

Kunta
Helsinki

Kuntanumero
091

Maakunta
Uusimaa

Hakemus ehdollisen varauksen saamiseksi (hankevalinta)

Hakemus korkotukilainan hyväksymispäätökseksi (rahoituspäätös)

Diaarinumero _____

Toimenpide	<input type="checkbox"/> Rakentaminen <input type="checkbox"/> Hankinta <input checked="" type="checkbox"/> Perusparantaminen					
Kohdetyyppi	<input checked="" type="checkbox"/> Vuokratalo <input type="checkbox"/> Asumisoikeustalo <input type="checkbox"/> Osaomistustalo					
Käyttö	<input checked="" type="checkbox"/> Tavanomainen asuminen <input type="checkbox"/> Erityisasuminen, erityisryhmä(t) ¹⁾					
Hakijatiedot	Lainanhakija Kiinteistö Oy M2-Kodit					Y-tunnus 1839043-0
	Kohteen nimi Liusketie 20, 00710 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					
Yhteystiedot	Rakennuttaminen, yhdyshenkilö Jukka Virta			Yhdyshenkilön sähköpostiosoite jukka.virta@ysaatio.fi		Puhelin 040-5248544
	Osoite c/o Y-Säätiö, Pitkäsillanranta 3a, 00530 Helsinki					
Rakennuspaikka	Katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka Liusketie 20, 00710 Helsinki					
	Hallinta <input type="checkbox"/> oma <input checked="" type="checkbox"/> vuokrattu <input type="checkbox"/> ostetaan <input type="checkbox"/> vuokrataan					
	Myyjä-/vuokraajataho <input checked="" type="checkbox"/> kunta <input type="checkbox"/> valtio <input type="checkbox"/> srk <input type="checkbox"/> yksityinen <input type="checkbox"/> muu, mikä?					
	Kiinteistötunnukset (tontti, tila, määräala)		091-038-0015-0011			
	Kaavallinen valmius rakentamiseen / perusparantamiseen <input checked="" type="checkbox"/> on <input type="checkbox"/> ei, miksi					
	Rakennusoikeus: sallittu k-m ² , arvioitu käyttö k-m ²					
	Perusparannushankkeen perustiedot	Talotyyppi	Kpl	Kerroksia	Valmistumisvuosi	Huoneistojen lkm
Pienkerrostalo		1	2	1993	24	1793.5
Kuntoarvion pvm				30.4.2019		
<input checked="" type="checkbox"/> Kohteessa on tehty kuntoarvio ja PTS-ehdotus						

1) Täytetään myös lomakkeet ARA 71 ja ARA 55

Laajuustiedot (tilaohjelmasta)	Asuntojen lukumäärä ¹⁾ 24	kpl, joista erityisryhmille		kpl	
	Asuntoala yhteensä ²⁾ 1793,5	as.m ²	Keskipinta-ala	as.m ² /asunto	
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat)	hum ²	Kohteen nettoala	hum ²	Asuntoala/ nettoala 1793,5
Hintatiedot	<input 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 ³⁾	1.030.000,-	€	574,- €/as.m ²
		- tonttikustannukset (ostohinta / vuokra rakentamisajalta)		€	€/as.m ²
		- yhteensä / hankinta-arvo	1.030.000,-	€	574,- €/as.m ²
		Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat), kustannukset yhteensä		€	€/hum ²
		Hankittavan kiinteistön / hankittavien osakkeiden hankintahinta		€	€/as.m ²
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)			Kesto (kk)	
	3/2020-9/2020			7 kk	
Rahoitus	Korkotukilaina		824.000,-	€	80 %
	Investointi- avustus			€	%
	Muu rahoitus	Mistä haettu / saatu oma rahoitusosuus	206.000,-	€	20 %
	Rahoitus yhteensä		1.030.000,-	€	100 %
Allekirjoitus	Paikka ja päiväys Helsinki 6.5.2019				
	All	Tulevan omistajan allekirjoitus ⁴⁾			
	Nimen selvennys Juha Niskanen	Nimen selvennys			

KUNNAN LAUSUNTO

Kunta puoltaa hakemuksen hyväksymistä		<input type="checkbox"/> kohde sijaitsee infra-avustusalueella
<input type="checkbox"/> kyllä	<input type="checkbox"/> ei	
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 lainavaruksen hakua olla esisopimus omistuksen siirrosta rakennusliikkeen ja lopullisen omistajan välillä. Molemmat osapuolet allekirjoittavat lainavarausta varten jätettävän lomakkeen.

Kunta 091 Helsinki	Dnro
Kohde Liusketie 20	

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 kilpailutettu*

Apuvälineinä voidaan käyttää:

- perusparannustarpeen arvioinnissa:
www.ara.fi/laskurit>kiinteistökohtainen salkutusmalli
- alustavaa talousarviota laadittaessa:
www.ara.fi/laskurit >vuokralaskuri



SUUNNITTELUTOIMISTO PLaanARI OY

Sepänkuja 6 B, 42100 JÄMSÄ

Puh. 010 271 7080, matkap. (040) 555 0301

E-mail etunimi.sukunimi@plaanari.fi

Ly-tunnus 0999327-2



**KOY M2-KODIT
LIUSKETIE 20
HELSINKI**

ASUINHUONEISTOJEN KUNTOARVIO

1. Yleistä

Huoneistojen kuntoarvion kohteena on KOY M2-Kodit omistama kiinteistökokonaisuus, joka muodostuu yhdestä kolmikerroksisesta pienkerrostalosta osoitteessa Liusketie 20, Helsinki

Rakennukset on rakennettu alun perin 1992, ja rakennusten huoneistot ovat pääosin valmistumisajankohtansa mukaisessa tasossa.

Huoneistojako

• h+tpk	31.5 m2	1 kpl
• 1h+tpk	39.5 m2	1 kpl
• 2h+k	66.0 m2	4 kpl
• 3h+k	69.5 m2	4 kpl
• 3h+k	75.5 m2	4 kpl
• 3h+k	80.5 m2	4 kpl
• 4h+k	90.5 m2	1 kpl
• 4h+k	93.0 m2	4 kpl
• 4h+k	94.0 m2	1 kpl

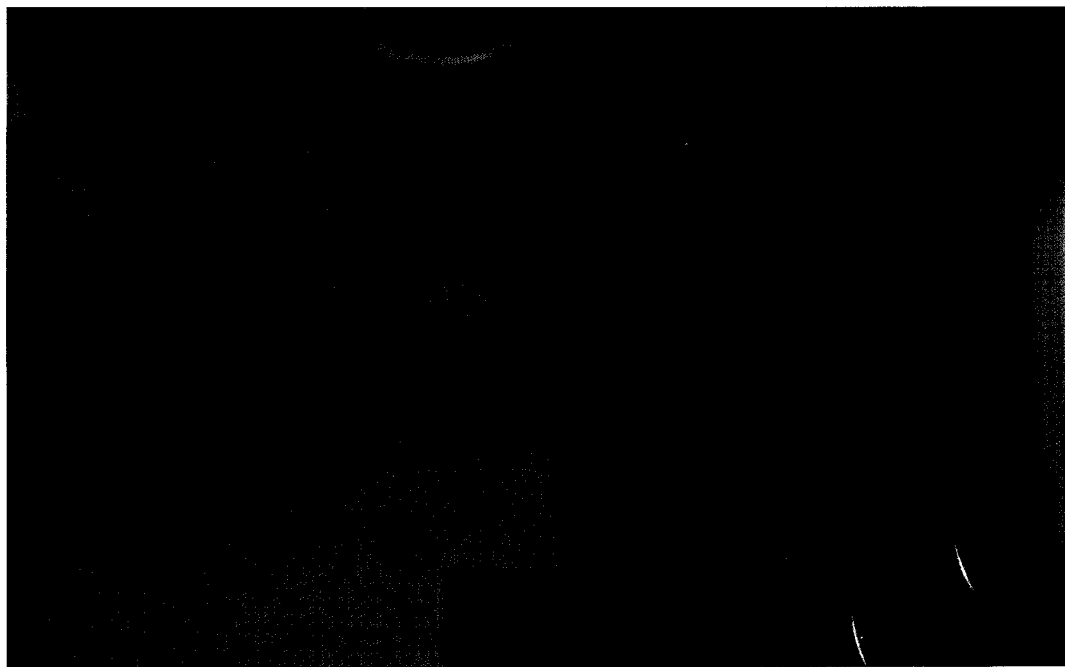
yhteensä	1793.5 m2	24 kpl

Kuntoarvion tiedot perustuvat 12.4.2019 tehtyyn kiinteistökiertoon.

2. Kylpyhuoneet

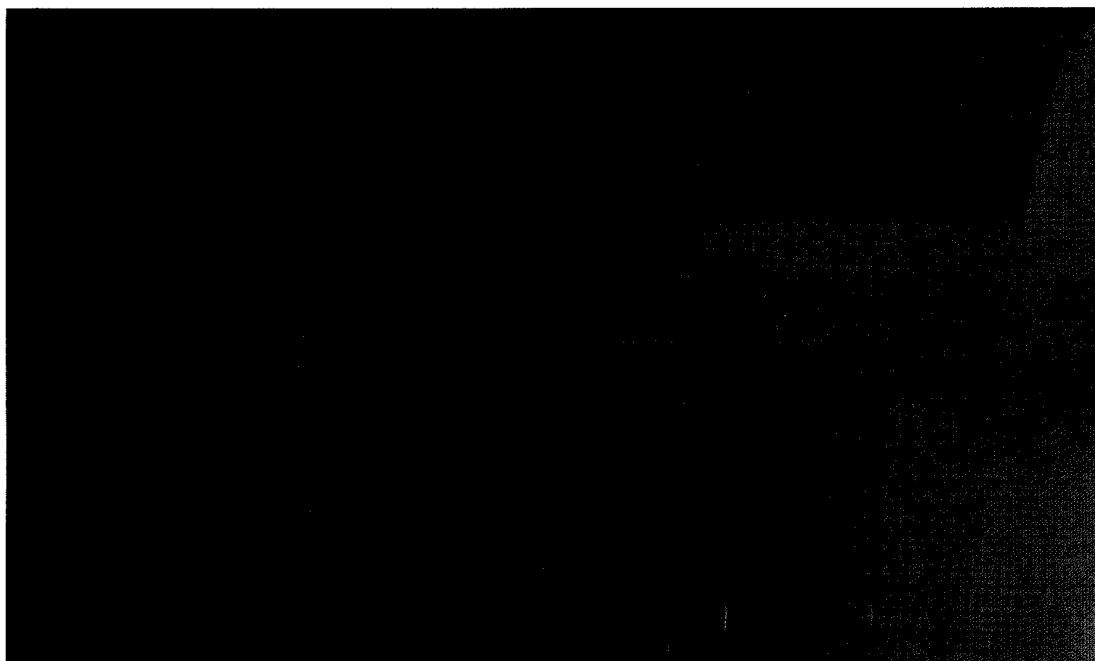
2.1 Lattiapinnat

Huoneistojen kylpyhuoneiden lattiat ovat tällä hetkellä joko alkuperäisiä muovimattopintaisia, tai vesivahinkojen vuoksi uusittuja massapintaisia lattioita. Lattiapintoja on uusittu vesivahinkojen yhteydessä, joita massalattioiden esiintymislaajuuden perusteella on ollut runsaasti. Jäljellä olevien muovimattolattioiden kunto onkin tällä hetkellä välttävä ja lattioiden kallistuksissa esiintyy puutteita



2.2 Seinäpinnat

Kylpyhuoneiden seinäpinnat ovat osin laatoitettuja ja osin maalattuja. Laatoitetuilla pinnoilla saumat ovat tummuneet useissa kylpyhuoneissa. Silikonisaumat nurkissa useimmissa kylpyhuoneissa homeessa / irti.



2.3 Toimenpide-ehdotus

Vanhat muovimatot ja epoksinnoitteet poistetaan ja pinnat uusitaan vedeneristettyinä ja klinkkerilaatoitettuina. Puutteelliset kallistukset korjataan ja kostuneet lattiat tulee kuivata ennen pinnoitustöitä. Saniteettitilojen oven yhteyteen rakennetaan samalla ilmanvaihdon kannalta välttämätön rakokynnysrakenne.

Kylpyhuoneiden seinärakenteet uusitaan pääsääntöisesti kokonaan vedeneristetyiksi ja laattapintaisiksi rakenteiksi. Halkeilleille alueille myös märälle puolelle on syytä asentaa myös vahvikekangas ja pahimmat halkeamat myös injektoida.

Kattopinnat uusitaan alaslaskettuina kipsi- tai panelikattoina siten, että vesijohtohajotukset saadaan tehtyä kattopinnan yläpuolella.

3. Kuivien tilojen pintarakenteet

3.1 Lattiapinnat

Kuivien tilojen lattiapinnoissa on alun perin käytetty muovimattoa. Hieman yli puolessa asuntojen lukumäärästä muovimaton päälle oli asennettu joko laminaatti tai toinen muovimatto. Laminaatteja on asennettu pitkän ajan kuluessa, joten niiden kunto vaihtelee runsaasti huoneistoittain. Neljässä huoneistossa asukkaan huolimaton asuminen oli pilannut lattiapinnat.



3.2 Seinäpinnat

Seinäpinnat ovat alun perin maalattuja, mutta puolet huoneistojen asuinhuoneiden seinistä oli lisäksi tapetoitu. Kylpyhuoneen harkkoseinissä sekä niiden ja levyseinien liittymäkohdissa esiintyi halkeilua, joka paikoin ulottui aina märkätilan puolelle. Kahdessa asunnossa seinäpinnat olivat voimakkaasti likaantuneet

3.3 Toimenpide-ehdotus

Muovimatolla päällystetyissä huoneistoissa lattianpäällysteet uusitaan vinyylilattioina. Myös laminaatit uusitaan, sillä niiden säilyttäminen kalusteiden uusinnan yhteydessä ei ole järkevää. Vanhat matot poistetaan maantasohuoneistoista sekä tupakoiduista huoneistoista.

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

Seinäpinnat maalauskunnostetaan, ja aiemmin tapetoituilta seiniltä poistetaan tapetit. Kylpyhuoneen harkkoseinien osalla seinät pitää vahvistaa pinnanvahvistuskaalla kunnostuksen yhteydessä, osin molemmilta puolelta.

4. Kiintokalusteet

4.1 Keittiökalusteet

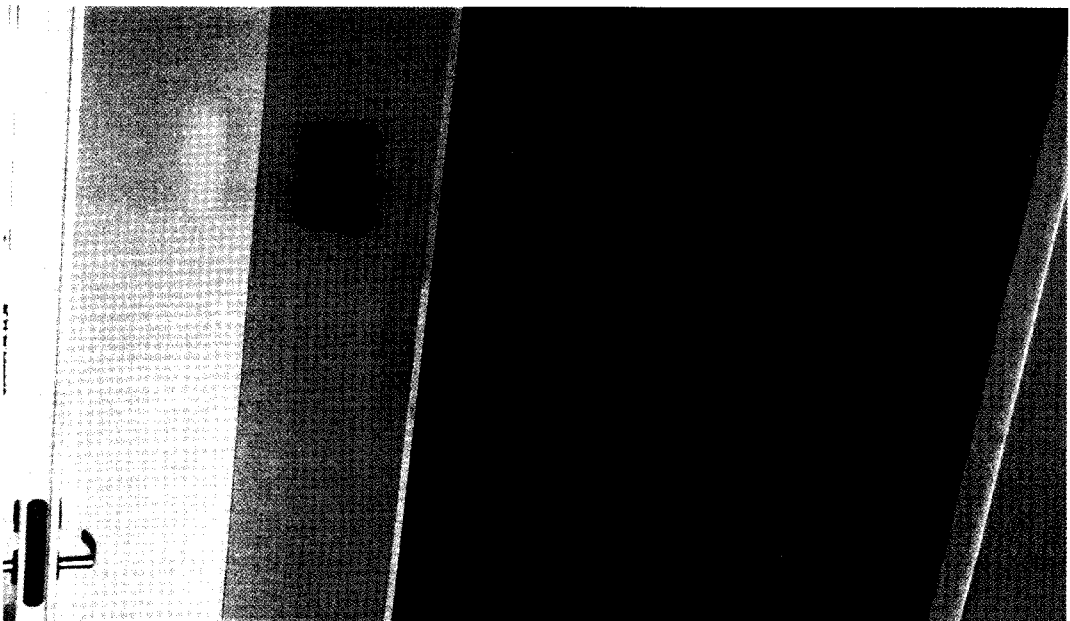
Keittiökalusteet ovat pääsääntöisesti alkuperäisessä asussaan ja sen mukaisessa kunnossa. Runsaasti kosteus- ja kulumisvaurioita

Kodinkoneita on uusittu matkan varrella tarpeen mukaan, joten ne edustavat useaa ikäkautta ja merkkiä.



4.2 Säilytyskalusteet

Komerokalusteet sekä vaatehuonekalusteet ovat alkuperäisiä. Ovisa näkyy ja niiden saranoinneissa näkyy jo liki kahdenkymmenen vuoden käyttö pintojen kulumisena ja saranoinnin heikkoutena.



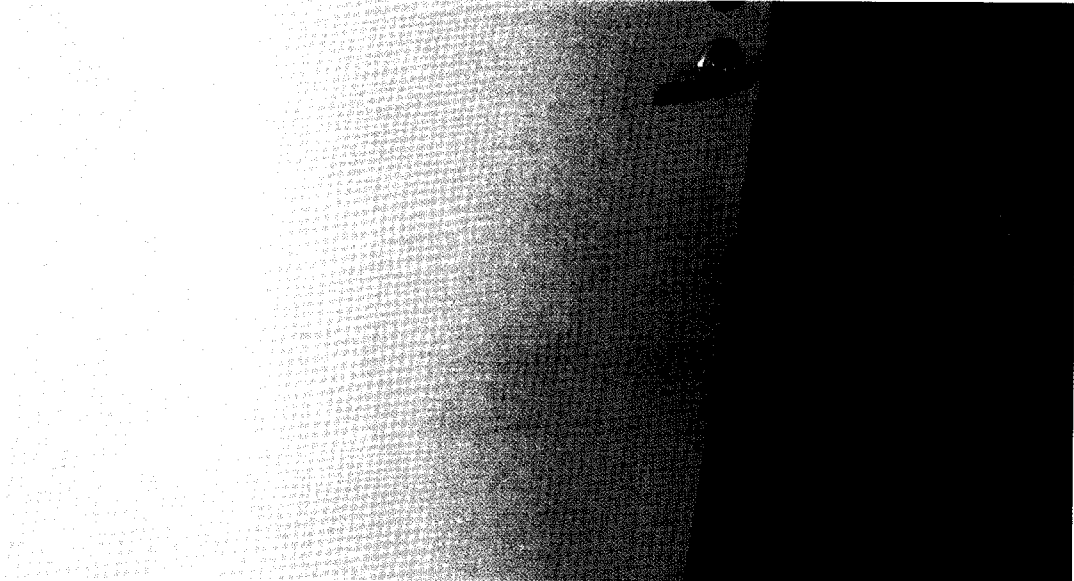
4.3 Toimenpide-ehdotus

Keittiökalusteet on syytä uusita kokonaisuudessaan pintojen kunnostuksen yhteydessä. Komerokalusteiden osalla uusinta tulee jo laajaa kunnostusta edullisemmaksi

5. Ovet ja ikkunat

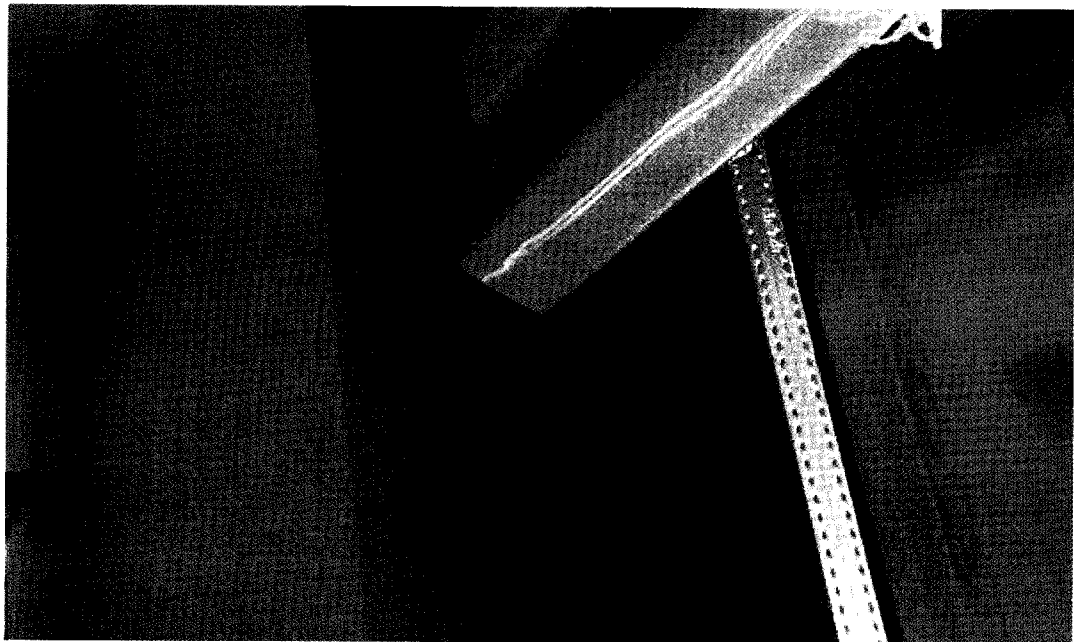
5.1 Ovet

Huoneistojen sisävälit ovat pääsääntöisesti alkuperäisiä kovalevyovia. Niiden kunto vaihtelee huoneistoittain, jopa huoneittain.



5.2 Ikkunat ja ikkuna-ovet

Ikkunat ja ikkuna-ovet ovat alkuperäiset ja kunnoltaan vielä hyvät. Ikkunoiden karmi-liittymissä havaittavissa paikoin tilkitilan läpi tulevaa ilmavuotoa



5.3 Toimenpide-ehdotus

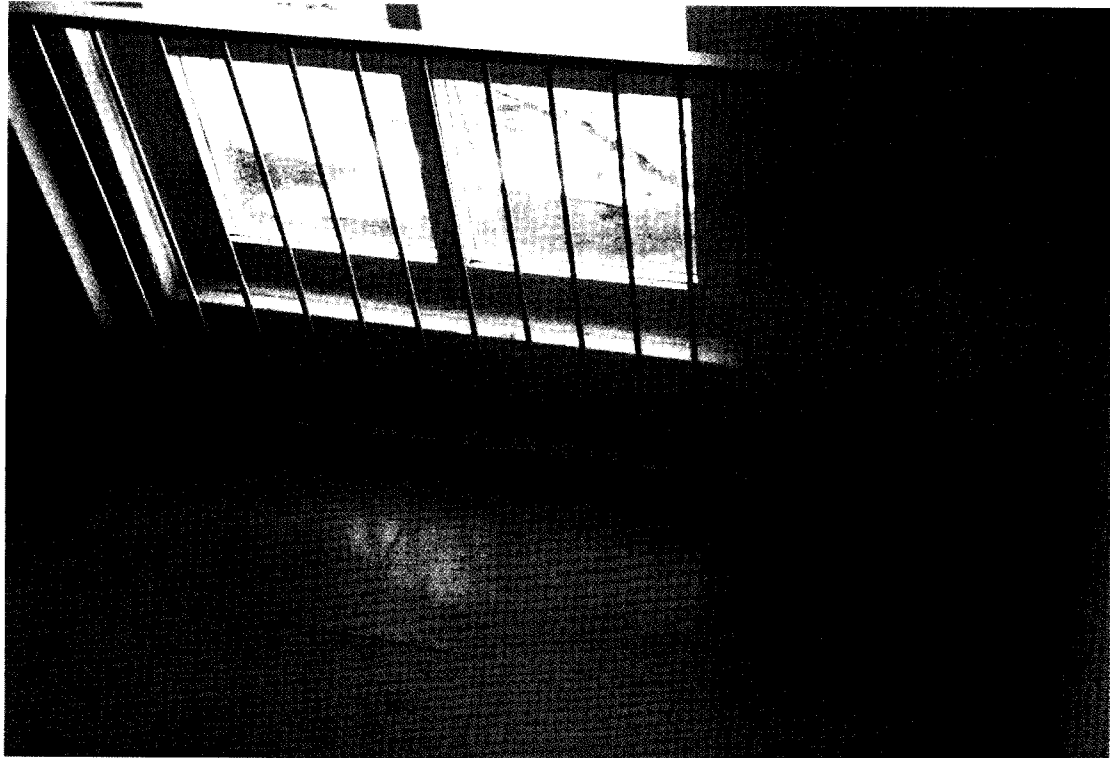
Sisävaliövien uusiminen tulee niiden kunnostamista edullisemmaksi.

Ikkunoille ei tarvitse tehdä muita kunnostustoimenpiteitä kuin tilkerakojen uudelleen tiivistys.

6. Porrashuoneet

Rakennuksen neljä porrashuonetta ovat kaksi kerroksisia.

Porrashuoneiden lattiapinnat ovat muovilaattapintaisia. Laattojen kiinnitys on useissa kohdin porrashuoneita heikko ja jalkalistat ovat irronneet seinäpinoista. Lattiapinnat ovat uusimisen tarpeessa kokonaisuudessaan



Seinäpinnat ovat valupinnalla olevia maalattuja seiniä,. Seinäpinoissa esiintyy paljon käytöstä johtuvia tahroja ja kolhuja. Ao. pinnat käsitellään uudelleen porrashuoneen raikastamiseksi ja samalla tilan valaistuta parannetaan.

Kattopintojen akustolevyt ovat vuosien varrella tummuneet ja niihin on tullut huolimattoman käytön myötä myös pintavaurioita, joten ne on syytä uusien pintojen käsittelyn yhteydessä

Jämsässä 30.04.2019
Suunnittelutoimisto Plaanari Oy

Lainoitettava kohde	Kunta 091 Helsinki						ARAn antama diaarinumero				
	Lainoitettavan kohteen nimi Liusketie 20, 00710 Helsinki						Kaupungin/kunnanosan nimi ja nro 038 / Pihlajamäki				
	Korttelin nro 0015	Tontin nro 0011	Tilan nimi			Tilan RN:o					
	Asianhoitaja Jukka Virta						Puhelin 040-5248544				
Perusparannettavat rakennukset korjauksen jälkeen eriteltyinä 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
	1	Pienkerrostalo	2	1993	24	1794	091	038	0015	0011	
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										
	Vesi- ja viemärijohdot	alkuperäiset				ph muutoksista aiheutuvia vesijohtomuutoksia pesuhuoneillassa. Havaittuja vesijotovuotoja ei ole ollut					
	Ilmanvaihto-järjestelmä	alkuperäinen poisto järjestelmä,erilliset korvausilmaventtiilit				korvausilmaventtiilit uusitaan					
	Sähköjärjestelmä	alkuperäiset				kunto hyvä, pesuhuoneiden ja keittiöiden muutokset korjattaville alueille.vikavirtasuojaukset puuttuvat					
Arvioidut perusparannushankkeen kustannukset	Asuinhuoneistoihin kohdistuvat korjauskustannukset		€		1.030.000,-		€/as.m ² 574,-				
	Palvelutilan korjauskustannukset		€				€/as.m ²				
	Hankkeen kustannukset yhteensä		€		1.030.000,-		€/as.m ² 574,-				

1 HANKEOHJELMA - tilat

Asuinhuoneistot eriteltynä taloittain Huoneistotyyppi		Huoneistotyyppin lukumäärä ja koko ennen korjausta			korjauksen jälkeen			Toimenpide- luokka
		kpl	m ²	Yhteensä	kpl	m ²	Yhteensä	
Talo	Asunnot							TL (I-V)
1	3h+k	4	75,5	302	4	75,5	302	IV
1	3h+k	4	69,5	278	4	69,5	278	IV
1	3h+k	4	80,5	322	4	80,5	322	IV
1	2h+k	4	66	264	4	66	264	IV
1	4h+k	4	93	372	4	93	372	IV
1	4h+k	1	90,5	90,5	1	90,5	90,5	IV
1	1h+tpk	1	31,5	31,5	1	31,5	31,5	IV
1	4h+k	1	94	94	1	94	94	IV
1	1h+tpk	1	39,5	39,5	1	39,5	39,5	IV
	Yhteensä	24		1793,5	24		1793,5	

		Tilojen lukumäärä ja kokonaisala				Toimenpideluokka	
		ennen korjausta		korjauksen jälkeen		TL (I-V)	Huomautukset
		kpl	Kokonaisala m ²	kpl	Kokonaisala m ²		
Talo	Asuntojen yhteiset aputilat ja tekniset tilat						
	Yhteensä						
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketila)						
	Yhteensä						
	YHTEENSÄ						
Lisätietoja Kiinteistöön tehdään asuntojen perusparannus. Asunnoista maalataan seinät ja katot, lattiapinnat uusitaan. Väliovet uusitaan, keittiökalusteet uusitaan, kodinkoneet uusitaan, lisätään apk varustukseen, kiintokalusteet uusitaan, pesuhuoneiden pinnat, vedeneristyksyet ja varusteet uusitaan. Vesijohtoja uusitaan pesuhuonetilassa tarvittavin osin. Asuntojen vesikalusteet uusitaan. Sähkökalusteet, valaisimet uusitaan pesuhuoneissa ja keittiöissä. Asuntojen Korvausilmaventtiilit uusitaan (ikkunoissa). Porraskäytävät kuunnostetaan-> maalaus-, valaistu-s, lattialaatat uusitaan.							

2 HANKEOHJELMA

- rakennusosat, LVIS-järjestelmät ja ulkoalue

RAKENNUSTEKNISET TYÖT

1 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"/>
1.2 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"/>
3 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"/>
3 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.) 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"/>
3 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"/>
4 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

71 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"/>
71 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"/>
72 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

73 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	
Allekirjoitus	Paikka ja päiväys
	Helsinki 6.5.2019
	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 (talotyyppi, 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 Liusketie 20, Helsinki asuntojen perusparannusta :

Urakkahinta	900.000,- € (sis. alv 24 %)
Lisä-ja muutostyövaraus	90.000,- € (10 %:a urakkahinnasta, sis. alv 24 %)
Valvontakustannukset	20.000,- € (sis. alv 24 %)
Suunnittelukustannukset	20.000,- € (sis. alv 24 %)

Yhteensä 1.030.000,- €

Rakennushanke (nimi, apunimi)	Rakennushankkeen Y-tunnus	Dnro
Koti Kuntoon - hanke Liusketie 20, Helsinki		
Erityisryhmä	Asuntoala yht., asm ² (sisältää avustetut palvelutilat)	Asuntojen lkm
	1 793,5	24

**ALUSTAVA TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TÄYTTÄ TILIKAUTTA VARTEN
01.01.2021-31.12.2021**

ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT	€/asm ² /kk	12 kk yhteensä, €
A. RAHOITUSKUSTANNUKSET		
1. Haettavan korkotukilainan korot	0,67	14 420
lyhennykset *	0,50	10 761
lainan määrä 824 000		
2. Muun otettavan lainan korot	0,00	0
lyhennykset	0,00	0
lainan määrä		
3. Jo olemassa olevien lainojen korot (perusparannuskohteessa)	0,21	4 520
lyhennykset	3,68	79 201
lainan määrä 865 853		
4. Laskelmassa oletettu avustuksen määrä		
Rahoituskustannukset yhteensä	5,06	108 901
B. HOITOKUSTANNUKSET		
Tontin vuokra	2,31	49 716
Kiinteistövero	0,65	13 989
Hallintokulut (henkilöstö ja muut)	0,52	11 191
Isännöinnistä aiheutuneet kustannukset	0,66	14 205
Huollosta aiheutuneet kustannukset	1,48	31 853
Lämmityskustannukset	1,61	34 650
Sähkökustannukset	0,58	12 483
Vesi- ja jätevesimaksut	0,82	17 648
Muut hoitokulut	1,98	42 614
Hoitokustannukset yhteensä	10,61	228 348
ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT YHTEENSÄ	15,67	337 250

ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT	yksikkö	määrä	€/yks./kk	12 kk yhteensä, €
Vuokratulot asuinhuoneistoista ja avustetuista palvelutiloista (ennen mahd. tasausta)	asm ²	1 793,5	15,67	337 250
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
ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT		€/asm²/kk	15,67	337 250
	Vuokrausaste	100 %	0,00	0
ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT YHTEENSÄ		€/asm²/kk	15,67	337 250

ARVIO ASUKKAALTA PERITTÄVÄSTÄ VUOKRASTA

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

Allekirjoitus ja päivämäärä
Helsinki 6.5.2019

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

VUOKRATALON PERUSPARANTAMISEN KORKOTUKILAINALASKURI
6.5.2019

Vuosi	Pääoma (€)	Menot yht.(€)	Lyhennykset (€)	Korot (€)	Korkotuen jälkeinen korko %
1	824 000	25 214	10 712	14 502	1.76
2	813 288	25 123	10 712	14 411	1.77
3	802 576	25 030	10 712	14 318	1.78
4	791 864	24 934	10 712	14 222	1.80
5	781 152	24 835	10 712	14 123	1.81
6	770 440	29 678	15 656	14 022	1.82
7	754 784	29 484	15 656	13 828	1.83
8	739 128	29 286	15 656	13 630	1.84
9	723 472	29 084	15 656	13 428	1.86
10	707 816	28 878	15 656	13 222	1.87
11	692 160	34 437	21 424	13 013	1.88
12	670 736	34 114	21 424	12 690	1.89
13	649 312	33 787	21 424	12 363	1.90
14	627 888	33 454	21 424	12 030	1.92
15	606 464	33 117	21 424	11 693	1.93
16	585 040	40 190	28 840	11 350	1.94
17	556 200	39 697	28 840	10 857	1.95
18	527 360	39 197	28 840	10 357	1.96
19	498 520	38 691	28 840	9 851	1.98
20	469 680	38 177	28 840	9 337	1.99
21	440 840	45 897	37 080	8 817	2.00
22	403 760	45 155	37 080	8 075	2.00
23	366 680	44 414	37 080	7 334	2.00
24	329 600	43 672	37 080	6 592	2.00
25	292 520	42 930	37 080	5 850	2.00
26	255 440	56 197	51 088	5 109	2.00
27	204 352	55 175	51 088	4 087	2.00
28	153 264	54 153	51 088	3 065	2.00
29	102 176	53 132	51 088	2 044	2.00
30	51 088	52 110	51 088	1 022	2.00
	0	0	0	0	0.00

ara

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

PITKÄN TÄHTÄYKSEN PERUSPARANNUS- JA KUNNOSSAPITOSUUNNITELMA

Kiinteistö

Liuskete 20, Helsingi

Rakennus

Pvm 6.5.2019

Toimenpiteet	Kunto- luokka 1)	Kustannusarvio 1 000 € ja ehdotettu toteutusvuosi										Huomautus	Kuntoarv. viitesivu				
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025						
Koti kuntoon suunnittelu	4				10												
Pihakalusteiden ja leikkivälineiden uusiminen	4				10												
saunaosaston kunnostus	4				30												
Koti kuntoon julkisivukorjauksen suunnittelu	4					900											
nuohous ja ilmapirtojen säätö	3					20			4								
patioiden puurakenteiden kunnostus	3									20							
julkisivulaattojen kiinnitys ja parvekkeiden perusteellinen kunnostus	2												132				
kernin lisäys	2												120				
Yhteensä		0	0	0	50	920	24	0	252	0	0	0	0				

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