

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 Taiteentekijäntie 7, 00350 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					
	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)		091-030-0144-0001			
	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	Huoneistojen lkm
Kerrostalo		1	5	1992	24	1391
Kerrostalo		1	3	1992	12	626
<input checked="" type="checkbox"/> Kohteessa on tehty kuntoarvio ja PTS-ehdotus			Kuntoarvion pvm 18.4.2018			

1) Täytetään myös lomakkeet ARA 71 ja ARA 55

Laajuustiedot (tilaohjelmasta)	Asuntojen lukumäärä <sup>1)</sup>	36	kpl, joista erityisryhmille	kpl
	Asuntoala yhteensä <sup>2)</sup>	2017	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 2017
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>	1.250.000,-	€ 620,- €/as.m <sup>2</sup>
		- tonttikustannukset (ostohinta / vuokra rakentamisajalta)		€ €/as.m <sup>2</sup>
		- yhteensä / hankinta-arvo	1.250.000,-	€ 620,- €/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		1.000.000,-	€ 80 %
	Investointi- avustus		€	%
	Muu rahoitus	Mistä haettu / saatu oma rahoitus osuus	250.000,-	€ 20 %
	Rahoitus yhteensä		1.250.000,-	€ 100 %
Allekirjoitus	Paikka ja päiväys Helsinki, 4.6.2018			
	Allek		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 Taiteentekijäntie 7 , 00350 Helsinki	

**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 *ARA 100/08*

**Apuvälineinä voidaan käyttää:**

- perusparannustarpeen arvioinnissa:  
[www.ara.fi>laskurit>kiinteistökohtainen salkutusmalli](http://www.ara.fi/laskurit/kiinteistökohtainen_salkutusmalli)
- alustavaa talousarviota laadittaessa:  
[www.ara.fi>laskurit >vuokralaskuri](http://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](mailto:etunimi.sukunimi@plaanari.fi)

Ly-tunnus 0999327-2



**KOY M2-KODIT  
TAITEENTEKIJÄNTIE 7  
00350 HELSINKI**

**ASUINHUONEISTOJEN KUNTOARVIO**

## 1. Yleistä

Huoneistojen kuntoarvion kohteena on KOY M2-Kodit omistama kiinteistökokonaisuus, joka muodostuu kahdesta erillisestä asuinkerrostalosta osoitteessa Taiteentekijäntie 7, Helsinki

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

Kohteen laajuustiedot :

- krs-ala 2495 m<sup>2</sup>
- hnsto-ala 2017.0 m<sup>2</sup>
- hnstoja 36 kpl

Huoneistojako

- 1h+kk 34.0 m<sup>2</sup> 1 kpl
- 2h+kk 40.0 m<sup>2</sup> 3 kpl
- 2h+kk 43.0 m<sup>2</sup> 3 kpl
- 2h+kk 44.0 m<sup>2</sup> 1 kpl
- 1h+tpk 45.0 m<sup>2</sup> 1 kpl
- 2h+kk 45.5 m<sup>2</sup> 8 kpl
- 2h+k 61.0 m<sup>2</sup> 10 kpl
- 3h+k 67.0 m<sup>2</sup> 3 kpl
- 3h+k 69.0 m<sup>2</sup> 4 kpl
- 4h+k 97.0 m<sup>2</sup> 2 kpl

---

yhteensä 2017 m<sup>2</sup> 36 kpl

Kuntoarvion tiedot perustuvat 22.1.2018 tehtyyn kiinteistökiertoon.

## 2. Kylpyhuoneet ja erilliset wc-tilat

### 2.1 Lattiapinnat

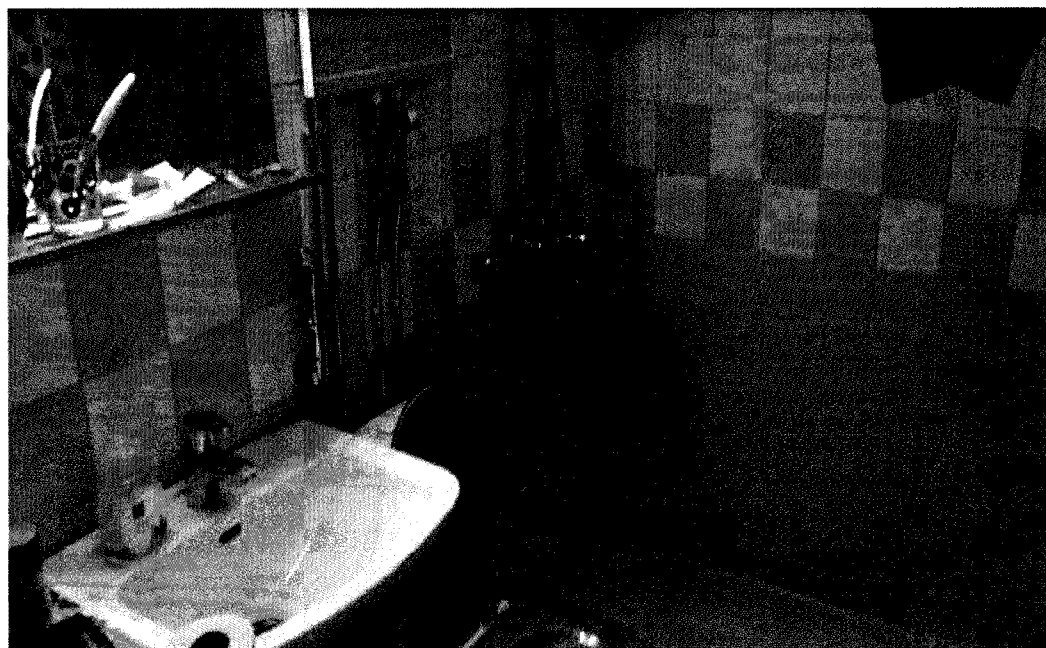
Huoneistojen kylpyhuoneiden sekä erillisten wc-tilojen lattiat ovat tällä hetkellä joko massalattiaisista, muovimatton päälle laatoitettuja tai muovimattopäällysteisiä alkupe-  
räisessä asussaan. Kierron yhteydessä havaittiin vuotavien lattianpäällysteiden ja putkirikkojen vuoksi kokonaisuudessaan viime aikoina uusittuja kylpyhuoneita.





## 2.2 Seinäpinnat

Kylpyhuoneiden seinäpinnat ovat laatoitettuja ja niiden pintarakenteiden kunto vastaa lattioiden kuntoa, eli ajan tuomaa patinaa alkaa olla jo omiksi tarpeiksi. Harkkorakenteisissa seinissä oli runsaasti halkeamia mm. ovien yläpuolella sekä liittymissä.



## 2.3 Toimenpide-ehdotus

Lattiapinnoitteet uusitaan vedeneristettyinä ja laatoitettuina. Kostuneet lattiat tulee kuivata ennen pinnoitustöitä. Saniteettitilojen oven yhteyteen rakennetaan samalla ilmanvaihdon kannalta välttämätön rakokynnysrakenne.

Kylpyhuoneiden seinärakenteet uusitaan pääsääntöisesti kokonaan vedeneristetyiksi ja laattapintaisiksi rakenteiksi. Kuivan tilan puolelta seinät pitää vahvistaa pinnanvahvistuskankaalla kunnostuksen yhteydessä.

Kunnostetuissa kylpyhuonetiloissa huoneistoissa A1, A5, B16, C19, C21, C24, D28, D30 ei huoltotoimenpiteiden ja ilmanvaihdon muutostyön (ilmanvaihtolaite kaikissa huoneistoissa käyttökänsä lopussa, uusittava) lisäksi kunnostustoimenpiteitä.

### 3. Kuivien tilojen pintarakenteet

#### 3.1 Lattiapinnat

Kuivien tilojen lattiapinnoissa on alun perin käytetty muovimattoa, joka alkaa olla käyttökänsä päässä. Pääosassa asuntoja oli asennettu laminaatti, mutta asennustyö oli tehty muovimaton päälle. Olevien laminaattien kunto on pääosin välttävä kovan käytön jäljiltä.



Laminaattiasennusten laatu sekä kunto huoneistoissa vaihtelee suuresti, lattiapinnoissa esiintyy erityisesti keittiöiden ja eteisten osalla kosteusvaurioita.

#### 3.2 Seinäpinnat

Seinäpinnat maalatuja, joskin kolmen huoneiston seiniin on asennettu lisäksi tapetti. Seinäpinnat ovat käytön jäljiltä nuhruiset ja reiitetyt, ja näin ollen maalauksen tarpeessa. Kylpyhuoneen harkkoseinissä sekä niiden ja levyseinien liittymäkohdissa esiintyi runsaasti halkeilua.

#### 3.3 Toimenpide-ehdotus

Muovimatolla päällystetyissä huoneistoissa lattianpäällysteet uusitaan vinyylilattioina. Hyväkuntoiset laminaattilattiat voidaan käyttää, mutta tarkkaan harkiten, sillä laminaattilattian pitkäaikaiskestävyys vinyylin verrattuna on heikohko.

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

Seinäpinnat maalauskunnostetaan, ja aiemmin tapetoiduilta seiniltä poistetaan tapetit. Kylpyhuoneen harkkoseinien osalla seinät pitää vahvistaa pinnanvahvistuskaalla kunnostuksen yhteydessä kuivan tilan puolelta

### 4. Kiintokalusteet

#### 4.1 Keittiökalusteet

Keittiökalusteet ovat pääsääntöisesti alkuperäisessä asussaan, ja niiden ovissa ja rungoissa käytön jäljet ovat näkyvissä mm. ovien alareunat sekä allaskaappien rakenteet ovat kostuneet



#### 4.2 Säilytyskalusteet

Komerokalusteet sekä vaatehuonekalusteet ovat lähtökohtaisesti vielä tyydyttävässä kunnossa rungoiltaan. Ovien sarannoinnit alkavat olla käyttöikänsä päässä.



#### 4.3 Toimenpide-ehdotus

Keittiökalusteet on syytä uusita kokonaisuudessaan, komerokalusteiden osalla kunnostustoimenpiteeksi riittänee ovien uusinta.



## 5. Ovet ja ikkunat

### 5.1 Ovet

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

### 5.2 Ikkunat ja ikkuna-ovet

Ikkunat ja ikkuna-ovet ovat alkuperäiset ja kunniltaan vielä hyvät

### 5.3 Toimenpide-ehdotus

Sisävälivet on syytä uusita yhtenäisesti

Ikkunoille ei tarvitse tehdä kunnostustoimenpiteitä, mutta parvekeovien pitkäsalvat uusitaan tässä yhteydessä.

Jämsässä 18.4.2018  
Suunnittelutoimisto Plaanari Oy

Lainoitettava kohde	Kunta 091 Helsinki						ARAn antama diaarinumero				
	Lainoitettavan kohteen nimi Taiteentekijäntie 7, 00350 Helsinki						Kaupungin/kunnanosan nimi ja nro Munkkivuori / 030				
	Korttelin nro 0144	Tontin nro 0001	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
	A-C	Kerrostalo	5	1992	24	1391	091	030	0144	0001	
	D	Kerrostalo	3	1992	12	626	091	030	0144	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	keskuslämmitys									
	Vesi- ja viemärijohdot	alkuperäiset				ph muutoksista aiheutuvia vesijohtomuutoksia pesuhuoneitilassa. Havaittuja vesijotovuotoja ei ole ollut					
	Ilmanvaihtojärjestelmä	koneellinen poisto				korvausilmaventtiilit uusittava					
	Sähköjärjestelmä	alkuperäinen				kunto hyvä, pesuhuoneiden ja keittiöiden muutokset korjattaville alueille.vikavirtasuojaukset puuttuvat					
Arvioidut perusparannushankkeen kustannukset	Asuinhuoneistoihin kohdistuvat korjauskustannukset		€		1.250.000,-		€/as.m <sup>2</sup> 620,-				
	Palvelutilan korjauskustannukset		€				€/as.m <sup>2</sup>				
	Hankkeen kustannukset yhteensä		€		1.250.000,-		€/as.m <sup>2</sup> 620,-				





## 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.) <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"/>
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 Viemärijohdot	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 type="checkbox"/>	Osaan rakennuksesta koneellinen poisto <input type="checkbox"/>	Poistoilmakoneiden uusiminen <input type="checkbox"/>	IV-kanavien rakentaminen <input checked="" type="checkbox"/>	VSS:n IV-laitteiden uusiminen <input type="checkbox"/>	Uusiminen täysin <input type="checkbox"/>

#### SÄHKÖJÄRJESTELMÄ

73 Sähkö-Järjestelmä	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input checked="" type="checkbox"/>	Osittainen uusiminen vähän <input type="checkbox"/> kohtalaisesti <input 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 4.6.2018
	Allek
	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 kohteen Taiteentekijäntie 7, 00350 Helsinki asuinhuoneistojen perusparannusta :

Urakkahinta	1.100.000,- €	( sisältää alv. 24 % )
Lisä- ja muutostyövaraus	110.000,- €	( 10 %:a urakkahinnasta , sis. alv 24 % )
Valvontakustannukset	20.000,- €	( sis. alv 24 % )
Suunnittelukustannukset	20.000,- €	( sis. alv 24 % )
<u>Yhteensä</u>	<u>1.250.000,- €</u>	

Rakennushanke (nimi, apunimi)	Rakennushankkeen Y-tunnus	Dnro
Taiteentekijäntie 7		
Erityisryhmä	Asuntoala yht., asm <sup>2</sup> (sisältää avustetut palvelutilat)	Asuntojen lkm
	2 017,0	36

**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	0,83	20 089
lyhennykset *	0,21	5 083
lainan määrä 1 000 000		
2. Muun otettavan lainan korot	0,00	0
lyhennykset	0,00	0
lainan määrä		
3. Jo olemassa olevien lainojen korot (perusparannuskohteessa)	1,88	45 504
lyhennykset	4,35	105 287
lainan määrä 1 524 623		
4. Laskelmassa oletettu avustuksen määrä		
<b>Rahoituskustannukset yhteensä</b>	<b>7,27</b>	<b>175 963</b>
<b>B. HOITOKUSTANNUKSET</b>		
Tontin vuokra	2,17	52 523
Kiinteistövero	0,26	6 293
Hallintokulut (henkilöstö ja muut)	1,25	30 255
Isännöinnistä aiheutuneet kustannukset	0,70	16 943
Huollosta aiheutuneet kustannukset	1,50	36 306
Lämmityskustannukset	1,80	43 567
Sähkökustannukset	0,19	4 599
Vesi- ja jätevesimaksut	0,63	15 249
Muut hoitokulut	0,98	23 720
<b>Hoitokustannukset yhteensä</b>	<b>9,48</b>	<b>229 454</b>
C. RAHASTOINTI (korjauksiin varautuminen)	2,00	48 408
<b>ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT YHTEENSÄ</b>	<b>18,75</b>	<b>453 825</b>

ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT	yksikkö	määrä	€/yks./kk	12 kk yhteensä, €
Vuokratulot asuinhuoneistoista ja avustetuista palvelutiloista (ennen mahd. tasausta)	asm <sup>2</sup>	2 017,0	19,14	463 265
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>19,14</b>	<b>463 265</b>
	Vuokrausaste	98 %	-0,38	-9 265
<b>ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT YHTEENSÄ</b>		<b>€/asm<sup>2</sup>/kk</b>	<b>18,76</b>	<b>453 999</b>

<b>ARVIO ASUKKAALTA PERITTÄVÄSTÄ VUOKRASTA</b>		
--	--	--

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



## Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

**VUOKRATALON PERUSPARANTAMISEN  
KORKOTUKILAINALASKURI 4.6.2018**

Vuosi	Pääoma (€)	Menot yht.(€)	Lyhennykset (€)	Korot (€)	Korkotuen jälkeinen korko %
1	1 000 000	25 000	5 000	20 000	2.00
2	995 000	24 900	5 000	19 900	2.00
3	990 000	24 800	5 000	19 800	2.00
4	985 000	24 700	5 000	19 700	2.00
5	980 000	24 600	5 000	19 600	2.00
6	975 000	30 500	11 000	19 500	2.00
7	964 000	30 280	11 000	19 280	2.00
8	953 000	30 060	11 000	19 060	2.00
9	942 000	29 840	11 000	18 840	2.00
10	931 000	29 620	11 000	18 620	2.00
11	920 000	36 400	18 000	18 400	2.00
12	902 000	36 040	18 000	18 040	2.00
13	884 000	35 680	18 000	17 680	2.00
14	866 000	35 320	18 000	17 320	2.00
15	848 000	34 960	18 000	16 960	2.00
16	830 000	48 600	32 000	16 600	2.00
17	798 000	47 960	32 000	15 960	2.00
18	766 000	47 320	32 000	15 320	2.00
19	734 000	46 680	32 000	14 680	2.00
20	702 000	46 040	32 000	14 040	2.00
21	670 000	68 400	55 000	13 400	2.00
22	615 000	67 300	55 000	12 300	2.00
23	560 000	66 200	55 000	11 200	2.00
24	505 000	65 100	55 000	10 100	2.00
25	450 000	64 000	55 000	9 000	2.00
26	395 000	86 900	79 000	7 900	2.00
27	316 000	85 320	79 000	6 320	2.00
28	237 000	83 740	79 000	4 740	2.00
29	158 000	82 160	79 000	3 160	2.00
30	79 000	80 580	79 000	1 580	2.00
	0	0	0	0	0.00

