

10.6.2013

Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto / Asunto-osasto
Toinen linja 7 / PL 2201
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

**ASUNTOSÄÄTIÖN ASUMISOIKEUS OY / HELSINGIN OGELI
ASUMISOIKEUSKOHTEN KORKOTUKILAINAHAKEMUS**

Oheisena toimitamme Oulunkylän Patolaan suunnitteilla olevan Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy/Helsingin Ogeli –nimisen kohteen korkotukilainahakemuksen liitteineen (2 kpl) käsittelyä varten. **Toinen lainahakemussarja on tarkoitettu toimitettavaksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen yhdessä Helsingin kaupungin päätöksen kanssa.**

Helsingin kaupunginhallitus on 28.1.2013 tekemällä päätöksellä varannut tontin 28312/1 Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntojen rakennuttamista varten 31.12.2014.

Helsingin Ogelin rakennuslupahakemus jätetään sisään alkusyksystä 2013 ja kohteen rakentaminen on tarkoitus käynnistää vuoden 2013 lopulla. Asuntosäätiöllä ei ole vuokra-asuntotuotantoa ko. alueella, mutta naapurikortteleissa on useampia Helsingin kaupungin vuokra-asuntokohteita. Alueen asumistarjonnan monimuotoisuuden saamiseksi olisi suotavaa, että alueelle toteutettaisiin myös asumisoikeusasuntoja.

Pyydämme kaupungilta kohteen korkotukilainahakemukseen puoltoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusta varten.

Kunnioittavasti

ASUNTOSÄÄTIÖN RAKENNUTTAJA OY


psta Eva Lipsunen

LIITTEET

- 2 korkotukilainahakemussarjaa (Helsingin kaupunki ja ARA)

Kunta
Helsinki

Kuntanumero
91

Maakunta
Uusimaa

Haetaan lainavarausta

Haetaan varsinaista lainapäätöstä

ARAn antama diaarinumero

Toimenpide	<input checked="" type="checkbox"/> Rakentaminen <input type="checkbox"/> Hankinta <input type="checkbox"/> Perusparantaminen					
Kohdetyyppi	<input type="checkbox"/> Vuokratalo <input checked="" type="checkbox"/> Asumisoikeustalo <input type="checkbox"/> Osuomistustalo					
Käyttö	<input checked="" type="checkbox"/> Tavanomainen asuminen <input type="checkbox"/> Erityisasuminen, erityisryhmä(t) ¹⁾					
Hakijatiedot	Lainanhakija	Lainanhakijan sähköpostiosoite		Y-tunnus		
	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	eva.lipsunen@asuntosaaatio.fi		1019901-7		
	Kohteen nimi	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy / Helsingin Ogeli		Y-tunnus 1019901-7		
	Hakijayhtiön perustaja(t) ja omistusjakauma %	Asuntosäätiö, 100 %		Y-tunnus 0101242-5		
	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		
	Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy	eva.lipsunen@asuntosaaatio.fi		1799608-6		
	Osoite	Tuulikuja 2, 02100 Espoo		Puhelin (09) 8093 210		
	Laina-asianhoitaja ja yhteisö jota edustaa (jos muu kuin rakennuttajayritys ja sen asiamies)	Eva Lipsunen		Y-tunnus		
	Osoite		Puhelin 050 302 7082			
Rakennuspaikka	Kaupungin/Kunnanosan nimi ja nro	Kortteli nro		Tontti nro		
	Helsinki / Oulunkylä/Patola 28. kaup.osa	28312		1		
	Tilan nimi	Tilan RN:o				
	Määräala, m ²	Tontti <input type="checkbox"/> oma <input checked="" type="checkbox"/> vuokralla				
	Kiinteistötunnus, määräalan tunnus tai vuokraoikeuden laitos-tunnus	91-28-312-1				
	Katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka	Hirsipadonkuja 1, 00640 Helsinki				
	Tontin saanto	<input type="checkbox"/> ostettu yksityiseltä <input type="checkbox"/> ostettu kunnalta <input type="checkbox"/> vuokrattu kunnalta				
	<input type="checkbox"/> varaussopimus kunnalta <input type="checkbox"/> muu, mikä Helsingin kaupungin tonttivaraus, päätös 28.1.2013					
	Kaavan vahvistamisen tai poikkeusluvan myöntämisen päivämäärä 16.11.2012 <input type="checkbox"/> kaavamuutos vireillä					
Perusparannus-hankkeen perustiedot	Talotyyppi	Kpi	Kerroksia	Valmistumisvuosi	Huoneistojen lkm	Asuntoala yhteensä
	<input type="checkbox"/> Kohteessa on tehty kuntoarvio ja PTS-ehdotus			Kuntoarvion pvm		

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

Laajuustiedot	Asuntojen lukumäärä ¹⁾ 47 kpl, joista erityisryhmille -		Asuntoala yhteensä 3.566,5 as.m ²	
	Pienasuntojen (asuinkoko < 50 as.m ²) osuus kokonaismäärästä 3 % (tavanomainen asuminen)			
	Asuntojen apu- ja yhteistilat 417,5,0 hum ²		Palvelutilaa - hum ²	
	Muut (ei tuettavat) tilat - hum ²		Bruttoala 5.113 br.m ²	Asuntoala/bruttoala 0,70
Hintatiedot	<input checked="" type="checkbox"/> Sisältää ALV <input type="checkbox"/> Ei sisällä ALV			
	Asunto-osa - uudisrakentamisen / perusparantamisen hinta ²⁾	11.983.440 €	3.360	€/ as.m ²
	- tonttikustannukset	142.660 €	40	€/ as.m ²
	- Yhteensä / Hankinta-arvo	12.126.100 €	3.400	€/ as.m ²
	Muut ei tuettavat tilat (esim. liiketilat), kustannukset yhteensä	- €		€/ hum ²
	Hankittavan kiinteistön / hankittavien osakkeiden hankintahinta	- €		€/ as.m ²
	Arvio perittäväksi tulevasta asuntojen vuokrasta (tavanomainen asuminen)		14,40	€/ 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	Energiatohokkuus energiatohokkuusluokka A	Toteutusaikataulu (kk/v - kk/v) 11/2013 - 2-3/2015		
Rahoitus	Korkotukilaina	Lainantaja, laina-aika	10.307.100 €	85 %
	Avustus	Mistä haettu	€	%
	Omat varat	asumisoikeusmaksut	1.819.000 €	15 %
	Muu rahoitus	Muu rahoitus, mikä	€	%
	Rahoitus yhteensä		12.126.100 €	100 %
Lisätietoja	Alueen kunnallistekniikka on valmis. Kohteen rakennuslupahakemus jätetään sisään alkusyksystä 2013. Alueella vuokra-asuntoja - alueen asumistarjonnan monimuotoisuuden saamiseksi olisi toivottavaa toteuttaa alueelle lisäksi asumisoikeusasuntoja.			
Allekirjoitus	Paikka ja päiväys Espoo 10.6.2013 ASUNTOSÄÄTIÖN ASUMISOIKEUS OY			
	Allekirjoitus	Tulevan omistajan allekirjoitus ³⁾		
	Nimen selvitys Raija Mäkinen	Nimen selvitys		

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 selvitys	

1) Perusparannushankkeissa pp:n jälkeen.

2) Sisältää myös liittymis- ja hankerahoituskustannukset.

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

Rakennuttaja: Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy
Kohde: **Asuntosäätiön ASO Oulunkylä**
Osoite: Hirsipadonkuja, 00640 Helsinki
Kortteli/tontti: 28312-1

LAAJUUDET

8.3.2013 Osapuoli:
Suunnitteluala:
Työnumero
Vastuuhenkilö
Yhteystiedot:

ARKKITEHTITOIMISTO VEIJO KUJALA OY
AR
204-207
vk
Laivalahden puistotie 7, 00810 Helsinki
09-693 1330 , fax 09-685 2024

Tontin p-ala: 0000 m²
Rakennusoikeus: 3900 k-m² +20% (=780 m²)

Tunnusluvut

brm²/netto
netto/k-ala 0,870
m³/netto
julk.m²/netto
as/prs-taso (keskim)
netto-m²/prs-taso "
as keskip-ala 72,3 m²

Laajuudet

rakennus porras	taso / huon.tunniste	huon.tyyppi / tila	asunto h-ala	muu h-ala	autot. h-ala	yhteistilat h-ala	netto h-ala	rak.oik. k-ala	muu k-ala	todellinen k-ala	brutto	tilavuus	julkisivu
--------------------	----------------------	--------------------	-----------------	--------------	-----------------	----------------------	----------------	-------------------	--------------	---------------------	--------	----------	-----------

A 623,5

A	2.krs / A1	3h+k+s+parv.	77,0										
	2.krs / A2	3h+kt+s+parv.	62,0										
	2.krs / A3	2h+kk+s+parv.	51,5										
	2.krs / A4	3h+kt+s+parv.	62,0										
	2.krs / A5	2h+kt+s+parv.	47,0										
	3.krs / A6	3h+k+s+parv.	77,0										
	3.krs / A7	3h+kt+s+parv.	62,0										
	3.krs / A8	2h+kk+s+parv.	51,5										
	3.krs / A9	3h+kt+s+parv.	62,0										
	3.krs / A10	2h+kt+s+parv.	47,0										
	4.krs / A11	3h+k+s+parv.	77,0										
	4.krs / A12	2-3h+k+s+kattoter.	63,0										
	4.krs / A13	4h+k+s+kattoter.	84,5										

B 400,5

B	B14	3h+kk+s+viherh.+as.piha	68,5										
	B15	3h+kk+s+viherh.+as.piha	67,5										
	B16	2h+kk+s+viherh.+as.piha	63,5										
	B17	2h+kk+s+viherh.+as.piha	65,0										
	B18	3h+kk+s+viherh.+as.piha	68,5										
	B19	3h+kk+s+viherh.+as.piha	67,5										

C 400,5

C	C20	3h+kk+s+viherh.+as.piha	67,5										
	C21	3h+kk+s+viherh.+as.piha	68,5										
	C22	2h+kk+s+viherh.+as.piha	65,0										
	C23	2h+kk+s+viherh.+as.piha	63,5										
	C24	3h+kk+s+viherh.+as.piha	67,5										
	C25	3h+kk+s+viherh.+as.piha	68,5										

D 608,0

D	D26	4h+kk+s+var+viherh.+par	90,0	12,5									
	D27	4h+kk+s+var+viherh.+par	91,5	13,0									
	D28	3h+kk+s+var+viherh.+par	87,0	11,5									
	D29	3h+kk+s+var+viherh.+par	85,5	11,0									
	D30	4h+kk+s+var+viherh.+par	90,0	12,5									
	D31	4h+kk+s+var+viherh.+par	91,5	13,0									

E 604,0

E	E32	3h+kk+s+var+viherh.+par	87,0	11,5									
	E33	3h+kk+s+var+viherh.+par	85,5	11,0									
	E34	4h+kk+s+var+viherh.+par	90,0	12,5									
	E35	4h+kk+s+var+viherh.+par	91,5	13,0									
	E36	3h+kk+s+var+viherh.+par	87,0	11,5									
	E37	3h+kk+s+var+viherh.+par	85,5	11,0									
	E38	4h+kk+s+var+viherh.+par	90,0	12,5									
	E39	4h+kk+s+var+viherh.+par	91,5	13,0									

F 629,0

F	F40	2h+kk+s+viherh.+as.piha	65,0										
	F41	2h+kk+s+viherh.+as.piha	63,5										
	F42	3h+kk+s+viherh.+as.piha	67,5										
	F43	3h+kk+s+viherh.+as.piha	68,5										
	F44	2h+kk+s+viherh.+as.piha	65,0										
	F45	2h+kk+s+viherh.+as.piha	63,5										
	F46	3h+kk+s+viherh.+as.piha	67,5										
	F47	3h+kk+s+viherh.+as.piha	68,5										

**ASUNTOSÄÄTIÖN
ASUMISOIKEUS OY**

**HELSINGIN OGELI
91-28-312-1**

Yhteistilat			262,0
A	1.krs	Kiint.var	7,5
		Uvv+lvv	117,0
		porrash.	
		pesula	34,5
		kuivaus1	8,5
		kuivaus2	7,0
		wc	3,0
		kerhoh	62,0
		wc	3,0
		lvv	19,0
		porrash.	
		ljh	11,0
		spk	6,0
		siiv.	3,5
		käytävä	

Yhteistilat			135,5
A	Kellari	VSS/irt.var	92,0
		irt.var	43,5
		porrash.	

YHTEENSÄ		47 as	3397,0	169,5	0,0	417,5	3566,5	0,0		0,0	0,0	
		asunto	muu	autot.	yhteistilat	netto	rak.oik.	muu	todellinen	brutto	tilavuus	julkisivu
		h-ala	h-ala	h-ala	h-ala	h-ala	k-ala	k-ala	k-ala			

PIHARAKENNUKSET

Autotalli 1		14 at
-------------	--	-------

Autotalli 2		14 at
-------------	--	-------

YHTEENSÄ		47 as	28 at	3397,0	169,5	0,0	417,5	3566,5	0	0	0	0	0
		asunto	muu	autot.	yhteistilat	netto	rak.oik.	muu	todellinen	brutto	tilavuus	julkisivu	
		h-ala	h-ala	h-ala	h-ala	h-ala	k-ala	k-ala	k-ala				

Autopaikat / Katos 1 4 ap
 Autopaikat / Katos 2 8 ap
 Autopaikat tontilla yhteensä 40 ap (Vaatimus 39 ap)

Rakennushanke (nimi, apunimi) Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, Hgin <i>ogeli</i> Oulunkylä	Rakennushankkeen Y-tunnus 1019901-7	Dnro
Erityisryhmä	Asuntoala yht., asm ² (sisältää avustetut palvelutilat)	Asuntojen lkm
	3 566,5	47

**ALUSTAVA TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TÄYTTÄ TILIKAUTTA VARTEN
1.1.2015-31.12.2015**

ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT	€/asm ² /kk	12 kk yhteensä, €
A. RAHOITUSKUSTANNUKSET		
1. Haettavan korkotukilainan korot	8,50	363 783
lyhennykset *	1,45	62 057
lainan määrä <u>10307100</u>		
2. Muun otettavan lainan korot	0,00	0
lyhennykset	0,00	0
lainan määrä _____		
3. Jo olemassa olevien lainojen korot (perusparannuskohteessa)	0,00	0
lyhennykset	0,00	0
lainan määrä _____		
4. Laskelmassa oletettu avustuksen määrä		
Rahoituskustannukset yhteensä	9,95	425 840
B. HOITOKUSTANNUKSET		
Tontin vuokra	0,80	34 238
Kiinteistövero	0,00	0
Hallintokulut (henkilöstö ja muut)	0,40	17 119
Isännöinnistä aiheutuneet kustannukset	0,40	17 119
Huollosta aiheutuneet kustannukset	0,50	21 399
Lämmityskustannukset	0,60	25 679
Sähkökustannukset	0,30	12 839
Vesi- ja jätevesimaksut	0,55	23 539
Muut hoitokulut	0,40	17 119
Hoitokustannukset yhteensä	3,95	169 052
C. RAHASTOINTI (korjauksiin varautuminen)	0,50	21 399
ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT YHTEENSÄ	14,40	616 291

ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT	yksikkö	määrä	€/yks./kk	12 kk yhteensä, €
Vuokratulot asuinhuoneistoista ja avustetuista palvelutiloista (ennen mahd. tasausta)	asm ²	3 566,5	14,40	616 291
Vesimaksutulot asukkailta	hlöä	57	18,00	12 312
Autopaikatulot asukkailta				
Avopaikka	kpl	47	10,00	5 640
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	14,82	634 243
	Vuokrausaste	98 %	-0,30	-12 685
ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT YHTEENSÄ		€/asm²/kk	14,52	621 558

ARVIO ASUKKAALTA PERITTÄVÄSTÄ VUOKRASTA	14,40
--	--------------

* Lisätietoja, miten lyhennys on laskettu