



Oranssi Asunnot Oy - Kaasutehtaankatu 1 / 20 - 00540 Helsinki

TYÖSELOSTE JA RAHOITUSSUUNITELMA

TONTTIVESI- JA TONTTIVIEMÄRILIITOSTEN UUSIMINEN

Bengalinpolku 1 ja 4

PERUSTIEDOT KIINTEISTÖSTÄ

- Osoite: Bengalinpolku 1 ja 4
- Postinumero 00560
- Valmistumisvuosi 1952
- Rakennuksia 5
- Suojelumerkintä sr-2
- Rakennustilavuus 1600 m³ / talo
- Kerrosala 650 m² / talo
- Kerroksia 2
- Porraskäytäviä 10
- Asuinhuoneistoja 40
- Ilmanvaihto Painovoimainen
- Lämmitysmuoto Sähkö- ja puulämmitys
- Julkisivumateriaali Puu
- Katemateriaali Savitiili
- Rakennustunnus 103317898D
103317899E
103317895A
103317896B
103317897C

KORJAUSTYÖN PERUSTELUT

Osoitteissa Bengalinpolku 1 ja 4 sijaitsee kahdella eri tontilla viisi Oranssi Asuntojen omistamaa puista pienkerrostaloa. Taloilla on yhteiset tonttivesi- ja tonttviemäriiliittymät, jotka sijaitsevat Bengalinpolku 1:n

puolella. Talon Bengalinpolku 1 E-F kellarissa sijaitseva vesimittarilaitteisto on vanha ja erittäin huonokuntoinen ja syytä uusia kiireellisesti. Vesimittariin kytkeytyvät vesiputket ovat alkuperäisiä vuodelta 1952 ja myös hyvin huonokuntoisia. Vesimittaria ei voi uusia uusimatta samalla myös siihen kytkeytyviä vesiputkia. Käytännössä tämä tarkoittaa vesiputken uusimista kellarista noin kahdeksan metrin päässä lähellä tontin rajaa sijaitsevalle tonttivesiliittymälle asti. Myös tontille johtava viemäriinjohto kulkee maan alla lähellä vesiputkea ja on alkuperäinen 1950-luvun alun betoniputki. Vanha betoniviemäri ja viemäriliitos on syytä uusia tonttiliittymään asti samalla, kun maa kaivetaan auki vesiputkea varten.

Liittymäremontti on ensimmäinen toteutettava osa Bengalinpolun pihapiirin LVIS-remontista. Pihapiirin LVIS-remontti on laaja kokonaisuus, joka toteutetaan osissa pienempiin kokonaisuuksiin pilkottuna tulevien vuosien aikana. Liittymäremontti toteutetaan nyt ensimmäisenä johtuen vesimittarin uusimisen kiireellisyydestä.

SELVITYS KORJAUSTYÖN TOTEUTUKSESTA

Tonttivesi- ja tonttviemäriliitosten uusiminen on tarkoitus toteuttaa kokonaisuudessaan syksyllä 2023.

Liitosten uusinnat ja uuden vesimittarin asentaminen tilataan HSY:ltä. Muuten urakka koostuu vesi- ja viemäriputkien asennustöistä sekä maanrakennustöistä. Muiden kuin HSY:ltä tilattavien töiden osalta urakka kilpailutetaan tarjouspyyntökierroksen avulla. Työn arvioitu kesto on muutama työpäivä riippuen muun muassa siitä kuinka syvällä nykyiset liitokset sijaitsevat. Työ toteutetaan siten, että veden ja viemäreiden käytön suhteen häiriö asukkaille on mahdollisimman pieni.

URAKAN KUSTANNUSARVIO

Vesi- ja viemäri liittymien uusiminen, Bengalinpolku 1

Urakan hinta-arvio	20000
Lisätyöt	5000
Yhteensä	25000

RAHOITUSSUUNNITELMA

Tonttivesi- ja tonttviemäriliitosten uusiminen toteutetaan lainarahalla. Yhtiön vuosibudjetista ei kyetä kerralla rahoittamaan näin suuria korjaustöitä. Korjaustyön kustannuksia varten Oranssi Asunnot hakee Helsingin kaupungilta 25 000 euron suuruista yhteisöille suunnattua luottoa sosiaaliseen asuntotuotantoon. Oranssi Asunnot Oy:llä on kiinteistöomaisuutta, jota voidaan käyttää lainojen vakuutena.

Lainanlyhennykset ja korot maksetaan yhtiön hallinnoimien asuntojen vuokratuotoilla. Tavoitteena on saada hankkeeseen laina, jonka takaisinmaksuaika on 25 vuotta, jotta vuosittaiset lainanhoitokulut pysyisivät kohtuullisina. Lyhyempi laina-aika luo suurempia korotuspaineita Oranssi Asuntojen vuokratason. Pitkä takaisinmaksuaika on perusteltua myös investoinnin keston näkökulmasta. Uusien vesi- ja viemäriputkistojen sekä liitosten käyttöikä on useita vuosikymmeniä.