MUISTIO
9.6.2025

PH-Rakennuttajapalvelu Oy
Sepänkatu 14 C
40720 JYVÄSKYLÄ

Hanke:
HEKA, Ruusulan ryhmäkoti, Ruusulankatu 7 A 1-2, 00260 Helsinki

TAVOITEHINTALASKELMA, Helsingin Kaupungin Sotealueen kiinteistön asuntojen ja yhteistilojen muutostyöt. Tilamuutoksia käytössä olevan asuinrakennuksen yhdessä kerroksessa. Suunnitelmissa suoritetaan tilamuutoksia, joiden avulla kohteeseen toteutetaan olemassa olevan ryhmäkodin tiloihin viisi erillistä asuinhuoneistoa. Suunnitelmissa ei ole esitetty yhteisten tilojen muutostarpeita. Kustannusarviossa huomioidaan LVIAS-tekniikan peruskorjauksen tarpeita tilamuutosten töiden yhteydessä.

Suunnitelmat:
- Arkkitehtisuunnitelmat, Luonnospiirustukset tilamuutoksista, Arkkitehtipalvelu Oy, Pohjakuvat 4.6.2025 Tommi Luukkonen.
- Vanhat arkkitehtipiirustukset, xxxx ja xxxx, pp.kk,vvvv

- Laajuustiedot: **5 asuntoa**, 248 as-m2, (1 kpl 1 h+kt, 3 kpl 2 h+kt, 1 kpl 3 h+kt)
  Yleistilat 0 m2, Yhteensä 248 oh-m2
  248 oh-m2 286 brm2, 945 rm3
- Kustannustaso 104,0 (6/2025, Helsinki)
- Suunnitteluvaihe, Hankesuunnittelu, L1
- Rakennuksen sisäpuolisten tilojen muutostyöt asunnoissa ja yhteistiloissa
- Rakennuksen laskennallinen korjausaste on 70,9 %

RAKENNUSKUSTANNUKSET	Yhteensä
Suunnittelukustannukset	51 000 €
Rakennuttajan kustannukset	46 000 €
Rakennustekniset työt	279 000 €
LVIA- työt	105 000 €
Sähkötyöt	61 000 €
Hankevaraus, (10,6 %)	62 000 €
YHTEENSÄ, alv 0 %	604 000 € (2435 € / oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	758 000 € (3056 € /oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	(120 800 € / 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, asuntokohtaisesti. Asuntojen kylpyhuonetilat (5 kpl) vähennetty asuinhuoneiston kokonaispinta-alasta ja huomioitu omina tiloinaan. Koko rakennuksen muutostöitä ei ole huomioitu laskelmassa. Asuin- ja yhteistilojen irtokalusteet on huomioitu irtokalusteina, käyttäjän hankinta.

Suunnitteluratkaisussa asuntojen keittiöt ja kylpyhuoneet puretaan kokonaan ja rakennetaan uudestaan. Tilojen pintarakenteisiin, kalusteisiin ja LVIAS-tekniikkaan kohdistuu merkittäviä korjaustöitä.

Rakennus on rakennettu vuonna 1959. Peruskorjauksen tarvetta ja käytön aikana suoritettuja peruskorjauksen toimenpiteitä ei ole tarkennettu kohteen lähtötiedoissa. Käyttäjän kanssa 19.5.2025 pidetyn kohdekatselmuksen mukaan kohteessa on tarvetta peruskorjauksen toimenpiteille. Tämä on huomioitu kustannusarviossa mm. tilojen LVIAS-tekniikan suuremmalla 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 asuin- ja kylpyhuonetilojen osalta. Muutoskustannus on ilmoitettu laskelman liitteissä.

Muut rakenteelliset muutokset, alv 0 %:
Kevyet purkutyöt 30 000 €.
Rakennuksen rungon muutostöihin, mm. huoneistojen välisiin seiniin on varattu yhteensä 34 000 €.
Olemassa olevien ikkunoiden kunnostukseen on varattu 13 000 €.
Oviin liittyviin uusimis- säätö-, tiivistys- ja korjaustöille on varattu 22 000 €.
Pinnat käydään läpi muutettavien alueiden osalta mm.
Pintarakenteet, lattiat 19 000 €, seinät 12 000 €, sisäkattopinnat 12 000 €.
Asuntojen kalusteet uusitaan kokonaan, kalusteille varattu 36 000 € (7 200 €/as).

Muut tekniset varaukset:
Automaatio, Dataverkko, 1 000 €, Vartiointi, Kulunvalvonta 500 €
Vartiointi, Rikosilmoitusjärjestelmä 500 €, Turvallisuus, Paloilmoitusjärjestelmä 2 000 €
Turvallisuus, Videovalvonta 500 €.

Liitteet:

2. Ruusulankatu 7_Kustannusarvio_TH_9.6.2025
3. Ruusulankatu 7_Tilaluettelo_TH_9.6.2025
4. Ruusulankatu 7_Korjausasteet_TH_9.6.2025

Kustannusarvion laati: Jussi Rissanen, PH-Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
162 1 Ruusulan Ryhmäkoti

Ruusulankatu 7 A 1-2, 1. krs
00260 Helsinki

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Helsinki
Haahtela-ind.:	102,0 / 1.2025
Hintataso:	104,0 / 6.2025
Laajuus:	248 m2, 286 brm2, 945 rm3
Hankekoko:	286 brm2
Jakaja:	248 oh-m2
Korjausaste:	70,9%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMITTÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/oh-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	51 000	206	8,4
Rakennuttaminen ja valvonta	46 000	185	7,6
Liittymismaksut			
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	**96 000**	**387**	**16,0**
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	25 000	101	4,1
1 Rakennuksen maatyöt			
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet			
3 Runko- ja vesikattorakenteet	26 000	105	4,3
4 Täydentävät rakenteet	54 000	218	8,9
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	35 000	141	5,8
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	36 000	145	5,9
7 Konetekniset työt	599	2	0,1
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	61 000	246	10,2
Kate	42 000	169	6,9
Yhteensä	**279 000**	**1 125**	**46,3**
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	12 000	48	1,9
71 Vesi- ja viemärityöt	51 000	206	8,4
71 Muut putkityöt	5 000	20	0,8
72 Ilmanvaihtotyöt	32 000	129	5,4
72 Säätölaitteet	2 000	8	0,3
72 Muut iv-työt	3 000	12	0,5
Yhteensä	**105 000**	**423**	**17,3**

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/oh-m2	%
B4 Sähkötyöt			
Valaistus	18 000	73	3,0
Sähkön jakelu	5 000	20	0,9
Sähkökeskukset	10 000	40	1,6
Muu sähkö	28 000	113	4,7
Yhteensä	**61 000**	**246**	**10,2**
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	**542 000**	**2 185**	**89,7**
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	62 000	250	10,3
Muut kustannukset	**62 000**	**250**	**10,3**
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	**604 000**	**2 435**	**100,0**
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	154 000	621	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	**758 000**	**3 056**	

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

TAVOITEHINTA
12.6.2025

Pertti Helin
PH- Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
162 1 Ruusulan Ryhmäkoti

Ruusulankatu 7 A 1-2, 1. krs
00260 Helsinki

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Helsinki
Haahtela-ind.:	102,0 / 1.2025
Hintataso:	104,0 / 6.2025
Laajuus:	248 m2, 286 brm2, 945 rm3
Hankekoko:	286 brm2
Korjausaste:	70,9%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
A			**ASUNNOT**						
A			2 h + kt, 47,5 m2 asunto	43,0	1,0	43	69	2 227	95 800
A			2 h + kt, 47,5 m2, UUSI KPH	5,0	1,0	5	89	4 630	23 100
A			3 h + kt, 64,0 m2 asunto	59,0	1,0	59	67	2 148	126 700
A			3 h + kt, 64,0 m2, UUSI KPH	5,0	1,0	5	89	4 630	23 100
A			2 h + kk, 44,5 m2 asunto	41,0	1,0	41	68	2 155	88 400
A			2 h + kk, 44,5 m2, UUSI KPH	4,0	1,0	4	91	5 231	20 900
A			2 h + k, 59 m2 asunto	53,0	1,0	53	67	2 077	110 100
A			2 h + k, 59 m2, UUSI KPH	6,0	1,0	6	87	4 223	25 300
A			1 h + kt, 32,0 m2 asunto	27,0	1,0	27	69	2 498	67 500
A			1 h + kt, 32,0 m2, UUSI KPH	5,0	1,0	5	89	4 630	23 100
Yhteensä					**10**	**248**	**71**	**2 436**	**604 100**

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

41			Maa-aluetehtävät						
42			Rahoitus ja markkinointi						
51			Tilavarustus						
52			Toiminnan ylläpito						
6			Hankevaraukset						
Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä									

HANKINTAHINTA	**2 436**	**604 000**
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	621	154 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ	**3 057**	**758 000**

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

TAVOITEHINTA
12.6.2025

Pertti Helin
PH- Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
162 1 Ruusulan Ryhmäkoti

Ruusulankatu 7 A 1-2, 1. krs
00260 Helsinki

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Helsinki
Haahtela-ind.:	102,0 / 1.2025
Hintataso:	104,0 / 6.2025
Laajuus:	248 m2, 286 brm2, 945 rm3
Hankekoko:	286 brm2
Jakaja:	248 oh-m2
Korjausaste:	70,9%

TILOJEN KORJAUSASTEET %

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 %
ASUNNOT																								
A	2 h + kt, 47,5 m2 asunto	43,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	80	0	0	80	80	80	60	100	100	80	100	100	100
A	2 h + kt, 47,5 m2, UUSI K	5,0	100	100	100	100	0	100	100	0	0	170	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	3 h + kt, 64,0 m2 asunto	59,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	80	0	0	80	80	80	60	100	100	80	100	100	100
A	3 h + kt, 64,0 m2, UUSI K	5,0	100	100	100	100	0	100	100	0	0	170	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	2 h + kk, 44,5 m2 asunto	41,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	80	0	0	80	80	80	60	100	100	80	100	100	100
A	2 h + kk, 44,5 m2, UUSI	4,0	100	100	100	100	0	100	100	0	0	170	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	2 h + k, 59 m2 asunto	53,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	80	0	0	80	80	80	60	100	100	80	100	100	100
A	2 h + k, 59 m2, UUSI KP	6,0	100	100	100	100	0	100	100	0	0	170	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	1 h + kt, 32,0 m2 asunto	27,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	80	0	0	80	80	80	60	100	100	80	100	100	100
A	1 h + kt, 32,0 m2, UUSI K	5,0	100	100	100	100	0	100	100	0	0	170	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Pinta-ala yhteensä		248,0																						

Pinta-ala yhteensä 248,0

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy