

ARA VARAUS-
HAKEMUS

Tilaja
Helsingfors Svenska Bostadsstiftelse-säätiö

19.2.2020

Hanke
Projekt Nordstjärnan (tontti 54048/2)

ARA - lyhyen 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. Huonetilaohjelma
6. Tavoitehintalaskelma

KORKOTUKILAINAHAKEMUS
Vuokratalon rakentamislainan lyhytaikainen korkotuki (Laki vuokratalojen rakentamislainojen korkotuesta (574/2016))

Kunta

Helsinki

Kuntanumero

091

Maakunta


Helsinki

Hakemus ehdollisen varauksen saamiseksi (hankevalinta)

Hakemus korkotukilainan hyväksymispäätökseksi (rahoituspäätös)

Diaarinumero

Hakijan yhtiömuoto	<input checked="" type="checkbox"/> Kiinteistöosakeyhtiö <input type="checkbox"/> Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö <input type="checkbox"/> Asunto-osakeyhtiö tai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö			
Käyttö	<input type="checkbox"/> Tavanomainen asuminen, normaalit vuokra-asunnot <input type="checkbox"/> Muu, mikä?			
Hakijatiedot	Lainanhakija	Fastighets Ab Nordstjärnan 1 (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			
Yhteystiedot	Rakennuttaminen, yhdyshenkilö	Yhdyshenkilön sähköpostiosoite	Puhelin	
	Reima Luodemäki	reima.luodemäki@haahtela.fi	040-8232295	
	Osoite	Bulevardi 16 B, 00120 Helsinki		
Rakennuspaikka	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: sallittu 3367 k-m ² , arvioitu käyttö 3369 k-m ²			
Laajuustiedot (tilaohjelmasta)	Asuntojen lukumäärä	51 kpl	Talotyyppi	
			Kerrostalo	
			Kpl	
			Kerroksia	
			8	
	Asuntoala yhteensä	2822 as.m ²	Keskipinta-ala	
			55 as.m ² /asunto	
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat)	147 hum ²	Kohteen nettoala	
			3836 hum ²	
			Asuntoala/nettoala	
			0.74	

Hintatiedot (sis. ALV)	Asunto-osa - uudisrakentamisen tavoitehinta ¹⁾	12 762 000 €	4515	€/as.m ²	
	- tonttikustannukset (ostohinta / vuokra rakentamisajalta)	58 000 €	20.6	€/as.m ²	
	- yhteensä / hankinta-arvo	12 820 000 €	4543	€/as.m ²	
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat), kustannukset yhteensä	749 000 €	5095	€/hum ²	
Toteutusmuoto	<input checked="" type="checkbox"/> Urakkakilpailu <input type="checkbox"/> Neuvottelu-urakka <input type="checkbox"/> Oma työ <input type="checkbox"/> Muu, mikä				
Toteutusajankohta	Alustava toteutusaikataulu (kk/v – kk/v) 5/2021-5/2023	Kesto (kk) 24			
Rahoitus	Korkotukilaina ²⁾	12 179 000 €	95	%	
	Osakkeenomistajan omarahoitusosuus ³⁾	641 000 €	5	%	
	Muu rahoitus ⁴⁾	Mistä haettu / saatu	€		%
			€		%
			€		%
Rahoitus yhteensä	12 820 000 €	100	%		
Situmus julkisen palvelun velvoitteeseen	<p>Samalla hakemuksen allekirjoittamisella lainanhakijayhtiö sitoutuu Euroopan unionin komission päätöksen mukaisesti julkisen palvelun velvoitteen toteuttajaksi, joka kyseessä olevassa vuokratilakohteessa toteuttaa sosiaalisin perustein valittujen asukkaiden tarpeita vastaavien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten vuokra-asuntojen tuottamista ja ylläpitoa.</p> <p>Tässä päätöksessä tarkoitettu tuki täyttää Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen 20 päivänä joulukuuta 2011 annetussa komission päätöksessä 2012/21/EU (EUVL L 7, 11.1.2012, s. 3-10) asetetut edellytykset.</p>				
Allekirjoitus	Paikka ja päiväys 18.3.2020				
		Tulevan omistajan allekirjoitus ⁵⁾			
	Patrik Lerche Rasmus Ritämäki	Nimen selvennys			

Liitteenä kunnan lausunto, jos hakija on hankkinut sen ennakkoon omatoimisesti.

- 1) Sisältää myös liittymis- ja hankerahoituskustannukset.
- 2) Lainoitusosuus vähintään 80 % ja enintään 95 %.
- 3) Osakkeenomistajan omarahoitusosuus, osakepääoma, pääomalaina tai muu laina.
- 4) Luottolaitos tai muu rahoittaja
- 5) 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.

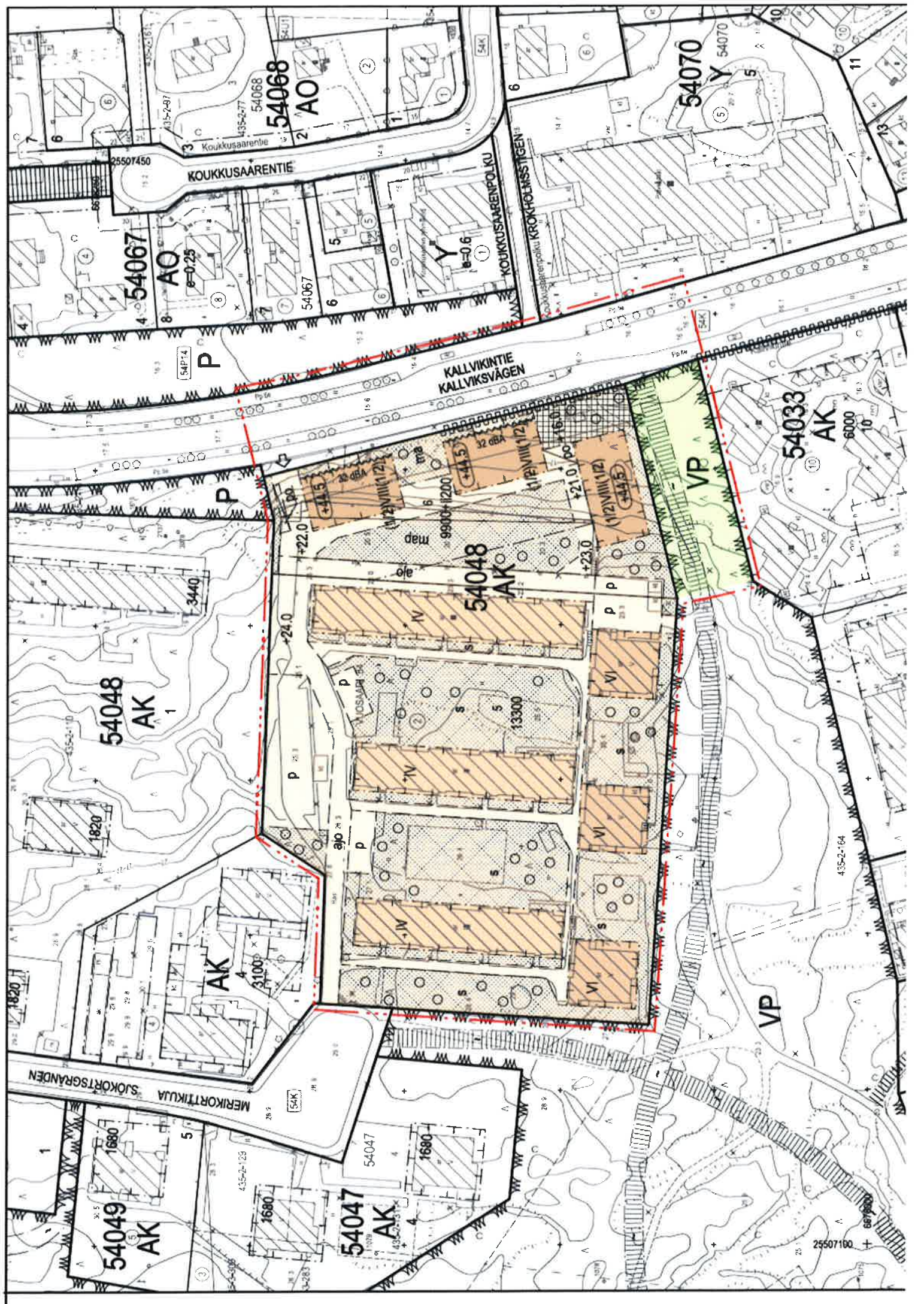
Rakennushanke (nimi, apunimi) Fastighets Ab Nordstjärnan 1	Rakennushankkeen Y-tunnus	Dnro
	Asuntoala yht., asm ² (sisältää avustetut palvelutilat) 2 822,0	Asuntojen lkm 51

ALUSTAVA TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TÄYTTÄ TILIKAUTTA VARTEN
1.1 2024 - 31.12 2024

ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT	€/asm ² /kk	12 kk yhteensä, €
A. RAHOITUSKUSTANNUKSET		
1. Haettavan korkotukilainan korot	2,52	85 337
lyhennykset *	7,19	243 482
lainan määrä <u>12 179 000 (2 % lyhennys)</u>		
2. Osakkeen omistajan omarahoitusosuus (enint. 6%)	0,00	0
	0,00	0
3. Muun otettavan lainan korot	0,13	4 402
lyhennykset	0,38	12 868
lainan määrä <u>641 000 (2 % lyhennys)</u>		
Rahoituskustannukset yhteensä	10,22	346 090
B. HOITOKUSTANNUKSET		
Hoitomenot	4,05	137 149
Tontin vuokra	1,50	50 796
Hoitokustannukset yhteensä	5,55	187 945
C. RAHASTOINTI (korjauksiin varautuminen)	1,00	33 864
ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT YHTEENSÄ	16,77	567 899
Mahdollisia muita menoja	0,00	0

ARVIO ASUKKAALTA PERITTÄVÄSTÄ VUOKRASTA	16,77	
--	--------------	--

Allekirjoitus ja päivämäärä		
23.3.2020		



54068
AO

54070
Y

54067
AO
B=0.25

KALLVIKINTIE
KALLVIKSVÄGEN

54033
AK
6000

54048
AK

54048
AK

54049
AK

54047
AK

VP

VP

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

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

VUOSAARI 54

54067

54070

54032

54033

Varmistus (SAP15)

SAP15



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

479 MERIKORTTIKUJA 6

Viitesuunnitelma, ASEMAPHURUSTUS, 1:750
13.06.2018



Hanke:

HSBS ver2.3K KaikkiFAB Merikorttikuja 6,
ARA lyhyt

Vuosaari

Vaihe:

Hankesuunnittelu

Paikkakunta:

Helsinki

Haahtela-ind.:

103,0 / 1.2019

Hintataso:

103,0 / 12.2019

Laajuus:

4 519 m2, 5 206 brm2, 16 531 rm3

Hankekoko:

14 000 brm2

TILALUETTELO, UUDISHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	€/m ²	€
A			4P ASUNNOT					
A			1 h + k	26,0	6,0	156	2 920	455 500
A			1 h + k	28,0	6,0	168	2 801	470 600
A			2 h + k	53,0	6,0	318	2 598	826 000
A			2 h + k	57,0	1,0	57	2 468	140 700
A			2 h + k	60,0	7,0	420	2 420	1 016 400
A			2 h + k	58,0	12,0	696	2 594	1 805 800
A			3 h + k	71,0	6,0	426	2 602	1 108 300
A			4 h + k	80,0	6,0	480	2 492	1 196 000
A			5 h + k	101,0	1,0	101	2 337	236 000
Yhteensä					51	2 822	2 571	7 255 300
D			4P LIIKETILAT 1. KRS					
D			Keittiövaraus	25,0	1,0	25	5 198	130 000
D			Baari	25,0	1,0	25	4 409	110 200
D			Kahvilasali	38,0	1,0	38	3 722	141 500
D			Liikehuone	33,0	1,0	33	2 630	86 800
D			Tuulikaappi	2,0	2,0	4	6 428	25 700
D			Wc-pesuhuone	5,0	2,0	10	4 754	47 500
D			Keittokomero	6,0	2,0	12	5 184	62 200
Yhteensä					10	147	4 108	603 900
F			ASUNTOJEN YHTEISTILAT 1. KR					
F			Irtaimistovarasto	20,0	5,8	115	1 594	183 300
F			Uvv/pp varasto	50,0	2,3	115	1 337	153 100
F			Talopesula	23,0	1,0	23	2 333	53 700
F			Kuivaushuone	10,0	1,0	10	1 612	16 100
F			Siivous	4,0	1,0	4	2 795	11 200
F			Kerhotila	52,0	1,0	52	1 459	75 900
F			Wc-huone, inva	5,0	1,0	5	4 061	20 300
F			Jakava liikenne (käytävät)	30,0	0		2 251	
Yhteensä					13	324	1 587	513 500

TAVOITEHINTA

Sivu 2/3

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	€/m ²	€
G			ASUNTOJEN YHTEISTILAT 8. KR					
G			Löylyhuone	5,0	1,0	5	3 641	18 200
G			Pesuhuone	4,0	1,0	4	4 310	17 200
G			Pukuhuone	6,0	1,0	6	2 706	16 200
G			Takkahuone	10,0	1,6	16	5 538	88 600
G			Wc-huone, inva	5,0	1,0	5	4 358	21 800
Yhteensä					6	36	4 502	162 100
H			PORRASHUONEET					
H			Osastoiva liikenne (porrashuone)	71,5	6,0	429	1 899	814 600
H			Osastoiva liikenne (porrashuone)	62,0	1,0	62	1 922	119 200
H			Osastoiva liikenne (porrashuone)	45,0	1,0	45	1 983	89 200
H			Osastoiva liikenne (porrashuone)	32,0	0		2 051	
Yhteensä					8	536	1 909	1 023 000
I			TEKNISET TILAT JA KIINTEISTÖ					
I			Ilmanvaihto	60,0	1,0	60	1 670	100 200
I			Muuntamo	15,0	0,3	5	1 658	7 500
I			Sähköpääkeskus	15,0	1,0	15	1 658	24 900
I			Lämmönjakohuone	15,0	1,0	15	1 658	24 900
I			Tekniikkakomero	1,0	2,0	2	3 038	6 100
I			Jätehuone	40,0	0,3	12	2 661	31 900
I			Kiinteistönhoito/talovarasto	10,0	1,0	10	1 941	19 400
Yhteensä					7	119	1 813	214 800
J			AUTOHALLI 66 AP					
J			Autohalli	1 577,0	0,3	525	1 238	650 200
J			S1-suoja	50,0	1,7	86	2 867	246 600
J			Varasto	50,0	-1,5	-75	1 337	-100 281
Yhteensä					1	536	1 486	796 500
Yhteensä					95	4 519	2 339	10 569 100
Tiloille kohdistamattomat hanketekijät								
41 Maa-aluehtävät								
42 Rahoitus ja markkinointi							27	120 000
51 Tilavarustus								
52 Toiminnan ylläpito								
6 Hankevaraukset							51	230 000
Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä							77	350 000
HANKINTAHINTA							2 416	10 919 000

TAVOITEHINTA

Sivu 3/3

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	€/m ²	€
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)							574	2 592 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ							2 990	13 511 000

Hanke:
HSBS ver2.3K KaikkiFAB Merikorttikuja 6,
ARA lyhyt

Vuosaari

Vaihe: Hanksuunnittelu
Paikkakunta: Helsinki
Haahtela-ind.: 103,0 / 1.2019
Hintataso: 103,0 / 12.2019
Laajuus: 4 519 m2, 5 206 brm2, 16 531 rm3
Hankekoko: 14 000 brm2
Jakaja: 5 200 brm2

HANKINTAHINTA, UUDIS - HINTAERITTÄIN

Talo 2000 Hankenimikkeistö	€	€/brm2	%
1 Rakennusosat	5 904 000	1 135	54,1
2 Tekniikkaosat	1 385 000	266	12,7
3 Hanketehtävät	2 988 000	575	27,4
RAKENNUS	10 277 000	1 976	94,1
4 Kiinteistötehtävät	215 000	41	2,0
KIINTEISTÖ	10 492 000	2 018	96,1
5 Käyttäjätehtävät			
6 Hankevaraukset	427 000	82	3,9
HANKE	10 919 000	2 100	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	2 592 000	498	
HANKE YHTEENSÄ	13 511 000	2 598	

Hanke:
HSBS ver2.3K KaikkiFAB Merikorttikuja 6,
ARA lyhyt

Vuosaari

Vaihe: Hankesuunnittelu
Paikkakunta: Helsinki
Haahtela-ind.: 103,0 / 1.2019
Hintataso: 103,0 / 12.2019
Laajuus: 3 994 m², 4 637 brm², 14 803 rm³
Hankekoko: 14 000 brm²
Jakaja: 5 200 brm²

YLLÄPITOKUSTANNUKSET

Ylläpitokustannukset	määrä yks	€/yks	€/vuosi	€/m ² /v
Hallintokustannukset				
53 Isännöinti	4 637 m ²	3,42	15 860	3,0
Hoito ja huolto				
54 Rakennuksen hoito ja huolto	973 h	26,60	25 885	5,0
55 Ulkoalueiden hoito	1 500 m ²	5,45	8 180	1,6
60 Jätehuolto	195 m ³	40,42	7 871	1,5
Siivous				
56 Siivous	340 h	21,61	7 353	1,4
Energia ja vesi				
57 Lämpöenergia	183 805 kWh	0,063	11 580	2,2
58 Vesi ja jätevesi	6 524 m ³	2,95	19 246	3,7
59 Sähköenergia	95 096 kWh	0,119	11 316	2,2
Vuosikorjaukset				
65 Vuosikorjaukset	9 845 916 €	0,05 %	4 923	0,9
Muut ylläpitokustannukset				
61 Vahinkovakuutukset			2 954	0,6
62 Vuokrat	4 637 brm ²			0,0
63 Kiinteistövero, tontti	€	0,93 %		0,0
64 Kiinteistövero, rakennus	6 892 142 €	0,41 %	28 258	5,4
68 Muut hoitokulut	4 637 brm ²			0,0
Ylläpitokustannukset (0% alv) yht.			143 424	27,6
Arvonlisävero 24% hintaerille 53...62+65+68			27 640	5,3
Ylläpitokustannukset yht.			171 064	32,9