

PH-Rakennuttajapalvelu Oy
Sepänkatu 14 C, 40720 JYVÄSKYLÄ

Hanke:

Ki Oy Simonrinne, Varkkermontie 4 C, 95200 Simo

TAVOITEHINTALASKELMA, Tilamuutoksia yhdessä kerroksessa. Tehostetun asumisen asukashuoneiden muuttaminen kevyen hoivan asunnoiksi. 12 soluasunnon muodostaman kokonaisuuden muuttaminen 12 asunnoksi. Samalla toteutetaan yhteistilojen tilamuutoksia ja muita rakenteiden vaatimia peruskorjaustoimenpiteitä.

Suunnitelmat:

- Arkkitehtisuunnitelmat
Luonnospiirustukset tilamuutoksista, Arkkitehtipalvelu Oy, Pohjakuva 14.2.2021
Tommi Luukkonen
Vanhat arkkitehtipiirustukset, Arkkitehtuuritoimisto Jari Miettunen, 15.10.2010.
- Laajuustiedot: **12 asuntoa,** 372 asm2, (10 kpl 1 h+k, 2 kpl 2 h+k)
Yleistilat 30 m2, Yhteensä 402 m2
477 brm2, 1469 rm3
- Kustannustaso 94,0 (4/2021), (Kemi 93,0 + 1,0 varaus)
- Suunnitteluvaihe, Budjetointi, L1
- Rakennuksen sisäpuolisten tilojen muutostyöt sekä muut peruskorjaustyöt
- Rakennuksen laskennallinen korjausaste on 80,1 %

RAKENNUSKUSTANNUKSET, ----- Yhteensä

Suunnittelukustannukset	72 000 €
Rakennuttajan kustannukset	63 000 €
Rakennustekniset työt	613 000 €
LVI-työt	183 000 €
Sähkötyöt	82 000 €
<u>Hankevaraus (14 %)</u>	<u>169 000 €</u>

Yhteensä, alv 0 %	1 182 000 € (2940 € / m2)
Yhteensä, alv 24 %	1 465 000 € (3644 € / m2)
Yhteensä, alv 24 %	(122 140 € / asunto)
Yhteensä, alv 0 %	(3177 € / asm2)
Yhteensä, alv 24 %	(3837 € / asm2)

Huomioita laskelmasta, alv 0 %

Uudet hoiva-asunnot (10 + 2 kpl) laskettu keskimääräisen pinta-alan mukaan, täysin uudet kylpyhuoneet (6 kpl) vähennetty hoiva-asunnon kokonaispinta-alasta.

Uudet kylpyhuoneet huomioitu uusina tiloina ja rakenteina. Vanhat kylpyhuoneet huomioitu vanhoina rakenteina, osana hoiva-asuntojen pinta-alaa, sisältäen osittain raskaampia rakenteellisia muutostöitä. Oleskelutiloissa ei raskaampaa muutostöiden tarvetta.

Muut rakenteelliset muutokset:

Purkutyöt tilamuutosten ja peruskorjauksen tarpeen mukaan 65 000 €.

Seinien alaosan kengitys, valesokkelirakenteen korjaus 25 000 €.

Maanvaraisen lattian halkeamien injektointi ja pinnan tiivistys kapseloinnilla 30 000 €.

Ulkopuolen vedenpoiston korjaus 30 000 €.

Pinnat käydään läpi muutettavien alueiden ja uusien tilojen osalta mm. seinät, katto ja lattiat.

Kalusteet uusitaan, kalusteille varattu 65 000 € (5420 €/as).

Väliseinätöille on varattu 11 000 €.

Olemassa olevien ikkunoiden uusintaan on varattu 41 400 €.

Ikkunatiivistykset 10 000 €.

Oviin liittyville uusimistöille on varattu 27 000 €.

Rakennuksen ulkovaipan (seinät, katto, yläpohja) rakenteiden ja liittymien korjaukseen on varattu 58 000 €.

Rakennuksen muun kantavan rungon korjauksiin ja muutostöihin on varattu 13 000 €.

Rakennuksen alapohjan ja perustusten rakenteellisiin korjauksiin on varattu 52 000 €.

LVIAS-uusitaan uusien tilojen osalta. Olemassa oleviin tiloihin lasketaan tekniikan osalta huoltotoimenpiteitä. Muutostkustannus on ilmoitettu laskelman liitteissä.

Muut tekniset varaukset:

Automaatio, Dataverkko 3 000 €

Vartiointi, Kulunvalvonta 1 000 €

Vartiointi, Rikosilmoitusjärjestelmä 2 000 €

Turvallisuus, Paloilmoitusjärjestelmä 4 000 €

Turvallisuus, Videovalvonta 1 000 €

Hoiva- ja toimistotilojen sängyt, pöydät, penkit ja muut toimistokalusteet on huomioitu irtokalusteina, käyttäjän hankinta. Muutostyöalueen ulkopuolisia töitä ei ole huomioitu laskelmassa.

Rakennus on rakennettu vuonna 1973. Varaston tasakatto on uusittu harjakatteeksi vuonna 2018. LVI-laitteet on uusittu 1993. Kohteessa on ajanmukaisia rakenneratkaisuja kuten valesokkeli ja matalat perustukset. Kohteessa on havaittu huomattavia hajuhaittoja. Hankesuunnittelu vaatii kattavan kuntotutkimuksen ennen kohteen peruskorjauksen ja rakennekohtaisten korjaustöiden tarkempaa suunnittelua.

Peruskorjaustöinä on laskelmassa huomioitu ulkopuolien kosteuden aiheuttaminen vaurioiden korjaamiseen:

- Seinien rungon alalaidan valesokkelirakenteen korjaamista kengittämällä.
- Rakennuksen ulkopuolisen sala- ja hulevesijärjestelmän rakentaminen sekä perustusten kosteuseristys.

Peruskorjaustöinä on laskelmassa huomioitu rakenteiden ilmatiiveyden parantamisen toimenpiteiksi:

- Maanvaraisen laatan tiivistys epoksinnoitteella
- Ikkunoiden ja runkorakenteen välinen tiivistyskorjaus

Laskelmassa oletettujen korjaustöiden soveltuvuus kohteeseen tulee varmistaa kattavilla kuntotutkimuksilla sekä rakennesuunnittelijan suunnitelmilla.

Liitteet

- 2. Kustannusarvio_TH_21.4.2021
- 3. Tilaluettelo_TH_21.4.2021
- 4. Korjausasteet_TH_21.4.2.2021

Kustannusarvion laati: Jussi Rissanen, PH-Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
119 1 ARA_Hoiva_Simo_Simonrinne

Varkkermontie 3 C
95200 Simo

Vaihe: L1, Budjetointi
Paikkakunta: Kemi
Haahtela-ind.: 93,0 / 1.2020
Hintataso: 94,0 / 4.2021
Laajuus: 402 m2, 477 brm2, 1 469 rm3
Hankekoko: 477 brm2
Jakaja: 402 m2
Korjausaste: 80,1%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	72 000	179	6,1
Rakennuttaminen ja valvonta	63 000	157	5,3
Liittymismaksut			
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	135 000	336	11,4
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt			
1 Rakennuksen maatyöt	3 000	7	0,3
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	82 000	204	7,0
3 Runko- ja vesikattorakenteet	105 000	261	8,9
4 Täydentävät rakenteet	79 000	197	6,7
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	55 000	137	4,7
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	65 000	162	5,5
7 Konetekniset työt	413	1	
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	133 000	331	11,3
Kate	89 000	221	7,5
Yhteensä	613 000	1 525	51,8
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	17 000	42	1,4
71 Vesi- ja viemäryöt	104 000	259	8,8
71 Muut putkityöt	20 000	50	1,7
72 Ilmanvaihtotyöt	31 000	77	2,7
72 Säätlölaitteet	4 000	10	0,3
72 Muut iv-työt	7 000	17	0,6
Yhteensä	183 000	455	15,5

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B4 Sähköt			
Valaistus	18 000	45	1,5
Sähkön jakelu	7 000	17	0,6
Sähkökeskukset	16 000	40	1,4
Muu sähkö	41 000	102	3,4
Yhteensä	82 000	204	6,9
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	1 012 000	2 517	85,7
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	169 000	420	14,3
Muut kustannukset	169 000	420	14,3
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	1 182 000	2 940	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	284 000	706	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	1 465 000	3 644	

Hanke:
119 1 ARA_Hoiva_Simo_Simonrinne

Varkkermontie 3 C
95200 Simo

Vaihe: L1, Budjetointi
Paikkakunta: Kemi
Haahtela-ind.: 93,0 / 1.2020
Hintataso: 94,0 / 4.2021
Laajuus: 402 m2, 477 brm2, 1 469 rm3
Hankekoko: 477 brm2

Korjausaste: 80,1%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
A			1 h + kt, Kevyt hoiva	27,0	10,0	270	79	2 512	678 200
A			1 h + kt, UUSI KPH	5,0	4,0	20	107	4 599	92 000
A			2 h + kt, Kevyt hoiva	36,0	2,0	72	79	2 339	168 400
A			2 h + kt, UUSI KPH	5,0	2,0	10	107	4 599	46 000
A			Oleskelutila	30,0	1,0	30	52	1 575	47 200
Yhteensä					19	402	80	2 567	1 031 800

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

41 Maa-aluehtävät		
42 Rahoitus ja markkinointi		
51 Tilavarustus		
52 Toiminnan ylläpito		
6 Hankevaraukset	373	150 000
Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä	373	150 000

HANKINTAHINTA	2 940	1 182 000
----------------------	--------------	------------------

Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	706	284 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ	3 645	1 465 000

Hanke:
119 1 ARA_Hoiva_Simo_Simonrinne

Varkkermontie 3 C
95200 Simo

Vaihe: L1, Budjetointi
Paikkakunta: Kemi
Haahtela-ind.: 93,0 / 1.2020
Hintataso: 94,0 / 4.2021
Laajuus: 402 m2, 477 brm2, 1 469 rm3
Hankekoko: 477 brm2
Jakaja: 402 m2
Korjausaste: 80,1%

TILOJEN KORJAUSASTEET %

Osa	Tilanimike	Pinta- ala m ²	Seinä pinta %	Katto pinta %	Lattia pinta %	Kalus teet %	Ikku- nat %	Ovet %	Väli- seinä %	Erit.v. seinä %	Aper. rak. %	Runko %	Ulko- vaip. %	Ulko- tasot %	Läm- mitys %	Vesi, viem %	IV- kan. %	IV- kone %	Muu LVV %	Valais tus %	Sähkö jako %	Sähkö keskus %	Sähkö muu %	Erill han %
	A 1 h + kt, Kevyt hoiva	270,0	60	60	100	110	100	100	100	0	0	30	40	0	110	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	A 1 h + kt, UUSI KPH	20,0	130	130	130	110	0	120	120	0	0	130	0	0	120	140	120	60	100	110	110	110	60	100
	A 2 h + kt, Kevyt hoiva	72,0	60	60	100	110	100	100	100	0	0	30	40	0	110	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	A 2 h + kt, UUSI KPH	10,0	130	130	130	110	0	120	120	0	0	130	0	0	120	140	120	60	100	110	110	110	60	100
	A Oleskelutila	30,0	60	60	60	0	40	120	100	0	0	100	0	0	50	40	20	20	100	0	0	40	60	100
Pinta-ala yhteensä		0,0																						