

**Lähetäjä:** [Hannu Sormunen](#)  
**Vastaanottaja:** [RP MLI KH Kirjaamo](#)  
**Kopio:** [Riihelä Jouni](#)  
**Aihe:** Purkulupapyyntö, Nuottakatu 3 a  
**Päivämäärä:** torstai 2. joulukuuta 2021 12:57:45  
**Liitteet:** [image001.png](#)  
[Kiinteistöselvitys\\_Nuottakatu\\_3\\_a\\_KP\\_61.pdf](#)  
[Pöytäkirjanote\\_926\\_ML\\_10\\_28.9.2021\\_PK.pdf](#)  
[Purkulupapyyntö MKP iaokselle 26.11.2021.pdf](#)

---

Hei!

Mikalo hakee purkulupaa kiinteistölle osoitteessa Nuottakatu 3 a.

T Hannu

Ystävällisin terveisin!

Hannu Sormunen



Hannu Sormunen | Toimitusjohtaja, DI  
Maaherrankatu 44 | 50100 Mikkeli  
GSM: 040 673 9725 | Tsto: 015 321 3560  
[hannu.sormunen@mikalo.fi](mailto:hannu.sormunen@mikalo.fi) | [www.mikalo.fi](http://www.mikalo.fi)

Tämä sähköpostiviesti sisältää tietoa, joka on tarkoitettu ainoastaan vastaanottajan käyttöön. Jos tätä viestiä ei ole tarkoitettu Sinulle, sen lukeminen, käyttö, kopiointi, tulostaminen, muuttaminen tai hallussapito sekä sisällön ilmaiseminen kolmannelle on kiellettyä. Jos sinulla on syytä uskoa, että tätä viestiä ei ole tarkoitettu Sinulle, ole hyvä poista se ja kaikki sen Kopiot laitteistostasi. Vaikka viesti olisi tarkoitettu Sinulle, et saa toimittaa sitä eteenpäin ilman lähettäjän lupaa. Muista, että olet lain mukaan vaitiolovelvollinen, etkä saa myöskään käyttää viestiä hyväksesi (Laki yksityisyyden suojasta televiestinnässä ja teletoiminnan tietoturvasta(565/1999) 4 § ja Rikoslaki 38. luku).

**Nuottakatu 3 a, KP 61**

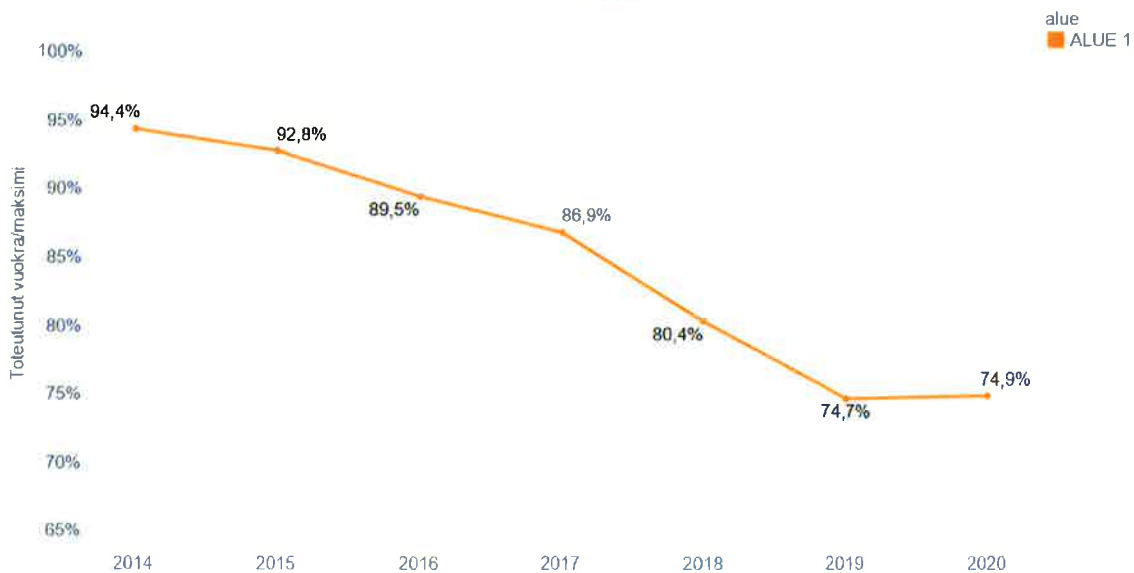
**Kustannuspaikan perustiedot:**


- Nuottakatu 3 a, 50190 Mikkeli
- Valmistumisvuosi 1978
- ARA-rahoitettu
- Kerrostalo
  - o 25 huoneistoa, 5 kerrosta
    - Huoneistoluettelo liitteenä
  - o Tilavuus 6260 m<sup>3</sup>
  - o Asuntoala 1522 as<sup>m</sup>2
  - o Vesikeskuslämmitys, kaukolämpö, patterit,
  - o Antennijärjestelmä
  - o IV: keskitetty poisto, venttiilit ikkunakarmeissa
    - IV-nuohous tehty 2015
  - o Tasakatto, bitumi
    - Vesikatetta kunnostettu 2009
  - o Kylmätilat poistettu käytöstä 2015
- Vuokratontti, vuokra-aika päättyy 31.12.2037
- Kiinteistö vaatii täydellisen peruskorjauksen
  - o Peruskorjauksen kustannusarvio liitteenä

Kiinteistö on huonokuntoinen ja vaatii täydellisen peruskorjauksen. Mikalon kiinteistöjen kehityssuunnitelmissa Nuottakatu 3 a on suunniteltu purettavaksi vuonna 2022. Alueella on ylitarjontaa vuokra-aunnoista. Kiinteistöön ei tehdä enää uusia sopimuksia, asunnot laitetaan pois käytöstä sitä mukaa kuin asukkaita muuttaa pois. Kiinteistö on kääntynyt taloudellisesti tappiolliseksi vuoden 2021 aikana. Kiinteistölle haetaan ARA:n purkuavustusta.

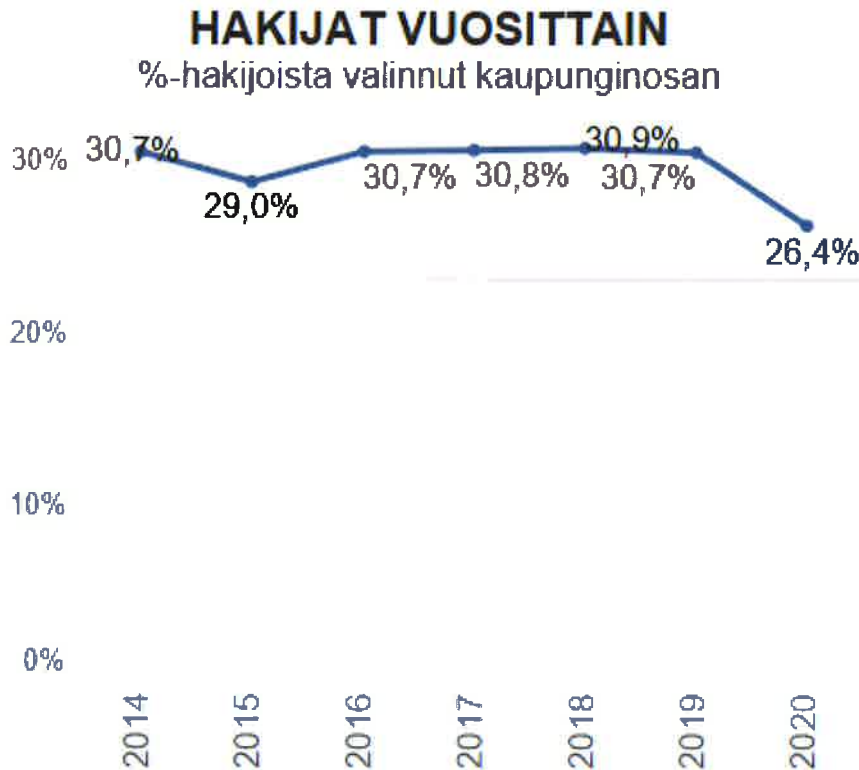


### KÄYTTÖASTE MENETETYN TUOTON MUKAAN



The trend of Toteutunut vuokra/maksimi for Vuosi Year. Color shows details about alue. The data is filtered on Action (Kustannuspaikka), Action (Kaupunginosa), Action (alue) and Action (Alue/kaupunginosa,Kiinteistötyyppi). The Action (Kustannuspaikka) filter keeps 1 member The Action (Kaupunginosa) filter keeps 1 member The Action (alue) filter keeps 1 member The Action (Alue/kaupunginosa,Kiinteistötyyppi) filter keeps 2 members

## Käyttöasteen kehitys



The trend of average of % for Vuosi Year. The data is filtered on Action (Kaupunginosa), which keeps 1 member.

## Trendi Tuppuralan kaupunginosan hakijoiden valintojen kehityksestä



Count of Hylätty for each sum of Vaiht. pros. broken down by Kohde. Color shows details about Hylkäämisen syy. Details are shown for Tunniste (kohde). The data is filtered on Action (Kaupunginosa), which keeps 1 member. The view is filtered on Hylkäämisen syy, which keeps 12 of 12 members.

## Tarjouksien hylkäämisen perusteita

# TALOUSARVIOVERTAILU

Tulostettu: 20.09.2021 10:43

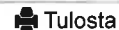
Kohde	<b>61 - Nuottakatu 3A</b>	Huoneistojen lkm.	25
Yhtiö	Mikalo Oy	Asukkaita	0
Emoyhtiö	Mikalo Oy	Kaupunginosa	
Kunta	Mikkeli	Valmistumisvpm.	01/1978
Autopaikkoja	0	Isännöitsijä	Tetra Venäläinen
Pinta-ala m <sup>2</sup>	1 522,5	Kiinteistösihteeri	
Tilavuus m <sup>3</sup>	0,0	Talotyyppi	0
Lämmitystyyppi	0		
Irtoasunnot	Ei		

TULO- JA MENOLASKELMA	Kuluva vuosi (1-8/2021) 1 kpl, 1 522,5 m <sup>2</sup>		Edellinen vuosi (1-8/2020) 1 kpl, 1 522,5 m <sup>2</sup>		Erotus		Budjetti (1-8/2021) 1 kpl, 1 522,5 m <sup>2</sup>		Erotus	
<i>Kohteiden lkm, pinta-ala</i>	€ €/m <sup>2</sup> /kk		€ €/m <sup>2</sup> /kk		€ €/m <sup>2</sup> /kk		€ €/m <sup>2</sup> /kk		€ €/m <sup>2</sup> /kk	
<b>Kiinteistön tuotot</b>										
Vuokrat	66 553.55	5,46	95 517,17	7,84	-28 963.62	-2.38	57 388.24	4,71	9 165.31	0,75
Käyttökorvaukset	329.00	0,03	525.00	0,04	-196.00	-0,02	492.81	0,04	-163.81	-0,01
Muut kiinteistön tuotot	607.39	0,05	761.31	0,06	-153.92	-0,01	2 247.00	0,18	-1 639.61	-0,13
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT YHTEENSÄ</b>	<b>67 489.94</b>	<b>5.54</b>	<b>96 803.48</b>	<b>7.95</b>	<b>-29 313.54</b>	<b>-2.41</b>	<b>60 128.06</b>	<b>4.94</b>	<b>7 361.88</b>	<b>0.60</b>
<b>Hoitokulut</b>										
Henkilöstökulut	-21 651.52	-1,78	-20 461.62	-1,68	-1 189.90	-0,10	-22 277.83	-1,83	626.31	0,05
Hallinto	-6 104.62	-0,50	-5 794.48	-0,48	-310.14	-0,03	-6 015.42	-0,49	-89.20	-0,01
Käyttö ja huolto	-2 745.85	-0,23	-3 973.73	-0,33	1 227.88	0,10	-3 521.75	-0,29	775.90	0,06
Ulkoalueiden huolto	-242.36	-0,02	-130.14	-0,01	-112.22	-0,01	-300.00	-0,02	57.64	0,00
Silvous	-572.14	-0,05	-406.18	-0,03	-165.96	-0,01	-733.33	-0,06	161.19	0,01
Lämmitys	-15 044.92	-1,24	-13 722.99	-1,13	-1 321.93	-0,11	-16 437.74	-1,35	1 392.82	0,11
Vesi ja jätevesi	-5 201.63	-0,43	-5 376.26	-0,44	174.63	0,01	-7 698.51	-0,63	2 496.88	0,20
Sähkö	-2 072.09	-0,17	-1 570.35	-0,13	-501.74	-0,04	-1 633.94	-0,13	-438.15	-0,04
Jätehuolto	-1 803.37	-0,15	-1 908.53	-0,16	105.16	0,01	-2 311.34	-0,19	507.97	0,04
Vahinkovakuutukset	-1 758.44	-0,14	-1 627.76	-0,13	-130.68	-0,01	-1 420.75	-0,12	-337.69	-0,03
Vuokrat	-3 733.00	-0,31	-3 700.40	-0,30	-32.60	0,00	-2 585.01	-0,21	-1 147.99	-0,09
Kiinteistövero	-5 091.34	-0,42	0,00	0,00	-5 091.34	-0,42	-3 903.63	-0,32	-1 187.71	-0,10
Korjaukset	-2 591.73	-0,21	-10 384.75	-0,85	7 793.02	0,64	-19 266.67	-1,58	16 674.94	1,37
Muut hoitokulut	-3 018.29	-0,25	-3 153.28	-0,26	134.99	0,01	-4 376.94	-0,36	1 358.65	0,11
<b>HOITOKULUT YHTEENSÄ</b>	<b>-75 799.52</b>	<b>-6.22</b>	<b>-76 517.01</b>	<b>-6.28</b>	<b>717.49</b>	<b>0.06</b>	<b>-96 294.71</b>	<b>-7.91</b>	<b>20 495.19</b>	<b>1.68</b>
<b>HOITOKATE YHTEENSÄ</b>	<b>-8 309.58</b>	<b>-0.68</b>	<b>20 286.47</b>	<b>1.67</b>	<b>-28 596.05</b>	<b>-2.35</b>	<b>-36 166.65</b>	<b>-2.97</b>	<b>27 857.07</b>	<b>2.29</b>
<b>Rahoituskulut ja poistot</b>										
Rahoitustuotot ja -kulut	35.79	0,00	31.98	0,00	3.81	0,00	-3.92	0,00	39.71	0,00
<b>RAHOITUSKULUT JA POISTOT YHTEENSÄ</b>	<b>35.79</b>	<b>0.00</b>	<b>31.98</b>	<b>0.00</b>	<b>3.81</b>	<b>0.00</b>	<b>-3.92</b>	<b>0.00</b>	<b>39.71</b>	<b>0.00</b>
<b>RAHOITUSKATE YHTEENSÄ</b>	<b>-8 273.79</b>	<b>-0.68</b>	<b>20 318.45</b>	<b>1.67</b>	<b>-28 592.24</b>	<b>-2.35</b>	<b>-36 170.57</b>	<b>-2.97</b>	<b>27 896.78</b>	<b>2.29</b>
<b>Tilinpäätössiirot ja verot</b>										
Tilinpäätössiirot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verot	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TULOS</b>	<b>-8 273.79</b>	<b>-0.68</b>	<b>20 318.45</b>	<b>1.67</b>	<b>-28 592.24</b>	<b>-2.35</b>	<b>-36 170.57</b>	<b>-2.97</b>	<b>27 896.78</b>	<b>2.29</b>
<b>TASATTU TULOS</b>	<b>-8 273.79</b>	<b>-0.68</b>	<b>20 318.45</b>	<b>1.67</b>	<b>-28 592.24</b>	<b>-2.35</b>	<b>-36 170.57</b>	<b>-2.97</b>	<b>27 896.78</b>	<b>2.29</b>

Asukashallinta / 061 NUOTTAKATU 3 a

# Huoneistolista




























## Kohdetiedot



061 NUOTTAKATU 3 a  
 NUOTTAKATU 3 a  
 50190 MIKKELI

## Huoneistot (asukkaita yhteensä 18)

<u>Huoneisto</u>	<u>Asukkaita</u>	<u>Pinta-ala</u>	<u>Jyvitetty pinta-ala</u>	<u>Huoneistotyyppi</u>
 NUOTTAKATU 3a A 1	1	78	40	3H+K
 NUOTTAKATU 3a A 2	1	58	57,6	2H+K
 NUOTTAKATU 3a A 3	1	32,5	35,8	1H+KK
 NUOTTAKATU 3a A 4	1	58	57,6	2H+K
 NUOTTAKATU 3a A 5	0	78	73,7	3H+K
 NUOTTAKATU 3a A 6	1	78	40	3H+K
 NUOTTAKATU 3a A 7	1	58	40	2H+K
 NUOTTAKATU 3a A 8	1	32,5	36,2	1H+KK
 NUOTTAKATU 3a A 9	1	58	58,2	2H+K
 NUOTTAKATU 3a A 10	1	78	74,4	3H+K
 NUOTTAKATU 3a A 11	0	78	75,2	3H+K
 NUOTTAKATU 3a A 12	0	58	58,8	2H+K
 NUOTTAKATU 3a A 13	1	32,5	36,5	1H+KK
 NUOTTAKATU 3a A 14	1	58	58,8	2H+K
 NUOTTAKATU 3a A 15	0	78	75,2	3H+K
 NUOTTAKATU 3a A 16	0	78	75,9	3H+K
 NUOTTAKATU 3a A 17	2	58	59,4	2H+K
 NUOTTAKATU 3a A 18	0	32,5	36,9	1H+KK
 NUOTTAKATU 3a A 19	0	58	59,4	2H+K
 NUOTTAKATU 3a A 20	2	78	75,9	3H+K
 NUOTTAKATU 3a A 21	0	78	76,7	3H+K
 NUOTTAKATU 3a A 22	1	58	60	2H+K

**25 huoneistoa.**

<u>Huoneisto</u>	<u>Asukkaita</u>	<u>Pinta-ala</u>	<u>Jyvitetty pinta-ala</u>	<u>Huoneistotyyppi</u>
 NUOTTAKATU 3a A 23	1	32,5	37,3	1H+KK
 NUOTTAKATU 3a A 24	0	58	60	2H+K
 NUOTTAKATU 3a A 25	1	78	40	3H+K
<b>25 huoneistoa.</b>				
Asukkaita yhteensä 18				

16/25 16.6.2021



Hanke

Toimenpiteet

**Asuinkerrostalot-vuokra 1000-3500 htm2, peruskorjaus, tilat ja vaippa (16584)**

Hankkeen tila: Luonnos

Aloituspvm: 16.06.2021

Lopetus pvm: 16.06.2021

Kokonaiskustannus: 2 879 284 €

Kokonaishankkeella hinnoitellaan rakennuksen peruskorjaus nopeasti koko rakennusta koskien, kustannusrakenne on laadittu mallitalolle, 4-kerrosta ja kellari, matalammille ja korkeimmille rakennuksille kustannusta tulee korjata harkitusti 0-10 % ulkoseinän, yläpohjan ja alapohjan muutosten suhteessa.

Näytä toimenpiteiden muokkaustiedot

Nimi	Määrä	Yksikkö	€/ yksikkö		Työosuus (%)	Kuvaus
			(ALV 24 %)	Kokonaiskustannus (ALV 24 %)		
* Rakennuttaminen	1 000	kpl	1,24	1 240	100	Projektinjohto -valvonta ja -hallinta
* Suunnittelu	8 000	kpl	1,24	9 920	100	Suunnittelu
Kattopinnoitteen, kourujen ja syöksytörvien uusinta	1 492	asm2	32,10	47 899	60	Teline- ja valmistelutyöt sekä vanhan katteen, rännien ja syöksytörvien poisto poiskuljetuksineen, aluslaudoituksen uusinta ja tukirakenteen tarkistus vähäisin lisävahvistuksin, peltikatteen, rännien ja syöksytörvien, asennus sekä viimeistely- ja siivoustyöt
Ulkoseinäpintojen uusinta, ei ovia ja ikkunoita	1 492	asm2	115,13	171 780	47	Työhön sisältyy teline-, suojaus- ja valmistelutyöt sekä irtoaineksen poisto ja tarpeelliset tasoitustyöt, eristys tehdään 10 cm eristyslevyllä ja kiinnitys verkolla ja tartunnoilla, pintarappaus-, tasoitus-, maalaus-, pellitys- ja siivoustyöt, maalaus ei
Parvekkeiden perusteellinen kunnostus	1 492	asm2	11,90	17 761	50	Teline-, valmistelu- ja suojaustyöt, betonirautojen upotustyötä, pintojen perusteelliset puhdistus-, esikäsitellyt ja pinnoitustyöt, parvekelattian pinnoitteena laadukas kaksikomponenttipinnoite.
Ulko-ovien ja ulkoikkunoiden uusinta karmeineen	1 492	asm2	103,23	154 019	42	Vanhon puitteiden ja karmien irroitus tai vanhojen karmien perusteellinen kunnostus ja puretun materiaalin poiskuljetus, uusien puitteiden ja karmien hankinta, siirrot, asennus, sovitus, heloitus ja tilkintä, vesipeltien ja listojen hankinta ja asennus.
Sisäpintojen uusinta, katto, seinät, lattia ja muut asennukset	1 492	asm2	445,12	664 123	57	Seinä- ja kattopinnot normaali maalaus käsittely, lattianpinnoite on edullinen parketti tai vastaava.
Sisäpintojen uusinta, katto, seinät, lattia ja muut yleiset	1 492	asm2	199,65	297 881	62	Yleisten tilojen normaali pintojen maalaus käsittely, lattianpinnoite soveltuva muovipinnoite tai laadukas maalaus käsittely.
Kiintokaappien uusinta asunnoissa, keittiö	1 492	asm2	48,89	72 949	31	Keittiön normaallaatuisten ylä- ja alakaappien hankinta ja asennus.
Kiintokaappien uusinta asunnoissa, ei keittiötilat	1 492	asm2	59,00	88 027	20	Pystykaappien hankinta ja asennus paikoilleen.
Hellan ja kylmälaitteiden uusinta asunnon keittiössä	1 492	asm2	47,41	70 729	10	Sähköhellan ja kylmälaitteiden (jäkaappi ja pakastin) hankinta, asennus ja liittäminen sähköverkkoon.
Saunan puuosien ja kiukaan uusinta - yleinen sauna	1 492	asm2	4,30	6 420	42	Vanhan kiukaan uusinta sähkö- ja automaatiolaitteineen, seinä- ja kattopaneelien sekä ovien uusinta, lauteiden ja penkkien uusinta runkoinen, jätteen poiskuljetus, suoja käsittelyt sekä viimeistely- ja jälkisiivoustyöt.
V/V-nousulinjojen ja kerrosjohtojen uusinta kalustein, uppoasennus	1 492	asm2	530,61	791 668	46	Vesi- ja viemärinousun uusinta kalusteineen, kustannus, sisältää myös lämmin- ja kylmävesimittarit, lv-patterin, rakenne-, vesieristys-, laatoitus- ja alakattotyöt.
Viemäripohjajohtojen uusinta	1 492	asm2	7,54	11 248	55	Vanhan viemärin poisto tarpeellisin osin, uuden viemärin, asennus kanaaliin, seinälle tai kellarin kattoon kannatinrakenteineen, kustannus ei sisällä mittavia, kaivuu tai muita rakennustöitä.
Vesipohjajohtojen uusinta, ei suuria rakennetöitä	1 492	asm2	8,05	12 007	48	Vanhon johtojen poisto tarpeellisilta osin, uusien pohjajohtojen (cu), asennus eristettynä kannatinrakenteineen seinälle, kanaliin tai kattoon ilman merkittäviä rakennusteknisiä töitä, huom! linjasulut mittausyhteineen sisältyy nousulinjoihin.
Lämpöjohtonousulinjojen uusinta	1 492	asm2	75,07	112 004	47	Vanhon putkien ja pattereiden poisto tarpeellisilta osin, uusien nousujohtojen, pattereiden, termostaattipatteriventtiilien ja linjasulkulaitteiden, asennus kannatin- ja pidikerakenteineen, vesivirtojen tasapainoitussäätö linjan sekä pattereiden osalta
Lämpöpohjajohtojen uusinta	1 492	asm2	8,42	12 562	62	Vanhon putkien poisto tarpeellisilta osin, uusien putkien, asennus eristettynä kattoon, seinälle tai kanavaan kannatinrakenteineen ilman merkittäviä rakennusteknisiä töitä, huom! linjasäätöventtiilit sisältyvät nousulinjan kustannuksiin.
Lämmönjakokeskuksen tai kattilalaitteiden uusinta	1 492	asm2	12,87	19 204	42	Vanhon laitteiden ja putkistojen poisto, kohteen siistimistyöt, uusien laitteiden ja putkistojen, asennus eristettynä ja kiinnitettynä, sähkötyöt sekä laitoksen koekäyttö-, viritys- ja viimeistelytyöt huolto-ohjeineen, jos on kysymyksessä kattilalaitos.
Lämmityksen ja lämpimän käyttöveden säätöjärjestelmän uusinta	1 492	asm2	1,57	2 350	27	Vanhat säätölaitteet korvataan uusilla, kustannus, sisältää ohjelmakoneistot, moottoriventtiilien toimituksen, termostaattit ja muut säätölaitteen normaaliin toimintaan kuuluvat varusteet asennettuna, säädettynä ja koestettuna.
Ilmanvaihtokanavien uusinta tai perusteellinen kunnostus	1 492	asm2	20,98	31 303	76	Vanhon kanavien poisto tarpeellisilta osin, uusien kanavien, asennus ilman jakolaitteineen osittain rakenteita rikkoen ja korjaten, kanavien ilmavirtojen mittaus ja säätö sekä tiiveyden testaustyöt.
Jäteilmahuuhtimien uusinta	1 492	asm2	1,96	2 923	40	Vanhon poistopuhaltimien (huippuimurit) irroitus ja poiskuljetus, uusien poistomureiden hankinta ja asennus sähkötoiseen ja käyttöohjelma-automaatioon liitettyinä, kustannus ei sisällä mittavia rakennusteknisiä töitä, ne sisältyvät kattotyöhön.



Hanke

## Toimenpiteet

Asuinkerrostalot-vuokra 1000-3500 htm2,  
peruskorjaus, tilat ja vaippa (16584)

Hankkeen tila: Luonnos

Aloituspvm.: 16.06.2021

Lopetus pvm.: 16.06.2021

Kokonaiskustannus: 2 879 284 €

Kokonaishankkeella hinnoitellaan rakennuksen peruskorjaus nopeasti koko rakennusta koskien, kustannusrakenne on laadittu mallitalolle, 4-kerrosta ja kellari, matalammille ja korkeimmille rakennuksille kustannusta tulee korjata harkitusti 0-10 % ulkoseinän, yläpohjan ja alapohjan muutosten suhteessa.

 Näytä toimenpiteiden muokkaustiedot

Nimi	Määrä	Yksikkö	€ / yksikkö		Kokonaiskustannus	Työnosuus (%)	Kuvaus
			(ALV 24 %)	(ALV 24 %)			
Sähköjohtojen ja -varusteiden uusinta asunnoissa	1 492	asm2	60,78		90 691	56	Kulutuspisteiden merkittävä lisäys johdotuksineen ja muine sähkövarusteineen.
Sähköjohtojen ja -varusteiden uusinta yhteistiloissa	1 492	asm2	29,81		44 476	56	Yhteisten tilojen sähköjohdotusten uusinta ja tarpeellisten kulutuspisteiden ja sähkön käyttölaitteiden uusinta.
Sähkönosujen uusinta asennusuntojen ryhmätauluineen	1 492	asm2	15,26		22 774	46	Entisten huoneistöryhmätaulujen ja tarpeettomien johdotusten poistot, uusien johtojen pintakoteloon tai olevaan roiloon asennettuna, ryhmätaulujen asennukset ja sähköjärjestelmään kytkennät, työt ei sisällä merkittäviä rakennusteknisiä töitä - yleensä pora
Sähköpohjakaapeleiden uusinta hyllyasennuksena	1 492	asm2	1,30		1 943	26	Vanhojen tarpeettomien johtojen poisto, uusien johdotusten, asennus pääasiallisesti hyllyasennuksena, kytkennät sähkönsyöttö- ja jakopisteissä.
Sähköpääkeskuksen uusinta	1 492	asm2	3,00		4 477	26	Vanhojen sähkölaitteiden ja tarpeettomien johdotusten poisto, uuden sähköpääkeskuksen, asennus ja kytkentä.
Hissin korin ja tekniikan uusinta (ent.hissikuilu)	1 492	asm2	50,01		74 614	31	Vanhan tekniikan poisto, uuden hissikorin, -koneiston, köysistön ja sähkö- sekä automaatiolaitteiston, asennus, hissijärjestelmän säätö, testaus ja luovutus hyväksyttynä huolto- ja muine asiakirjoineen.
Antennijärjestelmän uusiasennus	1 492	asm2	10,14		15 134	62	Vanhan antennitekniikan tarpeellinen poistaminen, uuteen antennitekniikkaan kuuluvien, asennusten asiallinen suorittaminen uusine johdotuksineen, liitännäsiat asuntoihin ja syöttöliitäntä, joko kaapelikanavaan tai yhteiseen lautasantenniin.
Tiedonsiirtojärjestelmän uusinta (puh, data)	1 492	asm2	6,11		9 121	63	Tarpeettomien tiedonsiirtolaitteiden poisto, uusien tiedonsiirtolaitteiden sekä uusien pisteiden asennukset johdotuksineen, tavoitteena on kiinteä tietoyhteys jokaiseen asunnon normaaliin huoneeseen, tietoverkko rakennetaan uusinta kehitystasoa.
Asuntopesulan koneiden uusinta (pesukone, kuivain ja mankeli)	1 492	asm2	12,09		18 038	20	Työ, sisältää vanhojen koneiden poiston, uusien vesipisteiden asennuksen, uuden pesukoneen, kuivauslingon, kuivausrummun, mankelin ja ilmankuivaajan asennuksen, sähkötyöt ja käyttöönottestaus huolto-ohjekirjoineen.
			<b>Ei laskettu</b>		<b>Yhteensä</b>		
					(ALV 24 %): 2 879 284€		
					(ALV 0 %): 2 322 003€		

## Työohje

### Soveltuvuus

Paketti soveltuu asuinkerrostalojen budjettitasoisen peruskorjauksen kustannusarvion laadintaan silloin kun rakennus on vuokrakäytössä ja korjaus kohdistuu koko rakennukseen. Kustannusarvion laadinta kokonaispakettilla on nopeaa ja tarkkuus yleensä parempi kuin + -15 %. Yksilöidymppään ja myös tarkempaan kustannusarvion laadintaan käytetään A, D, E, F, G, H ja J ryhmien paketteja ja toimenpiteitä.

Jos korjausta tehdään vain tiettyihin osiin rakennusta, voidaan hinnoitteluvaihtelussa muuttaa toimenpiderivin hintatietoja, poistaa tarpeeton toimenpide tai lisätä haluttu uusi toimenpide käyttämällä soveltuvasti A, E, F, G, H tai J ryhmien toimenpiteitä. Mikäli peruskorjauksen yhteydessä rakennetaan hissi, parvekkeet tai muita perusparannustöitä lisätään näistä remonttiin ao. lisäpaketti.

### Määrätiedot ja laskentaperusteet

Kustannusrakenteen määrätietojen valinnassa on käytetty kunkin kokoryhmän keskiarvotietoja, Pinta-ala ja tilajakaumana on käytetty käyttötarkoituksiryhmäkohtaisia keskiarvotietoja, jotka ovat:

- julkisivuista ikkunoita ja ovia 25 %,
- huoneistojen keskikoko 52 asm2
- rakennuksessa muut tavanomaiset yhteistilat

### Peruskorjauksen yleismääritys

Peruskorjauksella, rakennus uusiutuu ulkovaipan, sisäpintojen ja talotekniikan osalta lähes kokonaisuudessaan nostamatta kuitenkaan merkittävästi rakennuksen laatutasoa alkuperäistä tasoa korkeammaksi.

### Julkisivut, seinät ja ikkunat

Julkisivupinnat uusitaan kokonaisuudessaan paikkakorjauksin ja tarpeellisin kunnostuksin. Pintarakenteesta riippuen pinnan uusinta voi olla peruskorjaustasoinen maalaus, saumojen uusinta tai muu julkisivun peruskorjaustasoinen toimenpide.

Mikäli peruskorjauksen yhteydessä julkisivujen lämmöneristystä parannetaan, poistetaan seinää koskeva toimenpide ja korvataan se valitulla julkisivun eristyskorjauspaketilla F-ryhmästä.

Ikkunat ja ulko-ovet uusitaan tai suoritetaan entisten ikkunoiden perusteellinen kunnostus, jonka aiheuttama kustannus on yleensä uuden ikkunan hintatasoinen.

### Parvekkeet

Parvekkeet peruskorjataan rakenteiden ja pinnoitteiden osalta perusteellisesti

### Vesikatto

Vesikattorakenteet tarkistetaan ja korjataan sekä lisätään lämpöeristeitä. Vesikate uusitaan. Uusintaan sisältyy rännien ja syöksytörvien uusinta sekä kattovarusteiden uusinta.

### Sisäkaton

Kattopinnat maalataan ja alakatot sekä akustiikkalevyt uusitaan vähintään alkuperäistä tasoa vastaaviksi.

### Sisäseinät, väliovet, listat ja kiintokalusteet

Seinäpinnat puhdistetaan ja suoritetaan peruskorjaustasoinen maalaus tai muu pinnoitus kohteiden vaatimustason mukaisesti. Kiintokalusteet uusitaan

Kosteiden tilojen seinäpinnat uusitaan vesieristyksineen ja kaakelipinnoitteineen. Väliovet, listat ja tavanomaiset kiintokalusteet uusitaan.

### Lattiat

Lattiapinnoitteet uusitaan tai kunnostetaan listoineen peruskorjaustasoisesti kohteiden vaatimusten mukaisesti.

- muovipinnoitteet uusitaan,
- märkä/kostean tilan vesieristyksen kaakelipintoineen uusitaan
- kivipinnat puhdistaan, kolot paikataan ja käsitellään hoitoaineella
- betonipinnat puhdistetaan ja uudelleen maalataan tilan käytön mukaan joko tavanomaisilla betonimaaleilla tai 2-komponenttipinnoitteilla
- parketit ja muut puupinnat uusitaan tai puhdistetaan, hiotaan, poistetaan pöly ja maalataan tai lakataan

### LVI-laitteet ja -järjestelmät

Uusitaan lämmönjakokeskus varusteineen tai kunnostetaan rakennuskohtainen kattilalaitos varusteineen tai uusitaan tonttijohdot, ellei niiden kunto ole tehon ja laadun suhteen riittävän hyvä. Uusitaan poistoilmakojeet ja kunnostetaan kanavista varusteineen. Kaikki ilmastoinnin tulo- ja poistoilmalaitteet uusitaan. Vesi- ja viemäriverkosto uusitaan kokonaisuudessaan kalusteineen ja hanoineen. Lämpöjohtoverkosto uusitaan. LVI-järjestelmät koestetaan ja viritetään oikeisiin arvoihin kuten uudisrakentamisessa.

### Talovarusteet

Kylmätilojen ja talopesulan laitteet uusitaan. Sauna peruskorjataan lauteineen ja kiukaineen. Hissi kunnostetaan ja huolletaan

### Keittiöt

Keittiöt peruskorjataan uusimalla kaapistot, työtasot sekä keittiökoneet.

**Sähkölaitteet**

Sähköverkko varusteineen uusitaan lukuun ottamatta sähkönsyöttökaapelia jos se on teholtaan ja laadultaan moitteeton. Uusitaan pää- ja ryhmäkeskukset sekä valaisimet.

**Tietojärjestelmät**

Uusitaan antenni-, turva-, kiinteistövalvonta- ja telejärjestelmät.

**Ulkoalueet**

Piha kunnostetaan sora-, asfaltti- ja kivipintojen sekä viheralueiden osalta käyttökelpoiseen kuntoon

- sorapinnat tasoitetaan ja uudelleen pinnoitetaan
- asfalttipinnat uudistetaan perusteellisesti, maan vaihto ja uusi asfalttipinta
- viheralueet kunnostetaan perusteellisesti ja tehdään täydennysistutuksia
- pihavarusteet uusitaan tai kunnostetaan sekä täydennetään varustusta.

**Huoltokirja**

Huoltokirja laaditaan huoltokirjoista laadittujen ohjeiden mukaisesti.

## HALLITUKSEN KOKOUS

Aika: TI 28.9.2021 klo 11:00.

Paikka: Gastropub Eino, Viinitupa, Hallituskatu 3, 50100 MIKKELI.

Läsnä: Markku Kakriainen puheenjohtaja  
Kalle Nieminen varapuheenjohtaja  
Jorma Harmoinen jäsen  
Tuula Kohvakka jäsen  
Pirkko Elo jäsen  
Eila Peltoniemi jäsen  
Jussi Teittinen kehitysjohtaja  
Hannu Sormunen sihteeri

Poissa: Mirja Koski jäsen

85. Kokouksen avaus.

Hallituksen puheenjohtaja Markku Kakriainen avasi kokouksen ja toivotti läsnäolijat tervetulleiksi

86. Laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Päätös: Todettiin kokouksen olevan laillinen ja päätösvaltainen.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

92. Nuottakatu 3a, KP 61, purkupäätös.

Selvitys: Kiinteistö on huonokuntoinen ja vaatii täydellisen peruskorjauksen. Mikalon kiinteistöjen kehityssuunnitelmissa Nuottakatu 3 a on suunniteltu purettavaksi vuonna 2022. Alueella on ylitarjontaa vuokra-asunnoista. Kiinteistöön ei tehdä enää uusia vuokrasopimuksia, asunnot laitetaan pois käytöstä sitä mukaa kuin asukkaita muuttaa pois. Kiinteistö on kääntynyt taloudellisesti tappiolliseksi vuoden 2020 aikana. Liite\_91\_10\_28.9.2021\_Nuottakatu\_3a\_kohdetiedot.

Ehdotus: Toimitusjohtaja valtuutetaan hakemaan Mikkelin kaupungin omistajaohjauksen lupaa talon purkamiseksi. Omistaja ohjauksen antaman luvan jälkeen käynnistetään purku-urakka kilpailutus. Samalla selvitetään mahdollisen purkuavustuksen saantia ARA:lta.

Päätös: Toimitusjohtaja valtuutettiin hakemaan Mikkelin kaupungin omistajaohjauksen lupaa talon purkamiseksi. Omistaja ohjauksen antaman luvan jälkeen käynnistetään purku-urakka kilpailutus. Samalla selvitetään mahdollisen purkuavustuksen saantia ARA:lta.

\*\*\*\*\*

96. Kokouksen päättäminen.

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 12:39

Pöytäkirjan vakuudeksi:

\_\_\_\_\_  
Markku Kakriainen  
puheenjohtaja

\_\_\_\_\_  
Kalle Nieminen  
varapuheenjohtaja

\_\_\_\_\_  
Jorma Harmoinen

\_\_\_\_\_  
Tuula Kohvakka

\_\_\_\_\_  
Pirkko Elo

\_\_\_\_\_  
Eila Peltoniemi

\_\_\_\_\_  
Jussi Teittinen

\_\_\_\_\_  
Hannu Sormunen  
sihteeri

Lähtettäjä: Mikalo Oy  
Vastaanottaja: Mikkelin kaupunki, konserni- ja elinvoimajaosto  
Asia: Purkulupa  
Kohde: Nuottakatu 3 a, kerrostalo.

Valmistelija Jouni Riihelä

Mikalo Oy (kaupungin 100 % omistama vuokrataloyhtiö) omistaa Mikkelissä Tuppuralassa, Nuottakatu 3 a, kiinteistön ja pyytää omistajalta lupaa kohteen purkamiseen. Asuntoja rakennuksessa on yhteensä 25 kappaletta, joista kuudessatoista (16) on vuokralainen. Kohde on pitkään ollut tappiollinen. Heikko vuokrausaste on jatkunut kohteessa pidempään markkinointiponnisteluista huolimatta.

Kiinteistö on huonokuntoinen ja vaatii täydellisen peruskorjauksen, joka ei ole kannattavaa. Alueella on ylitarjontaa vuokra-asunnoista.

Kiinteistöön ei tehdä enää uusia vuokrasopimuksia, asunnot laitetaan pois käytöstä sitä mukaa kuin asukkaita muuttaa pois.

Esitys

Jaos toteaa, että perusteet Nuottakatu 3 a purkamiselle on olemassa ja kaupunki antaa luvan kohteen purkamiseen.

Mikkelissä 24.11.2021

Mikalo Oy



---

Hannu Sormunen  
toimitusjohtaja

Liitteet: Kiinteistöselvitys  
Pöytäkirjanote