

ARA VARAUS-  
HAKEMUS

Tilaja  
Helsingfors Svenska Bostadsstiftelse-säätiö

19.2.2020

Hanke  
Projekt Nordstjärnan (tontti 54048/2)

## ARA - pitkän korkotukilainan varaushakemus



## Sisällysluettelo

1. Hakemus (lomake 64 la)
2. Talousarvio / alkuvuokran vuokralaskelma (lomake 95 la)
3. Tontin asemakaava kaavamääräyksineen sekä selvitys tontin kunnallisteknisestä valmiudesta
4. Tontin käyttösuunnitelma
5. Huonetoimiohjelma
6. Tavoitehinalaskelma

Kunta  
Helsinki

Kuntanumero  
091

Maakunta  
Helsinki

Hakemus ehdollisen varauksen saamiseksi (hankevalinta)

Hakemus korkotukilainan hyväksymispäätökseksi (rahoituspäätös)

Diaarinumero \_\_\_\_\_

<b>Toimenpide</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Rakentaminen <input type="checkbox"/> Hankinta <input 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 Fastighets Ab Nordstjärnan 2 (perustettava kiinteistöyhtiö)				Y-tunnus	
	Kohteen nimi Nordstjärnan					
	Hakijayhtiön perustaja(t) ja omistusjakauma % Helsingfors Svenska Bostadsstiftelse				Y-tunnus 0224230-2	
	Hakijayhtiön tuleva omistaja, jos perustaja myy sen ennen korkotukilainapäätöstä ja omistusjakauma %				Y-tunnus	
	Hankittavien asuntojen omistaja ennen hankintaa					
<b>Yhteystiedot</b>	Rakennuttaminen, yhdyshenkilö Reima Luodemäki		Yhdyshenkilön sähköpostiosoite reima.luodemaki@haahtela.fi		Puhelin 040-8232295	
	Osoite Bulevardi 16 B, 00120 Helsinki					
<b>Rakennuspaikka</b>	Katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka Merikorttikuja 6, 00960 Helsinki					
	Hallinta <input type="checkbox"/> oma <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> yksityinen <input type="checkbox"/> muu, mikä?					
	Kiinteistötunnukset (tontti, tila, määräala)		54048/2			
	Kaavallinen valmius rakentamiseen / perusparantamiseen <input type="checkbox"/> on <input checked="" type="checkbox"/> ei, miksi Asemakaavamuutos vireillä (käsitelty k.y.lautakunnassa, ei muistutuksia)					
	Rakennusoikeus:    salilittu    6733    k-m <sup>2</sup> , arvioitu käyttö    6738    k-m <sup>2</sup>					
	<b>Perusparannushankkeen perustiedot</b>	Talotyyppi	Kpl	Kerroksia	Valmistumisvuosi	Huoneistojen lkm
<input type="checkbox"/> Kohteessa on tehty kuntoarvio ja PTS-ehdotus			Kuntoarvion pvm			

1) Täytetään myös lomakkeet ARA 71 ja ARA 55

<b>Laajuustiedot (tilaohjelmasta)</b>	Asuntojen lukumäärä <sup>1)</sup> 88 kpl, joista erityisryhmille 0 kpl
	Asuntoala yhteensä <sup>2)</sup> 4896 as.m <sup>2</sup> Keskipinta-ala 56 as.m <sup>2</sup> /asunto
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat) 91 hum <sup>2</sup> Kohteen nettoala 6370 hum <sup>2</sup> Asuntoala/nettoala 0.77
<b>Hintatiedot</b>	<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> 22 023 000 € 4498 €/as.m <sup>2</sup>
	- tonttikustannukset (ostohinta / vuokra rakentamisajalta) 100 000 € 20.4 €/as.m <sup>2</sup>
	- yhteensä / hankinta-arvo 22 123 000 € 4519 €/as.m <sup>2</sup>
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat), kustannukset yhteensä 396 000 € 4352 €/hum <sup>2</sup>
	Hankittavan kiinteistön / hankittavien osakkeiden hankintahinta € €/as.m <sup>2</sup>
<b>Toteutusmuoto</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Urakkakilpailu <input type="checkbox"/> Neuvottelu-urakka <input type="checkbox"/> Oma työ <input type="checkbox"/> Muu, mikä
<b>Toteutusajankohta</b>	Alustava toteutusaikataulu (kk/v – kk/v) 5/2021-5/2023 Kesto (kk) 24
<b>Rahoitus</b>	<b>Korkotukilaina</b> 21 016 850 € 95 %
	<b>Investointi-avustus</b> Käynnistysavustus, ARA 880 000 € 4,0 % <small>Mistä haettu / saatu</small>
	<b>Muu rahoitus</b> HSBS-säätiö (ei sisällä liiketilan rahoitusta) 226 150 € 1,0 %
	<b>Rahoitus yhteensä</b> 22 150 368 € 100 %
<b>Allekirjoitus</b>	Paikka ja päiväys
	Tulevan omistajan allekirjoitus <sup>4)</sup>
	Nimen selvennys Patrik Lerche Rasmus Ritamäki

#### 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 lainavarauksen hakua olla esisopimus omistuksen siirrosta rakennusliikkeen ja lopullisen omistajan välillä. Molemmat osapuolet allekirjoittavat lainavarausta varten jätettävän lomakkeen.

Rakennushanke (nimi, apunimi)	Rakennushankkeen Y-tunnus	Dnro
Fastighets Ab Nordstjärnan 2		
Erityisryhmä	Asuntoala yht., asm <sup>2</sup> (sisältää avustetut palvelutilat)	Asuntojen lkm
	4 896,0	88

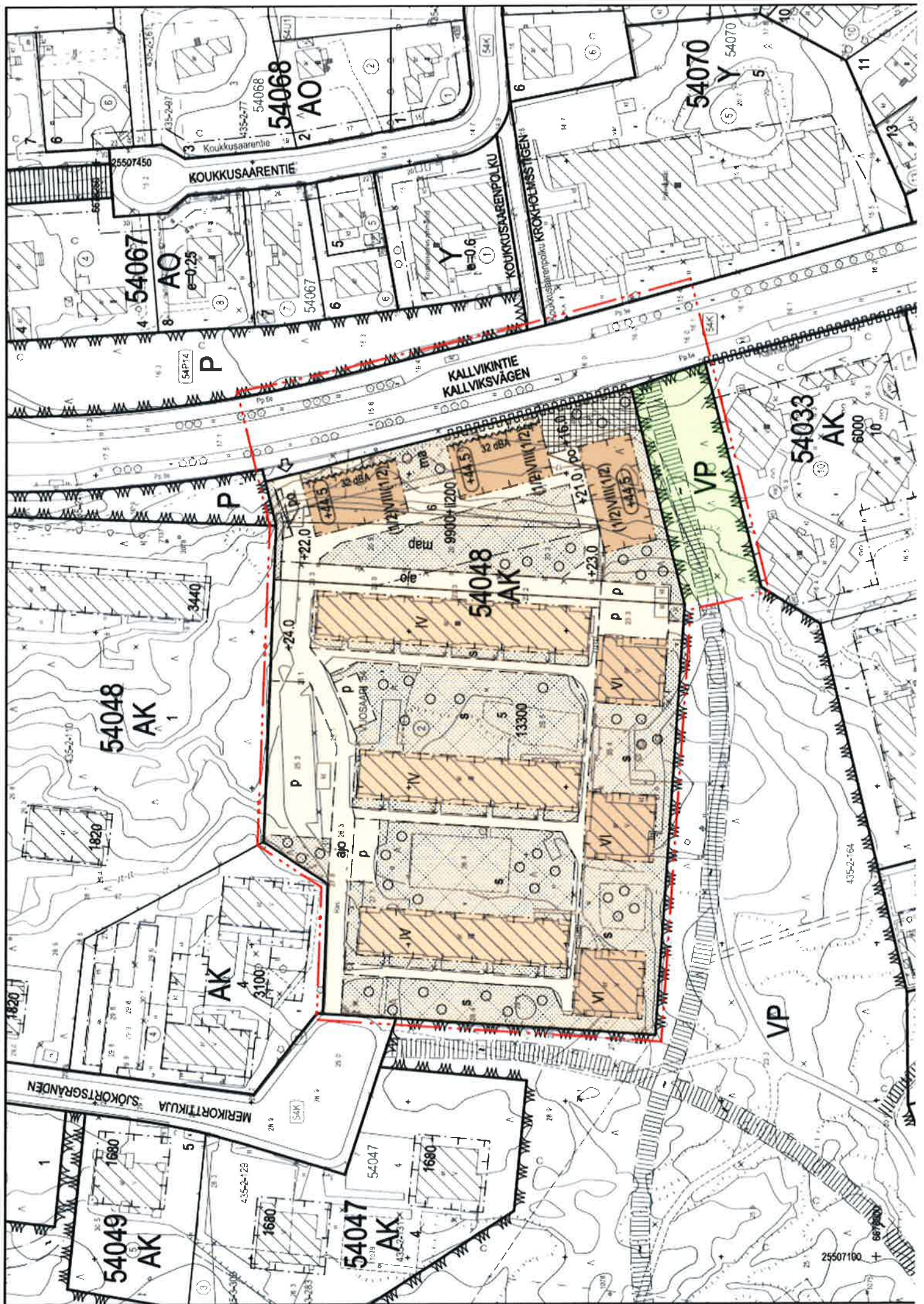
**ALUSTAVA TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TÄYTTÄ TILIKAUTTA VARTEN  
1.1.2024 - 31.12. 2024**

ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT	€/asm <sup>2</sup> /kk	12 kk yhteensä, €
<b>A. RAHOITUSKUSTANNUKSET</b>		
1. Haettavan korkotukilainan korot	2,50	146 880
lyhennykset *	7,15	420 077
lainan määrä <u>21 016 850 (2 % lyhennys)</u>		
2. Muun otettavan lainan korot	0,03	1 586
lyhennykset	0,08	4 700
lainan määrä <u>226 150 ( 2 % lyhennys)</u>		
3. Jo olemassa olevien lainojen korot (perusparannuskohteessa)	0,00	0
lyhennykset	0,00	0
lainan määrä _____		
4. Laskelmassa oletettu avustuksen määrä _____		
<b>Rahoituskustannukset yhteensä</b>	<b>9,76</b>	<b>573 243</b>
<b>B. HOITOKUSTANNUKSET</b>		
Tontin vuokra	1,50	88 128
Kiinteistövero	0,79	46 414
Hallintokulut (henkilöstö ja muut)	0,12	7 050
Isännöinnistä aiheutuneet kustannukset	0,42	24 676
Huollosta aiheutuneet kustannukset	1,48	86 953
Lämmityskustannukset	0,39	22 913
Sähkökustannukset	0,36	21 151
Vesi- ja jätevesimaksut	0,76	44 652
Muut hoitokulut	0,47	27 613
<b>Hoitokustannukset yhteensä</b>	<b>6,29</b>	<b>369 550</b>
<b>ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT YHTEENSÄ</b>	<b>16,05</b>	<b>942 793</b>

ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT	yksikkö	määrä	€/yks./kk	12 kk yhteensä, €
Vuokratulot asuinhuoneistoista ja avustetuista palvelutiloista (ennen mahd. tasausta)	asm <sup>2</sup>	4 896,0	15,29	898 318
Vesimaksutulot asukkailta	hlöä	210	20,00	50 400
Autopaikatulot asukkailta				
Avopaikka	kpl	0	0,00	0
Katospaikka	kpl	0	0,00	0
Autotalli	kpl	66	50,00	39 600
Muut käyttömaksut asukkailta	xxx	0,0	0,00	0
Arvioidut muut tulot				
-	xxx	0,0	0,00	0
<b>ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT</b>		€/asm <sup>2</sup> /kk	<b>16,82</b>	<b>988 318</b>
	Vuokrausaste	100 %	0,00	0
<b>ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT YHTEENSÄ</b>		€/asm <sup>2</sup> /kk	<b>16,82</b>	<b>988 318</b>

<b>ARVIO ASUKKAALTA PERITTÄVÄSTÄ VUOKRASTA</b>	<b>15,29 € / asm<sup>2</sup> / kk</b>
--	---------------------------------------

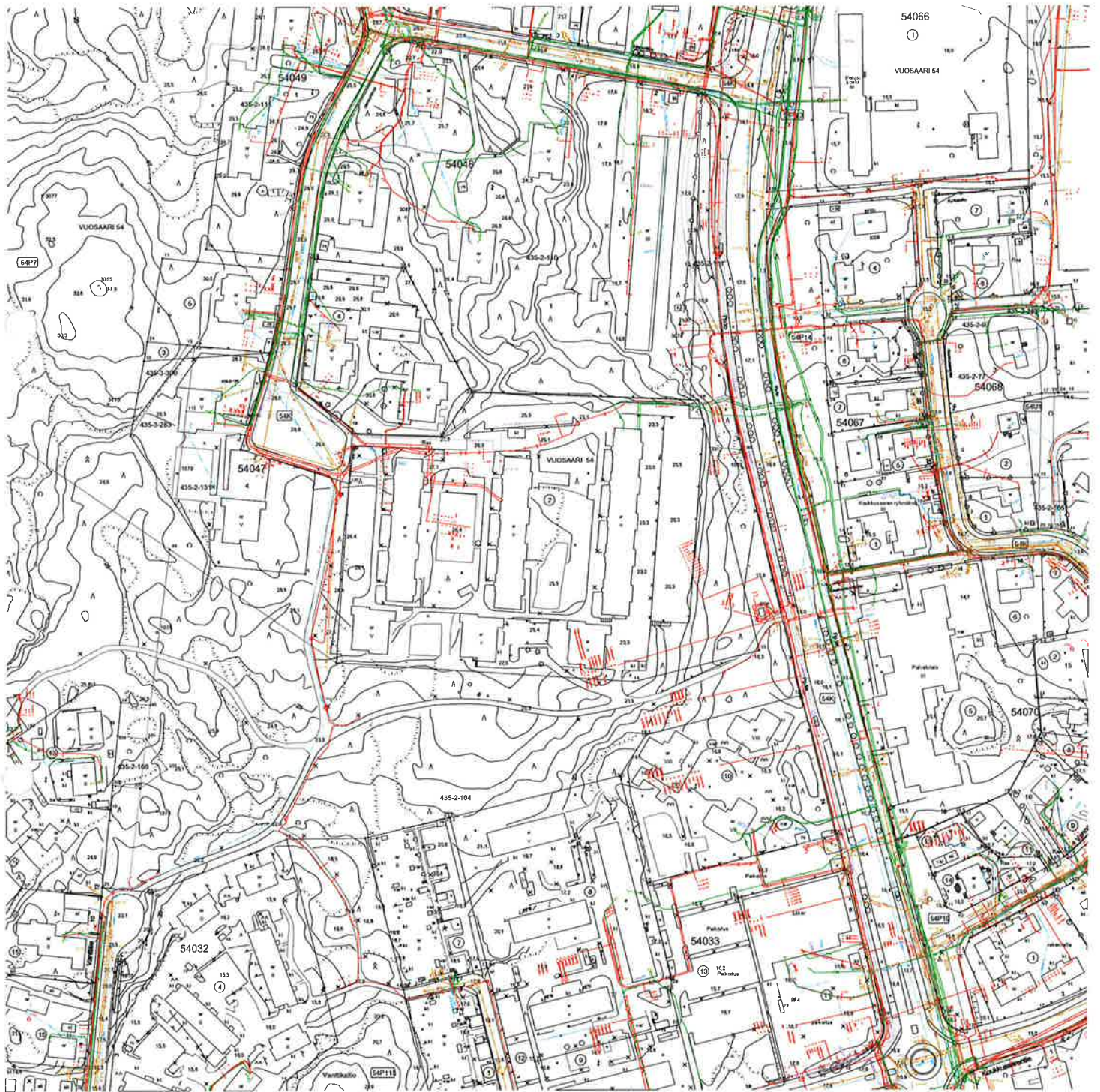
*Lisätietoja, miten lyhennys on laskettu	



## Selvitys kunnallisteknisestä valmiudesta

Tontti sijaitsee rakennetussa ympäristössä Kallvikintien varrella. Kunnallistekniikan valmius on tästä johtuen erinomainen ja liittyminen ei aiheuta erityisiä toimenpiteitä.

Liitteenä olevasta johtokartasta ilmenee, että tontin pohjoispuolella kulkee kauko-  
lämpöputki sekä sadevesiviemäri, joita joudutaan mahdollisesti siirtämään hank-  
keen puolesta.



54066  
①

VUOSAARI 54





Tontin pinta-ala m <sup>2</sup>	21 664
Tontin laajennus m <sup>2</sup>	1 178
Yhteensä	22 842
Vanha kem <sup>2</sup>	13 320
Uusi kem <sup>2</sup>	10 107
Yht.	23 427
Tehokkuus	1,03
Autopaikat	140



Hanke:  
HSBS ver2.1K Kaikki FAB Merikorttikuja 6,  
ARA pitkä

Vuosaari

Vaihe: Hankesuunnittelu  
Paikkakunta: Helsinki  
Haahtela-ind.: 103,0 / 1.2019  
Hintataso: 103,0 / 12.2019  
Laajuus: 7 548 m2, 8 714 brm2, 27 290 rm3  
Hankekoko: 14 000 brm2

## TILALUETTELO, UUDISHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
<b>B</b>			<b>5P ASUNNOT</b>					
B			1 h + k	28,0	12,0	336	2 885	969 500
B			2 h + k	49,0	6,0	294	2 770	814 400
B			2 h + k	58,0	6,0	348	2 612	908 900
B			3 h + k	70,0	6,0	420	2 505	1 052 100
B			3 h + k	71,0	6,0	426	2 394	1 019 900
B			4 h + k	75,0	6,0	450	2 517	1 132 700
B			4 h + k	81,0	1,0	81	2 375	192 400
B			5 h + k	93,0	1,0	93	2 515	233 900
Yhteensä					44	2 448	2 583	6 323 800
<b>C</b>			<b>6P ASUNNOT</b>					
C			1 h + k	28,0	12,0	336	2 885	969 500
C			2 h + k	49,0	6,0	294	2 770	814 400
C			2 h + k	58,0	6,0	348	2 355	819 500
C			3 h + k	70,0	6,0	420	2 505	1 052 100
C			3 h + k	71,0	6,0	426	2 394	1 019 900
C			4 h + k	75,0	6,0	450	2 517	1 132 700
C			4 h + k	81,0	1,0	81	2 375	192 400
C			5 h + k	93,0	1,0	93	2 515	233 900
Yhteensä					44	2 448	2 547	6 234 400
<b>E</b>			<b>5P LIIKETILAT 1. KRS</b>					
E			Liikehuone	58,0	1,0	58	2 113	122 600
E			Keittiövaraus	20,0	1,0	20	6 702	134 000
E			Tuulikaappi	2,0	1,0	2	6 072	12 100
E			Wc-pesuhuone	5,0	1,0	5	4 398	22 000
E			Keittokomero	6,0	1,0	6	4 828	29 000
Yhteensä					5	91	3 513	319 700
<b>F</b>			<b>ASUNTOJEN YHTEISTILAT 1. KR</b>					
F			Irtaimistovarasto	20,0	10,8	216	1 678	362 500

## TAVOITEHINTA

Sivu 2/3

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
F			Uvv/pp varasto	50,0	3,7	186	1 422	264 400
F			Talopesula	23,0	2,0	46	2 418	111 200
F			Kuivaushuone	10,0	2,0	20	1 697	33 900
F			Siivous	4,0	2,0	8	2 880	23 000
F			Kerhotila	41,0	2,0	82	1 589	130 300
F			Wc-huone, inva	5,0	2,0	10	4 145	41 500
F			Jakava liikenne (käytävät)	30,0	0		2 335	
<b>Yhteensä</b>					<b>25</b>	<b>568</b>	<b>1 702</b>	<b>966 800</b>
<b>G ASUNTOJEN YHTEISTILAT 8. KR</b>								
G			Löylyhuone	5,0	2,0	10	3 726	37 300
G			Pesuhuone	4,0	2,0	8	4 394	35 200
G			Pukuhuone	6,0	2,0	12	2 791	33 500
G			Takkahuone	10,0	2,4	24	5 622	134 900
G			Wc-huone, inva	5,0	2,0	10	4 443	44 400
<b>Yhteensä</b>					<b>10</b>	<b>64</b>	<b>4 457</b>	<b>285 300</b>
<b>H PORRASHUONEET</b>								
H			Osastoiva liikenne (porrashuone)	71,5	0		1 983	
H			Osastoiva liikenne (porrashuone)	62,0	0		2 007	
H			Osastoiva liikenne (porrashuone)	50,0	2,0	100	2 051	205 100
H			Osastoiva liikenne (porrashuone)	40,0	12,0	480	2 088	1 002 200
H			Osastoiva liikenne (porrashuone)	30,0	2,0	60	2 159	129 600
<b>Yhteensä</b>					<b>16</b>	<b>640</b>	<b>2 089</b>	<b>1 336 900</b>
<b>I TEKNISET TILAT JA KIINTEISTÖ</b>								
I			Ilmanvaihto	60,0	2,0	120	1 754	210 500
I			Muuntamo	15,0	0,7	11	1 742	18 300
I			Sähköpääkeskus	15,0	1,0	15	1 742	26 100
I			Lämmönjakohuone	15,0	1,0	15	1 742	26 100
I			Tekniikkakomero	1,0	6,0	6	3 122	18 700
I			Jätehuone	40,0	0,7	28	2 745	76 900
I			Kiinteistönhoito/talovarasto	10,0	0,7	7	2 025	14 200
<b>Yhteensä</b>					<b>12</b>	<b>202</b>	<b>1 940</b>	<b>390 900</b>
<b>J AUTOHALLI 66 AP</b>								
J			Autohalli	1 577,0	0,7	1 051	1 323	1 390 500
J			S1-suoja	50,0	2,9	143	2 952	422 100
J			Varasto	50,0	-2,1	-107	1 422	-152 110
<b>Yhteensä</b>					<b>1</b>	<b>1 087</b>	<b>1 528</b>	<b>1 660 400</b>
<b>Yhteensä</b>					<b>157</b>	<b>7 548</b>	<b>2 321</b>	<b>17 518 200</b>

**TAVOITEHINTA**

Sivu 3/3

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
<b>Tiloille kohdistamattomat hanketekijät</b>								
41	Maa-aluehtävät							
42	Rahoitus ja markkinointi						26	200 000
51	Tilavarustus							
52	Toiminnan ylläpito							
6	Hankevaraukset						53	400 000
<b>Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä</b>							<b>79</b>	<b>600 000</b>
<b>HANKINTAHINTA</b>							<b>2 401</b>	<b>18 118 000</b>
<b>Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)</b>							<b>570</b>	<b>4 300 000</b>
<b>HANKINTAHINTA YHTEENSÄ</b>							<b>2 970</b>	<b>22 419 000</b>

## Hanke:

HSBS ver2.1K Kaikki FAB Merikorttikuja 6,  
ARA pitkä

## Vuosaari

## Vaihe:

Hankesuunnittelu

## Paikkakunta:

Helsinki

## Haahtela-ind.:

103,0 / 1.2019

## Hintataso:

103,0 / 12.2019

## Laajuus:

7 548 m<sup>2</sup>, 8 714 brm<sup>2</sup>, 27 290 rm<sup>3</sup>

## Hankekoko:

14 000 brm<sup>2</sup>

## Jakaja:

8 700 brm<sup>2</sup>

## HANKINTAHINTA, UUDIS - HINTAERITTÄIN

Talo 2000 Hankenimikkeistö	€	€/brm <sup>2</sup>	%
1 Rakennusosat	9 882 000	1 136	54,5
2 Tekniikkaosat	2 232 000	257	12,3
3 Hanketehtävät	4 918 000	565	27,1
<b>RAKENNUS</b>	<b>17 033 000</b>	<b>1 958</b>	<b>94,0</b>
4 Kiinteistötehtävät	358 000	41	2,0
<b>KIINTEISTÖ</b>	<b>17 391 000</b>	<b>1 999</b>	<b>96,0</b>
5 Käyttäjätehtävät			
6 Hankevaraukset	727 000	84	4,0
<b>HANKE</b>	<b>18 118 000</b>	<b>2 083</b>	<b>100,0</b>
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	4 300 000	494	
<b>HANKE YHTEENSÄ</b>	<b>22 419 000</b>	<b>2 577</b>	

Hanke:  
HSBS ver2.1K Kaikki FAB Merikorttikuja 6,  
ARA pitkä

Vuosaari

Vaihe: Hankesuunnittelu  
Paikkakunta: Helsinki  
Haahtela-ind.: 103,0 / 1.2019  
Hintataso: 103,0 / 12.2019  
Laaajuus: 6 497 m<sup>2</sup>, 7 575 brm<sup>2</sup>, 23 832 rm<sup>3</sup>  
Hankekoko: 14 000 brm<sup>2</sup>  
Jakaja: 8 700 brm<sup>2</sup>

## YLLÄPITOKUSTANNUKSET

Ylläpitokustannukset	määrä yks	€/yks	€/vuosi	€/m <sup>2</sup> /v
<b>Hallintokustannukset</b>				
53 Isännöinti	7 575 m <sup>2</sup>	3,42	25 907	3,0
<b>Hoito ja huolto</b>				
54 Rakennuksen hoito ja huolto	1 537 h	26,60	40 878	4,7
55 Ulkoalueiden hoito	3 000 m <sup>2</sup>	5,45	16 359	1,9
60 Jätehuolto	324 m <sup>3</sup>	40,42	13 108	1,5
<b>Siivous</b>				
56 Siivous	425 h	21,61	9 179	1,1
<b>Energia ja vesi</b>				
57 Lämpöenergia	296 450 kWh	0,063	18 676	2,1
58 Vesi ja jätevesi	12 145 m <sup>3</sup>	2,95	35 829	4,1
59 Sähköenergia	143 525 kWh	0,119	17 079	2,0
<b>Vuosikorjaukset</b>				
65 Vuosikorjaukset	16 224 524 €	0,05 %	8 112	0,9
<b>Muut ylläpitokustannukset</b>				
61 Vahinkovakuutukset			4 867	0,6
62 Vuokrat	7 575 brm <sup>2</sup>			0,0
63 Kiinteistövero, tontti	€	0,93 %		0,0
64 Kiinteistövero, rakennus	11 357 167 €	0,41 %	46 564	5,4
68 Muut hoitokulut	7 575 brm <sup>2</sup>			0,0
<b>Ylläpitokustannukset (0% alv) yht.</b>			<b>236 559</b>	<b>27,2</b>
Arvonlisävero 24% hintaerille 53...62+65+68			45 599	5,2
<b>Ylläpitokustannukset yht.</b>			<b>282 158</b>	<b>32,4</b>