PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

MUISTIO
18.9.2024

PH-Rakennuttajapalvelu Oy
Sepänkatu 14 C
40720 JYVÄSKYLÄ

Hanke:
VAV Raikukuja, Raikukuja 14, 01620 Vantaa

TAVOITEHINTALASKELMA, Hyvinvointialueen erityisryhmäkohteen asuntojen ja yhteistilojen muutostyöt.
Tilamuutoksia kahdessa käytössä olevan asuinrakennuksen kolmessa kerroksessa. Suunnitelmissa suoritetaan tilamuutoksia, joiden avulla kohteeseen lisätään viisi asuinhuoneistoa. Samalla toteutetaan yhteisten tilojen peruskorjausta ja muita tilamuutoksia.

Suunnitelmat:
- Arkkitehtisuunnitelmat, Luonnospiirustukset tilamuutoksista, Arkkitehtipalvelu Oy, Pohjakuvat 15.9.2024 Tommi Luukkonen.
- Vanhat arkkitehtipiirustukset, Arkkitehtitoimisto SRMT, 14.5.1993

- Laajuustiedot: **7 asuntoa**, 262 asm2, (5 kpl 1 h+tpk, 2 kpl 1 h+kt+alk)
  Yleistilat 160 m2, Yhteensä 422 oh-m2
  422 oh-m2 512 brm2, 1690 rm3
- Kustannustaso 106,0 (9/2024, Vantaa)
- Suunnitteluvaihe, Hankesuunnittelu, L1
- Rakennuksen sisäpuolisten tilojen muutostyöt asunnoissa ja yhteistiloissa sekä rakennusten välinen katos
- Rakennuksen laskennallinen korjausaste on 56,9 %

RAKENNUSKUSTANNUKSET	Yhteensä
Suunnittelukustannukset	45 000 €
Rakennuttajan kustannukset	37 000 €
Rakennustekniset työt	474 000 €
LVIA- työt	109 000 €
Sähkötyöt	73 000 €
Hankevaraus, (10,9%)	90 000 €
YHTEENSÄ, alv 0 %	829 000 € (1964 € / oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	1 040 000 € (2464 € /oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	(118 286 € / asunto)

Huomioita laskelmasta, alv 0 %

Kustannusarviossa on huomioitu ARK suunnitelmissa ja kustannusarvion Tilaluettelossa esitettyjen tilojen pinta-alat. Uudet asunnot on huomioitu Tilaluetteloon ARK suunnitelman mukaisina, asuntokohtaisesti. Asuntojen kylpyhuonetilat (7 kpl) vähennetty asuinhuoneiston kokonaispinta-alasta ja huomioitu uusina tiloina ja rakenteina. Koko rakennuksen muutostöitä ei ole huomioitu laskelmassa. Asuin- ja yhteistilojen irtokalusteet on huomioitu irtokalusteina, käyttäjän hankinta.

Rakennus on rakennettu 1990-luvun alkupuolella. Käyttäjän kanssa 4.9.2024 pidetyn palaverin sekä kohdekatselmuksen mukaan kohteessa on käytön aikana suoritettu kattavasti PTS mukaisia peruskorjauksen toimenpiteitä. Näitä korjauksia on huomioitu kustannusarviossa mm. tilojen LVIAS-tekniikan hieman pienemmällä korjausasteella.

Rakennusosien pääryhmien kokonaiskustannukset ovat liitteen 2 mukaisesti. Alla hyvin karkeasti eriteltynä muutamia rakennusteknisten töiden kokonaisuuksia, jotka kuuluvat osaksi kustannusarviota. Ilmoitettu kustannus ei vastaa RO-arviolaskelman tarkkuutta. LVIAS-uusitaan uusien tilojen osalta. Olemassa oleviin tiloihin lasketaan tekniikan osalta joitain huoltotoimenpiteitä. Muutoskustannus on ilmoitettu laskelman liitteissä.

Muut rakenteelliset muutokset, alv 0 %:
Rakennuksen kantavan rungon korjauksiin ja muutostöihin, pilarit, palkit ja kantava yläpohja, on varattu yhteensä 60 000 €.
Olemassa olevien ikkunoiden kunnostukseen on varattu 9 000 €.
Oviin liittyviin uusimis- säätö-, tiivistys- ja korjaustöille on varattu 40 000 €.
Väliseinätöille on varattu 35 000 €.
Pinnat käydään läpi muutettavien alueiden ja uusien tilojen osalta mm.
Pintarakenteet, lattiat 40 000 €, seinät 42 000 €, sisäkattopinnat 22 000 €.
Asuntojen kalusteet uusitaan, kalusteille varattu 48 500 € (6 930 €/as).

Tavoitehintalaskelman muita hanketekijöitä, kustannusvaraukset, alv 0 %:
Ulkovarusteet 3 000 €, Rakennusten välinen katos 25 000 €
ARK suunnitelman muutosalueen ulkopuolisten tilojen siistinen, 10 000 €
Luiskiin liittyvät työt 10 000 €
Hissin aukkojen ummistustyöt 60 000 € (sis. tilaluettelon kustannukset)
Porrasnousujen aukkojen ummistus, aitaaminen, 5 000 €

Muut tekniset varaukset:
Automaatio, Dataverkko, 1 000 €, Vartiointi, Kulunvalvonta 1 000 €
Vartiointi, Rikosilmoitusjärjestelmä 2 000 €, Turvallisuus, Paloilmoitusjärjestelmä 3 000 €
Turvallisuus, Videovalvonta 1 000 €

Liitteet

- 2. Kustannusarvio _TH_18.9.2024
- 3. Tilaluettelo _TH_18.9.2023
- 4. Korjausasteet _TH_18.9.2024

Kustannusarvion laati: Jussi Rissanen, PH-Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
150 1 ARA_VAV_Raikukuja 14

Raikukuja 14
01620 Vantaa

Vaihe:	Hankesuunnittelu L1
Paikkakunta:	Vantaa
Haahtela-ind.:	106,0 / 1.2024
Hintataso:	106,0 / 9.2024
Laajuus:	422 m2, 512 brm2, 1 690 rm3
Hankekoko:	512 brm2
Jakaja:	422 oh-m2
Korjausaste:	56,9%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMITTÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/oh-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	45 000	107	5,4
Rakennuttaminen ja valvonta	37 000	88	4,5
Liittymismaksut			
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	**82 000**	**194**	**9,9**
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	30 000	71	3,6
1 Rakennuksen maatyöt			
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet			
3 Runko- ja vesikattorakenteet	58 000	137	7,0
4 Täydentävät rakenteet	81 000	192	9,8
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	102 000	242	12,3
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	53 000	126	6,4
7 Konetekniset työt	695	2	0,1
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	88 000	209	10,6
Kate	62 000	147	7,4
Yhteensä	**474 000**	**1 123**	**57,2**
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	8 000	19	0,9
71 Vesi- ja viemärityöt	58 000	137	7,0
71 Muut putkityöt	5 000	12	0,6
72 Ilmanvaihtotyöt	30 000	71	3,7
72 Säätölaitteet	3 000	7	0,3
72 Muut iv-työt	5 000	12	0,6
Yhteensä	**109 000**	**258**	**13,1**

Kustannustieto 2024 © Haahtela-kehitys Oy

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/oh-m2	%
B4 Sähkötyöt			
Valaistus	25 000	59	3,0
Sähkön jakelu	6 000	14	0,7
Sähkökeskukset	11 000	26	1,3
Muu sähkö	31 000	73	3,8
Yhteensä	**73 000**	**173**	**8,9**
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	**738 000**	**1 749**	**89,1**
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	90 000	213	10,9
Muut kustannukset	**90 000**	**213**	**10,9**
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	**829 000**	**1 964**	**100,0**
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	211 000	500	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	**1 040 000**	**2 464**	

Kustannustieto 2024 © Haahtela-kehitys Oy

PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

TAVOITEHINTA
18.9.2024

Pertti Helin
PH- Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
150 1 ARA_VAV_Raikukuja 14

Raikukuja 14
01620 Vantaa

Vaihe:	Hankesuunnittelu L1
Paikkakunta:	Vantaa
Haahtela-ind.:	106,0 / 1.2024
Hintataso:	106,0 / 9.2024
Laajuus:	422 m2, 512 brm2, 1 690 rm3
Hankekoko:	512 brm2
Korjausaste:	56,9%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
A		1	Yhteistila, kevyt kunnostus, KT muut	64,0	1,0	64	36	1 145	73 300
A		1	Kettiön aputila, muutos	7,0	1,0	7	42	1 897	13 300
A		1	1 h + TPK sis. Seinämuutos	27,0	1,0	27	58	1 976	53 400
A		1	1 h + TPK, UUSI KPH	4,0	1,0	4	109	6 550	26 200
A		1	Saunaos. Pesu, LH ja PKH	20,0	1,0	20	69	2 620	52 400
A		1	Saunaosasto, WC	5,0	1,0	5	90	4 208	21 000
A		1	Vanha hissi, poistetaan, 1. krs	4,0	1,0	4	45	1 619	6 500
A		2	1 h + TPK sis. Seinämuutos, 6.1	30,0	1,0	30	58	1 895	56 900
A		2	1 h + TPK, Vanha KPH, 6.1	4,0	1,0	4	54	2 850	11 400
A		2	1 h + KT + ALK, sis. Seinämuutos, 6.2	30,0	1,0	30	58	1 880	56 400
A		2	1 h + KT + ALK, UUSI KPH, 6.2	6,0	1,0	6	96	4 380	26 300
A		2	Vanha hissi, poistetaan, 2. krs	4,0	1,0	4	45	1 619	6 500
A		3	1 h + TPK sis. Seinämuutos, 11.1	30,0	1,0	30	58	1 895	56 900
A		3	1 h + TPK, Vanha KPH, 11.1	4,0	1,0	4	54	2 850	11 400
A		3	1 h + KT + ALK, sis. Seinämuutos, 11.	30,0	1,0	30	58	1 880	56 400
A		3	1 h + KT + ALK, UUSI KPH, 11.2	6,0	1,0	6	96	4 380	26 300
A		3	Vanha hissi, poistetaan, 3. krs	4,0	1,0	4	45	1 619	6 500
Yhteensä					**17**	**279**	**57**	**2 010**	**560 800**
B		1	Harrastetila, (Vanha VSS, Irt. var.)	44,0	1,0	44	43	1 316	57 900
B		1	1 h + TPK sis. Seinämuutos	44,0	1,0	44	57	1 825	80 300
B		1	1 h + TPK, UUSI KPH	5,0	1,0	5	99	4 865	24 300
B		1	1 h + TPK sis. Seinämuutos	34,0	1,0	34	57	1 874	63 700
B		1	1 h + TPK, UUSI KPH	4,0	1,0	4	102	5 514	22 100
B		1	Vanha hissi, poistetaan, 1. krs	4,0	1,0	4	45	1 619	6 500
B		2	Vanha hissi, poistetaan, 2. krs	4,0	1,0	4	45	1 619	6 500
B		3	Vanha hissi, poistetaan, 3. krs	4,0	1,0	4	45	1 619	6 500
Yhteensä					**8**	**143**	**56**	**1 872**	**267 800**
Yhteensä					**25**	**422**	**57**	**1 964**	**828 600**

Kustannustieto 2024 © Haahtela-kehitys Oy

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
Tiloille kohdistamattomat hanketekijät									
41			Maa-aluetehtävät						
42			Rahoitus ja markkinointi						
51			Tilavarustus						
52			Toiminnan ylläpito						
6			Hankevaraukset						
Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä									
HANKINTAHINTA								**1 964**	**829 000**
			Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)					501	211 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ								**2 464**	**1 040 000**

Kustannustieto 2024 © Haahtela-kehitys Oy

PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

TAVOITEHINTA
18.9.2024

Pertti Helin
PH- Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
150 1 ARA_VAV_Raikukuja 14

Raikukuja 14
01620 Vantaa

Vaihe:	Hankesuunnittelu L1
Paikkakunta:	Vantaa
Haahtela-ind.:	106,0 / 1.2024
Hintataso:	106,0 / 9.2024
Laajuus:	422 m2, 512 brm2, 1 690 rm3
Hankekoko:	512 brm2
Jakaja:	422 oh-m2
Korjausaste:	56,9%

TILOJEN KORJAUSASTEET %

Osa	Tilanimike	Pinta-ala m²	Seinä pinta %	Katto pinta %	Lattia pinta %	Kalus teet %	Ikku-nat %	Ovet %	Väli-seinä %	Erit.v.Ap seinä %	er. 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	Yhteistila, kevyt kunnost	64,0	60	60	60	60	40	40	100	0	0	30	0	0	30	40	40	40	40	40	40	40	40	100
A	Kettiön aputila, muutos	7,0	100	100	100	60	40	40	40	0	0	30	0	0	30	40	40	40	40	40	40	40	40	100
A	1 h + TPK sis. Seinämuut	27,0	100	100	100	110	40	100	60	0	0	50	0	0	50	50	50	50	50	70	70	70	70	100
A	1 h + TPK, UUSI KPH	4,0	130	130	130	110	0	120	120	0	0	130	0	0	120	140	80	60	100	110	110	110	70	100
A	Saunaos. Pesu, LH ja PK	20,0	130	130	130	110	40	40	40	0	0	30	0	0	50	70	120	110	120	110	110	40	80	0
A	Saunaosasto, WC	5,0	130	130	130	110	0	120	40	0	0	20	0	0	120	140	80	60	100	110	110	110	70	100
A	Vanha hissi, poistetaan,	4,0	100	100	100	0	0	0	0	0	0	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A	1 h + TPK sis. Seinämuut	30,0	100	100	100	110	40	120	60	0	0	50	0	0	50	50	50	50	50	70	70	70	70	100
A	1 h + TPK, Vanha KPH,	4,0	60	60	60	60	0	60	40	0	0	20	0	0	50	70	50	50	50	70	7	70	70	100
A	1 h + KT + ALK, sis. Sein	30,0	100	100	100	110	40	120	60	0	0	50	0	0	50	50	50	50	50	70	70	70	70	100
A	1 h + KT + ALK, UUSI K	6,0	130	130	130	110	0	120	120	0	0	130	0	0	120	140	80	60	100	110	110	110	70	100
A	Vanha hissi, poistetaan,	4,0	100	100	100	0	0	0	0	0	0	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A	1 h + TPK sis. Seinämuut	30,0	100	100	100	110	40	120	60	0	0	50	0	0	50	50	50	50	50	70	70	70	70	100
A	1 h + TPK, Vanha KPH,	4,0	60	60	60	60	0	60	40	0	0	20	0	0	50	70	50	50	50	70	7	70	70	100

Kustannustieto 2024 © Haahtela-kehitys Oy

Osa	Tilanimike	Pinta-ala m²	Seinä pinta %	Katto pinta %	Lattia pinta %	Kalus teet %	Ikku-nat %	Ovet %	Väli-seinä %	Erit.v.Ap seinä %	er. 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 + ALK, sis. Sein	30,0	100	100	100	110	40	120	60	0	0	50	0	0	50	50	50	50	50	70	70	70	70	100
A	1 h + KT + ALK, UUSI K	6,0	130	130	130	110	0	120	120	0	0	130	0	0	120	140	80	60	100	110	110	110	70	100
A	Vanha hissi, poistetaan,	4,0	100	100	100	0	0	0	0	0	0	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B	Harrastetila, (Vanha VSS	44,0	100	100	100	0	0	100	40	0	0	30	0	0	50	50	50	50	50	110	70	70	70	100
B	1 h + TPK sis. Seinämuut	44,0	100	100	100	110	40	100	60	0	0	80	0	0	50	50	50	50	50	70	70	70	70	100
B	1 h + TPK, UUSI KPH	5,0	130	130	130	110	0	120	120	0	0	130	0	0	120	140	80	60	100	110	110	110	70	100
B	1 h + TPK sis. Seinämuut	34,0	100	100	100	110	40	100	60	0	0	50	0	0	50	50	50	50	50	70	70	70	70	100
B	1 h + TPK, UUSI KPH	4,0	130	130	130	110	0	120	120	0	0	130	0	0	120	140	80	60	100	110	110	110	70	100
B	Vanha hissi, poistetaan,	4,0	100	100	100	0	0	0	0	0	0	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B	Vanha hissi, poistetaan,	4,0	100	100	100	0	0	0	0	0	0	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B	Vanha hissi, poistetaan,	4,0	100	100	100	0	0	0	0	0	0	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Pinta-ala yhteensä 0,0

Kustannustieto 2024 © Haahtela-kehitys Oy