

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			Y-tunnus		
	Kiinteistö Oy M2-Kodit			1839043-0		
	Kohteen nimi					
	Kellaripellonkuja 1,2,6 00850 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		Yhdyshenkilön sähköpostiosoite		Puhelin	
	Jukka Virta		jukka.virta@ysaatio.fi		040-5248544	
	Osoite					
	c/o Y-Säätiö, PL 322, 00531 Helsinki					
Rakennuspaikka	Katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka					
	Kellaripellonkuja 1,2,6 00850 Helsinki					
	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)		091-049-0243-0001	091-049-0244-0001		
	091-049-0244-0002					
	Kaavallinen valmius rakentamiseen / perusparantamiseen					
	<input 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	Asuntoala yhteensä
	Pienkerrostalo	7	2	1992	49	3079
	Rivitalo	2	2	1992	10	899
	<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 ¹⁾ 59	kpl, joista erityisryhmille	kpl
	Asuntoala yhteensä ²⁾ 3978,5	as.m ²	Keskipinta-ala as.m ² /asunto
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat)	hum ²	Kohteen nettoala hum ² Asuntoala/ nettoala 3978,5
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 ³⁾	1.800.000,- €	452,- €/as.m ²
	- tonttikustannukset (ostohinta / vuokra rakentamisajalta)	€	€/as.m ²
	- yhteensä / hankinta-arvo	1.800.000,- €	452,- €/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) 2019	Kesto (kk)	
Rahoitus	Korkotukilaina	1.440.000,- €	80 %
	Investointi- avustus	€	%
	Muu rahoitus	Mistä haettu / saatu oma rahoitus osuus	360.000,- € 20 %
	Rahoitus yhteensä	1.800.000,- €	100 %
Allekirjoitus	Paikka ja päiväys Helsinki 1.6.2018		
	Alle	Tulevan omistajan allekirjoitus ⁴⁾	
	Nimen selvitys Juha Niskanen	Nimen selvitys	

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 selvitys	

- 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.

Kunta 091 Helsinki	Dnro
Kohde Kellaripellonkuja 1,2,6 00850 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

Et vielä loppuun.

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
KELLARIPELLONKUJA 1,2,6
00850 HELSINKI**

ASUINHUONEISTOJEN KUNTOARVIO

1. Yleistä

Huoneistojen kuntoarvion kohteena on KOY M2-Kodit omistama kiinteistökokonaisuus, joka muodostuu yhdeksästä erillisestä rivitalosta osoitteessa Kellaripellonkuja 1,2,6 Helsinki

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

Kohteen laajuustiedot :

- krs-ala 4650 m²
- hnsto-ala 3940.5 m²
- hnstoja 59 kpl

Huoneistojako

- 2h+kt 45.0 m² 8 kpl
- 2h+k 53.5 m² 6 kpl
- 2h+k 56.5 m² 14 kpl
- 3h+k 72.0 m² 10 kpl
- 3h+k 77.0 m² 7 kpl
- 4h+k 89.0 m² 5 kpl
- 4h+k 90.5 9 kpl

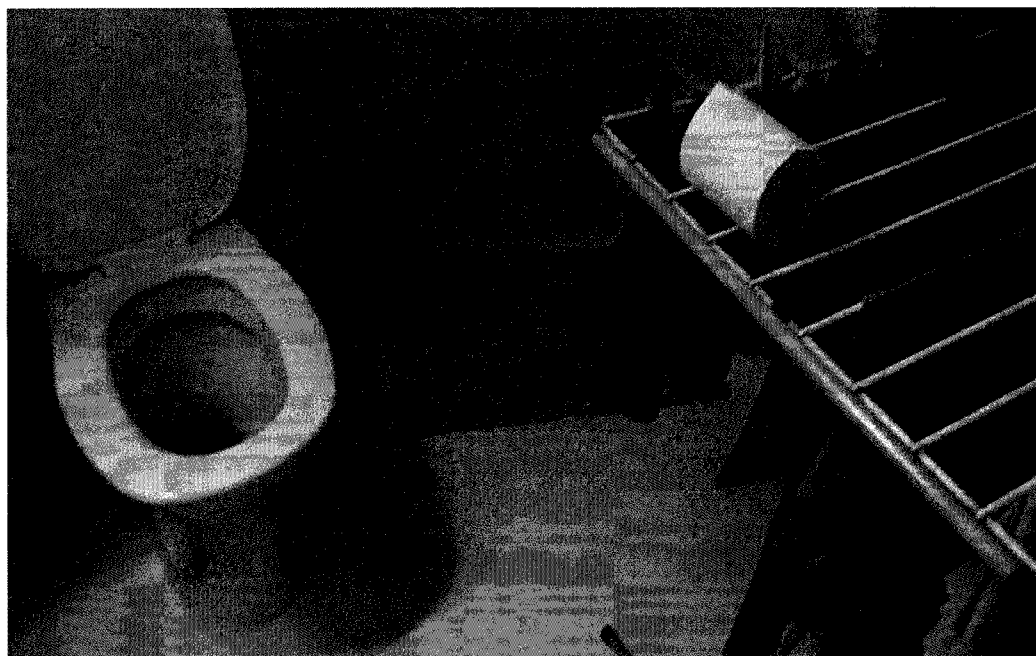
yhteensä 3940.5 m² 59 kpl

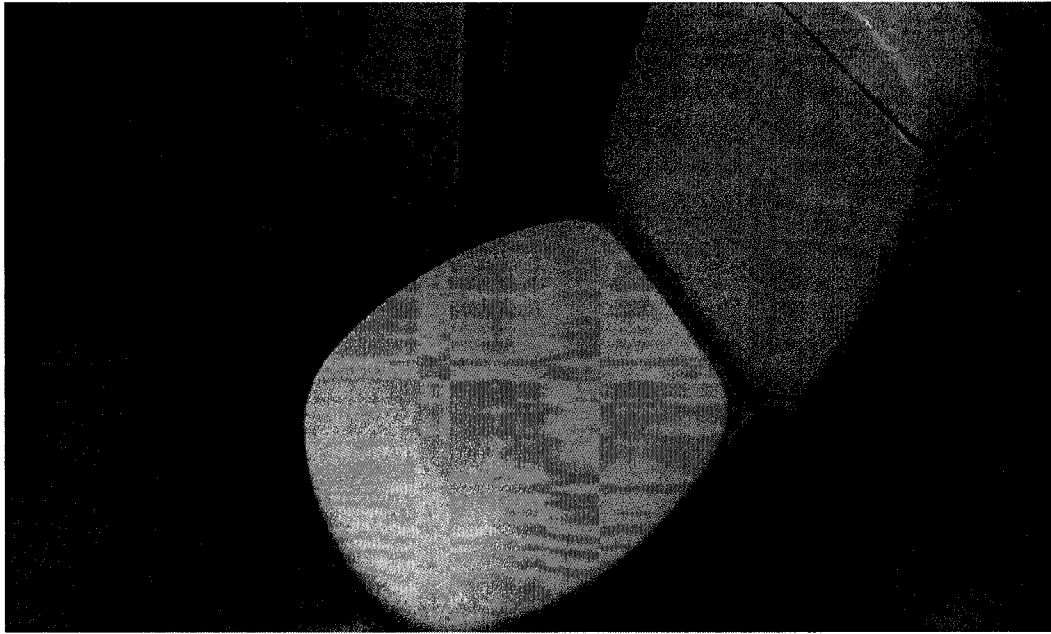
Kuntoarvion tiedot perustuvat 23.2.2018 tehtyyn kiinteistökiertoon.

2. Kylpyhuoneet ja erilliset wc-tilat

2.1 Lattiapinnat

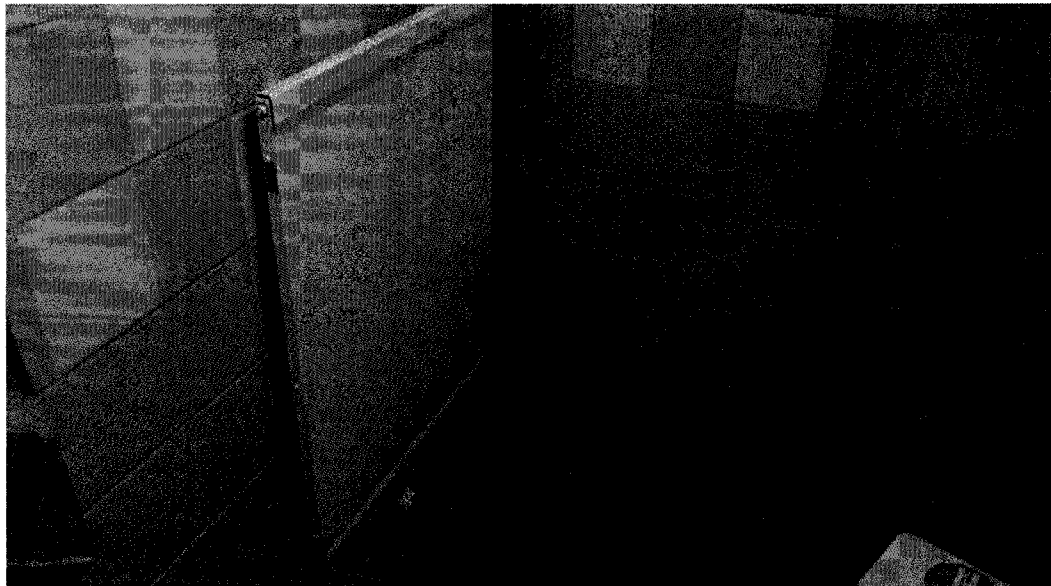
Huoneistojen kylpyhuoneiden sekä erillisten wc-tilojen lattiat ovat tällä hetkellä joko massalattiaisista tai muovimattopäällysteisistä alkuperäisessä asussaan. Kierron yhteydessä havaittiin vuotavien lattianpäällysteiden ja putkirikkojen vuoksi kokonaisuudessaan viime aikoina uusittuja kylpyhuoneita.





2.2 Seinäpinnat

Kylpyhuoneiden seinäpinnat ovat osin laatoitettuja, osin maalattuja. Kylpyhuoneen seinäpintojen yleiskunto on välttävä. 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 A5, B10, C13, C16, C17, C18, D23, D25, D27, E32, E34, E35, F39, G44, G45, G47, H50 ei huoltotoimenpiteiden lisäksi muita kunnostustoimenpiteitä kuin pyykkikaapin lisääminen tilaan.

3. Kuivien tilojen pintarakenteet

3.1 Lattiapinnat

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



Laminaattiasennusten laatu sekä kunto huoneistoissa vaihtelee suuresti, lattiapinnoissa esiintyy erityisesti keittiöiden ja eteisten osalla kosteusvaurioita. Maantasokerosten lattioissa lattian ja seinä välinen liittymä on useassa huoneistossa lattian painumisen vuoksi epätiivis.

3.2 Portaat

Kaksi kerroksisten asuntojen sisäiset portaat on tehty betonirunkoisina ja päällystetty kokolattiamatolla. Portaiden alkuperäinen päällyste on pääosan huoneistojen osalla jo kulunut loppuun.

3.3 Seinäpinnat

Seinäpinnat maalatuja, joskin kolmen huoneiston seiniin on asennettu lisäksi tapetti. Kahden huoneiston seinäpinnat ovat tupakoinnin kellastuttamat. Seinäpinnat ovat käytön jäljiltä nuhruiset ja reiätetyt, ja maalauksen tarpeessa. Kylpyhuoneen harkoseinissä sekä niiden ja levyseinien liittymäkohdissa esiintyi runsaasti halkeilua.

3.4 Toimenpide-ehdotus

Muovimatolla päällystetyissä huoneistoissa lattianpäällysteet uusitaan vinyylilattioina. Laminaattilattioiden säilyttäminen ei ole mahdollista maavaraisten laattojen epätiivyyden vuoksi. Korjaustyön yhteydessä kaikkien maanvaraisissa huoneistolattioissa lattian ja kantavien seinien sekä ulkoseinien liittymät tiivistetään ilmatiiviiksi maaperästä johtuvien sisäilmaongelmien estämiseksi. Lattianpäällysteet uusitaan myös kaksikerroksisten asuntojen ylemmässä kerroksessa yhtenäisyyden vuoksi.

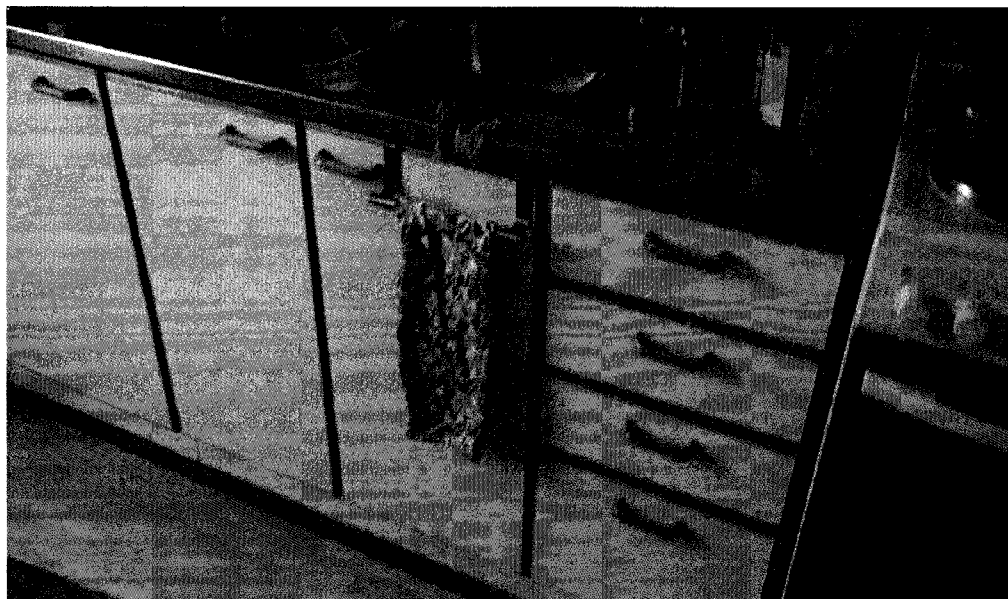
Huoneistojen sisäisten portaiden kokolattiamatoton syytä uusia, materiaalina esim. flotex-tyyppinen kovan kulutuksen kokolattiamatto.

Seinäpinnat maalaus-kunnostetaan, ja aiemmin tapetoituilta seiniltä poistetaan tapetit. Kylpyhuoneen harkkoseinien osalla seinät pitää vahvistaa pinnanvahvistuskaalla kunnostuksen yhteydessä kuivan tilan puolelta

4. Kiintokalusteet

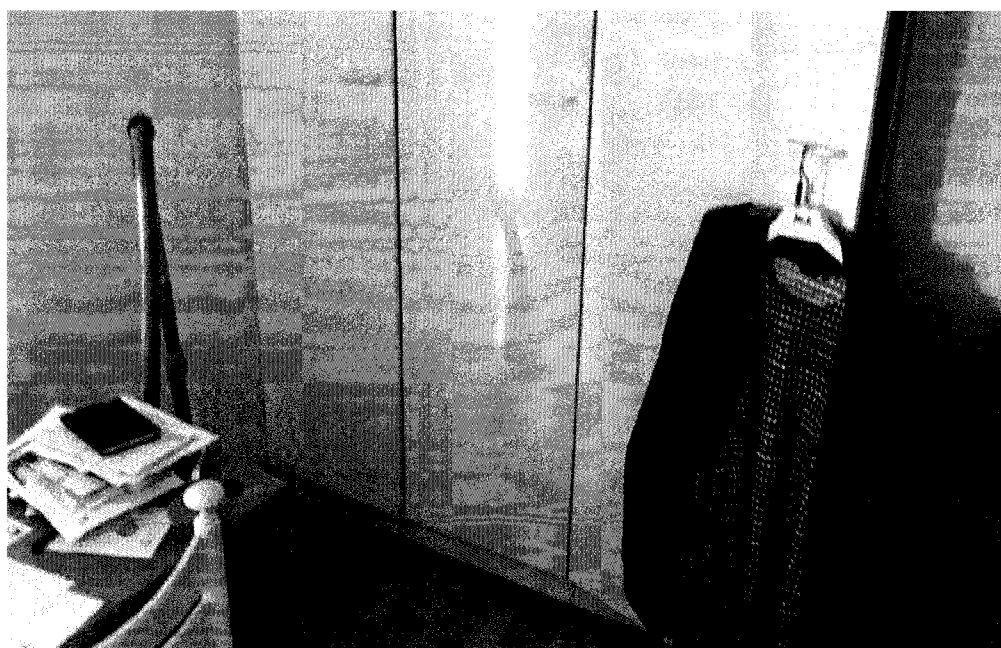
4.1 Keittiökalu- teet

Keittiökalu-
teet ovat pääsääntöisesti alkuperäisessä asussaan, ja niiden ovissa ja rungoissa käytön jäljet ovat näkyvissä mm. ovien alareunat sekä allaskaappien rakenteet ovat kostuneet. Keittiöitä on jo jouduttu uusimaan 18 huoneistossa kokonaisuudessaan.



4.2 Säilytyskalusteet

Komerokalusteet sekä vaatehuonekalusteet ovat lähtökohtaisesti vielä tyydyttävässä kunnossa rungoiltaan. Ovien sarannoinnit alkavat olla käyttökänsä päässä. Kahden huoneiston kalusteet ovat tupakoinnin kellastuttamat.



4.3 Toimenpide-ehdotus

Keittiökalusteet on syytä uusita kokonaisuudessaan kahdeksatoista jo uusittua keittiötä lukuun ottamatta. Komerokalusteiden osalla kunnostustoimenpiteeksi riittänee ovien uusinta lukuun ottamatta tupakoituja huoneistoja joissa kalusteet on uusittava

5. Ovet ja ikkunat

5.1 Ovet

Huoneistojen sisäväliovet 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

5.3 Toimenpide-ehdotus

Sisäväliovet on syytä uusita yhtenäisesti

Ikkunoille ei tarvitse tehdä kunnostustoimenpiteitä, mutta terassiovien pitkäsalmat uusitaan tässä yhteydessä.

Jämsässä 18.4.2018
Suunnittelutoimisto Plaanari Oy

Lainoitettava kohde	Kunta 091 Helsinki						ARAn antama diaarinumero				
	Lainoitettavan kohteen nimi Kellaripellonkuja 1,2,6, 00850 Helsinki						Kaupungin/kunnanosan nimi ja nro Jollas / 049				
	Korttelin nro 0244		Tontin nro 0001		Tilan nimi			Tilan RN:o			
	Asianhoitaja Jukka Virta						Puhelin 040-5248544				
Perusparannettavat rakennukset korjauksen jälkeen eriteltyinä taloittain *)	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	Pienkerrostalo	2	1992	8	454	091	049	0244	0001	
	B	Pienkerrostalo	2	1992	4	308	091	049	0244	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 vesijohdot				ph muutoksista aiheutuvia vesijohtomuutoksia pesuhuone-tilassa. Havaittuja vesijohtovuotoja ei ole ollut					
	Ilmanvaihto-järjestelmä	Koneellinen poisto				kunto hyvä					
	Sähköjärjestelmä	alkuperäiset				kunto hyvä, pesuhuoneiden ja keittiöiden muutokset korjattaville alueille. Vikavirtasuojaukset puuttuvat					
Arvioidut perusparannus-hankkeen kustannukset	Asuinhuoneistoihin kohdistuvat korjauskustannukset			€	→				€/as.m ²		
	Palvelutilan korjauskustannukset			€	→				€/as.m ²		
	Hankkeen kustannukset yhteensä			€	→				€/as.m ²		

Lainoitettava kohde	Kunta 091 Helsinki						ARAn antama diaarinumero				
	Lainoitettavan kohteen nimi Kellaripellonkuja 1,2,6, 00850 Helsinki						Kaupungin/kunnanosan nimi ja nro Jollas / 049				
	Korttelin nro 0244	Tontin nro 0002	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
	C	Pienkerrostalo	2	1992	8	454	091	049	0244	0002	
	D	Pienkerrostalo	2	1992	7	591	091	049	0244	0002	
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 vesijohdot				ph muutoksista aiheutuvia vesijohdotmuutoksia pesuhuoneitilassa. Havaittuja vesijotovuotoja ei ole ollut					
	Ilmanvaihtojärjestelmä	koneellinen poisto				kunto hyvä					
	Sähköjärjestelmä	alkuperäiset				kunto hyvä, pesuhuoneiden ja keittiöiden muutokset korjattaville alueille.vikavirtasuojaukset puuttuvat					
Arvioidut perusparannushankkeen kustannukset	Asuinhuoneistoihin kohdistuvat korjauskustannukset			€	→	€/as.m ²					
	Palvelutilan korjauskustannukset			€	→	€/as.m ²					
	Hankkeen kustannukset yhteensä			€	→	€/as.m ²					

Lainoitettava kohde	Kunta 091 Helsinki						ARAn antama diaarinumero				
	Lainoitettavan kohteen nimi Kellaripellonkuja 1, 2, 6, 00850 Helsinki						Kaupungin/kunnanosan nimi ja nro Jollas / 049				
	Korttelin nro 0243	Tontin nro 0001	Tilan nimi				Tilan RN:o				
	Asianhoitaja Jukka Virta						Puhelin 040-5248544				
Perusparannettavat rakennukset korjauksen jälkeen eriteltyinä taloittain 1)	Talo	Talotyyppi	Kerroksia	Valmistumisvuosi	Huoneistojen lkm	Asuinhuoneistoala	Rakennustunnus				
							Kuntan:o	Kaupunginosa	Kortteli/talo	Tontti/tila	Rakennus n:o
	E	Pienkerrostalo	2	1992	7	409	091	049	0243	0001	
	F	Pienkerrostalo	2	1992	7	409	091	049	0243	0001	
	G	Pienkerrostalo	2	1992	8	454	091	049	0243	0001	
	H	Rivitalo	2	1992	5	449	091	049	0243	0001	
I	Rivitalo	2	1992	5	450	091	049	0243	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 vesijohdot				ph muutoksista aiheutuvia vesijohtomuutoksia pesuhuoneillassa. Havaittuja vesijotovuotoja ei ole ollut					
	Ilmanvaihtojärjestelmä	koneellinen poisto				Kunto hyväl					
Sähköjärjestelmä	alkuperäiset				kunto hyvä, pesuhuoneiden ja keittiöiden muutokset korjattaville alueille.vikavirtasuojaukset puuttuvat						
Arvioidut perusparannushankkeen kustannukset	Asuinhuoneistoihin kohdistuvat korjauskustannukset		€		1.800.000,-		€/as.m ²				
	Palvelutilan korjauskustannukset		€				€/as.m ²				
	Hankkeen kustannukset yhteensä		€		1.800.000,-		€/as.m ²				

2 HANKEOHJELMA

- rakennusosat, LVIS-järjestelmät ja ulkoalue

RAKENNUSTEKNISET TYÖT

1 Alueen maa- ja Pohjarakennus	Ei suunniteltuja toimenpiteitä <input 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 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 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 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 type="checkbox"/>	Räystäarakenteiden 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 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 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 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 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 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 1.6.2018
	Alle
	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 Kellaripellonkuja 1,2 ja 6 -kiinteistön, 00850 Helsinki
asuinhuoneistojen perusparannusta:

Urakkahinta	1.600.000,- € (sis. alv 24 %)
Lisä- ja muutostyövaraus	160.000,- € (10 %:a urakkahinnasta, sis. alv 24 %)
Valvontakustannukset	20.000,- €(sis.alv.24 %)
Suunnittelukustannukset	20.000,- €(sis. alv 24 %)
<u>Yhteensä</u>	<u>1.800.000,- €</u>

Rakennushanke (nimi, apunimi) Kellaripellonkuja 1, 2, 6	Rakennushankkeen Y-tunnus	Dnro
Erityisryhmä	Asuntoala yht., asm ² (sisältää avustetut palvelutilat)	Asuntojen lkm
	3 978,5	59

**ALUSTAVA TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TÄYTTÄ TILIKAUTTA VARTEN
01.01.2020 - 31.12.2020**

ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT	€/asm ² /kk	12 kk yhteensä, €
A. RAHOITUSKUSTANNUKSET		
1. Haettavan korkotukilainan korot	0,61	29 123
lyhennykset *	0,15	7 161
lainan määrä <u>1 440 000</u>		
2. Muun otettavan lainan korot		0
lyhennykset		0
lainan määrä _____		
3. Jo olemassa olevien lainojen korot (perusparannuskohteessa)	1,89	90 232
lyhennykset	3,48	166 142
lainan määrä <u>2 984 638</u>		
4. Laskelmassa oletettu avustuksen määrä _____		
Rahoituskustannukset yhteensä	6,13	292 658
B. HOITOKUSTANNUKSET		
Tontin vuokra	1,95	93 097
Kiinteistövero	0,20	9 548
Hallintokulut (henkilöstö ja muut)	0,87	41 536
Isännöinnistä aiheutuneet kustannukset	0,60	28 645
Huollosta aiheutuneet kustannukset	1,06	50 607
Lämmityskustannukset	1,77	84 503
Sähkökustannukset	0,29	13 845
Vesi- ja jätevesimaksut	0,51	24 348
Muut hoitokulut	0,72	34 374
Hoitokustannukset yhteensä	7,97	380 504
C. RAHASTOINTI (korjauksiin varautuminen)	2,00	95 484
ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT YHTEENSÄ	16,10	768 646

ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT	yksikkö	määrä	€/yks./kk	12 kk yhteensä, €
Vuokratulot asuinhuoneistoista ja avustetuista palvelutiloista (ennen mahd. tasausta)	asm ²	3 978,5	16,43	784 401
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	16,43	784 401
	Vuokrausaste	98 %	-0,33	-15 688
ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT YHTEENSÄ		€/asm²/kk	16,10	768 713

ARVIO ASUKKAALTA PERITTÄVÄSTÄ VUOKRASTA

* 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	1 440 000	36 000	7 200	28 800	2.00
2	1 432 800	35 856	7 200	28 656	2.00
3	1 425 600	35 712	7 200	28 512	2.00
4	1 418 400	35 568	7 200	28 368	2.00
5	1 411 200	35 424	7 200	28 224	2.00
6	1 404 000	43 920	15 840	28 080	2.00
7	1 388 160	43 603	15 840	27 763	2.00
8	1 372 320	43 286	15 840	27 446	2.00
9	1 356 480	42 970	15 840	27 130	2.00
10	1 340 640	42 653	15 840	26 813	2.00
11	1 324 800	52 416	25 920	26 496	2.00
12	1 298 880	51 898	25 920	25 978	2.00
13	1 272 960	51 379	25 920	25 459	2.00
14	1 247 040	50 861	25 920	24 941	2.00
15	1 221 120	50 342	25 920	24 422	2.00
16	1 195 200	69 984	46 080	23 904	2.00
17	1 149 120	69 062	46 080	22 982	2.00
18	1 103 040	68 141	46 080	22 061	2.00
19	1 056 960	67 219	46 080	21 139	2.00
20	1 010 880	66 298	46 080	20 218	2.00
21	964 800	98 496	79 200	19 296	2.00
22	885 600	96 912	79 200	17 712	2.00
23	806 400	95 328	79 200	16 128	2.00
24	727 200	93 744	79 200	14 544	2.00
25	648 000	92 160	79 200	12 960	2.00
26	568 800	125 136	113 760	11 376	2.00
27	455 040	122 861	113 760	9 101	2.00
28	341 280	120 586	113 760	6 826	2.00
29	227 520	118 310	113 760	4 550	2.00
30	113 760	116 035	113 760	2 275	2.00
	0	0	0	0	0.00

Kiinteistö Kellaripellonkuja 1,2,6
Rakennus A,B,C,D,E,F,G,H,I

Pvm 4.6.2018

Toimenpiteet	Kunto- luokka 1)	Kustannusarvio 1 000 € ja ehdotettu toteutusvuosi										Huomautus	Kuntoarv. viitesivu			
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025					
Lämmönsäätö	4			3												
pellikaton huoltokorjaus	4			32												
Koti kuntoon suunnittelu	4			10												
huippumurien uusinta	4			10												
nuohous ja ilmastointien säätö	4				8											
Koti kuntoon -korjaukset	4				1 600											
vedensäätökalusteet	4				6											
julkisivukorjauksen suunnittelu	3					20										
betonijulkisivun paikkakorjaus ja suojapinnotus	2						398									
ikkunoiden ja parvekeovien uusiminen	2						218									
piha-alueen perusparannus	2						50									
ilmansäätö, patteri- ja linjasäätöventtiilien uusiminen	2															48000,- € vuodelle 2027
Yhteensä			0	0	55	1 614	20	0	666	0	0	0	0			

1) Kuntoluokka

- 1 Ei korjaustarvetta 10 vuoden kuluessa
- 2 Korjaustarve 4...10 vuoden sisällä
- 3 Korjaustarve 1...4 vuoden sisällä

Asumisen rahoitus- ja
kehittämiskeskus
PL 30

Puhelin
029 525 0800
Faksi

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi

Toimenpiteet	Kunto- luokka 1)	Kustannusarvio 1 000 € ja ehdotettu toteutusvuosi										Huomautus	Kuntoarv. viitesivu	
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025			
4 Korjaustarve 0...1 vuoden sisällä												15140 Lahti	(03) 5899 613	www.ara.fi

Lomake ARA 82