



KIINTEISTÖSTRATEGIA

Vaalan kunta



KIINTEISTÖ	TULEVA TOIMINTO	TOIMENPIDE	TASEARVO	KÄYTTÖ-KUSTANNUS	KORJAUSVELKA	AJANKOHTA
Koulukeskus	Perusopetus Esiopetus Eritysopetus Joustava perusopetus Aikuisopetus (kansalaisopisto) Taiteen perusopetus	YLLÄPIDETÄÄN	4 943 000	131 000	70 000	liitetiedosto
Uusi päiväkoti	Varhaiskasvatus Vuorohoito	YLLÄPIDETÄÄN	1 600 000	4 200	59 000	liitetiedosto
Lukio	Lukio	YLLÄPIDETÄÄN	235 000	(sisältyy koulukeskukseen)	178 000	liitetiedosto
Kirjasto	Kirjasto Kulttuuritiloja	KORJATAAN	165 000	63 000	658 000	liitetiedosto
Alatalo	yhdistysten käytössä	YLLÄPIDETÄÄN	311 000	30 000	112 000	
Kuntosali, vanha lämpölaite	xxx	PURETAAN	0	4 300	580 000	Kuntosali siirtyy Lokkipajalle Vesi ja Lämpö Oy:n varavoimatoiminnot siirtyvät hykeen Purku 2023
Terveyskeskus	xxx	PURETAAN	1 555 000	165 000	7 372 000	Purku 2023
Hillakka / Kotiranta	xxx	PURETAAN	0	7 000	2 900 000	Toimintojen siirto uusiin tiloihin 2020 Purku 2021

Virastotalo	Kokoustera Harrastustiloja a Nuorisotila?	KORJATAAN / YLLÄPIDETÄ ÄN VÄLTÄMÄT TÖMIN OSIN	445 037	63 000	714 000 + lattiaremo ntti	Radon- kaasun hallinta Lämmitys Sisäilman seuranta Julkisivun maalau Valtuustosal in remppa 8 asuntoa --> siirtymä
Taidetalo, Manamansal o	Kulttuuripalve luta	YLLÄPIDETÄ ÄN	133 353	29 000	121 000	liitetiedosto
Ruununkarta no, S:niemi	xxx	MYYDÄÄN	0	37 000	552 000	2020
Muistola, Säräisniemi	xxx	PURETAAN	0	35 000 (17 000 vuokratuot toja, ovatko tässä mukana?)	495 000	Tyhjennys 2020 --> kylmäksi Purku 2025
Säräisnieme n vanha koulu	xxx	MYYDÄÄN	0	14 000	276 000	Myynti 2020 Myyntissä mahdollinen sitoumus liikuntatilan vuokraukse n?
Ruununtörm än sataman kioski	xxx	MYYDÄÄN / VUOKRATAA N	0	0	0	Irtisanotaan nykyinen suullinen sopimus Tarjotaan vuokralle yrityskäyttö n --> mahdollinen siirto?
Amppari	xxx	PURETAAN	44 000	16 000	507 000	Purku 2024

Toimisto (Ammattikoulu)	Hyvinvointiosaston hallinto 2022 asti Työllistämisen Hanke Nuorten työpaja	YLLÄPIDETÄÄN	309 000	33 000	270 000	liitetiedosto
Lokkipaja (Ammattikoulu)	Työllistämisen Hanke	YLLÄPIDETÄÄN	(sisälty edelliseen)	(sisälty edelliseen)	(sisälty edelliseen)	liitetiedosto
Ammattikoulu, halli	Kunnan timpurit / sähkömiehet Yrityksille vuokratiloja	YLLÄPIDETÄÄN	23 000	11 400	193 000	liitetiedosto
Veneheiton koulu	xxx	MYYDÄÄN	33 000	22 000	802 000	Myynti 2020 Liikuntatilan a kuntalaisille siihen asti Myyntissä mahdollinen sitoumus liikuntatilan vuokraukseen?
Sahanrannan kioskijasauna	Matkailupalveluita Liikuntatila / sauna	YLLÄPIDETÄÄN	0	1 500	67 000	liitetiedosto Maalaus valtuuston talkootyönä 2020
Hiihtomaja	Liikuntatila Kokoustila	YLLÄPIDETÄÄN	22 000	8 300	120 000	liitetiedosto
Sahan halli	Tekniikan varikko Yrityksille vuokratiloja	YLLÄPIDETÄÄN / VUOKRATAAN	483 000	11 500	60 000	

Kuivaamo	xxx	MYYDÄÄN / VUOKRATAA N	330 000	6 400	21 000	
Urheilutalo	Liikuntatiloja	YLLÄPIDETÄ ÄN VÄLTÄMÄT TÖMIN OSIN/ LUOVUTAAN MYÖHEMMI N	70 000	24 000	108 000	
Väistölä (Videra)	Kunnan väistötilat Yrityksille vuokratiloja	MYYDÄÄN / VUOKRATAA N	95 000	24 400	60 000	
Vastaanotto halli	xxx	MYYDÄÄN / VUOKRATAA N	31 300	3 000	20 000	2020
Paloasema	Pelastuslaitos	KORJATAAN	180 400	600	195 000	Odottaa pelastuslaito ksen vaihtoa, haetaan hanke 2021
Juustola	xxx	VUOKRATAA N / MYYDÄÄN	718 700	6 000	125 000	
Suviranta	xxx	Kaavoituksel liset päätökset tehdään erikseen Oulujärven länsirannan osayleiskaav an päivityksen yhteydessä KAAVOITUS - -> MYYNTI	0	2 200	123 000	2021
Oulujärven lomakylä	xxx	MYYDÄÄN / PURETAAN+ KAAVOITUS/ MYYNTI Kaavoituksel liset päätökset tehdään	0	14 600 (laskutetaan yrittäjältä)	177 000	2020

		erikseen Oulujärven länsirannan osayleiskaavan päivityksen yhteydessä				
Pänikkä ja Piironki	xxx	VUOKRATAA N/MYYDÄÄ N	0	4 000	57 000	jatkuu ennallaan
Kiloniemi, huoltoraken nus	Yritykselle vuokratiloja / vapaa-ajan kalastus?	VUOKRATAA N / MYYDÄÄN	30 300	15 500	5200	
Maalaamo	xxx	MYYDÄÄN/V UOKRATAAN	41 800	7 000	20 000	jatkuu ennallaan
Hitsacon	xxx	VUOKRATAA N/MYYDÄÄ N	91 700	1500	277 000	jatkuu ennallaan
Kehitysvam maisten päivätoimin nan työkeskus	xxx	PURETaan (sen jälkeen, kun korvaavat tilat on käytössä)	0	ei löydy	35 000 + peruskorj aus 500 000	Purku 2026

Ruununtörmä huoltorakenus	xxx	MYYDÄÄN	(tulee n.80 000)	7 800	184 000 (osa kuittaantu u pois)	2020
Suopursu (om. Vaalan Palvelutalosaäitiö)	Vammaispalvelut Vanhuspalveluita?	JATKETAAN VUOKRAAMISTA KUNNALLE/ OULUNKAARILLE				2020
Hopeatorni (om. Attendo)	Vanhuspalvelut	JATKETAAN NEUVOTTELUITA				2020
Tuulentupa (om. KOY Vaalan NiskaOy)	xxx	LOPETETTAA N VUOKRAAMINEN KUNNALLE				Kesän 2020 aikana
HYVINVOINTIKESKUS	Terveyspalvelut Sosiaalipalvelut Kohtaamispai kka Yksilöohjaustilat Ryhmäohjaustilat Taidenäyttelytila Hyvinvoinnin toimistotilat Senioripiste Ohjaamotointa VVL varalämpöjärjestelmä Kunnanvirasto	RAKENNETAAN				Hanke käynnissä 2019-2020

KOULUKESKUS

Sijainti, Rakennusvuosi	Niskantie 10		
Käyttötapa	Koulurakennus		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	99 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö		
Pinta-ala, k-m ²	1149		
Kiinteistön tasearvo	4 943 473,00		
Kertynyt korjausvelka	178000		
	€/vuosi	€/m ² ,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	0	0,00	0,00
Lämmitys (2018)	0	0,00	0,00
Sähköt (2018)	0	0,00	0,00
Käyttökulut (2018)	-131 242	-9,52	-10936,83
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-9 521	-0,69	-793,44
Summa	-9 521	0,00	-793,44
Tasearvo	-140 763	-10,21	-11730,28
Ongelmat ja riskirakenteet	IV kanavien puhdistus ja ilmamäärien säätäminen Lukion pintamateriaalit voivat sisältää haitta-aineita. AHA-kartoitus Lukien IV laitteiden kuitulähteiden poistaminen Yläpohjan tuuletuksen parantaminen Sadevesijärjestelmien sulanapito kaapeleiden asennus lukion puolelle		
Suositteluvat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä- arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Lukion yläpohjan höyrynsulun uusiminen kahden tilan osalle	erä	8									
Saattolämmityskaapeleiden asennus lukion osalle	erä	6									
IV kanavien puhdistus, ilmamäärien säätö ja kuitulähteiden poistaminen	erä	35	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Yläpohjan tuuletuksen parantaminen	erä	10									
Lukion IV koneen uusiminen					12						
Koulukeskuksen IV koneiden											25
Koulukeskuksen julkisivujen tervamaalaus			55								
		59	58	3	15	3	3	3	3	3	28

Annuieteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	178 000 €	
Pitoaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	4 761	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	190 426	€
Korkokulut	12 426	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	4 761	€/erä
Yhteensä	4 761	€/erä

PÄIVÄKOTI

Kiinteistön nimi	Päiväkoti		
Sijainti, Rakennusvuosi	Niskantie 10		
Käyttötapa	Päiväkoti		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	100 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö 2016		
Pinta-ala, k-m ²	625		
Kiinteistön tasearvo	1 600 879		
Kertynyt korjausvelka	59000		
	€/vuosi	€/m²,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto	0	0,00	0,00
Lämmitys (2018)	0	0,00	0,00
Sähköt (2018)	0	#ARVO!	#ARVO!
Muut käyttökulut (2018)	-4 196	-0,56	-349,67
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-3 156	-0,42	-263,00
Summa	-7 352	#ARVO!	#ARVO!
Ongelmat ja riskirakenteet			
Suositteluvat toimenpiteet	1. Ei myydä, kiinteistö on uusi.		

Toimenpide-ehdotukset	Määrä- arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Vuosittaiset huoltokorjaukset	erä	2	3	3	4	4	3	3	4	4	4
IV koneen kuluvien osien uusiminen											10
IV kanavien puhdistus ja säätötyöt	erä					15					
		2	3	3	4	19	3	3	4	4	14

Annuiteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	59 000 €	
Pitoaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	1 578	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	63 119	€
Korkokulut	4 119	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	1 578	€/erä
Yhteensä	1 578	€/erä

LUKIO

Kiinteistön nimi	Koulukeskus		
Sijainti, Rakennusvuosi	Niskantie 10		
Käyttötapa	Koulurakennus		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	99 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö		
Pinta-ala, k-m ²	1149		
Kiinteistön tasearvo	4 943 473,00		
Kertynyt korjausvelka	193000		
	€/vuosi	€/m²,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	0	0,00	0,00
Lämmitys (2018)	0	0,00	0,00
Sähköt (2018)	0	0,00	0,00
Käyttökulut (2018)	-131 242	-9,52	-10936,83
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-10 324	-0,75	-860,31
Summa	-10 324	0,00	-860,31
Tasearvo	-141 566	-10,27	-11797,14
Ongelmat ja riskirakenteet	IV kanavien puhdistus ja ilmamäärien säätäminen Lukion pintamateriaalit voivat sisältää haitta-aineita. AHA-kartoitus Lukien IV laitteiden kuitulähteiden poistaminen Yläpohjan tuuletuksen parantaminen Sadevesijärjestelmien sulanapito kaapeleiden asennus lukion puolelle		
Suosittelavat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Lukion yläpohjan höyrynsulun uusiminen kahden tilan osalle	erä	8									
Saattolämmityskaapeleiden asennus lukion osalle	erä	6									
IV kanavien puhdistus, ilmamäärien säätö ja kuitulähteiden poistaminen	erä	35	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Yläpohjan tuuletuksen parantaminen	erä	10									
Lukion IV koneen uusiminen					12						
Koulukeskuksen IV koneiden											25
Koulukeskuksen julkisivujen tervamaalaus			70								
		59	73	3	15	3	3	3	3	3	28

Annuieteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	193 000 €	
Pitoaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	5 162	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	206 474	€
Korkokulut	13 474	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	5 162	€/erä
Yhteensä	5 162	€/erä

KIRJASTO

Kiinteistön nimi	Vaalan kirjasto		
Sijainti, Rakennusvuosi	Niskantie 8		
Käyttötapa	Palvelurakennus		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	17700 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö		
Pinta-ala, k-m ²	590		
Kiinteistön tasearvo	165 535,00		
Kertynyt korjausvelka	419500		
	€/vuosi	€/m2,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	0	0,00	0,00
Käyttökulut (2018)	-3 120	-0,44	-260,00
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-22 439	-3,17	-1869,94
Summa	-25 559	-3,61	-2129,94
Ongelmat ja riskirakenteet	Vanhojen vuotovahinkojen vaurioiden korjaaminen IV kanavien puhdistus ja ilmamäärien säätäminen Sadevesijärjestelmien uusiminen		
Suositteltavat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä- arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Omatoimikirjastohanke	erä	31									
Sadevesijärjestelmä, kourujen, syksytorvien ja lumiesteiden uusiminen ja vesien hallittu poisjohtaminen rakennuksen vierustoilta	erä	20									
IV koneen vaihtimen uusiminen	erä	3									
Sisäkattojen kuitukorjaus	erä	35									
Alapohjarakenteiden korjaus	erä	266									
Sisäilmamittaukset	erä	5									
Ulkoseinän alaosien vauriokorjaus	erä	45									
IV kanavien puhdistus, ilmamäärien säätö	erä	15									
		89	331	0	0	0	0	0	0	0	0

Annuieteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	419 500	€
Pitoaika	20	vuotta
Maksuja/vuosi	2	kpl
Lainan korko	4,00	%
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	11 220	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	448 786	€
Korkokulut	29 286	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	11 220	€/erä
Yhteensä	11 220	€/erä

ALATALO

Kiinteistön nimi	Alatalo		
Sijainti, Rakennusvuosi	Koulutie		
Käyttötapa	Vanha koulurakennus		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	99 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö		
Pinta-ala, k-m ²	1400		
Kiinteistön tasearvo	310 787,00		
Kertynyt korjausvelka	112000		
	€/vuosi	€/m ² ,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	2 082	0,12	173,50
Lämmitys (2018)	-19 550	-1,16	-1629,17
Sähköt (2018)	-3 880	-0,23	-323,33
Muut käyttökulut (2018)	-3 062	-0,18	-255,17
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-5 991	-0,36	-499,25
Summa	-30 401	-1,81	-2533,41
Ongelmat ja riskirakenteet	Sadevesijärjestelmien uusiminen, maanpinnan muotoilujen parantaminen		
Suosittelavat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Sisäilma-/kuntotutkimukset	erä		15								
Lukituksien uusiminen	erä		7								
Julkisivujen kunnostukset	erä							50			
Pihan kunnostus asfaltointi	erä			40							
	erä										
	erä										
	erä										
	erä										
			0	22	40	0	0	0	50	0	0

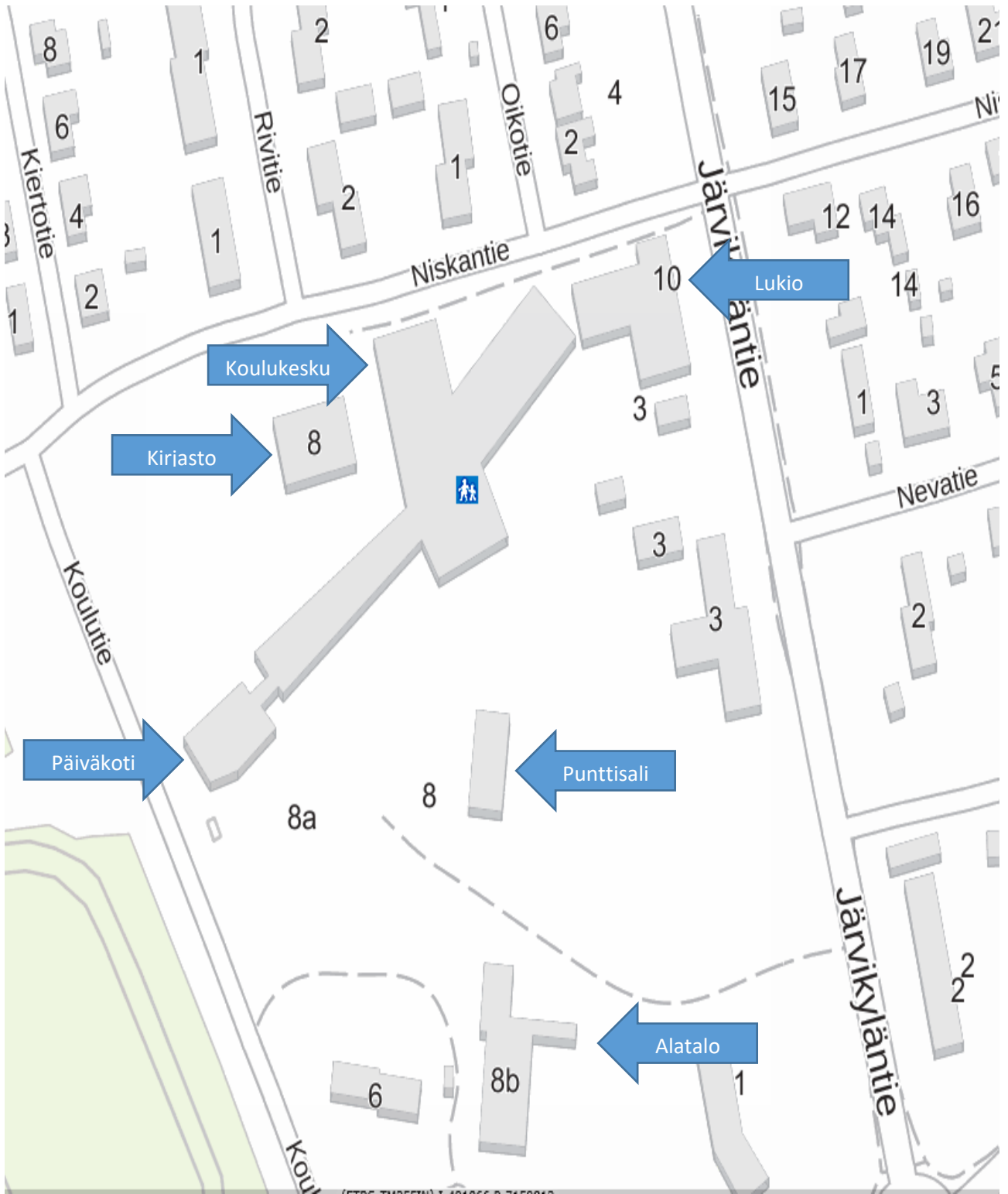
Annuiteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	112 000 €	
Pitoaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	2 995	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	119 819	€
Korkokulut	7 819	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	2 995	€/erä
Yhteensä	2 995	€/erä

PUNTTISALI

Kiinteistön nimi	Punttisali		
Sijainti, Rakennusvuosi			
Käyttötapa			
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	99 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö		
Pinta-ala, k-m ²	230		
Kiinteistön tasearvo	0,00		
Kertynyt korjausvelka	579000		
	€/vuosi	€/m²,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	2 090	0,76	174,17
Käyttökulut (2018)	-4 340	-1,57	-361,67
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-30 971	-11,22	-2580,92
Summa	-33 221	-12,04	-2768,42
Ongelmat ja riskirakenteet	Kosteusvaurioita		
Suosittelavat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
AHA kartoitus	erä	4									
	erä										
	erä										
	erä										
	erä										
	erä										
Peruskorjaus				575							
	erä	4	0	575	0	0	0	0	0	0	0

Annuiteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	579 000 €	
Pitoaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	15 486	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	619 421	€
Korkokulut	40 421	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	15 486	€/erä
Yhteensä	15 486	€/erä



TERVEYSKESKUS

Kiinteistön nimi	Vaalan terveystakeskus		
Sijainti, Rakennusvuosi	Koistiesentie 5		
Käyttötapa	Terveystakeskus		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	99 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö		
Pinta-ala, k-m ²	2726		
Kiinteistön tasearvo	1 555 357,00		
Kertynyt korjausvelka	7 372 000		
	€/vuosi	€/m²,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	296 084	9,05	24673,67
Lämmitys (2018)	-31 906	-0,98	-2658,83
Sähköt (2018)	-33 027	-1,01	-2752,25
Muut käyttökulut (2018)	-99 954	-3,06	-8329,50
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-394 332	-12,05	-32861,03
Summa	-263 135	-8,04	-21927,94
Ongelmat ja riskirakenteet	IV kanavien puhdistus Vesikattojen uusiminen jakson loppupuolella Automaatiotekniikan osittainen uusiminen jakson loppupuolella Peruskorjaus alapohja- ulkoseinä- ja välipohjarakenteisiin on perusteltua tutkimuksien jälkeen. Tutkimuksissa selvinnyt laaja kosteusvaurio.		
Suosittelavat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä- arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Vesikattojen uusiminen	erä			160							
Sisäilmatutkimukset	erä	20									
Palo-osastointien korjaukset	erä	20									
Sadevesijärjestelmä, kourujen, syksytorvien ja lumiesteiden uusiminen ja vesien hallittu poisjohtaminen rakennuksen vierustoilta	erä			20							
Lukitusjärjestelmien uusiminen	erä			70							
AHA kartoitus	erä	4									
IV koneen uusiminen	erä			45							
IV kanavien puhdistus, ilmamäärien säätö ja kuitulähteiden poistaminen	erä										
Alakattojen uusiminen	erä										
Sähköjärjestelmien uusiminen		8	8	90							
Suunnittelu	erä		100								
Rakenteiden peruskorjaus	erä		12	6815							
		52	120	7200	0	0	0	0	0	0	0

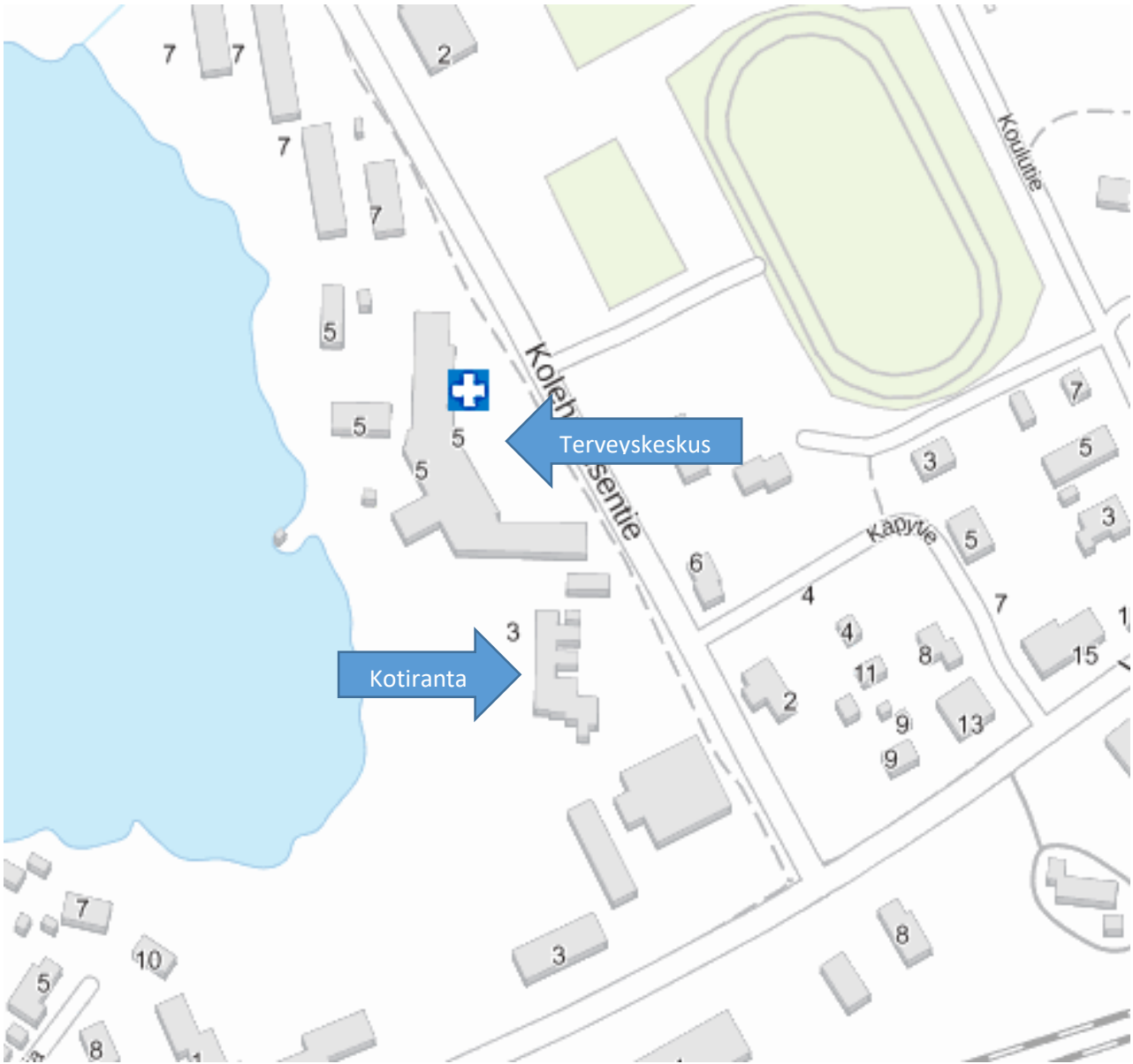
Annuieteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	7 372 000	€
Pitoaika	20	vuotta
Maksuja/vuosi	2	kpl
Lainan korko	4,00	%
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	197 166	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	7 886 647	€
Korkokulut	514 647	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	197 166	€/erä
Yhteensä	197 166	€/erä

KOTIRANTA

Kiinteistön nimi	Kotiranta		
Sijainti, Rakennusvuosi	Kolehmaisentie 3		
Käyttötapa	Liike/toimistotila		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	99 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö		
Pinta-ala, k-m ²	1149		
Kiinteistön tasearvo	57 723,00		
Kertynyt korjausvelka	2919500		
	€/vuosi	€/m²,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	39 267	2,85	3272,29
Käyttökulut (2018)	-7 222	-0,52	-601,86
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-156 166	-11,33	-13013,80
Summa	-124 121	-9,00	-10343,38
Ongelmat ja riskirakenteet	<p>IV kanavien kuitulähteiden poistaminen, kanavien puhdistus ja ilmamäärien säätö</p> <p>IV koneiden tulo- ja poistoilmaventtiilit ovat asennettu virheellisesti vierekkäin. Ilmavaihto kierrättää osittain takaisin likaista poistoilmaa</p> <p>Sadevesijärjestelmien uusiminen, maanpinnan muotoilujen parantaminen</p> <p>Päädystä olevan vanhan päiväkodin laaja kosteusvaurio on teknisesti todella haastava ja kallis korjattava</p> <p>Sisäilmanäytteissä esiintyy kosteusvaurioon viittaavia lajistoja</p>		
Suosittelavat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi										
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
AHA kartoitus	erä	3										
Sisäilma-/kuntotutkimukset	erä	4	10									
Sadevesijärjestelmä, kourujen, syksytorvien ja lumiesteiden uusiminen ja vesien hallittu poisjohtaminen rakennuksen vierustoilta	erä											
Julkisivujen maalaus/laudoituksen kunnostukset	erä											
Suunnittelu	erä		30									
	erä											
Kiinteistön kosteusvauriokorjaus	erä			2873								
	erä											
		7	40	2873	0	0	0	0	0	0	0	0

Annuiteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	2 919 500 €	
Pitoaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	78 083	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	3 123 313	€
Korkokulut	203 813	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	78 083	€/erä
Yhteensä	78 083	€/erä



VAALAN KUNNANTALO

Kiinteistön nimi	Vaalan virastotalo		
Sijainti, Rakennusvuosi	Vaalantie 14		
Käyttötapa	Toimisto/asuinrakennus		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	99 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö		
Pinta-ala, k-m ²	2723		
Kiinteistön tasearvo	445 037,00		
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	714000		
	€/vuosi	€/m ² ,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	26 058	0,80	2171,50
Lämmitys (2018)	-18 117	-0,55	-1509,75
Sähköt (2018)	-9 265	-0,28	-772,08
Muut käyttökulut (2018)	-35 216	-1,08	-2934,67
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-38 192	-1,17	-3182,69
Summa	-74 732	-2,29	-6227,69
Ongelmat ja riskirakenteet	Pintamateriaalit voivat sisältää haitta-aineita. AHA-kartoitus Sadevesijärjestelmien uusiminen Osa sähköjärjestelmästä on teknisen käyttöikänsä päässä Kellarikerrokseen tiloissa ummehtunut / homeen hajua Vesikatteen ruoteissa vuotojälkiä. Liikuntasalin yläpohjan tuuletus on poistettu IV ja sähköjärjestelmien peruseräparannus on seuraavan 10 vuotisjakson aikana		
Suosittelvat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä- arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Vesikaton ja sadevesijärjestelmien uusiminen	erä	150									
Sade- sulamisvesien poisjohtaminen piha-alueelta	erä	25									
Autokatoksen rakentaminen	erä	75									
Sisäilmatutkimukset	erä	4									
ATK ja sähköjärjestelmien peruskorjaus	erä								111		
IV koneen uusiminen	erä						40				
IV kanavien puhdistus, ilmamäärien säätö ja kuitulähteiden poistaminen	erä	15									
IV kanavamutosten suunnittelu ja toteutus	erä	15									
Sauna ja pesutilojen uusiminen	erä				9						
Julkisivujen peruskorjaus	erä	240									
Ulko-ovien ja ikkunoiden huoltomaalaukset	erä	30									
		154	400	0	9	0	0	40	0	111	0

Annuiteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	714 000 €	
Pitöaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	19 096	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	763 845	€
Korkokulut	49 845	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ peruseräparannus	19 096	€/erä
Yhteensä	19 096	€/erä



TAIDETALO

Kiinteistön nimi	Manamansalon taidetalo		
Sijainti, Rakennusvuosi	Kivarinperäntie 24		
Käyttötapa	Kylätalo/näyttelytila		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %			
Lämmitysmuoto	Sähkö		
Pinta-ala, k-m ²	603		
Kiinteistön tasearvo	133 353,00		
Kertynyt korjausvelka	121000		
	€/vuosi	€/m2,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	0	0,00	0,00
Lämmitys (2018)	-10 593	-1,46	-882,75
Sähköt (2018)	0	0,00	0,00
Muut käyttökulut (2018)	-18 515	-2,56	-1542,92
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-6 472	-0,89	-539,36
Summa	-35 580	-4,92	-2965,03
Ongelmat ja riskirakenteet	Käyttövesiputkistojen uusiminen alakertaan, putket jäätyvät talvisin WC tilojen vaurikorjaukset Sadevesijärjestelmien uusiminen Vesikate etenkin räystääsalueilla huonokuntoinen, katevuotoja näkyvillä Kellaritiloihin tulee keväällä vettä, tiloissa ummehtunut haju		
Suosittelavat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä- arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Vesikate kunnostus, Wctilojen kohdalta	erä	4									
Vesikaton uusiminen	erä					60					
WC tilojen vaurikorjaukset	erä	23									
Kattorakenteiden kuntotukimus	erä										
Sadevesijärjestelmä, kourujen, syksytorvien ja lumiesteiden uusiminen ja vesien hallittu posijohtaminen rakennuksen vierustoilta	erä					10					
Käyttövesijohtojen uusiminen ja suunnittelu	erä	4									
IV kanavien puhdistus, ilmamäärien säätö	erä		20								
		31	0	20	0	0	70	0	0	0	0

Annuieteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	121 000 €	
Pitoaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	3 236	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	129 447	€
Korkokulut	8 447	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	3 236	€/erä
Yhteensä	3 236	€/erä



RUUNUNKARTANO

Kiinteistön nimi	Ruununkartano		
Sijainti, Rakennusvuosi	Säräisniemi, Säräisniementie 250		
Käyttötapa	Asuinrakennus / koulu		
Tehdyt korjaukset	Vesikate uusittu päärakennuksen osalle, käyttövesiputke uusittu, pintoja uusittu		
Käyttöaste %	0 %		
Lämmitysmuoto	Öljy, kattila ja poltin 1988		
Pinta-ala, k-m ²	1812		
Kiinteistön tase arvo	0		
Kertynyt korjausvelka	100 000		
	€/vuosi	€/m ² ,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen tuotto (2018)	5 302	0,24	441,86
Lämmitys (2018)	-19 765	-0,91	-1647,08
Sähköt (2018)	-7 018	-0,32	-584,83
Muut käyttökulut (2018)	-9 651	-0,44	-804,25
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-10 088	-0,46	-840,64
Summa	-41 219	-1,90	-3434,95
Ongelmat ja riskirakenteet	<p>Öljykattila/ -poltin ja lämmitysverkosto vaatii uusimisen. Energia tuotetaan myös viereiseen rakennukseen (Muistola)</p> <p>Rakennusmateriaalit voivat sisältää haitta-aineita. AHA kartoitus</p> <p>Vesikatteen uusiminen laajennusosalle lähitulevaisuudessa</p> <p>Sadevesijärjestelmien uusiminen koko rakennuksen osalle</p> <p>Sähköjärjestelmät vaativat peruskorjauksen tulevan PTS jakson loppupuolella</p> <p>Viemäreistä suurinosa on valurautaviemäreitä</p> <p>Kohteessa vain koneellinen poistojärjestelmä</p> <p>WC ja pesutilat rakenteiltaan alkuperäisessä kunnossa</p>		
Suosittelavat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi										
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Vesikate uusiminen laajennusosa	erä				70							
Sadevesijärjestelmä, kourujen, syksytorvien ja lumiesteiden uusiminen ja vesien hallittu posijohtaminen rakennuksen vierustoilta	erä	4			25							
Lämmitysverkoston peruskorjaus: suunnittelu. Vanhojen järjestelmien purku, hormin kunnostus, verkoston, pattereiden, öljypoltin ja kattilan uusiminen ja tarvittavat sähkötyöt	erä	4	100									
AHA-kartoitus			5									
Valurautaviemäreiden kuntotutkimus / kuvaus			5									
WC ja pesutilojen korjaus	erä								120			
Ilmavaihdon peruskorjaus	erä							90				
Pesutuvan korjaus	erä						12					
ATK ja S järjestelmien peruskorjaus	erä									77		
Ulko-ovien ja ikkunoiden huoltokunnostus	erä							40				
		8	110	0	95	0	12	130	120	77	0	

Annuieteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	100 000 €	
Pitoaika	10 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	1,00 %	
Tasaerien määrä	20	kpl
Korkokerroin q	1,0008	
Lainan kuukausimaksu	5 044	€/6kk
Lainan kokonaiskustannus	100 877	€
Korkokulut	877	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	5 044	€/erä
Yhteensä	5 044	€/erä

MUISTOLA

Kiinteistön nimi	Muistola		
Sijainti, Rakennusvuosi	Säräisniemi, Säräisniementie 238		
Käyttötapa	Asuinrakennus		
Tehdyt korjaukset	Vesikate uusittu päärakennuksen osalle, käyttövesiputke uusittu, pintoja uusittu		
Käyttöaste %	0 %		
Lämmitysmuoto	Öljy, kattila ja poltin 1988		
Pinta-ala, k-m ²	700		
Kiinteistön tasearvo	0		
Kertynyt korjausvelka	495 000		
	€/vuosi	€/m ² ,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen tuotto (2018)	19 344	2,30	1612,02
Lämmitys (2018)	-15 760	-1,88	-1313,33
Sähköt (2018)	-7 663	0,00	-638,58
Muut käyttökulut (2018)	-11 119	-1,32	-926,58
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-26 478	-3,15	-2206,49
Summa	-41 676	-4,05	-2835,29
Ongelmat ja riskirakenteet	<p>Öljykattila/ -poltin ja lämmitysverkosto vaatii uusimisen. Energia tuotetaan myös viereiseen rakennukseen (Muistola) Rakennusmateriaalit voivat sisältää haitta-aineita. AHA kartoitus</p> <p>Sadevesijärjestelmien uusiminen koko rakennuksen osalle</p> <p>Sähköjärjestelmät vaativat peruskorjauksen tulevan PTS jakson loppupuolella Kohteessa vain koneellinen poistojärjestelmä</p>		
Suosittelavat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä-arvo	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Sadevesijärjestelmä, kourujen, syksytorvien ja lumiesteiden uusiminen ja vesien hallittu poisjohtaminen rakennuksen vierustoilta	erä		4			25					
Lämmitysverkoston rakentaminen: suunnittelu, hormin rakennus, öljypoltin ja kattilan asennus ja tarvittavat sähkötyöt, sekä verkoston ja pattereiden puhdistus ja lämmityksen tasapainotus	erä	8	160								
AHA-kartoitus			5								
Valurautaviemäreiden kuntotutkimus / kuvaus			5								
Pesutilojen uusiminen	erä				12						
Pesutuvan uusiminen	erä					12					
Ilmanvaihdon peruskorjaus	erä						90				
ATK ja S järjestelmien peruskorjaus	erä								74		
Tilojen pintakorjaukset	erä						60				
Ulko-ovien ja ikkunoiden huoltokunnostus	erä						40				
		8	174	0	12	25	12	190	0	74	0

Annuiteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	495 000 €	
Pitöaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	13 239	€/6kk
Lainan kokonaiskustannus	529 556	€
Korkokulut	34 556	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	13 239	€/erä
Yhteensä	13 239	€/erä

	Tot.	Tot.	Tot.
	2018 01-12	2017 01-12	2016 01-12
0545 Alila (Ruununkartano)			
3420 Muiden rakennusten vuokrat	1.928,25	1.740,00	8.214
3460 Muut vuokratuotot	0	56,45	0
4010 Tunti- ja urakkapalkat	-44,8	-2.849,98	-124
4011 Tuntipalkkaisten lomapalkkajaksotu	-9,86	-668,7	-27
4101 KuEL-maksut	-7,5	-485,93	-21
4150 Kansaneläke- ja sairausvakuutusmak	-0,39	-30,78	-2
4160 Työttömyysvakuutusmaksut	-1,08	-68,43	-2
4170 Tapaturmavakuutusmaksut	-0,41	-25,93	-1
4180 Muut sosiaalivakuutusmaksut	-0,02	-1,12	0
4342 ICT-palvelut (ent. Atk-palvelut)	-593,96	-713,61	-506
4361 Puhelinmaksut	0	0	-237
4370 Vakuutukset	-316,08	-302,01	-476
4380 Puhtaanapito- ja pesulapalvelut	-312,43	-61,35	-36
4390 Rakennusten rak.ja kunn.pitopalvel	-1.407,70	-481	-4.605
4395 Alueiden rak.ja kunn.pitopalvelut	0	0	-330
4400 Koneiden ja laitt. rak/kunn.pitopa	-472,12	-857,91	-591
4420 Matkustus- ja kuljetuspalvelut	-65,19	-334,15	-34
4470 Muut palvelut	0	-67,9	-1
4473 Sis/konekeskuksen palvelut	-1.713,99	-289,08	-250
4490 Sis/talonmiespalvelut	-1.398,26	-2.952,86	-3.161
4570 Lämmitys	-15.949,65	-22.896,15	-25.007
4571 Sähkö	-6.027,98	-4.278,42	-6.373
4590 Korjaus- ja rakennusmateriaali	0	-536,91	-679
4600 Muu materiaali	-457,68	-17,7	0
4646 Vedenosto vesilaitokselta	0	-612,88	-1.274
4860 Muut vuokrat	-448		0
4900 Välilliset verot	0	0	-305
4931 Luottotappiot	0	-24.922,04	0
7130 Poistot rakennuksista	-743,76	-8.206,26	-8.709
7230 Pysyvien vast. hyödyk. arvonalentu	0	-144.508,57	0
0545 Alila (Ruununkartano) yht.	-28.042,61	-214373,22	-44.547



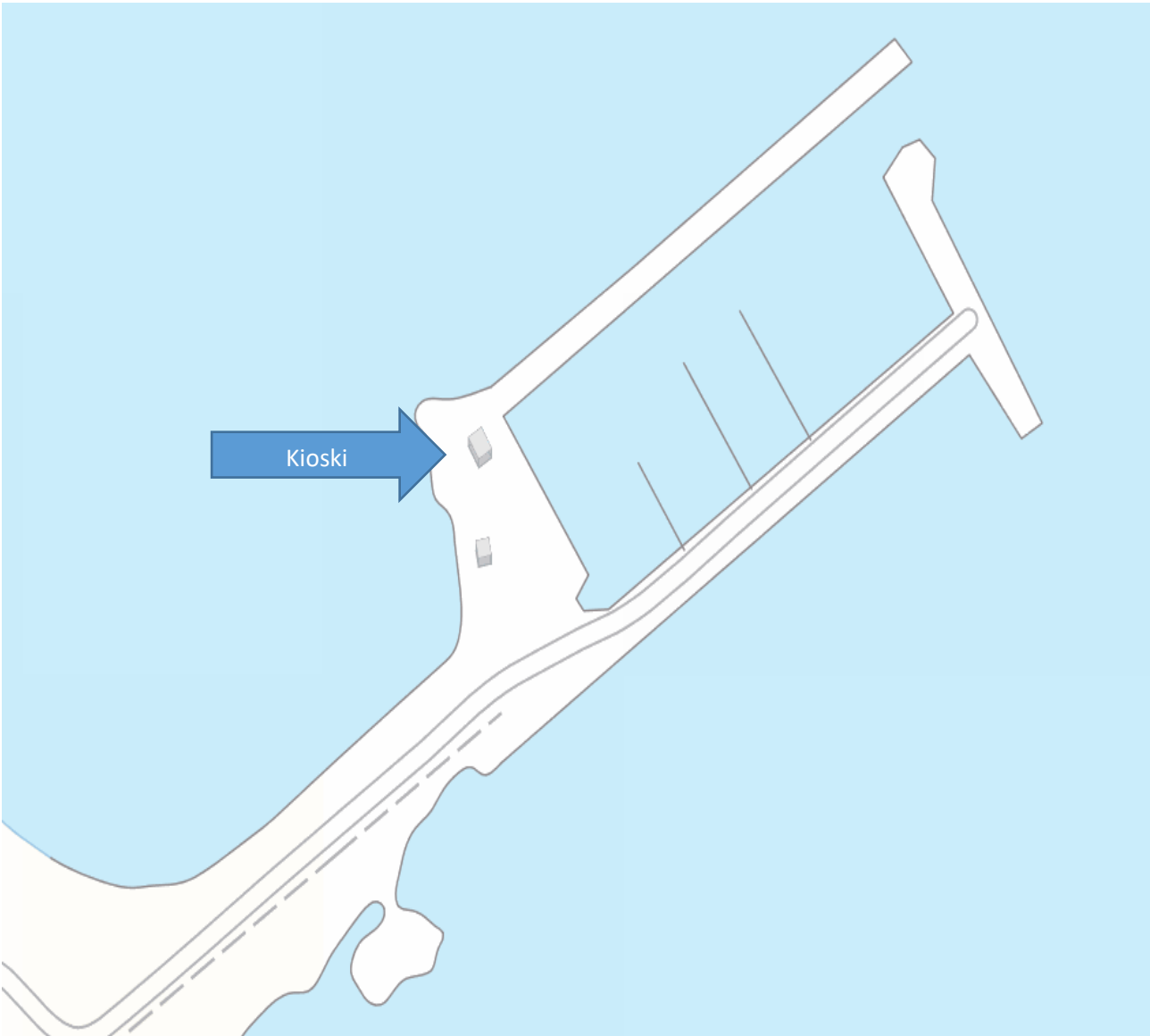
SÄRÄISNIEMEN KOULU

Kiinteistön nimi	Säräisniemen vanha koulu		
Sijainti, Rakennusvuosi	Säräisniemi, Säräisniementie 355		
Käyttötapa	Asuinrakennus / koulu		
Tehdyt korjaukset			
Lämmitysmuoto	Öljy, kattila ja poltin 1988		
Pinta-ala, k-m ²	1149		
Kiinteistön tasearvo	0		
Kertynyt korjausvelka	276000		
	€/vuosi	€/m²,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	10 552	0,77	879,33
Lämmitys (2018)	-7 884	-0,57	-657,00
Sähköt (2018)	-2 739	-0,20	-228,25
Muut käyttökulut (2018)	-3 414	-0,25	-284,47
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-14 763	-1,07	-1230,28
Summa	-18 248	-1,32	-1520,67
Ongelmat ja riskirakenteet	Käyttövesiputkistojen uusiminen Pintamateriaalit voivat sisältää haitta-aineita. AHA-kartoitus Sadevesijärjestelmien uusiminen Tuuletusparvekkeen kuntotutkimus Kellarikerrokseen tulee aika-ajoin vettä, tiloissa ummehtunut / homeen haju Vesikatteen ruoteissa vuotojälkiä. Liikuntasalin yläpohjan tuuletus on poistettu IV ja sähköjärjestelmien peruseräparannus on seuraavan 10 vuotisjakson aikana		
Suosittelavat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi										
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Vesikate huoltomaalaus, kunnostus	erä						45					
Sisäilmatutkimukset	erä		5									
Kattorakenteiden kuntotutkimus	erä		3									
Sadevesijärjestelmä, kourujen, syksytorvien ja lumiesteiden uusiminen ja vesien hallittu posijohtaminen rakennuksen vierustoilta	erä						15					
Käyttövesijohtojen uusiminen ja suunnittelu	erä		8	90								
Öljypolttimen ja kattilan uusiminen	erä				35							
IV koneen uusiminen	erä						15					
IV kanavien puhdistus, ilmamäärien säätö ja kuitulähteiden poistaminen	erä			20								
Sauna ja pesutilojen uusiminen	erä					15						
Julkisivujen ja parvekkeiden kuntotutkimukset			5									
Ulko-ovien ja ikkunoiden huoltomaalaukset	erä						20					
		0	21	110	35	15	95	0	0	0	0	0

Annuiteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	276 000 €	
Pitoaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	7 382	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	295 268	€
Korkokulut	19 268	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ peruseräparannus	7 382	€/erä
Yhteensä	7 382	€/erä





AMPPARI

Kiinteistön nimi	Entinen ammattioppilaitos, toimisto ja paja		
Sijainti, Rakennusvuosi	Teollisuustie 2, 91700 Vaala		
Käyttötapa	Entinen koulu rakennus		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	99 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö		
Pinta-ala, k-m ²	1149		
Kiinteistön tasearvo Amppari	43 657,00		
Kiinteistön tasearvo, toimisto rak 1 ja 2	309 462,00		
Kertynyt korjausvelka	507 000,00		
	€/vuosi	€/m2.kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	752	0,05	62,63
Käyttökulut (2018)	-48 842	-3,54	-4070,20
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-27 120	-1,97	-2259,98
Summa	-75 210	-5,45	-6267,54
Ongelmat ja riskirakenteet	Käyttövesiputkistojen uusiminen Pintamateriaalit voivat sisältää haitta-aineita. AHA-kartoitus Sadevesijärjestelmien uusiminen Vesikattojen uusiminen tarkastelujakson puolivälissä Ampparin kellarikerrokseen nousee aika-ajois viemäriovetta, tiloissa IV koneiden kuitulähteiden poistaminen ja ilmamäärien säätötyöt IV ja sähköjärjestelmien perusparannus on seuraavan 10 vuotijakson		
Suosittelavat toimenpiteet			

Amppari											
Vesikattojen uusiminen	erä				50						
Sisäilmatutkimukset	erä	6									
Sadevesijärjestelmä, kourujen, syksytorvien ja lumiesteiden uusiminen ja vesien hallittu poisojohtaminen rakennuksen vierustoilta	erä				20						
Pienet kunnostustyöt		2	3	2	3	3	2	2	2	3	2
Sisäkattojen höyrinsulun korjaaminen	erä				50						
Putkikaanalin puhdistus	erä				4						
Akustolevyjen kuitukorjaukset	erä				8						
IV koneen uusiminen	erä							20			
Kellarikerroksen viemäri ja sadevesiongelman poistaminen	erä		40								
IV kanavien puhdistus, ilmamäärien säätö ja kuitulähteiden poistaminen	erä				15						
		92	102	148	107	27	6	6	6	7	6

Annuieteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	507 000	€
Pitoaika	20	vuotta
Maksuja/vuosi	2	kpl
Lainan korko	4,00	%
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	13 560	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	542 394	€
Korkokulut	35 394	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	13 560	€/erä
Yhteensä	13 560	€/erä

LOKKIPAJA

Kiinteistön nimi	Entinen ammattioppilaitos, toimisto ja paja		
Sijainti, Rakennusvuosi			
Käyttötapa	Entinen koulu rakennus		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	99 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö		
Pinta-ala, k-m ²	1149		
Kiinteistön tasearvo Amppari	43 657,00		
Kiinteistön tasearvo, toimisto rak 1 ja 2	309 462,00		
Kertynyt korjausvelka	237 000,00		
	€/vuosi	€/m2,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	752	0,05	62,63
Käyttökulut (2018)	-48 842	-3,54	-4070,20
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-12 677	-0,92	-1056,44
Summa	-60 768	-4,41	-5064,00
Ongelmat ja riskirakenteet	Käyttövesiputkistojen uusiminen Pintamateriaalit voivat sisältää haitta-aineita. AHA-kartoitus Sadevesijärjestelmien uusiminen Vesikattojen uusiminen tarkastelujakson puolivälissä Ampparin kellarikerrokseen nousee aika-ajois viemäriä, tiloissa IV koneiden kuitulähteiden poistaminen ja ilmamäärien säätötyöt IV ja sähköjärjestelmien perusparannus on seuraavan 10 vuotisjakson aikana		
Suosittelavat toimenpiteet			

Lokkipaja											
Vesikattojen uusiminen	erä			50							
Sisäilmatutkimukset	erä	4									
Sadevesijärjestelmä, kourujen, syksytorvien ja lumiesteiden uusiminen ja vesien hallittu poisjohtaminen rakennuksen vierustoilta				15							
Pienet kunnostustyöt		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Rakenteiden lisätutkimustarve (Näytteessä viite kosteusvauriosta)	erä	6									
IV koneen uusiminen	erä			15							
IV kanavien puhdistus, ilmamäärien säätö ja kuitulähteiden poistaminen	erä	15									
Yht:		27	2	67	17	2	2	2	2	2	2

Annuieteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	237 000 €	
Pitoaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	6 339	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	253 545	€
Korkokulut	16 545	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	6 339	€/erä
Yhteensä	6 339	€/erä

AMMATTIKOULU/ HALLI

Kiinteistön nimi	Ammattikoulun halli / puu- ja metallityö		
Sijainti, Rakennusvuosi	Teollisuusustie 2		
Käyttötapa	Halli		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	99 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö		
Pinta-ala, k-m ²	84		
Kiinteistön tasearvo	23 317,00		
Kertynyt korjausvelka	193000		
	€/vuosi	€/m ² ,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	15 782	15,66	1315,17
Käyttökulut (2018)	-11 384	-11,29	-948,67
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-10 324	-10,24	-860,31
Summa	-5 926	-5,88	-493,81
Ongelmat ja riskirakenteet			
Suosittelavat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Sisäilma-/kuntotutkimukset	erä	5									
Alapohjarakenteiden korjaaminen	erä										
IV muutos/korjaustyö	erä		33								
Vesikatteen uusiminen	erä			70							
Sadevesien poisjohtaminen ja kallistusten parantaminen	erä					22					
Ovien ja ikkunoiden kunnostus	erä		25								
	erä		20								
Kellaritilan puhdistus ja vaurioalueiden korjaaminen	erä		18								
		0	5	96	70	22	0	0	0	0	0

Annuieteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	193 000 €	
Pitoaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	5 162	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	206 474	€
Korkokulut	13 474	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	5 162	€/erä
Yhteensä	5 162	€/erä



VENEHEITON KOULU

Kiinteistön nimi	Veneheiton koulu		
Sijainti, Rakennusvuosi	Veneheitontie 790, 1989		
Käyttötapa	Koulurakennus		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	25 %		
Lämmitysmuoto	Öljylämmitys		
Pinta-ala, k-m ²	853		
Kiinteistön tasearvo	32 953,00		
Kertynyt korjausvelka	802700,00		
	€/vuosi	€/m ² ,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	2 176	0,21	181,33
Lämmitys (2018)	0	0,00	0,00
Sähköt (2018)	0	0,00	0,00
Muut käyttökulut (2018)	0	0,00	0,00
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-42 937	-4,19	-3578,07
Summa	-40 761	-3,98	-3396,74
Ongelmat ja riskirakenteet	<p>IV laitteiden uusiminen tarkastelujakson puolivälissä.</p> <p>Laajenpaan peruskorjaukseen tulee varautua tarkastelujakson loppupuolella</p> <p>Vuonna 2008 tehty 54.000 korjaus</p>		
Suosittelvat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
IV-kanavien puhdistus ja IV-laitteiden uusiminen	erä			35							
Tilojen /rakennuksen peruskorjaus (tilojen käyttöä määrittelee lopullisesti korjauksien laajuuden ja laadun, Huom tarvittavat tilojen sen hetkisestä käytöstä johtuvat muutostarpeet)	erä									767,7	
		0	0	35	0	0	0	0	0	768	0

Annuiteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	802 700 €	
Pitoaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	21 468	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	858 737	€
Korkokulut	56 037	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	21 468	€/erä
Yhteensä	21 468	€/erä



Veneheiton koulu

758

790

792

Ainola

Veneheitontie

Ravela

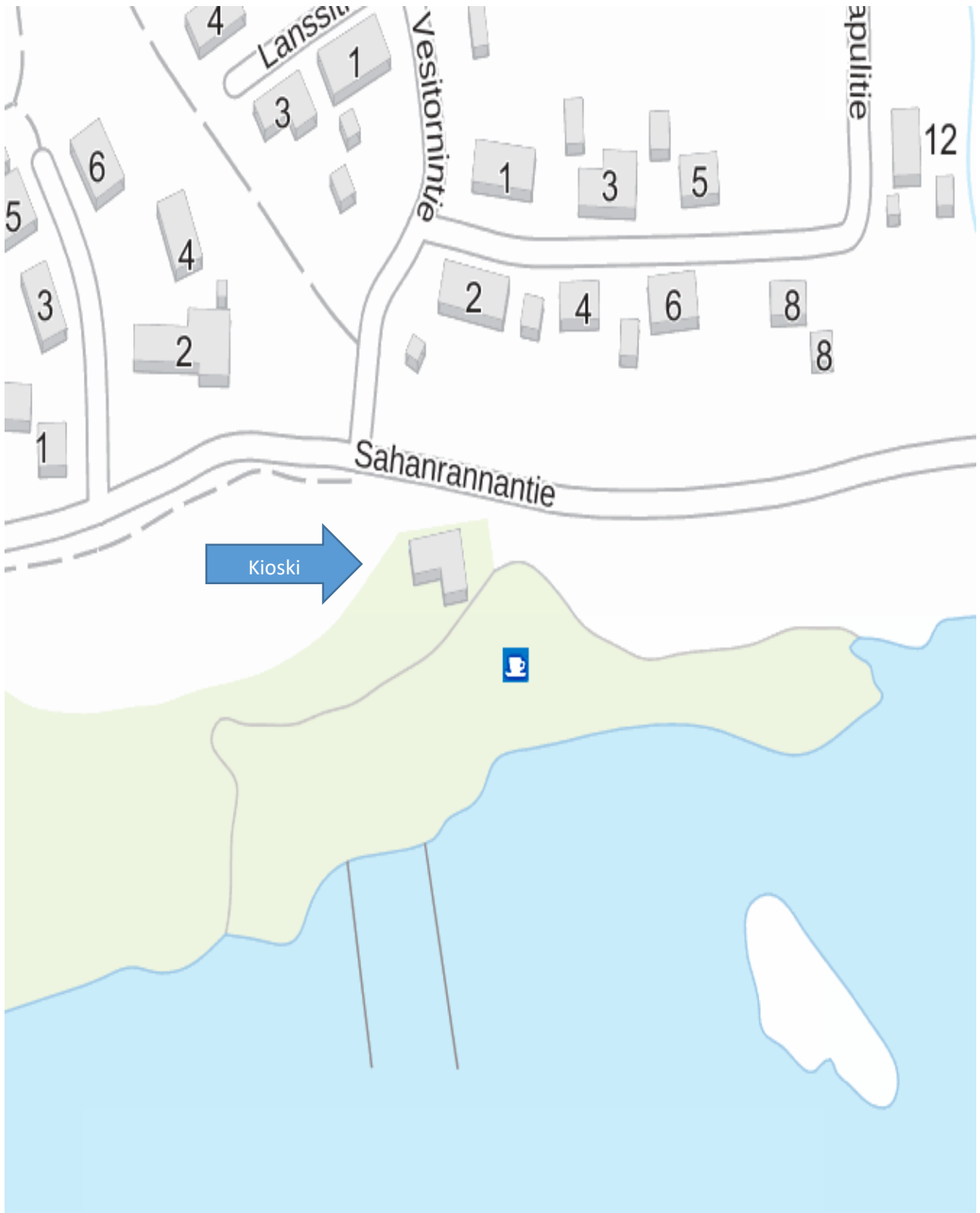


SAHANRANNAN KIOSKI

Kiinteistön nimi	Saharannan huoltorakennus		
Sijainti, Rakennusvuosi	Saharannantie		
Käyttötapa	Kioski/huoltorakennus		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	99 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö		
Pinta-ala, k-m ²	150		
Kiinteistön tasearvo	0,00		
Kertynyt korjausvelka	67000		
	€/vuosi	€/m ² ,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	0	0,00	0,00
Käyttökulut (2018)	-2 860	-1,59	-238,33
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-3 584	-1,99	-298,66
Summa	-6 444	-3,58	-536,99
Ongelmat ja riskirakenteet			
Suosittelavat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Vesikaton uusiminen	erä	10									
Pesu/saunatilojen uusiminen	erä		25								
Julkisivujen maalaus			10								
Sadevesijärjestelmä, kourujen, syksytorvien ja lumiesteiden uusiminen ja vesien hallittu poisjohtaminen rakennuksen vierustoilta	erä			5							
Sisätilojen maalaus	erä			5							
Käyttövesijohtojen ja lvi kalusteiden uusiminen	erä		12								
		10	47	10	0	0	0	0	0	0	0

Annuieteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	67 000 €	
Pitoaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	1 792	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	71 677	€
Korkokulut	4 677	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	1 792	€/erä
Yhteensä	1 792	€/erä

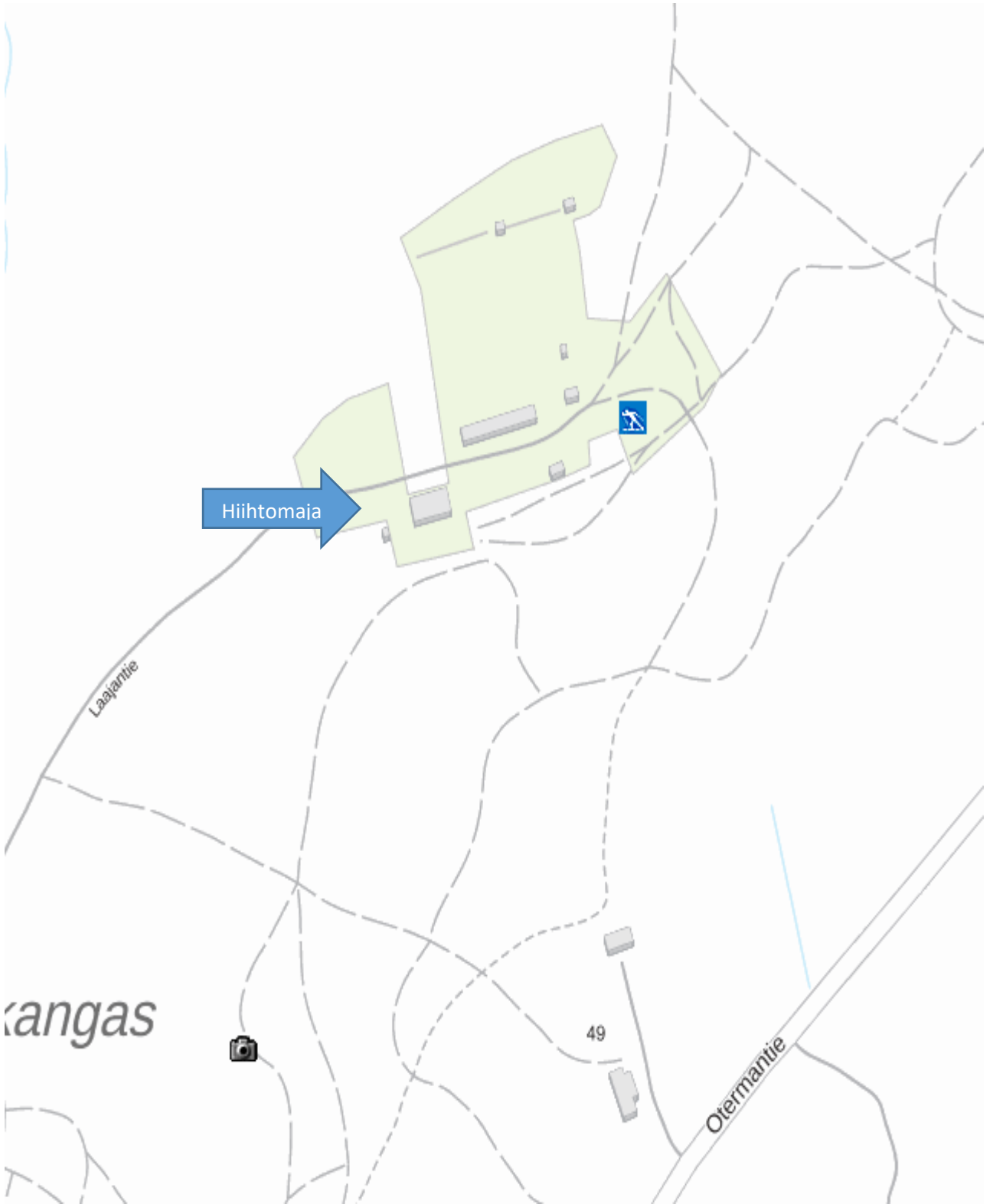


HIHTOMAJA

Kiinteistön nimi	Hihtomaja		
Sijainti, Rakennusvuosi	Laajantie		
Käyttötapa	Liike/toimistotila		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	99 %		
Lämmitysmuoto	Sähkö		
Pinta-ala, k-m ²	130		
Kiinteistön tasearvo	22 433,00		
Kertynyt korjausvelka	120000		
	€/vuosi	€/m ² ,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	331	0,21	27,58
Käyttökulut (2018)	-8 319	-5,33	-693,25
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-6 419	-4,11	-534,91
Summa	-14 407	-9,24	-1200,57
Ongelmat ja riskirakenteet	Sadevesijärjestelmien uusiminen, maanpinnan muotoilujen parantaminen		
Suositteltavat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
AHA kartoitus											
Sisäilma-/kuntotutkimukset	erä	4									
Sadevesijärjestelmä, kourujen, syksytorvien ja lumiesteiden uusiminen ja vesien hallittu poisjohtaminen rakennuksen vierustoilta	erä		15								
Julkisivujen maalaus/laudoituksen kunnostukset	erä		20								
Paikallisten lahovauroiden korjaus	erä		15								
Kilpailualueen tekniikan uusiminen	erä			30							
	erä										
Vuosittaiset pienet ylläpitokorjaukset	erä		4	4	4	4	4	4	4	4	4
		4	54	34	4	4	4	4	4	4	4

Annuiteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	120 000 €	
Pitoaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	3 209	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	128 377	€
Korkokulut	8 377	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	3 209	€/erä
Yhteensä	3 209	€/erä



SAHA

Kiinteistön nimi	Saha		
Sijainti, Rakennusvuosi	Uitontie 4		
Käyttötapa	Teollisuusrakennus		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	99 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö		
Pinta-ala, k-m ²	84		
Kiinteistön tasearvo	482 682,00		
Kertynyt korjausvelka	60000		
	€/vuosi	€/m²,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	9 473	9,40	789,42
Käyttökulut (2018)	-11 517	-11,43	-959,75
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-3 209	-3,18	-267,45
Summa	-5 253	-5,21	-437,79
Ongelmat ja riskirakenteet	Rakennuksessa on viitteitä kosteus-/homevauroista		
Suosittelvat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Vuosittaiset ylläpitokorjaukset	erä	4	4	3	4	4	4	4	3	4	4
Pressuovien asennus	erä	16									
Kamarien lattioiden kunnostus	erä	6									
		26	4	3	4	4	4	4	3	4	4

Annuiteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	60 000	€
Pitoaika	20	vuotta
Maksuja/vuosi	2	kpl
Lainan korko	4,00	%
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	1 605	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	64 189	€
Korkokulut	4 189	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	1 605	€/erä
Yhteensä	1 605	€/erä

KUIVAAMO

Kiinteistön nimi	Kuivaamo		
Sijainti, Rakennusvuosi			
Käyttötapa			
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	99 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö		
Pinta-ala, k-m ²	84		
Kiinteistön tasearvo	330 579,00		
Kertynyt korjausvelka	3000		
	€/vuosi	€/m ² ,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	6 927	6,87	577,25
Käyttökulut (2018)	-6 370	-6,32	-530,83
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-160	-0,16	-13,37
Summa	397	0,39	33,04
Ongelmat ja riskirakenteet			
Suosittelvat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Rakennuksen kunnon selvitykset	erä erä		3								
		0	3	0	0	0	0	0	0	0	0

Annuiteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	3 000	€
Pitoaika	20	vuotta
Maksuja/vuosi	2	kpl
Lainan korko	4,00	%
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	80	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	3 209	€
Korkokulut	209	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	80	€/erä
Yhteensä	80	€/erä



URHEILUTALO

Kiinteistön nimi	Urheilutalo		
Sijainti, Rakennusvuosi	Niskantie 2		
Käyttötapa	Liikunasali		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	99 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö		
Pinta-ala, k-m ²	700		
Kiinteistön tasearvo	69 772,00		
Kertynyt korjausvelka	108000		
	€/vuosi	€/m ² ,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	0	0,00	0,00
Käyttökulut (2018)	-23 779	-2,83	-1981,58
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-5 777	-0,69	-481,41
Summa	-29 556	-3,52	-2463,00
Ongelmat ja riskirakenteet	Kosteusvaurioita kellaritulassa Peruskorjaus lähestyy		
Suosittelavat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä- arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Sisäilma-/kuntotutkimukset	erä		6								
Sadevesijärjestelmä, kourujen, syksytorvien ja lumiesteiden uusiminen ja vesien hallittu poisjohtaminen rakennuksen vierustoilta	erä					12					
Julkisivujen maalaus/laudoituksen kunnostukset	erä			30							
Vesikatteen uusiminen	erä					40					
Pumppukaivo kellarituloihin	erä			20							
		0	6	50	0	52	0	0	0	0	0

Annuieteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	108 000	€
Pitoaika	20	vuotta
Maksuja/vuosi	2	kpl
Lainan korko	4,00	%
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	2 888	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	115 540	€
Korkokulut	7 540	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	2 888	€/erä
Yhteensä	2 888	€/erä



VÄISTÖLÄ (VIDERA)

Kiinteistön nimi	Videra		
Sijainti, Rakennusvuosi	Vaalantie		
Käyttötapa	Liike/toimistotila		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	99 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö		
Pinta-ala, k-m ²	450		
Kiinteistön tasearvo	95 205,00		
Kertynyt korjausvelka	60000		
	€/vuosi	€/m ² ,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	7 608	1,41	634,00
Käyttökulut (2018)	-24 433	-4,52	-2036,08
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-3 209	-0,59	-267,45
Summa	-20 034	-3,71	-1669,54
Ongelmat ja riskirakenteet	Rakenteissa kostausvaurioita IV koneiden tulo- ja poistoilmaventtiilit ovat asennettu virheellisesti vierekkäin. Ilmavaihto kierrättää osittain takaisin likaista poistoilmaa Sadevesijärjestelmien uusiminen, maanpinnan muotoilujen parantaminen		
Suositteltavat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi											
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028		
Vesikatteen ja kosteusvaurion korjaus	erä	20											
Sisäilma-/kuntotutkimukset	erä	2	9										
Sadevesijärjestelmä, kourujen, syksytorvien ja lumiesteiden uusiminen ja vesien hallittu poisjohtaminen rakennuksen vierustoilta	erä			7									
IV kanavien puhdistus, ilmamäärien säätö	erä			22									
	erä												
	erä												
		22	9	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Annuiteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	60 000 €	
Pitoaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	1 605	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	64 189	€
Korkokulut	4 189	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	1 605	€/erä
Yhteensä	1 605	€/erä

PALOASEMA

Kiinteistön nimi	Vaalan Paloaseama		
Sijainti, Rakennusvuosi	Puusepäntie 1		
Käyttötapa	Toimisto- teollisuustila		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	60 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö		
Pinta-ala, k-m ²	180		
Kiinteistön tasearvo	180 407,00		
Kertynyt korjausvelka	195000		
	€/vuosi	€/m ² ,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	9 810	4,54	817,48
Lämmitys (2018)	-400	-0,19	-33,33
Sähköt (2018)	-284	-0,13	-23,66
Muut käyttökulut (2018)	0	0,00	0,00
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-10 431	-4,83	-869,22
Summa	-1 305	-0,60	-108,74
Ongelmat ja riskirakenteet	Iv kanavien kuitulähteiden poistaminen, kanavien puhdistus ja ilmamäärien säätö		
	Sadevesijärjestelmien uusiminen, maanpinnan muotoilujen parantaminen		
Suosittelavat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä- arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
AHA kartoitus	erä	5									
Sisäilma-/kuntotutkimukset	erä	4									
Sokkelin kunnostukset	erä			20							
Sadevesijärjestelmä, kourujen, syksytorvien ja lumiesteiden uusiminen ja vesien hallittu poisjohtaminen rakennuksen vierustoilta	erä			65							
Julkisivujen kunnostukset	erä				60						
Räystäiden/lumiesteiden kunnostus	erä	6									
IV koneiden uusiminen	erä		20								
IV kanavien puhdistus, ilmamäärien säätö ja kuitulähteiden poistaminen	erä		15								
		15	35	85	60	0	0	0	0	0	0

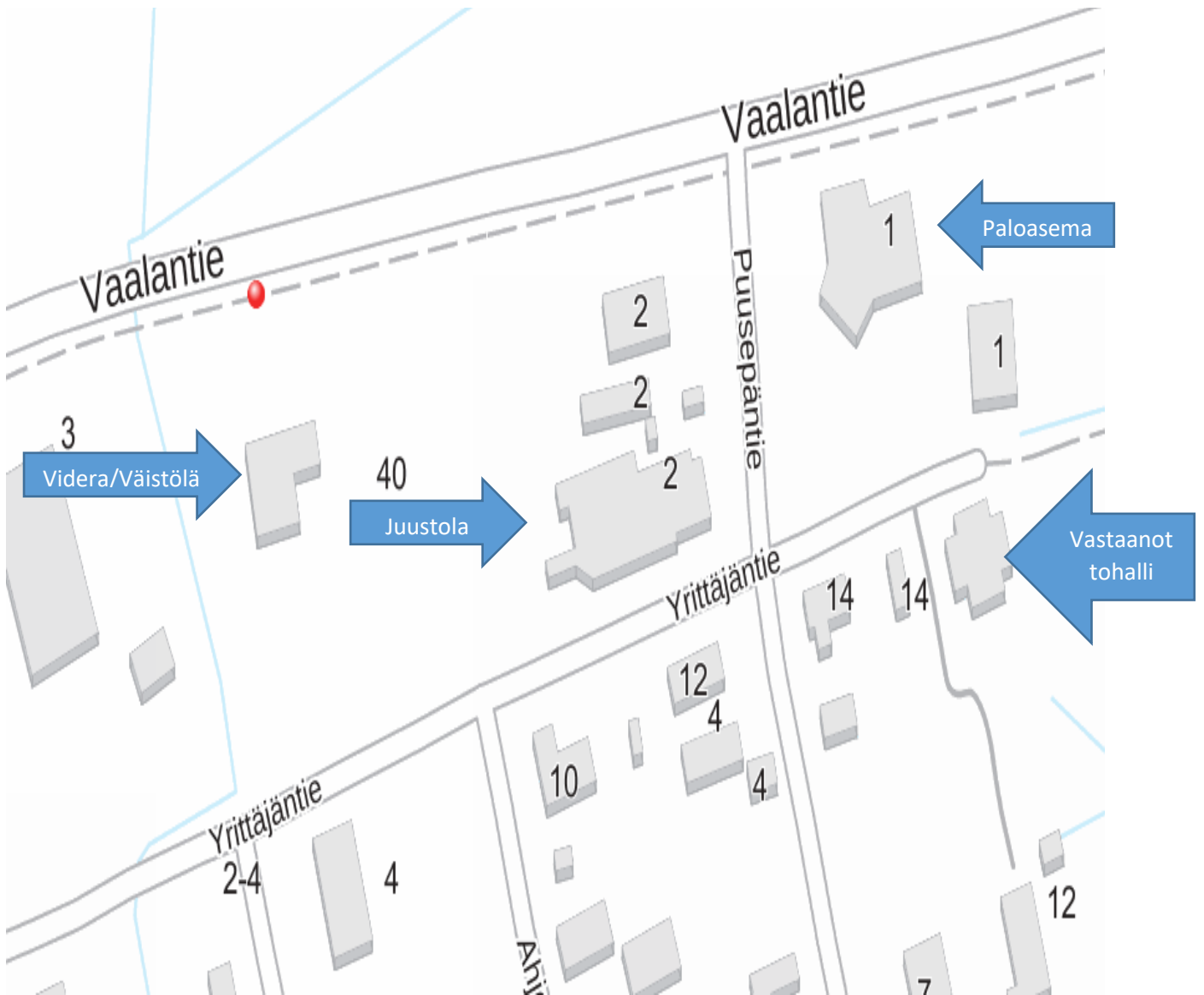
Annuiteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	195 000 €	
Pitöaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	5 215	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	208 613	€
Korkokulut	13 613	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	5 215	€/erä
Yhteensä	5 215	€/erä

JUUSTOLA

Kiinteistön nimi	Vaalan Juustola		
Sijainti, Rakennusvuosi	Puusepäntie 4		
Käyttötapa	Tehdaskiinteistö		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	99 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö		
Pinta-ala, k-m ²	854		
Kiinteistön tasearvo	718 688,00		
Kertynyt korjausvelka	125000		
	€/vuosi	€/m ² ,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	44 046	4,30	3670,50
Lämmitys (2018)	0	0,00	0,00
Sähköt (2018)	0	0,00	0,00
Muut käyttökulut (2018)	-5 865	-0,57	-488,75
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-6 686	-0,65	-557,19
Summa	31 495	3,07	2624,56
Ongelmat ja riskirakenteet			
Suosittelavat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Jälkilämmityspattereiden asentaminen laajennusosalle (3 kpl)	erä		15								
IV kanavien puhdistus ja ilmamäärien säätö	erä		25	3	3	3	3	3	3	3	3
Nosto-ovien uusiminen	erä	6									
Kompressorihuoneen jäähdyksen parantaminen	erä	10									
Lattioiden ja jalkalistojen tiivistyskorjaukset	erä		45								
		16	85	3	3	3	3	3	3	3	3

Annuieteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	125 000 €	
Pitoaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	3 343	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	133 726	€
Korkokulut	8 726	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	3 343	€/erä
Yhteensä	3 343	€/erä

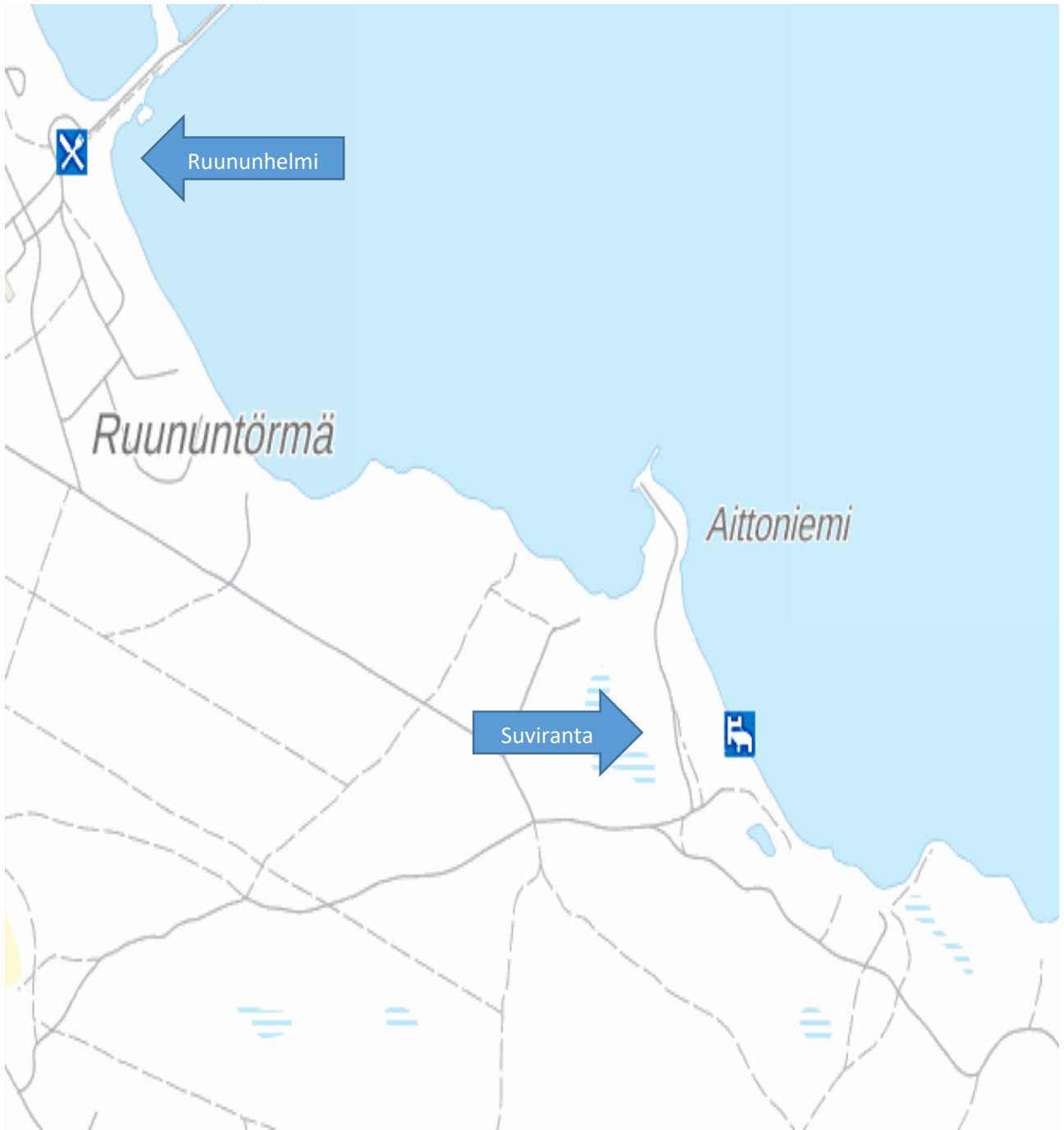


SUVIRANTA

Kiinteistön nimi	Suviranta		
Sijainti, Rakennusvuosi	Aittoniementie 220		
Käyttötapa	Majoitusrakennus		
Tehdyt korjaukset	Vesikatot uusittu osittain		
Käyttöaste %	99 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö		
Pinta-ala, k-m ²	84		
Kiinteistön tasearvo	0,00		
Kertynyt korjausvelka	123000		
	€/vuosi	€/m ² ,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	4 189	4,16	349,08
Lämmitys (2018)	0	0,00	0,00
Sähköt (2018)	0	0,00	0,00
Muut käyttökulut (2018)	-2 225	-2,21	-185,42
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-6 579	-6,53	-548,28
Summa	-4 615	-4,58	-384,61
Ongelmat ja riskirakenteet	Rakennuksessa on viitteitä kosteus-/homevauroista Vaatii laaja peruskorjauksen. Rakenteiden kunnostus epävarmaa.		
Suosittelavat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Alapohjarakenteiden korjaaminen	erä			25							
Sisätilojen kunnostus	erä			30							
Vesikatteen uusiminen	erä			35							
Julkisivujen maalaus/kunnostus	erä			18							
Ovien ja ikkunoiden kunnostus	erä			15							
		0	0	123	0	0	0	0	0	0	0

Annuiteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	123 000 €	
Pitoaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	3 290	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	131 587	€
Korkokulut	8 587	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	3 290	€/erä
Yhteensä	3 290	€/erä



OULUJÄRVEN LOMAKYLÄ

Kiinteistön nimi	Oulujärven lomakylä		
Sijainti, Rakennusvuosi	Säräisniemi		
Käyttötapa	Majoitusliike		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	99 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö		
Pinta-ala, k-m ²	1		
Kiinteistön tasearvo	0,00		
Kertynyt korjausvelka	177000		
	€/vuosi	€/m ² ,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	2 176	181,33	181,33
Lämmitys (2018)	0	0,00	0,00
Sähköt (2018)	0	0,00	0,00
Muut käyttökulut (2018)	-14 644	-1220,33	-1220,33
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-9 468	-788,99	-788,99
Summa	-21 936	-1827,99	-1827,99
Ongelmat ja riskirakenteet	Majoitusrakennukset ovat 70 luvulta ja vaativat uusimiset, pelkkä korjaus ei ole riittävä toimenpide Muut alueella olevat rakennukset ovat kunnostuksen tarpeessa.		
Suosittelavat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Kioski rakennuksen kunnostus	erä		12								
WC ja keittiö tilojen uusiminen	erä		25								
Vanhojen mökkien purku / uusiminen (10 kpl)	erä erä		140								
		0	177	0	0	0	0	0	0	0	0

Annuieteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	177 000 €	
Pitoaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	4 734	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	189 357	€
Korkokulut	12 357	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	4 734	€/erä
Yhteensä	4 734	€/erä

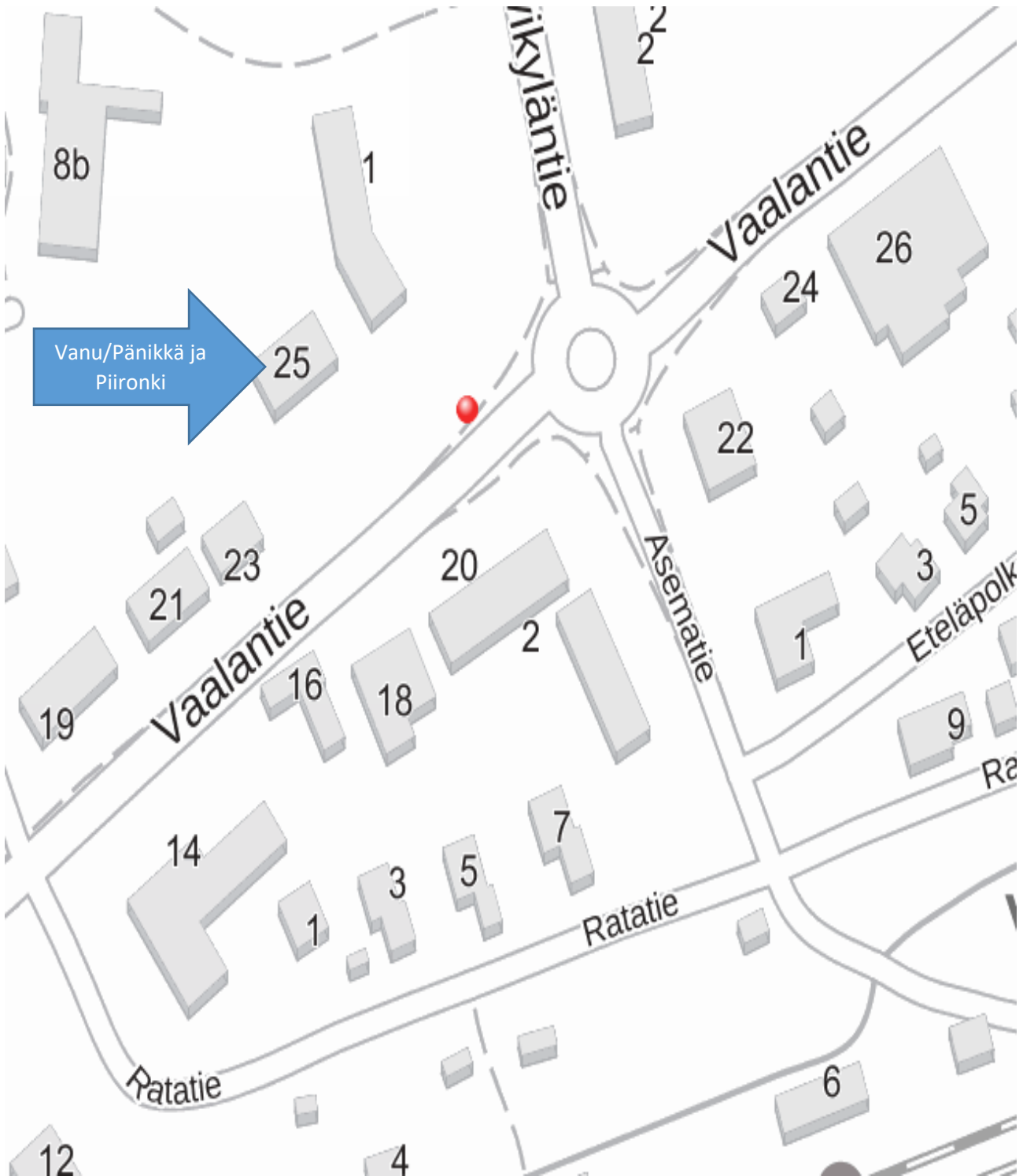


VANU/ PÄNIKKÄ JA PIIRONKI

Kiinteistön nimi	Vanu/Pänikkä ja Piironki		
Sijainti, Rakennusvuosi	Vaalantie		
Käyttötapa	Liike/toimistotila		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	99 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö		
Pinta-ala, k-m ²	100		
Kiinteistön tasearvo	0,00		
Kertynyt korjausvelka	57000		
	€/vuosi	€/m ² ,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	5 324	4,44	443,67
Käyttökulut (2018)	-3 909	-3,26	-325,75
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-3 049	-2,54	-254,08
Summa	-1 634	-1,36	-136,16
Ongelmat ja riskirakenteet			
Suosittelavat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä- arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Vuosittaiset pienet korjaukset	erä	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Julkisivujen maalaus	erä							25			
Piha-alueen kunnostus	erä		12								
LVIS tekniikan kunnostus, sis suunnittelu	erä										
	erä										
		2	14	2	2	2	2	27	2	2	2

Annuiteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	57 000 €	
Pitoaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	1 524	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	60 979	€
Korkokulut	3 979	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	1 524	€/erä
Yhteensä	1 524	€/erä

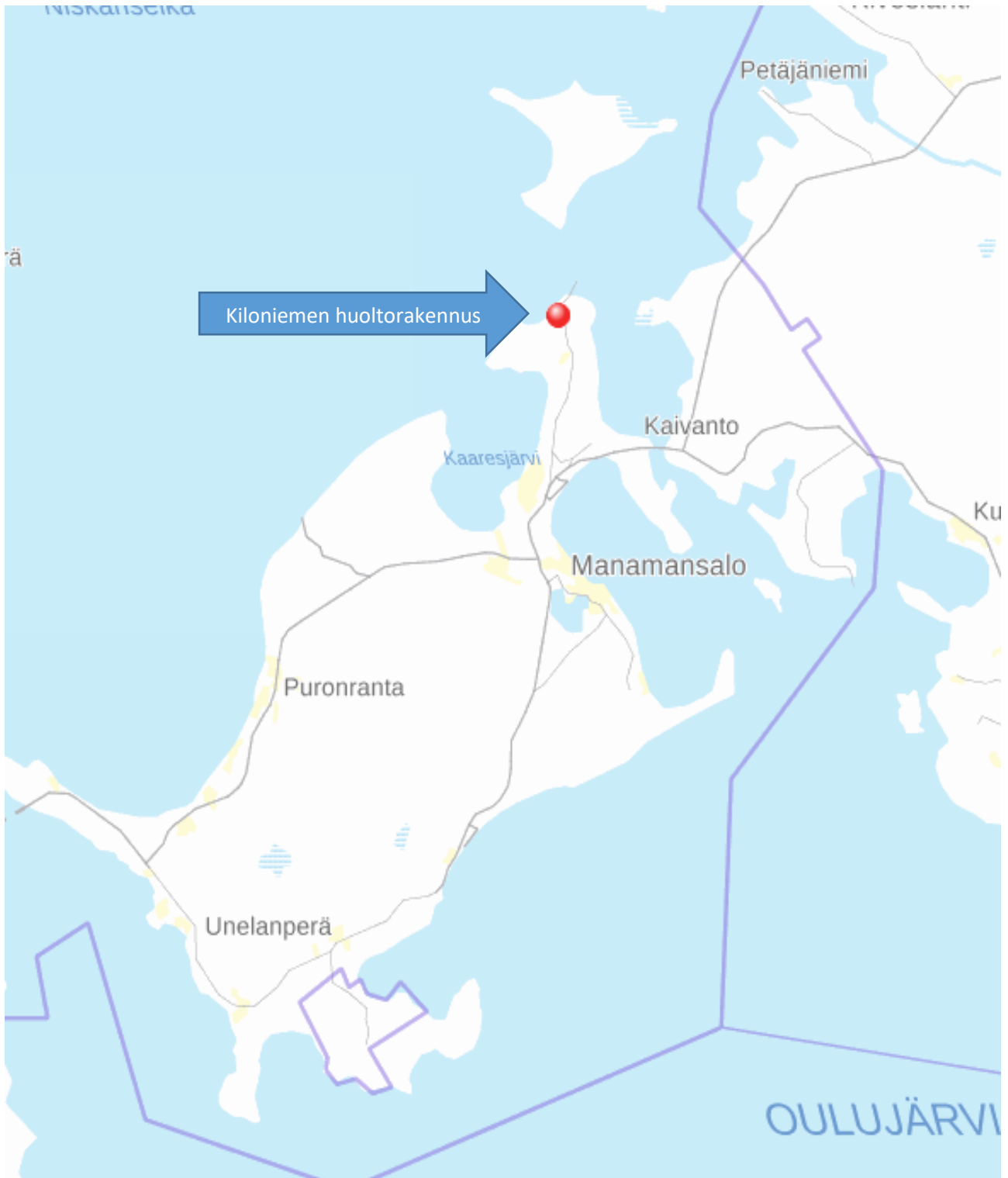


KILONIEMEN HUOLTORAKENNUS

Kiinteistön nimi	Kiloniemen huoltorakennus		
Sijainti, Rakennusvuosi			
Käyttötapa			
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	99 %		
Lämmitysmuoto	Sähkö		
Pinta-ala, k-m ²	150		
Kiinteistön tasearvo	30 288,00		
Kertynyt korjausvelka	52000		
	€/vuosi	€/m²,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	3 672	2,04	306,00
Käyttökulut (2018)	-15 507	-8,62	-1292,25
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-2 782	-1,55	-231,79
Summa	-14 617	-8,12	-1218,04
Ongelmat ja riskirakenteet			
Suosittelvat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Räystäiden kunnostaminen	erä	7									
Vuosittaiset pienet ylläpitokunnostukset			2	2	2	2	2	2	2	2	2
Kylmälaitteet	erä		3	3	3	3	3	3	3	3	3
	erä										
		7	5	5	5	5	5	5	5	5	5

Annuiteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	52 000 €	
Pitoaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	1 391	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	55 630	€
Korkokulut	3 630	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	1 391	€/erä
Yhteensä	1 391	€/erä



Kiloniemen huoltorakennus

Petäjaniemi

Kaivanto

Kaaresjärvi

Manamansalo

Puronranta

Unelanperä

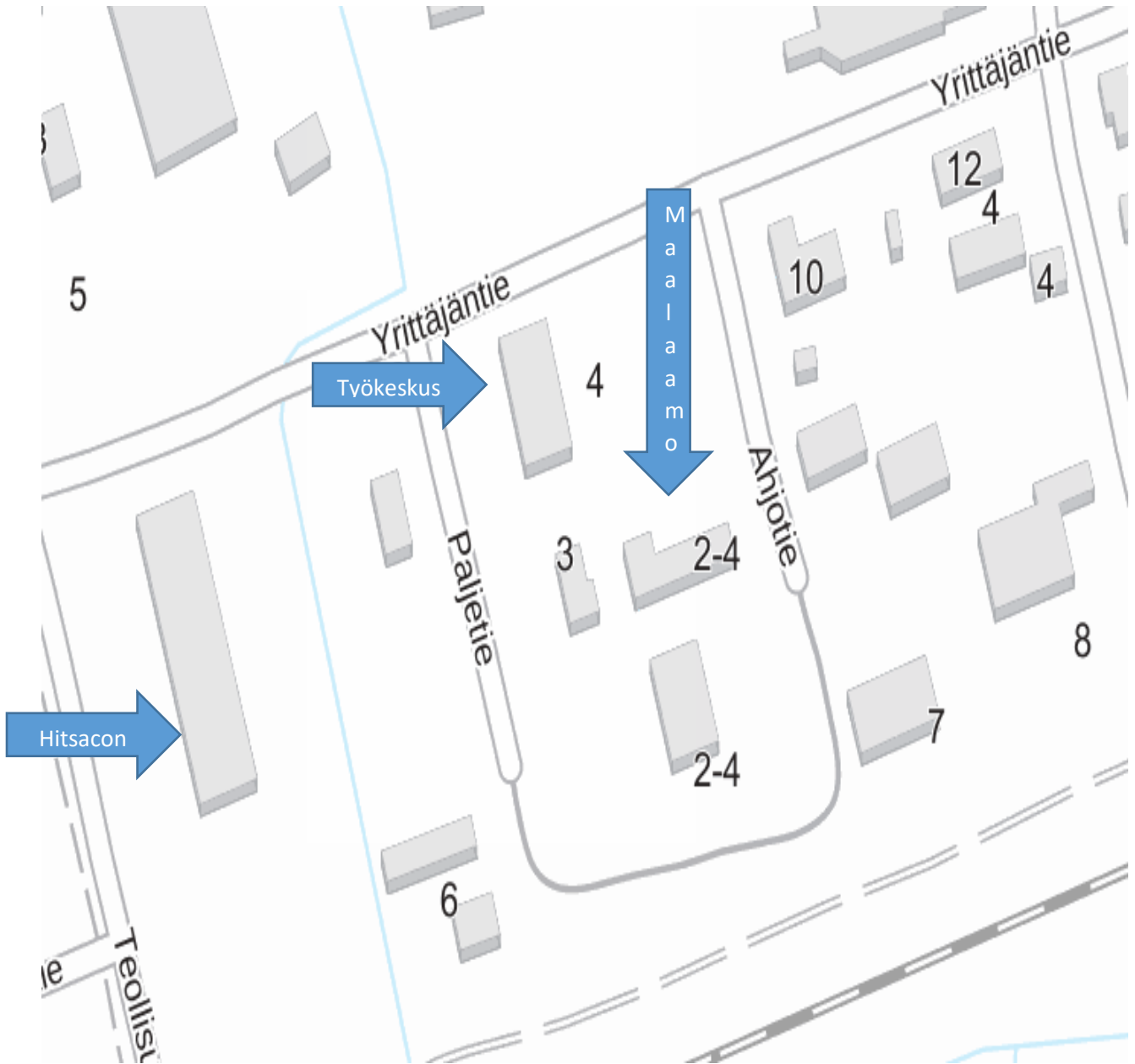
OULUJÄRVI

MAALAAMO

Kiinteistön nimi	Maalaamo		
Sijainti, Rakennusvuosi			
Käyttötapa	Teollisuushalli		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	99 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö		
Pinta-ala, k-m ²	300		
Kiinteistön tasearvo	41 828,00		
Kertynyt korjausvelka	20000		
	€/vuosi	€/m ² ,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	4 847	1,35	403,92
Käyttökulut (2018)	-7 148	-1,99	-595,67
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-1 070	-0,30	-89,15
Summa	-3 371	-0,94	-280,90
Ongelmat ja riskirakenteet			
Suosittelvat toimenpiteet			

Toimenpide ehdotukset	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Vuosittaiset pienet huoltokorjaukset	erä	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	erä										
		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

Annuiteetti-hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	20 000 €	
Pitoaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	535	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	21 396	€
Korkokulut	1 396	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	535	€/erä
Yhteensä	535	€/erä



RUUNUNTÖRMÄN VAUNUALUE

Kiinteistön nimi	Ruununtörmän huoltorakennus ja vaunualue		
Sijainti, Rakennusvuosi	Säräisniemi		
Käyttötapa	Huoltorakennus		
Tehdyt korjaukset			
Käyttöaste %	99 %		
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö		
Pinta-ala, k-m ²	160		
Kiinteistön tasearvo	0,00		
Kertynyt korjausvelka	184000		
	€/vuosi	€/m ² ,kk	Tulos €/kk
Keskimääräinen vuokratuotto (2018)	7 729	4,03	644,08
Käyttökulut (2018)	-7 787	-4,06	-648,92
Kertynyt korjausvelka €/k-m ²	-9 842	-5,13	-820,19
Summa	-9 900	-5,16	-825,02
Ongelmat ja riskirakenteet	Vaunualueen aitojen ja sähköistyksen kunnostus		
	Huoltorakennukset naisten pesutilojen ja keittätilojen uusiminen		
Suosittelavat toimenpiteet			

Toimenpide-ehdotukset	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 €) ja ehdotettu toteutusvuosi									
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Vaunualueen aitojen ja sähköistyksen kunnostus	erä		100								
	erä										
Naisten pesuhuoneen ja keittätilan kunnostus	erä		40								
	erä										
Julkisivujen maalaus/laudoituksen kunnostukset	erä						9				
Vuosittaiset huoltokustannukset	erä	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Kioskin sisäpuolen kunnostus	erä		15								
	erä										
	erä										
	erä										
	erä										
		2	157	2	2	2	11	2	2	2	2

Annuieteetti- hankkeelle (normaali pankkilaina)		
Laina/investointi	184 000 €	
Pitoaika	20 vuotta	
Maksuja/vuosi	2 kpl	
Lainan korko	4,00 %	
Tasaerien määrä	40	kpl
Korkokerroin q	1,0033	
Lainan kuukausimaksu	4 921	€/kk
Lainan kokonaiskustannus	196 845	€
Korkokulut	12 845	€/laina-aika
	Investointikustannus	
Hanke/ perusparannus	4 921	€/erä
Yhteensä	4 921	€/erä

