

Kunta

Helsinki

Kuntanumero

091

Maakunta

Uusimaa

Haetaan lainavarausta

Haetaan varsinaista lainapäätöstä

ARAN antama 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		Lainanhakijan sähköpostiosoite		Y-tunnus	
	Helsingin kaupungin asunnot Oy				2379058-6	
	Kohteen nimi				Y-tunnus	
	Hekä Pihlajisto Salpausseläntie 14 1-vaihe					
	Hakijayhtiön perustaja(t) ja omistusjakauma %				Y-tunnus	
Helsingin kaupunki 100%						
Hakijayhtiön tuleva omistaja, jos perustaja myy sen ennen korkotukilainapäätöstä ja omistusjakauma %				Y-tunnus		
Hankittavien asuntojen omistaja ennen hankintaa						
Rakennuttaminen	Rakennuttaja; yritys ja yhdyshenkilö		Rakennuttajan sähköpostiosoite		Y-tunnus	
	Hgin kgin Asuntotuot./Kari Hedman		kari.hedman@hel.fi		0201256-6	
	Osoite		Puhelin			
	Päätös tiedoksi: mikko.kontumaki@hel.fi		09-310 21621			
Laina-asianhoitaja ja yhteisö jota edustaa (jos muu kuin rakennuttajayritys ja sen asiamies)				Y-tunnus		
Osoite				Puhelin		
Rakennuspaikka	Kaupungin/Kunnanosan nimi ja nro		Kortteli nro		Tontti nro	
	Malmi 38.		304		1	
	Tilan nimi				Tilan RN:o	
	Määräala, m ²				Tontti	
					<input type="checkbox"/> oma <input checked="" type="checkbox"/> vuokralla	
	Kiinteistötunnus, määräalan tunnus tai vuokraoikeuden laistotunnus					
	91-38-304-1					
	Katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka					
Salpausseläntie 14, 00710 Helsinki						
Tontin saanto						
<input type="checkbox"/> ostettu yksityiseltä <input type="checkbox"/> ostettu kunnalta <input checked="" type="checkbox"/> vuokrattu kunnalta						
<input type="checkbox"/> varaussopimus kunnalta <input type="checkbox"/> muu, mikä						
Kaavan vahvistamisen tai poikkeusluvan myöntämisen päivämäärä						
<input type="checkbox"/> kaavamuutos vireillä						
Perusparannushankkeen perustiedot	Talotyyppi	Kpl	Kerroksia	Valmistumisvuosi	Huoneistojen lkm	Asuntoala yhteensä
	Kerrostalo	7	3-10	1972	225	14 026.0
				Kuntoarvion pvm		
<input type="checkbox"/> Kohteessa on tehty kuntoarvio ja PTS-ehdotus						

1) Täytetään myös lomakkeet ARA 71/11 Ja ARA 71a/11

Laajuustiedot	Asuntojen lukumäärä ¹⁾ 225 kpl, joista erityisryhmille		Asuntoala yhteensä 14 026,0 as.m ²	
	Pienasuntojen (asuinkoko < 50 as.m ²) osuus kokonaismäärästä		% (tavanomainen asuminen)	
	Asuntojen apu- ja yhteistilat	hum ²	Palvelutilaa	hum ²
	Muut (ei tuettavat) tilat	517,0 hum ²	Bruttoala	br.m ² Asuntoala/bruttoala
Hintatiedot	<input checked="" type="checkbox"/> Sisältää ALV <input type="checkbox"/> Ei sisällä ALV			
	Asunto-osa	- uudisrakentamisen / perusparantamisen hinta ²⁾	23 712 641 €	1 691 €/ as.m ²
		- tonttikustannukset	€	€/ as.m ²
		- Yhteensä / Hankinta-arvo	23 712 641 €	1 691 €/ as.m ²
	Muut ei tuettavat tilat (esim. liiketilat), kustannukset yhteensä		413 600 €	800 €/ hum ²
	Hankittavan kiinteistön / hankittavien osakkeiden hankintahinta		€	€/ as.m ²
	Arvio perittäväksi tulevasta asuntojen vuokrasta (tavanomainen asuminen)			€/ as.m ² /kk
Toteutusmuoto	<input checked="" type="checkbox"/> Urakkakilpailu <input type="checkbox"/> Neuvottelu-urakka <input type="checkbox"/> Oma työ <input type="checkbox"/> Muu, mikä			
Muita tietoja	Energiatehokkuus		Toteutusaikataulu (kk/v – kk/v)	
			4/2020 - 11/2021	
Rahoitus	Korkotukilaina	Lainanantaja, laina-aika		
		Kilpailutettu korkotukilaina, laina-aika 30-v.	18 970 112 €	78,6 %
	Avustus	Mistä haettu	€	%
	Omat varat	Yhtiön omarahoitusosuus (korjausrah.)	4 742 529 €	19,7 %
	Muu rahoitus	Muu rahoitus, mikä		
	Primäärilaina (liiketilat)	413 600 €	1,7 %	
	Rahoitus yhteensä		24 126 241 €	100 %
Lisätietoja	Korkotukilaina on laskettu ainoastaan asunto-osan kustannuksille. Muiden tilojen (liiketilat) korjauskustannukset rahoitetaan primäärilainalla.			
Allekirjoitus	Paikka ja päiväys Helsinki, 6.9.2019			
	Allekirjoitus	Tulevan omistajan allekirjoitus ³⁾		
	Nimen selvennys Anne Pietilä	Nimen selvennys		

KUNNAN LAUSUNTO (VAIN VARAUSVAIHEESSA)

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.

2) Sisältää myös liittymis- ja hankerahoituskustannukset.

3) Silloin kun rakennusliike omistaa yhtiön osapäättökseen saakka, tulee ennen lainavaruksen hakua olla esisopimus omistuksen siirrosta rakennusliikkeen ja lopullisen omistajan välillä. Molemmat osapuolet allekirjoittavat lainavarausta varten jätettävän lomakkeen.

Lainoitettava kohde	Kunta Helsinki						ARAn antama diaarinumero				
	Lainoitettavan kohteen nimi Heka Pihlajisto Salpausseläntie 14 1-vaihe						Kaupungin/kunnanosan nimi ja nro Pihlajisto 38.				
	Korttelin nro 304	Tontin nro 1	Tilan nimi			Tilan RN:o					
	Asianhoitaja Hgin kpunki / Asuntotuotanto / projektipäällikkö Kari Hedman						Puhelin 09- 310 21621				
Perusparannettavat rakennukset korjauksen jälkeen eriteltynä 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
	3	Kerrostalo	2+8	1972	45	2.764	91	38	304	1	18359
	4	Kerrostalo	2+8	1972	71	4.241	91	38	304	1	18358
	5	Kerrostalo	3+6	1972	36	2.238	91	38	304	1	18357
	6	Kerrostalo	1+3	1972	21	1.317	91	38	304	1	18354
	7	Kerrostalo	1+3	1972	12	900	91	38	304	1	18353
	8	Kerrostalo	1+4	1972	20	1.314	91	38	304	1	18356
	9	Kerrostalo	4	1972	20	1.252	91	38	304	1	18355
Perusparannettavien rakennusten rakennusosat ja LVIS-järjestelmät	Rakennusosa Lvis-järjestelmä	Nykyinen rakenne tai järjestelmä				Kunto, todetut vauriot					
	Alueen maa- ja pohjarakennus (pintarak. ulkovarusteet)	Pihatiet asfaltoitu				Pihateissä vaurioita, pelastustiet puuttuvat					
	Pohjarakennus, perustukset ja alapohja	Kallionvaraiset perustukset, osin maanvaraiset, osin kantavat alapohjat				Paikoitellen havaittu mittauksilla kosteutta kellaritiloissa					
	Kantavat väliseinät, laatat ja portaat	Paikalla valetut kantavat seinät ja välipohjat, betonielementtiportaat									
	Ulkoseinät ja parvekkeet	Betonielementtejä, lisälämmöneristys ja pääosin levyverhous, taloissa 6-9 päädyissä eristerappaus. Maantasokerroksissa betonikuoria, osassa klinkkeripinnoite. Parvekekaiteet betonia				Julkisivuissa paikallisia vaurioita. Paikoitellen havaittu mittauksilla kosteutta maanalaisissa kellaritiloissa					
	Ullakon ja vesikaton rakenteet sekä vesikate	Tasakatot, bitumikermikate, kevytsoraeristeet				Katteessa vuotoja					
	Ikkunat, ulko-ovet ja parvekeovet	Ikkunat ja parvekeovet alumiinipintaiset uusittu 1995. Ulko-ovet terästä, alkuperäiset				Ikkunoissa ja parvekeovissa vaurioita paikallisesti. Ulko-ovet huonokuntoiset					
	Lämpöjohdot ja lämmityslaitteet	Vesikiertoinen patterilämmitys, kaukolämpö				Sisäpuolella venttiilit uusitaan. Ulkopuoliset lämpöjohdot uusittava					
	Vesi- ja viemärijohdot	Sisäpuoliset järjestelmät uusittu pääosin 2008-10, kellarikerrosten runkovesijohdot alkuperäiset.				Kellarikerrosten runkovesijohdot ja ulkopuoliset vesiputket uusitaan. Lisätään vesimittarit. Painuneet ulkopuoliset viemärit uusitaan					
	Ilmanvaihto-järjestelmä	Koneellinen poisto, pystynousut osin peltiä, osin betonia, korvausilmaventtiilit ikkunoissa.				Pystynousuissa ja vesikaton vaakakanavissa epätiiviyttä. Rakennusten 3-5 iv-koneisiin lisätään PILP-järjestelmä. Päätyasuntojen ikkunallisissa vaatehuoneissa ei ole poistohormeja.					
Sähköjärjestelmä	Pystynousut osin porrashuoneissa				Järjestelmät modernisoinnin tarpeessa. Rakennusten 3-5 katoille lisätään aurinkosähkö-keräimet palvelemaan iv-koneiden sähkönkulutusta						
Arvioidut perusparannushankkeen kustannukset	Asuinhuoneistoihin kohdistuvat korjauskustannukset		€		23 712 641		€/as.m2		1 691		
	Palvelutilan korjauskustannukset		€		413 600				800		
	Hankkeen kustannukset yhteensä		€		24 126 241				1 659		

1 HANKEOHJELMA - tilat

Asuinhuoneistot eriteltynä taloittain Huoneistotyyppi		Huoneistotyypin lukumäärä ja koko ennen korjausta			korjauksen jälkeen			Toimenpide- luokka
		kpl	m2	Yhteensä	kpl	m2	Yhteensä	TL (I-V)
Talo	Asunnot							
3	1h+kk+kh	6	34	204	6	34	204	II+s+o
3	2h+kk+kh	10	49	490	10	49	490	II+s+o
3	2h+kk+kh	2	50	100	2	50	100	II+s+vs+o
3	2h+k+kh+vh	6	60	360	6	60	360	II+s+o
3	3h+k+kh+vh	14	75	1050	14	75	1050	II+s+o
3	3h+k+kh+wc+vh	7	80	560	7	80	560	II+s+o
4	1h+kk+kh	13	34	442	13	34	442	II+s+o
4	2h+kk+kh	15	49	735	15	49	735	II+s+o
4	2h+k+kh+vh	14	60	840	14	60	840	II+s+o
4	2h+k+kh+vh	2	62	124	2	62	124	II+s+o
4	3h+k+kh+vh	12	75	900	12	75	900	II+s+o
4	3h+k+kh+wc+vh	15	80	1200	15	80	1200	II+s+o
5	1h+kk+kh	6	34	204	6	34	204	II+s+o
5	2h+kk+kh	6	49	294	6	49	294	II+s+o
5	2h+k+kh+vh	6	60	360	6	60	360	II+s+o
5	3h+k+kh+vh	12	75	900	12	75	900	II+s+o
5	3h+k+kh+wc+vh	6	80	480	6	80	480	II+s+o
6	1h+kk+kh	3	34	102	3	34	102	II+s+o
6	2h+kk+kh	3	49	147	3	49	147	II+s+o
6	2h+k+kh	3	60	180	3	60	180	II+s+o
6	2h+k+kh	6	62	372	6	62	372	II+s+o
6	3h+k+kh+wc+vh	3	80	240	3	80	240	II+s+o
6	4h+k+kh+wc	3	92	276	3	92	276	II+s+vs+o
7	3h+k+kh+vh	12	75	900	12	75	900	II+s+o
8	1h+kk+kh	3	34	102	3	34	102	II+s+o
8	2h+kk+kh	4	49	196	4	49	196	II+s+o
8	2h+kk+kh	1	50	50	1	50	50	II+s+vs+o
8	3h+k+kh+vh	6	75	450	6	75	450	II+s+o
8	3h+k+kh+wc+vh	3	80	240	3	80	240	II+s+o
8	4h+k+kh+wc	3	92	276	3	92	276	II+s+vs+o
9	2h+k+kh	6	60	360	6	60	360	II+s+o
9	2h+k+kh	12	62	744	12	62	744	II+s+o
9	3h+k+kh	2	74	148	2	74	148	II+s+vs+o
Yhteensä		225		14026	225		14026	

		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						
3	tekniset tilat	6	31,9	13	38,1	IV/V	
4	tekniset tilat	9	35,2	21	56,4	IV/V	
5	tekniset tilat	6	47,0	13	53,1	IV/V	
6	tekniset tilat	3	4,0	4	4,6	IV/V	
7	tekniset tilat	2	6,2	3	6,1	IV/V	
8	tekniset tilat	6	40,5	6	45,0	IV/V	
9	tekniset tilat	3	3,5	5	4,3	IV/V	
3-9	uvv/lvv	12	264,2	16	298,4	IV/V	
3-9	irtaimistovarastot	12	501,2	12	642,0	IV/V	
3-8	talon varastot	3	22,1	4	44,0	IV/V	uudet taloissa 4 ja 8
3-8	saunaosastot	9	425,0	7	214,0	V	muutetaan I-syöttöisiksi
3,8	talopesulat	1	45,2	2	83,9	V	1 uusi talopesula
3-9	kuivaushuoneet	1	14,9	8	105,0	V	lisätään taloittain, ei talo 7
3-9	talouskellarit	7	87,0	0	0,0		puretaan
3-4	vss-tilat /irtaimistovarastot	2	390,0	2	390,0	IV	
8	vss-tilat /irtaimistovarastot	1	190,0	1	190,0	IV	
3,4	askarteluhuoneet	2	116,3	2	116,3	II/IV+o	
4	huoltotupa	1	152,7	1	217,4	V	
Yhteensä		86	2376,9	120	2508,6		
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketila)						
3	Liiketilat	2	64,6	2	64,6	I	
4	Liiketilat	2	363,5	2	299,0	I	
5	Liiketilat	2	113,6	2	113,6	I	
8	Liiketila	1	40,1	1	40,1	I	
Yhteensä		7	581,8	7	517,3	I	
YHTEENSÄ		318	16984,7	352	17051,9		
Lisätietoja							
Asuntojen tilajakoja ei pääosin muuteta, muutamissa 2h+kk-, 3h+k- ja 4h+k-asunnoissa olohuonetta laajennetaan eteistä pienentämällä. Vaatehuoneiden levyseiniin lisätään levy vaatehuoneen puolelle (nyt runko näkyvissä). Ikkunallisiin vaatehuoneisiin lisätään poistohormi.							
Jäähdytetyt talouskellarit puretaan ja saunaosastojen määrää vähennetään. Rakennetaan uusi talopesulaosasto ja uusia kuivaushuoneita. Asukkaiden huoneistokohtaisia irtaimistovarastoja lisätään helpommin saavutettaviin kellaritiloihin.							

2 HANKEOHJELMA

- rakennusosat, LVIS-järjestelmät ja ulkoalue

RAKENNUSTEKNISET TYÖT

1 Alueen maa- ja Pohjarakennus	Ei suunniteltuja toimenpiteitä	Korjaustöistä aiheutuvien vaurioiden kunnostusta	Ulkovarusteet uusitaan	Alueen pintarakenteet uusitaan osittain	Alueen pintarakenteet uusitaan	Alue suunnitellaan uudelleen
		X	X		X	
1.2 Pohjarakennus, perustukset ja alapohja	Ei suunniteltuja toimenpiteitä	Vähäisiä suunniteltuja toimenpiteitä	Alapohja uusitaan	Perustusten osittaista uusimista	Perustusten huomattavaa uusimista	Perustukset uusitaan
		X				
3 Kantavat väliseinät, laatat ja portaat	Ei suunniteltuja toimenpiteitä	LVIS-seurausvaikutuksia	Kantavat seinät ja lattiat oikaistaan	Portaat uusitaan	Kantavat seinät uusitaan	Laatat uusitaan
		X				
3 Ulkoseinät, Parvekkeet	Ei suunniteltuja toimenpiteitä	Julkisivun pintarak. ja parvekkeiden kevyt kunnostus	Rapatun julkis. pintarak. kunnostaminen (50% rapp. uusim.) Puurakenteisen julkisivun pintarak. uusiminen	Parvekkeiden uusiminen Uusien parvekkeiden rakentaminen	Rapatun julkis. pintarak. kunnostaminen (100% rapp. uusim.) Ulkoseinän lisälämmöneristys	Ulkoseinän uusiminen
		X				
3 Ullakon ja vesikaton rakenteet sekä vesikate	Ei suunniteltuja toimenpiteitä	Räystäsrakenteiden kunnostus	Yläpohjan lisälämmöneristys	Vesikatteen uusiminen	Vesikatteen alusrakenteen uusiminen	Ullakon ja vesikaton rakenteiden uusiminen
				X	X	
4 Ikkunat, ulko-ovet ja parvekeovet	Ei suunniteltuja toimenpiteitä	Ikkunoiden, ulko-ovien ja parvekeovien kevyt kunnostus	Ulko-ovien uusiminen	Ikkunoiden ja p-ovien kunnostus ja maalaus	Ikkunoiden uusiminen	Ikkunoiden, ulko-ovien ja parvekeovien uusiminen
			X	X		

LVIS-JÄRJESTELMÄ

71 Lämpöjohtotyöt, ja lämmityslaitteet	Ei suunniteltuja toimenpiteitä	Termostaattiset patteriventtiilit	Lämmityslaitteiden osittainen uusiminen	Lämmityslaitteiden uusiminen täysin	Radiaattoreiden uusiminen	Lämpöjohtojen uusiminen
		X		X		
71 Vesi- ja Viemärijohdot	Ei suunniteltuja toimenpiteitä	Osittainen uusiminen				Uusiminen täysin
		vähän	kohtalaisesti	runsaasti		
		X				
72 Ilmanvaihto-Järjestelmä	Ei suunniteltuja toimenpiteitä	Osaan rakennuksesta koneellinen poisto	Poistoilmakoneiden uusiminen	IV-kanavien rakentaminen	VSS:n IV-laitteiden uusiminen	Uusiminen täysin
			X	osittain		

SÄHKÖJÄRJESTELMÄ

73 Sähkö-Järjestelmä	Ei suunniteltuja toimenpiteitä	Osittainen uusiminen			Uusiminen täysin	Rakennetaan sähkölämmitys
		vähän	kohtalaisesti	runsaasti		X

3 ERITYISTOIMENPITEET JA -HANKINNAT

Kaukolämpöön liittyminen	Perustusten vahvistaminen ja pohjanvahvistustyöt
Kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen tähtäävät toimenpiteet	Erillisten suurten rakennusten ja rakennusten osien purkaminen
Hissien kunnostus	Hissien hankinta x hissien uusinta Pesukoneiden hankinta x
Allekirjoitus	Paikka ja päiväys
	Helsinki, 6.9.2019
	Nimen selvennys Kari Hedman, projektipäällikkö

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.

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Heka Pihlajisto Salpausseläntie 14 1-vaihe

Hankenumero 2825003027

6.9.2019

KORKOTUKILAINAN VARAUSVAIHEEN KUSTANNUKSET KORJATTAVILLE
RAKENNUKSILLE

Asunnot: 225
Asm2: 14 026,0
Kpa: 62,3

Kustannusarvio koko hankkeelle on **1 691 €/asm2**.

Kokonaiskustannukset ovat **24 126 241 euroa, josta liiketilojen osuus on 413 600 euroa.**

ALUSTAVA RAHOITUS

Kokonaiskustannukset: 24 126 241 €.

Korkotukilaina:	18 970 112 €	78,6%
Primäärilaina:	413 600 €	1,7%
Omarahoitusosuus:	<u>4 742 529 €</u>	19,7%
YHTEENSÄ	24 126 241	euroa.

LUETTELO VELOISTA JA NIIDEN VAKUUKSISTA

Lainansaaja
Kohde nimi / osoite

Helsingin kaupungin asunnot Oy
Heka Pihlajisto Salpausseläntie 14 1-vaihe
91-38-304-1
Vuokratontti
91-38-304-1-L1

Kiinteistötunnus
Kiinteistön hallinta (omistustontti tai vuokratontti)
Kiinnityksen kohde (kiinteistötunnus tai laitostunnus)

		31.8.2019			Jäkipanttaus					
Päivämäärä	Kiinnitysmäärä	Panttaus Päivämäärä	Pantattu velka	Jäljellä oleva pantattu velka	Päivämäärä	Pantattu velka	Jäljellä oleva pantattu velka	Haltija	Lainatyyppi	Lainanumero
	€		€	€		€	€			
EI KIINNITYKSIÄ VUOKRAOIKEUKSIIN										
Kohteella 2,759249 % osuus lainasta		Hgin kaupungin omavelkainen takaus		59 493 214,50 €				Kuntarahoitus Oyj:n laina	Konvertoitu useampi valtiokonttorin laina, Ei Valtiokonttorin täytetakausta	
Yhteensä	- €	0 %	- €	59 493 215 €	246,6 %	- €	- €			

Hankinta-arvo	23 712 641 €	asunnot
	413 600 €	muut tilat
	24 126 241 €	

Aikaisemmat kiinnitykset	- €
Uusi kiinnitys	- €
	- €

0,0 %

Jäj. oleva velkapääoma	59 493 215 €
Uusi velkapääoma	- €
	59 493 215 €

246,6 %

Kiinteistö Helsingin kaupungin asunnot Oy
Rakennus Heka Pihjalajisto Salpausseläntie 14 1-vaihe

Pvm 6.9.2019

Toimenpiteet	Kunto- luokka 1)	Kustannusarvio 1 000 € ja ehdotettu toteutusvuosi										Huomautus	Kuntoarv. viitesivu	
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025			
Linjasaneeraus/peruskorj.	4					3 655	8 773	8 773	2 925				Tuleva korjaus	
Vuosihuolto/ylläpito		10	12	12	10	0	0	0	0	14	14		Huolto	
Yhteensä		10	12	12	10	3 655	8 773	8 773	2 925	14	14			

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

**Heka Pihlajisto Salpausseläntie 14
Peruskorjauksen
rakennustekninen hankesuunnitelma**

Sisällysluettelo

1. Tiivistelmä	4
2. Kaavalliset tarkastelut	4
3. Kohteen määrittely	5
4. Tehtyjä korjauksia ja kunnostustoimenpiteitä	5
5. Tehdyt tutkimukset ja kartoitukset	6
6. Peruskorjauksen tarve ja tavoitteet	6
EHDOTUS KORJAUSTOIMENPITEIKSI	7
ALUEOSAT	7
Haitta-aineet	7
Perustukset	7
Alustila	7
Salaojat	7
Liikennealueet	8
Paikoitusalueet	8
Oleskelu- ja leikkialueet	8
Viheralueet ja kasvillisuus	8
Talovarusteet	8
Alueopasteet	8
Pihavarastot ja katokset	9
Aidat ja tukimuurit	9
Portaat, luiskat ja terassit	9
Hulevedet	9
Jätehuolto ja -varusteet	10
Öljysäiliöt / muut vanhat rakennusosat	10
TALO-OSAT	10
Haitta-aineet	10
Anturat	10
Perusmuurit	10
Alapohjalaatat ja -kanaalit	10
Runko	11
VSS-tilat ja -laitteet	11
Kantavat seinät	11
Pilarit ja palkit	11
Välipohjat	11
Yläpohjat	11
Portaat ja kaiteet	11
Julkisivut, pinnoitus, saumaukset	12
Ikkunat ja ikkunaovet	12
Ulko-ovet	12
Julkisivuvarusteet	13
Parvekkeet	13
Katokset	13
Ulkotasot	13
Vesikatto, rakenteet ja vesikate	13
Räystäsrakenteet	14
Vesikattovarusteet	14
Vesikaton luukut ja ikkunat	14

Pihakannet	14
TILAOSAT	14
Tilajärjestelyt	14
Väliseinät	14
Väliovet	15
Portaat ja kaiteet	15
Lattiapinnat	15
Sisäkattorakenteet ja -pinnat	16
Seinien pintarakenteet	17
Irtaimistovarastot	17
Veden- ja kosteudeneristykset	17
Kiintokalusteet	17
Keittiökaluusteet	18
Varusteet	18
Erityiset tilavarusteet	18
Hissit	19
Pesulalaitteet	19
Asuntojen laitteet	19
Kiukaat	19
Autolämmitykset	20
Hoitotasot ja kulkurakenteet	20
Tulisijat ja savuhormit	20
Kylpyhuone-elementit	20
Kylmähuone-elementit	20
Talotekniikan elementit	20
Hormielementit	20

PERUSKORJAUKSEN HANKESUUNNITELUN SISÄLTÖ

1. Tiivistelmä

- Hankesuunnittelun kohteena on kolmen asuinkerrostalotontin muodostaman kokonaisuuden perusparannus. Tonteilla on yhteensä 11 asuinkerrostaloa ja erillinen lasten päiväkodin rakennus. Asuinkerrostalojen maantasokerroksissa on lisäksi liiketiloja ja talossa 2 (kehitysvammaisten) ryhmäkoti. Tonttien vuokrasopimus kieltää liiketilojen vuokraamisen myymäläkäyttöön.
- Rakennukset säilyvät pääosin entisessä käytössään, asuntokoot ja huonejaot säilyvät. Uusimisissa ja muutoksissa pyritään valitsemaan rakennusten pitkäikäisyyttä, energiatehokkuutta ja esteettömyyttä parantavat ratkaisut.
- Kellaritilojen käyttöä kehitetään ja tehostetaan, pinnat ja varustus uusitaan. Liiketiloissa korjataan Ivis-tekniikka muiden tilojen periaatteiden mukaisesti, pintoja korjataan ainoastaan tekniikan edellyttämien avausten osalta. Talon 2 ryhmäkoti muutetaan viideksi asunnoksi, talopesulaksi ja vuokrattavaksi toimistotilaksi. Päiväkoti jää korjauksen ulkopuolelle lukuun ottamatta nykyisen Ivis-tekniikan toiminnan jatkumisen varmistamista asuinrakennusten korjauksen aikana ja jälkeen.
- Asuntojen sisätilat korjataan kauttaaltaan lukuun ottamatta kh- ja wc-tiloja, joissa uusitaan sähkötekniikka, ovet ja maalatut pinnat.
- Ilmanvaihto uusitaan koneellisena poistoilmanvaihtona, joka varustetaan taloissa 1-5 poistoilman lämmön talteenotolla (PILPIT). Tarvittavat laitteistot sijoitetaan vesikatoille iv-koneiden päälle ja nykyisiin lämmönjakohuoneisiin, yhdistävät putket johdetaan porrashuoneiden porrassaukkoihin sijoitettavien putkien kautta lämmönjakohuoneeseen. Rakennusten 1-5 katoille lisätään aurinkopaneeleita, joiden tuottama sähkö käytetään talotekniikan tarpeisiin.
- Julkisivut: levyosat korjataan vaurioituneilta osin, eristerappaus paikkauskorjataan, laatoitetut osat korjataan, betonisokkelien betonikorjaukset ja pinnoitteen uusiminen. Parvekkeiden betoniosien huoltomaalaus, laatan yläpinnan vedeneristys ja metalliosien maalaus, lasitukset säilytetään. Vesikaton kermien ja pellitysten uusiminen.
- Korjauksilla pyritään julkisivujen 15 vuoden ja vesikaton osalta vähintään 30 vuoden käyttöikään, märkätilojen osalta pyritään 15 vuoden käyttöikään. Ivis-tekniikan käyttöikätaavoitteet Ivis-hankesuunnitelmien mukaan. Ennen seuraavia korjauksia selvitetään matalien talojen osalta mahdollinen rakennusten uusiminen, jolloin voidaan tehostaa tonttien käyttöä rakennusmassoja korottamalla.
- Peruskorjaus toteutetaan kahdessa vaiheessa: vaihe A tontit 38306/1 ja 38305/3 (yhteensä 158 asuntoa), vaihe 2 tontti 38304/1 (yhteensä 228 asuntoa), vaiheiden järjestys sovitaan suunnitteluvaiheessa.

2. Kaavalliset tarkastelut

- Asemakaava no 10436 on vuodelta 1997. Asuinkerrostalojen kerrosluku vaihtelee III-IX välillä, lisäksi osassa rakennuksia on jopa 3 kellarikerrosta. vaihtelevan maastonkorkeuden. Päiväkodin kerrosluku on II.
- Tonttien rakennusoikeus (kaavassa määritelty rakennuspaikoittain): yhteensä asuin-kerrosalaa 29.990 k-m², palvelutiloja 2.200 k-m², päiväkotia 650 k-m² sekä kerho- ja liiketiloja 1.000 k-m².
- Autopaikkavaatimus on 1 ap/125 k-m² asuin-kerrosalaa, 1 ap/250 k-m² julkista lähipalvelutilaa, 1 ap/50 k-m² myymäläkerrosalaa ja 1 ap/60 k-m² toimistokerrosalaa. Autopaikat sijaitsevat erillisillä LPA-tonteilla 38305/2 ja 38305/4. Autopaikkoja on riittävästi nykyisen rakennusoikeuden käytön huomioiden.

- Tonttien alta kulkee kaupungin yleisiä maanalaisia viemäri- ja vesijohtotunneleita sekä varaus maanalaista johtoa varten tontin 38306/1 halki.
- Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä leikkipaikkojen ja istutusten määrästä sekä kuivaus- ja tomutustelineiden aitaamisesta.
- Tonttien rakennuksilla ei ole rakennussuojelumerkintää asemakaavassa.
- täydennysrakentaminen: tontin 38304/1 pohjoiskulmassa on käyttämätön rakennusala kerho- ja liiketilalle 1.000 k-m², jossa nyt ajoluiska. Kerrosalan käyttäminen on teknisesti hankalaa osoitetulle rakennusosalalle. Muilta osin tonteilla ei ole tilaa lisärakentamiselle.
- Pihlajiston asemakaavan muutoksen valmistelu alkaa 2018 syksyllä, jossa yhteydessä tutkitaan mm. päiväkodin kohdan ja LPA-tonttien tulevaisuuden käyttöä muuhun rakentamiseen sekä asuntotonttien matalampien rakennusten uusimista.
- käydyt viranomaisneuvottelut: asemakaavoitus 7.8.2018, rakennusvalvonta 11.9.2018, pelastuslaitos 27.9.2018

3. Kohteen määrittely

- kaupunki: 91 Helsinki
- kaupunginosa: 38. Malmi
- korttelit ja tontit: 38304/1, 38305/3 ja 38306/1.
- tonttien pinta-alat: 38304/1 14.387 m², 38305/3 3.577 m² ja 38306/1 5.049 m².
- kaavamerkintä: AK = asuinkerrostalojen korttelialue.
- käytetty kerrosala = asuinkerrosalaa 29.847,6 + 340 k-m², päiväkotia 640,6 k-m², muita palvelutiloja 1.320,1 k-m²,
- talossa 2 asuinkerrosala ylittyy ryhmäkoti asunnoiksi muutettaessa, toisaalta palvelutilojen kerrosala vähenee. Muissa asuintaloissa on myös jonkin verran käyttämätöntä palvelutilojen kerrosalaa, lisäksi käyttämättä on kerho- ja liiketiloja 1.000 k-m² tontin 38304/1 koilliskulmassa.
- tilavuus: 110.090 m³.
- huoneistoala:
- asuntoala: 23.873 + 252 = 24.125 h-m²
- vuokrattavat tilat: 814,7 m² ja päiväkotia 562,2 m²
- tilaluettelo korjauksen jälkeen: Asuntoja 386+5 kpl, päiväkotia, nuorisotoimisto, huoltotupa, vuokrattavia (palvelu)tiloja 13 kpl, joista 2 kpl asukkaiden käyttöön (asukaskerhotila ja kuntosali). Saunaosastoja 10 kpl, talopesuloita 3 kpl, kuivaushuoneita 14 kpl.
- rakennuksia (kpl): 11 asuinrakennusta ja päiväkotirakennus
- valmistunut: 1972
- kohteen esittely: Asuinkerrostaloalueella sijaitsevat kolme asuinkerrostalojen tonttia. Yhdellä tontilla sijaitsee erillinen päiväkotirakennus. Autopaikat ovat erillisillä LPA-tonteilla. Rinnemaastossa sijaitsevissa asuinrakennuksissa on 3-9 asuinkerrosta ja 0-3 kellarikerrosta. Asuinrakennusten maantasokerroksissa sijaitsee vuokrattavia tiloja. Asuntokoot 1h+kk/34 m² - 4h+k/92 m². Taloissa 1-6 on hissit. Pääosassa asuntoja on parvekkeet. Talon 2 ryhmäkodin muutos 5 asunnoksi edellyttää poikkeamisen hakemista.

4. Tehtyjä korjauksia ja kunnostustoimenpiteitä

- päiväkodin sisätilamuutokset 1987, ulkoterassin kattaminen 1989
- päiväkodin pihan uusiminen 1993
- keittiökaluusteiden uusiminen 1993-4
- talon 2 katutasen keskiosan tilat muutettu ryhmäkodiksi 1995

- julkisivukorjaus, ikkunoiden ja parvekkeiden uusiminen 1997-8
- hissien peruskorjaus 1996-9
- porrashuoneiden kunnostus 2000
- talon 4 vuokratilan remontti ja asunnon yhdistäminen vuokratilaan
- saunatilojen peruskorjaus 2001-2
- LPA-tontin 38305/4 kunnostus 2006
- linjasaneeraus 2007-10 (kaksi eri urakkaa), asuntojen kh- ja wc-tilojen, kellari- ja vuokratilojen wc:iden sekä pesutilojen pinnat uusittu vesieristeineen.
- päiväkodin ikkunoiden uusiminen ja julkisivujen pesu 2008
- talon 4 liiketilan jako kahteen osaan ja asunnon erottaminen liiketiloista 2015.

5. Tehdyt tutkimukset ja kartoitukset

- Sähköjärjestelmien kuntotutkimus 17.-24.2.2014 Raksystems Antcimax Insinööritoimisto Oy
- Hissien kuntoraportit 3.6, 4.6 ja 6.9.2014 Hissikonsultit HS Oy
- Vesikaton PTS kuntoarvioraportti 23.07.2017 Peltiässä Oy
- Väestönsuojan tarkastus- ja tiiveyskoepöytäkirja Salpausseläntie 18 10.05.2017 Malkit Oy
- Putkistojen kuntotutkimus 26.10.2017 Inspecta Oy
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus 22.12.2017 Inspecta Oy
- Päiväkodin kosteus- ja hajuongelmien tutkimukset 13.12.2017 PK Kuivaus ja ilmanvaihdon ongelmien ja kunnan kartoitus 24.11.2017
- Päiväkodin julkisivujen kuntotutkimus 15.6.2018
- Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti 29.5.2018

6. Peruskorjauksen tarve ja tavoitteet

- Julkisivujen osalta ikääntymisestä aiheutuvat korjaustarpeet: Levypintaisissa julkisivuissa rikkoutumia, eristerapatuissa pintavaurioita, laatoitetuissa irronneita laattoja ja sokkeleissa korroosiovaurioita, korjauksilla käyttöikä saadaan pidennettyä n. 15 vuotta. Päiväkodin julkisivut ovat käyttöikänsä päässä ja ulkoseinien toimiessa kantavana korjaus johtaa rakennuksen purkamiseen.
- Perusparantamistarpeet: Ilmanvaihtolaitteistot ovat ylittäneet käyttöikänsä, pystyhormit eivät kaikilta osin ole tiiviitä. Sähkö- ja teletekniikka eivät vastaa nykypäivän vaatimuksia. Heka on tehnyt päätöksen kaasuliesistä luopumisesta asunnoissaan. Asuntojen ovet, keittiö- ja säilytyskalusteet sekä lattiapäällysteet ovat käyttöikänsä päässä. Kellari- ja vuokratilojen käytössä on päivittämisen tarvetta. Ryhmäkodin tilat talossa 2 eivät täytä enää niitä koskevia määräyksiä. Päiväkodin korjaustarpeiden laajuudesta johtuen sen kunnostaminen ei ole taloudellisesti järkevää.
- Hissittömiin porrashuoneisiin (talot 6-11) on porrashuonetta laajentamalla mahdollista rakentaa hissit. Tonteilla on kuitenkin jo runsaasti hissillisiä asuntoja ja tonttien korkeat maastoerot vaikeuttavat apuvälineitä käyttävien liikkumista. Lisäksi hissittömien porrashuoneiden tehokkuus on osassa porrashuoneita hyvin heikko (vähimmillään 2 asuntoa/kerros) ja uudet hissit tulisivat palvelemaan hyvin harvoja asuntoja (4-10).
- Viranomaisvaatimuksista aiheutuvat toimenpiteet: Tonteilta puuttuu pelastustiet ja toimipaikat, maaston takia niitä ei kaikille rakennuksille voida toteuttaa. Pihateitä levitetään paikoitellen pelastusteiden tarpeisiin. Porrashuoneiden ylimmät ikkunat uusitaan sisäänkäyntitasolta sähköisesti avattavina savunpoistoikkunoina parantamaan

rakennusten henkilöturvallisuutta. Uusiin irtaimistovarasto-osastoihin järjestetään savunpoisto.

- energiatehokkuuden parantamismahdollisuudet: huoneistokohtaisten vesimittarien asentaminen, lämmitysjärjestelmän säätäminen, iv-koneiden uusiminen sähkökulutukseltaan pienemmiksi, iv-koneisiin lisättävä PILP-järjestelmä osassa rakennuksia, yleisten tilojen valaisinten vaihto liiketunnistimilla varustettuihin LED-valaisimiin, aurinkosähkö-järjestelmä. Toimenpiteiden vaikutus E-lukuun: LVI?
- korjaamatta jättämisen riskit: Julkisivulevytysten irtoaminen kiinnityksistään, levytysten alla olevien lämmöneristeiden kastuminen ja vaurioituminen. Eristerappauksen vaurioiden kohdalla eristeen kastuminen ja vaurioiden laajeneminen. Sokkelien korrosio- ja rapaumavaurioiden laajeneminen. Vesikaton vuotokohtat (liitoskohdat) ja yläpohjan kosteusvauriot. Salaojien toimimattomuuden vaikutus alapohjien kosteusvaurioihin. Perusmuurien vedeneristeiden puutteiden vaikutus kosteusvaurioihin. Päiväkodin jättäminen korjauksen ulkopuolelle. LVI?
- korjaustoimenpiteiden riskit: Salaojakorjausten ja perusmuurien vedeneristeiden uusimisen rajaus. LVI?

EHDOTUS KORJAUSTOIMENPITEIKSI

ALUEOSAT

Haitta-aineet

- Nykytilanne: Maaperän haitta-aineita ja rakennusjätteiden esiintymistä on tutkittu koekuoppatutkimuksilla ja näytteenotoilla. Maa-aineissa ei esiintynyt haitta-aineita, mutta jonkin verran rakennusjätettä havaittiin.
- Ehdotus: Ei puhdistustarvetta. Kaivutöiden yhteydessä rakennusjäte lajitellaan erilleen ja toimitetaan luvanvaraiseen vastaanottoaikaan.

Perustukset

- Nykytilanne: Rakennukset on perustettu perusmuureilla ja –pilareilla kallioon. Syväälle ulottuvat pilarit on perustettu kaivinpaaluilla kallioon.
- Ehdotus: Ei toimenpiteitä

Alustila

- Nykytilanne: Alapohjat ovat osin maanvaraisia, osin kantavia laattoja. Kantavat laatat ovat pääosin maanvastaisia.
- Ehdotus: Alapohjiin tehdään viemärimuutosten tms. vaatimat roiloukset tai kaivut alapohjan alla.

Salaojat

- Nykytilanne: Salaojat ovat pääosin alkuperäiset, osa on uusittu 1997-8 ulkopuolisessa perusparannuksessa. Osa salaojista on täysin sortunut, rikkoutunut tai täynnä hiekkaa / irtoroskaa.
- Ehdotus: Salaojia uusitaan ja paikoin tehdään uusia salaojalinjoja (kts. RAK hankesuunnitelma ja salaojaliite). Rakennusten 2, 4 ja 5 osalla salaojia ei uusita. Vanhat rakennusten alapohjan alla olevat salaojalinjat jätetään tulppaamatta ja liitetään uusiin kaivoihin. Uusia salaojia varten joudutaan louhimaan kalliota.

Liikennealueet

- Nykytilanne: Pihatiet on asfaltoitu. Talojen ja asfalttialueen välissä pääosin 600 mm kaista kenttäkiveystä, talojen 1, 2 ja 5 pihasiivuilla laajempi betonikiveysalue. Tonteilta puuttuu pelastustiet ja -toimipaikat. Ajouramppi talojen 4 ja 5 päätyjen välissä on suljettu ajoneuvoliikenteeltä liian jyrkän kaarremuodon takia.
- Ehdotus: Tonteille rakennetaan määräysten mukaiset pelastustiet ja -toimipaikat, rakentaminen edellyttää louhintaa/täyttöjä. Asfaltit ja kaivualueilla kenttäkiveyskaistat sekä betonikiveysalueet uusitaan. Pelastusteiden laajentuessa nykyisten asfalttialueiden ulkopuolelle tehdään niille uudet rakennekerrokset, muilta osin asfalttialueilla jakavaa kerrosta uusitaan n. 100 mm syvyydeltä. Ajouramppi säilytetään jalankulkuliikenteen tarpeisiin.

Paikoitusalueet

- Nykytilanne: Pysäköintipaikat sijaitsevat erillisillä LPA-tonteilla.
- Ehdotus: LPA-tontin 38305/2 kaakkoisreunassa kulkevan ajotien asfaltti ja jakavaa kerrosta n. 100 mm uusitaan. Ei muita toimenpiteitä.

Oleskelu- ja leikkialueet

- Nykytilanne: Asuinrakennuksilla neljä leikkialuetta, päiväkodilla omat piha-alueensa. Leikkialueet on uusittu 1997-8 ulkopuolisessa perusparannuksessa. Leikkialueiden pintarakenteena pääosin kivituhka, turva-alustat turvahiekkaa.
- Ehdotus: Asuinrakennusten leikkialueiden varusteet uusitaan. Leikkipaikoille hiekkalaatikko, keinuteline 2 keinulle keinuineen, liukumäki-kiipeilyteline, kaksi jousikeinua, kaksi irtopenkkiä ja metallinen kiinteä roska-astia. Turva-alustat kumirouhelaattaa. Kivituhka-alueiden pintaan kauttaaltaan uusi pintakerros 50 mm. Päiväkodin pihan leikkivälineille ei toimenpiteitä.

Viheralueet ja kasvillisuus

- Nykytilanne: Uusittu pääosin 1997-8 ulkopuolisessa perusparannuksessa, osa puista alkuperäisiä.
- Ehdotus: Pensaat uusitaan kaivualueilla.

Talovarusteet

- Nykytilanne: Kuivaustelineet alkuperäisiä. Muut uusittu pääosin 1997-8 ulkopuolisessa perusparannuksessa
- Ehdotus: Kuivaustelineitä uusitaan 4 kpl, 2 kpl puretaan, tomutustelineitä säilytetään 7 kpl. Muut talonvarusteet säilytetään.

Alueopasteet

- Nykytilanne: Salpausseläntien ja Tiirismaanpolun kulmauksessa on tonttien yhteinen alueopaste
- Ehdotus: Alueopaste uusitaan, opasteeseen merkitään kaikkien tonttien pelastustiet ja toimipaikat. Aulangontie 2 tontille ajon alkuun lisätään alueopaste, jossa tontin pelastustie on esitetty. Aulangontie 8-10 kohdalta alkavan pelastustien alkuun lisätään alueopaste, jossa tonttien 38304/1 ja 38305/3 pelastustiet on esitetty.

Pihavarastot ja katokset

- Nykytilanne: Leikkipaikkojen oleskelukatokset (5 kpl) ja pihojen polkupyöräkatokset (2 kpl) vuodelta 1997-8 teräsrakenteisia, maalattu, katto epoksipintaista vaneria. Päiväkodin ulkovarastot vuodelta 1997-8 teräsrunko ja kestopuuverhous maalattu, yksikerroskate vanerin päällä.
- Ehdotus: Oleskelukatoksista 1 kpl ja polkupyöräkatoksista 1 kpl puretaan. Säilyvät oleskelukatokset ja polkupyöräkatokset kunnostetaan: teräsrakenteet ja seinien puurimoitus maalataan, oleskelukatosten laualattiat uusitaan (kestopuuta). Tonteille rakennetaan yhteensä 4 kpl uusia tupakointikatoksia mallia 'Heka' (teräsrunkoinen, pelti- ja puuverhoiltu, asennetaan laatoituksen/asfaltin päälle)

Aidat ja tukimuurit

- Nykytilanne: Uusittu pääosin 1997-8 ulkopuolisessa perusrakennuksessa. Asuntopihojen aidat teräsrunkoisia, maalattu puurimoitus. Tukimuurit pihateiden reunoilla ja sisäänkäyntien yhteydessä pääosin betonikivistä ladottuja, portaisiin liittyvät betonia. Ladottujen tukimuurien päällä puurakenteisia istuintasoja 10 kpl. Päiväkodin ympäristön betonitukimuureissa lähiöprojektin yhteistyössä päiväkodin kanssa toteutettuja keraamisia taideteoksia, aidat puuta.
- Ehdotus: Tukimuureja uusitaan kaivualueilla (kts. salaojakaivut talojen ympärillä ja lvi-suunnitelmat) ja pelastusteiden leventämiseksi sekä rakennetaan uusia pelastusteiden leventämiseksi. Talon 2 pelastustoimipaikan kohdalla tukimuri betonia, muilta osin pelastusteiden vierustojen tukimuurit betonikivistä ladottuja. Puiset istuintasot uusitaan. Talojen 6-10 asuntopihojen aidat uusitaan, talon 4 maalataan. Päiväkodin ympäristön tukimuurit säilytetään, aita uusitaan talon 2 pelastustoimipaikan kohdalla.

Portaat, luiskat ja terassit

- Nykytilanne: Pääosin uusittu 1997-8 ulkopuolisessa perusrakennuksessa. Ulko- ja maastoportaiden porraskaskelmat pääosin graniittilankkupintaisia betoniportaita, osassa maanvarainen betoninoppakiveys ja portaiden etureuna graniittilankku. Käsijohteet ja kaiteet pääosin kuumasinkittyä terästä. Talon 4 luoteispäädyn portaiden sulatus ei toimi. Talon 2 päädyn portaat kunnostettu. Ryhmäkodin sisäänkäynnin luiska betonia, kaide kuumasinkitty. Talojen 1, 3 ja 8 kellariin johtavat portaat sekä talojen 5 ja 10 koillispuolen maastoportaat ovat alkuperäiset korjatut betonirakenteiset, käsijohteet ja kaiteet kuumasinkityt. Talon 7 porrashuonesisäänkäynneille johtavat portaat graniittilankkupintaiset betoniportaat, kaiteet kuumasinkittyä, maalattua terästä. Pihateiden rinteissä kuumasinkittyjä kaiteita.
- Ehdotus: Portaat kaiteineen uusitaan kaivualueilla (kts. salaojakaivut talojen ympärillä ja lvi-suunnitelmat). Talon 4 luoteispäädyn portaiden sähköinen sulatus uusitaan, graniittilankut irrotetaan ja kiinnitetään takaisin. Talon 5 päädyn maastoportaiden askelmat uusitaan graniittiaskelmina. Muut maastoportaat kaiteineen säilytetään. Pihateiden rinteiden kuumasinkityt säilytetään, kallistuneet kaiteet oikaistaan.

Hulevedet

- Nykytilanne: Hulevedet on piha-alueella pääosin johdettu sadevesikaivojen kautta ja kattovedet sisäpuolisilla viemäreillä hulevesijärjestelmään.
- Ehdotus: Vedenpoisto uusitaan nykyisille paikoille. Maastoon imeytymistä tehostetaan ohjaamalla vesiä istutusalueille. Uusia sadevesikaivoja tehdään 2 kpl.

Jätehuolto ja -varusteet

- Nykytilanne: Jättesäiliöt sijaitsevat jätekatoksissa (5 kpl), jotka on uusittu 1997-8 ulkopuolisessa perusparannuksessa. Katosten runko terästä, maalattu, kestopuuverhous, maalattu, pääosin vanerin päälle asennettu yksikerroskate, talon 2 päädyn jätekatoksessa viherkatto. Talojen 3 ja 4 kulmauksessa sijaitseva jätekatos on ylikuormitettu. Lisäksi päiväkodin jätekatos LPA-tontilla.
- Ehdotus: Jätekatosten (5 kpl) purku ja jätteen keräyksen muutos syväkeräysastioille 4 pisteeseen, kahteen pisteeseen 6 ja kahteen 4 syväkeräysastiaa. Päiväkodin jätekatos LPA-tontilla säilytetään.

Öljysäiliöt / muut vanhat rakennusosat

- Nykytilanne: tonttien alta kulkee kaupungin yleisiä maanalaisia viemäri- ja vesijohtotunneleita.
- Ehdotus: Vesi- ja viemärijohtotunnelien toimenpiteet Pohjarakennusluonnos GEO 20249 03.10.2018 mukaan.

TALO-OSAT

Haitta-aineet

- Nykytilanne: Kohteesta tehdyn haitta-aineselvityksen mukaan asbestia on asbestisementtilevynä, asbestivinyylilattialaattana, asbestipitoisena liimana lattioissa, asbestipitoisina saumalaasteina seinälaatoituksissa, asbestipitoisina kattotasotteina ja -laasteina, lattiatasoitteena, vedeneristeinä ja kermeinä, putkieristeinä ja seinätasotteina. PAH-yhdisteitä on raja-arvon ylittävä määrä pikisivelyssä talon 2 saunan pesuhuoneen katossa. Tutkituista kohteista ei löytynyt raja-arvot ylittäviä määriä PCB:tä tai lyijyä.
- Ehdotus: Haitta-aineet poistetaan ennen muita korjaustoimenpiteitä.

Anturat

- Nykytilanne: Anturat
- Ehdotus: Ei toimenpiteitä

Perusmuurit

- Nykytilanne: Perusmuurit ovat betonia
- Ehdotus: Perusmuureihin tehdään vedeneristys kermillä ja asennetaan patolevyt salaojien uusimisen yhteydessä.

Alapohjalaatat ja -kanaalit

- Nykytilanne: Kellaritiloissa on osin maanvarainen betonilaatta, osin kantavia betonilaattoja. Myös kantavat laatat ovat pääosin maanvastaisia. Tutkimuksissa yleisissä tiloissa havaittiin paikoin kosteusjälkiä kellarin seinien alaosassa mikä viittaa mahdolliseen kosteuden nousuun kapillaarisesti. Asuntojen osalla tutkimuksissa ei havaittu kohonneita kosteuspitoisuuksia. Talon 1 pihapuolen liiketilan lattiassa havaittiin kohonneita kosteuspitoisuuksia. Talon 6, 7, 10, 11 alla putkikanavia.
- Ehdotus: Alapohjiin tehdään viemärimuutosten ja -korjausten tms. vaatimat roiloukset tai kaivut alapohjan alla. Tehdään saunaosastojen tilamuutosten vaatimat alapohjajamuutokset ja kallistusvalut.

Runko

- Nykytilanne: Kantavat rakenteet paikalla valettua betonia
- Ehdotus: Uudet läpiviennit tehdään palo-osastojen rajoilla palokatkotuotteilla, vanhat läpiviennit tiivistetään.

VSS-tilat ja -laitteet

- Nykytilanne: Kohteessa on yhteensä 4 kpl B-luokan väestönsuojaa: talossa 2 (A-portaassa), talossa 3 (F- portaassa), talossa 4 (C- -portaassa) ja talossa 8 (J-portaassa). Väestönsuojien tarkastus- ja tiiveyskoepöytäkirjoissa on esitetty puutteita varusteissa, tekniikassa sekä tiivistyksissä. Tilat irtaimistovarasto- ja arkistokäytössä. Irtaimistovarastoissa puurunkoiset kanaverkkoseinät ja -ovet, iv-laitteistokoppien seinät ovineen vaneria.
- Ehdotus: LVIS-tekniikka uusitaan, uudet ja poistuvat läpiviennit tiivistetään. Suojaovien ja -luukkujen tiivisteet uusitaan. Varavesisäiliöt (yhteensä 28200 litraa), ylipainemittarit ja suojien varustemateriaalit uusitaan. Taloissa 2 ja 3 viemärin sulkuventtiili uusitaan. Talossa 2 iv-jakokanavisto uusitaan. Iv-sulkulaitteiden laippoja uusitaan 4 kpl. Taloissa 3, 4 ja 8 hankitaan suojapuhaltimien varaöljyt. Talossa 2 hiekkasuodattimien vuotoveden putkiin lisätään sulut, talossa 3 hiekkasuodattimien hiekat uusitaan. Irtaimistovarasto- ja iv-laitteistokoppien seinät ovineen uusitaan teräsverkkoseininä.

Kantavat seinät

- Nykytilanne: Kantavat seinät ovat 160 mm:n paikalla valettuja teräsbetoniseiniä, asuinhuoneiden seinissä porrashuonetta vasten lisäksi 68 mm:n Siporex elementit.
- Ehdotus: Uudet läpiviennit tehdään palo-osastojen rajoilla palokatkotuotteilla, vanhat läpiviennit tiivistetään.

Pilarit ja palkit

- Nykytilanne: Paikalla valettuja teräsbetonisia pilari- ja palkkirakenteita.
- Ehdotus: Ei toimenpiteitä.

Välipohjat

- Nykytilanne: 160 mm:n paikalla valettuja teräsbetonilaattoja, päällä taseusbetoni 40 mm. Vss-tilojen päällä kantava teräsbetoni 400 mm, hiekkakerros ja pintabetoni
- Ehdotus: Uudet läpiviennit tehdään ja vanhat läpiviennit tiivistetään palokatkotuotteilla.

Yläpohjat

- Nykytilanne: Asuinrakennuksissa 160 mm:n paikalla valettu teräsbetonilaatta. Päiväkodissa Siporex-laatta 300 mm.
- Ehdotus: ks. kohta vesikatto, päiväkodin yläpohjalle ei toimenpiteitä.

Portaat ja kaiteet

- Nykytilanne: Asuinrakennusten portaat ovat pääosin betonielementtirakenteisia suoria ja keskipilarikierreportaita, mosaiikkibetoniaskelmat, -rinnat ja sivulankut. Porraskaiteet maalattuja teräspinnakaiteita, käsijohteissa muovipäällyste, uusittu 2000. Paikalla valettua betonia ovat portaat Vss-tiloihin (maalattu) ja talo 2 A-portaan kellarista 1. kerrokseen (muovilaattapintaiset).

- Ehdotus: Portaiden maalatut osat ja kaiteet maalataan, mosaiikkibetoni- ja muovilaattapinnat suojataan työn ajaksi, vanhan vahan poisto ja uudelleen vahaus, mosaiikkibetonilankkujen lohkeamia korjataan 55 porraskelmassa.

Julkisivut, pinnoitus, saumaukset

- Nykytilanne: Ulkoseinät ovat pesubetonipintaisia sandwich-elementtejä, jotka on 1997-8 lisälämmöneristetty ja verhoiltu pääosin kivirouhepintaisilla Steni-levyillä, talojen 6-11 päädyt eristerappauksella, talojen 1-5 maantasokerroksissa pääosin yhden kerroksen korkeudelta kuorielementeillä, joissa keraaminen laattapinta, taloissa 6-11 laattapintaisia kuorielementtejä sisäänkäyntisyvennyksissä ja muuten paikallisesti, maantasokerroksen kuorielementit pääosin maalattuja. Levytyksissä liittymiseen on paikallisia vaurioita, rappauspinnoissa halkeamia ja lohkeamia, laattapinnoissa irronneita ja lohjenneita laattoja. Päiväkodin julkisivut puhtaaksimuurattuja Kahi-tiiliseiniä, tuuletusrako puuttuu, tiilissä lohkeamia, saumat osittain rapautuneet, betonisokkeleissa vaurioita.
- Ehdotus: Julkisivulevytyksen rikkoontuneet levyt vaihdetaan uusiin ja löystyneet kiinnikkeet kiristetään. Epätiiviyshkohdat levytyksessä ja liittymissä muihin rakenteisiin tiivistetään. Julkisivut pestään. Eristerappauksen halkeamakohdat paikkausrapataan, pinnat pestään ja huoltomaalataan. Maantasokerrosten laattapintaisista kuorielementeistä uusitaan rikkoutuneet ja irronneet laatat sekä korjataan saumausten rapautumavauriot. Tuuletusputket uusitaan. Päiväkodin julkisivuille ei toimenpiteitä.

Ikkunat ja ikkunaovet

- Nykytilanne: Asuinrakennusten ikkunat ja ikkunaovet on uusittu 1997-8 ulkopuolisessa peruserustuksessa korvausilmaventtiilein varustettuna. Asuntojen ja porrashuoneiden ikkunat ovat pääosin alumiiniulkopintaisia, 3-lasisia MSE ikkunoita, asunnoissa k-arvo 1,12 W/m²K, porrashuoneissa 1,45 W/m²K. Parvekkeiden taustaseinillä ja kellaritiloissa ikkunat pääosin alumiiniulkopintaisia, kiinteitä, 3-lasisia umpiolasi-ikkunoita, k-arvo 1,12 W/m²K. Ikkunoita on kahta väriä. Porrashuoneista puuttuu määräysten mukaiset sisäänkäyntitasolta avattavat savunpoistoikkunat. Päiväkodin ikkunat ja ikkunaovet on uusittu 2008 alumiiniulkopintaisina, 3-lasisina MSE ikkunoina, karmisyvyys 130 mm, u-arvo 1,1 W/m²K.
- Ehdotus: Asuinrakennusten avattavien ikkunoiden ja ikkunaovien käynti tarkastetaan, saranoiden säätö 400 ikkunassa ja 50 parvekeovessa. Puupaikkauksia 50 ikkunassa, painikkeita uusitaan 50 kpl, pitkäsalpoja uusitaan 30 kpl, ikkunalukot ja pitkäsalvat voidellaan. Kaikki tiivisteet uusitaan silikonikumitiivisteinä, niittikiinnitys. Muoviset pokaliu'ut uusitaan tuuletusikkunoissa ja aukipitolaitteita 100 kpl. Asuinrakennusten kaikkien ikkunoiden ja ikkunaovien puupinnat ja sisäpuolen listoitukset maalataan. Porrashuoneiden ylimpien tasojen ikkunat uusitaan alumiinirakenteisina, sähkötoimisina savunpoistoikkunoina, sähköinen avaus sisäänkäyntitasoilta. Päiväkodin ikkunoille ja ikkunaoville ei toimenpiteitä.

Ulko-ovet

- Nykytilanne: Asuinrakennusten ulko-ovet on kunnostettu 1997-8 ulkopuolisessa peruserustuksessa. Porrashuone- ja vuokratilojen ovet teräsrunkoisia lasiovia, kellariovet teräsrunkoisia umpiovia. Päiväkodin ulko-ovet alkuperäiset.
- Ehdotus: Ulko-ovet uusitaan lämpökatkoprofiilein, lasiaukollisiin 3-kertaiset umpiolasit, umpioviin rungon paksuinen eriste. Lukot iLoq. Päiväkodin ulko-oville ei toimenpiteitä.

Julkisivuvarusteet

- Nykytilanne: Alumiiniputkirakenteiset köynnöstuet ja korkeiden ikkunoiden alumiiniputkirakenteiset kaiteet lisätty 1997-8 ulkopuolisessa perus-parannuksessa. Maali hilseilee.
- Ehdotus: Köynnöstukien ja ikkunoiden kaiteiden maali poistetaan ja maalataan uudelleen.

Parvekkeet

- Nykytilanne: Uusittu 1997-8 ulkopuolisessa perusparannuksessa lukuun ottamatta ryhmäkodin parvekkeita, jotka on rakennettu 1995. Parvekkeet on lasitettu 2001. Kaiteet betonia ja lasia, metallikäsijohde, kaiteen ulkopuoliset kukkalaatikkotelineet peltiä.
- Ehdotus: Parvekelaattojen yläpinnat hiotaan. Laattojen, kaiteiden ja piilien vähäiset vauriot laastipaikataan. Betonipinnat huoltomaalataan ja laattojen yläpinnat vedeneristetään epoksinnoitteella. Työ tehdään pääosin irrottamatta parvekelasituksia. Urakkaan kuuluu 20 parvekkeen lasitusten uusiminen. Ryhmäkodin parvekkeille tehdään perusteellinen pinnoituskorjaus ja lasitukset uusitaan.

Katokset

- Nykytilanne: Sisäänkäyntikatokset on uusittu 1997-8 ulkopuolisessa perusparannuksessa. Joitakin katoksia poistettu vaurioitumisen takia. Katosten runko terästä, maali hilseilee, alapinta polttomaalattua Composer-levyä, vesikate Protan-yksikerroskate, sammaloitunut. Asuntopihojen lasikatokset vuodelta 2000, metalliputkirunko.
- Ehdotus: Sisäänkäyntikatosten vesikaterakenteet ja levytykset puretaan, kiinnitysten riittävyys varmistetaan tai tehdään lisäkiinnityksiä. Teräsosien irtonaiset maalit poistetaan ja teräsosat huoltomaalataan. Tehdään uudet levytykset sekä vesikatteet ylösnostoineen. Puuttuvat katokset (5 kpl) vanhojen katosten rakenteisina, muotoilu vähemmän ulkoneva. Talojen 6-10 asuntopihojen lasikatokset uusitaan, talon 4 asuntopihojen lasikatosten metallisosat maalataan.

Ulkotasot

- Nykytilanne: Asuntopihoilla kestopuulaatat 600x600 mm kestopuurimoituksen päällä vuodelta 1997-8. Porrashuoneiden ja vuokratilojen sisäänkäyntitasot pääosin betonikivistä ladottuja, katosten vedenpoistoputkelta kourulaatat, kellariportaisiin liittyvät betonia. Parvekealustat, joilla ei asuntopihoja, asfalttia tai laatoitusta, on katettu kenttäkiveyksellä.
- Ehdotus: Asuntopihoilla kestopuulaatat alusrakenteineen uusitaan. Sisäänkäyntitasot uusitaan kaivualueilla (kts. salaojakaivut talojen ympärillä ja lvi-suunnitelmat), muilta osin säilytetään. Parvekealustojen pinnoitteet uusitaan kaivualueilla.

Vesikatto, rakenteet ja vesikate

- Nykytilanne: Asuinrakennuksissa kevytsoraeristys 340-400 mm, kuoribetoni 30 mm, 3-kertainen huopakate, mineraalivillalevyt 20 mm, 2-kertainen kumibitumikermi, suojakiveys. Päiväkodissa Siporex-laatan päällä, 3-kertainen huopakate, mineraalivillalevyt 20 mm, 2-kertainen kumibitumikermi, suojakiveys.
- Ehdotus: Asuinrakennusten nykyinen kermikate, laakerointivilla ja alkuperäinen kermikate (sis.asbestia) pellityksineen puretaan. Vesikaton pintabetonilaattaa ja kevytsoraeristystä puretaan lämmön talteenoton rakentamisen vaatimassa laajuudessa.

Tehdään pintabetonilaatan paikkaukset ja uusi vedeneristyskermi pellityksineen. Päiväkodin vesikatteelle ei toimenpiteitä.

Räystäsrakenteet

- Nykytilanne: Asuinrakennuksiin rakennettu betonielementtirakenteiset ulokeräystäät 1997-8 ulkopuolisessa perusparannuksessa
- Ehdotus: Betonirakenteille tehdään paikkauskorjaus ja huoltomaalaus.

Vesikattovarusteet

- Nykytilanne: Turvaköysien kiinnityspisteet/kattopollarit puuttuvat.
- Ehdotus: Lisätään kattopollarit.

Vesikaton luukut ja ikkunat

- Nykytilanne: Kaikissa asuinrakennuksissa on yksi porrashuoneesta katolle johtava muovikupurakenteinen kulkuluukku. Luukut alkuperäiset, tiivisteet huonokuntoiset/irronneet.
- Ehdotus: Kulkuluukkuina toimivat muovikupukattoikkunat uusitaan, kevennetty avaus.

Pihakannet

- Nykytilanne: ei ole
- Ehdotus

TILAOSAT

Tilajärjestelyt

- Nykytilanne: Talouskellarit vajaassa käytössä. Saunaosastot kaksisyöttöisiä, yhteensä 12 kpl. Asukkaiden tilaisuuksiin tarvitaan suurempi tila pienien asukaskerhotilojen tilalle. Asukkaille tarvitaan kolmas talopesula ja lisää kuivaushuoneita. Yhtiöllä tarvetta yhtenäisille huollon tiloille. Huollon varastot levinneet laajalti kellaritiloihin. Yhtiön arkistotilat kahdessa eri tilassa.
- Ehdotus: Asuntojen keittiötilojen ovet poistetaan. Osassa 2h+kk asuntoja olohuonetta laajennetaan siirtämällä eteisen seinää. Talouskellarit muutetaan varastotiloiksi ja kuivaushuoneiksi. Saunaosastot muutetaan yksisyöttöisiksi, lukumäärää vähennetään, yksisyöttöisiä saunaosastoja rakennetaan yhteensä 10 kpl. Poistuvien saunojen tilalle uusi talopesula ja kuivaushuoneita sekä varastotiloja. Talon 3 arkistotila muutetaan asukaskerhotilaksi. Huollon tilat tehdään talon 4 katutasolle. Huollon varastotiloja tiivistetään ja jaetaan eri taloihin. Yhtiön arkistotilat talon 3 1. kerroksesta ja talon 8 vss-tilasta siirretään talon 2 ikkunattomiin kellaritiloihin. Ryhmäkodin tiloihin siirretään talon 2 alakellarista talopesula ja kuivaushuone, pihan puoleiset tilat muutetaan viideksi asunnoksi ja loput kadun puoleiset tilat vuokrattavaksi toimistotilaksi.

Väliseinät

- Nykytilanne: Asuntojen kevyet väliseinät ovat pääosin puurunkoisia lastulevyseiniä avosaumoin, kylpyhuoneissa ja wc-tiloissa 70 mm:n Siporexia. 2h+kk-asunnoissa olohuoneen ja eteisen välisen seinän yläosassa kiinteät lasit. Kellari- ja vuokratiloissa

pääosin 130 mm kalkkihiekkatiiltä. Talouskellarikoppien seinät ovineen lautarakenteisia, avosaumoin, seinien yläosa kanaverkkoa.

- Ehdotus: Talouskellarikoppien seinät puretaan. Saunaosastojen tiiliseinät pääosin puretaan ja seinät rakennetaan tiilirakenteisina uuden huonejärjestyksen mukaan. Ryhmäkodissa ja huoltotuvassa väliseinät uusitaan tilamuutosten mukaisina, märkätiloihin 85 mm kahi-tiiltä tai -harkkoa, muilta osin kipsilevyseinä, uusia asuntoja rajaaviin betoniseiniin tehdään lisä-äänieristys.

Väliovet

- Nykytilanne: Asuntojen porrashuoneovet alkuperäisiä viilupintaisia kerrostaso-ovia, joiden sisäpuolelle on asennettu 1997-8 ulkopuolisessa perusparannuksessa laakaovet lukuun ottamatta matalien talojen 4h+k-asuntoja. Asuntojen ja vuokratilojen väliovet ovat maalattuja kovalevyntaisia, huullettuja kenno-ovia, ovikarmit muovipintaisia ja listat muovia. Kevyillä seinillä ovikarmit ulottuvat kattoon saakka ja oven päällä on kiinteä lasi. Kh- ja wc-tilojen ovilevyt ja ovien sisäpuolen listoitus uusittu 2007-10 linjasaneerauksessa. Porrashuone-, kellar- ja vuokratiloissa ovet ovat pääosin alkuperäisiä: tuulikaapinovat teräsrunkoisia lasiovia, palo-ovet terästä (60 min) tai puuta (30 min), talouskellarien ovet lämpöeristettyjä peltiovia, saunaosastoissa paneloituja puuvia, muut kovalevyntaisia laakaovia. Nuorisotilojen ovet puukarmisia laakaovia. Ryhmäkodin väliovet uusittu 1995.
- Ehdotus: Asuntojen väliovet uusitaan karmeineen (myös kh- ja wc-tilat), kevyiden seinien ovien päällä lasiaukot levytetään umpeen. Keittiötilojen ovet poistetaan. Asuntojen porrashuoneovet uusitaan EI30 rakenteisina. Talouskellarien ovet puretaan. Saunaosastojen ovet uusitaan tilajärjestelyjen mukaisiksi, kellarikäytävälle johtavat ovet palo-ovina, pesu- ja löylyhuoneiden ovet kokolasiovia. Kellaritilojen laakaovet uusitaan, kellarikäytävälle johtavat ovet pääosin teräsovina. Lukot iLoq. Vuokratilojen laakaovet uusitaan puukarmisina. Nuorisotilojen sisäoville ei toimenpiteitä. Ryhmäkodissa ovet uusitaan tilamuutosten mukaisina.

Portaat ja kaiteet

- Nykytilanne: Päiväkodin toiseen kerrokseen johtavat portaat ovat paikalla valetut teräsbetoniportaat, varastoon johtavat askelmat puurakenteiset. Portaat on päällystetty muovimatolla, askelkulmalistat muovia. Käsijohteet metallia + käsijohdemuovi.
- Ehdotus: Päiväkodin sisäportaille ei toimenpiteitä.

Lattiapinnat

- Nykytilanne: Asuntojen kh-tilojen lattioiden vedeneristys ja keraaminen laatoitus sekä wc-tilojen muovimatot ovat vuosilta 2007-10. Asuntojen keittiötilojen muovimatot on uusittu 1993-4. Muissa asuintiloissa pääosin alkuperäinen juuttipohjainen muovimatto, jonka päällä irtoasennettu ns. remppamatto. Porrashuoneiden kvartsi- ja vinyylilaatat ovat vuodelta 2000. Talon 2 C-porrashuoneen alakellarikerroksessa ja vss-tilojen tasoilla maalattu betonilattia. Saunaosastojen pesu- ja löylyhuoneiden keraamiset laatoitukset ja bitumivedeneristykset alkuperäiset, osassa korvattu muovimatolla. Talopesuloiden vedeneristys ja keraaminen laatoitus sekä kuivaushuoneiden muovimatot ovat vuosilta 2008-10. Saunojen pukuhuoneissa pääosin 2001-2 uusitut muovimatot, sähkö- ja teletiloissa alkuperäiset muovimatot. Kellarikäytävillä, siivouskomoissa, lämmönjakuhuoneissa sekä vss- ja varastotiloissa maalattut betonilattiat. Vuokratiloissa pääosin alkuperäiset asbestivinyylilaatat, osassa päällä laminaatti, talon 4 vuokratiloissa

pääosin muovimatto, pesulatilassa keraaminen laattaa, wc-tiloissa muovimatto vuosilta 2008-10. Nuorisotiloissa kaikissa tiloissa muovimatot. Ryhmäkodissa pääosin muovimatot vuodelta 1995, saunassa vedeneristys ja keraaminen laatoitus vuosilta 2008-10. Päiväkodissa pääosin muovimatot vuodelta 1987, wc-tiloissa ja keittiössä akryylibetoni, 2 kerroksen henkilökunnan pukuhuoneessa alkuperäinen keraaminen laatoitus.

- Ehdotus: Asuntojen kuivien tilojen lattiapinnoite uusitaan vinyylilankkuna (käyttöluokka min. 32), ei asenneta kiintokalusteiden alle, keittiöissä kuitenkin koneiden ja konevarausten alle. Kh- ja wc-tilojen lattioille ei toimenpiteitä. Porrashuoneiden muovilaatat säilytetään. Saunaosastojen lattiapinnoitteet uusitaan, wc- ja pukutiloihin muovimatto, pesu- ja löylyhuoneisiin vesieristys ja keraaminen laatoitus. Uusissa talopesuloissa vesieristys ja keraaminen laatoitus, kuivaushuoneissa epoksinpinnoite. Sähkö- ja teletilojen muovimatot uusitaan, siivouskomeroihin muovimatot, askartelu- ja kerhuhuoneiden muovimatot uusitaan. Maalattut betonilattiat maalataan. Vuokratilojen lattioille ei toimenpiteitä. Nuorisotilojen lattioille ei toimenpiteitä. Ryhmäkodissa lattiapinnoitteet uusitaan tilamuutosten mukaisina.

Sisäkattorakenteet ja -pinnat

- Nykytilanne: Asuntojen kh- ja wc-tilojen katot pääosin maalattuja levyalakattoja/kotelointeja, muilta osin maalattuja betonikattoja. Keittiötiloissa maalattut sileät katot, muissa asuintiloissa ruiskutasoitekatot. Porrashuoneissa tasoitetut betonikatot, joissa liimattuna akustolevyt sisäänkäyntitasoilla koko katon alalla, kerroksissa pääosalla kattoa, muilta osin maalattu. Alimmissa kerroksissa myös ripustettuja levyalakattoja. Talon 2 C-portaan 9. kerroksessa osalla kattoa aaltominerit-alakatto. Saunaosastojen puku-, pesu- ja löylyhuoneiden paneloinnit pääosin vuosilta 2001-2. Talopesuloiden ja kuivaushuoneiden kattoon liimattu akustolevytys on vuosilta 2008-10. Talouskellarien, talon 11 traktoritallin ja lämmönjakuhuoneiden katoissa mineraalivillaeristeet ja minerit-levyt. Muissa kellaritiloissa pääosin maalattut betonikatot Vuokratiloissa pääosin tasoitetut, maalattut betonikatot, alaslaskut maalattua kipsilevyä, talon 4 vuokratiloissa pääosin ruiskutasoitekatot, käytävillä ja sosiaalitalassa rei'itetty kipsilevy, kattokotelot huoneissa, siivouskomeroiden ja wc-katot maalattua levyä. Nuorisotiloissa kerhuhuoneissa lautaverhous, tuulikaapissa ja eteis/aulatilassa akustovilla, osalla alaslaskettuna, muissa tiloissa maalattut katot. Ryhmäkodissa käytävä- ja aulatilojen sekä huoneiden alaslasketut katot maalattua kipsilevyä, osittain rei'itettyä, pesu- ja löylyhuoneessa paneelikatot, muilta osin sileät maalattut katot. Päiväkodissa katoissa pääosin akustolevyt kattoon liimattuna, käytävä- ja eteistiloissa alaslaskettuina, aputiloissa pääosin maalattut katot.
- Ehdotus: Asuntojen kattopinnoista 20% käsitellään ennen pinnoitusta eristemaalilla (tupakka-asunnot). Asuntojen kuivien tilojen katot maalataan, eteisten kattoihin uudet maalattut alakatot. Kh- ja wc-tilojen alakattoja avataan ja paikataan lvis-korjausten edellyttämiltä osin ja katot maalataan. Porrashuoneiden akustolevyt ja alaslaskut uusitaan. Saunaosastojen puku-, pesu- ja löylyhuoneiden paneloinnit uusitaan. Uusiin talopesuloihin ja kuivaushuoneisiin akustovilla koko katon alueelle. Talouskellarien, talon 11 traktoritallin ja lämmönjakuhuoneiden kattojen mineraalivillaeristeet ja minerit-levyt puretaan, talon 11 traktoritallin ja lämmönjakuhuoneiden kattoon asennetaan palovillat ja palamaton rakennuslevy. Muut kellaritilojen katot maalataan. Vuokratilojen alaslaskut uusitaan metallirunkoisina avattavina kipsilevykattoina. Nuorisotilojen alaslasketut katot uusitaan metallirunkoisina avattavina kipsilevykattoina. Ryhmäkodissa alaslasketut katot uusitaan tilamuutosten mukaisina, maalattut katot tasoitetaan ja maalataan.

Seinien pintarakenteet

- Nykytilanne: Asuntojen kh-tilojen seinien vedeneristys ja keraaminen laatoitus ovat vuosilta 2007-10. Kaikkien wc-tilojen seinät pääosin maalattu, pesualtaan taustalla laatoitettu osa. Keittiötiloissa kalusteiden välitilassa keraaminen laatoitus. Muissa asuintiloissa pääosin maalatut seinät, betoniseinät ja Siporex-seinät tasoitettu. Porrashuoneissa tasoitetut, maalatut seinät, porrasaukkojen sivuseinillä kauttaaltaan sekä sisääntulokerroksen seinillä 1200 mm korkeuteen voimakasvärinen kuultomaalaus, muilta osin seinät valkoiset. Saunaosastojen pesuhuoneiden keraamiset laatoitukset ja vedeneristeet sekä puku- ja löylyhuoneiden paneloinnit pääosin vuosilta 2001-2. Talopesuloiden vedeneristys ja keraaminen laatoitus ovat vuosilta 2008-10. Talouskellarien seinissä mineraalivillaeristeet ja minerit-levyt. Muilta osin seinät pääosin maalattuja, kellaritiloissa ilman tasoitusta. Vuokratiloissa pääosin tasoitetut ja maalatut seinät, muuratut ilman tasoitusta, wc-tiloissa keraamiset laatat osassa pesuallasseinää, talon 4 vuokratilojen seinät pääosin tasoitetut ja maalatut, pesulassa ja wc-tiloissa muovitapetit. Nuorisotiloissa pääosin tasoitetut ja maalatut seinät, muuratut ilman tasoitusta, isossa kerhohuoneessa puolipaneelit kolmella seinällä, wc-seinissä osittain ja keittiön välitilassa keraamiset laatat. Ryhmäkodissa pääosin tasoitetut ja maalatut seinät, käytävillä alaosassa muovitapetti, keittiössä, pesu-, suihku- ja wc-tiloissa keraamiset laatat, löylyhuoneessa paneelit. Päiväkodissa pääosin maalatut seinät, muuratut ilman tasoitusta, keittiössä kauttaaltaan ja wc-tiloissa ja suihkutiloissa pääosin keraamiset laatat
- Ehdotus: Asuntojen kuivien tilojen seinäpinnoista 20% käsitellään ennen pinnoitusta eristemaalilla (tupakka-asunnot). Asuntojen kuivien tilojen seinät maalataan. Keittiön välitilaan keraaminen laatoitus. Saunaosastojen seinäpinnoitteet uusitaan, pukuhuoneisiin paneelit kolmelle seinälle, pesuhuoneisiin vedeneristys ja keraamiset laatat, löylyhuoneisiin lämmöneristeet ja paneelit, uusiin wc-tiloihin ja siivouskomeroihin laatoitus pesualtaan taakse. Uusiin talopesuloihin vedeneristys ja keraamiset laatat. Talouskellarien seinien mineraalivillaeristeet ja minerit-levyt puretaan. Muissa kellaritiloissa seinät maalataan. Vuokratiloissa ei toimenpiteitä. Nuorisotiloissa ei toimenpiteitä. Ryhmäkodissa seinät maalataan tilamuutosten jälkeen.

Irtaimistovarastot

- Nykytilanne: Seinät ovineen puurunkoisia kanaverkkoseiniä.
- Ehdotus: Seinät ovineen uusitaan teräsverkkorakenteisina (Troax). Komeroihin kiinteä hylly ja vaatetanko, oviin tukevat riippulukkokorvakkeet ja numerokyltit.

Veden- ja kosteudeneristykset

- Nykytilanne: Asuntojen kylpyhuoneiden, talopesuloiden ja ryhmäkodin saunaosaston lattiat ja seinäpinnat on vedeneristetty linja-saneerauksessa 2007-10 sertifioidulla vedeneristysjärjestelmällä.
- Ehdotus: Keittiöissä allaskaapin pohjalle asennetaan vesieristeeksi muovimatto. Astianpesukonevarauksen ja kylmäkoneiden alle asennetaan muovikaukalo. Aukkaiden saunaosastojen vedeneristys uusitaan sertifioidulla vedeneristysjärjestelmällä.

Kiintokalusteet

- Nykytilanne: Asuntojen säilytyskomerot ja vaatehuoneiden kalusteet ovat alkuperäiset, osassa komeroita muovilaatikoita. Kylpyhuoneiden pyykkikaapit on uusittu linjasaneerauksessa 2007-10.

- Ehdotus: Asuntojen säilytyskomerot ja vaatehuoneiden kalusteet uusitaan. Ovet laminaattipintaisia, puureunalista laminaattien väliin liimattuna. Yksi säilytyskomero /asunto varustetaan rullakiskotoimisilla metallikoreilla.

Keittiökalusteet

- Nykytilanne: Asuntojen keittiökalusteet on uusittu 1993-4. Vuokratiloissa ei pääsääntöisesti ole keittiökalusteita, talon 2 C liiketilan keittiökalusteet vuodelta 2010, talon 4 E huoltotuvan keittiökalusteet vuodelta 2002, talon 4 B liiketilan minikeittiö vuodelta 2015. Nuorisotilassa uusitut keittiökalusteet ja lisäksi minikeittiökaluste. Ryhmäkodin keittiökalusteet vuodelta 1995, päiväkodin vuodelta 1987.
- Ehdotus: Asuntojen keittiökalusteet uusitaan, ovet laminaattipintaisina, puureunalista levyjen väliin liimattuna, tiskipöydän osalta rungot kosteuden kestävää lastulevyä, astianpesukonevarausten kohdille tyhjä tila, laatikostojen laatikot metallia, metalliset rullakiskot, rst-pesupöydät kahdella altaalla, työtasot laminaattipintaiset, etureuna pyörästetty. Pesuallaskaappiin vuotovesiallas pohjalevyn päälle muovimatolla. Kylmäkalusteen ja astianpesukone-varausten kohdille tehdasvalmisteiset vuotovesi-kaukalot. Ryhmäkodin tilalle tulevaan uuteen toimistoon ja uuteen asukaskerhotilaan uudet keittiökalusteet ja minikeittiökaluste. Vuokra- ja nuorisotilojen keittiökalusteet säilytetään. Ryhmäkodin tilalle tuleviin uusiin asuntoihin uudet keittiökalusteet. Nuorisotilan keittiökalusteet säilytetään. Päiväkodin keittiökalusteille ei toimenpiteitä.

Varusteet

- Nykytilanne: Asuntojen eteisissä seinänaulakot. Ikkunoissa kattoon kiinnitetyt verholaudat metallikiskoineen, pääosa ilman etulevyä, keittiöissä muoviset verholaudat. Kylpyhuoneiden varusteet uusittu linjasaneerauksen yhteydessä 2007-10.
- Ehdotus: Seinänaulakot uusitaan, verhokiskot etulevyllisinä, alumiinirakenteisina. Uusien asuntojen kh-tiloihin valaisinpeilikaapit, pyyhkekoukustot 2 kpl, wc-paperitelineet, suihkuverhokiskot, eteisiin naulakkokomerot, huoneisiin verhokiskot etulevyllisinä, alumiinirakenteisina.

Erityiset tilavarusteet

- Nykytilanne: Porrashuoneiden nimi- ja ilmoitustaulut alkuperäiset. Talosaunoja talossa 2 3 kpl, talossa 3 1 kpl, talossa 4 2 kpl, talossa 5 2 kpl ja talossa 8 4 kpl. Saunaosastoissa on 2 pesu- ja pukuhuonetta yhtä löylyhuonetta kohden. Talosaunat on peruskorjattu pääosin 2001-2. Talopesulat on korjattu linjasaneerauksessa 2008-10. UVV-tilojen kattoihin kiinnitetty suksitelineet (terästä ja puuta). Vuokratilojen wc:t on korjattu linjasaneerauksessa 2008-10. Nuorisotiloissa wc-tilojen kalusteet alkuperäiset. Ryhmäkodin oma saunaosasto on vuodelta 1995, vedeneristeet ja laatoitukset uusittu linjasaneerauksessa.
- Ehdotus: Porrashuoneiden nimi- ja ilmoitustaulut uusitaan. Talosaunojen kalusteet ja varusteet uusitaan: pukuhuoneisiin rst-runkoiset penkit, 10 vaatekoukkuja, peili, hylly, seinään kiinnitettävä roska-astia, pesuhuoneisiin rst-runkoiset penkit, pyyhkekoukusto ja tarvikekori, löylyhuoneisiin ylösnostettavat lauteet, runko metallia, puuosat tervaleppää. Talon 3 talopesulan ja talon 4 huollon pesulan varusteet säilytetään, talon 2 ja 8 uusiin talopesuloihin uudet varusteet: tasapohjainen rst-allastaso 2 altaalla, matonpesuallas, työpöytä ja tuoli rst-jaloilla, lakanavedin, 2 kpl pyykinkuljetuskärryjä, vaatenaulakko, seinään kiinnitettävä roska-astia, harja- ja lastateline, kennolevyille painetut laitteiden käyttöohjeet sekä seinään kiinnitettävä metallinen matonkuivaustanko. Kuivaus-

huoneisiin muovipinnoitetut teräsvaijerit kaksoisripustusjärjestelmällä, talopesuloiden yhteydessä oleviin lisäksi seinään kiinnitettävä metallinen matonkuivaustanko. Ulkoiluvälinevarastoihin seinätelineet polkupyörille 20 kpl/ varasto ja lastenvaunuvarastoihin metalliritilähyly. Ryhmäkodin tilalle tulevaan uuteen toimistoon naulakkokomero, siivouskomero, verhokiskot. Uuden asukaskerhotilaan seinänaulakko, siivouskomero, verhokiskot. Uusiin wc tiloihin wc-paperiteline, pyyhekoukusto ja peili, uusiin siivouskomeroihin rst-allas, kuivausteline, ritilähylyt, harja- ja lastateline. Vuokra- ja nuorisotilojen tilavarusteet säilytetään. Huoltotuvan uuteen saunaan kalusteet ja varusteet kuten talosaunoihin, pukuhuoneeseen lisäksi rst-jalkainen pöytä. Päiväkodin varusteille ei toimenpiteitä.

Hissit

- Nykytilanne: Talojen 1-5 porrashuoneissa on alkuperäiset, yläkonehuoneelliset köysihissit (yhteensä 12 kpl) teräsbetonikuiluissa, konehuoneet hissikuilun vieressä ylimmässä kerroksessa. Päiväkodissa on 1989 asennettu ketjuvälitteinen, hydraulinen ruokahissi.
- Ehdotus: Asuinrakennusten hissit peruskorjataan/uusitaan erillisten hissihanke-suunnitelmien mukaan. Päiväkodin hissille ei toimenpiteitä

Pesulalaitteet

- Nykytilanne: Asuinrakennuksissa on 2 talopesulaa ja kuivaushuoneet (taloissa 2 ja 3). Lisäksi talossa 4 on huollon tiloissa pesulalaitteita ja kuivaushuone sekä talossa 2 ryhmäkodin kodinhoitohuoneessa pesulalaitteita.
- Ehdotus: Pesulakoneet uusitaan talon 3 talopesulassa. Talon 2 siirtyvään talopesulaan ja talon 8 uuteen talopesulaan uudet pesulakoneet. Pesukoneet/ talopesula: 1 kpl 7 kg ja 1 kpl 11 kg korkeateholinkoavina, kuivausrummut 2 kpl lämpöpumpputoimisena. Uusiin kuivaushuoneisiin lämpöpumpputoimiset kuivauskoneet, kattopuhaltimet ja ohjauskello. Talon 3 mankeli säilytetään, talon 2 siirtyvään pesulaan siirretään vanha mankeli, talon 8 uuteen pesulaan uusi kylmämankeli. Talon 4 pesulalaitteet säilytetään, kuivausrumpu siirretään uuteen paikkaan.

Asuntojen laitteet

- Nykytilanne: Asunnoissa kaasuliedet. Kylmäkalusteita on uusittu eri aikoina. Liesikupuja ei ole.
- Ehdotus: Liedet uusitaan sähköliesinä, leveys 50 cm. Liesien päälle lisätään valaisimella ja pestävällä suodattimella varustetut poistoilmanvaihtoon liitettävät liesikuvut. Kylmäkalusteet uusitaan jää-pakastinkaappeina. Kalusteisiin tilavaraus alakaappiin astianpesukoneelle ja yläkaappiin mikroaaltouunille.

Kiukaat

- Nykytilanne: Talosaunojen löylyhuoneissa on kiukaita talossa 2 3 kpl, talossa 3 1 kpl, talossa 4 2 kpl, talossa 5 2 kpl ja talossa 8 4 kpl. Kiukaat on uusittu saunatilojen peruskorjauksessa 2001-2. Ryhmäkodin löylyhuoneen kiuas on vuodelta 1995.
- Ehdotus: Talosaunojen kiukaat uusitaan, uusia kiukaita 10 kpl. Huoltotuvan uuteen saunaan uusi kiuas. Ryhmäkodin kiuas puretaan.

Autolämmitykset

- Nykytilanne: Pysäköintipaikat sijaitsevat erillisillä LPA-tonteilla. Tontilla osoitteessa Aulangontie 12 autolämmityspistorasiat on asennettu ja valaisimet uusittu 2006. Tontilla osoitteessa Aulangontie 4-6 autolämmityspistorasiat ja valaisimet uusittu 2012.
- Ehdotus: Ei toimenpiteitä.

Hoitotasot ja kulkurakenteet

- Nykytilanne: Kulku katolle kattoikkunan kautta 1 porrashuoneesta/talo. Luukulle teräseinätikkaat.
- Ehdotus: Seinätikkaat maalataan.

Tulisijat ja savuhormit

- Ei ole

Kylpyhuone-elementit

- Ei ole

Kylmähuone-elementit

- Ei ole

Talotekniikan elementit

- Ei ole

Hormielementit

- Nykytilanne: Asuntojen läpi menevät iv-nousut ovat betonielementtejä taloissa 1, 2, 10 ja 11.
- Ehdotus: Betonipystyhormit sukutetaan, pystyhormien puhdistusluukut tiivistetään.

Rakennushanke (nimi, apunimi)	Rakennushankkeen Y-tunnus	Dnro
Heka Pihajisto Salpausseläntie 14 1-vaihe	2379058-6	
Erityisryhmä	Asuntoala yht., asm ² (sisältää avustetut palvelutilat)	Asuntojen lkm
Normaalit asunnot	14 026,0	225

ALUSTAVA TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TÄYTTÄ TILIKAUTTA VARTEN
01.01.2024 - 31.12.2024

ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT	€/asm ² /kk	12 kk yhteensä, €
A. RAHOITUSKUSTANNUKSET		
1. Haettavan korkotukilainan korot	1,70	286 130
lyhennykset *	1,47	247 419
lainan määrä 18,970 M€		
2. Muun otettavan lainan korot		0
lyhennykset		0
lainan määrä		
3. Jo olemassa olevien lainojen korot (perusparannuskohteessa)	0,22	37 029
lyhennykset	0,55	92 572
lainan määrä 1,641 M€		
4. Laskelmassa oletettu avustuksen määrä	0	
Rahoituskustannukset yhteensä	3,94	663 149
B. HOITOKUSTANNUKSET		
Tontin vuokra	1,30	218 806
Kiinteistövero	0,29	48 810
Hallintokulut (henkilöstö ja muut)	0,57	95 938
Isännöinnistä aiheutuneet kustannukset	0,53	89 205
Huollosta aiheutuneet kustannukset	0,45	75 740
Lämmityskustannukset	1,18	198 608
Sähkökustannukset	0,35	58 909
Vesi- ja jätevesimaksut	0,58	97 621
Muut hoitokulut	1,30	218 806
Hoitokustannukset yhteensä	6,55	1 102 444
C. RAHASTOINTI (korjauksiin varautuminen)	0,00	0
ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT YHTEENSÄ	10,49	1 765 593

ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT	yksikkö	määrä	€/yks./kk	12 kk yhteensä, €
Vuokratulot asuinhuoneistoista ja avustetuista palvelutiloista (ennen mahd. tasausta)	asm ²	14 026,0	10,49	1 765 593
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		€/asm ² /kk	10,49	1 765 593
	Vuokrausaste	100 %	0,00	0
ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT YHTEENSÄ		€/asm ² /kk	10,49	1 765 593

ARVIO ASUKKAALTA PERITTÄVÄSTÄ VUOKRASTA

* Lisätietoja, miten lyhennys on laskettu Uuden lainsäädännön mukainen korkotukilainan lyhennysohjelma, käyttäen korkokantana 2,0%.

Kunta Helsinki	Dnro
Kohde Heka Pihlajisto Salpausseläntie 14 1-vaihe	

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

Apuvälineinä voidaan käyttää:

- perusparannustarpeen arvioinnissa:
[www.ara.fi>laskurit>kiinteistökohtainen salkutusmalli](http://www.ara.fi/laskurit/kiinteistökohtainen_salkutusmalli)
- korjauskustannusarviota tehtäessä:
[www.ara.fi>laskurit>korjauskustannusarviolaskuri](http://www.ara.fi/laskurit/korjauskustannusarviolaskuri)
- alustavaa talousarviota laadittaessa:
[www.ara.fi>laskurit >vuokralaskuri](http://www.ara.fi/laskurit/vuokralaskuri)

KORKOTUKILAINAN VARAUSHAKEMUKSEN ALKUPERÄISET ASIAKIRJAT

Ohessa ovat Helsingin kaupungin asunnot Oy:n PK-hankkeen Heka Pihlajisto Salpausseläntie 14 1-vaihe korkotukilainavarauksen hakemusasiakirjat.

Pyydämme teitä käsittelemään hankkeen (kunnan puolto) ja toimittamaan asiakirjat ARAan jatkokäsittelyyn.

Ystävällisin terveisin,

Mikko Kontumäki
rakenn.-asiam.
mikko.kontumaki@hel.fi
09-310 32303
KYMP
Hatu
Proj.tal.
(sijoitus Asuntotuotanto)