PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

MUISTIO
11.6.2025

PH-Rakennuttajapalvelu Oy
Sepänkatu 14 C
40720 JYVÄSKYLÄ

Hanke:
HEKA, Ruotutorpan perhekoti, Ruotutorpankuja 15 A 1, 00720 Helsinki

TAVOITEHINTALASKELMA, Helsingin Kaupungin Sotealueen kiinteistön asuntojen muutostyöt. Tilamuutoksia käytössä olevan asuinrakennuksen kahdessa kerroksessa. Suunnitelmissa suoritetaan tilamuutoksia, joiden avulla kohteeseen toteutetaan olemassa olevan perhekodin tiloihin kaksi erillistä asuinhuoneistoa. Kustannusarviossa ei ole huomioitu mahdollisia peruskorjauksen tarpeita.

Suunnitelmat:
- Arkkitehtisuunnitelmat, Luonnospiirustukset tilamuutoksista, Arkkitehtipalvelu Oy, Pohjakuvat 4.6.2025 Tommi Luukkonen.
- Vanhat arkkitehtipiirustukset, Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy, pp.kk.vvvv

- Laajuustiedot: **2 asuntoa**, 186 asm2, (4 h+k, 4 h+kt+s)
  Yleistilat 0 m2, Yhteensä 186 oh-m2
  186 oh-m2 237 brm2, 746 rm3
- Kustannustaso 104,0 (6/2025, Helsinki)
- Suunnitteluvaihe, Hankesuunnittelu, L1
- Rakennuksen sisäpuolisten tilojen muutostyöt asunnoissa
- Rakennuksen laskennallinen korjausaste on 41,7 %

RAKENNUSKUSTANNUKSET	Yhteensä
Suunnittelukustannukset	21 000 €
Rakennuttajan kustannukset	19 000 €
Rakennustekniset työt	104 000 €
LVIA- työt	50 000 €
Sähkötyöt	28 000 €
Hankevaraus, (10,1 %)	25 000 €
YHTEENSÄ, alv 0 %	246 000 € (1323 € / oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	308 000 € (1656 € /oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	(123 500 € / asunto)

Huomioita laskelmasta, alv 0 %

Kustannusarviossa on huomioitu ARK suunnitelmissa ja kustannusarvion Tilaluettelossa esitettyjen tilojen pinta-alat. Uudet asunnot on huomioitu Tilaluetteloon ARK suunnitelman mukaisina, huonekohtaisesti. Koko rakennuksen muita mahdollisia muutostöitä ei ole huomioitu laskelmassa. Asuin- ja yhteistilojen irtokalusteet on huomioitu irtokalusteina, käyttäjän hankinta.

Suunnitteluratkaisussa alemman kerroksen asunnon keittiötä muutetaan ja rakennetaan olohuoneeseen uusi makuuhuone. Olohuoneen keskellä oleva ylempään kerrokseen johtava porras puretaan ja holvi ummistetaan. Toisen kerroksen asunnon keittiö rakennetaan uutena ja olemassa olevasta aulatilasta muodostetaan olohuone ja makuuhuone. Molempien asuntojen muut tilat säilyvät ennallaan samoissa paikoissa ja niihin tiloihin ei ole huomioitu merkittävää uudistusta muiden muutostöiden yhteydessä. Uusiin huonetiloihin on huomioitu kauttaaltaan kalusteiden ja pintojen korjaukset.

Rakennus on rakennettu vuonna 2011. Peruskorjauksen tarvetta ja käytön aikana suoritettuja peruskorjauksen toimenpiteitä ei ole tarkennettu kohteen lähtötiedoissa. Käyttäjän kanssa 19.5.2025 pidetyn kohdekatselmuksen mukaan kohteessa ei ole tarvetta välittömille peruskorjauksen toimenpiteille. Tämä on huomioitu kustannusarviossa mm. tilojen LVIAS-tekniikan matalalla korjausasteella.

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

Muut rakenteelliset muutokset, alv 0 %:
Kevyet purkutyöt 5 000 €.
Rakennuksen rungon korjauksiin ja muutostöihin, mm. kerrosten välisen holvin ummistamiseen varattu yhteensä 28 000 €.
Oviin liittyviin uusimis- säätö-, tiivistys- ja korjaustöille on varattu 6 000 €.
Pinnat käydään läpi muutettavien alueiden osalta mm.
Pintarakenteet, lattiat 5 000 €, seinät 5 000 €, sisäkattopinnat 4 000 €.
Asuntojen kalusteet uusitaan osittain, kalusteille varattu 8 000 € (4000 €/as).

Muut tekniset varaukset:
Automaatio, Dataverkko, 500 €, Vartiointi, Kulunvalvonta 500 €
Vartiointi, Rikosilmoitusjärjestelmä 500 €, Turvallisuus, Paloilmoitusjärjestelmä 1 000 €
Turvallisuus, Videovalvonta 500 €.

Liitteet:

2. Ruotutorpankuja 15_Kustannusarvio_TH_11.6.2025
3. Ruotutorpankuja 15_Tilaluettelo_TH_11.6.2025
4. Ruotutorpankuja 15_Korjausasteet_TH_11.6.2025

Kustannusarvion laati: Jussi Rissanen, PH-Rakennuttajapalvelu Oy

PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

TAVOITEHINTA
11.6.2025

Pertti Helin
PH- Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
164 1 Ruototorpankujan perhekoti

Ruototorpankuja 15 A, 1. ja 2. krs
00720 Helsinki

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Helsinki
Haahtela-ind.:	102,0 / 1.2025
Hintataso:	104,0 / 6.2025
Laajuus:	186 m2, 237 brm2, 746 rm3
Hankekoko:	237 brm2
Jakaja:	186 oh-m2
Korjausaste:	41,7%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMITTÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/oh-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	21 000	113	8,4
Rakennuttaminen ja valvonta	19 000	102	7,6
Liittymismaksut			
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	**39 000**	**210**	**16,0**
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	4 000	22	1,7
1 Rakennuksen maatyöt			
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet			
3 Runko- ja vesikattorakenteet	26 000	140	10,7
4 Täydentävät rakenteet	8 000	43	3,3
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	14 000	75	5,8
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	8 000	43	3,4
7 Konetekniset työt	388	2	0,2
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	25 000	134	10,3
Kate	17 000	91	6,9
Yhteensä	**104 000**	**559**	**42,3**
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	6 000	32	2,5
71 Vesi- ja viemärityöt	17 000	91	7,0
71 Muut putkityöt	3 000	16	1,3
72 Ilmanvaihtotyöt	20 000	108	8,0
72 Säätölaitteet	1 000	5	0,6
72 Muut iv-työt	3 000	16	1,0
Yhteensä	**50 000**	**269**	**20,4**

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/oh-m2	%
B4 Sähkötyöt			
Valaistus	8 000	43	3,2
Sähkön jakelu	3 000	16	1,2
Sähkökeskukset	3 000	16	1,3
Muu sähkö	14 000	75	5,6
Yhteensä	**28 000**	**151**	**11,3**
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	**221 000**	**1 188**	**89,9**
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	25 000	134	10,1
Muut kustannukset	**25 000**	**134**	**10,1**
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	**246 000**	**1 323**	**100,0**
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	63 000	339	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	**308 000**	**1 656**	

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

TAVOITEHINTA
11.6.2025

Pertti Helin
PH- Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
164 1 Ruototorpankujan perhekoti

Ruototorpankuja 15 A, 1. ja 2. krs
00720 Helsinki

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Helsinki
Haahtela-ind.:	102,0 / 1.2025
Hintataso:	104,0 / 6.2025
Laajuus:	186 m2, 237 brm2, 746 rm3
Hankekoko:	237 brm2
Korjausaste:	41,7%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
A			**ASUNTO 1, 4 h + k, 104,5 m2**						
A			- Keittiö, Muutosta, osa vanhaa	13,0	1,0	13	76	2 547	33 100
A			- Makuuhuone, UUSI	9,0	1,0	9	68	2 058	18 500
A			- Olohuone, Holvi umpeen	31,0	1,0	31	67	1 779	55 100
A			- MH, 2 kpl, ent.	11,0	2,0	22	19	538	11 800
A			- KHH, ent.	6,0	1,0	6	21	842	5 100
A			- VH, ent	4,0	1,0	4	19	572	2 300
A			- PH / WC, ent.	5,0	1,0	5	21	971	4 900
A			- Eteinen, ent.	15,0	1,0	15	20	623	9 400
Yhteensä					**9**	**105**	**44**	**1 335**	**140 100**
B			**ASUNTO 2, 4 h + kt + s, 81m2**						
B			- Eteinen, ent.	6,0	1,0	6	20	676	4 100
B			- PH / WC, ent.	4,0	1,0	4	21	1 073	4 300
B			- PH, ent.	5,0	1,0	5	21	1 040	5 200
B			- Löylyhuone, ent.	4,0	1,0	4	21	914	3 700
B			- OH, uusi lattia, UUSI	24,0	1,0	24	65	1 794	43 100
B			- OH, Keittiön os., UUSI	8,0	1,0	8	88	3 643	29 100
B			- MH, 3 kpl, ent.	10,0	3,0	30	19	532	16 000
Yhteensä					**9**	**81**	**39**	**1 301**	**105 400**
Yhteensä					**18**	**186**	**42**	**1 320**	**245 500**

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

41	Maa-aluetehtävät
42	Rahoitus ja markkinointi
51	Tilavarustus
52	Toiminnan ylläpito
6	Hankevaraukset

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
HANKINTAHINTA								**1 320**	**246 000**
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)								337	63 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ								**1 657**	**308 000**

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

TAVOITEHINTA

Pertti Helin
PH- Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:

164 1 Ruotutorpankujan perhekoti

Ruotutorpankuja 15 A, 1. ja 2. krs
00720 Helsinki

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Helsinki
Haahtela-ind.:	102,0 / 1.2025
Hintataso:	104,0 / 6.2025
Laajuus:	186 m2, 237 brm2, 746 rm3
Hankekoko:	237 brm2
Jakaja:	186 oh-m2
Korjausaste:	41,7%

TILOJEN KORJAUSASTEET %

Osa	Tilanimike	Pinta-ala m²	Seinä pinta %	Katto pinta %	Lattia pinta %	Kalusteet %	Ikkunat %	Ovet %	Väli-seinä %	Erit.v.Ap seinä %	er. rak. %	Runko %	Ulko-vaip. %	Ulko-tasot %	Lämmitys %	Vesi, viem %	IV-kan. %	IV-kone %	Muu LVV %	Valaistus %	Sähkö jako %	Sähkö keskus %	Sähkö muu %	Erillhan %
ASUNTO 1, 4 H + K, 104,5																								
A	- Keittiö, Muutosta, osa	13,0	100	100	100	100	0	100	100	0	0	120	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	- Makuuhuone, UUSI	9,0	100	100	100	100	0	100	100	0	0	120	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	- Olohuone, Holvi umpe	31,0	100	100	100	100	0	100	100	0	0	170	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	- MH, 2 kpl, ent.	22,0	20	20	20	20	0	20	0	0	0	10	0	0	20	20	20	20	100	20	20	20	20	100
A	- KHH, ent.	6,0	20	20	20	20	0	20	0	0	0	10	0	0	20	20	20	20	100	20	20	20	20	100
A	- VH, ent	4,0	20	20	20	20	0	20	0	0	0	10	0	0	20	20	20	20	100	20	20	20	20	100
A	- PH / WC, ent.	5,0	20	20	20	20	0	20	0	0	0	10	0	0	20	20	20	20	100	20	20	20	20	100
A	- Eteinen, ent.	15,0	20	20	20	20	0	20	0	0	0	10	0	0	20	20	20	20	100	20	20	20	20	100
Pinta-ala yhteensä		105,0																						
ASUNTO 2, 4 H + KT + S, 8																								
B	- Eteinen, ent.	6,0	20	20	20	20	0	20	0	0	0	10	0	0	20	20	20	20	100	20	20	20	20	100
B	- PH / WC, ent.	4,0	20	20	20	20	0	20	0	0	0	10	0	0	20	20	20	20	100	20	20	20	20	100
B	- PH, ent.	5,0	20	20	20	20	0	20	0	0	0	10	0	0	20	20	20	20	100	20	20	20	20	100

Kustannustieto 2025 © 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 %
B	- Löylyhuone, ent.	4,0	20	20	20	20	0	20	0	0	0	10	0	0	20	20	20	20	100	20	20	20	20	100
B	- OH, uusi lattia, UUSI	24,0	100	100	100	100	0	100	100	0	0	120	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
B	- OH, Keittiön os., UUSI	8,0	100	100	100	100	0	100	100	0	0	170	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
B	- MH, 3 kpl, ent.	30,0	20	20	20	20	0	20	0	0	0	10	0	0	20	20	20	20	100	20	20	20	20	100
Pinta-ala yhteensä		81,0																						
Pinta-ala yhteensä		186,0																						

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy