

Kunta  
Helsinki

Kuntanumero  
091

Maakunta  
Uusimaa

Hakemus ehdollisen varauksen saamiseksi (hankevalinta)

Hakemus korkotukilainan hyväksymispäätökseksi (rahoituspäätös)

Diaarinumero \_\_\_\_\_

<b>Toimenpide</b>	<input type="checkbox"/> Rakentaminen <input type="checkbox"/> Hankinta <input checked="" type="checkbox"/> Perusparantaminen				
<b>Kohdetyyppi</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Vuokratalo <input type="checkbox"/> Asumisoikeustalo <input type="checkbox"/> Osaomistustalo				
<b>Käyttö</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Tavanomainen asuminen <input type="checkbox"/> Erityisasuminen, erityisryhmä(t) <sup>1)</sup>				
<b>Hakijatiedot</b>	Lainanhakija Kiinteistö Oy M2-Kodit				Y-tunnus 1839043-0
	Kohteen nimi Tulisuontie 5, 00820 Helsinki				
	Hakijayhtiön perustaja(t) ja omistusjakauma %				Y-tunnus
	Hakijayhtiön tuleva omistaja, jos perustaja myy sen ennen korkotukilainapäätöstä ja omistusjakauma %				Y-tunnus
	Hankittavien asuntojen omistaja ennen hankintaa				
<b>Yhteystiedot</b>	Rakennuttaminen, yhdyshenkilö Jukka Virta		Yhdyshenkilön sähköpostiosoite jukka.virta@ysaatio.fi		Puhelin 040-5248544
	Osoite c/o Y-Säätiö, PL 322, 00531 Helsinki				
<b>Rakennuspaikka</b>	Katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka Tulisuontie 5, 00820 Helsinki				
	Hallinta <input type="checkbox"/> oma <input type="checkbox"/> vuokrattu <input type="checkbox"/> ostetaan <input type="checkbox"/> vuokrataan				
	Myyjä-/vuokraajataho <input type="checkbox"/> kunta <input type="checkbox"/> valtio <input type="checkbox"/> srk <input type="checkbox"/> yksityinen <input type="checkbox"/> muu, mikä?				
	Kiinteistötunnukset (tontti, tila, määräala)		091-043-0234-0001		
	Kaavallinen valmius rakentamiseen / perusparantamiseen <input type="checkbox"/> on <input type="checkbox"/> ei, miksi				
	Rakennusoikeus: sallittu k-m <sup>2</sup> , arvioitu käyttö k-m <sup>2</sup>				
	<b>Perusparannushankkeen perustiedot</b>	Talotyyppi	Kpl	Kerroksia	Valmistumisvuosi
Kerrostalo		2	5	1991	93
				Asuntoala yhteensä 5766.5	
<input checked="" type="checkbox"/> Kohteessa on tehty kuntoarvio ja PTS-ehdotus				Kuntoarvion pvm 12.10.2017	

1) Täytetään myös lomakkeet ARA 71 ja ARA 55

Lomake ARA 64 Sivun 1/2

Laajuustiedot (tilaohjelmasta)	Asuntojen lukumäärä <sup>1)</sup>	93	kpl, joista erityisryhmille	kpl
	Asuntoala yhteensä <sup>2)</sup>	5766,5	as.m <sup>2</sup>	Keskipinta-ala as.m <sup>2</sup> /asunto
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat)	hum <sup>2</sup>	Kohteen nettoala	hum <sup>2</sup> Asuntoala/ nettoala 5766,5
Hintatiedot	<input checked="" type="checkbox"/> Sisältää ALV <input type="checkbox"/> Ei sisällä ALV (Tavanomainen asuminen -kohteissa erillinen selvitys ALV-palautuksen perusteista ja tiloista, joihin palautus perustuu)			
	Asunto-osa	- uudisrakentamisen / perusparantamisen tavoitehinta <sup>3)</sup>	2.680.000,-	€ 465,- €/as.m <sup>2</sup>
		- tonttikustannukset (ostohinta / vuokra rakentamisajalta)		€ €/as.m <sup>2</sup>
		- yhteensä / hankinta-arvo	2.680.000,-	€ 465,- €/as.m <sup>2</sup>
		Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat), kustannukset yhteensä		€ €/hum <sup>2</sup>
		Hankittavan kiinteistön / hankittavien osakkeiden hankintahinta		€ €/as.m <sup>2</sup>
Toteutusmuoto	<input checked="" type="checkbox"/> Urakkakilpailu <input type="checkbox"/> Neuvottelu-urakka <input type="checkbox"/> Oma työ <input type="checkbox"/> Muu, mikä			
Toteutus- ajankohta	Alustava toteutusaikataulu (kk/v – kk/v) 2019		Kesto (kk)	
Rahoitus	Korkotukilaina		2.144.000,-	€ 80 %
	Investointi- avustus		€	%
	Muu rahoitus	Mistä haettu / saatu oma rahoitus osuus	536.000,-	€ 20 %
	Rahoitus yhteensä		2.680.000,-	€ 100 %
Allekirjoitus	Paikka ja päiväys Helsinki 1.6.2018			
	Allekirjoitus		Tulevan omistajan allekirjoitus <sup>4)</sup>	
	Nimen selvennys Juha Niskanen		Nimen selvennys	

#### KUNNAN LAUSUNTO

Kunta puoltaa hakemuksen hyväksymistä	
<input type="checkbox"/> kyllä	<input type="checkbox"/> ei
<input type="checkbox"/> kohde sijaitsee infra-avustusalueella	
Lausunto	
Päiväys	Leima
Allekirjoitus	
Nimen selvennys	

- 1) Perusparannushankkeissa pp:n jälkeen; ryhmäkotiratkaisujen osalta asuntojen lukumäärä = henkilökohtaisten asuintilojen lukumäärä.  
2) Asuinhuoneistojen pinta-ala yhteensä; ryhmäkotien osalta asuntoalaan lasketaan henkilökohtaisten tilojen lisäksi yhteiset keittiö-, ruokailu- ja oleskelutilat niitä yhdistävine käytävineen.  
3) Sisältää myös liittymis- ja hankerahoituskustannukset.  
4) Silloin kun rakennusliike omistaa yhtiön osapäätökseen saakka, tulee ennen lainavarausten hakua olla esisopimus omistuksen siirrosta rakennusliikkeen ja lopullisen omistajan välillä. Molemmat osapuolet allekirjoittavat lainavarausta varten jätettävän lomakkeen.

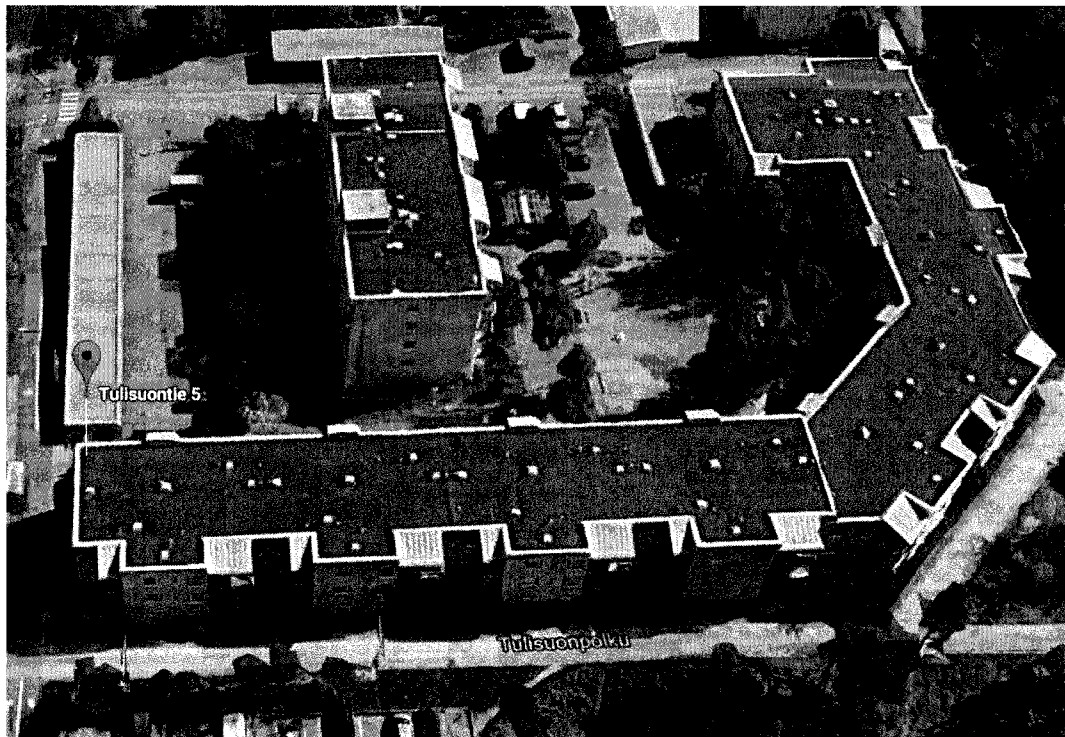
Kunta 091 Helsinki	Dnro
Kohde Tulisuontie 5 , 00820Helsinki	

**Hakemusvaiheessa toimitettavat asiakirjat:**

- Hakemus lomakkeella ARA 64/09
- Kuntoarvio/kuntotodistus, jonka yhteydessä arvio esteettömyydestä
- Arvio perusparannustarpeesta
- Alustava hankeohjelma lomakkeella ARA 81a/08
- Alustava korjauskustannusarvio
- Alustava talousarvio lomakkeella ARA 95/08
- Alustava pitkän tähtäyksen pääoma- ja hoitokulujen rahoitussuunnitelma
- Pitkän tähtäyksen perusparannus- ja kunnossapitosuunnitelma lomakkeella ARA 82/11
- Selvitys urakoitsijan valinnasta, mikäli poiketaan kilpailumenettelystä *Ei vielä liipailuketta*

**Apuvälineinä voidaan käyttää:**

- perusparannustarpeen arvioinnissa:  
[www.ara.fi](http://www.ara.fi)>laskurit>kiinteistökohtainen salkutusmalli
- alustavaa talousarviota laadittaessa:  
[www.ara.fi](http://www.ara.fi)>laskurit >vuokralaskuri



**KOY M2-KODIT  
TULISUONTIE 5  
00820 HELSINKI**

**ASUINHUONEISTOJEN**

**KUNTOARVIO**

## 1. Yleistä

Huoneistojen kuntoarvion kohteena on KOY M2-Kodit omistama kiinteistökokonaisuus, joka muodostuu kahdesta asuinkerrostalosta osoitteessa Tulisuntie 5, Helsinki 00820.

Rakennusten valmistumisvuosi on 1991. Rakennukset ovat tällä hetkellä pääosin alkuperäisessä asussaan.

Rakennuksissa on tehty peruskorjausajankohdan jälkeen eriasteisia korjaustöitä, mukaan lukien enemmän tai vähemmän perusteellisia huoneistokorjauksia.

Laajuustiedot: asuinpinta-ala huoneistoja

5766,5 m<sup>2</sup> 93 kpl

Kuntoarvion tiedot perustuvat 6.9.2017 tehtyyn kiinteistökiertoon.

## 2. Kylpyhuoneet ja erilliset wc-tilat

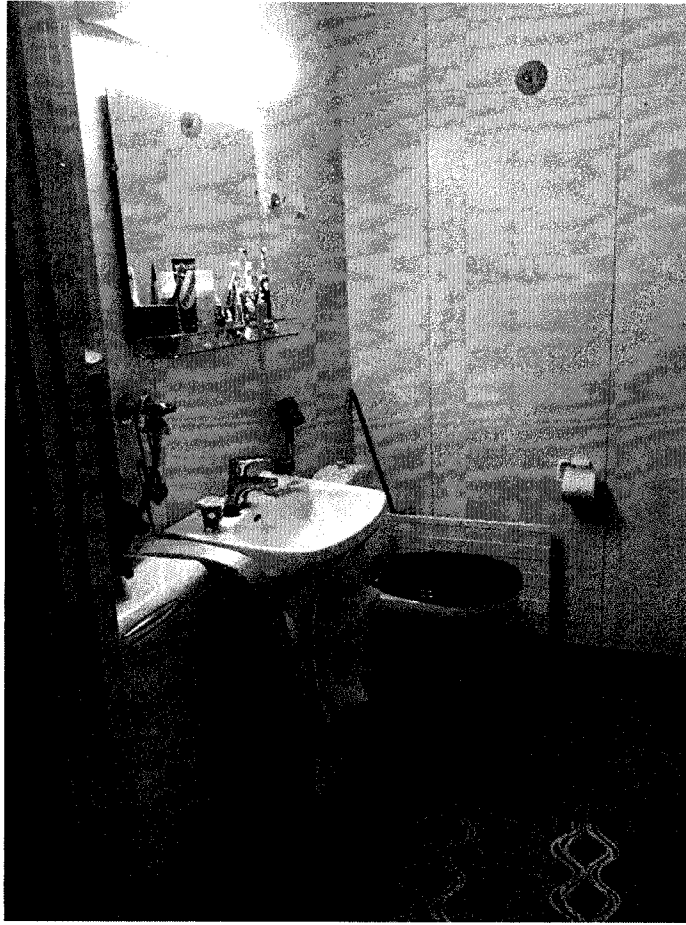
Huoneistojen kylpyhuoneet ovat elementtirakenteisia valmiskylpyhuoneita ja erilliset wc-tilat paikalla rakennettuja.

### 2.1 Lattiapinnat

Huoneistojen kylpyhuoneiden lattiapinnat ovat joko alkuperäisiä muovimattopintoja tai myöhemmän huoneistokorjauksen yhteydessä epoksinnoitettuja tai laatoitettuja. Erillisten wc-tilojen lattiapinnat ovat tällä hetkellä muovimattopäällysteisiä. Muovimattopintaiset kylpyhuonelattiat ovat käyttöaikansa päässä. Epoksinpintaiset lattiat ovat hyvässä kunnossa.

Kylpyhuoneita on kunnostettu osittain erillisinä hankkeina. Näiden korjaustöiden yhteydessä kylpyhuoneiden lattiarakenteita on uusittu epoksimassapintaisiksi tai laatoitetuksi. Nämä lattiat ovat hyväkuntoiset.





Kylpyhuoneiden muovimattolattia on yleisesti ottaen tyydyttävässä/välttävissä kunnossa ja yleisilmeeltään hieman kulunut ja nuhruinen.

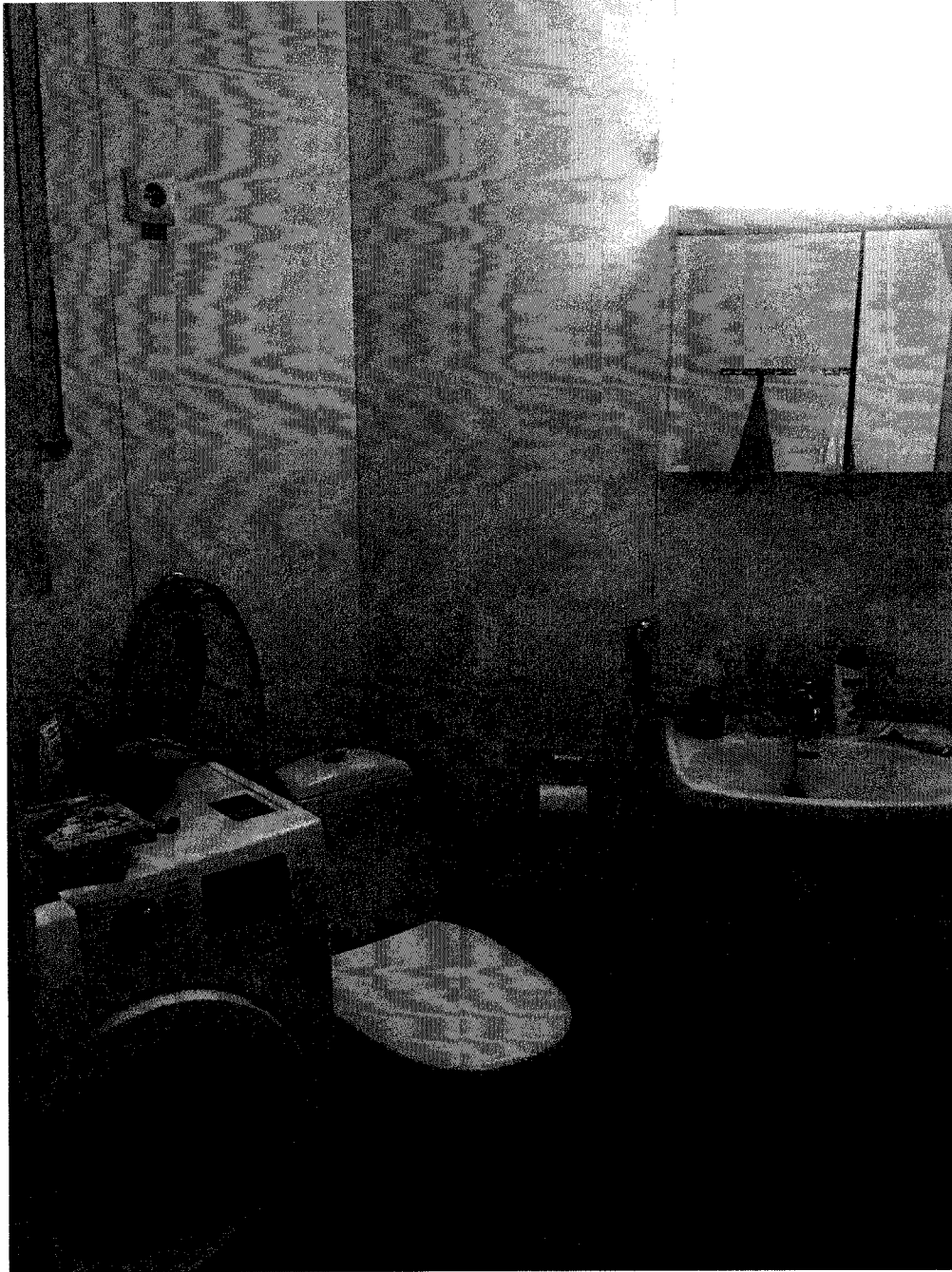
## 2.2 Seinäpinnat

Kylpyhuoneiden seinäpinnat ovat alunperin peltikasettipintaisia. Alkuperäisissä pinoissa on asukkaiden tekemiä tiivistämättömiä lävistyksiä, kuten naulakoita yms.



Noin 5 % huoneistoista seinäpintoja on päällystetty vuosien varrella kaakelilla joko suoraan peltiverhouksen tai kipsilevyjäykistyksen päälle. Rakenteellisesti tehdyt ratkaisut eivät ole välttämättä toimivia.

Kylpyhuonetilojen seinistä osa on maalattuja osa laatoitettuja, ja osassa altaan taustat osittain laatoitettuja. Taso vaihtelee runsaasti huoneistojen välillä, mutta alkuperäiset wc-tilat alkavat olla kuluneita pinnoiltaan.



### 2.3 Toimenpide-ehdotus

Kylpyhuoneiden ja erillisten wc-tilojen lattia- ja seinärakenteet uusitaan pääsääntöisesti kokonaan vedeneristetyiksi ja laattapintaisiksi rakenteiksi. Saniteettitilojen oven yhteyteen rakennetaan samalla ilmanvaihdon kannalta välttämätön rakokynnysrakenne. Kylpyhuoneiden seinärakenteita uusittaessa tulee huomioida seinärakenteen toimiva tuuletus, ei kahta vedeneristettä.

## 3. Kuivien tilojen pintarakenteet

### 3.1 Lattiapinnat

Kuivien tilojen lattiapinnat ovat pääsääntöisesti alkuperäisen rakennustavan mukaisesti muovimatolla päällystettyjä. Mattojen kunto vaihtelee huoneistoittain huomattavasti, mutta yleisellä tasolla lattiamatot alkavat olla käyttökänsä päässä. Osassa huoneistoista on asennettu laminaatti/parketti.



Pinnoiltaan kunnostetuissa huoneistoissa lattianpäällysteet on uusittu laminaatti/parkettipintaisina. Osassa huoneistoja asennus on onnistunut, osassa ei. Laskennallisesti oikein tehtyjä laminaatti/parkettiasennuksia on noin 40 % kuivien tilojen lattiapinnoista.

Hyvin kunnostetut/uusitut huoneistojen lattiat, kannattaa hyödyntää mahdollisuuksien mukaan. Näitä on laskennallisesti noin 5 % huoneistosta.



### 3.2 Seinäpinnat

Seinäpinnat ovat pääosin maalattuja, joihinkin huoneistojen seiniin on asennettu lisäksi tapetti/boordi.



### 3.3 Toimenpide-ehdotus

Muovimatolla päällystetyissä huoneistoissa lattianpäällysteet uusitaan vinyylilattioina. Suurin osa laminaatti- ja/tai parkettilattioista uusitaan myös vinyylilattioina.

Korjaustyön yhteydessä kaikkien maanvaraisissa huoneistolattioissa lattian ja kantavien seinien sekä ulkoseinien liittymät tiivistetään ilmatiiviiksi maaperästä johtuvien sisäilmaongelmien estämiseksi

Seinäpinnat ja katot maalauskunnostetaan, ja aiemmin tapetoituilta seiniltä poistetaan tapetit.

## 4. Kiintokalusteet

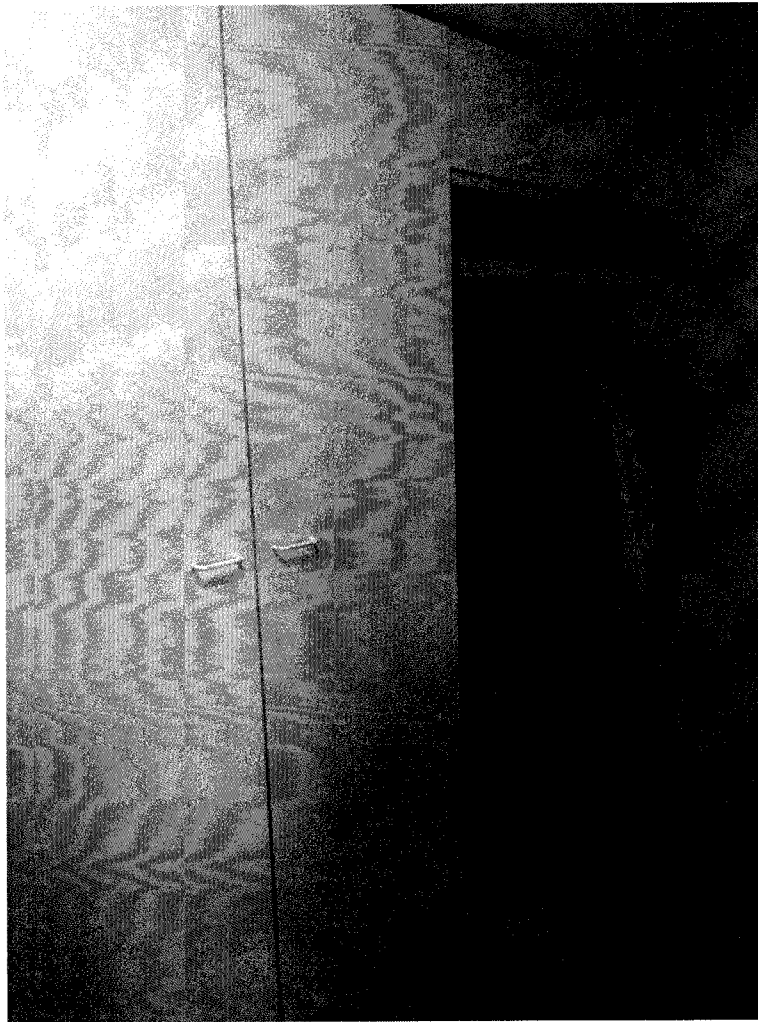
### 4.1 Keittiökalusteet

Keittiökalusteita on osassa asunnoissa uusittu ja ne ovat varsin kirjavassa kunnossa. Uusitut keittiöt ovat pääsääntöisesti hyväkuntoisia. Alkuperäisissäkin hyväkuntoisiakin on, mutta kahdenkymmenen vuoden käyttö on jättänyt suurimpaan osaan kalusteista jo jälkensä



## 4.2 Säilytyskalusteet

Komerokalusteet sekä vaatehuonekalusteet ovat lähtökohtaisesti alkuperäisiä kalusteita. Teknisesti komerokalusteet ovat pääsääntöisesti toimivia, mutta kunnostuksen tarpeessa



## 4.3 Toimenpide-ehdotus

Kiintokalusteet kunnostetaan uusimalla kalusteet

## 5. Ovet ja ikkunat

### 5.1 Ovet

Huoneistojen sisävälivet ovat pääsääntöisesti alkuperäisiä kovalevyovia. Ovien kunto vaihtelee huoneistoittain melkoisesti, pääsääntöisesti ovien kunto on tyydyttävä, noin 25 % ovista on hyväkuntoisia

### 5.2 Ikkunat ja ikkuna-ovet

Ikkunat ja ikkuna-ovet ovat alkuperäisiä MSE-ikkunoita, kunnoltaan tyydyttäviä.



### 5.3 Toimenpide-ehdotus

Väliovien kunto puoltaa niiden uusimista kokonaisuudessaan, äskettäin uusitut ovet huomioiden.

Ikkunat eivät vaadi akuutteja toimenpiteitä.

Helsingissä 12.10.2017  
Talokeskus Oy

Lainoitettava kohde	Kunta 091 Helsinki						ARAn antama diaarinumero				
	Lainoitettavan kohteen nimi Tulisuontie 5 , 00820 Helsinki						Kaupungin/kunnanosan nimi ja nro Roihuvuori / 043				
	Korttelin nro 0234	Tontin nro 0001	Tilan nimi			Tilan RN:o					
	Asianhoitaja Jukka Virta						Puhelin 040-5248544				
Perusparannettavat rakennukset korjauksen jälkeen eriteltynä taloittain 1)	Talo	Talotyyppi	Kerrok- sia	Valmis- tumis- vuosi	Huo- neisto- jen lkm	Asuin- huoneis- toala	Rakennustunnus				
							Kuntan:o	Kaupun- ginosa	Kortteli/ talo	Tontti/tila	Rakennus n:o
	A-H	Kerrostalo	5	1991	69	5766	091	043	0234	0001	
	I-K	Kerrostalo	5	1991	24	1576	091	043	0234	0001	
Perusparannettavien rakennusten rakennusosat ja LVIS-järjestelmät	Rakennusosa Lvis-järjestelmä	Nykyinen rakenne tai järjestelmä				Kunto, todetut vauriot					
	Alueen maa- ja pohjarakennus (pintarak. ulkovarusteet)										
	Pohjarakennus, perustukset ja alapohja										
	Kantavat väliseinät, laatat ja portaat										
	Ulkoseinät ja parvekkeet										
	Ullakon ja vesikaton rakenteet sekä vesikate										
	Ikkunat, ulko-ovet ja parvekeovet										
	Lämpöjohdot ja lämmityslaitteet	kekuslämmitys									
	Vesi- ja viemärijohdot	alkuperäiset				ph muutoksista aiheutuvia vesijohtomuutoksia pesuhuoneetilassa. Havaittuja vesijotovuotoja ei ole ollut					
	Ilmanvaihtojärjestelmä	koneellinen poisto				korvausilmaventtiilit uusitaan					
Sähköjärjestelmä	alkuperäiset				kunto hyvä, pesuhuoneiden ja keittiöiden muutokset korjattaville alueille.vikavirtasuojaukset puuttuvat						
Arvioidut perusparannushankkeen kustannukset	Asuinhuoneistoihin kohdistuvat korjauskustannukset		€	2.680.000,-			€/as.m <sup>2</sup> 465,-				
	Palvelutilan korjauskustannukset		€				€/as.m <sup>2</sup>				
	Hankkeen kustannukset yhteensä		€	2.680.000,-			€/as.m <sup>2</sup> 465,-				





**2 HANKEOHJELMA**  
- rakennusosat, LVIS-järjestelmät ja ulkoalue

**RAKENNUSTEKNISET TYÖT**

<b>1</b> Alueen maa- ja Pohjarakennus	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input checked="" type="checkbox"/>	Korjaustöistä aiheutuvien vaurioiden kunnostusta <input type="checkbox"/>	Ulkovarusteet uusitaan <input type="checkbox"/>	Alueen pintarakenteet uusitaan osittain <input type="checkbox"/>	Alueen pintarakenteet uusitaan <input type="checkbox"/>	Alue suunnitellaan uudelleen <input type="checkbox"/>
<b>1.2</b> Pohjarakennus, perustukset ja alapohja	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input checked="" type="checkbox"/>	Vähäisiä suunniteltuja toimenpiteitä <input type="checkbox"/>	Alapohja uusitaan <input type="checkbox"/>	Perustusten osittaista uusimista <input type="checkbox"/>	Perustusten huomattavaa uusimista <input type="checkbox"/>	Perustukset uusitaan <input type="checkbox"/>
<b>3</b> Kantavat väliseinät, laatat ja portaat	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input checked="" type="checkbox"/>	LVIS-seurausvaikutuksia <input type="checkbox"/>	Kantavat seinät ja lattiat oikaistaan <input type="checkbox"/>	Portaat uusitaan <input type="checkbox"/>	Kantavat seinät uusitaan <input type="checkbox"/>	Laatat uusitaan <input type="checkbox"/>
<b>3</b> Ulkoseinät, Parvekkeet	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input checked="" type="checkbox"/>	Julkisivun pintarak. ja parvekkeiden kevyt kunnostus <input type="checkbox"/>	Rapatun julkis. pintarak. kunnostaminen (50% rapp. uusim.) <input type="checkbox"/>  Puurakenteisen julkisivun pintarak. uusiminen <input type="checkbox"/>	Parvekkeiden uusiminen <input type="checkbox"/>  Uusien parvekkeiden rakentaminen <input type="checkbox"/>	Rapatun julkis. pintarak. kunnostaminen (100% rapp. uusim.) <input type="checkbox"/>  Ulkoseinän lisälämmöneristys <input type="checkbox"/>	Ulkoseinän uusiminen <input type="checkbox"/>
<b>3</b> Ullakon ja vesikaton rakenteet sekä vesikate	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input checked="" type="checkbox"/>	Räystäsrakenteiden kunnostus <input type="checkbox"/>	Yläpohjan lisälämmöneristys <input type="checkbox"/>	Vesikatteen uusiminen <input type="checkbox"/>	Vesikatteen alusrakenteen uusiminen <input type="checkbox"/>	Ullakon ja vesikaton rakenteiden uusiminen <input type="checkbox"/>
<b>4</b> Ikkunat, ulko-ovet ja parvekeovet	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input checked="" type="checkbox"/>	Ikkunoiden, ulko-ovien ja parvekeovien kevyt kunnostus <input type="checkbox"/>	Ulko-ovien uusiminen <input type="checkbox"/>	Ikkunoiden kunnostus ja maalaus <input type="checkbox"/>	Ikkunoiden uusiminen <input type="checkbox"/>	Ikkunoiden, ulko-ovien ja parvekeovien uusiminen <input type="checkbox"/>

**LVIS-JÄRJESTELMÄ**

<b>71</b> Lämpöjohtotyöt, ja lämmityslaitteet	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input checked="" type="checkbox"/>	Termostaattiset patteriventtiilit <input type="checkbox"/>	Lämmityslaitteiden osittainen uusiminen <input type="checkbox"/>	Lämmityslaitteiden uusiminen täysin <input type="checkbox"/>	Radiaattoreiden uusiminen <input type="checkbox"/>	Lämpöjohtojen uusiminen <input type="checkbox"/>
<b>71</b> Vesi- ja Viemärijohtot	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input type="checkbox"/>	Osittainen uusiminen vähän <input type="checkbox"/> kohtalaisesti <input checked="" type="checkbox"/> runsaasti <input type="checkbox"/>				Uusiminen täysin <input type="checkbox"/>
<b>72</b> Ilmanvaihto-Järjestelmä	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input checked="" type="checkbox"/>	Osaan rakennuksesta koneellinen poisto <input type="checkbox"/>	Poistoilmakoneiden uusiminen <input type="checkbox"/>	IV-kanavien rakentaminen <input type="checkbox"/>	VSS:n IV-laitteiden uusiminen <input type="checkbox"/>	Uusiminen täysin <input type="checkbox"/>

**SÄHKÖJÄRJESTELMÄ**

<b>73</b> Sähkö-Järjestelmä	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input type="checkbox"/>	Osittainen uusiminen vähän <input type="checkbox"/> kohtalaisesti <input checked="" type="checkbox"/> runsaasti <input type="checkbox"/>			Uusiminen täysin <input type="checkbox"/>	Rakennetaan sähkölämmitys <input type="checkbox"/>
--------------------------------	---	---	--	--	---	--

**3 ERITYISTOIMENPITEET JA -HANKINNAT**

<input type="checkbox"/> Kaukolämpöön liittyminen	<input type="checkbox"/> Perustusten vahvistaminen ja pohjanvahvistustyöt
<input type="checkbox"/> Kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen tähtäävät toimenpiteet	<input type="checkbox"/> Erillisten suurten rakennusten ja rakennusten osien purkaminen
<input type="checkbox"/> Hissien kunnostus	<input type="checkbox"/> Hissien hankinta
<input type="checkbox"/> Pesukoneiden hankinta	
<b>Allekirjoitus</b>	Paikka ja päiväys
	Helsinki 1.6.2018
	Allekirjoitus
	Nimen selvitys Juha Niskanen



# HANKEOHJELMAN TÄYTTÖOHJEET

## 0. YLEISTÄ

Hankeohjelma laaditaan perusparannushankkeen korjausasteen määrittämiseksi. Useamman perusparannettavan rakennuksen sisältävistä hankkeista voidaan laatia yksi yhteinen hankeohjelma, mikäli ko. rakennukset ovat pääosin samanlaisia (talotyypin, rakenneratkaisut, jne.) ja mikäli lisäksi rakennuskohtaiset vuosikorjaus- ja parannustoimenpiteet ovat samankaltaiset.

## 1. HANKEOHJELMA-TILAT

Perusparannettavan rakennuksen tilojen kokonaislukumäärä, kokonaispinta-ala sekä keskim. pinta-ala ennen perusparannusta ja sen jälkeen esitetään lomakkeen tilajaottelun mukaisesti. Huoneistojen ja huonetilojen pinta-alat mitataan RT-kortissa RT 12-10277 "Rakennusten pinta-alat" esitettyjen ohjeiden mukaan.

Tilojen kunnossapito- ja perusparannustoimenpiteet esitetään tilakohtaisesti suunniteltuja toimenpiteitä vastaavalla **toimenpideluokalla (TL)**, joka voi olla I - V seuraavasti:

- 0 Ei toimenpiteitä**
- I Pintakorjaus**  
sisäpuoliset pintarakenteet uusitaan, kalusteet, varusteet ja laitteet sekä sisäovet kunnostetaan, sekoittajat uusitaan.
- II Pinta- ja kalustekorjaus**  
edellisten lisäksi rakennustekniset kalusteet, varusteet ja laitteet uusitaan.
- III Pinta-, kaluste- sekä vesi- ja viemäripistekorjaus**  
edellisten lisäksi vesi- ja viemäripisteet uusitaan. Vesi- ja viemäripisteet sisältävät vesi- ja viemärikalusteet ja tilassa olevat vesi- ja viemäriputkistot.
- IV Pinta-, kaluste-, vesi- ja viemäripiste- ja sähkökorjaus**  
edellisten lisäksi sähköpisteet uusitaan. Sähköpisteet sisältävät tilassa olevat sähkölaitteet, -johdotukset ja -putkistot.
- V Tilajärjestely ja täyskorjaus**  
edellisten lisäksi tilajakoa muutetaan eli kevyet väliseinät ja sisäovet uusitaan.

Mahdollisten toimenpiteiden tarkistukset esitetyn luokituksen mukaisiin toimenpidesisältöihin nähden esitetään "Huomautukset" sarakkeessa.

## 2. HANKEOHJELMA-RAKENNUSOSAT, LVIS-JÄRJESTELMÄT JA ULKOALUE

Hankeohjelmataulukossa on esitetty rakennusosiin, LVIS-järjestelmiin ja ulkoalueeseen liittyviä tavanomaisimpia kunnossapito- ja parannustoimenpiteitä. Hankeohjelma täytetään tältä osin rastittamalla (x) suunnitellut toimenpiteet ao. ruutuihin sekä tarvittaessa tarkentamalla/lisäämällä tekstein suunniteltuja toimenpiteitä taulukkoon.

## 3. ERITYISTOIMENPITEET JA -HANKINNAT

Mikäli hankkeessa tehdään lueteltuja erityistoimenpiteitä ja hankintoja merkitään (x) ne ao. kohtiin. Ko. toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset huomioidaan hankkeen normaalihintaa korottavina.

Alustava korjauskustannusarvio koskien Tulisuntie 5, 00820 Helsinki asuinhuoneistojen perusparannusta:

Urakkahinta	2.400.000,- €	( sis. alv 24 % )
Lisä- ja muutostyövaraus	240.000,- €	( 10 %:a urakkahinnasta, sis. alv 24 % )
Valvontakustannukset	20.000,- €	( sis.alv.24 % )
Suunnittelukustannukset	20.000,- €	( sis. alv 24 % )
<u>Yhteensä</u>	<u>2.680.000,- €</u>	

Rakennushanke (nimi, apunimi)	Rakennushankkeen Y-tunnus	Dnro
Tulisuontie 5		
Erityisryhmä	Asuntoala yht., asm <sup>2</sup> (sisältää avustetut palvelutilat)	Asuntojen lkm
	5 766,5	93

**ALUSTAVA TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TÄYTTÄ TILIKAUTTA VARTEN**  
01.01.2020 - 31.12.2020

ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT	€/asm <sup>2</sup> /kk	12 kk yhteensä, €
<b>A. RAHOITUSKUSTANNUKSET</b>		
1. Haettavan korkotukilainan korot	0,62	42 903
lyhennykset *	0,15	10 380
lainan määrä 2 144 000		
2. Muun otettavan lainan korot		0
lyhennykset		0
lainan määrä		
3. Jo olemassa olevien lainojen korot (perusparannuskohteessa)	1,89	130 784
lyhennykset	3,50	242 193
lainan määrä 4 289 889		
4. Laskelmassa oletettu avustuksen määrä		
<b>Rahoituskustannukset yhteensä</b>	<b>6,16</b>	<b>426 260</b>
<b>B. HOITOKUSTANNUKSET</b>		
Tontin vuokra	1,99	137 704
Kiinteistövero	0,49	33 907
Hallintokulut (henkilöstö ja muut)	0,72	49 823
Isännöinnistä aiheutuneet kustannukset	0,35	24 219
Huollosta aiheutuneet kustannukset	1,13	78 194
Lämmityskustannukset	1,33	92 033
Sähkökustannukset	0,20	13 840
Vesi- ja jätevesimaksut	0,51	35 291
Muut hoitokulut	0,82	56 742
<b>Hoitokustannukset yhteensä</b>	<b>7,54</b>	<b>521 753</b>
C. RAHASTOINTI (korjauksiin varautuminen)	2,00	138 396
<b>ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT YHTEENSÄ</b>	<b>15,70</b>	<b>1 086 409</b>

ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT	yksikkö	määrä	€/yks./kk	12 kk yhteensä, €
Vuokratulot asuinhuoneistoista ja avustetuista palvelutiloista (ennen mahd. tasausta)	asm <sup>2</sup>	5 766,5	16,02	1 108 552
Vesimaksutulot asukkailta	hlöä	0	0,00	0
Autopaikkatulot asukkailta				
Avopaikka	kpl	0	0,00	0
Katospaikka	kpl	0	0,00	0
Autotalli	kpl	0	0,00	0
Muut käyttömaksut asukkailta	xxx	0,0	0,00	0
Arvioidut muut tulot				
xxx	xxx	0,0	0,00	0
<b>ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT</b>		<b>€/asm<sup>2</sup>/kk</b>	<b>16,02</b>	<b>1 108 552</b>
	Vuokrausaste	98 %	-0,32	-22 171
<b>ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT YHTEENSÄ</b>		<b>€/asm<sup>2</sup>/kk</b>	<b>15,70</b>	<b>1 086 381</b>

**ARVIO ASUKKAALTA PERITTÄVÄSTÄ VUOKRASTA**

\* Lisätietoja, miten lyhennys on laskettu ARAn korkotukilainalaskuri, korko 2 %

## Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

**VUOKRATALON PERUSPARANTAMISEN  
KORKOTUKILAINALASKURI 1.6.2018**

Vuosi	Pääoma (€)	Menot yht.(€)	Lyhennykset (€)	Korot (€)	Korkotuen jälkeinen korko %
1	2 144 000	53 600	10 720	42 880	2.00
2	2 133 280	53 386	10 720	42 666	2.00
3	2 122 560	53 171	10 720	42 451	2.00
4	2 111 840	52 957	10 720	42 237	2.00
5	2 101 120	52 742	10 720	42 022	2.00
6	2 090 400	65 392	23 584	41 808	2.00
7	2 066 816	64 920	23 584	41 336	2.00
8	2 043 232	64 449	23 584	40 865	2.00
9	2 019 648	63 977	23 584	40 393	2.00
10	1 996 064	63 505	23 584	39 921	2.00
11	1 972 480	78 042	38 592	39 450	2.00
12	1 933 888	77 270	38 592	38 678	2.00
13	1 895 296	76 498	38 592	37 906	2.00
14	1 856 704	75 726	38 592	37 134	2.00
15	1 818 112	74 954	38 592	36 362	2.00
16	1 779 520	104 198	68 608	35 590	2.00
17	1 710 912	102 826	68 608	34 218	2.00
18	1 642 304	101 454	68 608	32 846	2.00
19	1 573 696	100 082	68 608	31 474	2.00
20	1 505 088	98 710	68 608	30 102	2.00
21	1 436 480	146 650	117 920	28 730	2.00
22	1 318 560	144 291	117 920	26 371	2.00
23	1 200 640	141 933	117 920	24 013	2.00
24	1 082 720	139 574	117 920	21 654	2.00
25	964 800	137 216	117 920	19 296	2.00
26	846 880	186 314	169 376	16 938	2.00
27	677 504	182 926	169 376	13 550	2.00
28	508 128	179 539	169 376	10 163	2.00
29	338 752	176 151	169 376	6 775	2.00
30	169 376	172 764	169 376	3 388	2.00
	0	0	0	0	0.00

Kiinteistö Tulisuontie 5, Helsingi

Rakennus A-H, I-K

Pvm 28.5.2018

Toimenpiteet	Kunto- luokka 1)	Kustannusarvio 1 000 € ja ehdotettu toteutusvuosi										Huomautus	Kuntoarv. viitesivu			
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025					
julkisivukorjauksen suunnittelu	4				20											
nuohous ja ilmajirtojen säätö	4				12											
koti kuntoon -hanke	4				2 400											
julkisivujen ja parvekkeiden kevyt kunnostus	3					290										
kernin lisäys	3					60										
ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen	3					344										
yhteistilojen maalaus	2								17							
lämmönsäätö, patteri- ja linjasäätöventtiilien uusiminen	2															69.000,- € vuodelle 2026
<b>Yhteensä</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 432</b>	<b>694</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

1) Kuntoluokka

- 1 Ei korjaustarvetta 10 vuoden kuluessa
- 2 Korjaustarve 4...10 vuoden sisällä
- 3 Korjaustarve 1...4 vuoden sisällä
- 4 Korjaustarve 0...1 vuoden sisällä

Asumisen rahoitus- ja  
kehittämiskeskus  
PL 30  
15140 Lahti

Puhelin  
029 525 0800  
Faksi  
(03) 5899 613

E-mail  
kirjaamo.ara@ara.fi  
etunimi.sukunimi@ara.fi  
www.ara.fi