MUISTIO
23.9.2024

PH-Rakennuttajapalvelu Oy
Sepänkatu 14 C
40720 JYVÄSKYLÄ

Hanke:
VAV Laukkarinne, Laukkarinne 8, 01200 Vantaa

TAVOITEHINTALASKELMA, Hyvinvointialueen erityisryhmäkohteen yhteistilojen sekä asuntojen muutostyöt.
Tilamuutoksia käytössä olevan asuinrakennuksen kuudessa kerroksessa. Suunnitelmissa suoritetaan tilamuutoksia mm. yhteisten tilojen ja henkilökunnan tilojen osalta sekä piha-alueen töitä. Samalla toteutetaan asuinhuoneistojen kylpyhuoneiden peruskorjaus- ja muutostöitä.

Suunnitelmat:
- Arkkitehtisuunnitelmat, Luonnospiirustukset tilamuutoksista, Arkkitehtipalvelu Oy, Pohjakuvat 15.9.2024 Tommi Luukkonen.
- Vanhat arkkitehtipiirustukset, Arkkitehtitoimisto Martti Pesonen, 19.10.1984.

- Laajuustiedot: **40 asuntoa** 200 asm2, (sis. 40 asunnon KPH muutos)
- Yleistilat 206 m2, Yhteensä 406 oh-m2
  406 oh-m2 505 brm2, 1464 rm3
- Kustannustaso 106,0 (9/2024, Vantaa)
- Suunnitteluvaihe, Hankesuunnittelu, L1
- Rakennuksen sisäpuolisten tilojen muutostyöt yhteistiloissa, asuntojen PKH tilojen laajempi korjaustyö sekä piha-alueen viihtyvyyden parantaminen
- Muutosaluetta koskevien tilojen laskennallinen korjausaste on 80,5 %

RAKENNUSKUSTANNUKSET	Yhteensä
Suunnittelukustannukset	81 000 €
Rakennuttajan kustannukset	67 000 €
Rakennustekniset työt	712 000 €
LVIA- työt	377 000 €
Sähkötyöt	130 000 €
Hankevaraus, (8,3 %)	124 000 €
YHTEENSÄ, alv 0 %	1 491 000 € (3672 € / oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	1 871 000 € (4608 € /oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	(37 275 € / asunto, alv 0 %)

Huomioita laskelmasta, alv 0 %

Kustannusarviossa on huomioitu ARK suunnitelmissa ja kustannusarvion Tilaluettelossa esitettyjen tilojen pinta-alat. Koko rakennuksen muutostöitä ei ole huomioitu laskelmassa. Käyttötarkoitukseltaan muutetut tilat on huomioitu Tilaluetteloon ARK suunnitelman mukaisina, tilakohtaisesti. Tilojen kylpyhuonetilat on vähennetty muusta kokonaispinta-alasta ja huomioitu omina, uusina tiloina ja rakenteina. Asuinhuoneistojen kylpyhuoneiden peruskorjaus on huomioitu omina tiloinaan kustannusarviossa. Yhteistilojen irtokalusteet on huomioitu irtokalusteina, käyttäjän hankinta. Yleisten tilojen kiintokalusteet uusitaan, asuntojen kph kalusteet uusitaan, olemassa olevat keittiön kalusteet hyödynnetään jatkossa.

Rakennus on rakennettu 1980-luvun alkupuolella. Käyttäjän kanssa 4.9.2024 pidetyn palaverin sekä kohdekatselmuksen mukaan kohteessa on käytön aikana suoritettu PTS mukaisia peruskorjauksen toimenpiteitä. Näitä korjauksia on huomioitu kustannusarviossa mm. tilojen LVIAS-tekniikan hieman pienemmällä korjausasteella. Kohteen Talotekniikan käyttöikä tulee tarkentaa jatkosuunnittelun yhteydessä.

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 peruskorjattavien tilojen osalta. Olemassa oleviin tiloihin lasketaan tekniikan osalta joitain huoltotoimenpiteitä. Muutoskustannus on ilmoitettu laskelman liitteissä.

Muut rakenteelliset muutokset, alv 0 %:
Piha-alueen viihtyisyyden parantaminen 25 000 € ja ulkovarusteet 5 000 €.
Rakennuksen kantavan rungon korjauksiin ja muutostöihin, pilarit, palkit ja kantava yläpohja, on varattu yhteensä 55 000 €.
KPH elementtien aukkojen paikkaamiseen erillisvaraus 30 000 €.
Olemassa olevien ikkunoiden kunnostukseen ja ulko-oviin liittyviin uusimis- säätö-, tiivistys- ja korjaustöille on varattu 32 000 €.
Väliseinätöille on varattu 42 000 €.
Väliovien uusimiseen on varattu 50 000 €.
Pinnat käydään läpi muutettavien alueiden ja uusien tilojen osalta mm.
Pintarakenteet, lattiat 51 000 €, seinät 71 000 €, sisäkattopinnat 30 000 €.
Kalusteille varattu 50 000 €, sis. asuntojen kalusteiden irrotus ja kiinnitys, 20 000 €.

Tavoitehintalaskelman muita hanketekijöitä, kustannusvaraukset, alv 0 %:
ARK suunnitelman muutosalueen ulkopuolisten tilojen siistinen, maalaustyöt, 15 000 €
Porrasnousujen kulkuaukkojen ummistus, aitaaminen, 10 000 €

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_23.9.2024
- 3. Tilaluettelo _TH_23.9.2023
- 4. Korjausasteet _TH 23.9.2024

Kustannusarvion laati: Jussi Rissanen, PH-Rakennuttajapalvelu Oy

PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

TAVOITEHINTA
23.9.2024

Pertti Helin
PH- Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
151 1 ARA_VAV_Laukkarinne 8

Laukkarinne 8
01200 Vantaa

Vaihe:	Hankesuunnittelu L1
Paikkakunta:	Vantaa
Haahtela-ind.:	106,0 / 1.2024
Hintataso:	106,0 / 9.2024
Laajuus:	406 m2, 505 brm2, 1 464 rm3
Hankekoko:	505 brm2
Jakaja:	406 oh-m2
Korjausaste:	80,5%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMITTÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/oh-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	81 000	200	5,4
Rakennuttaminen ja valvonta	67 000	165	4,5
Liittymismaksut			
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	**148 000**	**365**	**9,9**
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	19 000	47	1,3
1 Rakennuksen maatyöt	8 000	20	0,6
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet			
3 Runko- ja vesikattorakenteet	56 000	138	3,8
4 Täydentävät rakenteet	149 000	367	10,0
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	152 000	374	10,2
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	50 000	123	3,4
7 Konetekniset työt	803	2	0,1
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	165 000	406	11,1
Kate	111 000	273	7,4
Yhteensä	**712 000**	**1 754**	**47,8**
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	9 000	22	0,6
71 Vesi- ja viemärityöt	234 000	576	15,7
71 Muut putkityöt	48 000	118	3,2
72 Ilmanvaihtotyöt	67 000	165	4,5
72 Säätölaitteet	5 000	12	0,4
72 Muut iv-työt	14 000	34	0,9
Yhteensä	**377 000**	**929**	**25,3**

Kustannustieto 2024 © Haahtela-kehitys Oy

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/oh-m2	%
B4 Sähkötyöt			
Valaistus	39 000	96	2,6
Sähkön jakelu	18 000	44	1,2
Sähkökeskukset	9 000	22	0,6
Muu sähkö	64 000	158	4,3
Yhteensä	**130 000**	**320**	**8,7**
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	**1 368 000**	**3 369**	**91,7**
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	124 000	305	8,3
Muut kustannukset	**124 000**	**305**	**8,3**
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	**1 491 000**	**3 672**	**100,0**
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	380 000	936	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	**1 871 000**	**4 608**	

Kustannustieto 2024 © Haahtela-kehitys Oy

PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

TAVOITEHINTA
23.9.2024

Pertti Helin
PH- Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
151 1 ARA_VAV_Laukkarinne 8

Laukkarinne 8
01200 Vantaa

Vaihe:	Hankesuunnittelu L1
Paikkakunta:	Vantaa
Haahtela-ind.:	106,0 / 1.2024
Hintataso:	106,0 / 9.2024
Laajuus:	406 m2, 505 brm2, 1 464 rm3
Hankekoko:	505 brm2
Korjausaste:	80,5%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
A		K	Saunaos., saunat, 2 kpl	5,0	2,0	10	83	3 819	38 200
A		K	Saunaos., Pesuhuone, 2 kpl	10,0	2,0	20	80	3 602	72 000
A		K	Saunaos., Pukuhuone ja vilpola, 2 kpl	14,0	2,0	28	81	3 178	89 000
A		K	Saunaos., WC, 2 kpl	3,0	2,0	6	90	5 375	32 200
A		K	Harrastetila, (Vanha Irt. var.)	48,0	1,0	48	50	1 717	82 400
A		1	Yht. tila, Kevyt kunnostus	46,0	1,0	46	53	1 860	85 600
A		1	Yht. tila, Uusi Keittiö, Aukot	8,0	1,0	8	93	5 734	45 900
A		1	Yht. tila. WC, Uusiminen	5,0	1,0	5	85	4 390	22 000
A		1	Henkilökunnan tila	30,0	1,0	30	62	2 311	69 300
A		1	Hlö. tila. WC, Uusiminen	5,0	1,0	5	85	4 390	22 000
A		1	KPH, asunnot 1. krs, 5 kpl, Uusitaan	5,0	5,0	25	91	4 662	116 600
A		2	KPH, asunnot 2. krs, 7 kpl, Uusitaan	5,0	7,0	35	91	4 662	163 200
A		3	KPH, asunnot 3. krs, 7 kpl, Uusitaan	5,0	7,0	35	91	4 662	163 200
A		4	KPH, asunnot 4. krs, 7 kpl, Uusitaan	5,0	7,0	35	91	4 662	163 200
A		5	KPH, asunnot 5. krs, 7 kpl, Uusitaan	5,0	7,0	35	91	4 662	163 200
A		6	KPH, asunnot 6. krs, 7 kpl, Uusitaan	5,0	7,0	35	91	4 662	163 200
Yhteensä					**54**	**406**	**81**	**3 672**	**1 491 000**

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

41	Maa-aluetehtävät		
42	Rahoitus ja markkinointi		
51	Tilavarustus		
52	Toiminnan ylläpito		
6	Hankevaraukset		
Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä			
HANKINTAHINTA		**3 672**	**1 491 000**
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)		936	380 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ		**4 609**	**1 871 000**

Kustannustieto 2024 © Haahtela-kehitys Oy

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€

Kustannustieto 2024 © Haahtela-kehitys Oy

PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

TAVOITEHINTA
23.9.2024

Pertti Helin
PH- Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
151 1 ARA_VAV_Laukkarinne 8

Laukkarinne 8
01200 Vantaa

Vaihe:	Hankesuunnittelu L1
Paikkakunta:	Vantaa
Haahtela-ind.:	106,0 / 1.2024
Hintataso:	106,0 / 9.2024
Laajuus:	406 m2, 505 brm2, 1 464 rm3
Hankekoko:	505 brm2
Jakaja:	406 oh-m2
Korjausaste:	80,5%

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	Saunaos., saunat, 2 kpl	10,0	130	130	130	110	0	120	40	0	0	30	0	0	80	100	120	110	120	110	110	40	80	100
A	Saunaos., Pesuhuone, 2	20,0	130	130	130	110	100	120	40	0	0	30	0	0	80	100	120	110	120	110	110	40	80	100
A	Saunaos., Pukuhuone ja	28,0	130	130	130	110	100	120	40	0	0	30	0	0	80	100	120	110	120	110	110	40	80	100
A	Saunaos., WC, 2 kpl	6,0	130	130	130	110	0	120	40	0	0	30	0	0	80	100	120	110	120	110	110	40	80	100
A	Harrastetila, (Vanha Irt.	48,0	100	100	100	100	0	120	40	0	0	30	0	0	50	50	50	50	50	70	70	70	70	100
A	Yht. tila, Kevyt kunnost	46,0	100	100	100	100	40	120	40	0	0	30	0	0	50	50	50	50	50	70	70	70	70	100
A	Yht. tila, Uusi Keittiö, A	8,0	130	130	130	110	130	120	100	0	0	100	0	0	80	100	120	110	120	110	110	40	80	100
A	Yht. tila. WC, Uusimine	5,0	130	130	130	110	0	120	40	0	0	30	0	0	80	100	120	110	120	110	110	40	80	100
A	Henkilökunnan tila	30,0	100	100	100	110	40	120	40	0	0	30	0	0	50	50	50	50	50	70	70	70	70	100
A	Hlö. tila. WC, Uusimine	5,0	130	130	130	110	0	120	40	0	0	30	0	0	80	100	120	110	120	110	110	40	80	100
A	KPH, asunnot 1. krs, 5 k	25,0	110	110	110	110	0	120	100	0	0	100	0	0	110	110	120	110	120	110	110	70	80	100
A	KPH, asunnot 2. krs, 7 k	35,0	110	110	110	110	0	120	100	0	0	100	0	0	110	110	120	110	120	110	110	70	80	100
A	KPH, asunnot 3. krs, 7 k	35,0	110	110	110	110	0	120	100	0	0	100	0	0	110	110	120	110	120	110	110	70	80	100
A	KPH, asunnot 4. krs, 7 k	35,0	110	110	110	110	0	120	100	0	0	100	0	0	110	110	120	110	120	110	110	70	80	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.-seinä %	Ap 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	KPH, asunnot 5. krs, 7 k	35,0	110	110	110	110	0	120	100	0	0	100	0	0	110	110	120	110	120	110	110	70	80	100
A	KPH, asunnot 6. krs, 7 k	35,0	110	110	110	110	0	120	100	0	0	100	0	0	110	110	120	110	120	110	110	70	80	100
Pinta-ala yhteensä		0,0																						

Kustannustieto 2024 © Haahtela-kehitys Oy