

Kunta  
Helsinki

Kuntanumero  
91

Maakunta  
Uusimaa

Hakemus ehdollisen varauksen saamiseksi (hankevalinta)

Hakemus korkotukilainan hyväksymispäätökseksi (rahoituspäätös)

Diaarinumero \_\_\_\_\_

<b>Toimenpide</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Rakentaminen <input type="checkbox"/> Hankinta <input type="checkbox"/> Perusparantaminen				
<b>Kohdetyyppi</b>	<input type="checkbox"/> Vuokratalo <input checked="" type="checkbox"/> Asumisoikeustalo <input type="checkbox"/> Osaomistustalo				
<b>Käyttö</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Tavanomainen asuminen <input type="checkbox"/> Erityisasuminen, erityisryhmä(t) <sup>1)</sup>				
<b>Hakijatiedot</b>	Lainanhakija TA-Asumisoikeus Oy			Y-tunnus 0813688-5	
	Kohteen nimi TA-Asumisoikeus Oy/ Turumankatu 18				
	Hakijayhtiön perustaja(t) ja omistusjakauma %			Y-tunnus	
	Hakijayhtiön tuleva omistaja, jos perustaja myy sen ennen korkotukilainapäätöstä ja omistusjakauma %			Y-tunnus	
	Hankittavien asuntojen omistaja ennen hankintaa				
<b>Yhteystiedot</b>	Rakennuttaminen, yhdyshenkilö TA-Rakennuttaja Oy/ Mikael Lönnroth		Yhdyshenkilön sähköpostiosoite mikael.lonnroth@ta.fi		Puhelin 0447735590
	Osoite Kutojantie 6 - 8, 02630 Espoo				
<b>Rakennuspaikka</b>	Katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka Turumankatu 18, 00590 Helsinki				
	Hallinta <input type="checkbox"/> oma <input type="checkbox"/> vuokrattu <input type="checkbox"/> ostetaan <input checked="" type="checkbox"/> vuokrataan				
	Myyjä-/vuokraajataho <input checked="" type="checkbox"/> kunta <input type="checkbox"/> valtio <input type="checkbox"/> srk <input type="checkbox"/> yksityinen <input type="checkbox"/> muu, mikä?				
	Kiinteistötunnukset (tontti, tila, määräala)				
	91-49-274-9				
	Kaavallinen valmius rakentamiseen / perusparantamiseen <input checked="" type="checkbox"/> on <input type="checkbox"/> ei, miksi				
	Rakennusoikeus: sallittu 550 k-m <sup>2</sup> , arvioitu käyttö 589 k-m <sup>2</sup>				
	<b>Perusparannushankkeen perustiedot</b>	Talotyyppi	Kpl	Kerroksia	Valmistumisvuosi
<input type="checkbox"/> Kohteessa on tehty kuntoarvio ja PTS-ehdotus			Kuntoarvion pvm		

1) Täytetään myös lomakkeet ARA 71 ja ARA 55

<b>Laajuustiedot (tilaohjelmasta)</b>	Asuntojen lukumäärä <sup>1)</sup> 6	kpl, joista erityisryhmille		kpl	
	Asuntoala yhteensä <sup>2)</sup> 484	as.m <sup>2</sup>	Keskipinta-ala 80,7	as.m <sup>2</sup> /asunto	
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat)	hum <sup>2</sup>	Kohteen nettoala	hum <sup>2</sup>	Asuntoala/nettoala
<b>Hintatiedot</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Sisältää ALV <input type="checkbox"/> Ei sisällä ALV (Tavanomainen asuminen -kohteissa erillinen selvitys ALV-palautuksen perusteista ja tiloista, joihin palautus perustuu)				
	Asunto-osa	- uudisrakentamisen / perusparantamisen tavoitehinta <sup>3)</sup>	1.965.000	€	4060 €/as.m <sup>2</sup>
		- tonttikustannukset (ostohinta / vuokra rakentamisajalta)	19.400	€	40 €/as.m <sup>2</sup>
		- yhteensä / hankinta-arvo	1.984.400	€	4100 €/as.m <sup>2</sup>
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat), kustannukset yhteensä			€	€/hum <sup>2</sup>
	Hankittavan kiinteistön / hankittavien osakkeiden hankintahinta			€	€/as.m <sup>2</sup>
<b>Toteutusmuoto</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Urakkakilpailu <input type="checkbox"/> Neuvottelu-urakka <input type="checkbox"/> Oma työ <input type="checkbox"/> Muu, mikä				
<b>Toteutusajankohta</b>	Alustava toteutusaikataulu (kk/v – kk/v) 10/2019 - 12/2020		Kesto (kk) 15		
<b>Rahoitus</b>	<b>Korkotukilaina</b>		1.686.740	€	85 %
	<b>Investointi-avustus</b>			€	%
	<b>Muu rahoitus</b>	Mistä haettu / saatu Asumisoikeusmaksut	297.660	€	15 %
	<b>Rahoitus yhteensä</b>		1.984.400	€	100 %
<b>Allekirjoitus</b>	Paikka ja päiväys Helsinki 4.7.2019				
	Allekirjoitus	Tulevan omistajan allekirjoitus <sup>4)</sup>			
	Nimen selvennys Mikael Lönnroth	Nimen selvennys			

#### KUNNAN LAUSUNTO

Kunta puoltaa hakemuksen hyväksymistä	
<input type="checkbox"/> kyllä <input type="checkbox"/> ei	<input type="checkbox"/> kohde sijaitsee infra-avustusalueella
Lausunto	
Päiväys	Leima
Allekirjoitus	
Nimen selvennys	

- 1) Perusparannushankkeissa pp:n jälkeen; ryhmäkotiratkaisujen osalta asuntojen lukumäärä = henkilökohtaisten asuintilojen lukumäärä.
- 2) Asuinhuoneistojen pinta-ala yhteensä; ryhmäkotien osalta asuntoalaan lasketaan henkilökohtaisten tilojen lisäksi yhteiset keittiö-, ruokailu- ja oleskelutilat niitä yhdistävine käytävineen.
- 3) Sisältää myös liittymis- ja hankerahoituskustannukset.
- 4) Silloin kun rakennusliike omistaa yhtiön osapäättökseen saakka, tulee ennen lainavarausten hakua olla esisopimus omistuksen siirrosta rakennusliikkeen ja lopullisen omistajan välillä. Molemmat osapuolet allekirjoittavat lainavarausta varten jätettävän lomakkeen.

Lähetetään ARAn kirjaamoon sähköisesti .xls-muodossa (kirjaamo.ara(a)ara.fi)

Lainanhakija, hankkeen apunimi TA-Asumisoikeus Oy, Turumankatu 18		Dnro
Lainanhakijan yhteyshenkilön sähköpostiosoite mikael.lonnroth@ta.fi		
Rakennuttaja; yritys/yhdyshenkilö ja sähköpostiosoite TA-Asumisoikeus Oy/Mikael Lönnroth, mikael.lonnroth@ta.fi		
Pääsuunnittelija; yritys/yhdyshenkilö ja sähköpostiosoite Risto Huttunen, Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy		
Suunnittelijan koulutus Arkkitehti	Suunnittelijan puhelinnumero 358 503 827 100	

**1. RAKENNUSPAIKKA**

Maakunta Uusimaa	Kaupunki/Kunta Helsinki	Kaupungin/Kunnanosan nimi ja nro 49. Laajasalo		
Katuosoite, postinro, postitoimipaikka Turumankatu 18, 00590 Helsinki				
Uudella kaava-alueella tontin lähin katuosoite, jonka perusteella tontti on löydettävissä				
Tontin pinta-ala, m <sup>2</sup> 631	Käytetty kerrosala, krs-m <sup>2</sup> 588,6	Sallittu kerrosala, krs-m <sup>2</sup> 550	Kaavamerkintä AR	Tehokkuus e 1
Tontin saanto ostettu <input type="checkbox"/> ostettu <input type="checkbox"/> vuokrattu <input type="checkbox"/> vuokrasopimus <input type="checkbox"/> muu, <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> yksityiseltä <input type="checkbox"/> kunnalta <input type="checkbox"/> kunnalta <input checked="" type="checkbox"/> kunnalta <input type="checkbox"/> mikä				

**2. TONTIT ERITELTYINÄ TALOITTAIN 1) 2)**

Kiinteistötunnus	Talo	Talo-tyyppi	Asuin-kerrosluku	Kokonais-kerrosluku	Por-taita	His-sejä	Asuinhuoneisto-ala m <sup>2</sup>	Brutto-ala m <sup>2</sup>	
	9A	paritalo	2	2	0	0	170,0		
	9B	rivitalo	2	2	0	0	314,0		
YHTEENSÄ							484,0	0,0	0,0

1) Pinta-alat lasketaan RT-kortin 12-11055 mukaan.  
2) Tarvittaessa erillisellä liitteellä.



#### 4. YHTEISKÄYTTÖISET TILAT (lainoitettavat/tuettavat) 1)

Saunaosasto		kpl	m <sup>2</sup>	Pesulaosasto		kpl	m <sup>2</sup>
Kuivaushuone		kpl	m <sup>2</sup>	Kerho/Askarteluhuone		kpl	m <sup>2</sup>
Väestösuoja		kpl	m <sup>2</sup>	Irtaimistovarasto, lämmin		kpl	m <sup>2</sup>
Irtaimistovarasto, kylmä		kpl	m <sup>2</sup>	Ulkoiluvälinetila		kpl	m <sup>2</sup>
Muuta varastotilaa	1	kpl	4,0 m <sup>2</sup>	Muuta tilaa:		kpl	m <sup>2</sup>

#### 5. AUTOPAIKAT

Ulkona, maantasopaik.	1	kpl	Ulkona katoksessa		kpl	Autotalli		kpl
Pysäköintitalossa	4	kpl	2-tasoinen/kannella		kpl	2-tasoinen/maantaso		kpl
YHTEENSÄ							5	kpl
Sijaitsevat kiinteistöillä (kiinteistötunnus)								
Lisätietoja pysäköintirakaisista								

#### 6. MUUT TILAT ERITELTYINÄ (lainoitettavat/tuettavat) 1)

9A pihavarastot (2 kpl)		8,0	m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>
9B pihavarastot (4 kpl)		16,0	m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>
YHTEENSÄ							24,0 m <sup>2</sup>

#### 7. VUOKRATTAVAT TAI MYYTÄVÄT TILAT ERITELTYINÄ (ei lainoitettavat) 1)

		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>
		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>
		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>
		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>
YHTEENSÄ					0,0 m <sup>2</sup>

#### 8. ERITYISKOHTEIDEN YHTEIS- TAI PALVELUKÄYTÖSSÄ OLEVAT TILAT (ei lainoitettavat) 1)

		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>
		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>
		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>
		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>
YHTEENSÄ					0,0 m <sup>2</sup>

#### 9. LAADUNVARMISTUS

	Sertifioitu laatu järjestelmä	Ulkopuolisesti toden- nettu laadunvarmistus	Yrityskohtainen laatu järjestelmä	Työmaakohtainen laatusuunnitelma	Ei erillistä laadunvarmistusta
Rakennuttaja	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pääsuunnittelija	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muut suunnittelijat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pääurakoitsija	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Muut urakoitsijat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

#### 10. LISÄTIETOJA

Paikka, päiväys, nimi

*Helena 4.7.2019*

*MIKAEL LINNROTH*

1) Pinta-alat lasketaan RT-kortin 12-11055 mukaan.

Rakennushanke (nimi, apunimi)	Rakennushankkeen Y-tunnus	Dnro
TA-Asumisoikeus Oy/ Turumankatu 18	0813688-5	
Erityisryhmä	Asuntoala yht., asm <sup>2</sup> (sisältää avustetut palvelutilat)	Asuntojen lkm
	484,0	6

**ALUSTAVA TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TÄYTTÄ TILIKAUTTA VARTEN**

1 . 1 2021 - 31 . 12 2021

ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT	€/asm <sup>2</sup> /kk	12 kk yhteensä, €
<b>A. RAHOITUSKUSTANNUKSET</b>		
1. Haettavan korkotukilainan korot	7,40	42 979
lyhennykset *	1,74	10 106
lainan määrä 1 686 740		
2. Muun otettavan lainan korot	0,00	0
lyhennykset	0,00	0
lainan määrä		
3. Jo olemassa olevien lainojen korot (perusparannuskohteessa)	0,00	0
lyhennykset	0,00	0
lainan määrä		
4. Laskelmassa oletettu avustuksen määrä		
<b>Rahoituskustannukset yhteensä</b>	<b>9,14</b>	<b>53 085</b>
<b>B. HOITOKUSTANNUKSET</b>		
Tontin vuokra	2,22	12 894
Kiinteistövero	0,35	2 033
Hallintokulut (henkilöstö ja muut)	0,35	2 033
Isännöinnistä aiheutuneet kustannukset	0,50	2 904
Huollosta aiheutuneet kustannukset	0,50	2 904
Lämmityskustannukset	0,85	4 937
Sähkökustannukset	0,35	2 033
Vesi- ja jätevesimaksut	0,55	3 194
Muut hoitokulut	0,02	116
<b>Hoitokustannukset yhteensä</b>	<b>5,69</b>	<b>33 048</b>
<b>ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT YHTEENSÄ</b>	<b>14,83</b>	<b>86 133</b>

ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT	yksikkö	määrä	€/yks./kk	12 kk yhteensä, €
Vuokratulot asuinhuoneistoista ja avustetuista palvelutiloista (ennen mahd. tasausta)	asm <sup>2</sup>	484,0	14,00	81 312
Vesimaksutulot asukkailta	hlöä	12	15,00	2 160
Autopaikkatulot asukkailta				
Avopaikka	kpl	1	20,00	240
Katospaikka	kpl	0	0,00	0
Autotalli	kpl	4	50,00	2 400
Muut käyttömaksut asukkailta	xxx	0,0	0,00	0
Arviodut muut tulot				
xxx	xxx	0,0	0,00	0
<b>ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT</b>		<b>€/asm<sup>2</sup>/kk</b>	<b>14,83</b>	<b>86 112</b>
	Vuokrausaste	100 %	0,00	0
<b>ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT YHTEENSÄ</b>		<b>€/asm<sup>2</sup>/kk</b>	<b>14,83</b>	<b>86 112</b>

<b>ARVIO ASUKKAALTA PERITTÄVÄSTÄ VUOKRASTA</b>	<b>14,00</b>
--	--------------

\*Lisätietoja, miten lyhennys on laskettu  
 Lyhennys arvioitu ensimmäisinä vuosina 0,6 % lainapääomasta

Allekirjoitus ja päivämäärä  
 Helsinki 4.7.2019



# KUSTANNUSSELVITYS

**TA HAAKONINLAHTI**

**Helsinki**

**7.11.2018**

## Sisällysluettelo

Sisällysluettelo	2
Dokumentin tiedot	2
Hankekuvaus	3
Lähtökohdat	3
Yhteenveto, Tontti 3	3
Yhteenveto, Tontti 9	4
Yhteenveto, tontti 10	4
Yhteenveto, Autohalli	5
Laskentaperusteet	5
Erillishinta, alv 0%	6
Riskit	7
Liitteet	7

## Dokumentin tiedot

Laatija	Tiina Kipinäinen
Puhelin	050 3366 135
Sähköposti	tiina.kipinainen@fmcgroup.fi

## Selvityksen lähtötiedot

Arvion laskenta perustuu Arkkitehtitoimisto Huttunen-Liipasti-Pakkanen Oy:n luonnoksiin (pvm. 26.9.2018), hankesuunnitelmaan, rakennetyyppieihin (Peab lamellitalo, sovellettavine osin) sekä pohjatutkimus ja perustamistapalausuntoihin (26.9.2018).

## Tilaaaja

TA-Rakennuttaja Oy / Mikael Lönnroth



## Hankekuvaus

Hanke käsittää Helsingin Kruunuvuorenrantaan suunnitellut kerrostalo-/rivitalorakennukset. Asuntoja kohteessa on yhteensä 76 kpl. Lisäksi rakennetaan pysäköintilaitos, hallissa on 183 autopaikkaa. Yhteispiha ei sisälly laskelmaan.

## Lähtökohdat

Kustannusarvio on laadittu Talonrakennuksen kustannustietokirjan mukaisella tavoitehintalaskelmamenetelmällä TAKU 2018 -ohjelmalla Helsingin hintatasoon (10/2018). Käytetty Haahtela -indeksi on 99,3 rakennuskustannusindeksin ollessa 103,6 (2015 = 100).

Suunnitelmista ja käytössä olleista tiedoista johtuen kustannukset ovat keskimääräisiä vastaavien tilojen ja rakenteiden kustannuksia. Tarkemmat suunnitelmaratkaisut voivat vaikuttaa lopulliseen rakentamisen hintaan.

Rakennuttajan kustannukset ja suunnittelukustannukset tavoitehintalaskelman mukaan. Rakennusaikaisia korkokuluja, kaavoituskustannuksia, mahdollisia maankäyttömaksuja, kiinteistön kustannuksia sekä mahdollisia rakennus- oikeuden ostamisen kustannuksia ei ole huomioitu.

## Yhteenvedo, Tontti 3

### Laskelmatiedot

Laskelmaversio: 1.1  
Laskelmien päiväys: 5.11.2018

### Lähtötiedot

Suunnitelmien päiväys: 26.9.2018  
Bruttoala brm2: 3 970  
Huoneistoala htm2: 2 468

### Hinta

Kokonaishinta € (alv 0%): **8 774 000**  
Alv 24% €: 2 105 000  
Yhteensä € (alv 24%): **10 879 000**  
Hinta €/brm2 (alv 24%): 2 740  
Hinta €/htm2 (alv 24%): 4 408

### Oletusarvot

Rakennuskustannusindeksi: 103,6  
Haahtela-indeksi: 99,3  
Varaukset: 8,0 %

## Yhteenveto, Tontti 9

<b>Laskelmatiedot</b>	
Laskelmaversio:	1.1
Laskelmien päiväys:	1.11.2018
<b>Lähtötiedot</b>	
Suunnitelmien päiväys:	26.9.2018
Bruttoala brm2:	557
Huoneistoala htm2:	484
<b>Hinta</b>	
Kokonais hinta € (alv 0%):	<b>1 366 000</b>
Alv 24% €:	328 000
Yhteensä € (alv 24%):	<b>1 694 000</b>
Hinta €/brm2 (alv 24%):	3 041
Hinta €/htm2 (alv 24%):	3 500
<b>Oletusarvot</b>	
Rakennuskustannusindeksi:	103,6
Haahtela- indeksi:	99,3
Varaukset:	7,0 %

## Yhteenveto, tontti 10

<b>Laskelmatiedot</b>	
Laskelmaversio:	1.1
Laskelmien päiväys:	7.11.2018
<b>Lähtötiedot</b>	
Suunnitelmien päiväys:	26.9.2018
Bruttoala brm2:	3750
Huoneistoala htm2:	2 365
<b>Hinta</b>	
Kokonais hinta € (alv 0%):	<b>7 727 000</b>
Alv 24% €:	1 854 000
Yhteensä € (alv 24%):	<b>9 581 000</b>
Hinta €/brm2 (alv 24%):	2 555
Hinta €/htm2 (alv 24%):	4 051
<b>Oletusarvot</b>	
Rakennuskustannusindeksi:	103,6
Haahtela- indeksi:	99,3
Varaukset:	8,0 %

# Yhteenvedo, Autohalli

## Laskelmatiedot

Laskelmaversio: 1.1

Laskelmien päiväys: 1.11.2018

## Lähtötiedot

Suunnitelmien päiväys: 26.9.2018

Bruttoala brm2: 4847

Autopaikat kpl: 183

## Hinta

Kokonais hinta € (alv 0%): **7 101 000**

Alv 24% €: 1 704 000

Yhteensä € (alv 24%): **8 805 000**

Hinta €/brm2 (alv 24%): 1 817

Hinta €/ap (alv 24%): 48 115

## Oletusarvot

Rakennuskustannusindeksi: 103,6

Haahtela- indeksi: 99,3

Varaukset: 7,0 %

# Laskentaperusteet

## Yleistä

- bruttoalat ja rakennustilavuudet laskettu suunnitelmista, mitattu ulkoseinän ulkopinnan mukaan
- talotekniikan kustannukset perustuvat tavoitehinta-laskelman oletuksiin
- tavoitehinta-laskelman rakenteiden kustannukset on tarkistettu rakennusosa-arvion puolella ja tarvittaessa kustannuksia on korjattu tavoitehinta-laskelman hanke-tekijöissä
- pihatöitä autokannen päällä ja piha-alueella varusteiden ei ole laskettu (yhteispiha)

## Aluetyöt

- tontilla mahdollisesti olevien putkien ja kaapeleiden siirtoa ei ole huomioitu
- mahdollista pilaantuneiden maa-aineksen poistoa ei ole huomioitu

## Maanrakennus

- louhintamäärät arvioitu pohjatutkimuksen perusteella
-

## Perustukset

- sokkeleille huomioitu lisäkustannus tuulettuvasta kan-  
tavasta alapohjarakenteesta johtuen
- autohalliin huomioitu ajoluiskat 2 kpl
- yhdyskäytävä autohallista tontille 10 huomioitu tontin  
10 laskeimassa

## Runkorakenteet

- kantavat väliseinien määrä tarkistettu ja mahd. lisä-  
kustannus huomioitu
- vaipan sääsuoja huomioitu ulkoseinien lisäkustannuk-  
sessa
- ulkoseinien määrä ja kustannukset tarkistettu, mahd.  
lisäkustannus huomioitu
- parvekkeille huomioitu lisäkustannus ripustetuista par-  
vekkeista (tontti 10)

## Täydentävät rakenteet

- huomioitu tavoitehintalaskelman normitilojen mukaan
- autohalliin huomioitu nosto-ovet ja liittyvien kiinteistö-  
jen käytösvet

## Pintarakenteet

- sisäpuoliset pintarakenteet huomioitu esimerkkikohtei-  
den mukaan

## Kalusteet, varusteet ja laitteet

- kalusteet, varusteet ja laitteet huomioitu esimerkki-  
kohteiden mukaan
- ikkunoihin huomioitu sälekaihtimet

## Talotekniikka

- talotekniikka huomioitu tavoitehintalaskelman mukaan
- lisäkustannuksena huomioitu asuntoihin cat-verkko,  
ovipuhelimet ja asuntokohtaiset vesimittarit
- autohalliin huomioitu sprinklaus sekä teknisten tilojen  
lämmitys
- valotaide (10eur/Kem2) huomioitu sähkökustannuksiin

## Varaukset ja hankekate

- lisä- ja muutostyövarauksena on huomioitu 1 %
- suunnittelun aikaista nousuvarausta ei ole huomioitu,  
vaan laskettu ns. päivän hinta
- rakennusaikainen kustannusten nousuvaraus 1-2 %
- riskivarauksena on huomioitu 5 %
- työmaan käyttö- ja yhteiskustannuksiin on huomioitu  
lisäkustannus, joka on lisätty hankevarauksiin
- hankekatteena on käytetty 16 %

## Erillishinta, alv 0%

- tornin (tontti 10) kiiltävän valkobetonipintaisen kuori-  
rakenne-ulkoseinän lisähinta verrattuna normaaliin  
sandwich -ulkoseinään on 403 000 €, kustannus sisäl-  
tää 8-9 -kustannukset, katteen ja varaukset

## Riskit

- pohjarakennustyöt, rakennetyypit / runkorakenteet
- suunnittelun edetessä saattaa syntyä kustannuksia, joita ei ole voitu näiden suunnitelmien tai tietojen perusteella arvioida. Siksi laskelmat tulee tarkistaa suunnittelun edetessä
- kohteen aloitusajankohta, rakennusaika, urakkamuoto, toimitusajat, kapasiteettiongelmien ja yleiset suhdannevaikutukset ovat seikkoja, jotka voivat vaikuttaa kohteen yksikköhintoihin / kokonaishintaan

## Liitteet

- tavoitehintalaskelmat 4 kpl 1.11.2018 / 5.11.2018 / 7.11.2018
- tunnusluvut 5.11.2018

TA Haakoninlahdenpuisto

Kortteli 49274

Tontti 3

Hanke:  
18584 3 TA Haakoninlahti, tontti 3

Kortteli 49274  
Helsinki

Vaihe: Luonnos  
Paikkakunta: Helsinki  
Haahtela-ind.: 97,0 / 1.2018  
Hintataso: 99,3 / 10.2018  
Laajuus: 3 270 m<sup>2</sup>, 3 825 brm<sup>2</sup>, 11 638 rm<sup>3</sup>  
Hankekoko: 3 970 brm<sup>2</sup>  
Jakaja: 3 970 brm<sup>2</sup>

## PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm <sup>2</sup>	%
<b>B1 Rakennuttajan kustannukset</b>			
Suunnittelu ja tutkimukset	364 000	92	4,1
Rakennuttaminen ja valvonta	386 000	97	4,4
Liittymismaksut	97 000	24	1,1
Muut rakennuttajan kustannukset			
<b>Yhteensä</b>	<b>847 000</b>	<b>213</b>	<b>9,7</b>
<b>B2 Rakennustekniset työt</b>			
1 Aluetyöt	84 000	21	1,0
1 Rakennuksen maatyöt	119 000	30	1,4
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	193 000	49	2,2
3 Runko- ja vesikattorakenteet	2 739 000	690	31,2
4 Täydentävät rakenteet	499 000	126	5,7
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	578 000	146	6,6
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	291 000	73	3,3
7 Konetekniset työt	154 000	39	1,8
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	556 000	140	6,3
Kate	1 025 000	258	11,7
<b>Yhteensä</b>	<b>6 236 000</b>	<b>1 571</b>	<b>71,1</b>
<b>B3 LVI-työt</b>			
71 Lämmityslaitteet	109 000	27	1,2
71 Vesi- ja viemäryöt	239 000	60	2,7
71 Muut putkityöt	20 000	5	0,2
72 Ilmanvaihtotyöt	95 000	24	1,1
72 Säätlaitteet	36 000	9	0,4
72 Muut iv-työt	33 000	8	0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>532 000</b>	<b>134</b>	<b>6,1</b>

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%
<b>B4 Sähkötyöt</b>			
Valaistus	72 000	18	0,8
Sähkön jakelu	33 000	8	0,4
Sähkökeskukset	64 000	16	0,7
Muu sähkö	135 000	34	1,5
<b>Yhteensä</b>	<b>305 000</b>	<b>77</b>	<b>3,5</b>
<b>B5 Erillishankinnat</b>	<b>8 000</b>	<b>2</b>	<b>0,1</b>
<b>B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä</b>	<b>7 928 000</b>	<b>1 997</b>	<b>90,4</b>
<b>Muut kustannukset</b>			
<b>Tontti</b>			
<b>Toimintavarustus</b>			
<b>Toiminnan ylläpito</b>			
<b>Rahoitus</b>			
<b>Hankevaraukset</b>	846 000	213	9,6
<b>Muut kustannukset</b>	<b>846 000</b>	<b>213</b>	<b>9,6</b>
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET</b>	<b>8 774 000</b>	<b>2 210</b>	<b>100,0</b>
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	2 106 000	530	
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>10 879 000</b>	<b>2 740</b>	



Hanke:  
18584 3 TA Haakoninlahti, tontti 3

Kortteli 49274  
Helsinki

Vaihe: Luonnos  
Paikkakunta: Helsinki  
Haahtela-ind.: 97,0 / 1.2018  
Hintataso: 99,3 / 10.2018  
Laajuus: 3 270 m2, 3 825 brm2, 11 638 rm3  
Hankekoko: 3 970 brm2

## TILALUETTELO, UUDISHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
<b>A</b>			<b>ASUNNOT:</b>					
A			2 h + kt, 46,5 m2	46,5	4,0	186	2 295	426 800
A			2 h + kt, 48,5 m2	48,5	4,0	194	3 232	627 000
A			2 h + kt + s, 45,5 m2	45,5	5,0	228	3 132	712 500
A			2 h + kt + s, 47,5+29,0 m2	76,5	1,0	77	2 704	206 900
A			3 h + kt + s, 57 m2	57,0	5,0	285	3 269	931 700
A			3 h + kt + s, 71 m2	71,0	4,0	284	2 702	767 200
A			3 h + kt + s, 48,5+39,5 m2	88,0	1,0	88	2 757	242 600
A			3 h + kt + s, 61,5+36,5 m2	98,0	1,0	98	2 366	231 800
A			4 h + kt + s, 94,5 m2	94,5	4,0	378	2 354	889 800
A			4 h + kt + s, 95 m2	95,0	4,0	380	2 527	960 100
A			4 h + kt + s, 83,5+52,0 m2	135,5	1,0	136	2 228	301 800
A			5 h + kt + s, 79,0+56,0 m2	135,0	1,0	135	2 124	286 800
<b>Yhteensä</b>					<b>35</b>	<b>2 468</b>	<b>2 669</b>	<b>6 585 100</b>
<b>B</b>			<b>YHTEISTILAT:</b>					
B			Kuivaus	8,0	1,0	8	2 081	16 600
B			Siivous	4,0	1,0	4	2 708	10 800
B			Pesula	19,0	1,0	19	2 775	52 700
B			Irtaimistovarasto	16,5	1,0	17	2 102	34 700
B			Irtaimistovarasto	49,0	1,0	49	1 918	94 000
B			Irtaimistovarasto	94,0	1,0	94	1 852	174 100
B			VSS / UVV	38,0	1,0	38	3 018	114 700
B			Kerhohuone / talosauna	54,0	1,0	54	2 222	120 000
B			LVV	8,0	1,0	8	2 090	16 700
B			LVV	8,5	1,0	9	2 108	17 900
B			UVV	23,5	1,0	24	1 929	45 300
<b>Yhteensä</b>					<b>11</b>	<b>323</b>	<b>2 163</b>	<b>697 600</b>
<b>C</b>			<b>TEKNISET TILAT:</b>					
C			LJH	16,0	1,0	16	1 833	29 300
C			SPK	11,0	1,0	11	1 980	21 800

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
C			SPK	7,0	1,0	7	2 099	14 700
C			IVKH	32,0	1,0	32	1 924	61 600
C			IVKH	27,0	1,0	27	2 006	54 200
<b>Yhteensä</b>					<b>5</b>	<b>93</b>	<b>1 952</b>	<b>181 500</b>
<b>D</b>			<b>LIIKENNETILAT:</b>					
D			Porrashuone, 1.krs	41,5	1,0	42	2 078	86 200
D			Porrashuone, 1.krs	27,0	1,0	27	2 097	56 600
D			Porrashuone, 2.krs - 6.krs	32,0	5,0	160	2 052	328 400
D			Porrashuone, 2.krs - 6.krs	27,0	5,0	135	2 118	286 000
D			Käytävä, 1.krs	14,0	1,0	14	2 319	32 500
D			Käytävä, 1.krs	9,0	1,0	9	2 415	21 700
<b>Yhteensä</b>					<b>14</b>	<b>387</b>	<b>2 099</b>	<b>811 400</b>
<b>Yhteensä</b>					<b>65</b>	<b>3 270</b>	<b>2 531</b>	<b>8 275 700</b>
<b>Tiloille kohdistamattomat hanketekijät</b>								
41 Maa-alue tehtävät								
42 Rahoitus ja markkinointi								
51 Tilavarustus								
52 Toiminnan ylläpito								
6 Hankevaraukset							152	498 000
<b>Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä</b>							<b>152</b>	<b>498 000</b>
<b>HANKINTAHINTA</b>							<b>2 683</b>	<b>8 774 000</b>
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)							644	2 106 000
<b>HANKINTAHINTA YHTEENSÄ</b>							<b>3 328</b>	<b>10 879 000</b>

Hanke:  
18584 3 TA Haakoninlahti, tontti 3

Kortteli 49274  
Helsinki

Vaihe: Luonnos  
Paikkakunta: Helsinki  
Haahtela-ind.: 97,0 / 1.2018  
Hintataso: 99,3 / 10.2018  
Laajuus: 3 270 m<sup>2</sup>, 3 825 brm<sup>2</sup>, 11 638 rm<sup>3</sup>  
Hankekoko: 3 970 brm<sup>2</sup>  
Jakaja: 3 970 brm<sup>2</sup>

## HANKETEKIJÄT

### Aluetyöt

Tontti pinta-ala	1 095 m <sup>2</sup>
Liikennealue, kestopäällyste	m <sup>2</sup>
Liikennealue, sora	m <sup>2</sup>
Liikennealue, vaativa	386 m <sup>2</sup>
Pensasistutukset	m <sup>2</sup>
Nurmikot	m <sup>2</sup>
Piha-alue yhteensä	386 m <sup>2</sup>

Sadevesiviemäröinti	509 m <sup>2</sup> /kaivo
Ulkovarusteet	25 952 €
Ulkopuoliset rakenteet	30 348 €
Autokatokset	ap
Lämmityspistorasiat	kpl
Ulkovalaistus	5 000 €

### Maa- ja pohjarakenteet

Esirakenteet	€
Rakennuksen lisäkustannukset	
Kellarin kaivu	11 000 €
	€
Louhinta	57 000 €
	€
Rak. täyttö	31 000 €

Rakennuksen perustaminen	
Kantavan alapohjan osuus	100 %
Paalutussyvyys	jm

### Hissit

Asuntohissit	2 kpl
Henkilöhissit	kpl
Tavarahissit	kpl

Kerrosuku	6 krs
Kerrosuku	kr
Henkilöluku	kpl
Nopeus m/s	m/s
Kerrosuku	kr
Kuorma	kg

### Talokoko

Keskim. kerrosuku	7 krs
Keskim. kerrosuku	567 m <sup>2</sup>
Hankekoko	3 970 brm <sup>2</sup>

**Tietotekniikka**

Dataverkko	€
Rikosilmoitus	2 191 €
Videovalvonta	€

**Tilalaitteet**

€
€
€

Kulunvalvonta	€
Paloilmoitus	6 901 €
AV-järjestelmä	€

**Muut erillisisät**

Perusmuuri,-pilarit ja p	70 000 €
Välipohjat	209 000 €
Välipohjat	48 000 €
Ulkoseinät	403 000 €
Vesikattorakenteet	€
Käyttövesiverkosto	12 500 €
	€
	€
	€
	€
Erit. tietojärjestelmät	16 500 €
Erit. sähkölaitteet	20 500 €
Erit. sähkölaitteet	41 250 €

**Rakennuttaminen**

Rakennuttamistehtävät	€	+ 5,2 %
Suunnitelutehtävät	€	+ 4,9 %

**Suunnitelu- ja hallintotehtävät**

€
€
€
€

**Tontti**

Tonttitehtävät	€	
Liittyminen	€	+ 1,3 %
Maa-alueen kehittäminen	€	

**Tilavarustus**

Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Toiminnan kojeet	€
Toiminnan kojeet	€

**Rahoitus ja markkinointi**

Väliaikainen toiminta	€
Käyttöönotto	€
Rahoitus	€
Markkinointi	€

**Varaukset**

Hankevaraukset	230 300 €	8-9 -kustannusten lisä
Hankevaraukset	498 000 €	Varaukset yht. 8 %

TA Haakoninlahdenpuisto

Kortteli 49274

Tontti 9

Hanke:  
18584 1 TA Haakoninlahti, tontti 9

Kortteli 49274  
Helsinki

Vaihe: Luonnos  
Paikkakunta: Helsinki  
Haahtela-ind.: 97,0 / 1.2018  
Hintataso: 99,3 / 10.2018  
Laajuus: 484 m2, 557 brm2, 1 756 rm3  
Hankekoko: 557 brm2  
Jakaja: 557 brm2

## PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%
<b>B1 Rakennuttajan kustannukset</b>			
Suunnittelu ja tutkimukset	57 000	102	4,2
Rakennuttaminen ja valvonta	61 000	110	4,4
Liittymismaksut	15 000	27	1,1
Muut rakennuttajan kustannukset			
<b>Yhteensä</b>	<b>133 000</b>	<b>239</b>	<b>9,8</b>
<b>B2 Rakennustekniset työt</b>			
1 Aluetyöt	44 000	79	3,2
1 Rakennuksen maatyöt	28 000	50	2,1
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	62 000	111	4,6
3 Runko- ja vesikattorakenteet	327 000	587	23,9
4 Täydentävät rakenteet	99 000	178	7,2
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	88 000	158	6,4
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	59 000	106	4,3
7 Konetekniset työt	1 000	2	0,1
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	136 000	244	10,0
Kate	161 000	289	11,8
<b>Yhteensä</b>	<b>1 006 000</b>	<b>1 806</b>	<b>73,7</b>
<b>B3 LVI-työt</b>			
71 Lämmityslaitteet	19 000	34	1,4
71 Vesi- ja viemärytyöt	43 000	77	3,1
71 Muut putkityöt	6 000	11	0,4
72 Ilmanvaihtotyöt	13 000	23	0,9
72 Säätlaitteet	5 000	9	0,4
72 Muut iv-työt	3 000	5	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>90 000</b>	<b>162</b>	<b>6,6</b>

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%
<b>B4 Sähkötyöt</b>			
Valaistus	7 000	13	0,5
Sähkön jakelu	7 000	13	0,5
Sähkökeskukset	16 000	29	1,2
Muu sähkö	19 000	34	1,4
<b>Yhteensä</b>	<b>48 000</b>	<b>86</b>	<b>3,6</b>
<b>B5 Erillishankinnat</b>			
<b>B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä</b>	<b>1 278 000</b>	<b>2 294</b>	<b>93,5</b>
<b>Muut kustannukset</b>			
<b>Tontti</b>			
<b>Toimintavarustus</b>			
<b>Toiminnan ylläpito</b>			
<b>Rahoitus</b>			
<b>Hankevaraukset</b>	88 000	158	6,5
<b>Muut kustannukset</b>	<b>88 000</b>	<b>158</b>	<b>6,5</b>
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET</b>	<b>1 366 000</b>	<b>2 452</b>	<b>100,0</b>
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	328 000	589	
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>1 694 000</b>	<b>3 041</b>	

Hanke:  
18584 1 TA Haakoninlahti, tontti 9

Kortteli 49274  
Helsinki

Vaihe: Luonnos  
Paikkakunta: Helsinki  
Haahtela-ind.: 97,0 / 1.2018  
Hintataso: 99,3 / 10.2018  
Laajuus: 484 m2, 557 brm2, 1 756 rm3  
Hankekoko: 557 brm2

## TILALUETTELO, UUDISHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
A			<b>ASUNNOT:</b>					
A			3 h + k + s, 72 m2	72,0	4,0	288	2 736	788 100
A			5 h + k + s, 98 m2	98,0	2,0	196	2 622	514 000
<b>Yhteensä</b>					<b>6</b>	<b>484</b>	<b>2 690</b>	<b>1 302 000</b>

### Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

41	Maa-alue tehtävät							
42	Rahoitus ja markkinointi							
51	Tilavarustus							
52	Toiminnan ylläpito							
6	Hankevaraukset						132	64 000
<b>Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä</b>							<b>132</b>	<b>64 000</b>
<b>HANKINTAHINTA</b>							<b>2 822</b>	<b>1 366 000</b>
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)							677	328 000
<b>HANKINTAHINTA YHTEENSÄ</b>							<b>3 500</b>	<b>1 694 000</b>



Hanke:  
18584 1 TA Haakoninlahti, tontti 9

Kortteli 49274  
Helsinki

Vaihe: Luonnos  
Paikkakunta: Helsinki  
Haahtela-ind.: 97,0 / 1.2018  
Hintataso: 99,3 / 10.2018  
Laajuus: 484 m<sup>2</sup>, 557 brm<sup>2</sup>, 1 756 rm<sup>3</sup>  
Hankekoko: 557 brm<sup>2</sup>  
Jakaja: 557 brm<sup>2</sup>

## HANKETEKIJÄT

### Aluetyöt

Tontti pinta-ala	610 m <sup>2</sup>	Sadevesiviemäröinti	300 m <sup>2</sup> /kaiv
Liikennealue, kestopäällyste	m <sup>2</sup>	Ulkovarusteet	6 000 €
Liikennealue, sora	m <sup>2</sup>	Ulkopuoliset rakenteet	33 000 €
Liikennealue, vaativa	114 m <sup>2</sup>	Autokatokset	ap
Pensasistutukset	m <sup>2</sup>	Lämmityspistorasiat	kpl
Nurmikot	m <sup>2</sup>	Ulkovalaistus	5 000 €
Piha-alue yhteensä	114 m <sup>2</sup>		

### Maa- ja pohjarakenteet

Esirakenteet		Rakennuksen perustaminen	
Raivaus	1 000 €	Kantavan alapohjan osuus	100 %
		Paalutussyvyys	jm
Rakennuksen lisäkustannukset	€		
	€		
Louhinta	15 000 €		
	€		
	€		

### Hissit

Asuntohissit	kpl	Kerrosuku	0 krs
Henkilöhissit	kpl	Kerrosuku	krs
		Henkilöluku	kpl
		Nopeus m/s	m/s
Tavarahissit	kpl	Kerrosuku	krs
		Kuorma	kg

### Talokoko

Keskim. kerrosuku	2 krs
Keskim. kerroskoko	375 m <sup>2</sup>
Hankekoko	557 brm <sup>2</sup>

**Tietotekniikka**

Dataverkko	€	Kulunvalvonta	€
Rikosilmoitus	€	Paloilmoitus	€
Videovalvonta	€	AV-järjestelmä	€

**Tilalaitteet**

€	
€	
€	

**Muut erilliset**

Perusmuuri,-pilarit ja	20 000 €
Vesikattorakenteet	46 000 €
Väliseinät	10 700 €
Ulkoseinät	97 000 €
Vesikattorakenteet	8 000 €
Käyttövesiverkosto	5 100 €
	€
	€
	€
	€
Erit. tietojärjestelmät	4 000 €
Erit. sähkölaitteet	7 000 €

**Rakennuttaminen**

Rakennuttamistehtävät	€	+ 5,2 %	Suunnitelu- ja hallintotehtävät	
Suunnitelutehtävät	€	+ 4,9 %		€

**Tontti**

Tonttitehtävät	€	
Liittyminen	€	+ 1,3 %
Maa-alueen kehittäminen	€	

**Tilavarustus**

Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Toiminnan kojeet	€
Toiminnan kojeet	€

**Rahoitus ja markkinointi**

Väliaikainen toiminta	€
Käyttöönotto	€
Rahoitus	€
Markkinointi	€

**Varaukset**

Hankevaraukset	€	
Hankevaraukset	64 000 €	Riski

TA Haakoninlahdenpuisto

Kortteli 49274

Tontti 10

Hanke:  
18584 1 TA Haakoninlahti, tontti 10

Kortteli 49274  
Helsinki

Vaihe: Luonnos  
Paikkakunta: Helsinki  
Haahtela-ind.: 97,0 / 1.2018  
Hintataso: 99,3 / 10.2018  
Laajuus: 2 993 m<sup>2</sup>, 3 508 brm<sup>2</sup>, 10 959 rm<sup>3</sup>  
Hankekoko: 3 750 brm<sup>2</sup>  
Jakaja: 3 750 brm<sup>2</sup>

## PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm <sup>2</sup>	%
<b>B1 Rakennuttajan kustannukset</b>			
Suunnittelu ja tutkimukset	321 000	86	4,1
Rakennuttaminen ja valvonta	340 000	91	4,4
Liittymismaksut	85 000	23	1,1
Muut rakennuttajan kustannukset			
<b>Yhteensä</b>	<b>746 000</b>	<b>199</b>	<b>9,7</b>
<b>B2 Rakennustekniset työt</b>			
1 Aluetyöt	74 000	20	1,0
1 Rakennuksen maatyöt	86 000	23	1,1
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	166 000	44	2,1
3 Runko- ja vesikattorakenteet	2 240 000	597	29,0
4 Täydentävät rakenteet	513 000	137	6,6
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	535 000	143	6,9
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	299 000	80	3,9
7 Konetekniset työt	90 000	24	1,2
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	530 000	141	6,9
Kate	902 000	241	11,7
<b>Yhteensä</b>	<b>5 434 000</b>	<b>1 449</b>	<b>70,3</b>
<b>B3 LVI-työt</b>			
71 Lämmityslaitteet	99 000	26	1,3
71 Vesi- ja viemäryöt	227 000	61	2,9
71 Muut putkityöt	20 000	5	0,3
72 Ilmanvaihtotyöt	88 000	23	1,1
72 Säätlaitteet	33 000	9	0,4
72 Muut iv-työt	39 000	10	0,5
<b>Yhteensä</b>	<b>506 000</b>	<b>135</b>	<b>6,5</b>

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%
<b>B4 Sähkötyöt</b>			
Valaistus	63 000	17	0,8
Sähkön jakelu	32 000	9	0,4
Sähkökeskukset	57 000	15	0,7
Muu sähkö	129 000	34	1,7
<b>Yhteensä</b>	<b>281 000</b>	<b>75</b>	<b>3,6</b>
<b>B5 Erillishankinnat</b>	<b>6 000</b>	<b>2</b>	<b>0,1</b>
<b>B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä</b>	<b>6 973 000</b>	<b>1 859</b>	<b>90,2</b>
<b>Muut kustannukset</b>			
<b>Tontti</b>			
<b>Toimintavarustus</b>			
<b>Toiminnan ylläpito</b>			
<b>Rahoitus</b>			
<b>Hankevaraukset</b>	754 000	201	9,8
<b>Muut kustannukset</b>	<b>754 000</b>	<b>201</b>	<b>9,8</b>
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET</b>	<b>7 727 000</b>	<b>2 061</b>	<b>100,0</b>
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 854 000	494	
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>9 581 000</b>	<b>2 555</b>	

Hanke:  
18584 1 TA Haakoninlahti, tontti 10

Kortteli 49274  
Helsinki

Vaihe: Luonnos  
Paikkakunta: Helsinki  
Haahtela-ind.: 97,0 / 1.2018  
Hintataso: 99,3 / 10.2018  
Laajuus: 2 993 m<sup>2</sup>, 3 508 brm<sup>2</sup>, 10 959 rm<sup>3</sup>  
Hankekoko: 3 750 brm<sup>2</sup>

## TILALUETTELO, UUDISHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
<b>A</b>			<b>ASUNNOT:</b>					
A			1 h + kt, 25 m <sup>2</sup>	25,0	1,0	25	2 623	65 600
A			1 h + kt, 30 m <sup>2</sup>	30,0	1,0	30	2 538	76 100
A			1 h + kt, 35 m <sup>2</sup>	35,0	1,0	35	2 742	96 000
A			1 h + kt, 38 m <sup>2</sup>	38,0	1,0	38	2 649	100 600
A			1 h + kt, 39 m <sup>2</sup>	39,0	3,0	117	2 621	306 600
A			1 h + kt, 39 m <sup>2</sup> (1.krs)	39,0	1,0	39	2 714	105 900
A			2 h + kt, 46 m <sup>2</sup>	46,0	6,0	276	2 551	704 100
A			2 h + kt, 46 m <sup>2</sup> (1.krs)	46,0	1,0	46	2 646	121 700
A			3 h + kt + s, 65 m <sup>2</sup>	65,0	6,0	390	2 539	990 100
A			3 h + kt + s, 65 m <sup>2</sup> (1.krs)	65,0	1,0	65	2 631	171 000
A			3 h + kt + s, 43+47 m <sup>2</sup>	90,0	1,0	90	2 386	214 700
A			3 h + kt + s, 65+40 m <sup>2</sup>	105,0	1,0	105	2 253	236 600
A			5 h + kt + s, 92 m <sup>2</sup>	92,0	6,0	552	2 410	1 330 400
A			5 h + kt + s, 92+41 m <sup>2</sup>	133,0	1,0	133	2 312	307 500
A			5 h + kt + s, 98 m <sup>2</sup> , rivitalo	98,0	3,0	294	2 175	639 400
A			5 h + kt + s, 103 m <sup>2</sup> , rivitalo	103,0	1,0	103	2 178	224 300
			<b>Yhteensä</b>		<b>35</b>	<b>2 338</b>	<b>2 434</b>	<b>5 690 500</b>
<b>B</b>			<b>YHTEISTILAT:</b>					
B			Kuivaus	21,0	1,0	21	2 008	42 200
B			Siivous	8,0	1,0	8	2 432	19 500
B			Pesula	15,0	1,0	15	3 273	49 100
B			Irtaimistovarasto	71,0	1,0	71	1 967	139 600
B			Varasto	7,0	1,0	7	2 497	17 500
B			VSS / irtaimistovarasto	75,0	1,0	75	3 340	250 500
B			Kerhohuone / talosauna	46,0	1,0	46	2 415	111 100
B			LVV / UVV	24,0	1,0	24	2 095	50 300
			<b>Yhteensä</b>		<b>8</b>	<b>267</b>	<b>2 546</b>	<b>679 700</b>
<b>C</b>			<b>TEKNISET TILAT:</b>					
C			LJH	11,0	1,0	11	2 149	23 600

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
C			Tele	6,0	1,0	6	2 404	14 400
C			SPK	8,0	1,0	8	2 268	18 100
C			IVKH	34,0	1,0	34	2 057	69 900
<b>Yhteensä</b>					<b>4</b>	<b>59</b>	<b>2 138</b>	<b>126 200</b>
<b>D</b>			<b>LIIKENNETILAT:</b>					
D			Porrashuone, kellari	31,0	1,0	31	2 361	73 200
D			Porrashuone, 1.krs	39,0	1,0	39	2 469	96 300
D			Porrashuone, 2.krs - parvi-krs	27,0	8,0	216	2 281	492 700
D			Käytävä autohalliin	22,0	1,0	22	2 696	59 300
D			Käytävä, kellari	11,0	1,0	11	2 754	30 300
D			Käytävä, kellari	5,0	1,0	5	3 374	16 900
D			Porrashuone	5,0	1,0	5	4 674	23 400
<b>Yhteensä</b>					<b>14</b>	<b>329</b>	<b>2 407</b>	<b>792 000</b>
<b>Yhteensä</b>					<b>61</b>	<b>2 993</b>	<b>2 435</b>	<b>7 288 400</b>
<b>Tiloille kohdistamattomat hanketekijät</b>								
41 Maa-alue tehtävät								
42 Rahoitus ja markkinointi								
51 Tilavarustus								
52 Toiminnan ylläpito								
6 Hankevaraukset							147	439 000
<b>Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä</b>							<b>147</b>	<b>439 000</b>
<b>HANKINTAHINTA</b>							<b>2 582</b>	<b>7 727 000</b>
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)							620	1 854 000
<b>HANKINTAHINTA YHTEENSÄ</b>							<b>3 201</b>	<b>9 581 000</b>

Hanke:  
18584 1 TA Haakoninlahti, tontti 10

Kortteli 49274  
Helsinki

Vaihe: Luonnos  
Paikkakunta: Helsinki  
Haahtela-ind.: 97,0 / 1.2018  
Hintataso: 99,3 / 10.2018  
Laajuus: 2 993 m<sup>2</sup>, 3 508 brm<sup>2</sup>, 10 959 rm<sup>3</sup>  
Hankekoko: 3 750 brm<sup>2</sup>  
Jakaja: 3 750 brm<sup>2</sup>

## HANKETEKIJÄT

### Aluetyöt

Tontti pinta-ala	884 m <sup>2</sup>
Liikennealue, kestopäällyste	m <sup>2</sup>
Liikennealue, sora	m <sup>2</sup>
Liikennealue, vaativa	304 m <sup>2</sup>
Pensasistutukset	m <sup>2</sup>
Nurmikot	m <sup>2</sup>
Piha-alue yhteensä	304 m <sup>2</sup>

Sadevesiviemäröinti	506 m <sup>2</sup> /kaivo
Ulkovarusteet	22 889 €
Ulkopuoliset rakenteet	31 294 €
Autokatokset	ap
Lämmityspistorasiat	kpl
Ulkovalaistus	5 000 €

### Maa- ja pohjarakenteet

Esirakenteet	€
Rakennuksen lisäkustannukset	
Kellarin kaivu	7 500 €
	€
Louhinta	43 000 €
	€
Kellarin täyttö	19 000 €

Rakennuksen perustaminen	
Kantavan alapohjan osuus	100 %
Paalutussyvyys	jm

### Hissit

Asuntohissit	1 kpl
Henkilöhissit	kpl
Tavarahissit	kpl

Kerrosuku	9 krs
Kerrosuku	krs
Henkilöluku	kpl
Nopeus m/s	m/s
Kerrosuku	krs
Kuorma	kg

### Talokoko

Keskim. kerrosuku	10 krs
Keskim. kerrosuku	375 m <sup>2</sup>
Hankekoko	3 750 brm <sup>2</sup>



**Tietotekniikka**

Dataverkko	€
Rikosilmoitus	1 865 €
Videovalvonta	€

**Tilalaitteet**

€
€
€

Kulunvalvonta	€
Paloilmoitus	5 874 €
AV-järjestelmä	€

**Muut erillisisät**

Perusmuuri,-pilarit ja p	52 000 €
Välipohjat	200 000 €
Välipohjat	72 500 €
Ulkoseinät	540 000 €
Vesikattorakenteet	28 000 €
Käyttövesiverkosto	12 500 €
	€
	€
	€
	€
Erit. tietojärjestelmät	15 500 €
Erit. sähkölaitteet	16 000 €
Erit. sähkölaitteet	40 000 €

**Rakennuttaminen**

Rakennuttamistehtävät	€	+ 5,2 %
Suunnitelutehtävät	€	+ 4,9 %

**Suunnitelu- ja hallintotehtävät**

€
€
€
€

**Tontti**

Tonttitehtävät	€	
Liittyminen	€	+ 1,3 %
Maa-alueen kehittäminen	€	

**Tilavarustus**

Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Toiminnan kojeet	€
Toiminnan kojeet	€

**Rahoitus ja markkinointi**

Väliaikainen toiminta	€
Käyttöönotto	€
Rahoitus	€
Markkinointi	€

**Varaukset**

Hankevaraukset	213 150 €	8-9 -kustannusten lisä
Hankevaraukset	438 500 €	Varaukset yht. 8 %

TA Haakoninlahdenpuisto

Kortteli 49274

Autohalli

Hanke:  
18584 ah TA Haakoninlahti, autohalli

Vaihe: L  
Paikkakunta: Helsinki  
Haahtela-ind.: 97,0 / 1.2018  
Hintataso: 99,3 / 10.2018  
Laajuus: 4 668 m2, 4 847 brm2, 15 994 rm3  
Hankekoko: 4 847 brm2  
Jakaja: 4 847 brm2

HKI

## PERUSTAMISKUSTANNUKSET, UUDIS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%
<b>B1 Rakennuttajan kustannukset</b>			
Suunnittelu ja tutkimukset	283 000	58	4,0
Rakennuttaminen ja valvonta	283 000	58	4,0
Liittymismaksut	61 000	13	0,9
Muut rakennuttajan kustannukset			
<b>Yhteensä</b>	<b>627 000</b>	<b>129</b>	<b>8,8</b>
<b>B2 Rakennustekniset työt</b>			
1 Aluetyöt	202 000	42	2,8
1 Rakennuksen maatyöt	915 000	189	12,9
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	364 000	75	5,1
3 Runko- ja vesikattorakenteet	2 516 000	519	35,4
4 Täydentävät rakenteet	45 000	9	0,6
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	107 000	22	1,5
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	460		
7 Konetekniset työt	10 000	2	0,1
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	428 000	88	6,0
Kate	847 000	175	11,9
<b>Yhteensä</b>	<b>5 435 000</b>	<b>1 121</b>	<b>76,5</b>
<b>B3 LVI-työt</b>			
71 Lämmityslaitteet	20 000	4	0,3
71 Vesi- ja viemärytyöt	78 000	16	1,1
71 Muut putkityöt	160 000	33	2,3
72 Ilmanvaihtotyöt	171 000	35	2,4
72 Säätlaitteet	16 000	3	0,2
72 Muut iv-työt	367		
<b>Yhteensä</b>	<b>445 000</b>	<b>92</b>	<b>6,3</b>

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/brm2	%
<b>B4 Sähkötyöt</b>			
Valaistus	78 000	16	1,1
Sähkön jakelu	1 000		
Sähkökeskukset	15 000	3	0,2
Muu sähkö	40 000	8	0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>134 000</b>	<b>28</b>	<b>1,9</b>
<b>B5 Erillishankinnat</b>			
<b>B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä</b>	<b>6 641 000</b>	<b>1 370</b>	<b>93,5</b>
<b>Muut kustannukset</b>			
<b>Tontti</b>			
<b>Toimintavarustus</b>			
<b>Toiminnan ylläpito</b>			
<b>Rahoitus</b>			
<b>Hankevaraukset</b>	460 000	95	6,5
<b>Muut kustannukset</b>	<b>460 000</b>	<b>95</b>	<b>6,5</b>
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET</b>	<b>7 101 000</b>	<b>1 465</b>	<b>100,0</b>
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 704 000	352	
<b>PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>8 805 000</b>	<b>1 817</b>	

Hanke:  
18584 ah TA Haakoninlahti, autohalli

Vaihe: L  
Paikkakunta: Helsinki  
Haahtela-ind.: 97,0 / 1.2018  
Hintataso: 99,3 / 10.2018  
Laajuus: 4 668 m<sup>2</sup>, 4 847 brm<sup>2</sup>, 15 994 rm<sup>3</sup>  
Hankekoko: 4 847 brm<sup>2</sup>

HKI

## TILALUETTELO, UUDISHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m <sup>2</sup> /tila	kpl	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
<b>A</b>			<b>Kellari</b>					
A			Pysäköintihalli	4 510,0	1,0	4 510	1 443	6 507 200
A			SPK	10,0	1,0	10	1 626	16 300
A			SPK	7,5	1,0	8	1 710	12 800
A			SPK	6,5	1,0	7	1 763	11 500
A			Porrashuone	15,0	1,0	15	2 158	32 400
A			Ajoluiska	46,0	1,0	46	1 522	70 000
A			Ajoluiska	58,0	1,0	58	1 490	86 400
<b>Yhteensä</b>					<b>7</b>	<b>4 653</b>	<b>1 448</b>	<b>6 736 600</b>
<b>B</b>			<b>1. krs</b>					
B			Porrashuone	15,0	1,0	15	2 166	32 500
<b>Yhteensä</b>					<b>1</b>	<b>15</b>	<b>2 166</b>	<b>32 500</b>
<b>Yhteensä</b>					<b>8</b>	<b>4 668</b>	<b>1 450</b>	<b>6 769 100</b>

### Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

41	Maa-alue tehtävät							
42	Rahoitus ja markkinointi							
51	Tilavarustus							
52	Toiminnan ylläpito							
6	Hankevaraukset						71	332 000
<b>Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä</b>							<b>71</b>	<b>332 000</b>

### HANKINTAHINTA

Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)							365	1 704 000
<b>HANKINTAHINTA YHTEENSÄ</b>							<b>1 886</b>	<b>8 805 000</b>

Hanke:  
18584 ah TA Haakoninlahti, autohalli

Vaihe: L  
Paikkakunta: Helsinki  
Haahtela-ind.: 97,0 / 1.2018  
Hintataso: 99,3 / 10.2018  
Laajuus: 4 668 m<sup>2</sup>, 4 847 brm<sup>2</sup>, 15 994 rm<sup>3</sup>  
Hankekoko: 4 847 brm<sup>2</sup>  
Jakaja: 4 847 brm<sup>2</sup>

HKI

## HANKETEKIJÄT

### Aluetyöt

Tontti pinta-ala	4 850 m <sup>2</sup>	Sadevesiviemäröinti	300 m <sup>2</sup> /kaiv
Liikennealue, kestopäällyste	m <sup>2</sup>	Ulkovarusteet	8 362 €
Liikennealue, sora	m <sup>2</sup>	Ulkopuoliset rakenteet	180 986 €
Liikennealue, vaativa	m <sup>2</sup>	Autokatokset	ap
Pensasistutukset	m <sup>2</sup>	Lämmityspistorasiat	183 kpl
Nurmikot	m <sup>2</sup>	Ulkovalaistus	10 000 €
Piha-alue yhteensä	m <sup>2</sup>		

### Maa- ja pohjarakenteet

Esirakenteet		Rakennuksen perustaminen	
Raivaus, pintamaan poisto	10 000 €	Kantavan alapohjan osuus	%
		Paalutussyvyys	jm
Rakennuksen lisäkustannukset	€		
	€		
Louhinta	410 000 €		
	€		
Täyttö	360 000 €		

### Hissit

Asuntohissit	kpl	Kerrosuku	0 krs
Henkilöhissit	kpl	Kerrosuku	krs
		Henkilöluku	kpl
		Nopeus m/s	m/s
Tavarahissit	kpl	Kerrosuku	krs
		Kuorma	kg

### Talokoko

Keskim. kerrosuku	1 krs
Keskim. kerroskoko	1 988 m <sup>2</sup>
Hankekoko	4 847 brm <sup>2</sup>

**Tietotekniikka**

Dataverkko	€
Rikosilmoitus	170 €
Videovalvonta	€

Kulunvalvonta	€
Paloilmoitus	536 €
AV-järjestelmä	€

**Tilalaitteet**

€  
€  
€

**Muut erilliset**

Ulkoseinät	87 000 €
Vesikattorakenteet	150 000 €
Vesikattorakenteet	420 000 €
Vesikattorakenteet	200 000 €
Jäteveden käsittely	12 000 €

€  
€  
€  
€  
€  
€  
€  
€  
€

**Rakennuttaminen**

Rakennuttamistehtävät	€	+ 4,6 %
Suunnitelutehtävät	€	+ 4,6 %

Suunnitelu- ja hallintotehtävät

€  
€  
€  
€

**Tontti**

Tonttitehtävät	€	
Liittyminen	€	+ 1,0 %
Maa-alueen kehittäminen	€	

**Tilavarustus**

Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Irtaimisto	€
Toiminnan kojeet	€
Toiminnan kojeet	€

**Rahoitus ja markkinointi**

Väliaikainen toiminta	€
Käyttöönotto	€
Rahoitus	€
Markkinointi	€

**Varaukset**

Hankevaraukset	€
Hankevaraukset	332 000 €

Riski 5 %

## Laajuuslaskelma ja tunnusluvut

TA Haakoninlahti

5.11.2018

Rakennusoikeuden käyttö	ohjearvo	Tontti 3	Tontti 9	Tontti 10
rakennusoikeus				

### Laajuus

asunnot (asm <sup>2</sup> )		2 468	484	2 365
liiketila tai muu (htm <sup>2</sup> )		0	0	0
<b>huoneistola yht. (htm<sup>2</sup>)</b>		<b>2 468</b>	<b>484</b>	<b>2 365</b>
asuntojen yhteistilat (m <sup>2</sup> )		323	0	267
hyötyala yht. (hym <sup>2</sup> )		2 791	484	2 632
tekniset tilat (m <sup>2</sup> )		93	0	59
liikennetilat (m <sup>2</sup> )		387	0	329
nettoala (hum <sup>2</sup> )		3 271	484	3 020
<b>bruttoala (brm<sup>2</sup>)</b>		<b>3 970</b>	<b>557</b>	<b>3 750</b>
liikennetilojen osuus (m <sup>2</sup> /brm <sup>2</sup> )	<	0,09	0,10	0,09
asuntojen määrä (kpl)		35	6	35
asuntojen keskipinta-ala (m <sup>2</sup> )		70,5	80,7	67,6

### Tehokkuus- ja tunnusluvut

rakennusoikeuden käyttö (k-m <sup>2</sup> /htm <sup>2</sup> )		0,00	0,00	0,00
<b>huoneistoalatehokkuus (brm<sup>2</sup>/htm<sup>2</sup>)</b>	<	<b>1,19</b>	<b>1,61</b>	<b>1,59</b>
hyötyalatehokkuus (brm <sup>2</sup> /hym <sup>2</sup> )	<	1,4-1,5	1,42	1,42
nettoalatehokkuus (brm <sup>2</sup> /hum <sup>2</sup> )	<	1,3-1,34	1,21	1,24

### Tontti, laajuus ja tunnusluvut

tontti (m <sup>2</sup> )		927	610	752
rakennuksen ala (rm <sup>2</sup> )		596	310	580
rakennuksen ala / tontin ala		0,64	0,51	0,77

### Muut laajuustiedot/tunnusluvut

rakennuksen tilavuus (rm <sup>3</sup> )		12 800	1 760	12 490
tilavuus rm <sup>3</sup> / bruttoala brm <sup>2</sup>	<	3,2	3,22	3,33
tilavuus rm <sup>3</sup> / huoneistoala htm <sup>2</sup>	<	4,5	5,19	5,28
vaipan piiri, kaikki kerrokset (jm)		1 007	216	897
vaipan määrä (jm/brm <sup>2</sup> )	<	0,23	0,25	0,24
monimuotoisuus (kulmiakerroksessa kpl/jm)		0,08	0,11	0,07
- paljon kulmia >0,2 kpl/jm				
- normaalisti kulmia 0,1 kpl/jm				
ulkoseinien bruttoala (brm <sup>2</sup> )		3 170	750	3 130
- us-brm <sup>2</sup> /htm <sup>2</sup>	<	1,2	1,28	1,32
normaalikerroksen syöttö (htm <sup>2</sup> )	>	230-240	229	242

### Autopaikat

pihapaikat		0	0	0
------------	--	---	---	---



