



27.11.2013

Tj/3

§ 187

Heka Vartioharju Rekitie 4 luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2013-014770 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy:n laatimat Heka Vartioharju Rekitie 4:n peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Erkki Mieskonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32296
erkki.mieskonen(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Erittely kustannuksista

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne hyväksyä Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy:n laatimat Heka Vartioharju Rekitie 4:n peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

Kohde on valmistunut vuonna 1987 ja sijaitsee Vartiokylässä, tontilla 45330/8, osoitteessa Rekitie 4. Kohteessa on 24 vuokra-asuntoa (1918 asm²). Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Björkstam-Heino-Kostiainen Oy.

Toimitusjohtaja on 16.5.2013 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy:n.

Helsingin kaupungin asunnot Oy on hyväksynyt hankesuunnitelman 5.3.2013. Luonnospiirustukset on laadittu hyväksytyyn hankesuunnitelman mukaisesti.

Korjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi kesällä 2014. Asukkaat muuttavat korjaustöiden ajaksi sijaisasuntoihin.

Peruskorjauksessa lautaverhotut julkisivut ja peltikatot huoltomaalataan. Ikkunat ja ovet pääosin uusitaan. Piha-alueet kunnostetaan.



Asuntojen pintarakenteet, kalusteet ja varusteet uusitaan. Saunaosasto peruskorjataan.

Talotekniikkaan tehdään osittaisia hankeselosteen mukaisia toimenpiteitä.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 2.789.000 euroa (1.454 e/asm²). Kustannukset ylittävät hankesuunnitelmasta lasketut kustannukset 3,9 %:lla (54 e/asm², kustannustaso 10/2013, RI = 106,8).

Korjausaste on 42,8 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti;

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (1.241 e/asm²),
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (213 e/asm²).

Energiätehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 11 % (161 e/asm²). Energialuokka korjausten jälkeen on D.

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

- yhtiön hankkima rahoitus 558.000 e
- korkotukilaina 2.231.000 e

Yhteensä 2.789.000 e

Kohteella on ehdollinen korkotukilainavaraus ja kohteelle haetaan käynnistysavustusta, jonka arvio on 279.000 euroa.

Peruskorjauksen vuokraikutuksen pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna on arvioitu olevan 1,77 e/asm²/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 10,75 e/asm²/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 10,15 e/asm²/kk, johon sisältyvät hoitomenot 5,01 e/asm²/kk ja tontinvuokra 0,79 e/asm²/kk.

Arkkitehti Jaakko Salonen esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot



27.11.2013

Tj/3

Erkki Mieskonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32296
erkki.mieskonen(a)att.hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|-------------------------|
| 1 | Hankeselostus |
| 2 | Erittely kustannuksista |