

**Tiedustelu omistaohjauksesta – Raunilantie 5 / Arvonkuja 4 jatkotoimenpiteet**

Raunilantie 5 / Arvonkuja 4 -kiinteistö (410-409-9-8) on vuonna 1989 rakennettu rivitalokiinteistö, jonka peruskorjausta ei ole suoritettu. Asuntoihin on teetetty vuosien aikana pintaremonttia mutta isommat korjaukset on tekemättä. Asuntoja kohteella on 21 ja huoneistoala 1 219 m<sup>2</sup> ja tilavuus 4701m<sup>3</sup>.

Raunilantie 5 / Arvonkuja 4 -kiinteistön osalta on viime aikoina ilmennyt merkittäviä teknisiä ja taloudellisia haasteita, jotka edellyttävät omistajan näkemystä ja omistajaohjausta jatkotoimenpiteiden osalta.

Helmikuussa 2026 kiinteistön C- ja D-talot (8 asuntoa) on jouduttu laittamaan kylmilleen. Toimenpiteeseen ryhdyttiin, koska taloihin johtava lämmityskanaali on erittäin huonokuntoinen. Järjestelmäpaineita jouduttiin nostamaan 3–4 kertaa viikossa putkiston kunnosta johtuvien vuotojen vuoksi. Kun C- ja D-talojen lämmitys poistettiin käytöstä, saatiin muiden rakennusten lämmityspaineet palautettua hallittavalle tasolle ja järjestelmä toimimaan asianmukaisesti.

Lisäksi kiinteistön tiilikate on laajemman korjaustarpeen piirissä, ja asuntojen sisäkatot roikkuvat erityisesti C- ja D-talojen osalta lähes jokaisessa huoneistossa, mikä viittaa rakenteellisiin ja kosteusrasituksesta johtuviin ongelmiin.

Kiinteistön tasearvoksi on vuodelle 2025 laskettu 147 000,78 €. Kiinteistö sijaitsee omalla 7 720 m<sup>2</sup> tontilla ja on ARA-rajoitusten alainen 5.11.2047 saakka. Kiinteistön panttikirjoja on vakuutena Leonia / Danske Bank 87 790,00 € ja Laukaan kunnalle 1 002 600,00 € suuruudesta. Nämä on mahdollista vaihtaa olemassa oleviin panttikirjoihin, mikäli pankki ja kunta tähän suostuvat.

Taloudellisesti vuonna 2025 kiinteistö on tuottanut 22 498,38 € tilikauden voittoa, ja käyttöaste on ollut keskimäärin 85 %. Tällä hetkellä käyttöaste on kuitenkin laskenut merkittävästi ja on noin 52 %. Tilanne heikentää olennaisesti kiinteistön kannattavuutta vuonna 2026 ja tulevina vuosina.

Kiinteistön korjauksesta ei ole teetetty kustannusarviota koska kiinteistö todennäköisesti jouduttaisiin purkamaan lähes kokonaan ja rakentamaan tilalle uusi. Tämä ei ole Laukaan Vuokrakodit Oy:lle tällä hetkellä mahdollinen ratkaisu taloudellisesti.

Edellä mainituin perustein pyydämme omistajalta näkemystä ja omistajaohjausta siitä, mitä jatkotoimenpiteitä Raunilantie 5 / Arvonkuja 4 -kiinteistön ja tontin osalta pidetään tarkoituksenmukaisina. Tarkasteltavia vaihtoehtoja voivat olla esimerkiksi:

- koko kiinteistön purkaminen ja tontin jatkohyödyntäminen
- kiinteistön tai tontin myynti
- muu omistajan esittämä ratkaisu

Laukaan Vuokrakodit Oy

hallitus