

Kanteleen Meijeri





Yleistä

Kiinteistön nimi on Meijerimaa.

Kiinteistörekisterinumero 616-401-27-1

Tontin ala: 0,8499 h

Osoite:Kanteleentie 98, 07565 Kantele

Tontilla sijaitsee kaksi rakennusta, Meijerirakennus ja entinen sikalarakennus. Molemmat on rakennettu tiilestä. Sikalarakennus on rappaamaton, meijerirakennus on rapattu valkoiseksi. Tämän lisäksi on kevyt, puurakenteinen, kahden auton autokatos, sekä leikkimökki.

Meijeri on rakennettu pääosin vuonna 1935. Rakennuksen osaksi otettiin silloin vanhat juustokellarit, jotka on rakennettu 1914. Rakennusta on remontoitu asuin- ja toimistokäyttöön vuodesta 1984 lähtien. Vuonna 2003 meijerirakennukseen tehtiin vesikeskuslämmitys ja maalämpö. Vuonna 2015 meijerin sikalarakennuksen katolle rakennettiin suuri 30,9 kW aurinkosähkövoimala. Vuonna 2022 pystytettiin 10 kW tuulivoimala, jonka käyttöönotto on vielä kesken. Tehtyjen investointien ansiosta kiinteistön käyttökulut ovat varsin pienet. Energian nettokulutus on ollut useimpina vuosina alle 55 kW/m², kun lasketaan kaikki lämpimät tilat mukaan.

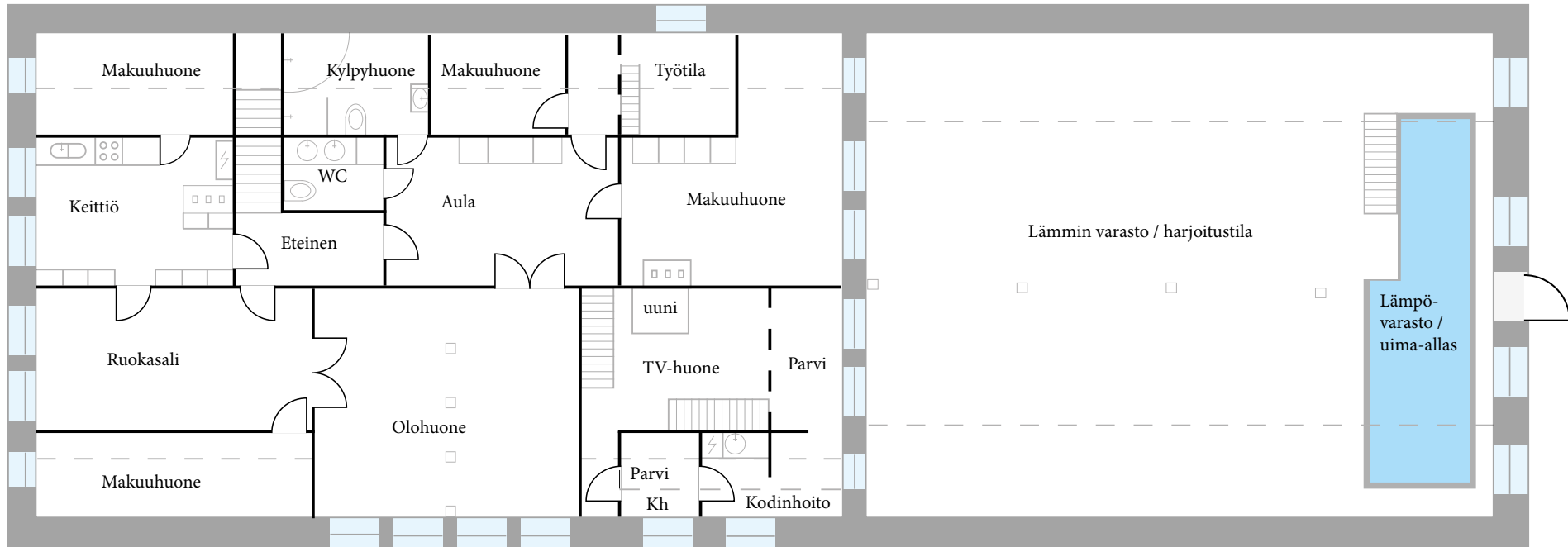
Meijerirakennuksessa on 793 m² lämmitettyä tilaa. Tämän lisäksi 8 m² matalaa, lämmittämätöntä tilaa ja noin 10 m² parvi alakerran keittiön yläpuolella. Yhteensä lattianeliöitä on 811. Tilat ovat asuin- ja työtiloja sekä lämmintä varasto- ja harrastetilaa. Korkean osan yläkerrassa on asunto, jonka lattiapinta-ala on 235 m². Koska osa huoneista on vinokattoisia, voi asunnon sanoa olevan kooltaan noin +200 m².

Alakerrassa on joitain asuinkäyttöön merkittyjä huoneita, mutta koko työtila on muutettavissa loft-tyyppiseen asuinkäyttöön joka olisi kooltaan suunnitellun yläkerran asunnon kokoinen(+ 200 m²), koska siellä on mm. kylpyhuone, keittiö ja wc. Tontti on merkitty yhdeksi asuinpaikaksi. Kunta on suhtautunut myönteisesti tontin muuttamiseksi useaksi asuinpaikaksi.

Mittaus on tehty 2024. Mittaus on tehty käsin. Tiloja ei ole tarkistusmitattu.

Meijerirakennuksen tilat, 811 m²

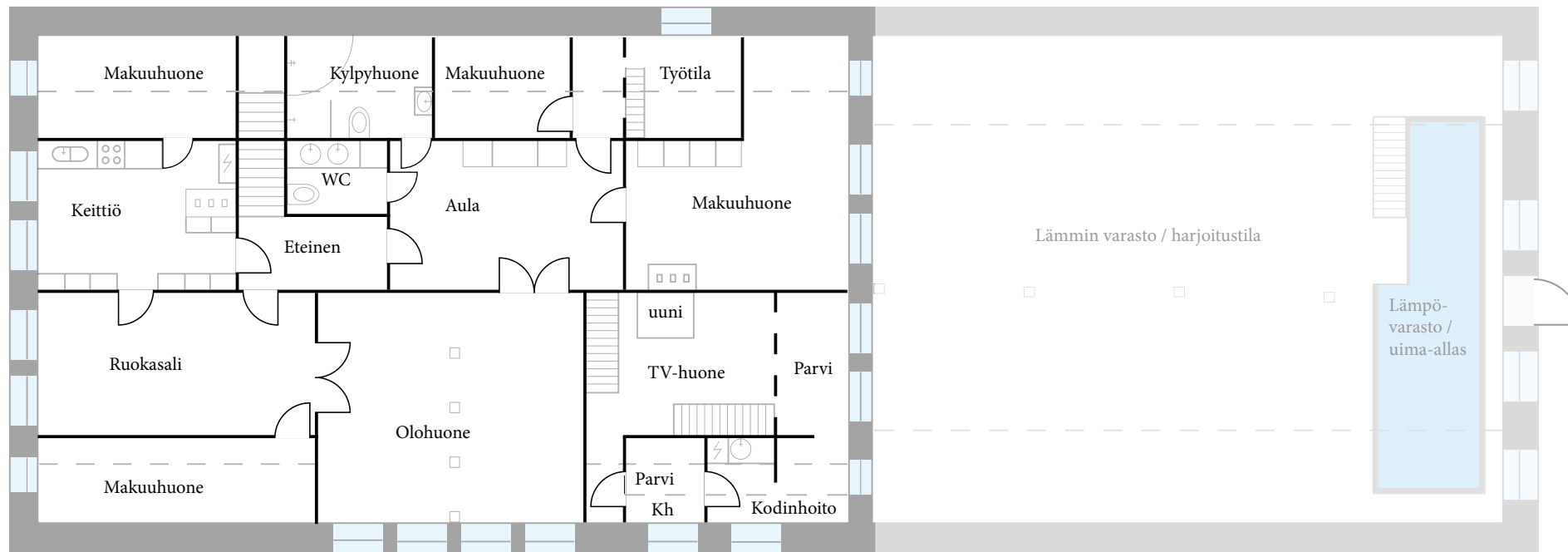
Pohjapiirroksot eivät ole mittatarkkoja, mutta antavat kuvan tilojen koosta ja sijainnista. Ei tarkistusmitattu.



2. kerros yhteensä 378 m²

Meijerirakennuksen tilat, 811 m²

Pohjapiirrokset eivät ole mittatarkkoja, mutta antavat kuvan tilojen koosta ja sijainnista. Ei tarkistusmitattu.



Asunto 2. kerros yhteensä 235 m²

12 huonetta, keittiö, kylpyhuone ja erillinen wc, TV-huoneen korkeus yli 3,5 metriä, muuten huonekorkeus normaali.

- | | | |
|---|--|--|
| - Olohuone 48 m ² | - Makuuhuone B 11 m ² | - Kodinhoitotila 2, 4,5 m ² |
| - Ruokahuone 21,7 m ² | - Makuuhuone C 9,16 m ² | - Makuutila parven takana 9 m ² |
| - Eteishalli 21 m ² | - Makuuhuone C, eteistila 2 m ² | - WC 4 m ² |
| - Pieni eteinen 4 m ² | - Makuuhuone C yhteydessä oleva työtila 8,3 m ² | - Kylpyhuone 5 m ² (suihku ja amme) |
| - Keittiö 17 m ² | - TV-huone 23 m ² | - Rappukäytävä 11 m ² |
| - Huone keittiön takana 12 m ² | - TV-huoneen parvi 4 m ² | - Rappukäytävän eteinen 3,7 m ² |
| - Makuuhuone A 22 m ² | - Kodinhoitohuone 9,45 m ² | |

Materiaalit: seinät lastulevy, tiili, kipsilevy, puupaneli, märkätiloissa kaakeli, lattiat lakattua laattaa, märkätiloissa kaakelia

Kodinkoneet: Miele-astianpesukone, Rosenlew-kotikylmiö, Rosieres-kaasuliesitaso, sähköuuni, LG-pesukone, laitteet ovat iäkkäitä, mutta toimivia



Olohuone 48 m²



[illegible]

Ruokasali 21,7 m²



Keittiö 17 m²



Yläkerran iso eteishalli 21 m²



Työtila makuuhuoneen yhteydessä.



Työtila makuuhuoneen yhteydessä.



TV-huone 23 m² ja parvi



Kylpyhuone ja WC



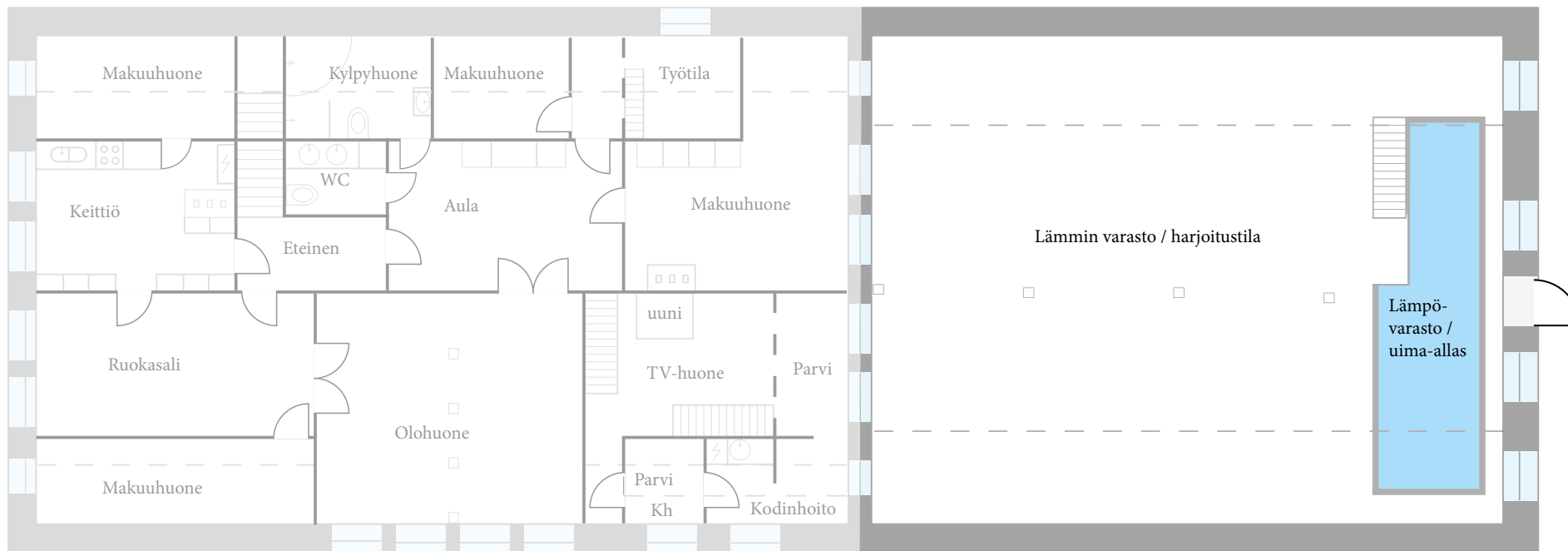
Makuuhuone 22 m²





Meijerirakennuksen tilat, 811 m²

Pohjapiirrokset eivät ole mittatarkkoja, mutta antavat kuvan tilojen koosta ja sijainnista. Ei tarkistusmitattu.



2. kerros, lämmin varasto- ja harrastetila 85 m²

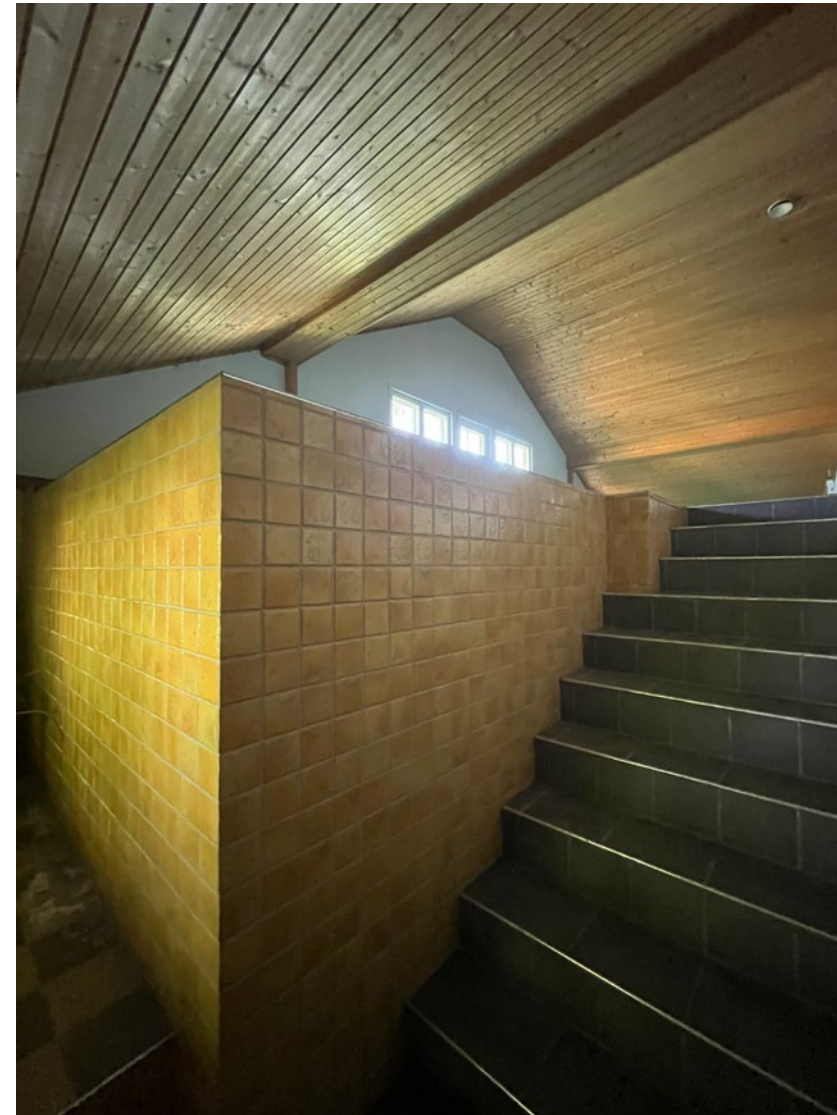
Vaihteleva kattokorkeus, korkeimmillaan noin 5 metriä

- Kuntosali / varastotila 85 m²

Kuvassa näkyvä lämpövarasto / uima-allas 58 m² on laskettu toisaalla 1. kerroksen alaan.

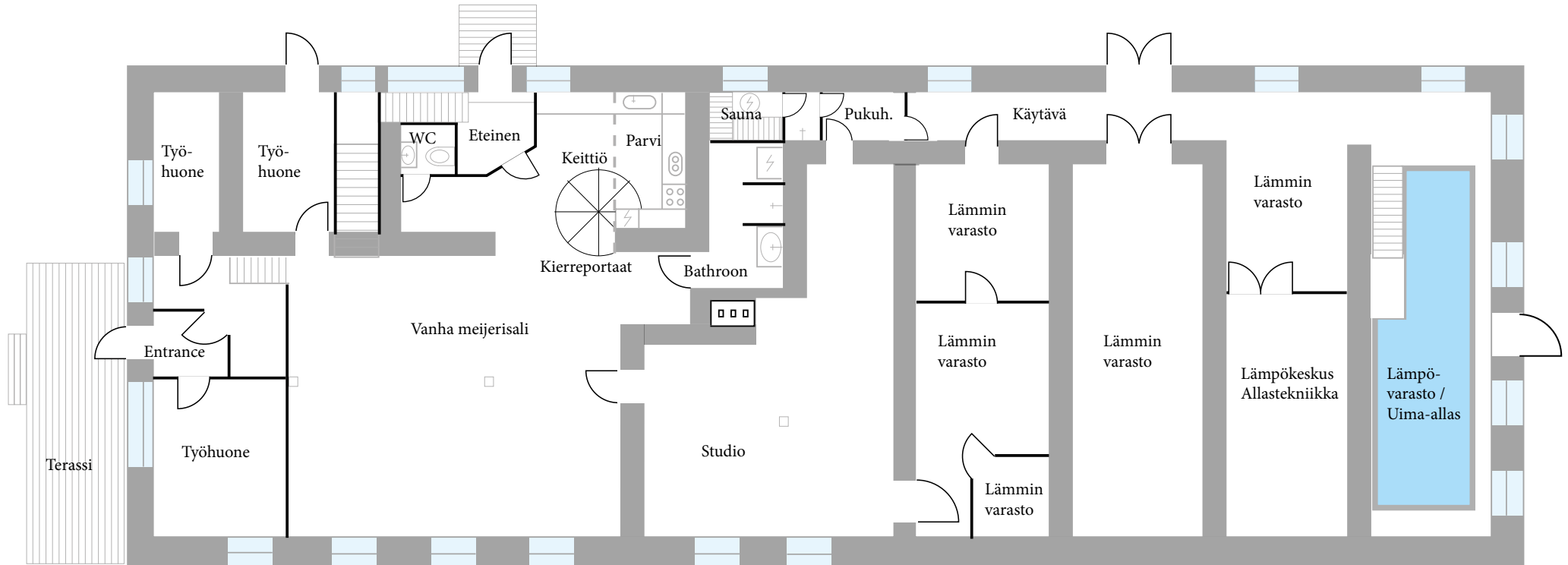
Materiaalit: seinä kipsilevyä, lattiat lakattua lautta, altaaseen rajoittuvin osin myös kaakelia

Kuntosali / varastotila 85 m²



Meijerirakennuksen tilat, 811 m²

Pohjapiirrokset eivät ole mittatarkkoja, mutta antavat kuvan tilojen koosta ja sijainnista. Ei tarkistusmitattu.



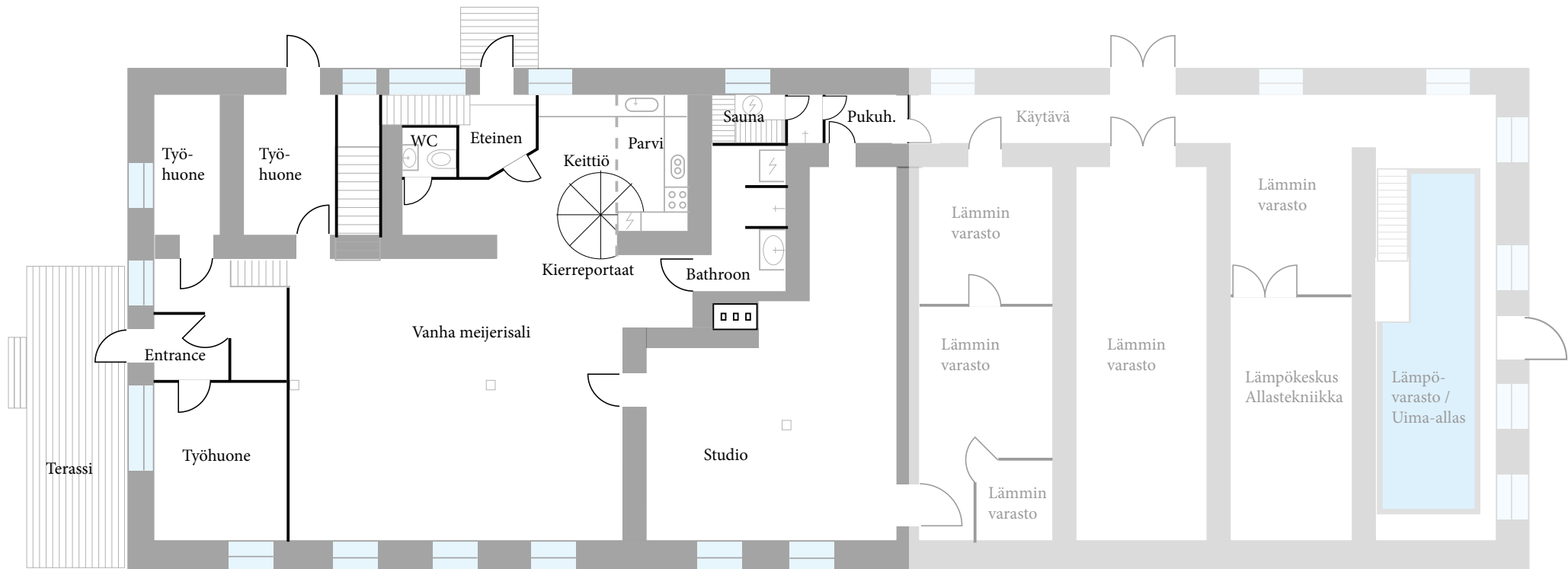
1. Kerros, yhteensä 477 m²

Työtilat ym. 256 m²,

Lämmin varasto- ja harrastetila 221 m²

Meijerirakennuksen tilat, 811 m²

Pohjapiirrokset eivät ole mittatarkkoja, mutta antavat kuvan tilojen koosta ja sijainnista. Ei tarkistusmitattu.



1. kerros työtilat ym. 256 m²

Nämä tilat enimmäkseen tavanomaista huonekorkeutta korkeampia, 3-4,5 m

- Työtila (Meijerisali, keittiö, wc) 110 m²
- Meijerisalin ylätasanne, raput, 12,62 m²
- Huone 16 m²
- Toimisto 9 m²
- Kylpyhuone 9 m²
- Työtila (valokuvausstudio) 57 m²
- Sauna: 3 m²
- Pukuhuone 5 m²
- Saunan pesuhuone 1,5 m²
- Huone (Vanha pannuhuone) 15 m²
- Matala, lämmittämätön kellarihuone (alle 180 cm) 8 m²
- Parvi 10 m²

Materiaalit: seinät rapattu tiili, kipsilevy, puupaneli, märkätiloissa kaakeli, lattiat kaakelia, pukuhuoneessa lakattu lauta

Kodinkoneet: Miele-astianpesukone, SMEG-jääkaappi, DeLonghi-kaasuliesitaso, Husqvarna-sähköliesi, LG-pesukone ja -kuivuri, laitteet ovat iäkkäitä, mutta toimivia





Keittiö Meijerisalin yhteydessä





Studio, työtila 57 m²

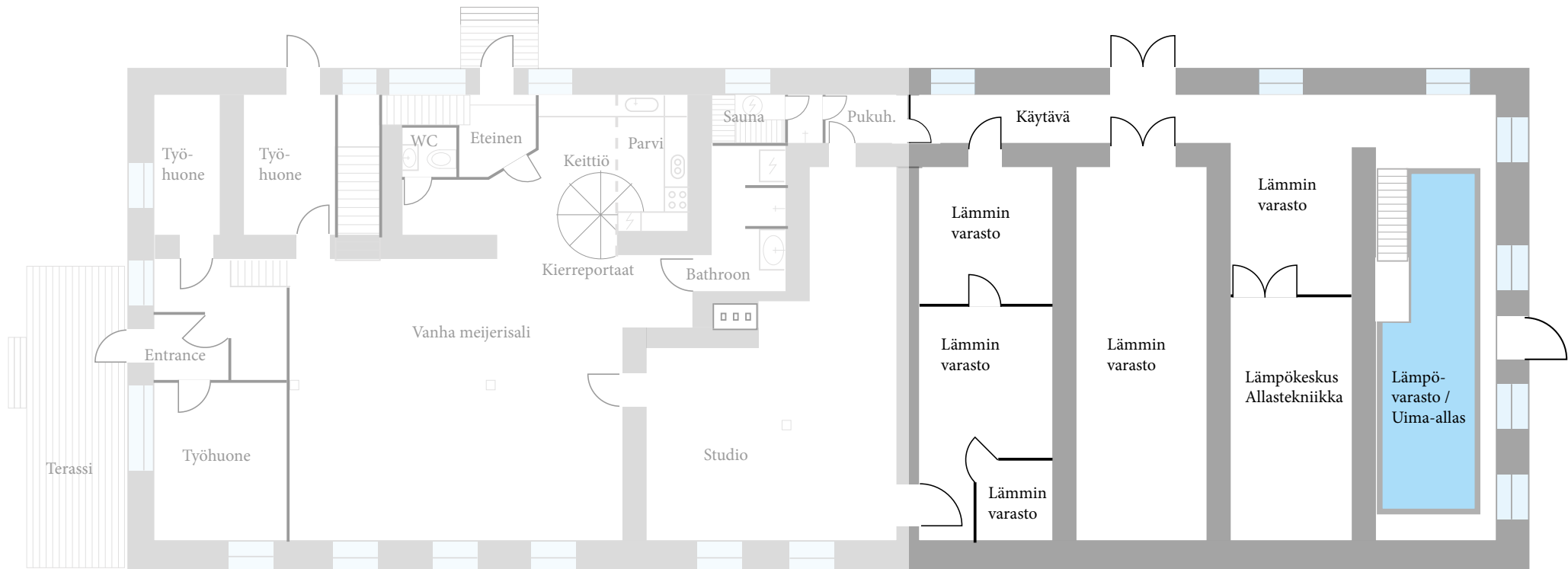


Sauna



Meijerirakennuksen tilat, 811 m²

Pohjapiirrokset eivät ole mittatarkkoja, mutta antavat kuvan tilojen koosta ja sijainnista. Ei tarkistusmitattu.



1. kerros Lämmin varasto- ja harrastetila 221 m²

Nämä tilat enimmäkseen tavanomaista matalampia, 2-2,30 m, paitsi uima- ja kuntoilutilat, joissa vaihteleva kattokorkeus, korkeimmillaan noin 5 m.

- Käytävä 14,8 m²
- Huone (salakapakka) 17,5 m²
- varasto (vinttikellari) 16 m²
- työtila (leikkuukellari) 24,7 m²
- paperivarasto 10 m²
- Varasto- / työtila (työkalukellari) 49 m²
- Lämpö ja LVI-keskus 31 m²
- Uima-allas 58 m²

Materiaalit: seinät rapattu tiili, kipsilevy, lattiat kaakelia, vanhoissa juustokellareissa käsittelemätön betoni

11 m pitkä lämpövarasto ja uima-allas





Talotekniikka

Vesi

- Porakaivo 80 metriä.
- Käyttöveden puhdistuslaitos (raakavedestä poistetaan rautaa ja mangaania)
- Jäteveden pienpuhdistamo VEVI 6.
- 11 metriä pitkä sisäuima-allas

Energia

- Sähköliittymä 3x63 A, liittymä maakapelilla
- Maalämpö, Thermian kiinteistömaalämpöpumppu. Invertteripumppu. Pumppu uusittu 2018.
- Maalämmön porakaivot 2 kpl 180 m + 1 kpl 100 m.
- Vesikeskuslämmitys. Alakerrassa pääosin lattialämmitys, yläkerran asunnossa radiaattorilämmitys.
- Kaksi ulko-ovea kolmesta uusittu vuonna 2020.
- Energian osto luokkaa 52000 kWh sähköä / vuosi
- Energian myynti luokkaa 11000 kWh / vuosi
- Energian netto-osto noin 40000-42000 kWh / vuosi
- Energian osto alle 55 kWh / m² / vuosi
- Energian kulutusluvut sisältävät sähköauton latauksen noin 40000 km ajoon vuodessa.
- Aurinkosähkövoimala 30,9 kWp. Vuosituotto 20000-22000 kWh / vuosi. Asennettu 2015.
- Pystyakselinen tuulivoimala 9,8 kWp. Tuotosta ei vielä kokemusta.
- 2 kpl sähköauton latureita. 1-vaihelaturi ja 3-vaihelaturi (max.22 kW lataus)
- Ilmastointi (lämpöpumppu) asunnon jäähdytykseen 2021
- puulämmityskamina (UPO) isoimmassa makuuhuoneessa 1984, iso tiilirakenteinen lämmitysuuni 1984, leivinuuni 1984. Leivinuuni on rakentamisesta lähtien vetänyt huonosti, eikä sitä ole enää viime vuosina käytetty.



Talotekniikka

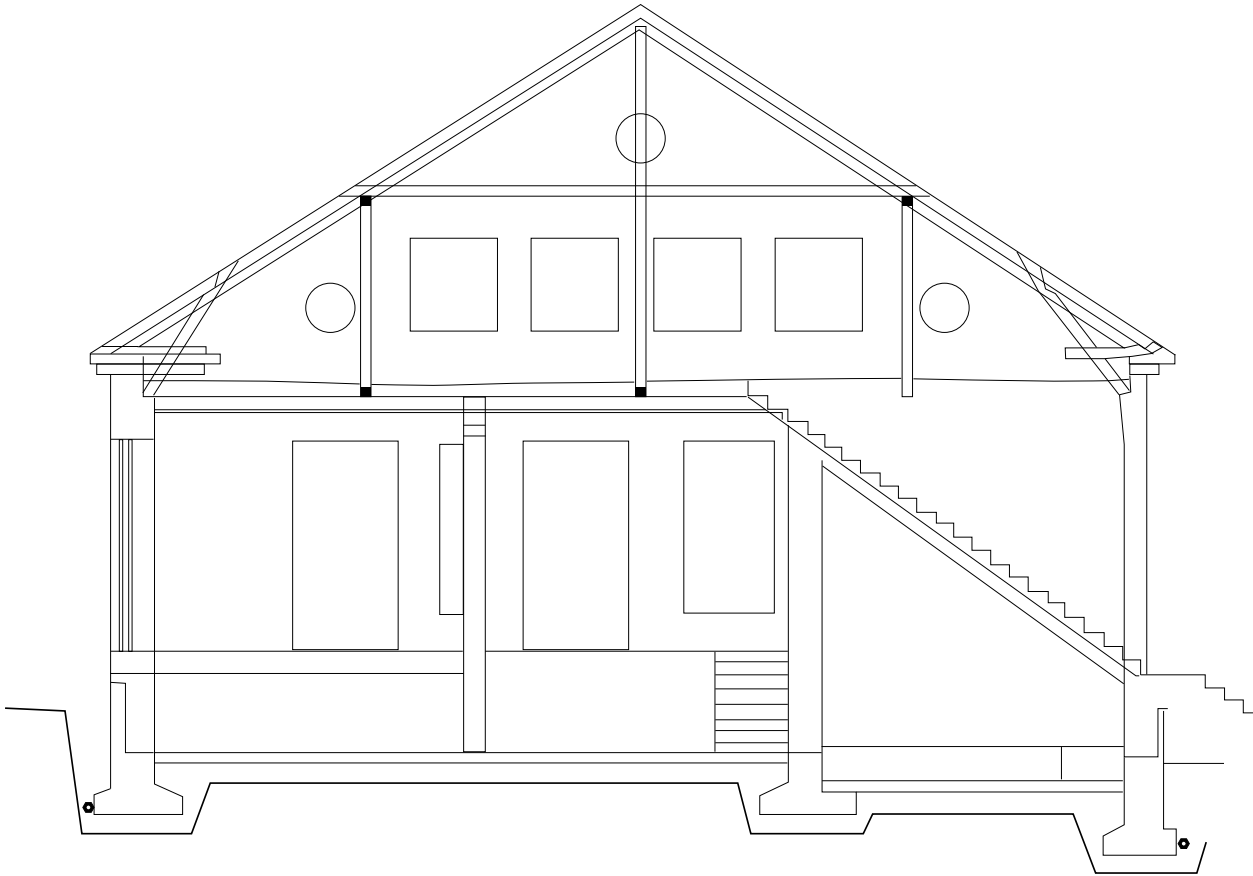
Muu talotekniikka

- Valokuitu 2004, nykyinen liittymä 100 mbs, mahdollisuus 1000 mbs
- Robottiruohonleikkaus (Husqvarna) vuodesta 2004, Nykyinen Automower 440 etähallinnalla ja esteentunnistimella.
- Wifi
- Abloy Yale älylukko yhdessä ulko-ovessa.
Pääsy avaimen lisäksi puhelimella (bluetooth) tai numerokoodilla.
- Sauna, Harvi etäohjattava kiuas.



30,9 kWp aurinkovoimala entisen sikalarakennuksen (nykyisin kylmää varastotilaa) katolla.





1935 rakennetun tiilimeijerin poikkileikkaus pohjoisesta katsottuna

- Rakennettu kalliolle
- Ulkoseinät ovat alkuperäiset tiiliseinät ilmaraoilla. Paksuus noin 55 cm.
- Välipohja ja alapohja betonia.
- Yläpohjan eriste on puhallusselluvillaa. Eristettä lisätty vuonna 2018.
- Ikkunat ovat kaksipokaiset puuikkunat, sisemmässä ikkunassa on kaksilasinen lämpöelementti, ulommassa yksinkertainen lasi.
- Viisi kellariosan ikkunaa on alkuperäisiä, hyväkuntoisia tapitettuja ikkunoita, joissa ei ole lämpöelementtejä.

Rakentaminen / remontit

2024

- Uusi käyttöveden puhdistamo
- Uima-allaslaitteiston putkiston tarkastus ja uusimista
- Jäähdytysilmapumpun suojakatos
- Allastilan huippumuri uusittu

2023

- Tuulivoimalan rakentaminen
- Ulkoikkunoiden pokien huonokuntoisten osien uusinta.
- Asunnon suihkusekoittajien uusiminen

2022

- Uusi sähkön syöttökaapeli (maakaapeli)

2021

- Uusi robottiruohonleikkuri
- Eteläpäädyn terassi 29 m²
- Ilmalämpöpumppu ilmastointia varten
- Saunan pesuhuoneen vesieristys ja kunnostus (kaakelointi, sekoittaja, suihkut, lattialämmitys)

2020

- Ylätontin iso terassi 38 m², sisältää hiekkalaatikon
- Etäohjattava kiuas, saunan löylyhuoneen kunnostus
- Sähköauton laturit autokatokseen

2019

- Puhallusvillan lisäys yläpohjaan
- Kaksi uutta ulko-ovea. Älylukko.
- Ostettu lisämaata

2018

- Uusi Thermia maalämpöpumppu

2017

- Lattialämmityksen jakoventtiili uusittiin
- Uusi uima-allaslaitteiston pumppu

2016

- Jätevesipuhdistamo Vevi 6, viemärien kuvaus, pääviemärin sukitus

2015

- Aurinkovoimala

2014

- Paikkarappaus ja ulkomaalaus

2013

- Alakerran kylpyhuone
- Alakerran parven ja portaitten uusiminen
- Alakerran kylpyhuoneen uusiminen
- Vesivahingon korjaus, yläkerran kylpyhuone vesieristettiin ja uusittiin. Osa käyttövesiputkistoa ja viemäriä uusittiin
- Suurin osa yläkerran laualattioista hiottiin ja lakattiin

2011

- Uusittiin porakaivon pumppu

2005

- Käyttöveden puhdistamo

2004

- Valokuituliittymä
- Autokatos

2003

Vesikeskuslämmitys (alakerta lattialämmitys, yläkerta radiaattorit), maalämpö, ja allas, Alakerran lattioiden kaakelointi. Kellariosan peltikaton uusinta (Rautaruukin materiaaleissa virhe).

2003

- Robottiruohonleikkuri

2000

- Porakaivo

1996

- Peltikatto Meijerirakennukseen

1988-1990

- Uudet ikkunat

1988

- Uusi vesiputki kaivolta

1986

- Peltikatto sikalarakennukseen

1984

- Asunnon rakentaminen

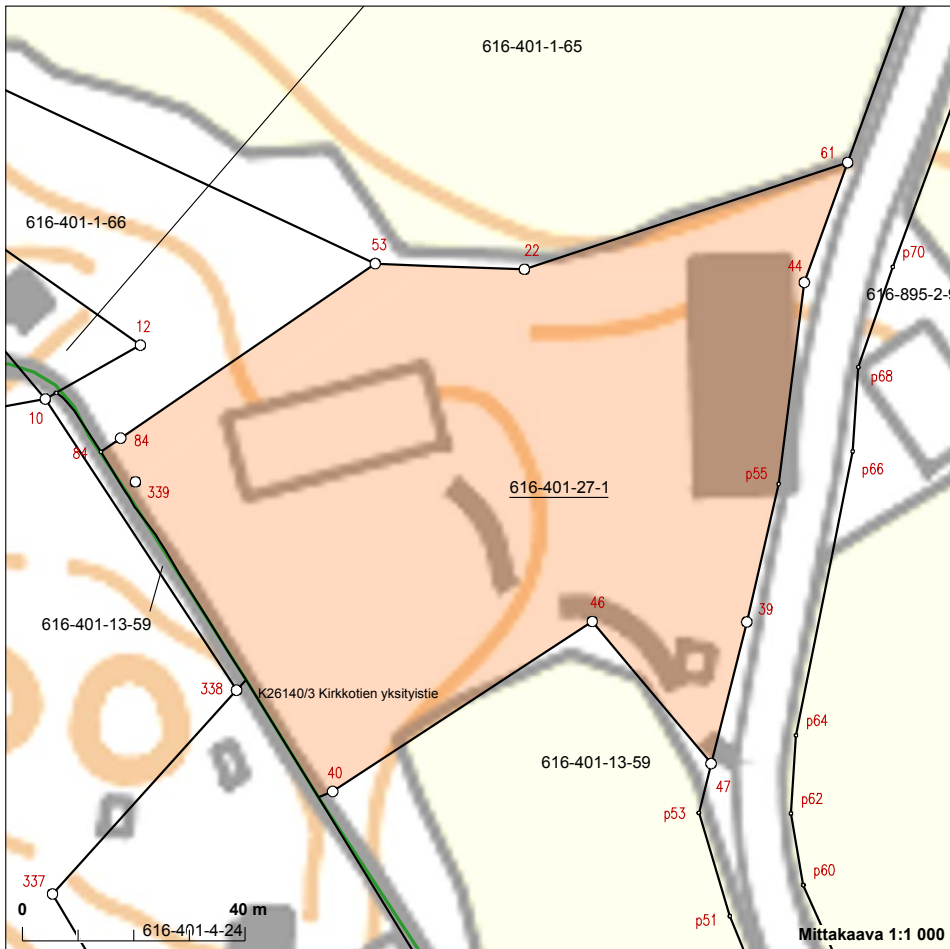


Kiinteistötunnus: 616-401-27-1
Nimi: MEIJERIMAA
Rekisteriyksikkölaji: Tila
Kunta: Pukkila (616)
Palstojen lukumäärä: 1

Rekisteriyksikön alueella on yleiskaava.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 2.12.2019.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.
Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selvää
toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin
www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



Sijainti, liikenne, tontti

Kiinteistö sijaitsee Pukkilan Kanteleen kylässä.

Tontilta on suora näkymä Kanteleen lintujärvelle. Tontilta on näkymä myös pohjoiseen, Kantalleen-Ruhan niitylle. Niitty ja Kanteleenjärvi on nimetty mar-
raskuussa 2024 kansainvälisesti merkittäväksi lintualueeksi (IBA).

Pukkilasta julkiset liikenneyhteydet ovat huonot ja luultavasti tulevaisuudessa
vielä huononevat. Henkilöauto on lähes välttämätön. Lähin kauppa , terveys-
keskus ja ala-aste ovat 7 km etäisyydellä Pukkilassa. Lähin rautatieasema on
Mäntsälässä (asemalle 29 km, noin puoli tuntia henkilöautolla). Lähin sairaala
sijaitsee Porvoossa. Yläaste ja lukio Askolassa (20 km).

Etäisyydet

Helsinki 67 km
Helsinki-Vantaa lentoasema 55 km
Lahti 36 km
Porvoo 30 km
Kouvola 61 km
Mäntsälä 18 km
Loviisa 38 km
Orimattila 16 km
Askola 20 km

- Tontilla sijaitsevat seuraavat rakennukset:
- 1914-1935 rakennettu meijerirakennus
- 1914-1935 rakennettu entinen sikala (nykyinen aurinkovoimala)
- 2004 rakennettu kevyt kahden auton autokatos
- 1986 rakennettu leikkimökki

Näkymä tontille etelästä.



Näkymä pihasta pohjoiseen kohti Kantelee-Ruhan niittyä.



Kanteleen lintujärvi Meijerin itäpuolella.





Puutarha

Tontin koko on noin 0,85 hehtaaria.
Siitä suurin osa on puistomaista puutarhaa.

Puutarhassa on isoja puita, joissa lajeina tammi, vaahtera, koivu, jalava, raita, terijoen salava, poppeli, syreeni. Ylätontin rajalla on lisäksi pieni luonnon-tilainen sekametsikkö.

Tontilla on koriste- ja marjapensaita, hedelmäpuita, hyöty- ja koristekasveja; mm. ruusuja, mustaherukkaa, punaherukkaa, karviaisia, toistakymmentä omenapuuta, päärynäpuu, maa-artisokkaa ja raparperia.

Nurmikon hoitaa Automower 440 -robottileikkuri.

Meijerirakennuksen päädyssä on 29 m² terassi, minkä lisäksi ylätontilla on toinen 38 m² terassi, jolla kasvaa viiniä.





Puutarhassa kasvaa mm. omenoita, päärynöitä ja viinirypäleitä.





Tulevat remontit

Putkisto on tarkastettu vuosittain. Tarkastusten perusteella isoon linjastoremonttiin ei näyttäisi olevan tarvetta.

Vesikatto täytyy jossain vaiheessa puhdistaa vanhasta pinnoitteesta ja maalata.

Rappauksessa on joitain pieniä yksittäisiä varioita, jotka kannattaa paikkarapata.

Kellariosaan pääsee rakennustavasta johtuen ajoittain vettä. Tämä on jatkunut vuodesta 1914 lähtien. Jos tämän haluaa estää on syytä kaivaa tien puolen antura näkyviin, asentaa patolevyt ja uusia tai rakentaa salaoja tien puolelle. Muualla tähän ei näyttäisi olevan tarvetta.

Jossain vaiheessa on syytä arvioida ja lisätä korvausilmanvaihtoa tilojen käyttötarkoituksen mukaan.

Rakennuksen ulkoseinät ovat tiiltä. Eteläpäädyssä on kuitenkin muutaman neliön kokoinen puuvuorattu osuus (ollut joskun autotallin pariovet). Tämä kannattaa korvata harkko- tai tiilirakenteella, kuten on alunperinkin ollut. Puurakenteessa on muurahaisten aiheuttamia vaurioita.

Pohjoisen puolen, matalan osan puinen ulkovuoraus on alkuperäinen vuodelta 1935. Se kaipaa maalausta tai ehkä jopa laudoituksen uusimista.

Kannattaa harkita

Kiinteistöakustoa tai kaksisuuntaista latausta tukevaa sähköautoa / -laturia. Niillä ja lämmityksen optimoinnilla voidaan edelleen saavuttaa merkittävää etua, vaikka rakennus nytkin on hyvin energiatehokas. Lämmityksen optimoinnin yhteydessä kannattanee modernisoida termostaatteja ja lämmönsäätimiä.



Kulut

Säännölliset kulut koostuvat kolmesta pääosasta:

- energia
- vakuutukset
- kiinteistövero.

Tämän lisäksi on pienempiä kuluja, kuten jätehuolto ja ja nuohousmaksut sekä tieosuusmaksu tontin länsipuolella kulkevaan yksityistiehen.

Energia

Vuosien 2022 ja 2023 ajalta energiakustannukset ovat olleet keskimäärin **490 € / kk**. Tässä on mukana kaikki käytetty energia: lämmityskulut, auton lataus, työhön käytetty energia ja sähkön myynnistä saatu tuotto. Summaan sisältyy sähkön osto- ja siirtomaksut.

Vakuutukset

as.rakennus + liiketila 2017,71 €
Tuulivoimala 278,24 €
Autokatos 117,89 €
Varastorakennus 168,45 €
Yhteensä 2582,29 € / vuosi. **215,19 € / kk**

Kiinteistövero 1223 € /vuosi, 102 €/kk

Jättemaksut 67 €/kk

Lietekaivon tyhjennys 180 € / vuosi, 15 € / kk
Tiemaksu 80 € / vuosi, 7 €/kk
Nuohous 80 € / vuosi, 7 €/kk

Kaikki kulut yhteensä noin 903 € / kk

Tulevaisuuden kulut riippuvat mm. energian hinnasta, säästä ja siitä mil-laiset sopimukset onnistuu tekemään ostamastaan energiasta. Kuluihin sisältyy sähköauton lataus 30-40 000 km/ vuosi.



Lisätietoja

Näytöt sopimuksen mukaan.

Yhteystiedot

Lasse Sumiloff
Kanteleen Vanhameijeri Oy

lassesumiloff@gmail.com
+358 40 55 35 631