

Pudasjärven Vuokratalot Oy, Hirsihovi



Jouko Väänänen, toimitusjohtaja
Pudasjärven Vuokratalot Oy

Asuntoja: 352 kpl

Pinta-alat: 20 194,6 m²

Keskivuokra: 9,97 €/m²

(Oulun seutu ARA vuokrat keskimäärin 11,10€/m²)

Asuntojen koko keskimäärin:
57,4m²

Kiinteistöjen keskimääräinen ikä
31 vuotta.

Käyttöaste 96%

Asukkaita yhteensä 739

- 1 h talouksia: 69 %
- 2 h talouksia: 16 %
- 3 h+ talouksia: 15%
- Miehiä: 365
- Naisia: 322



Me palvelemme sinua!



JOUKO VÄÄNÄNEN
toimitusjohtaja



ANU PEKKALA
asuntosihtööri



TEIJA NIEMELÄ
asumisneuvoja
puh. 040 643 1104



ANULIINA SARAJÄRVI
isännöitsijä
puh. 046 923 7762



TARMO ERVASTI
kirjuri

**PUDASJÄRVEN
VUOKRATALOT**

Varsitie 7,
93100 Pudasjärvi
Puh. 050 409 8190
arkisin klo. 8.00-15.00

asuntotoimisto@pudasjarvi.fi tai
etunimi.sukunimi@pudasjarvi.fi

Avoinna:
ma klo 9-12, ti klo 12-15
ke suljettu, to klo 12-15
pe klo 9-12



**PUDASJÄRVEN
VUOKRATALOT OY**

Yhtiön hallitus vuonna 2020:

Tihinen Paavo, puheenjohtaja

Eija Ikonen, varapuheenjohtaja

Lantto Marja-Sisko

Seija Turpeinen

Mauno Ruokangas,
asukasedustaja

Varajäsenet:

Onerva Ronkainen

Kari Rissanen (14.10. asti)

Hirsirakentaminen Pudasjärvellä



Pudasjärven kokemukset hirsirakentamisesta ovat niin hyviä, että hirressä päätettiin pysyä jatkossakin. Hirsirakentamiseen päädyttiin, kun tarvittiin kestävä ratkaisu sisäilmaongelmiin. Nyt täältä löytyvät maailman suurimmat modernit hirsiset päiväkotit, koulukampus ja ikäihmisten palvelukoti, vuokrataloja ja muita hirsikohteita. Karhukunnaan korttelista (2009-2012). Uusimmat valmistuneet kohteet ovat maailman pohjoisin hirsirakenteinen monitoimiareena LumiAreena ja Kipinän koulun laajennus. Pikku-Paavalin päiväkoti on saanut seurakseen myös hirsisen yksityisen päiväkodin. Tällä hetkellä Pudasjärvelle rakennetaan Hyvän Olon Keskusta, joka on hirsipääkaupungin tähänastisista investoinneista suurin ja tämä monipuolisia sote-, hyvinvointi-, kulttuuri- ja nuorisopalveluja sisältävä kokonaisuus valmistuu vuonna 2021.

Lähde: <http://www.logcapital.fi/fi>



Hirsirakentaminen Pudasjärven Vuokratalot Oy



Pudasjärven Vuokratalot Oy

Rakennusvaihe: valmistui 2018

Asuinpinta-alaa 1385 m²

- 3 luhtitaloa, 24 asuntoa, 34-83 m², 1-4 h

- lisäksi väestönsuoja, jätekatos ja tekninen tila

Hirsitoimitukset: Mammuttikoti

Arkkitehtisuunnittelu: Lukkaroinen

Pääurakoitsija: Observo Oy

Pudasjärven Vuokratalot Oy

Valmistui: 4/2016

3 rivitaloa erityisryhmiin kuuluville ihmisille

18 yksiötä tai kaksiota, keskip koko 45 m²

Hirsirakenteet: Kontio

Pääurakointi: Rakennus Osuma Oy



Pudasjärven Hirsihovi

- Pudasjärven Hirsihovi on rakennuskokonaisuus, joka rakennetaan Pudasjärven Kaupungin keskustaan.
- Hankkeessa rakennetaan kaksi nelikerroksista kerrostaloa.
- Tavoitteena luoda uutta mallia hirren käyttöön.
 - Kohtuuhintaisia asuntoja, jotka soveltuisivat gryndituotantoon.
 - ”Maailman tylsin hirsirakennus”
- Rakennuksiin tulee 38 kpl asuntoja ARA vuokraukseen, 15 kpl kehitysvammaisten asuntoja ja 5 kpl liiketiloja ensimmäisiin kerroksiin



- Rahoitus päätettiin hakea ARA:lta korkotukilainana ja osin investointiavustuksina, sekä Pudasjärven Kaupungilta liiketiloja varten.
- Hanke on yhtiön mittapuulla todella suuri. Tahdottiin mahdollisimman tarkka hinta jo lainapäätös vaiheessa.
- Päätettiin toteuttaa KVR urakkana. Pidettiin markkinavuoropuhelu ja urakkakilpailussa käytimme neuvottelumenettelyä.
- Voittajaksi valikoitui Lapti Oy:n ja Kontio Oy:n yhteisprojekti.
- Hanke jaettiin kolmeen eri osaan, jolloin kustannukset voidaan osoittaa omille vuokramäärityksyksiköilleen.
 - Asunnot 38 kpl
 - Kehitysvammaisten asunnot 15 kpl
 - Liiketilat 5 kpl
- Bruttopinta-ala: 3717m², josta vuokrattava pinta-ala 2564,5m² (hyötysuhde 69%)
- Kokonaishinta arvonlisäverollisena: 9 534 864 €
- Bruttoneliöhinta: 2565 €/m² alv 24%
- Rakentamiskustannukset eivät jakaantuneet tasaisesti kaikkien kesken. Kehitysvammaisten asunnot laitettiin muiden sekaan. Tällöin esimerkiksi kääntöympyröistä tuli suurempia käytävissä ja yhteistiloissa.
- Kehitysvammaisten asuttaminen kuuluu kunnan sosiaalihuoltolain piiriin. Tällöin on mahdollista, että asuntojen rakentamisen arvonlisävero voidaan vähentää.
- Liiketiloissa tullaan vuokralaiset valitsemaan alv vähennyskelpoista työtä tekeviksi.

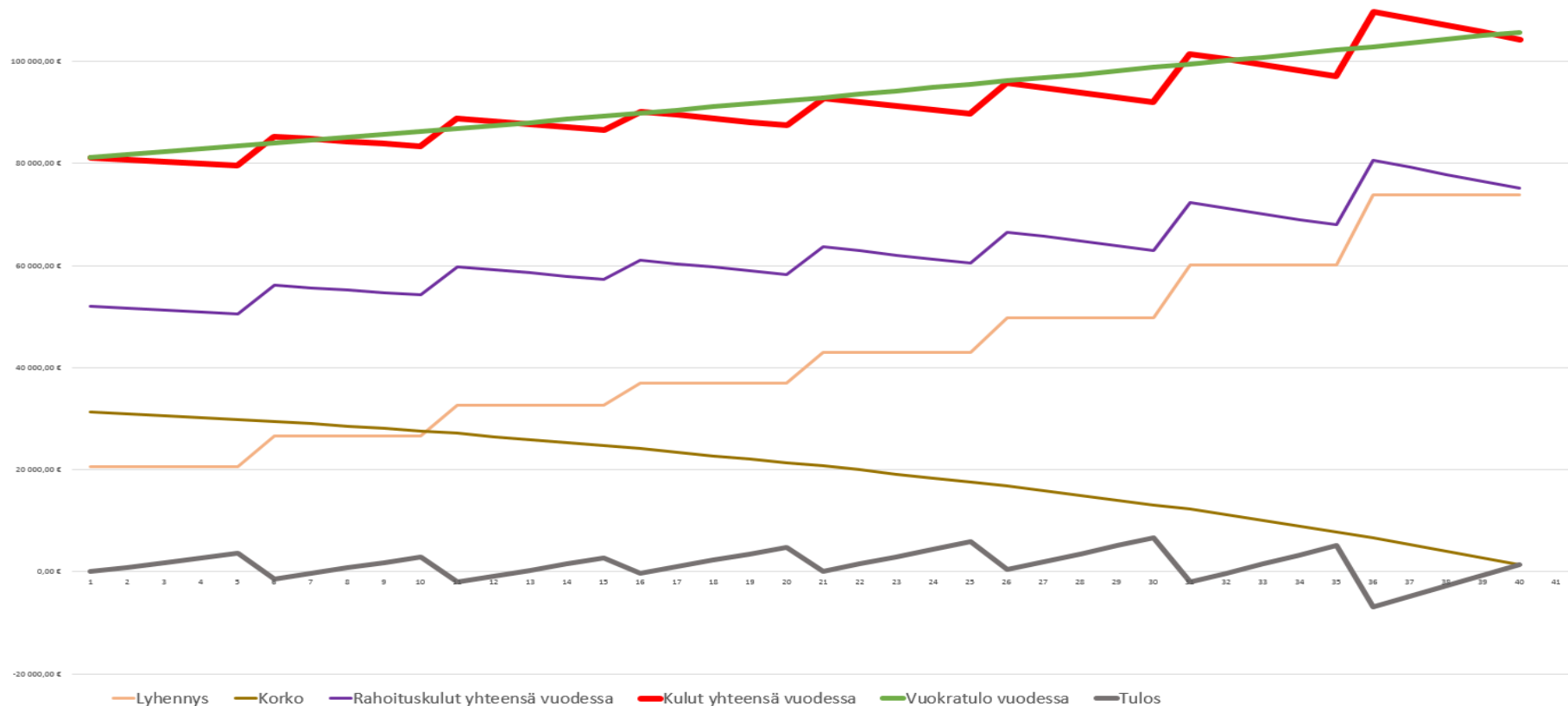


- Kustannusten jakautuminen
 - Asunnot 38 kpl (1687 m²)
 - 5 884 800 € sis. ALV 24% (korkotukilaina 41v.)
 - Vuokrattava ala: 3 411,25 €/asm²
 - 13,11 €/m²
 - Kehitysvammaisten asunnot 15 kpl (540 m²)
 - 2 026 600 € ALV 0% (korkotukilaina: 1 519 950 €, Investointiavustus: 506 650 €)
 - Vuokrattava ala: 3180,11 €/asm².
 - Vuokrahinta 12,53 €/m².
 - Liiketilat 5 kpl (337,5 m²)
 - 917 000 € alv 0%, (kaupungin pääomittama)
 - Vuokrattava ala: 2 717 €/m²



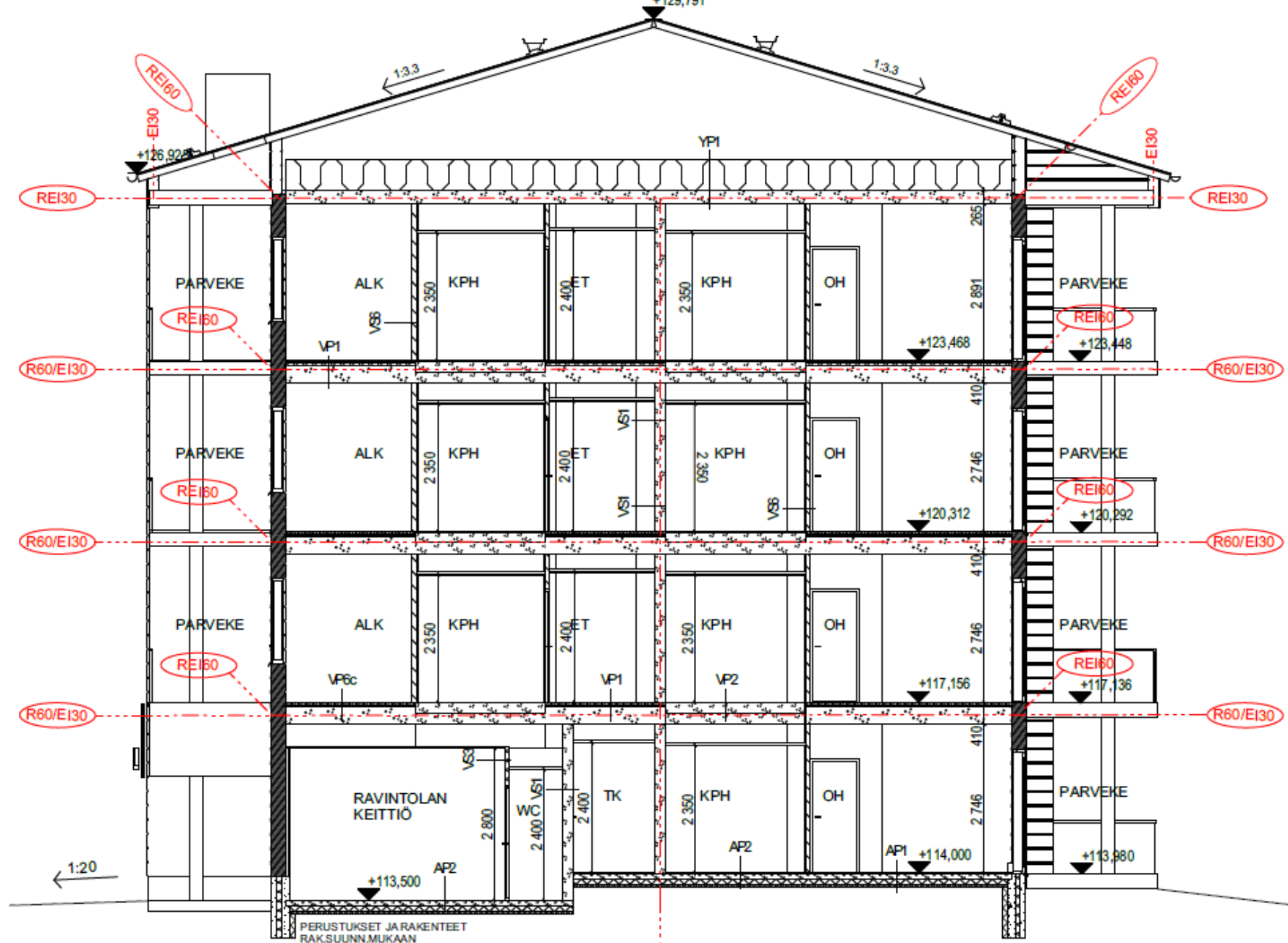
KEVA asunnot	540 m ²	Huoneistotyyppi	KELARAJA	EROTUS	Vuokra €/kk	Vuokra €/m ²
A6	35,5	1 m ²	472,00 €	27,19 €	444,81 €	12,53 €
A7	35,5	1 m ²	472,00 €	27,19 €	444,81 €	
A14	35,5	1 m ²	472,00 €	27,19 €	444,81 €	
A15	35,5	1 m ²	472,00 €	27,19 €	444,81 €	
A22	35,5	1 m ²	472,00 €	27,19 €	444,81 €	
A23	35,5	1 m ²	472,00 €	27,19 €	444,81 €	
B1	35,5	1 m ²	472,00 €	27,19 €	444,81 €	
B4	37	1 m ²	472,00 €	8,40 €	463,60 €	
B6	36,5	1 m ²	472,00 €	14,66 €	457,34 €	
B10	35,5	1 m ²	472,00 €	27,19 €	444,81 €	
B13	37	1 m ²	472,00 €	8,40 €	463,60 €	
B15	36,5	1 m ²	472,00 €	14,66 €	457,34 €	
B19	35,5	1 m ²	472,00 €	27,19 €	444,81 €	
B22	37	1 m ²	472,00 €	8,40 €	463,60 €	
B24	36,5	1 m ²	472,00 €	14,66 €	457,34 €	

KEVA asuntojen kannattavuus 41 vuoden aikajaksolla, joka on korkotukilainan laina-aika. Hoitokulut ovat 4,5€/m² ja vuokraa korotetaan vuosittain 0,68%.



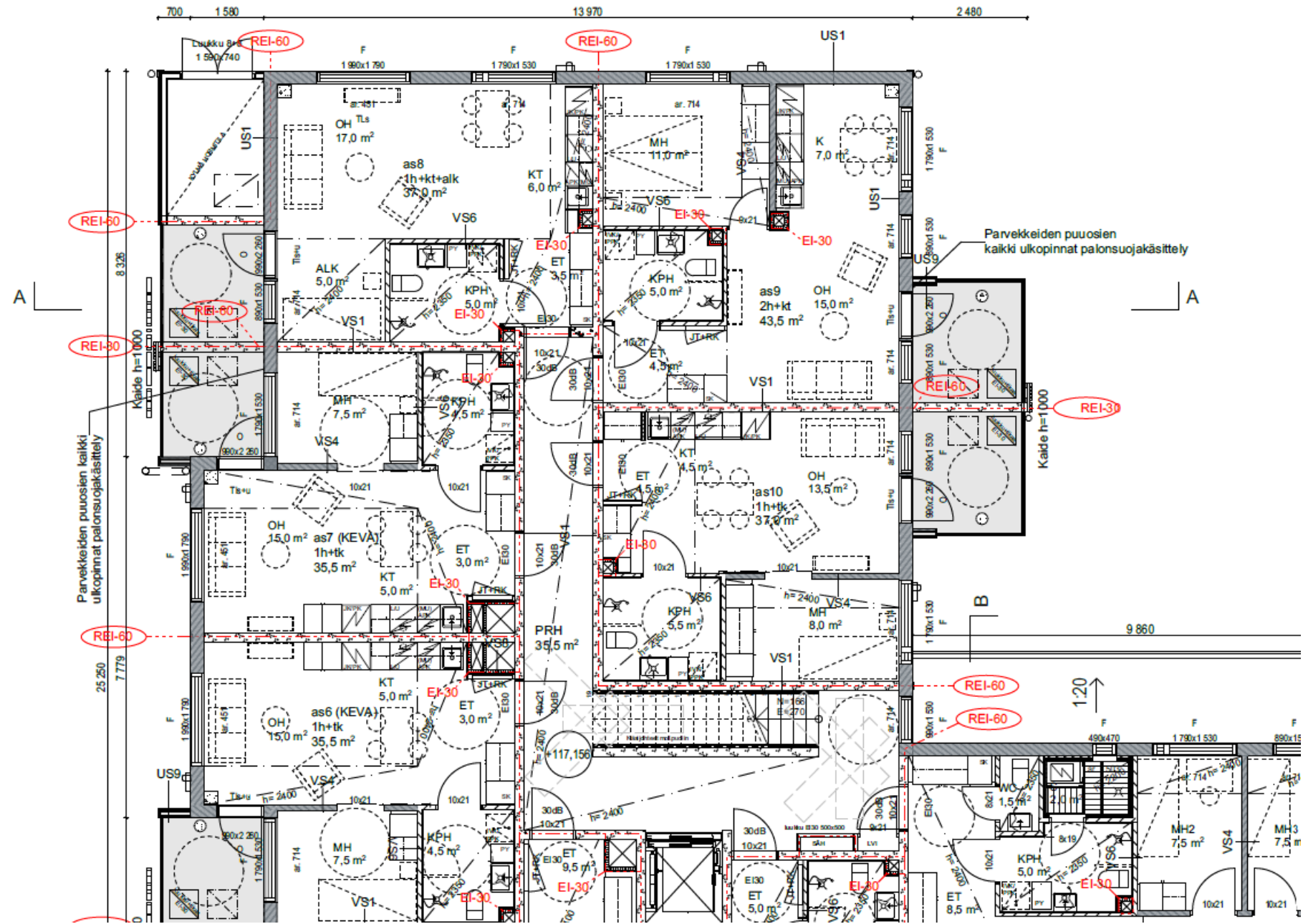
Asunnot		1687 m ²	Huoneistotyyppi		KELARAJA	EROTUS	Vuokra €/kk	Vuokra €/m ²
A1	43,5			2 m ²	564,00 €	-6,43 €	570,43 €	13,11 €
A2	37			1 m ²	472,00 €	-13,20 €	485,20 €	
A3	80,5			4 m ²	700,00 €	-355,63 €	1 055,63 €	
A4	40,5			2 m ²	564,00 €	32,91 €	531,09 €	
A5	64,5			3 m ²	658,00 €	-187,81 €	845,81 €	
A8	37,5			1 m ²	472,00 €	-19,75 €	491,75 €	
A9	43,5			2 m ²	564,00 €	-6,43 €	570,43 €	
A10	37			1 m ²	472,00 €	-13,20 €	485,20 €	
A11	80,5			4 m ²	700,00 €	-355,63 €	1 055,63 €	
A12	40,5			2 m ²	564,00 €	32,91 €	531,09 €	
A13	64,5			3 m ²	658,00 €	-187,81 €	845,81 €	
A16	37,5			1 m ²	472,00 €	-19,75 €	491,75 €	
A17	43,5			2 m ²	564,00 €	-6,43 €	570,43 €	
A18	37			1 m ²	472,00 €	-13,20 €	485,20 €	
A19	37			1 m ²	472,00 €	-13,20 €	485,20 €	
A20	40,5			2 m ²	564,00 €	32,91 €	531,09 €	
A21	64,5			3 m ²	658,00 €	-187,81 €	845,81 €	
A24	37,5			1 m ²	472,00 €	-19,75 €	491,75 €	
A25	43,5			2 m ²	564,00 €	-6,43 €	570,43 €	
A26	37			1 m ²	472,00 €	-13,20 €	485,20 €	
B2	38,5			1 m ²	472,00 €	-32,87 €	504,87 €	
B3	44,5			2 m ²	564,00 €	-19,55 €	583,55 €	
B5	37,5			1 m ²	472,00 €	-19,75 €	491,75 €	
B7	45			2 m ²	564,00 €	-26,10 €	590,10 €	
B8	45,5			1 m ²	472,00 €	-124,66 €	596,66 €	
B9	35,5			1 m ²	472,00 €	6,47 €	465,53 €	
B11	38,5			1 m ²	472,00 €	-32,87 €	504,87 €	
B12	44,5			2 m ²	564,00 €	-19,55 €	583,55 €	
B14	37,5			1 m ²	472,00 €	-19,75 €	491,75 €	
B16	45			2 m ²	564,00 €	-26,10 €	590,10 €	
B17	45,5			2 m ²	564,00 €	-32,66 €	596,66 €	
B18	35,5			1 m ²	472,00 €	6,47 €	465,53 €	
B20	38,5			1 m ²	472,00 €	-32,87 €	504,87 €	
B21	44,5			2 m ²	564,00 €	-19,55 €	583,55 €	
B23	37,5			1 m ²	472,00 €	-19,75 €	491,75 €	
B25	45			2 m ²	564,00 €	-26,10 €	590,10 €	
B26	45,5			2 m ²	564,00 €	-32,66 €	596,66 €	
B27	35,5			1 m ²	472,00 €	6,47 €	465,53 €	





Asuntojen parvekkeiden kaiteet h=1000









Kiitos

