

PH-Rakennuttajapalvelu Oy
Sepänkatu 14 C, 40720 JYVÄSKYLÄ

Hanke:

Palvelutalo, Hoitokoti Onni, Mikonkatu 11, 83500 Outokumpu

TAVOITEHINTALASKELMA, Tilamuutoksia kolmessa kerroksessa. Tehostetun asumisen asukashuoneiden muuttaminen kevyen hoivan asunnoiksi. Samalla toteutetaan käytävä- ja oleskelutilojen tilamuutoksia sekä rakennuksen ulkopuolisia korjaustöitä.

Suunnitelmat:

- Arkkitehtisuunnitelmat
Luonnospiirustukset tilamuutoksista, Arkkitehtipalvelu Oy, Pohjakuvat 11.5.2021
Tommi Luukkonen
Vanhat arkkitehtipiirustukset, pohjakuvat, julkisivut ja leikkauksia.
Arkkitehtuuritoimisto Hans Kunnari, 1.4.2006.
- Laajuustiedot: **30 asuntoa,** 1046 asm2, (10 kpl 1 h+k, 20 kpl 2 h+k)
Yleistilat 466 m2, Yhteensä 1512 m2
1833 brm2, 5677 rm3
- Kustannustaso 89,0 (5/2021), (Joensuu ymp. kunnat 87,0 + 2,0 varaus)
- Suunnitteluvaihe, Budjetointi, L1
- Rakennuksen sisäpuolisten tilojen muutostyöt
- Rakennuksen laskennallinen korjausaste on 44,5 %

RAKENNUSKUSTANNUKSET ----- Yhteensä

Suunnittelukustannukset	117 000 €
Rakennuttajan kustannukset	102 000 €
Rakennustekniset työt	1 033 000 €
LVI-työt	265 000 €
Sähkötyöt	127 000 €
Hankevaraus (11 %)	203 000 €

Yhteensä, alv 0 %	1 846 000 € (1221 € / m2)
Yhteensä, alv 24 %	2 289 000 € (1514 € / m2)
Yhteensä, alv 24 %	(76 300 € / asunto)
Yhteensä, alv 0 %	(1765 € / asm2)
Yhteensä, alv 24 %	(2190 € / asm2)

Huomioita laskelmasta, alv 0 %

Uudet hoiva-asunnot (10 + 20 kpl) laskettu keskimääräisen pinta-alan mukaan, täysin uudet kylpyhuoneet (8 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. Osassa olemassa olevissa tiloissa ei raskaampia muutostöiden tarvetta. mm. oleskelu- ja käytävätilat.

Muut rakenteelliset muutokset:

Purkutöille on varattu 120 000 €.

Kohteen salaojien ja perusmuurien korjaukseen on varattu 22 000 €.

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

Kalusteet uusitaan, kalusteille varattu 150 000 € (4990 €/as).

Väliseinätöille on varattu 152 000 €.

Olemassa olevien ikkunoiden uusimiseen on varattu 76 000 €.

Sisä- ja ulko-ovien uusimiseen sekä säätö- ja korjaustöihin on varattu 51 000 €.

Vesikaton korjaukseen on varattu 50 000 €.

Rakennuksen ulkovaipan (seinät, katto, yläpohja) rakenteiden ja liittymien korjaukseen on varattu 116 000 €, josta 55 000 € on varattu julkisivun ankkurointiin ja uuteen pintaverhoukseen.

Rakennuksen kantavan rungon korjauksiin ja muutostöihin on varattu 72 000 €, josta 15 000 € porraskäytävien uusiin holvirakenteisiin.

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

Muut tekniset varaukset:

Automaatio, Dataverkko 1 000 €

Vartiointi, Kulunvalvonta 1 000 €

Turvallisuus, Paloilmoitusjärjestelmä 4 000 €

Vartiointi, Rikosilmoitusjärjestelmä 2 000 €

Turvallisuus, Videovalvonta 1 000 €

Hoiva- ja toimistotilojen sängyt, pöydät, penkit ja muut toimistokalusteet on huomioitu irtokalusteina, käyttäjän hankinta. Kerroksissa oleviin muihin, kun tilaluettelossa mainittuihin tiloihin ei ole huomioitu muutostöitä.

Rakennus on rakennettu vuonna 1973. Rakennusta on peruskorjattu vuonna 2007, jolloin on uusittu LVIAS tekniikkaa. Peruskorjauksen yhteydessä on kohteessa uusittu käyttövesi- ja lämpöjohtolinjat, sprinkleritekniikkaa, koneellinen ilmanvaihto sekä sähköistystä. Peruskorjausta on huomioitu laskelmassa ja korjausasteen määrittämisessä tekniikan peruskorjauksen osalta pienempänä korjaustarpeena.

Sisäpuoliset pintarakenteet ovat kunnoltaan hyviä ja se on huomioitu osittain pienempänä korjausasteena mm. käytävä- ja oleskelutiloissa. Rakennusosista ikkunat ovat käyttökänsä päässä ja ne on laskettu uusittavaksi kokonaan. Kohteen ovia uusitaan ja kunnostetaan.

Kohteen rakenteista vesikaton pintarakenteet sekä ulkoseinän ulkokuoren kannakkeet ovat mahdollisesti käyttöikänsä päässä, joten ne tulee tarkastaa korjaussuunnittelun yhteydessä. Näiden korjaustöitä on huomioitu laskelmassa. Näiden korjaustarve tulee selvittää tarkemmilla kuntotutkimuksilla.

Liitteet

- 2. Kustannusarvio_TH_1.6.2021
- 3. Tilaluettelo_TH_1.6.2021
- 4. Korjausasteet_TH_1.6.2.2021

Kustannusarvion laati: Jussi Rissanen, PH-Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
123 1 ARA_Hoiva_Outokumpu_Mikonkatu
11

Mikonkatu 11

Vaihe: L1, Budjetointi
Paikkakunta: Joensuuhun rajoittuvat ymp. kunnat
Haahtela-ind.: 87,0 / 1.2020
Hintataso: 89,0 / 5.2021
Laajuus: 1 512 m2, 1 833 brm2, 5 677 rm3
Hankekoko: 1 833 brm2
Jakaja: 1 512 m2
Korjausaste: 44,5%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	117 000	77	6,3
Rakennuttaminen ja valvonta	102 000	67	5,5
Liittymismaksut			
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	219 000	145	11,8
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt			
1 Rakennuksen maatyöt	4 000	3	0,2
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	23 000	15	1,2
3 Runko- ja vesikattorakenteet	176 000	116	9,5
4 Täydentävät rakenteet	279 000	185	15,1
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	116 000	77	6,3
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	150 000	99	8,1
7 Konetekniset työt	918	1	
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	175 000	116	9,5
Kate	108 000	71	5,8
Yhteensä	1 033 000	683	55,9
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	23 000	15	1,2
71 Vesi- ja viemärytyöt	132 000	87	7,1
71 Muut putkityöt	37 000	24	2,0
72 Ilmanvaihtotyöt	56 000	37	3,0
72 Säätlaitteet	7 000	5	0,4
72 Muut iv-työt	11 000	7	0,6
Yhteensä	265 000	175	14,3

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B4 Sähkötyöt			
Valaistus	27 000	18	1,4
Sähkön jakelu	11 000	7	0,6
Sähkökeskukset	21 000	14	1,1
Muu sähkö	69 000	46	3,7
Yhteensä	127 000	84	6,9
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	1 643 000	1 087	89,0
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	203 000	134	11,0
Muut kustannukset	203 000	134	11,0
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	1 846 000	1 221	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	443 000	293	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	2 289 000	1 514	

Hanke:
123 1 ARA_Hoiva_Outokumpu_Mikonkatu
11

Mikonkatu 11

Vaihe: L1, Budjetointi
Paikkakunta: Joensuuhun rajoittuvat ymp. kunnat
Haahtela-ind.: 87,0 / 1.2020
Hintataso: 89,0 / 5.2021
Laajuus: 1 512 m2, 1 833 brm2, 5 677 rm3
Hankekoko: 1 833 brm2

Korjausaste: 44,5%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
1. krs			2 h + k, Kevyt hoiva	37,0	6,0	222	44	1 118	248 300
1. krs			2 h + k, UUSI KPH	5,0	2,0	10	101	3 291	32 900
1. krs			Käytävät 2 kpl	7,0	2,0	14	29	840	11 800
1. krs			Oleskelu + KT	40,0	1,0	40	32	679	27 200
1. krs			Porrashuoneet + TK, 3 kpl	22,0	3,0	66	30	640	42 300
1. krs			Varasto ja kuntoilutila	9,0	2,0	18	32	873	15 700
1. krs			Terassit 3 kpl	6,0	3,0	18	48	851	15 300
Yhteensä					19	388	42	1 014	393 400
2. ja			1 h + k, Kevyt hoiva	28,0	10,0	280	51	1 218	340 900
2. ja			1 h + k, UUSI KPH	5,0	6,0	30	101	3 291	98 700
2. ja			2 h + k, Kevyt hoiva	36,0	14,0	504	44	1 130	569 700
2. ja			2 h + k, UUSI KPH	5,0	0		82	2 682	
2. ja			Käytävät, 4 kpl	28,0	4,0	112	29	653	73 100
2. ja			Porrashuone B, 2 kpl	12,0	2,0	24	29	701	16 800
2. ja			Oleskelu + KT	35,0	2,0	70	32	694	48 600
2. ja			Hoitajien tila, Lääkejako	12,0	2,0	24	34	1 028	24 700
2. ja			Parvekkeet 12 kpl	6,0	12,0	72	60	1 230	88 600
2. ja			Tekn + SK, 4 kpl	2,0	4,0	8	26	2 688	21 500
Yhteensä					56	1 124	46	1 141	1 282 600
Yhteensä					75	1 512	45	1 108	1 676 000

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

41	Maa-aluehtävät		
42	Rahoitus ja markkinointi		
51	Tilavarustus		
52	Toiminnan ylläpito		
6	Hankevaraukset	112	170 000
Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä		112	170 000

TAVOITEHINTA

Sivu 2/2

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
HANKINTAHINTA								1 221	1 846 000
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)								293	443 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ								1 514	2 289 000

Hanke:

123 1 ARA_Hoiva_Outokumpu_Mikonkatu
11

Mikonkatu 11

Vaihe:

L1, Budjetointi

Paikkakunta:

Joensuuhun rajoittuvat ymp. kunnat

Haahtela-ind.:

87,0 / 1.2020

Hintataso:

89,0 / 5.2021

Laajuus:

1 512 m2, 1 833 brm2, 5 677 rm3

Hankekoko:

1 833 brm2

Jakaja:

1 512 m2

Korjausaste:

44,5%

TILOJEN KORJAUSASTEET %

Osa	Tilanimike	Pinta- ala m ²	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 %
1. krs	2 h + k, Kevyt hoiva	222,0	60	60	60	110	100	60	100	0	0	20	0	0	50	50	50	40	60	40	40	40	60	100
1. krs	2 h + k, UUSI KPH	10,0	130	130	130	110	0	100	100	0	0	130	0	0	120	120	100	100	100	110	110	110	60	100
1. krs	Käytävät 2 kpl	14,0	40	40	40	0	0	40	40	0	0	10	0	0	30	20	20	40	20	20	20	40	60	100
1. krs	Oleskelu + KT	40,0	40	40	40	0	40	40	100	0	0	30	0	0	50	40	20	40	60	20	20	40	60	100
1. krs	Porrashuoneet + TK,	66,0	40	40	40	0	40	40	40	0	0	10	0	0	30	20	20	40	20	20	20	40	60	100
1. krs	Varasto ja kuntoilutil	18,0	60	60	60	0	100	20	100	0	0	30	0	0	50	40	20	40	60	20	20	40	60	100
1. krs	Terassit 3 kpl	18,0	0	0	0	0	0	0	100	100	0	100	100	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100
2. ja 3. krs	1 h + k, Kevyt ho	280,0	60	60	60	110	100	60	100	0	0	20	0	0	50	50	50	40	60	40	40	40	60	100
2. ja 3. krs	1 h + k, UUSI KP	30,0	130	130	130	110	0	100	100	0	0	130	0	0	120	120	100	100	100	110	110	110	60	100
2. ja 3. krs	2 h + k, Kevyt ho	504,0	60	60	60	110	100	60	100	0	0	20	0	0	50	50	50	40	60	40	40	40	60	100
2. ja 3. krs	2 h + k, UUSI KP	0,0	130	130	130	110	0	100	100	0	0	130	0	0	120	120	100	100	100	110	110	110	60	100
2. ja 3. krs	Käytävät, 4 kpl	112,0	40	40	40	0	0	40	40	0	0	10	0	0	30	20	20	40	20	20	20	40	60	100
2. ja 3. krs	Porrashuone B,	24,0	40	40	40	0	40	40	40	0	0	10	0	0	30	20	20	40	20	20	20	40	60	100
2. ja 3. krs	Oleskelu + KT	70,0	40	40	40	0	40	40	100	0	0	30	0	0	50	40	20	40	60	20	20	40	60	100

TAVOITEHINTA

Sivu 2/2

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 %
	2. ja 3. krs Hoitajien tila, Lä	24,0	60	60	60	0	100	40	100	0	0	30	0	0	50	40	40	40	60	60	70	40	60	100
	2. ja 3. krs Parvekkeet 12 k	72,0	0	0	0	0	100	100	100	100	0	100	100	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100
	2. ja 3. krs Tekn + SK, 4 kpl	8,0	60	60	60	0	100	40	100	0	0	30	0	0	50	40	40	40	60	60	70	40	60	100
Pinta-ala yhteensä		0,0																						