistettysora >100 mm

Nykytilanne:

Alapohjarakenteissa ei silmämääräisesti havaittu vaurioita.

Asuntojen lattiapinnat ovat pääosin kunnossa, näkyvissä normaalia käytöstä ja kulumisesta aiheutuneita jälkiä. Kosteiden tilojen muovimattopinnat ovat osassa huoneistoja enää tyydyttävässä kunnossa, saumakohtia niin lattiassa kun ylösnostoissa oli auki. Osassa huoneistoja kylpyhuone remonttia oli tehty ja lattiapinnat laatoitettu.

Talousrakennuksen lattian maalipinta irtaimistovarastojen ja ulkovälinevarastojen osalta kulunut. Lisäksi varistorakennuksissa sijaitsevien nykyisen ja entisen lämmönjakohuoneen osalta lattiapinnat ovat likaisia.

Varistorakennuksessa 1 olevan öljysäiliötilan lattian nurkassa on halkeama.

Toimenpide-ehdotus:

Varistorakennusten yhteistilojen lattioiden vanhan maalipinnan poisto ja uudelleen maalaus sekä öljysäiliötilan nurkassa olevan suurehkon halkeaman paikkaus.

Asuinrakennusten lattiamattojen uusiminen peruskorjauksen yhteydessä. Kosteiden tilojen pintojen uusiminen ehjiin niissä huoneistoissa, joissa alkupe-
räiset muovimattopinnat.

2.5. Välipohja

Rakennuksissa ei ole välipohjia.

2.6. Parvekkeet ja maanvaraiset terassit

Rakennekuvaus:

Kiinteistössä ei ole parvekkeita. Maanvaraiset terassit jotka ovat ainakin osassa huoneistoja laatoitettu betonilaatoilla, sijaitsevat asuntojen takapihalla.

Nykytilanne:

Istutukset ovat terasseilla jopa sokkelissa kiinni. Vaarana on, että juuret vahingoittavat perustuksia.

Pintamaan kallistukset eivät täytä nykymääräyksiä. Silmämääräinen arvio on, että 3 metrin matkalla on kallistusta noin 15 cm rakennuksesta poispäin.

Toimenpide-ehdotus:

Suositellaan istutuksien poistaminen sokkelin läheisyydestä.

Pintamaiden kallistuksien korjaaminen, esim. salaojaremontin yhteydessä.

2.7. Yläpohja ja vesikatto

Rakennekuvaus:

Yläpohjan rakenne suunnitelmien mukaan ylhäältä alaspäin:

- Mineraalivilla 150+150 mm tai puhallusvuorivilla 300...340 mm tai selluvilla 280 mm
- höyrynsulkumuovi
- laudoitus 22x100 k 250
- koolausrima 50x50 k 400
- kipsilevy 13 mm

Vesikatto:

- konesaumattupelti, kaltevuus 1:3, ulkopuolisin vedenpoistoin
- aluslaudoitus 22x100 k 200, ristikkokannattajat
-

Nykytilanne:

Konesaumattupeltikate on maalattu ja lumiesteet asennettu molemmille pitkille sivuille koko lappeelle vuonna 2017. Peltikatteelle on tehty Noxyde- ruosteenestokäsittely. Peltikate on hyvässä kunnossa.

Talotikkaiden kiinnitys asuinhuoneiston nro 9 vieressä on pettänyt katolta. Yläpohjan tarkastusluukulle pääsy on vaikeaa.

Yläpohjan kuva on otettu tikkailta. Väliluukun palo-osastoinnista ei voitu varmistua.

Räystäskouru on rikki talousrakennuksesta, jossa öljylämmityskattila.

Toimenpide-ehdotus:

Suositellaan yläpohjatilaa turvallisen käynnin järjestämistä. Myös irronneet talotikkaat tulisi kiinnittää sekä rikkinäinen varistorakennuksen räystäskouru uusia.

2.8. Ikkunat ja ikkunaovet

Rakennekuvaus:

Rakennusten ikkunat ovat tehdasmaalattuja 3-lasisia MSKL-ikkunoita. Makuuhuoneiden ja olohuoneiden päällä on korvausilmaventtiili. Takapihojen ovet puisia ikkuna-aukollisia ovia.

Nykytilanne:

Asukaskyselyiden mukaan ikkunatiivisteet ovat rikki ja huoneistoissa esiintyy vedon tunnetta.

Ulkopuolen puitteet ikkunoissa ja parvekeovien puupinnat ovat kuluneita ja maalipinta on hilseillyt irti, tämä ongelma pääasiassa auringon puolella. Ikkunoiden hyttysverkot ovat lintujen jäljiltä reikäisiä.

Toimenpide-ehdotus:

Peruskorjauksen yhteydessä kaikkien ikkunoiden vaihtaminen nykyaikaisiin 3 lasisiin alumiini ikkunoihin, joiden U-arvo $<1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ tai ulkopuolen hionta-maalaus sekä tiivisteiden uusiminen.

2.9. Ulko- ja väliovet

Rakennekuvaus:

Ulko-ovet ovat tehdasvalmisteisia, lämpöeristettyjä ja mäntyviilupintaisia ovia. Sisäovet ovat kennorakenteisia, huullettuja laakaovia. Saunoissa lasiaukolliset/lasiset saunanovet.

Nykytilanne:

Maalipinta ulko-ovissa on melko kulunut ja hilseillyt, erityisesti auringon puolelta.

Asukaskyselyn mukaan ulko-ovien tiivisteet vuotavat.

Toimenpide-ehdotus:

Peruskorjauksen yhteydessä ulko-ovien uusiminen U-arvo $<1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ tai huoltomaalaus ja tiivisteiden vaihtaminen.

3. Tilat

3.1. Huoneistot

Nykytilanne:

Yleisesti pinnat ovat kohtalaisessa kunnossa. Normaalista asumisesta johtuvaa kulumista havaittavissa. Alkuperäisillä pinnoilla olevien pesuhuoneiden lattia- ja seinämattopinnat eivät saumojen osalta ole tiiviitä. Saunan seinäpinnat ja lauteet kuluneita.

Raitisilmaventtiilit kunnossa ikkunoiden päällä.

Keittiön kalusteet ja huoneistojen kiinteät kalusteet vaihtelevassa kunnossa huoneistoittain.

Toimenpide-ehdotus:

Suositellaan alkuperäisillä pinnoilla olevien pesuhuoneiden peruskorjausta ja samalla saunan seinien paneloinnin käsittelyä sekä lauteiden uusimista. Kts. myös kohta 2.6, 2.8 ja 2.9.

3.2. Tekniset tilat ja aputilat

Rakennekuvaus:

Varistorakennusten ulkoseinät ovat rakennusselostuksen mukaan ulkoa sisälle:

- poltettu hienoharjattu julkisivutiili mrt 85x85x285, väri karjalan punainen
- ilmarako 22 mm
- Mineraalivilla 50+125 mm ja pystyrunko 50x125 mm k600
- Höyrynsulkumuovi 0,2 mm
- Kipsilevy 13 mm

Sisäseinät (myös kattilahuoneen seinät) selostuksen mukaan:

- 85 mm kalkkihiekkatiili

Varistorakennusten maanvarainen alapohja:

- teräsbetoni 70 mm

- ilmarako
- mineraalivilla 50+125
- sokkelissa bitumisively

Nykytilanne:

Talusrakennuksen seinän halkeama on huomioitu kohdassa 2.3 väliseinät.

UVV pinnoiltaan kohtalaisessa kunnossa, pienehköä maalipinnan kulumista havaittu. Talovarastojen ja ulkovälinevarastojen lattian maali on kulunut, muuten pinnat ovat kunnossa, kts. kohta 2.4 alapohja.

Toimenpide-ehdotus:

Talusrakennuksien lattiamaalin uusiminen.

3.3. Lukitus

Nykytilanne:

Lukitus kaikissa huoneistoissa sekä yhteisissä ja teknisissä tiloissa on Abloy Exec. Lukitus on kunnossa.

4. Ulkoalueet

4.1. Pihakäytävät ja -alueet

Rakennekuvaus:

Pihakäytävien ja piha-alueiden rakenne on sorapintainen.

Nykytilanne:

4.2. Ulko- ja sisäportaat

Nykytilanne:

Kohteessa ei ole ulko- tai sisäportaita.

4.3. Viheralueet

Nykytilanne:

Tarkastushetkellä viheralueet lumenpeitossa.

4.4. Paikoitus

Rakennekuvaus:

Paikoitus- ja liikennealueiden pinta on kivituhkaa. Suunnitelmien mukaan rakenne on ylhäältä alaspäin seuraava:

kivituhka	50 mm
luonnonsora	100 mm
jakava kerros	300 mm
suodatinkerros	300 mm

Nykytilanne:

Asemapiirustukset mukaiset autopaikat löytyvät kiinteistöltä. Tarkastushetkellä ei havaittu piha-alueella lammikoitumista, ilmeisesti paikoitusalueen kaivot toimivat ja kaadot ovat kunnossa.

Toimenpide-ehdotus:

Asukaskyselyjen mukaan ovien eteen pysäköidyt autot häiritsevät ja pihan so-ratie pölyää, kulkeutuminen tuuletusräppänöiden kautta asuntoihin.

4.5. Leikkipaikat

Nykytilanne:

Leikkipiha on sisäpihalla, tarkastushetkellä lumen peitossa. Leikkipihalla ei talvikunnossapitoa.

Toimenpide-ehdotus:

Leikkialue tulisi rajata aidalla parkkipaikan puoleiselta sivulta.

4.6. Jätteenkäsittely

Rakennekuvaus ja nykytilanne:

Kiinteistöllä on kaksi jätekatosta. Jätekatokset perustettu maanvaraisen betonilaatan päälle. Betonilaatta reunoilta rapautunut. Katosten julkisivupaneeli huonokuntoinen ja käyttöikänsä päässä. Katosten runkona toimivat teräskehi-
kot ruosteessa.

Toimenpide-ehdotus:

Suositellaan betonilaatan rapautuneiden reunojen paikkaamista, myös julkisivupanelointien uusiminen ja teräskehikkojen uudelleen käsittely maalaamalla on suositeltavaa. Asukaskyselyissä nousi esille toive saada muovin keräysastia.

4.7. Tomutus- ja kuivaustelineet

Rakennekuvaus:

Alueella olevat tomutus- ja kuivaustelineet ovat teräsrakenteisia.

Nykytilanne:

Lukumäärä ja sijoitus kunnossa, mutta lähes kaikki ovat ruosteessa ja maalipinnoiltaan kuluneita.

Toimenpide-ehdotus:

Suositellaan huoltomaalausta.

4.8. Aidat

Rakennekuvaus:

Huoneistojen pihojen väliset aidat ovat puurakenteisia. Pihojen pitkittäiset sivut ovat pensasaitaa.

Nykytilanne:

Puurakenteiset aidat ovat kunnossa.

Toimenpide-ehdotus:

Pensasaidan normaaliin hoitoon kuuluva siistiminen.

4.9. Lipputanko

Nykytilanne:

Piha-alueella lipputanko. Lipputanko on kunnossa, ei toimenpide-ehdotuksia.

4.10. Postilaatikat

Nykytilanne:

Postilaatikat sijaitsevat talousrakennuksen seinällä. Postilaatikat ovat ehjiä ja kunnossa.

5. LVI-järjestelmät

5.1. Ilmanvaihto

Rakennekuvaus:

Asuinrakennusten ilmanvaihto on toteutettu ILMO- talotuulettimilla. Osa talotuulettimista on uusittu X-Line koneisiin. Talotuuletin toimii liesituulettimena ja poistoilmakoneena.

Korvausilma tulee olohuoneiden ja makuuhuoneiden ikkunoiden päällä olevista korvausilmaventtiileistä. Korvausilmaventtiilit on mahdollista säätää kokonaan auki tai pienelle ilmavirralle. Ilmanvaihto on suunniteltu siten, että raitisilma tulee puhtaista tiloista ja virtaa kohti likaisia- ja kosteita tiloja. Korvaus- ja poistoilmamäärien suhde määräytyy talotuulettimen nopeuden valinnasta ja ohjauspellin asennosta.

Kohteessa on kaksi varastorakennusta. Näiden ilmanvaihto on toteutettu painovoimaisena. Ovissa on raitisilmasäleiköt ja säädettävät lautasventtiilit. Katolle menevissä piipuissa on alakatossa säädettävät lautasventtiilit.

Nykytilanne:

Asuinrakennuksiin on uusittu muutama talotuuletin. Kanavistot ja venttiilit ovat alkuperäiset. Talotuulettimissa ei ole pakotettua minimi nopeutta ja ne voidaan pysäyttää jolloin huoneiston ilmanvaihto lakkaa kokonaan. Koneiden nopeuden valitsimiin ei ole merkattu mitattuja ilmamääriä vastaavia nopeuksia.

Raitisilmaventtiilien käyttö on asuinhuoneistoissa vaihtelevaa. Osa raitisilmaventtiileistä oli minimillä ja osa täysin auki.

Varastorakennusten ilmanvaihto on alkuperäinen. Toisesta varastorakennuksesta oli poistettu ovien sisäpuolelta lautasventtiilit.

Toimenpide-ehdotus:

Viihtyvyyden ja energiatalouden kannalta on syytä harkita asuinhuoneistojen ilmanvaihdon muuttamista tulo-/poistokone-toimiseksi, jossa on lämmöntalteenotto ja tulo- ja poistoilman suodatukset. Oikeilla laitevalinnoilla talotuuletimen tilalle löytyy kyseisiä koneita ja kanavareititykset olisi helppo toteuttaa. Hyötynä on energiankulutuksen pienentyminen ja se, ettei asukas voi kytkeä ilmanvaihtoa kokonaan pois päältä. Tämä lisäisi myös asumismukavuutta, kun tuloilma olisi suodatettua ja esilämmitettyä. Laitteistomuutos tukisi jo alkanutta taloyhtiön energiansäästöä hanketta.

Painovoimainen ilmanvaihto lämpimissä varastotiloissa olisi myös hyvä tuoda lämmöntalteenoton piiriin.

Energiataloudellisesti lämmöntalteenotoilla varustetut huoneistot ja yhteiset tilat toisivat rakennuksiin mittavat hyödyt. Levylämmönsiirtimellä toteutettuna vuosihyötysuhde tulisi olemaan noin 62%.

5.2. Maakanaalit

Rakennekuvaus:

Vanhojen kuvien perusteella taloyhtiö on rakennettu kahdessa vaiheessa. Tästä johtuen vesi- ja viemärit on tontille viety kahdessa eri osassa. Talousrakennuksia on kaksi, joissa kummassakin on ollut öljykattilat. 2015 on kuitenkin toisesta öljykattilasta luovuttu ja rakennettu talousrakennusten väliin kanaaliputkisto käyttövettä ja lämmitystä palvelemaan. Poistetun kattilan putkisto ja kattila on purettu pois ja varaston puolella on kanaaliputkisto jatkettu asuinrakennuksiin meneväksi linjastoiksi.

Talousrakennuksista menee kanaaliputkistot asuinrakennuksiin. Jokaisen asuinrakennuksen yhdessä huoneistossa on kotelo, josta kanaaliputkisto nousee sisäänkäyntien puolelle alakattoon tehtyyn kotelointiin. Kotelointia myöten putkistot jakautuvat huoneistojen käyttöön. Koteloihin ei päässyt katsomaan sisälle ja alkuperäisissä kuvissa ei ole tietoja kanaaleista. Rakennusvuodesta päätellen ne voivat olla muovikanaaleita.

Ulkopuoliset viemärit ja viemäreiden tarkistuskaivot ovat muovia. Viemäreiden ja kaivojen sijoituksen on määritellyt melko lähellä maanpintaa oleva peruskallio, sekä kahdessa osassa rakennettu taloyhtiö. Rakennusten D, E ja F viemärit ja käyttövesi on tullut asemapiirustuksen mukaan koillisesta tontin pohjois-

puolella kulkevasta kunnallisverkosta. Käyttövesi on tullut suoraan talousrakennukseen omaan päävesimittariin, joka on muutama vuosi sitten poistettu käytöstä lämmitysjärjestelmän muutoksen yhteydessä. Rakennusten A, B ja C vesi- ja viemäriverkko on kytketty Louhelantien puoleisen liittymän luona. Käyttöveden päävesimittari on tämän puolen talousrakennuksen lämmönjakohuoneessa. Kyseinen vesimittari palvelee lämmitysmuutoksen jälkeen koko taloyhtiötä. Viemäriverkot ovat nähtävästi edelleen jaettu kahteen suuntaan laskevana.

Nykytilanne:

Talousrakennusten välillä on uudehko kanaaliputkisto vuodelta 2015. Talousrakennuksista asuinrakennuksiin kulkeva kanaaliputkisto on alkuperäinen. Nämä kanaalit palvelevat kylmää ja lämmintä käyttövettä sekä lämmitysverkostoa. Mikäli kaikki edellä mainitut putkistot ovat muovia, on niiden käyttöikä noin puolessa välissä/alussa. Asuinrakennuksiin menevien kanaalien päiden liitokset ja mahdolliset venttiilit olisi hyvä tarkistaa avaamalla joku nousukoteloista.

Rakennusten vesikatoilta tulevaa sadevettä ei johdetaan mihinkään putkistoon tai kanaalijärjestelmään. Sadevedet tulevat syöksyistä suoraan betoniseen ohjauskuoppiin, josta vesi imeytyy tai kulkeutuu hiekkapihaa myöten pois päin rakennuksesta. Osa näistä kupeista ja kouruista oli rikkoutunut rakennusten ulkopuolella.

Toimenpide-ehdotus:

Vanhat kanaaliputkistojen liitospäät ja venttiilit olisi syytä vaihtaa. Samalla suositellaan vanhojen kanaaliputkistojen sykehuuhtelua. Putkistoihin on voinut kerääntyä ajansaatossa virtausta haittaavia ainesosia. Käyttövesikanaalien osalta olisi huuhtelulla myös terveydellinen myötävaikutus.

Viemärikaivot ja viemäriputkistot olisi hyvä puhdistaa ja kuvata. Lähellä maanpintaa oleva peruskallio ja mahdollisuuksien mukaan vähäinen täyttömaan määrä on voinut vääntää ja tehdä niihin painautumia.

Asemakaavapiirustukset olisi hyvä piirättää olemassa olevien putkistojen mukaiseksi. Kohteen rakennuksista löytyy kaksi alkuperäistä piirustusta, joissa ei näy vuonna 2015 tehty talousrakennusten välinen kanaali tai mahdollisesti poistettu vesiliittymä.

Rakennusten peruskorjauksessa suositellaan sadevesien keräämistä ja ohjaamista hallitusti pois rakennusten lähetyviltä. Katoilta ja pihamaalta tulevat sadevedet olisi hyvä ohjata viemäroinnillä pois tontilta. Samalla suositellaan rakennusten perustuksiin salaojitusta.

5.3. Käyttövesijohdot ja vesikalusteet

Rakennekuvaus:

Asuinrakennusten käyttövedet on tehty vanhojen kuvien perusteella kupariputkistosta. Putkistot kulkevat rakennusten alakatossa omassa kotelossaan kulkien läpi huoneistojen. Huoneistoissa vesijohdot jakautuvat vesimittareiden jälkeen vesipisteille alakatosta alas tulevana putkistoina. Osa pinta-asennus putkistosta on kromattua kuparia ja osa on maalattua. Muutamassa huoneistossa on jouduttu tekemään muutama vesipiste muoviputkella. Putket kulkevat rakenteen sisällä suojaputkessa.

Rungot asuinrakennuksen koteloissa on eristetty mineraalivillalla. Kotelon sisään ei pääse näkemään ja sen takia eristeen pintana oletetaan olevan foliopaperi.

Huoneistossa on pääsääntöisesti suihku setteineen, pesukoneventtiili, pesuallas hanoineen sekä tiskipöytä tiskikoneventtiilillä varustetulla hanalla. Huoneistojen pesuhuoneissa ja saunoissa ovat myös käyttövesipatterit. Kalusteet on varustettu pääosin kalustesuluin. Pesukoneventtiileissä ei ole imusuoja.

Nykytilanne:

Talojen käyttövesirungot ovat alkuperäiset. Talohuollolta saadun tiedon perusteella on jossakin huoneistossa ollut vesivahinko. Tästä voi päätellä, että kupariputkiston käyttöikä alkaa olosuhteiden pakosta olemaan loppuillaan. Lisäksi käyttövesiputkiston venttiileissä ja liitoksissa on havaittavissa hapettumaa, sekä typen kanssa tullutta kerrostumaa. Kalustusta on vaihdettu rikkoutuneiden tilalle vaihtelevasti, joten silläkin saralla alkaa käytönrasitus jo näkyä.

Huoneistojen poikki kulkeva rakennusaineinen vesijohtokotelo alkaa olemaan vuotojen suhteen riskirakenne, koska sisällä olevaan vuotokohtaan pääsee käsi huonosti. Olemassa olevaa vuotoa ei voi havaita heti, vaan rakennusaineen on kostuttava läpi ennen kuin vuoto tulee esille.

Käyttövesipatterit ovat myös oma riskitekijä. Uudisrakentamisessa ei enää suositella käyttöveteen tulevia pattereita terveellisyysyistä. Käyttövesipattereiden käytössä on myös lämpötilahallinnallinen ongelma, koska niitä ei voi säätää lämpötilan mukaan.

Talousrakennuksissa esillä olevat putkistot ja vuonna 2015 tehdyt muutokset ovat vielä pitkään käyttökuntoisia. Talousrakennukset ovat ainoita paikkoja joissa on näkyvillä myös eristykset. Nämä on uusittu lämmitysjärjestelmän kanssa yhtä aikaa. Liitoskohdista vanhoihin kanaaleihin ei tiedetä, onko väliin jäänyt vanhaa kupariputkistoa ja minkä kuntoisena.

Toimenpide-ehdotus:

Kuparisten käyttövesiputkien osalta olisi hyvä alkaa suunnittelemaan saneerausta asuinrakennuksissa, jossa putkistot tuotaisiin koko rakennusten osalta paikkoihin, joista vuodot olisivat helposti paikallistettavissa. Samoin riski mahdollisten vesivahinkojen osalta saataisiin minimoitua.

Samassa yhteydessä kannattaa poistaa mahdolliset käyttövesilinjastoihin asennetut lämmityspatterit ja tarpeettomat kuivaustelineet. Tällä varmistetaan käyttövesiverkoston terveellisyys sekä turhat hallitsemattomat energiakulutukset. Sulku- ja linjasäätöventtiilit saatettaisiin uusien mitoitusten ja virtaamien mukaan tukemaan putkistojen elinkaarta, sekä ohjaamaan tehot ja virtaamat oikeisiin kohtiin.

Käyttövesilinjaston muuttuessa, myös eristykset ja sitä kautta lämpöhäviöt pienenevät huomattavasti.

Päävesimittaria lukuun ottamatta vesimittarit huoneistoissa ovat alkuperäistä. Mittareiden tarkkuus ja luettavuus alkavat olemaan loppupuoolella. Mikäli käyttövesiverkosto lähdetään saneeraamaan, suositellaan vaihtamaan kaukoluettavat mittarit.

Vesikalusteet ja posliinit olisi hyvä päivittää normivirtaamiltaan paremmin käyttöä palvelevaksi. WC-istuimet voi olla asuinhuoneistossa kaksihuutelujärjestelmällä varustettuna, joissa kuitenkin asetellaan huuhteluannokset sääätömääriä hiukan suuremmaksi. Tällöin vanhan viemäroinnin tukkeutumisvaara pienenee.

5.4. Viemärointi

Rakennekuvaus:

Asuinrakennusten viemärit ovat HT-viemäriputkistoa kumirengasliitoksin (muhviliitos). Puhdistusluukkuja on asennettu tuuletusviemäreiden nousuihin linjastojen päihin. Lattiakaivot ja pesualtaiden liitokset ovat muovivalmisteisia.

Talousrakennuksissa on myös muoviviemärit ja lattiakaivot kattilahuoneissa. Öljykattiloiden takia siellä on myös minipek- öljynerottimet ja hälytyslaitteet.

Ullakko- ja kylmissä tiloissa olevat tuuletusviemärit on paloeristetty verkkomallilla. Eristykset on pinnoitettu foliopaperilla ja sidottu sidelangalla. Näkyvillä olevat linjat on pinnoitettu PVC- muovipinnoitteella.

Nykytilanne:

Jätevesiviemärit taloissa ovat alkuperäiset. Hormistoissa ja näkyvillä olevat eristetyt linjat ovat hyvässä kunnossa. HT-putkiston elinkaari on pitkä, mikäli

auringon uv-säteily ei pääse vaikuttamaan siihen. Katolle nousevien tuuletusviemäreiden päitä puuttui tai oli rikkoutunut muutama vuosi sitten tehdyn katon pinnoituksen yhteydessä.

Muoviset lattiakaivot ovat hyvässä kunnossa, mutta lattiasaneerausten yhteydessä niiden korot ja vesieristykset olisi hyvä uusia. Tämä johtaa yleensä myös koko lattiakaivon uusimiseen. Kaivon uusiminen on kuitenkin elinkaariajattelun kautta järkevää, koska käyttö ja käytöissä olevat kemikaalit ovat saattaneet haurastuttaa kaivon muovin ominaisuuksia eikä se enää kestä lattioiden uusia.

Toimenpide-ehdotus:

Vesikatoilla olevat rikkoutuneet ja puuttuvat tuuletusputken päät tuli asentaa paikoilleen ja uusia.

Ullakolla olevat viemäreiden eristykset olisi korjattava samassa yhteydessä yläpohjan lämmöneristyksen uusinnan tai lisäämisen kanssa.

Poistetun öljykattilan tilasta suositellaan minipek-kaivon huolellista huuhtelua ja puhdistusta, ettei sieltä pääse öljyjätettä viemäriverkkoon. Kaivolla ei ole enää hälytintä.

Ennen peruskorjausta suositellaan lattiakaivojen tarkistamista ja pohjaviemäreiden huuhtelua ja kuvausta.

5.5. Lämmitysputket ja lämmönluovutuselementit

Rakennekuvaus:

Asuintalot A, B, C, D, E ja F ovat alun perin saaneet lämmitysenergian öljykattiloilta. Talot on ollut kolmen ryhmässä, joita on palvellut oman talousrakennuksen öljykattila. Lämmitysverkoston mitoituslämpötilana on mahdollisesti ollut silloin (+80/ +60) °C.

Vuonna 2015 on lämmityskattilat yhdistetty ja enää jäljellä on vain yksi öljykattila. Samassa yhteydessä on talousrakennusten välille jouduttu tekemään käyttövetä ja lämmitystä palveleva kanaali, josta poistetun kattilan palvelualueen asuinrakennukset ja talousrakennus saa energiansa. Samassa yhteydessä on vaihdettu linjasäätöventtiilit, patteriventtiilit ja termostaatit, sekä suoritettu lämpöverkon tasapainotus.

Vuonna 2018 on olemassa olevan kattilan rinnalle asennettu ilma-vesipumput, jotka hoitavat peruslämmityksen öljykattilan rinnalla. Öljykattila ja ilma-vesipumput lataavat energiansa varaajaan, josta lämpö puretaan sekoitusryhmien läpi kanaaleihin meneväksi. Näitä sekoitusryhmiä ohjaa/säätää Fidelixin automaatiojärjestelmä.

Talousrakennuksissa olevat lämpölinjat on rakennettu sinkitystä puristusosilla liitettävästä teräsputkesta. Kanaaliputkistojen jälkeen asuinrakennuksissa on teräsputkisto kierrelitoksien. Kanaalit nousevat samoissa kohdissa asuinrakennusta ja jakautuvat käyttövesiputkien kanssa samassa kotelossa huoneistoihin. Huoneistoissa lämmitysputkisto tippuu ylhäältä pattereille venttiilien liittämänä.

Lämmönluovutus elementteinä on taso- tai paneeliradiaattorit. Jotka ovat pääsääntöisesti alkuperäisiä.

Nykytilanne:

Lämmitysjärjestelmä on sekoitus alkuperäistä ja uutta. Lämmöntuotto on muokattu energiansäästöä ja kustannuksia laskevaan. Siihen on tullut mukaan uusi kanaaliputkisto, jolla saadaan samasta kattilahuoneesta energia jaettua kaikkiin kuuteen asuinrakennukseen ja yhteen talousrakennukseen. Asuinrakennusten putkisto on alkuperäistä kuten myös talousrakennusten ja asuinrakennusten väliset kanaalit. Lämmönluovutuselementit ovat myös alkuperäisiä patteriventtiileitä ja termostaatteja lukuun ottamatta.

Toimenpide-ehdotus:

Uusittu lämmöntuottojärjestelmä on ristiriitainen lämmönjakoa ajatellen. Ilma-vesilämpöpumput ovat energiantuotannossa ns. matalalämpöjärjestelmän edustajia. Tämä tarkoittaa lähtevälle vedelle +60 °C:een maksimilämpötilaa verkostossa, jolloin öljykattila taas joutuu nostamaan lämpötilan +60 °C:esta +80 °C:eseen. Sama toistuu myös käyttöveden lämmityksessä, etenkin kun huoneistoissa on paljon käyttövesipattereita kuormana ja lämpötilaa huonontaa monet kanaaliputkistot rakennusten välillä.

Kuntoarvion yhteydessä ei voitu todeta sitä, kuinka öljykattila ja ilma-vesipumput toimivat yhdessä ja ohjataan automaatiolla energiantuotantoa, vai onko se pelkästään vesivirtojen lämpötilojen säätäjänä.

Edellä mainittu järjestelmä on hyvä ottaa huomioon peruskorjauksen yhteydessä, etenkin kun vanhat lämpöpatterit on mitoitettu palvelemaan huoneistoja (+80/ +60) °C lämpötiloissa. Järjestelmälle tehokkaampaa pattereidien mitoituksen suhteen olisi lämpötila-alueella (+55/ +35) °C. Tämä kasvattaa pattereidien luovutuspinna-alaa ja pudottaa pintalämpötilaa käyttömukavuudeltaan paremmaksi.

Asuinrakennusten teräsputkisto on elinkaarensa puolella välissä. Kanaalinousujen päissä olevat linjasäätöventtiilit ja sulut olisi hyvä päivittää uusiin peruskorjauksen yhteydessä. Samalla vanhat kanaaliputket kannattaa huuhtella puhtaiksi, mikäli matalalämpöjärjestelmään siirtyminen ei muuta niiden mitoitus. Sama pätee myös käyttövesikanaaleihin, jos käyttövesipattereista luovutaan ja kosteidentilojen lämmitysmuoto muuttuu.

5.6. Energiatuotanto ja varolaitteet

Rakennekuvaus:

Varolaitteet ja paisunta uusittu samassa yhteydessä vuonna 2015 lämmönlähteen uusinnan kanssa. Kerrottu kohdassa 5.5.

Nykytilanne:

Kerrottu kohdassa 5.5.

Toimenpide-ehdotus:

Kerrottu kohdassa 5.5.

6. Mittaus ja säätölaitteisto

Nykytilanne ja toimenpide-ehdotus:

Lämmitysenergian muutoksen yhteydessä on automaatioon panostettu. Automaatio mahdollistaa laajentumisen ja siirtymisen etävalvonnan piiriin. Automaatiokeskuksen päällä on hälytysantenni ja mobiilireititin, joten automaatiota voidaan seurata jo nyt etänä.

Käyttövedessä on kuitenkin vielä vanhat huoneistovesimittarit, ja päävesimittari on perinteinen paikan päällä luettava versio. Päävesimittari on uusittu vuonna 2015, joten sen tarkkuus ja elinkaari palvelevat vielä pitkään. Huoneistojen vesimittarit näyttävät olevansa käyttöikänsä päässä. Huoneistovesimittareihin suositellaan etäluettavaa versiota käyttövesisaneerauksen yhteydessä.

7. Sähkö-, puhelin- / ATK- ja antenniverkko

Rakennekuvaus:

Taloyhtiön sähköpääkeskukset sijaitsevat talousrakennuksissa. Kummastakin talousrakennuksesta lähtee oman mittarin takaa asuinrakennusten huoneistoihin syötöt. Huoneistoissa on omat huoneistokeskukset. Kummassakin pääkeskuksessa on oma kokonaisenergian mittaus ja kaikille huoneistolle oma energiamittaus. Pääkeskus on tulppasulakekeskus, josta on otettu syötöt myös kattilahuoneiden laitteille. Sähköpääkeskuksen lohkoista löytyy myös ohjaukset ulkovaloille ja autolämmitystolpille.

Huoneistojen sähkökeskus sisältää pääkytkimen ja tulppasulakelähdöt käyttöpisteille.

Kummassakin talousrakennuksessa on oma puhelinkeskuksensa. Joista on jaettu linjat asuinrakennukseen. Asuinrakennuksen seinäkotelosta linjat jakautuvat huoneistoihin.

Talousrakennusten katoilla on ilma-antennit tv- ja radiosignaalia varten. Sähköpääkeskuksen tilasta löytyy antennivahvistin. Vahvistimelta on linja jaettu asuinrakennusten seinärasiaan, josta antenniverkko jakautuu huoneistojen antennipisteisiin.

Nykytilanne:

Sähkökeskukset ovat alkuperäistä kokoonpanoa. Ainoana uudistettuna tekijänä ovat uusitut sähköenergiamittarit huoneistoille ja kokonaisenergiamittari (energiantoimittajan uusimana).

Huoneistojen keskukset ovat tulppasulakekeskuksia joissa ei ole keittiön tai kosteiden tilojen vikavirtasuojia. Pistorasiat ja kytkimet ovat myös alkuperäisiä. Osa pistorasioista on maadoitettuja, mutta oletuksena on, että maadoitus on tehty vanhalla nollaustekniikalla. Kattovalaisimien rasiat ovat sokeripalaliitäntäisiä koukkuripustimia.

Antenni ja puhelinverkot ovat alkuperäisiä. Antennit talousrakennusten katolla sekä sähköpääkeskuksessa olevat vahvistimet on uusittu.

Toimenpide-ehdotus:

Käyttäjäturvallisuuden ja nykypäivän vaatimusten mukaan tietyt varolaitteet jo vaaditaan asuinhuoneistossa, kuten maadoitetut pistorasiat ja tarvittavin osin vikavirtasuojat. Vanhat laitteet ja järjestelmät eivät täytä kaikilta osin uudistuneita sähköturvallisuusasetuksia.

Autolämmitystolpat ja pihavalaistus olisi syytä uusita tämän päivän mukaisiksi. Lämmitystolppien kotelot, lukitus ja kellot alkavat olemaan loppuun käytetyt. Pihavalaistuksen uusiminen energiasäästölampeille sekä paremmin valoa ohjaaville kuvuille olisi suotavaa.

Talojen antenniverkkojen riittävyys olisi hyvä mitata tulevia teräväpiirtolähetyksiä varten, mukaan lukien antennit ja jakamolaitteet.

Tiedonsiirron osalta puhelinlinjojen tarpeellisuutta tulisi tarkastella. Suurin osa tämän hetken internetliikenteestä tapahtuu langattoman mobiilioperoinnin kautta, joten olisiko se syytä siirtää joko uuteen käyttöön tai muuttaa kokonaan ATK-rasioinniksi kaapeleineen.

8. Muut huomiot

Pelastustiekartta olisi hyvä laittaa näkyvälle paikalle tonttiliittymän läheisyyteen, esim. jätekatoksen kylkeen.

Peruskorjauksen yhteydessä suositeltavaa olisi, että myös esteettömyys huomioitaisiin.

9. Yhteenveto kuntoarviosta

Peruskorjauksen yhteydessä suositeltavia toimenpiteitä olisi mm. ovien ja ikkunoiden uusiminen nykyaikaisiin, <U-arvo 1,0 W/m²K.

Tiilimuurauksen alavarvin tuuletusraot pitäisi puhdistaa, että julkisivu pääsee tuulettumaan.

Pintamaan muokkaaminen rakennuksien vierustoilta, vähintään 3 metrin matkalla kaatoa tulisi olla 15 cm. Lisäksi sadevesijärjestelmän syöksykourujen ja betonikourujen uusiminen. Pintamaan muokkaamisen yhteydessä salaojajärjestelmän rakentamista on syytä miettiä.

Talousrakennuksien pintojen uusiminen sekä vanhan öljysäiliörakennuksen käyttötarkoituksen päivittäminen, tällä hetkellä lämmitetty käyttämätön tila.

Ilmanvaihto suositellaan uusittavaksi tulo-, poistokoneiksi lämmöntalteenotolla varustettuna. Käyttövesiverkosto on elinkaarensa päässä, kuten myös suurin osa alkuperäisistä käyttövarusteista. Viemäroinnin lattiakaivot, uv-säteilylle alttiit osat ja ulkopuoliset kaivot olisi syytä uusia peruskorjauksen yhteydessä. Talojen pohja- ja ulkopuoliset viemärit olisi huuhdeltava ja tarkistuskuvattava. Lämpölinjojen linjasäätöjen sulkuventtiilit liittimiseen olisi syytä uusia peruskorjauksen yhteydessä sekä huuhdella linjat ja päivittää lämmitysluovutuselementtien venttiilit ja rikkoutuneet elementit. Lämmitysverkostossa kannattaa miettiä siirtymistä matalalämpöjärjestelmään.

Sähkökeskukset olisi hyvä päivittää nykyisten sähköturvallisuusasetusten mukaisiksi. Pistorasiat, kytkimet ja hallintalaitteet ovat käyttöikänsä päässä. Antenniverkkojen osalta olisi syytä tutkia mittaamalla sietäkö kaapelointi sekä laitteet tulevat teräpiirtohäätysten taajuuudet. Puhelinverkon tarpeellisuutta jatkossa on syytä tarkastella.

Lämmönjakokeskuksen uusittu järjestelmä olisi hyvä tarkastella uudelleen mitaus- ja säätölaitteiden virityksen suhteen peruskorjauksen aikana. Miten ilma-vesipumppu ja öljykattila saadaan viritettyä niin, ettei ne toimi parina vaan sarjassa toisilleen. Yleensä kyseisissä kokoonpanoissa ilma-vesipumppu tuottaa

energiaa maksimiin asti ja lisä lämpötehoa tuotetaan öljykattilalla. Joissakin tapauksissa ilma- vesipumppu tuottaa matalalämpöenergian, joka tarvittaessa tulistetaan öljykattilalla. Näihin seikkoihin vaikuttaa lämmitys- ja käyttövesiverkkojen ominaisuudet, sekä energiavaraajan lämpökerrostuminen säätölaitteineen.

10. Asukaskyselyn keskeiset tulokset

Asukaskyselyt suoritettiin huhtikuussa 2019. Kyselyt jaettiin jokaiseen huoneistoon huoltoyhtiö toimesta ja kyselyitä palautui yhteensä 10 kappaletta. Vastausprosentti oli n. 26 %.

Piha-alue

- yleisesti kunnossa
- pihan pölyämisestä tuli muutama huomio, että häiritsee kun oven eteen ajetaan autot

-

-

Jätehuolto

- jätehuolto vastauksien mukaan kunnossa. Pintamaalausta on toivottu

Yhteiset tilat ja porrashuoneet

- Ulkoiluvälivaraston pintojen uusimista on toivottu

Huoneistokohtaiset huomiot

B7

- jätehuoltoon toivotaan muovin keräysastiaa
- auringon puolella ikkunan karmit ovat hapristuneet
- lattiapinnan paikoin kuluneita
- keväisin asunnossa on muurahaisia
- kesäisin liian kuuma auringon paisteella
- asunnon lamppujen muoviosat ovat kuluneet
- kylpyhuoneessa lattiamaton sauma on rikki
- kylpyhuoneessa on havaittu kosteusvaurio→ilmoitettu aiemmin, ei korjattu
- WC-lavuaarinhana alkoi vuotamaan huhtikuussa

B6

- Pihalla monttuja
- Ulko-ovesta paistaa päivä läpi
- olohuoneen nurkassa halkeama, myös katossa
- ilman lämmitessä tuholaisia eteisessä
- makuuhuoneen valokatkaisija on rikki

- lämmin käyttövesi vasta pitkän valuttamisen jälkeen
- pihan suuria havupuita voisi harventaa, koristepuut eivät pääse kasvamaan B8
- Yläpohjassa oravia
- muoviroskis, kiitos!
- keittiön lavuaari tukkeutuu joskus

F23

- piha-alue pääosin hyvässä kunnossa
- vieraspaikat puuttuvat
- hyttysverkot ovat rikki
- ikkunoista käy veto
- takapihan ovet karmeassa kunnossa
- ulko-ovi: väärä ovi karmissa, jäykkä
- kosteusvaurioita: saunan ovi, pesuhuoneen matto repsottaa

E20

- suihkun oikealla puolella sauma halki

ei numeroitu

- talvikunnossapito kunnossa varauksin
- jätehuolto kunnossa ajoin, harva tyhjennys
- varastoissa on ylimääräistä rojua
- keittiön kalusteet ovat rispaantuneet
- huoneistossa sokeritoukkia
- kesäisin liian kuuma sisäilma ja talvella kylmä ajoittain
- oh toivotaan rasiapisteitä

D16

- ikkunalistat tippuvat pian
- metallia voisi hakea useammin
- oven lukitusmekanismi on kulunut
- keittiön ja pesuhuoneen silikonit ovat kuluneet
- huoneistossa sokeritoukkia ja muurahaisia, ei parin viime vuoden ongelma
- WC-lavuaarin hana alkoi vuotamaan huhtikuussa

A1

- puutarhan puolen oven maalipinta on kulunut
- vieraspaikkoja ei ole merkitty
- olohuoneenikkunakarmeissa on värimuutoksia
- vetolaatikko on murtunut
- muovimatto on kulunut
- syksyllä liian kylmäjääkaapin kahva on irtoamassa

C11

- pihassa ajelu häiritsee
- asunnossa on muurahaisia
- naapurista tulee maaseudun tuoksut

- sulanmaan aikaan pihamaan pölyöminen haittaa
- F21
- keväällä oli muurahaisia, myrkyttäjä kävi

Liitteet

Liite 1 Huvimäentie 16 kuvakollaasio

Hanke:
1343 4 Joensuun Kodit

Huvimäentie 16
80330 Reijola

Vaihe: Hankesuunnittelu
Paikkakunta: Joensuu
Haahtela-ind.: 92,0 / 1.2021
Hintataso: 91,5 / 3.2021
Laajuus: 723 m2, 870 brm2, 2 734 rm3
Hankekoko: 818 brm2
Jakaja: 623 hm2
Korjausaste: 51,2%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/hm2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	97 000	156	9,7
B2 Rakennustekniset työt	667 000	1 071	67,0
B3 LVI-työt	139 000	223	14,0
B4 Sähkötyöt	72 000	116	7,3
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	976 000	1 567	98,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	19 000	30	2,0
Muut kustannukset	19 000	30	2,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	995 000	1 597	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	239 000	384	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	1 234 000	1 981	

Rakennushanke (nimi, apunimi)	Rakennushankkeen Y-tunnus	Dnro
Joensuun Kodit Oy/Huvimäentie 16 II-vaihe	0168143-4	
Erityisryhmä	Asuntoala yht., asm ² (sisältää avustetut palvelutilat)	Asuntojen lkm
	622,5	12

ALUSTAVA TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TÄYTTÄ TILIKAUTTA VARTEN

1 1 20 23 - 31 12 20 23

ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT	€/asm ² /kk	12 kk yhteensä, €
A. RAHOITUSKUSTANNUKSET		
1. Haettavan korkotukilainan korot	2,67	19 945
lyhennykset *	2,04	15 239
lainan määrä <u>1 172 300</u>		
2. Muun otettavan lainan korot	0,07	523
lyhennykset	0,00	0
lainan määrä <u>61 700 III-sijalaina</u>		
3. Jo olemassa olevien lainojen korot (perusparannuskohteessa)	0,12	896
lyhennykset	1,78	13 297
lainan määrä <u>135 012</u>		
4. Laskelmassa oletettu avustuksen määrä		
Rahoituskustannukset yhteensä	6,68	49 900
B. HOITOKUSTANNUKSET		
Tontin vuokra	0,17	1 270
Kiinteistövero	0,17	1 270
Hallintokulut (henkilöstö ja muut)	0,00	0
Isännöinnistä aiheutuneet kustannukset	0,36	2 689
Huollosta aiheutuneet kustannukset	0,83	6 200
Lämmityskustannukset	1,19	8 889
Sähkökustannukset	1,20	8 964
Vesi- ja jätevesimaksut	0,56	4 183
Muut hoitokulut	0,44	3 287
Hoitokustannukset yhteensä	4,92	36 752
ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT YHTEENSÄ	11,60	86 652

ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT	yksikkö	määrä	€/yks./kk	12 kk yhteensä, €
Vuokratulot asuinhuoneistoista ja avustetuista palvelutiloista (ennen mahd. tasausta)	asm ²	622,5	11,84	88 445
Vesimaksutulot asukkailta	hlöä	0	0,00	0
Autopaikkatulot asukkailta				
Avopaikka	kpl	12	6,00	864
Katospaikka	kpl	0	0,00	0
Autotalli	kpl	0	0,00	0
Muut käyttömaksut asukkailta	xxx	0,0	0,00	0
Arvioidut muut tulot				
xxx	xxx	0,0	0,00	0
ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT		€/asm²/kk	11,96	89 309
Vuokrausaste		97 %	-0,36	-2 679
ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT YHTEENSÄ		€/asm²/kk	11,60	86 630

ARVIO ASUKKAALTA PERITTÄVÄSTÄ VUOKRASTA	11,84
--	--------------

*Lisätietoja, miten lyhennys on laskettu
Laskettu ARAn laskurilla.

Allekirjoitus ja päivämäärä
Joensuu 25.3.2021 Rauno Mehtonen, toimitusjohtaja



Kiinteistö

Huvimäentie 16, 80330 Reijola

Rakennus

Huvimäentie 16 II-vaihe D, E ja F

Pym

15.3.2021

[illegible]

1) Kuntoluokka

- 1 Ei korjaustarvetta 10 vuoden kuluessa
- 2 Korjaustarve 4...10 vuoden sisällä
- 3 Korjaustarve 1...4 vuoden sisällä
- 4 Korjaustarve 0...1 vuoden sisällä

Asumisen rahoitus- ja
kehittämiskeskus
PL 30
15140 Lahti

Puhelin
029 525 0800

E-mail
kirijsamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
www.ara.fi

Joensuun Kodit Oy
Huvimäentie 16 II-vaihe, Joensuu

Peruskorjauskohde v. 2021 - 2022

Selvitys vakuudesta ja maksamatta olevista lainoista

	Saldo	Korko
Joensuun kaupunki III-sijalaina Ei vakuutta	56 767,46 €	0,75
Joensuun kaupunki K200047006001 Osuus 5,49 % Joensuun kaupungin takaus	5 443,36 €	1,5
Nordea 17952-00030901 Osuus 15,3 % Joensuun kaupungin takaus	72 800,98 €	0,513
Yhteensä	135 011,80 €	

Rasitustodistuksen mukaiset panttikirjat 10979 ja 13263 ovat vapaita ja ovat yhtiön omassa hallussa paperisina.

Joensuu 23.3.2021



Rauno Mehtonen
toimitusjohtaja

Liitteet

Rasitustodistus 23.3.2021
Lainaraportti/Joensuun kaupunki 23.3.2021
Lainaraportti/Joensuun kaupunki pääomalaina 31.12.2020
Lainaraportti/Nordea 23.3.2021

Perustiedot

Laitostunnus:	632-402-7-124-L2	Kirjaamispyvm:	29.11.1989
Oikeuden laji:	Vuokraoikeus, laitos		
Asiakirjat:	Vuokrasopimus, 22.6.1989		
Voimassaolo:	31.5.2039 asti.		
Vuokranantajat:	Joensuun kaupunki, 0242746-2		
Asianumero:	116/01/29.11.1989/1422		
Arkistoviite:	116/01 Joensuun tmk /Enon kk / maakunta-arkisto.		
Sijaintirekisteriyksiköt:	167-32-83-1		

Hallintaoikeuden vakuudeksi vahvistettu kiinnitys 29.11.1989/1422. Vuokra-aika alkanut 1.6.1989. Perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Itä-Suomen Sato Oy tehnyt vuokrasopimuksen, jonka Asunto Oy Pyhäselän Huvimäki on 30.10.1989 hyväksynyt. Määräala 5.516 m2 (osa korttelista 83).

Kiinnitykset ja erityiset oikeudet

Kiinnityksen tai erityisen oikeuden etusija muodostuu hakemuksen vireilletulopäivämäärästä. Etusija esitetään rivillä *Etusija*; asioiden juokseva numerointi ei osoita etusijajärjestystä.

Etusijajärjestykseen on voitu hakea muutosta, jolloin myöhemmällä päivämäärällä oleva kiinnitys tai erityinen oikeus on voitu asettaa paremmalle etusijalle kuin aiemmin kirjatut. Etusijasta voi olla myös erillisenä muistutuksena kirjattu seliteteksti.

1) Kiinnitys 1.10.1999

Asianumero:	713/1.10.1999/10979
Arkistoviite:	713:1999:KI:10979
Etusija:	29.11.1989 / 1423
Rahamäärä:	11 700 €
Panttikirja:	Kirjallinen
Panttikirjan haltija:	Leonia Pankki Oyj, 0116804-0

2) Kiinnitys 13.12.1999

Asianumero:	713/13.12.1999/13263
Arkistoviite:	713:1999:KI:13263
Etusija:	19.1.1990 / 59
Rahamäärä:	607 747 € (Vahvistettu markkoina: 3 613 500 FIM)
Panttikirja:	Kirjallinen
Panttikirjan haltija:	Valtiokonttori

Vallintarajoitukset

1) Muu vallintarajoitus 10.1.1990

Asianumero:	116/01/10.1.1990/22
Arkistoviite:	116/01 Joensuun tmk /Enon kk / maakunta-arkisto.

Vuokra-alueella sijaitsevaan asunto-osakeyhtiömuo- toiseen vuokrataloon kohdistuvat asuntotuotanto- lain 15-15e ja 6 pykälän 1 momentin 3 kohdan rajoitukset ovat voimassa 45 vuotta 10.1.1990 lukien.



Muistutukset

Ei muistutussasioita

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 23.3.2021.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Finance 9.40		Salkkuraportti		Tulostettu		Sivu	
23.03.2021		23.03.2021		11:11		1	
				->EUR		x0,01	

I-vaiheen laina

JOENSUUN KODIT OY

Jns kaup Pääomalaina

K200047006001

KORKO 1,5 %

kp	Osoite	neliöt	%	po 31.12.2020	Lyhennyk	Korkokulut
1831	Kuparitie 1	0,0	0,00	0,00	0	0,00
1832	Nuutilantie 2	1121,0	9,88	9 802,42	0	0,00
1833	Erkintie 7	724,0	6,38	6 330,91	0	0,00
1834	Erkintie 9	584,0	5,15	5 106,70	0	0,00
1835	Olkkolantie 14	1048,0	9,24	9 164,08	0	0,00
1836	Pakarilantie 22	2122,5	18,70	18 559,88	0	0,00
1837	Rinnekuja 5	540,0	4,76	4 721,95	0	0,00
1838	Olkkolantie 16	467,0	4,12	4 083,61	0	0,00
1839	Runnilantie 6	465,0	4,10	4 066,12	0	0,00
1840	Huvimäentie 16 I-vaihe	622,5	5,49	5 443,36	0	0,00
1840	Huvimäentie 16 II-vaihe	622,5	5,49	5 443,36	0	0,00
1841	Huvimäentie 21	625,5	5,51	5 469,59	0	0,00
1842	Huvimäentie 19	670,0	5,90	5 858,71	0	0,00
1843	Hirvolantie 2	541,5	4,77	4 735,07	0	0,00
1844	Ahvalontie 1	613,5	5,41	5 364,66	0	0,00
1845	Ahvalontie 2	581,0	5,12	5 080,47	0	0,00
YHTEENSÄ		11 348,00	100,00	99 230,88	0	0,00

99 230,88

JOENSUUN KODIT OY

Nordea 17952-00030901 Loppuunmaksu 7.4.2026 Korko % 0,513
0,00 0,00

kp	Osoite	neliöt	%	po 24.2.2021	Lyhennykset	Korkokulut
1833	Erkintie 7	724,0	17,80	84 671,34	0,00	0,00
1834	Erkintie 9	584,0	14,36	68 298,43	0,00	0,00
1835	Oikkolantie 14	1048,0	25,76	122 562,93	0,00	0,00
1838	Oikkolantie 16	467,0	11,48	54 615,35	0,00	0,00
1840	Huvimäentie 16 I-vaihe	622,5	15,30	72 800,98	0,00	0,00
1840	Huvimäentie 16 II-vaihe	622,50	15,30	72 800,98	0,00	
Y H T E E N S Ä		4 068,00	100,0	475 750,00	0,00	0,00

Lainan jäljelläoleva pääoma 23.3.2021

475 750,00

167-444-7-124-0-2

VUOKRASOPIMUS

Asuntotontti Rivitalotontti
Päivämäärä

Tällä vuokrasopimuksella vuokrataan seuraavin ehdoin jäljempänä kohdassa 6 mainittuun asuntotarkoitukseen oheiseen karttaan merkitty ja kohdassa 3 mainittu alue, jota jäljempänä sanotaan tontiksi.

1	VUOKRAN- ANTAJA	Kunta Pyhäselän kunta
2	VUOKRA- MIES	Sukunimi, etunimet ja arvo tai ammatti Itä-Suomen Sato Oy perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun As Oy Pyhäselän Huvimäki Postiosoite Siltakatu 14 B, 80100 JOENSUU
3	VUOKRA- KOHDE	Kunta Pyhäselkä Määräala n. ² 5.516 Kylä/ kaupunginosa Mulo Tilan nimi Vappu Tilan RN:o/Korttelin nro ja tontin nro 7:124, osa korttelista 83 Kartta, liite nro 1
4	VUOKRA- AIKA	1.6.19 89 - 31.5.20 39
5	VUOKRA- MAKSU	Perusvuokra mk (kirjaimin) Neljästuhatta neljäsataakolmesta mk (numeroin) 4.413 Maksetaan tilille nro Pyhäselän kunnan tilille Perusindeksiluku 1989 indeksipisteluku Toukokuun 1989 indeksipisteluku Vuokranmaksun määrä on sidottu Tilastokeskuksen laskemaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100) seuraavalla tavalla: Yllä oleva vuokra on perusvuokra. Perusindeksinä on sopimuksen voimaantuloa edeltävän kuukauden pisteluku. Tarkistusindeksinä on kunkin vuokravuoden viimeisen kuukauden indeksiluku. Tarkistettu vuokra maksetaan seuraavan vuokravuoden alusta lukien. Jos jonkin vuokravuoden viimeisen kuukauden indeksiluku on alhaisempi tai korkeampi kuin perusindeksi, alennetaan tai korotetaan perusvuokraa vastaavasti. Viiden (5) ensimmäisen vuoden aikana sopimuksen voimaantulosta indeksin muutoksesta otetaan huomioon puolet. Kuudennen vuokravuoden alusta lukien indeksin muutos otetaan huomioon täysimääräisesti. Sitä indeksimuutosta, joka viitenä ensimmäisenä vuokravuotena on jätettävä huomioon ottamatta, ei myöhemminkään vuokraa tarkistettaessa saa ottaa huomioon suoritusta korottavana perusteena. Kuudennen vuokravuoden alusta lukien uudeksi perusvuokraksi otetaan vuokra, jonka suuruisi perusvuokra on 50 prosenttisesti tarkistettuna kasvanut viidennen vuokravuoden päättymisajankohtaan mennessä. Uudeksi perusindeksiksi otetaan viidennen vuokravuoden viimeisen kuukauden indeksi. Edellä mainittu vuotuinen vuokra on maksettava kuukausi ^{vuonna} eräinä puolivuoksin ^{yhdenä} touko kuun ja viiden ^{viiden} kuluessa yllä olevalle tilille. Huhtikuun kahdeksan ^{Huhtikuun kahdeksan} (05 JA 11) 1.1.98 ALKAEN Jollei vuokramaksua määräaikana suoriteta, vuokramies on velvollinen maksamaan erääntyneille erille viivästysajalla 16 prosentin vuotuisen viivästyskoron.
6	RAKENTA- MISVEL- VOITE	(kirjaimin) Noudatetaan vaihtoehtoa 6. 1 (yksi) Vähimmäiskerrosala m ² 750 (ko. vuokratoh- teen osalta) Rak.aika (vuotta) 3 Loppukatselmuspvm 1.6.1992
	VAIHTOEHDOT rakennus- ym. piirus- tukset puuttuvat rakennus- ym. piirus- tukset olemassa	6.1 Tontille on rakennettava rakennusjärjestyksen ja pääasiallisesti rakennuskaavan mukainen kerrosalaltaan vähintään edellä mainitun suuruisen asuinrakennus yllä olevan ajan kuluessa vuokratokauden alkamisesta lukien siten, että rakennusviranomaisen voi siinä suorittaa loppukatselmuksen yllä mainittuun määräaikaan mennessä. 6.2 Tontille on rakennettava hyväksyttyjen piirustusten mukainen kerrosalaltaan vähintään edellä mainitun suuruisen asuinrakennus yllä olevan ajan kuluessa vuokratokauden alkamisesta lukien siten, että rakennusviranomaisen voi siinä suorittaa loppukatselmuksen yllä mainittuun määräaikaan mennessä. Rakennusta ei saa kunnan suostumuksetta osittainkaan purkaa. Jos rakennus kokonaan tai osaksi palaa, se on rakennettava uudelleen kahden vuoden kuluessa. Kunta voi painavista syistä hakemuksesta pidentää sanottuja rakennusaikoja. Vuokramiehen on kuitenkin haettava jatkoaikaa kirjallisesti kunnalta viimeistään kolme kuukautta ennen edellä mainittujen määräaikaisten päättymistä.
7	VUOKRA- MIEHEN LUNASTUS- OIKEUS	Lunastusaika, vuotta (kirjaimin ja numeroin) Viisitoista (15) Vuokramiehellä on oikeus lunastaa eri kauppakirjalla tontti omakseen yllä merkityn ajan kuluessa vuokratokauden alkamisesta lukien, mikäli hän on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa. Kauppahinta, jonka suuruus on viimeksi tarkistettuna vuokratokauden kaksikymmenkertainen määrä, on suoritettava käteisenä kaupantekotilaisuudessa.

8 VUOKRAMIEHEN ETUOIKEUS UUDELLEEN VUOKRAUKSEEN	Vuokramiehellä, joka on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa, on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, mikäli se uudelleen luovutetaan vuokralle samanlaiseen asuntotarkoitukseen. Kunnan tulee ilmoittaa vuokramiehelle viimeistään yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä, tuleeko tontti uudelleen vuokrattavaksi samanlaiseen asuntotarkoitukseen ja myönteisessä tapauksessa, millä ehdoilla Jos vuokramies haluaa käyttää mainittua etuoikeuttaan, hänen on siitä tehtävä viimeistään kuutta kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä kunnalle kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää oikeutensa.
9 KUNNAN LUNASTUSVELVOLLISUUS	Kun vuokrasopimus päättyy, kunta on velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat vuokramiehen rakentamat rakennukset sekä hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset. Lunastusvelvollisuus ei käsitä ilmeisiä yleisyyslaitteita eikä rakennuksia, laitteita ja laitoksia, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen tarkoitukseen tai rakennettu ilman asianmukaista lupaa tai lupaehtojen vastaisesti. Lunastushintana maksetaan 70 prosenttia em. lunastuskohteiden nk. teknisestä arvosta. Milloin kunta on edellä 8 kohdassa mainitulla tavalla ilmoittanut vuokramiehelle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 15 vuodeksi entisin ehdoin taikka edellisen sopimuksen päättymisestä välittömästi alkavan uuden vuokrasopimuksen tekemiseen oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä tontin käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokramies ei ole hyväksynyt tarjousta, kunta ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Kunta ei myöskään ole lunastusvelvollinen pidennyksen jälkeen. Molemmissa edellämainituissa tapauksissa vuokramies on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, kunnalla on oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta vuokramiehen kustannuksella.
10 VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTO	Vuokramies ei saa kunnan suostumuksetta antaa tonttia tai sen osaa toisen käytettäväksi taikka muutoin hallittavaksi. Vuokramies on kuitenkin oikeutettu kuntaa kuulematta siirtämään vuokraoikeuden toiselle. Luovutuksesta on kuukauden kuluessa kirjallisesti ilmoitettava kunnalle esittäen samalla luovutuskirja ja muut tarpeelliset asiakirjat ja jättäen niistä jäljennökset. Kunta sitoutuu olemaan myymättä tonttia kolmannelle vuokrakauden kuluessa.
11 KATUMAKSU JA KAAVATIEN TAI YKSITYISTIEN KUNNOS- JA PUHTAANA-PITO	Vuokramies on velvollinen suorittamaan katumaksua siten kuin katumaksulaissa (670/78) on vuokramiehestä säädetty sekä huolehtimaan kaavatien kunnossa- ja puhtaanapidosta siten kuin laissa (669/78) kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty. Milloin tontin kohdalla olevaa tietä ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, on vuokramies velvollinen huolehtimaan tieosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta tai maksamaan yksityistien tiemaksut, jollei toisin sovita.
12 VUOKRATONTTIA KOSKEVIA MÄÄRÄYKSIÄ	Tontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Kaadetut puut kuuluvat kunnalle. Vuokramiehen on pidettävä rakennukset täydestä arvosta palovakuutettuina. Tonttia, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa kunnan suostumuksetta käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen tarkoitukseen. Vuokramies on velvollinen pitämään hyvässä kunnossa tontilla olevat rakennukset, laitokset, laitteet, aidan sekä tontin rakentamattoman osan sekä noudattamaan siinä suhteessa annettuja määräyksiä. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin eikä sillä muutoinkaan saa harjoittaa toimintaa, joka voi aiheuttaa savun, hajun tai melun vuoksi taikka muusta sellaisesta syystä kohtuutonta rasitusta naapurille. Kunnalla on oikeus toimituttaa tontilla katselmuksia annettuaan siitä, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, hyvissä ajoin tiedon vuokramiehelle, jonka tulee, mikäli mahdollista, olla toimituksessa läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko tontti ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa, ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kunnan määräämässä ajassa. Vuokramies on velvollinen sallimaan viemärin, vesijohtojen, puhelin- ja sähköjohtojen sekä muiden sellaisten johtojen ja näiden vaatimien kiinnikkeiden ja tukien sijoittamisen tontille sekä näiden tarpeellisen huollon. Asennustöiden jälkeen kunta on velvollinen saattamaan tontin entiseen kuntoon. Kunta on velvollinen korvaamaan vuokramiehelle suorittamastaan rakentamis- tai asentamistyöstä aiheutuvan suoranaisten vahingon. Mikäli alueelle rakennetaan alueellinen kaukolämpöverkosto, vuokramies sitoutuu liittymään siihen kunnassa voimassa olevien yleisten liittymisehtojen mukaisesti.

**13 VUOKRA-
SOPIMUK-
SEN IRTI-
SANOMI-
NEN**

Vuokrasopimuksen irtisanomisesta on voimassa, mitä siitä maanvuokralain (258/66) 21 ja 54 §:ssä on säädetty.

Milloin kysymyksessä on asuntotuotantolain nojalla lainoitettavasta rakennushankkeesta, ei irtisanomisoikeus ole voimassa asuntolain myöntämisestä lukien sen kokonaan takaisin maksamiseen saakka.

Tämän vuokrasopimuksen tarkoittama vuokraoikeuden siirto
1.1.1995 lukien As Oy Pyhäselän Huvimäeltä
Kiinteistö Oy Pyhäselän Vuokrataloille on annettu tie-
doksi Pyhäselän kunnalle.

Hammasslahdessa 20. maaliskuuta 1995

Matti Moisala

Matti Moisala
maanmittausteknikko

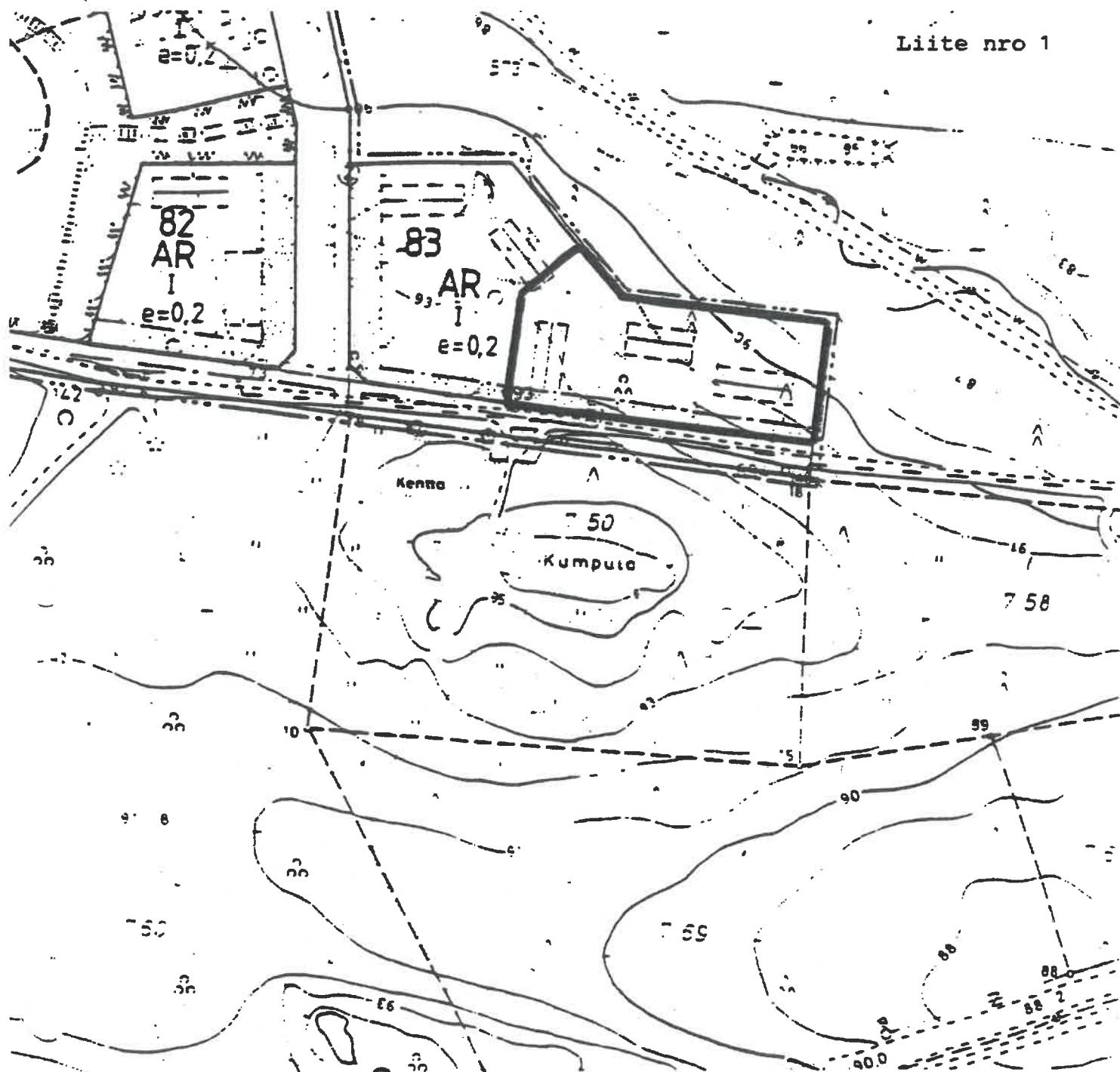


14 KIINNITYS- JA SOPI- MUS- SAKKO	Vuokramiehellä on oikeus ja velvollisuus kuntaa enempää kuulematta hakea ja saada kiinnitys tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi. Vuokranantajalla on oikeus vuokramiehen kustannuksella hakea ja saada kiinnitys tontin vuokraoikeuteen sekä sillä oleviin rakennuksiin ja laitoihin vuotuisen vuokramaksun suorittamisen vakuudeksi enintään tähän kohtaan merkittyyn markkamäärään asti kymmenen (10) prosentin vuotuisine korkoineen sekä enintään viiteentuhanteen (5000) markkaan nousevien perimiskulujen suorittamisen vakuudeksi. Jos vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, hän on kunnalle velvollinen maksamaan paitsi vahingonkorvausta, tähän kohtaan merkityn sopimussakon.		
	Kiinnitysoikeus enintään mk (kirjaimin)	mk (numeroin)	
	Kolmetoistatuhatta kaksisataa	13.200,-	
	Sopimussakko mk (kirjaimin)	mk (numeroin)	
	Satakuusikymmentäviisituhatta	165.000,-	
15 JÄTEVESI- MAKSU	(kirjaimin)		
	Noudatetaan vaihtoehtoa 3 (kolme)		
	Liittymismaksu mk (kirjaimin)	mk (numeroin)	
	-	-	
	Erä mk (kirjaimin)	mk (numeroin)	
	-	-	
	Kerrosala m ²	I erän maksupvm	II erän maksupvm
	-	-	-
VAIHTOEHDOT			
- käteismaksu	15.1 Vuokramies suorittaa korvauksena kunnalle jätevesimaksulain (609/73) mukaisena liittymismaksuna vuokratun tontin ja tässä kohdassa mainitun kerrosalan osalta yllä mainitun summan, joka määrä kuitataan ilman eri merkintää suoritetuksi tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisella. Mikäli tontille myöhemmin rakennetaan lisää, vuokramies sitoutuu suorittamaan jätevesimaksulain (609/73) mukaisen liittymismaksun lisäyksenä muutosta vastaavan määrän.		
- maksuerät	15.2 Vuokramies suorittaa korvauksena kunnalle jätevesimaksulain (609/73) mukaisena liittymismaksuna vuokratun tontin ja tässä kohdassa mainitun kerrosalan osalta yllä mainitun summan, joka määrä suoritetaan kolmena yhtä suurena eränä yllä mainittuina päivinä. Vuotuiserille on suoritettava jätevesimaksulain (609/73) 12 §:n mukainen korko ja lisäkorko. Mikäli tontille myöhemmin rakennetaan lisää, vuokramies sitoutuu suorittamaan jätevesimaksulain (609/73) mukaisen liittymismaksun lisäyksenä muutosta vastaavan määrän.		
- maksu määrätään myöhemmin	15.3 Kunta pidättää oikeuden saada nyt luovuttamansa tontin osalta korvaukset viemäriverkostoon liittymisestä jätevesimaksulain (609/73) ja sen nojalla annettujen määräysten mukaisesti.		
16 LISÄ- EHDOT (jatkuu tarvittaessa sivulla 3)	Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet käsitellään kiinteistön sijaintipaikkakunnan alioikeudessa. Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa maanvuokralain (258/66) 3 luvun asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä.		
	Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, toinen kunnalle ja toinen vuokramiehelle.		
17 ALLE- KIRJOITUS	Paikka ja päivämäärä Hammaslahdessa 20. kesäkuuta 1989 Kunnanhallitus PYHÄSELÄN KUNNANHALLITUS Kunnanjohtaja Eero Tossavainen Todistajat: <i>Airi Hakkarinen</i> Tämän vuokrasopimuksen hyväksyn ja sitoudun sen ehdot tarkoin täyttämään.		
	Paikka ja päivämäärä Joensuussa 22. kesäkuuta 1989 Vuokramies Itä-Suomen Sato Oy perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Todistajat: <i>Martti Pietarinen</i>		



Kunnansihteeri Leila Upla

Leila Upla



Hammaslahdessa 20.6.1989
Vuokranantaja:

PYHÄSELÄN KUNNANHALLITUS

Eero Tossavainen
Eero Tossavainen
kunnanjohtaja

Leila Upla
Leila Upla
kunnansihteeri

Joensuussa 22.6.1989
Vuokramies:

Itä-Suomen Sato Oy perustettavan
asunto-osaakeyhtiön lukuun

Martti Pietarinen
Martti Pietarinen

Suostumus vuokranmaksun muuttamiseksi

Pyhäselän kunnanvaltuuston 28.5.1997 §:ssä 46 tekemän päätöksen mukaisesti muutetaan korttelissa 83 olevan tontin numero / Vappu RN:o 7:124 nimisen tilan/nimisestä tilasta vuokrattua tonttia koskevan vuokrasopimuksen kohtaa vuokran maksaminen kuulumaan seuraavasti 1.1.1998 alkaen.

Vuotuinen vuokranmaksu on maksettava vuosittain kahtena yhtä suurena eränä touko- ja marraskuun loppuun mennessä Pyhäselän kunnan tilille.

Tämä suostumus on tehty kahtena samansanaaisena kappaleena, toinen vuokranantajalle ja toinen vuokramiehelle, liitettäväksi vuokrasopimukseen.

Pyhäselässä 9. päivä syys kuuta 1997


Matti Moisala
maanmittausteknikko
Pyhäselän kunnan puolesta

KIINTEISTÖ OY
PYHÄSELÄN VUOKRATALOT


vuokralainen

Todistajat





Palauta toinen kappale kuntaan.

POHJOIS-KARJALAN
MAANMITTAUSTOIMISTO

TODISTUS VUOKRAOIKEUDEN
TAI MUUN KÄYTTÖOIKEUDEN SIIRROSTA

522/16.6.2010/3167
Ratkaistu 8.7.2010

Avara Itä-Suomi Oy/Päivi Justander
Kauppakatu 17 B
80100 JOENSUU

KOHDE

Vuokraoikeus: 632-402-7-124-L2
SIJAINNIT:
JOENSUU/167, MULO/444
VAPPU RN:O 7:124

Vuokrasopimus 22.6.1989
Vuokra-aika päättyy 31.5.2039
Vuokranantaja Pyhäselän kunta

UUSI VUOKRAAJA/
SAANTO

1/1 Joensuun Kodit Oy
0168143-4

Fuusio 1.1.2010
Saantomies Kiinteistö Oy Pyhäselän Vuokratalot
0991715-7


Pirkko Karttunen
Kirjaamissihteeri

5
7414 / kirjaamismaksu 30
65 EUR

LASKU : Joensuun Kodit Oy, OV 3301, PL 5205, 70701 KUOPIO