

PH-Rakennuttajapalvelu Oy
Sepänkatu 14 C
40720 JYVÄSKYLÄ

Hanke:

Palvelutalo Vanamokoti, Palolankuja 1, 54710 Lemi

TAVOITEHINTALASKELMA, Tilamuutoksia yhdessä kerroksessa. Tehostetun asumisen asukashuoneiden muuttaminen kevyen hoivan asunnoiksi. 13 hoivahuonetta muuttuu 13 asunnoksi. Samalla toimisto- ja oleskelutilojen tilamuutoksia samassa kerroksessa. Asuntoihin rakennetaan uudet terassit.

Suunnitelmat:

- Arkkitehtisuunnitelmat
Luonnospiirustukset tilamuutoksista, Arkkitehtipalvelu, Asemapiirustus ja pohjakuvat
4.1.2021 Tommi Luukkonen
Vanhat arkkitehtipiirustukset, Arkkitehtuuritoimisto Ovaskainen Oy, 22.10.2013
- Laajuustiedot: **13 asuntoa,** 342 hm², (12 kpl 1 h+k, 1 kpl 2 h+k)

Terassit	126 m ²	
Yleistilat	358 m ² ,	Yhteensä 826 m ²
936 brm ² ,	2 917 rm ³	
- kustannustaso 89,0 (1/2021), (Lappeenranta 87,0 + 2,0 varaus)
- Suunnitteluvaihe, Budjetointi, L1
- Rakennuksen sisäpuolisten tilojen muutostyöt
- Uudet terassit asuntojen yhteyteen
- Rakennuksen laskennallinen korjausaste on 34,8 %

RAKENNUSKUSTANNUKSET

Suunnittelukustannukset	44 000 €	
Rakennuttajan kustannukset	39 000 €	
Rakennustekniset työt	361 000 €	
LVIA- työt	117 000 €	
Sähkötyöt	65 000 €	
<u>Hankevaraus (11 %)</u>	<u>73 000 €</u>	
YHTEENSÄ, alv 0 %	699 000 €	(846 € / m ²)
YHTEENSÄ, alv 24 %	867 000 €	(1050 € /m ²)
YHTEENSÄ, alv 24 %		(66 690 € / asunto)
Yhteensä, alv 0 %		(2044 € / hm ²)
Yhteensä, alv 24 %		(2535 € / hm ²)

Huomioita laskelmasta, alv 0 %

Uudet hoiva-asunnot (13 kpl) laskettu keskimääräisen pinta-alan mukaan.

Asuntojen keittiövaraukset otetaan käyttöön, oletuksena sis. käyttövesi ja viemäri. Ilmanvaihto ja sähköistys täytyy rakentaa.

Olemassa olevat kylpyhuoneet huomioitu vanhoina rakenteina, osana hoiva-asuntojen pinta-alaa, ei raskaita muutostöitä.

Osassa olemassa olevissa tiloissa ei raskaampia muutostöiden tarvetta pl. seinien rakentaminen ja tilojen jakaminen. mm. käytävä-, aula- ja oleskelutilat.

Terassin rakenteina laskettu soratäyttö ja eristys, valuharkkoperustus, maanvarainen TB-laatta, teräsrakenteinen pilari-palkki-runko, puurunkoinen peltiprofiilinen vesikatto, lasitettu kaide ja avattava parvekelasi.

Muut rakenteelliset muutokset:

Purkutöille on varattu 25 000 €.

Pinnat käydään läpi olemassa olevien tilojen muutettavilta alueilta sekä uusissa tiloissa kauttaaltaan mm. seinät, katto ja lattiat.

Kalusteet uusitaan, kalusteille varattu 71 000 € (5 460 €/as).

Väliseinätöille on varattu 37 000 €.

Ulko-oville varattu 16 000 €.

LVIAS-uusitaan osittain tilamuutosten tarpeen mukaan. Muutuskustannus on ilmoitettu laskelman liitteissä.

Muut tekniset varaukset:

Automaatio, Dataverkko, 1 000 €

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 mm. uusi IV-konehuone. Sille ei rakennuksen käyttöältään uuden tekniikan vuoksi ole tarvetta.

Rakennus valmistunut vuonna 2015. Kohteessa ei ole tarvetta rakenteelliselle peruskorjaukselle, joten sitä ei ole huomioitu laskelmassa.

Liitteet

- 2. Kustannusarvio_TH_5.2.2021
- 3. Tilaluettelo_TH_5.2.2021
- 4. Korjausasteet_TH_5.2.2021

Kustannusarvion laati

Jussi Rissanen, PH-Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
114 2 ARA_Hoiva_Vanamokoti

Palolankuja 1
54710 Lemi

Vaihe: L1, Budjetointi
Paikkakunta: Lappeenranta
Haahtela-ind.: 87,0 / 1.2020
Hintataso: 89,0 / 1.2021
Laajuus: 826 m2, 936 brm2, 2 917 rm3
Hankekoko: 936 brm2
Jakaja: 826 m2
Korjausaste: 34,8%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	44 000	53	6,4
Rakennuttaminen ja valvonta	39 000	47	5,6
Liittymismaksut			
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	83 000	100	11,9
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt			
1 Rakennuksen maatyöt	4 000	5	0,6
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	6 000	7	0,8
3 Runko- ja vesikattorakenteet	56 000	68	8,0
4 Täydentävät rakenteet	69 000	84	9,9
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	44 000	53	6,3
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	51 000	62	7,3
7 Konetekniset työt	354		0,1
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	90 000	109	12,9
Kate	41 000	50	5,9
Yhteensä	361 000	437	51,7
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	7 000	8	1,1
71 Vesi- ja viemäryöt	51 000	62	7,3
71 Muut putkityöt	23 000	28	3,3
72 Ilmanvaihtotyöt	29 000	35	4,1
72 Säätlölaitteet	2 000	2	0,3
72 Muut iv-työt	4 000	5	0,6
Yhteensä	117 000	142	16,7

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B4 Sähkötyöt			
Valaistus	16 000	19	2,2
Sähkön jakelu	6 000	7	0,9
Sähkökeskukset	9 000	11	1,3
Muu sähkö	34 000	41	4,9
Yhteensä	65 000	79	9,3
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	626 000	758	89,6
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	73 000	88	10,4
Muut kustannukset	73 000	88	10,4
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	699 000	846	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	168 000	203	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	867 000	1 050	

Hanke:
114 2 ARA_Hoiva_Vanamokoti

Palolankuja 1
54710 Lemi

Vaihe: L1, Budjetointi
Paikkakunta: Lappeenranta
Haahtela-ind.: 87,0 / 1.2020
Hintataso: 89,0 / 1.2021
Laajuus: 826 m2, 936 brm2, 2 917 rm3
Hankekoko: 936 brm2
Korjausaste: 34,8%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
A			1 h + k, Kevyt hoiva, Sis. KPH	25,0	12,0	300	43	1 074	322 100
A			Uudet terassit, 13 kpl (14 kpl)	9,0	14,0	126	41	787	99 200
A			2 h + k, Kevyt hoiva, Sis. KPH	41,5	1,0	42	37	925	38 400
A			As. Ruokailu ja oleskelu	121,0	1,0	121	24	469	56 700
A			Uusi toimisto	9,0	1,0	9	41	1 117	10 100
A			Hoiva. Ruokailu ja oleskelu	92,0	1,0	93	24	477	44 400
A			Hoivakodin keittiö, Vanha	10,0	1,0	10	33	1 208	12 100
A			Käytävä	97,0	1,0	96	22	432	41 200
A			Aula	30,0	1,0	30	19	491	14 700
Yhteensä					33	826	35	773	638 800

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

41 Maa-aluehtävät		
42 Rahoitus ja markkinointi		
51 Tilavarustus		
52 Toiminnan ylläpito		
6 Hankevaraukset	73	60 000
Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä	73	60 000

HANKINTAHINTA	846	699 000
----------------------	------------	----------------

Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	203	168 000
---	-----	---------

HANKINTAHINTA YHTEENSÄ	1 049	867 000
-------------------------------	--------------	----------------

Hanke:
114 2 ARA_Hoiva_Vanamokoti

Palolankuja 1
54710 Lemi

Vaihe: L1, Budjetointi
Paikkakunta: Lappeenranta
Haahtela-ind.: 87,0 / 1.2020
Hintataso: 89,0 / 1.2021
Laajuus: 826 m2, 936 brm2, 2 917 rm3
Hankekoko: 936 brm2
Jakaja: 826 m2
Korjausaste: 34,8%

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 %
	A 1 h + k, Kevyt hoiva, Sis.	300,0	40	40	40	110	0	120	0	0	0	20	0	0	30	50	80	40	100	40	70	40	60	100
	A Uudet terassit, 13 kpl (14	126,0	0	0	0	0	100	0	100	0	0	130	130	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100
	A 2 h + k, Kevyt hoiva, Sis.	41,5	40	40	40	110	0	120	100	0	0	20	0	0	30	50	80	40	100	40	70	40	60	100
	A As. Ruokailu ja oleskelu	121,0	40	40	40	40	0	100	100	0	0	10	0	0	30	20	40	20	40	40	40	40	40	100
	A Uusi toimisto	9,0	100	100	100	100	100	100	100	0	0	10	0	0	30	20	80	40	40	60	70	40	40	100
	A Hoiva. Ruokailu ja olesk	93,0	40	40	40	100	0	100	100	0	0	10	0	0	30	20	40	20	40	40	40	40	40	100
	A Hoivakodin keittiö, Van	10,0	100	100	100	40	0	0	100	0	0	10	0	0	30	20	20	40	100	40	40	40	60	100
	A Käytävä	95,5	40	40	40	0	0	100	0	0	0	10	0	0	30	20	40	20	40	40	40	40	40	100
	A Aula	30,0	40	40	100	0	0	20	0	0	0	10	0	0	30	20	40	20	40	40	40	40	40	100
	Pinta-ala yhteensä	0,0																						