Selvitys huoneiston saneerauksen lisämäärärahaesityksen perusteista

Lisämäärärahan hakija	Tekninen toimi
Kohde	As Oy Tiinari, as B6. Matti Lohen tie 3
Haettava määräraha	35 000 euroa
Selvityksen laatija	Pasi Väyrynen, kiinteistö- ja aluepäällikkö
Perustelut	As Oy Tiinari on kunnan 100 % omistama taloyhtiö. Yhtiössä on kaksi asuinrakennusta, joissa on yhteensä 7 kunnan vuokraamaa asuntoa. Isännöinnin yhtiössä hoitaa Suonenjoen kiinteistökeskus Oy ja kiinteistönhoidosta vastaa Kiinteistönhuolto Haukka Oy. Lisämäärärahaa esitetään asunnon B6 saneeraukseen. Asunnosta on muuttanut pois pitkäaikainen vuokralainen ja asunto on heikkokuntoinen. Huoneiston rakenteissa, pinnoissa sekä kiinteissä kalusteissa on havaittavissa pitkäaikaisesta käytöstä aiheutunutta normaalia kulumista, minkä seurauksena huoneisto ei enää vastaa sille asetettuja laatutavoitteita. Asunto B6 on 3h + k + ph + s, pinta-alaltaan 66 m2. Saneerauksessa joudutaan uusimaan asunnon kaikki pintarakenteet, kalusteet sekä märkätilat.
Selvitys kustannuksista	Kunnanhallitus on kokouksessaan 20.10.2026 hyväksynyt lisämäärärahaesityksen sillä lisäyksellä, että valtuustolle tulee esittää tarkempi kustannuslaskelma. Esitetty 35 000 euron lisämääräraha mahdollistaa huoneiston saneerauksen toteuttamisen siten, että sen laatu- ja varustetaso vastaa muiden kunnan ja asunnonhankinnan saneerattujen asuntojen tasoa. Saneerauksen kokonaiskustannusarvio vastaa myös kunnan omistamissa asunnoissa aiemmin toteutettujen vastaavien huoneistosaneerauksien toteutuneita kustannuksia. Edellytyksenä tälle on, että saneeraustyö tehdään pääasiassa kunnan omana työnä, tarvikkeet kilpailuttaen. Nyt pyydetty tarkempi kustannuslaskelma huoneiston saneerauksesta on laskettu hyödyntäen ”Korjausrakentamisen kustannuksia” (KOR 2022) kirjaa. Kirja on tarkoitettu korjausrakentamisen suunnitteluvaiheen korjaus- ja elinkaarikustannusten arviointiin ja suunnitteluratkaisujen kustannusten vertailuun, urakkatarjousten laskentaan ja vertailuun sekä rakennustyön ajalliseen ja taloudelliseen ohjaukseen sekä valvontaan. Kirjan avulla voidaan tarkastella sekä työ- että materiaalipanoksia. Kirjan työ- ja materiaalipanokset vastaavat maan keskitasoa. Sivulla 2 on esitetty kustannusarvio saneerauksesta, TALO 2000 nimikkeistöä käyttäen. Työkustannusten osuus on eritelty erikseen saneerauksen kokonaiskustannusarviosta.

Tiinari as B2 huoneistosaneeraus 3h+k 66m2, kustannusarvio

Kustannusten laskennassa on käytetty KOR 2022 esittämää hinnoittelua (korjausrakentamisen kustannuksia).

Laskennassa käytettävät yksikköhinnat ovat arvonlisäverottomia hintoja (alv 0%)

	Materiaalimenekki	Materiaalikustannus €/yksikkö	Työmenekki tth	Työkustannus € yks	Kustannus €/yht	Työn osuus
Purkutyöt asuintilat						
Väliovien ja karmien poisto	7kpl		0,61	22,14	154,98	154,98
Muovimaton purku	58m2		0,26	7,99	463,42	463,42
Betonilaatan jyrsintä	58m2	13,86	0,7	22,43	2104,82	1300,94
Tapetin poisto	45m2	0,36	0,14	4,17	203,85	187,65
Kalusteiden purku	1kpl		5	149,98	149,98	149,98
Purkutyöt märkätilat						
Muovimaton purku+jyrsintä	24,5m2		0,61	19,49	492,45	492,45
Kattopaneloinnin purku	7m2		0,35	10,34	72,38	72,38
Seinäpaneloinnin purku	14m2		0,53	15,86	222,04	222,04
Lauteiden purku	1kpl		1,5	44,97	44,97	44,97
Kalusteiden purku	1kpl		2,99	89,64	89,64	89,64
Lattiakaivojen vaihto	2kpl	25	2	71,22	192,44	142,44
Purkutyöt yht.					**4190,97**	
Rakennustyö kuivat tilat						
Katon kolojen paikkaus	58m2	0,48	0,05	1,37	107,3	79,46
Katon maalaus x2	58m2	1,33	0,1	2,94	247,66	170,52
Seinien kolojen paikkaus	150m2	0,16	0,05	1,37	229,5	205,5
Seinien maalaus x2	150m2	1,33	0,08	2,47	570	370,5
Lattiatasoite 1mm	58m2	1,66	0,1	3,71	311,46	215,18
Vinyylilankku	58m2	22,17	0,17	6,07	1637,92	352,06
laakaovi	7kpl	129,59	1	35,61	1156,4	249,27
Kalusteet 3h+k	1kpl	12925	22,3	800,21	13725,21	800,21
Listoitus jl	60jm	5,64	0,2	6,25	713,4	375
Ovilista	70jm	1,64	0,05	1,8	240,8	126
Rakennustyö kuivat tilat yht					**18939,65**	
Rakennustyö märkätilat						
Betonipohjuste	7m2	0,77	0,01	0,44	8,47	3,08
Lattiatasoite 1mm	7m2	8,32	0,46	17,14	178,22	119,98
Vedeneristys lattia	7m2	19,43	0,12	4,31	166,18	30,17
Vedeneristys seinä	20m2	15,61	0,12	4,31	398,4	86,2
Seinälaatoitus	20m2	29,47	0,74	25,52	1099,8	510,4
Lattialaatoitus	7m2	37,21	1,24	43,06	561,89	301,42
kattopanelointi, kuusi	7m2	26,29	1,23	43,83	490,84	306,81
Saunan panelointi, kuusi	14m2	22,73	0,84	29,99	738,08	419,86
Saunan lauteet	1kpl	245,82	6	214,22	460,04	214,22
Saunan lasiovi	1kpl	151,78	1	35,61	187,39	35,61
lattialämmitys uusi ph-s	1kpl	750	5	275	1025	275
Pesuhuonekalusteet	1kpl	695		200	895	200
Rakennustyö märkätila yht					**6209,31**	
Muut kustannukset						
Asbestinäytteet	1kpl				**1100**	
Jätekuljetus ja maksut	1kpl				**600**	
Käyttövesiputkien uusiminen	1kpl				**3500**	
Kustannusarvio laskettuna KOR 2022 keskihinnoittelun mukaan					34539,93	8767,34
Kokonaiskustannusarvio. Kertoimena 1,15, keskihintojen nousu (tarv.+18% työ+12%) alv 0%					**39720,92**	