

Turku 12.5.2016

Turun kaupunki  
Kaupunginhallituksen konsernijaosto  
PL 355  
20101 TURKU

**turku**  **åbo**

Saap  
Anl. 16-05-2016  
Dno 5509 - 2016  
011

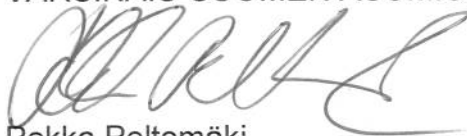
**PYYNTÖ OMISTAJAN ENNAKKOKÄSITYKSEKSI:  
HALLINTAMUODON MUUTOS ASO-JÄRJESTELMÄÄN HEIKOSTI SOVELTUVISSA  
KOLMESSA KIINTEISTÖSSÄ**

Yhtiömme hallitus käsitteli kokouksessaan 11.5.2016 kyseistä asiaa ja pyytää siitä Turun kaupungin konserniohjeen mukaista omistajan ennakkokäsitystä (liite).

Mielipiteemme mukaan asia tulee käsitellä konsernijaoston ns. salaisella listalla koska asian vireillä olo voi tulla po. kiinteistöissä asuvien asukkaidemme tietoon ainoastaan Vason toimesta. Voimme olla yhteydessä asukkaisiin vasta kun tavoittelemamme prosessin läpi vienti varmistuu viranomaiskäsittelyn kautta.

Annan asiassa mielelläni lisätietoja.

**VARSINAIS-SUOMEN ASUMISOIKEUS OY**



Pekka Peltomäki  
Toimitusjohtaja

Liite Pöytäkirjanote liitteinen

VARSINAIS-SUOMEN ASUMISOIKEUS OY  
HALLITUKSEN KOKOUS 4/16

PÖYTÄKIRJA  
LYHENNYSOTE

Aika Keskiviikko 11.5.2016 klo 17.00 – 18.33

Paikka Vason toimitilat, Rauhankatu 4, Turku

Läsnä Konsta Weber, puheenjohtaja  
Joonas Kallio, varapuheenjohtaja  
Sirkku Alin, jäsen, § 11 asti  
Esa Kankaristo, jäsen  
Pirjo Lampi, jäsen, § 17.1 asti  
Marjo Rantalainen, jäsen  
Jari Salonen, jäsen  
Henry Toivari, jäsen  
Markku Tuuna, varajäsen

Tiina Arnivaara, asuntopäällikkö  
Sirpa Laaksonen, kiinteistöpäällikkö  
Teija Lamminen, hallintopäällikkö  
Pekka Peltomäki, toimitusjohtaja

Este Suvi Uusitalo, jäsen

1 § KOKOUKSEN AVAUS  
Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 17.01.

2 § LAILLISUUDEN JA PÄÄTÖSVALTAISUUDEN TOTEAMINEN  
Todettiin kokous laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

3 § ESITYSLISTAN HYVÄKSYMINEN  
Hyväksyttiin esityslistaksi seuraavaa:

.....

10 § Hallintamuodon muutos aso-järjestelmään heikosti soveltuviissa kolmessa kiinteistössä

.....

4 § PÖYTÄKIRJAN 4/16 ALLEKIRJOITUS  
Valittiin pöytäkirjan allekirjoittajaksi hallituksen jäsen Marjo Rantalainen.

10 § HALLINTAMUODON MUUTOS ASO-JÄRJESTELMÄÄN HEIKOSTI SOVELTUVISSA KOLMESSA KIINTEISTÖSSÄ

Vason 106:n kiinteistön joukossa on muutama asuntomarkkinassa hallintamuodoltaan asumisoikeutena heikosti menestyvä kiinteistö. Niihin liittyvät ongelmat ilmenevät heikon asuntokysynnän vaiheessa. Silloin heikko kysyntä aso-asuntolina johtaa tyhjäkäyttöön, jota pyritään paikkaamaan vuokraamalla. Yleisessä hiipuvassa asuntokysyntävaiheessa vuokraaminenkaan ei ongelma-kiinteistöissä onnistu, jolloin niistä aiheutuu kasvava ja kohtuuton rasite yhtiön muun asuntokannan kannettavaksi.

ARA- ja asumisoikeussäännöstö sallii heikosti asumisoikeutena menestyvän kiinteistön hallintamuodon muutoksen johonkin toiseen hallintamuotoon. Viranomaistasolla prosessi voidaan käynnistää kun aso-kiinteistöissä ei ole voimassa yhtään asumisoikeussopimusta. Silloin ao. kiinteistön asunnot ovat joko tyhjinä tai vuokrattuina.

Vasossa toteutettiin onnistuneesti vuonna 2012 Turussa Pernossa sijaitsevan 43 asunnon kerrostalokiinteistön hallintamuodon muutosprosessi aso-talosta asunto-osakeyhtiöksi. Asunnot myytiin yksittäin markkinahintaan pääasiassa yksityishenkilöille. Prosessin alkuvaiheessa voimassa olleiden aso-sopimusten asukkaiden ja vuokralaisten kanssa neuvoteltiin yksilölliset ratkaisut. Ns. vanhoilla asukkailla oli etuosto-oikeus asuntoonsa. Hallintamuodon muutos toteutui yhtiön tase-arvon mukaisesti kustannusneutraalisti aiheuttamatta yhtiölle taloudellista tappiota. Tavoitteena oli kiinteistön huonon kysynnän aiheuttamien tappioiden torjuminen.

Vason kiinteistösalkussa on kolme kiinteistöä, joille löytyy vahvat perusteet hallintamuodon muutokseen (tarkemmat kiinteistötiedot liitteissä):

1. **Jerenpiha** (liite 9), Jerenpiha 7, 21120 Raisio, vuonna 1989 Raision asuntomessualueelle valmistunut hissitön pienkerrostalo, talo tuli Vason omistukseen vuonna 2004 alkuperäisen rakennuttajan Lounais-Suomen Asumisoikeusyhdistys ry:n ajauduttua taloudellisiin ja toiminnallisiin vaikeuksiin,
2. **Pyynpää**, Pyynkatu 1, 20161 Turku, vuonna 1998 valmistunut neljän ison perheasunnon, kahden paritalon, öljylämmitteinen kiinteistö,
3. **Pernon Kartanonviheriö**, Saarenmaankatu 1, 20140 Turku, vuonna 1993 valmistunut 16:n ison II-kerroksisen rivitaloasunnon kiinteistö.

Kaikki em. kiinteistöt ovat tyypillisiä rakentamisaikakautensa tuotteita. Ne ovat normaalikuntoisia ja niiden ylläpidosta on huolehdittu vastuullisen kiinteistönpidon mukaisesti. Kaikkia niitä rasittaa heikko käyttöaste ja muuntuminen vuokrataloiksi. Kaikissa niissä on edessä lähivuosina merkittäviä remontteja, joiden aiheuttamat kustannukset eivät ole katettavissa käyttövastikekorotusten kautta.

Aso-kiinteistön hallintamuodon muuttamisen vaiheet ovat:

1. Turun kaupungin konserniohjeen mukaisen omistajan ennakkokäsityksen pyytäminen kaupunginhallituksen konsernijaostolta ns. salaisella asialistalla,
2. perustellun hakemuksen tekeminen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lle hallintamuodon muutoksesta ja ARA-rajoituksista vapauttamiseksi,

3. ensimmäinen yhteydenotto kiinteistöissä asuviin asukkaisiin ja yksilöllisten ratkaisujen sopiminen jokaista asuntoa kohti niin, että asukkaiden luottamus oikeudenmukaiseen lopputulokseen ei vaarannu missään vaiheessa,
4. tunnustelu kiinteistömarkkinoilla kysynnästä ja hintatasosta, kiinteistökohtaiset kiinteistökaupat tai asunto-osakeyhtiön perustaminen kutakin kiinteistöä kohti ja kiinteistökauppa sekä sen jälkeen asuntojen myynti yksittäin,
5. koko menettelyn tavoitteena on myydä kiinteistöt kokonaisina tai yksittäisinä asuntoina parhaaseen markkinoilta saatavaan hintaan, saaden kauppahintana yhteensä vähintään se arvo mitä Vason taseessa kutakin kiinteistöä kohden niistä on kirjattu. Ensisijainen tavoite on vähentää ja torjua niitä tappioita ja riskejä, joita ko. kiinteistöt yhtiön menestymiselle ovat aiheuttaneen ja todennäköisesti tulisivat aiheuttamaan tulevina vuosina.

Näissä kolmessa kiinteistössä on yhteensä 28 asuntoa. Niiden poistuma Vason asuntotarjonnasta korvautuu parhaillaan rakenteilla olevilla Piikkiön ja Kaarinan keskustaan rakenteilla olevilla 84:llä kerrostalo- ja Turkuun Kuninkojalle rakenteilla olevilla 41:llä yksikerroksisella rivitaloasunnolla. Nämä uudet kiinteistöt vastaavat huomattavasti paremmin tämän hetken ja tulevaisuuden asuntokysyntää kun hallintamuodon muutosprosessiin ajatellut 1990-luvun kiinteistöt.

Päätettiin käynnistää kolmen kiinteistön Jerenpiha, Pyynpää ja Pernon Kartanonviheriö hallintamuodon muutos. Prosessin ensimmäisenä vaiheena päätettiin pyytää Turun kaupunginhallituksen konsernijaostolta omistajan myönteistä ennakkokäsitystä, jonka saamisen jälkeen valtuutettaneen toimiva johto jättämään ARA:an aso-kiinteistön hallintamuodon muutoksen vaatimat hakemukset.

18 § KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN  
Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 18.33.

Vakuudeksi Konsta Weber  
Konsta Weber  
puheenjohtaja

Marjo Rantalainen  
Marjo Rantalainen  
pöytäkirjan allekirjoittaja

Pekka Peltomäki  
Pekka Peltomäki  
sihteeri

Lyhennysjäljennöksen oikeaksi todistavat:

*Marjo Rantalainen*

*Marjo Rantalainen*

Turku 11.5.2016

Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus  
PL 30  
15141 Lahti

## HAKEMUS

Vaso/Jerenpiha, Jerenpiha 7, 21120 Raisio, asumisoikeuskiinteistön hallintamuodon muutos

Valtion asuntorahasto Dnro	14353/38/96
Kiinteistötunnus	680-14-1442-1
Omistaja	Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy
Tontti	Raision kaupungin vuokratontti, 1.341 m <sup>2</sup>
Valmistunut	31.8.1998
Kerrostalo	3 kerrosta 6 asuntoa, 481,5 as.m <sup>2</sup> , keskipinta-ala 80,3 m <sup>2</sup> ,
Huoneistojakauma:	
2h+k+s	66,5 m <sup>2</sup> 3 kpl
3h+k+s	83,0 m <sup>2</sup> 1 kpl
4h+k+s	99,5 m <sup>2</sup> 2 kpl
Alkuperäinen hankinta-arvo	632.924,81€ 537.864,99 € valtion asuntolainaa 95.059,82 € asumisoikeusmaksut

### Kiinteistön tilanne vuonna 2016:

- valtion asuntolainaa jäljellä 329.523,33 € tilanne 1.3.2016
- käyttövastike 10,43 €/jyv.m<sup>2</sup>/kk, vuokra 11,43 €/jyv.m<sup>2</sup>/kk
- aso-sopimuksia voimassa 1 asunnossa
- vuokrasopimuksia (kesto aika max. 2 vuotta) voimassa 4 asunnossa
- tyhjiä asuntoja 1 kpl
- kiinteistö saa käyttövastikkeen tasausta 1,17 €/m<sup>2</sup>/kk.

Jerempiha –kiinteistön rakennutti Lounais-Suomen Asumisoikeusyhdistys ry ja se valmistui vuonna 1997 valtakunnallisille Raision asuntomessuille messukohteeksi. Vason omistukseen kiinteistö siirtyi vuonna 2004. Talo ei ole menestynyt asumisoikeuskiinteistönä missään vaiheessa olemassaolonsa aikana. Koko historiansa ajan asunnot ovat olleet valtaosaltaan vuokrattuina. Myös tyhjäkäyttö on rasittanut kiinteistön taloutta ja omistajaa.

Kiinteistön perusongelmana on sen pienkerrostalo- ja luhtitalomainen asumiseen epäkiitollinen talotyyppi ja sijainti.

Kyseisen kiinteistön heikolla menestymisellä on oleellinen vaikutus koko yhtiömme taloudelliseen tulokseen, sitä voimakkaasti heikentäen.

Anomme, että Vaso/Jerempiha -kiinteistö vapautetaan arava- ja asumisoikeussäännösten mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista asumisoikeuslain 50 b §:n mukaisesti.

Suunnitelmanamme on, että kiinteistö säilyy asuntokäytössä. Ostajan mahdollisesti löytyessä, kiinteistö tullaan myymään yhtenä kokonaisuutena seuraavalle omistajalle tai muutamme kiinteistön hallintamuodoltaan asunto-osakeyhtiöksi, jolloin kiinteistön omistus vaihtuu asunto kerrallaan.

Saatuamme tähän riittävät viranomaispäätökset, käynnistämme kiinteistössä jäljellä olevan asumisoikeuden haltijan kanssa neuvottelut, joiden kautta turvaamme heille vähintään vastaavat asumisolosuhteet joko hallintamuodon muutoksesta huolimatta samassa kiinteistössä tai jossakin muussa asumisoikeuskiinteistössämme. Vastaavat neuvottelut toteutetaan myös kiinteistön vuokralaisten kanssa. Nykyisten asukkaiden niin halutessa, pyrimme ensisijaisesti turvaamaan heidän asumisensa nykyisessä asunnossa.

## VARSINAIS-SUOMEN ASUMISOIKEUS OY

Pekka Peltomäki  
toimitusjohtaja

Liitteet      Kiinteistöesite

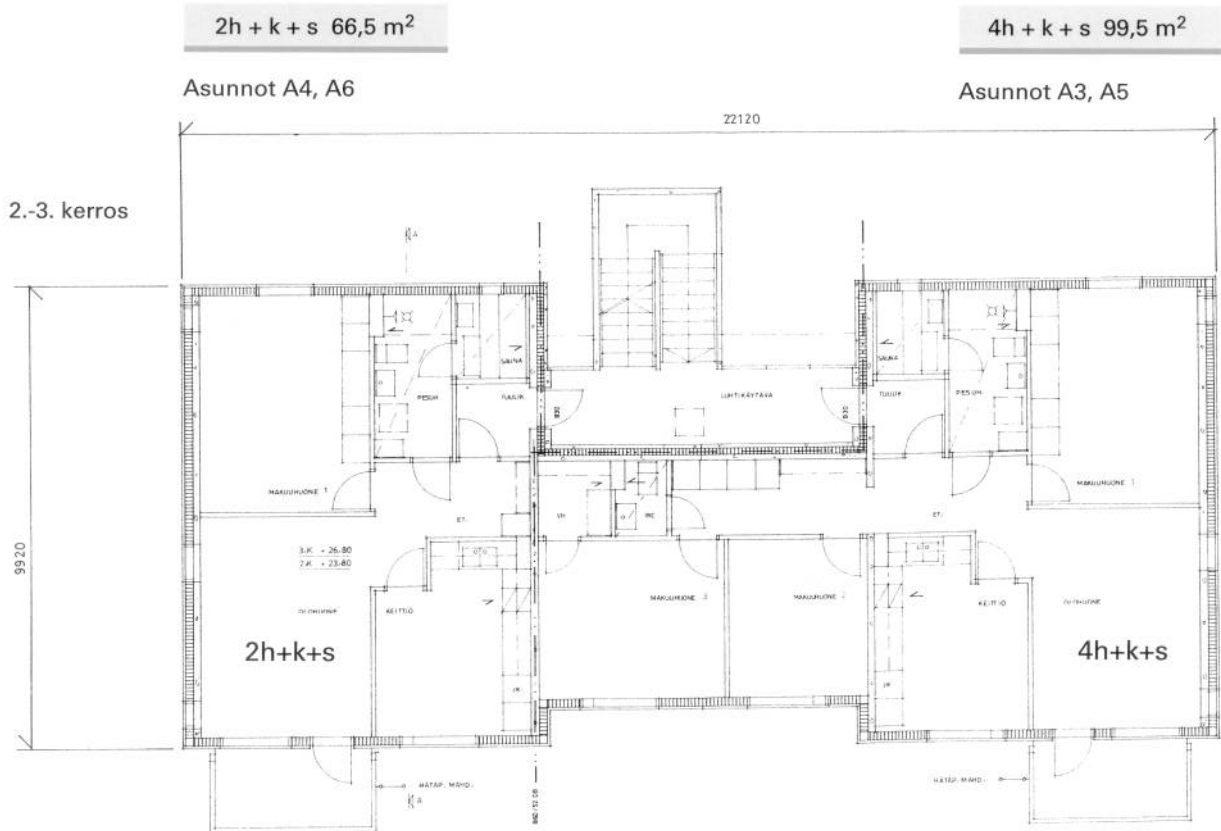
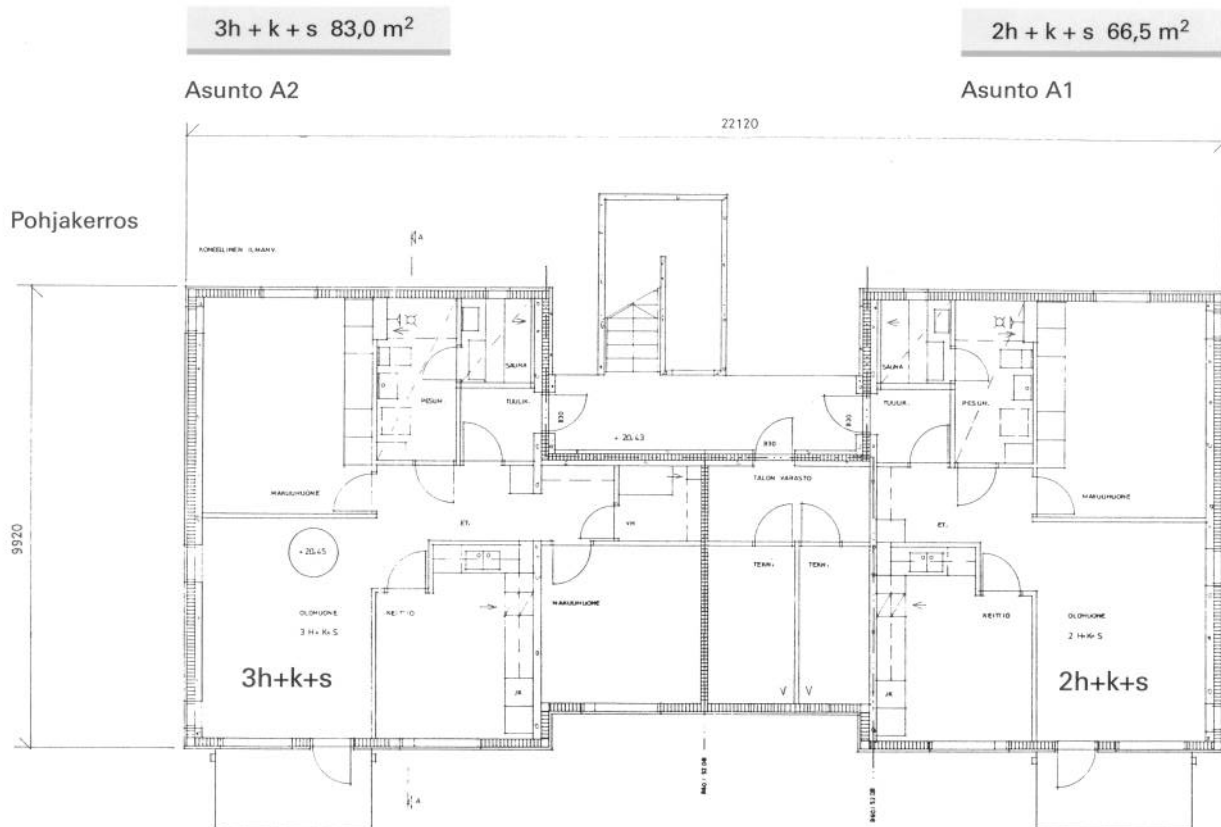




<b>TALOTYYPPI:</b>	Pienkerrostalo, 3 kerrosta, 6 asuntoa
<b>SIJAINTI:</b>	Raision Katteluksessa, vuoden 1997 valtakunnallisten asuntomessujen alue
<b>OSOITE:</b>	Jerenpiha 7, 21120 Raisio
<b>TONTTI:</b>	Raision kaupungin 14. kaupunginosan kortteli 1442, tontti 1 Tontin pinta-ala 1.341 m <sup>2</sup>
<b>KAAVOITUS:</b>	Raision kaupungin teknisen viraston mittausosasto
<b>VALMISTUNUT:</b>	Elokuussa 1997
<b>ARKKITEHTI:</b>	Arkkitehtitoimisto Rauno Salo Ky
<b>URAKOITSIJA:</b>	Skanska Länsi-Suomi Oy







<b>HUONEISTOTYYPIT</b>	<b>HUONEISTOT</b>
2h+k+s 66,5 m <sup>2</sup> .....	A1, A4, A6
3h+k+s 83,0 m <sup>2</sup> .....	A2
4h+k+s 99,5 m <sup>2</sup> .....	A3, A5

# RAKENNUSTAPASELOSTUS

## PERUSTUKSET

- rakennukset on perustettu rakennesuunnitelmien mukaan betonisten tukipaalujen varaan
- alapohjat ovat betonirakenteiset
- lämpöeristeenä Styrox

## VÄLIPOHJAT

- betonirakenteiset

## YLÄPOHJA

- kateaineena konesaumattu peltikate
- lämpöeristeenä puhallusvilla
- kantavana rakenteena teräsbetonilaatta

## ULKOSEINÄT

- talon päätyseinät ovat betonirakenteiset, muut seinät ovat puurunkoiset
- talon julkisivuna on maalattu vaakapuupaneli lämpöeristeenä mineraalivilla 175 mm
- porrashuoneen seinät ovat betonirakenteiset

## PARVEKKEET JA HUONEISTOPIHAT

- jokaisessa asunnossa on teräs-puurakenteinen parveke

## VÄLISEINÄT

- huoneistojen väliset kantavat seinät ovat betonia, ei-kantavat väliseinät ovat molemminpuolisesti kaksinkertaisesta kipsilevystä, äänieristeenä kivivilla
- huoneiden väliset kevyet väliseinät metallirunkoisia levyseiniä, sisustuslevynä kipsilevy

## IKKUNAT

- tehdasvalmisteiset, puurakenteiset, tehdaskäsitellyt, ulkoapäin metalliverhotut, sisään aukeavat MSE-ikkunat, tarvittavassa määrin tuuletusheloin varustetut

## OVET

- asuntojen ulko-ovet ovat lämpöeristettyjä tehdasvalmisteisiä ovia
- parvekeovet lämpöeristettyjä, lasiaukollisia ovia
- väliovet tehdasvalmisteisiä, laakapintaisia, tehdasmaalattuja ovia
- saunan ovi on tehdasvalmistettu puurakenteinen ovi

## KALUSTEET

- keittiötilojen kalusteet ovat tehdasvalmisteisiä kalusteita, ovien ulkopintana melamiini
- keittiötilojen työpöytätaosit laminaattipintaisia
- keittiötilojen pesupöydät ruostumatonta terästä
- muiden huoneiden kaapistot tehdasvalmisteisiä, tehdasmaalattuja tai melamiinipintaisia

## LAITTEET

- uunillinen, 4-levyinen sähköliesi, leveys 50 cm (valkoinen)
- keittiötiloissa jää-pakastinkaappiyhdistelmä, tilavuus noin 330 litraa (valk.)
- liesikaapu

## VARAUKSET

- pesuhuoneessa hanallinen varaus pyykinpesukoneelle
- keittiötiloissa hanallinen varaus astianpesukoneelle
- keittiöissä tilavaraus toiselle kylmälaitteelle

## MATERIAALIT

### LATTIAT

- eteinen, tuulikaappi, olohuone, makuuhuone, keittiö, tupakeittiö, vaatehuone: rakennushetken askelääni-eristysvaatimukset täyttävä muovimatto
- löylyhuone, pesuhuone ja wc: kostean tilan muovimatto

### SEINÄT

- keittiötiloissa tasojen taustat on laatoitettu
- pesuhuoneen seinät on laatoitettu
- löylyhuoneen seinissä paneeli
- makuu-, olo- ja muiden huoneiden seinät on maalattu

### KATOT

- pesu- ja löylyhuoneissa paneeli
- muissa asuintiloissa ruiskutasoite tai maalaus

## LVIS-LAITTEET

- kohde on liitetty kaukolämpöverkkoon
- vesikiertoiset lämpöpatterit
- talokohtainen, koneellinen poistoilmanvaihto
- vesihanoina on yksiotesekoittajat
- bide-suihkut wc-istuinten yhteydessä
- käsienpesualtaat ja wc-istuimet vakiovalmisteisiä
- asunnot on liitetty kaapelitv-verkkoon

## YHTEISTILAT JA VARUSTEET

- talon 1. kerroksessa sijaitsee talon tekniset tilat ja talovarasto
- erillisessä lämpöeristämättömässä piharakennuksessa on ulkoiluvälinevarasto ja asuntokohtaiset irtaimistovarastot

## MITTAUKSET

- Sähkönkulutus mitataan huoneistokohtaisesti

## ULKOALUEET

- istutukset ja nurmikkoalueet asemapiirroksen mukaan
- autopaikotusalue ja kulkutiet on sorapintaiset
- jokaista asuntoa kohden on lämmityspistorasialla varustettu autopaikka ja yhteiset kolme vieraspaikkaa

## PIHAVARUSTEET

- kuivaus- ja tamppausteline
- lipputanko
- leikkialueella mm. hiekkalaatikko, keinu sekä penkki

## JÄTEHUOLTO

- jäteastiat sijaitsevat niille varatussa aitauksessa



Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy

Turku 11.5.2016

Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus  
PL 30  
15141 Lahti

## HAKEMUS

Vaso/Pyynpää, Pyynkatu 1, 20610 Turku, asumisoikeuskiinteistön hallintamuodon muutos

Valtion asuntorahasto Dnro	16097/380/97
Kiinteistötunnus	853-15-52-3
Omistaja	Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy
Oma tontti	2.069 m <sup>2</sup>
Valmistunut	27.11.1998
Paritaloja 2 kpl	2 kerrosta, 4 asuntoa, 413,0 as.m <sup>2</sup> , keskipinta-ala 103,25 m <sup>2</sup> ,
Huoneistojakauma:	
4h+k+s	95,0 m <sup>2</sup> 2 kpl
5h+k+s	111,5 m <sup>2</sup> 2 kpl
Alkuperäinen hankinta-arvo	555.658,43 € 472.271,70 € valtion asuntolainaa 83.386,73 € asumisoikeusmaksut

Kiinteistön tilanne vuonna 2016:

- valtion asuntolainaa jäljellä 290.776,70 € tilanne 1.3.2016
- käyttövastike 10,95 €/jyv.m<sup>2</sup>/kk, vuokra 11,95 €/jyv.m<sup>2</sup>/kk
- aso-sopimuksia voimassa 2 asunnossa, so. käyttöaste 50 %
- tyhjiä asuntoja 2 kpl
- kiinteistö saa käyttövastikkeen tasausta 1,80 €/m<sup>2</sup>/kk.

Kiinteistöä on vaivannut vuosien mittaan herkkyys laskevissa markkinatilanteissa. Tyhjäkäyttöä on kertynyt monissa vaiheissa. Kiinteistön perusongelma on sen pieni koko, asuntojen suuri keskipinta-ala ja kalliit

ylläpidon kustannukset. Kiinteistön energiamuoto on öljylämmitys. Julkisivut ovat puuta. Tontti on haastava suurten korkeuserojen takia. Kiinteistö on ulkoisesti erittäin viihtyisä, mutta omistajalleen raskas. Lähivuosina on edessä isoja remontteja (lämmitysmuoto esim. maalämpöön, keittiö- ja märkätilat, julkisivut), joita ei ole mahdollista rahoittaa kohtuullisella käyttövastikkeella näistä neljästä asunnosta.

Kyseisen kiinteistön heikolla menestymisellä on oleellinen vaikutus koko yhtiömme taloudelliseen tulokseen, sitä voimakkaasti heikentäen.

Anomme, että Vaso/Pyynpää -kiinteistö vapautetaan arava- ja asumisoikeussäännösten mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista asumisoikeuslain 50 b §:n mukaisesti.

Suunnitelmanamme on, että kiinteistö säilyy asutokäytössä. Ostajan mahdollisesti löytyessä, kiinteistö tullaan myymään yhtenä kokonaisuutena seuraavalle omistajalle tai muutamme kiinteistön hallintamuodoltaan asunto-osakeyhtiöksi, jolloin kiinteistön omistus vaihtuu asunto kerrallaan.

Saatuamme tähän riittävät viranomaispäätökset, käynnistämme kiinteistössä jäljellä olevien asumisoikeuden haltijoiden kanssa neuvottelut, joiden kautta turvaamme heille vähintään vastaavat asumisolosuhteet joko hallintamuodon muutoksesta huolimatta samassa kiinteistössä tai jossakin muussa asumisoikeuskiinteistössämme. Vastaavat neuvottelut toteutetaan myös kiinteistön vuokralaisten kanssa. Nykyisten asukkaiden niin halutessa, pyrimme ensisijaisesti turvaamaan heidän asumisensa nykyisessä asunnossa.

VARSINAIS-SUOMEN ASUMISOIKEUS OY

Pekka Peltomäki  
toimitusjohtaja

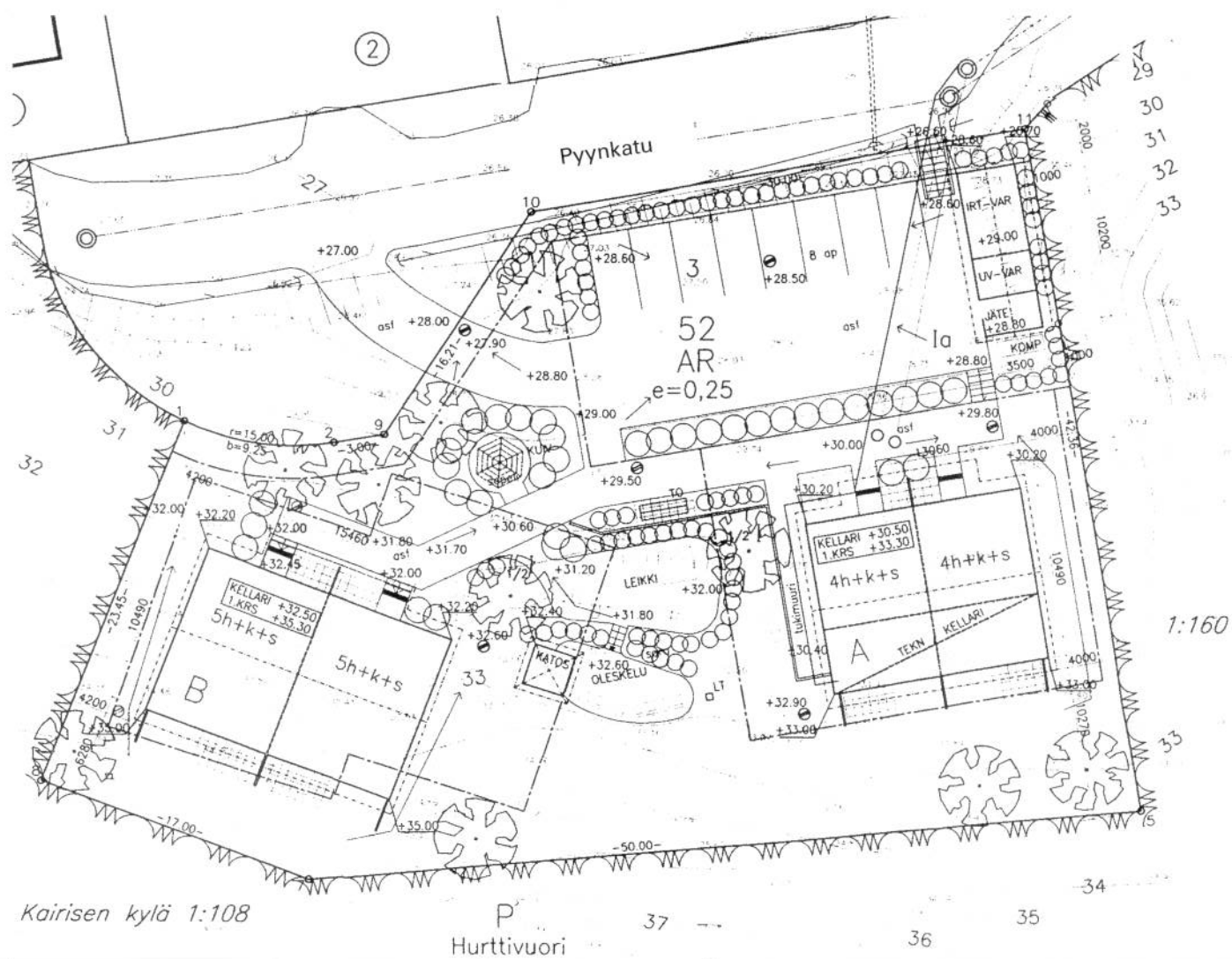
Liitteet      Kiinteistöesite



- TALOTYYPPI:** Paritalo, 2 taloa, II-tasoisia, 4 asuntoa
- SIJAINTI:** Turun Pääskytuoren alueella
- OSOITE:** Pyyinkatu 1, 20610 TURKU
- TONTTI:** Turun kaupungin Pääskytuoren kaupunginosan kortteli 52, tontti 3.  
Tontin pinta-ala 2.069 m<sup>2</sup>
- KAAVOITUS:** Turun kaupungin Kiinteistöviraston kaavoitusosasto
- VALMISTUNUT:** Marraskuussa 1998
- ARKKITEHTI:** Arkkitehtitoimisto Jarmo Saarinen Oy
- URAKOITSIJA:** Varpe Oy



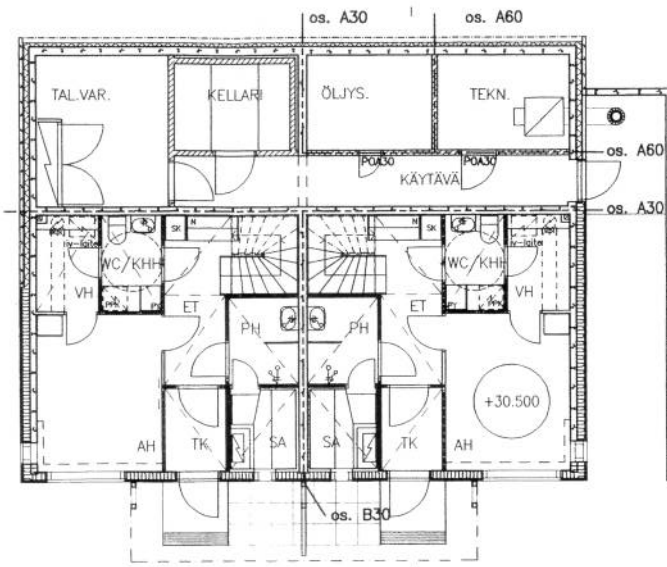
*Kahden paritalon pienoiskohde. Rinteeseen rakennettujen talojen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kauppa, koulu, apteekki, lääkäripalvelut ja päiväkot. Matkaa Turun keskustaant kertyy n. 5 km.*



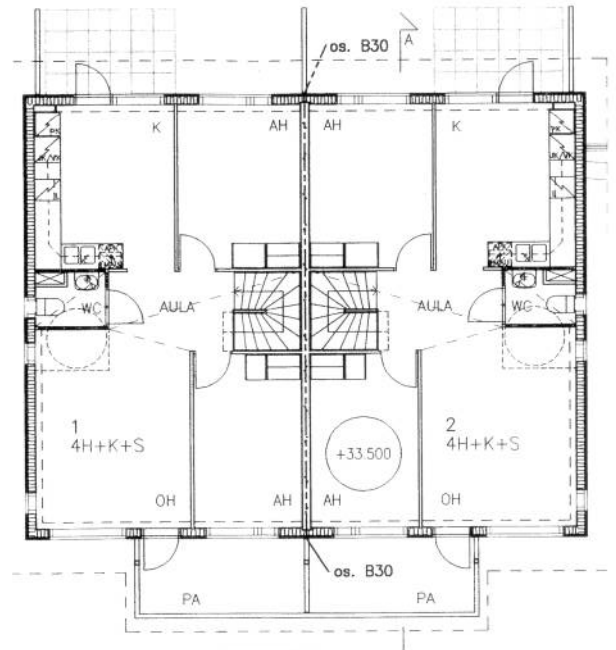
Esitteen asuntojen pohjakuvia, varustelutasoa, rakennustapaa sekä tontin varustelua koskevat tiedot eivät välttämättä ole ajan tasalla. Esitteen tiedot vastaavat mahdollisimman tarkkaan kiinteistön rakennushetkestä tilannetta. Kiinteistön käytön aikana tai jo rakennusaikana on mahdollisesti tehty asuntokohtaisia muutoksia tai tontin olosuhteita on muutettu. Kulloinkin tarjolla olevien asuntojen tiedot voi varmistaa tutustumalla kyseiseen asuntoon Vason asuntokohtaisesti antamien ohjeiden mukaisesti.



Talo A 4h + k + s = 95,0 m<sup>2</sup>

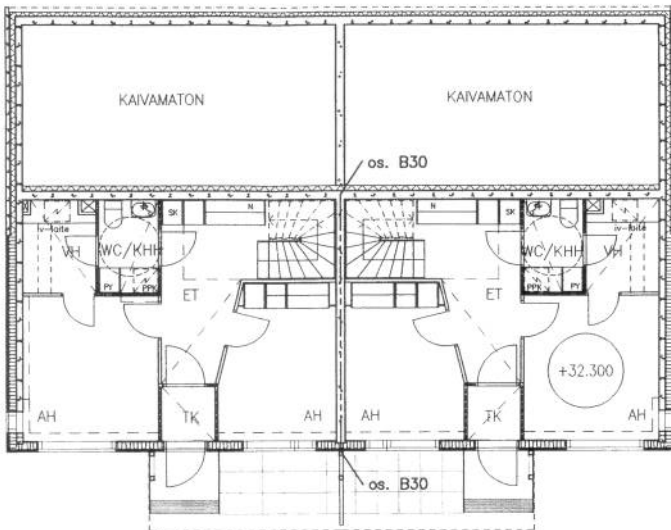


1. krs

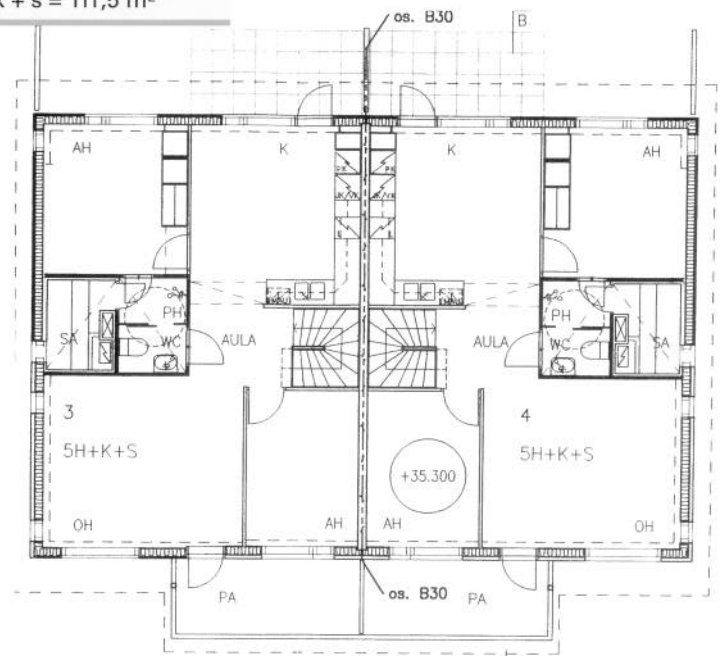


2. krs

Talo B 5h + k + s = 111,5 m<sup>2</sup>



1. krs



2. krs

**HUONEISTOTYYPPI HUONEISTO**

4h+k+s 95,0 m<sup>2</sup>.....1, 2  
 5h+k+s 111,5 m<sup>2</sup>.....3, 4

# RAKENNUSTAPASELOSTUS

## PERUSTUKSET

- rakennus on perustettu kalliolle osaksi irtilouhitudun sepelikerroksen ja osaksi tiivistetyn sorakerroksen varaan
- rakennusten alapohja on betonirakenteinen
- lämmöneristeenä solumuovilevy
- rakennuksien ulkopuolella on routasuojaus

## VÄLIPOHJA

- betonirakenteinen

## YLÄPOHJA

- kateaineena betonikattotiili
- puurakenteiset ristikkokannattajat
- lämmöneristeenä mineraalivilla tai puhallusvilla

## ULKOSEINÄT

- julkisivut ovat puuverhotut
- lämpöeristeenä mineraalivilla
- ulkoseinät ovat pääosin puurunkoisia
- sisustuslevynä on gyproc-levy

## VÄLISEINÄT

- huoneistojen väliset seinät ovat betonia
- huoneiden väliset kevyet väliseinät ovat metallirunkoisia gyproc-levyseinä

## IKKUNAT

- tehdasvalmisteiset, 3-lasiset, puurakenteiset, tehdasmaalattut, sisäänpäin aukeavat ikkunat, tuuletusikkunoissa on tuuletushelat

## OVET

- asuntojen pääsisäänkäyntiovet ovat maalattuja, puurakenteisia, lämpöeristettyjä, lasiaukollisia ovia
- pihaovet ovat tehdasvalmisteisia, lasiaukollisia ovia
- asunnon väliovet ovat laakapintaisia, tehdasmaalattuja, tehdasvalmisteisia ovia
- löylyhuoneen ovi on puukehyksinen lasiovi

## KALUSTEET

- keittiökaapistot ovat tehdasvalmisteisia kalusteita, ovet ovat laminaattipintaisia
- keittiöissä työpöytätaulat laminaattipintaisia
- keittiön pesupöytä on ruostumatonta terästä
- muiden huoneiden kaapistot tehdasvalmisteisia, tehdasmaalattuja tai melamiinipintaisia

## LAITTEET

- keittiössä on uunillinen, 4-levyinen sähköliesi, leveys 50 cm (valkoinen)
- keittiössä on jää-viileäkaappi ja pakastinkaappi
- lieden päällä on liesikaappu
- löylyhuoneessa on sähkötoiminen kiuas

## VARAUKSET

- keittiötilassa on hanallinen varaus astianpesukoneelle
- asunnoissa on hanallinen varaus pyykinpesukoneelle

## MATERIAALIT

### LATTIAT

- tuulikaappi, eteinen, olo- ja makuuhuone, vaatehuone sekä keittiö: joustovinyylimatto
- pesu- ja löylyhuone: laatoitus (pesuhuoneen lattiassa on sähkötoiminen lattialämmitys, ns. mukavuuslämpö)
- wc/khh: kostean tilan muovimatto

### SEINÄT

- keittiötiloissa on tasojen taustalla (kalustevälissä) laatoitus
- pesuhuoneiden seinät on laatoitettu
- löylyhuoneen seinissä paneeliverhous
- makuu- ja olohuoneen seinät on tapetoitu (ikkunaseinä maalattu)
- keittiön, eteisen, vaatehuoneen ja tuulikaapin seinät on maalattu

### KATOT

- pesu- ja löylyhuoneissa on puupaneeli
- asuinhuoneissa ruiskutasoite tai maalaus

### LVIS-LAITTEET

- kiinteistössä on öljykeskuslämmitys
- vesikiertoiset lämpöpatterit
- asuntokohtainen koneellinen poistoilmanvaihto
- vesihanat 1-otesekoittajia
- bide-suihku wc-istuimen yhteydessä
- käsienspesuallas ja wc-istuimien ovat vakiovalmisteisia
- loisteputkivalaisimet keittiön, pesuhuoneen ja wc:n seinävalaisimina
- jokaisella huoneistolla on oma lämmityspistorasialla varustettu autopaikka
- kiinteistö on liitetty kaapeli-tv-verkkoon

### MITTAUKSET

- kiinteistössä on mittausjärjestelmä, joka mahdollistaa huoneistokohtaisen vedenkulutuksen mittaamisen
- sähkönkulutus mitataan huoneistokohtaisesti

### ULKOALUEET

- paikoitusalue on sorapintainen ja kulkutiet kivituhkاپintaiset
- leikkialue on sorapintainen
- istutukset ja nurmikkoalueet ovat asemapiirroksen mukaiset

### PIHAVARUSTEET

- pyykinkuivausteline
- tamppausteline
- lipputanko
- jäteastiat jätehuoltoon varten ja kompostorit
- leikkialueilla mm. penkit, hiekkalaatikko ja keinu

### YHTEISET TILAT

- pysäköintialueen vieressä olevassa piharakennuksessa sijaitsevat huoneistokohtaiset irtaimistovarastotilat, ulkoiluvälinevarasto ja jätekatos
- A-talon kellarikerroksessa sijaitsee talovarasto ja kiinteistön yhteinen kylmäkellari sekä lämpökeskus



Turku 11.5.2016

Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus  
PL 30  
15141 Lahti

## HAKEMUS

Vaso/Pernon Kartanonviheriö, Saarenmaankatu 1, 20240 Turku, asumisoikeuskiinteistön hallintamuodon muutos

Valtion asuntorahasto Dnro	2675/30/92
Kiinteistötunnus	853-65-55-1
Omistaja	Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy
Oma tontti	5.133 m <sup>2</sup>
Valmistunut	30.11.1993
Rivitaloja 3 kpl	2 kerrosta, 16 asuntoa, 1.448,0 as.m <sup>2</sup> , keskipinta-ala 90,5 m <sup>2</sup> ,
Huoneistojakauma:	
3h+k+s	83,0 m <sup>2</sup> 10 kpl
4h+k+s	103,0 m <sup>2</sup> 6 kpl
Alkuperäinen hankinta-arvo	1.246.624,89 €
	1.121.813,47 € valtion asuntolainaa
	124.811,42 € asumisoikeusmaksut

### Kiinteistön tilanne vuonna 2016:

- valtion asuntolainaa jäljellä 465.147,11 € tilanne 1.3.2016
- käyttövastike 9,35 €/jyv.m<sup>2</sup>/kk, vuokra 10,40 €/jyv.m<sup>2</sup>/kk
- aso-sopimuksia voimassa 5 asunnossa, joista 1 irtisanottu
- vuokrasopimuksia (kesto aika max. 2 vuotta) voimassa 11 asunnossa
- tyhjiä asuntoja 0 kpl
- kiinteistö saa käyttövastikkeen tasausta 0,48 €/m<sup>2</sup>/kk.

Kiinteistöä on vaivannut vuosien mittaan herkkyyden laskevissa markkinatilanteissa. Tyhjäkäyttöä on kertynyt monissa vaiheissa. Tällä hetkellä heikkoa aso-kysyntää paikkaa vuokrauksen onnistuminen Turun telakan tämän hetkisen hyvän työtilanteen ansiosta. Kiinteistön perusongelma on sen sijainti Pernon kaupunginosassa ja mikrosijainti telakalle johtavassa liikennesolmussa. Lähivuosina on edessä isoja remontteja (julkisivujen puuosat, pihat, keittiö- ja märkätilat), joita ei ole mahdollista rahoittaa kiinteistöä saatavilla omilla tuotoilla. Merkittävä laatutason korotukseen ei tule lisäämään kiinteistön aso-kysyntää.

Kyseisen kiinteistön heikolla menestymisellä on oleellinen vaikutus koko yhtiömme taloudelliseen tulokseen, sitä voimakkaasti heikentäen.

Anomme, että Vaso/Pernon Kartanonviheriö -kiinteistö vapautetaan arava- ja asumisoikeussäännösten mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista asumisoikeuslain 50 b §:n mukaisesti.

Suunnitelmanamme on, että kiinteistö säilyy asuntokäytössä. Ostajan mahdollisesti löytyessä, kiinteistö tullaan myymään yhtenä kokonaisuutena seuraavalle omistajalle tai muutamme kiinteistön hallintamuodoltaan asunto-osakeyhtiöksi, jolloin kiinteistön omistus vaihtuu asunto kerrallaan.

Saatuamme tähän riittävät viranomaispäätökset, käynnistämme kiinteistössä jäljellä olevien asumisoikeuden haltijoiden kanssa neuvottelut, joiden kautta turvaamme heille vähintään vastaavat asumisolosuhteet joko hallintamuodon muutoksesta huolimatta samassa kiinteistössä tai jossakin muussa asumisoikeuskiinteistössä. Vastaavat neuvottelut toteutetaan myös kiinteistön vuokralaisten kanssa. Nykyisten asukkaiden niin halutessa, pyrimme ensisijaisesti turvaamaan heidän asumisensa nykyisessä asunnossa.

VARSINAIS-SUOMEN ASUMISOIKEUS OY

Pekka Peltomäki  
toimitusjohtaja

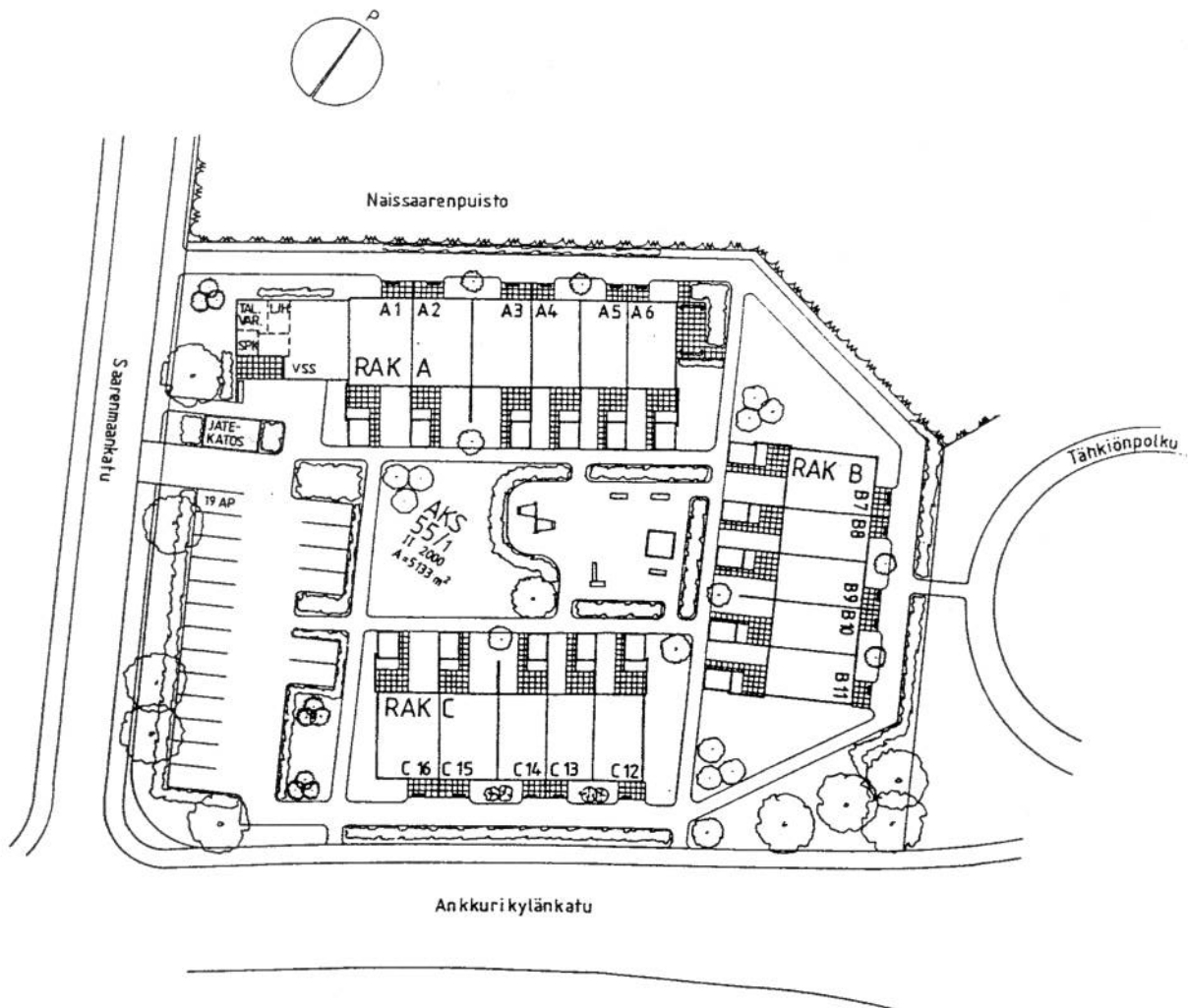
Liitteet      Kiinteistöesite



<b>TALOTYYPPI:</b>	Kaksikerroksisia rivitaloja, 3 kpl, 16 asuntoa
<b>SIJAINTI:</b>	Pernon alueella
<b>OSOITE:</b>	Saarenmaankatu 1, 20240 Turku
<b>TONTTI:</b>	Turun kaupungin Pernon kaupunginosan kortteli 55, tontti 1. Tontin pinta-ala 5.133 m <sup>2</sup> .
<b>KAAVOITUS:</b>	Turun kaupungin kiinteistöviraston kaavoitusosasto
<b>VALMISTUNUT:</b>	Marraskuussa 1993
<b>ARKKITEHTI:</b>	Schauman Arkkitehdit Ky
<b>URAKOITSIJA:</b>	Haka-Rakentajat Oy

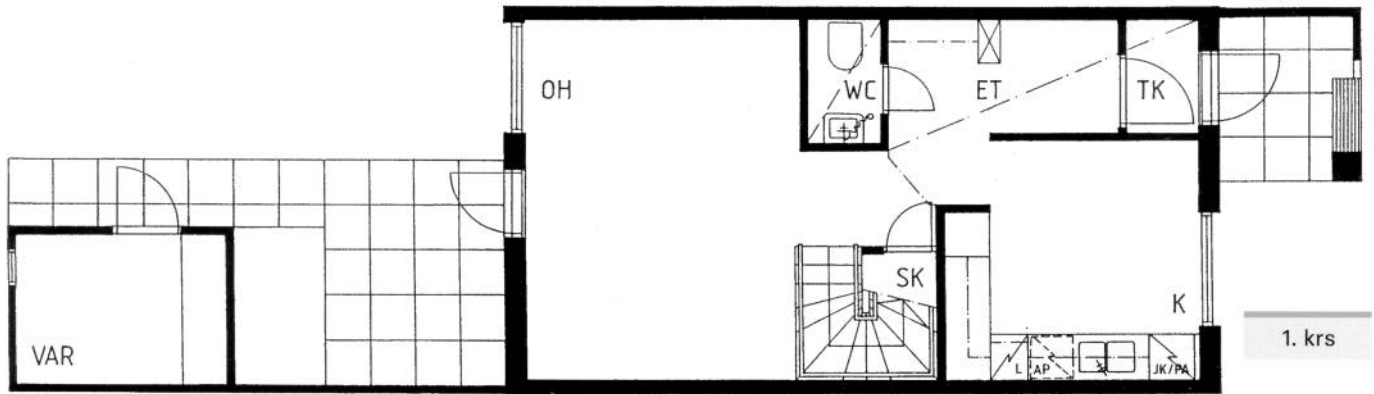


*Vanhassa kartanomiljöössä sijaitseva kohde, josta on kävelymatka moniin palveluihin: kouluihin, päiväkotiin ja ostoskeskukseen. Myös monet työpaikat sijaitsevat lähellä ja hyvät julkiset liikenneyhteydet hoitavat liikkumisen kauemmaksikin.*



Esitteen asuntojen pohjakuvia, varustelutasoa, rakennustapaa sekä tontin varustelua koskevat tiedot eivät välttämättä ole ajan tasalla. Esitteen tiedot vastaavat mahdollisimman tarkkaan kiinteistön rakennushetkestä tilannetta. Kiinteistön käytön aikana tai jo rakennusaikana on mahdollisesti tehty asuntokohtaisia muutoksia tai tontin olosuhteita on muutettu. Kulloinkin tarjolla olevien asuntojen tiedot voi varmistaa tutustumalla kyseiseen asuntoon Vason asuntokohtaisesti antamien ohjeiden mukaisesti.

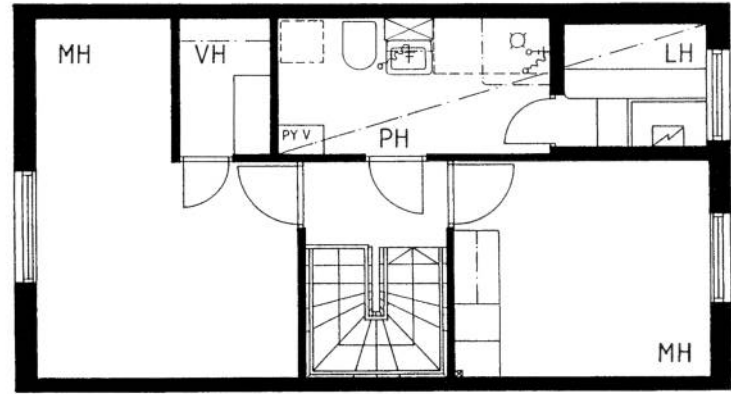




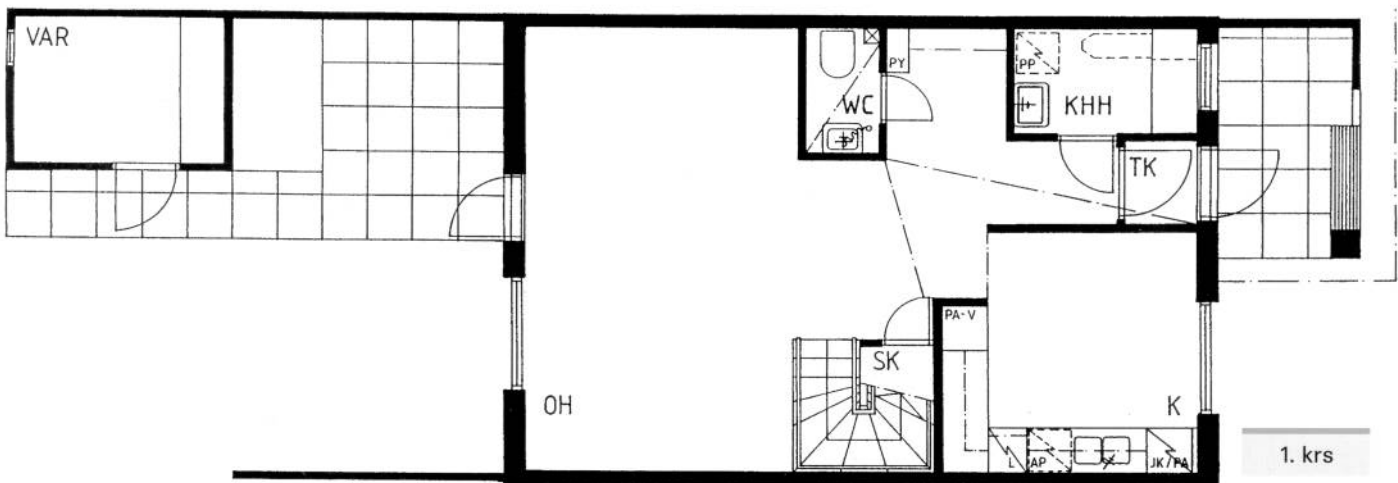
1. krs

3h + k + s = 83,0 m<sup>2</sup>

Huoneistot A4, A6, B8, B10, C12, C14  
Peilikuvana huoneistot A5, B9, B11, C13



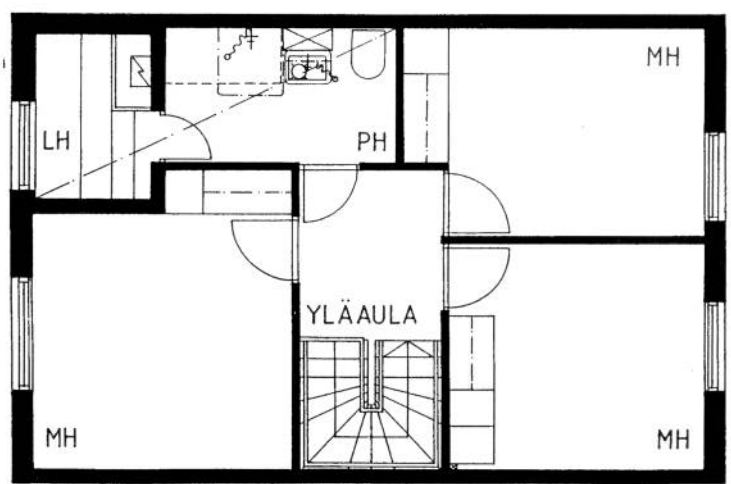
2. krs



1. krs

4h + k + s = 103,0 m<sup>2</sup>

Huoneistot A2, C16  
Peilikuvana huoneistot A1, A3, B7, C15



2. krs

**HUONEISTOTYYPIT**

**HUONEISTOT**

3h+k+s 83,0 m<sup>2</sup> .....A4, A5, A6, B8, B9, B10, B11, C12, C13, C14  
4h+k+s 103,0 m<sup>2</sup>.....A1, A2, A3, B7, C15, C16

# RAKENNUSTAPASELOSTUS

## PIHA

- tontilla on yhteensä 19 autopaikkaa, yksi autolämmityspistorasialla varustettu paikka asuntoa kohden
- huoneistokohtaiset pihat on aidattu
- nurmikot ja istutukset on tehty erikoissuunnitelman mukaisesti
- pihatiet ja pysäköintialueet on asfaltoitu
- oleskelu- ja lasten leikkialueella on leikkivälineitä ja penkkejä asemapiirroksen mukaisesti
- tontilla on myös yhteiset tamppaus- ja pyykinkuivaustelineet
- asuntojen oleskelupihojen yhteydessä on huoneistokohtaiset lämpöeristämättömät varstorakennukset
- tontilla on jätekatos, jonne on järjestetty jätteidenkäsittely- ja -lajitteluastiat

## PERUSTAMINEN

- rakennukset on perustettu paalujen varaan pohjatutkijan ja rakennesuunnittelijan ohjeiden mukaisesti

## ULKOSEINÄT

- ulkoseinät ovat puurunkoisia tiili- ja osittain lauta-verhoiltuja seinä, lämmöneristeen paksuus on 155 mm

## VÄLISEINÄT

- huoneistojen väliset seinät ovat paikallavalettuja teräsbetoniseiniä
- kevyet väliseinät ovat gyproc-levypintaisia teräsrunkoisia 70 mm paksuisia seinä

## YLÄPOHJA

- yläpohjan kantavat rakenteet on tehty tehdasvalmisteisilla ristikoilla
- lämmöneristeen paksuus on 250 mm

## VESIKATTO

- vesikaton kannatinrakenteet ovat puuristikot
- katteena on betonikattotiilet

## IKKUNAT

- ikkunat ovat kolmilasisia avattavia MSK-tyyppisiä ja osin kiinteitä SKE-tyyppisiä kolminkertaista eristyslasiä olevia tehdasmaalattuja puuikkunoita

## OVET

- sisäovet ovat tehdasmaalattuja, huullettuja laakaovia
- saunan ovet ovat lasiaukollisia puukehysovia
- ulko-ovet ovat lämpöeristettyjä tehdasmaalattuja ovia, varustettuna matalalla lasiaukolla

## LATTIAPÄÄLLYSTEET

- asuinhuoneissa, keittiössä, eteisessä ja tuulikaapissa on joustovinyylimatto
- pesuhuoneessa, saunassa, kodinhoituhuoneessa ja wc:ssä on 1,5 mm vahvuinen muovimatto hitsatuin saumoin

## SEINÄPÄÄLLYSTEET

- ikkunaseinät on maalattu
- erillisen wc:n, siivouskomeron, vaatehuoneen, keittiön, eteisen ja tuulikaapin seinät on maalattu
- pesuhuoneen ja kodinhoituhuoneen seinät on laatoitettu
- saunan seinät on paneloitu
- muiden huoneiden seinät on tapetoitu
- keittiössä pesupöydän ja työpöydän sekä yläkaappien väli samoin erillisten wc-tilojen pesuaitaiden taustat on laatoitettu

## KATTOPINNOITTEET

- katot ovat maalattuja tai ruiskutasoitettuja betoni- ja gyproc-levykattoja
- saunan ja pesuhuoneen katot ovat puupaneelia

## KALUSTEET

- keittiökaluusteet ovat puusepänteollisuuden vakiomallistoa esim. Parman Tunturikiuru
- muiden huoneiden kalusteet ovat mallia esim. Parman Västäräkki
- keittiössä on 4-levyinen uunillinen vakioliesi ja jää-pakastinkaappi tilavuudeltaan n. 330 litraa
- kaikissa huoneistoissa on varattu keittiökaluusteisiin asennusmahdollisuus astianpesukoneelle sekä toiselle kylmäyksikölle

## LVI- JA SÄHKÖTYÖT

- yhtiö on liitetty kaukolämpöverkkoon
- saunan pesuhuoneessa on sähköllä toimiva lattialämmitys
- sähkö, vesi ja lämpöenergia mitataan huoneistokohtaisesti
- rakennuksissa on huoneistokohtaisesti säädettävät talo-tuulettimet, säädin on liesikuvussa
- keittiössä on astianpesukonetta ja pesuhuoneessa pyykinpesukonetta varten täyttöhana

## ANTENNI

- yhtiö on liitetty kaupungin kaapelitelevisioverkkoon

## YHTEISTILAT

- A-talossa on S1-luokan väestönsuoja, jota käytetään rauhanaikana ulkoiluvälinevarastona

