PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

MUISTIO
10.6.2025

PH-Rakennuttajapalvelu Oy
Sepänkatu 14 C
40720 JYVÄSKYLÄ

Hanke:
HEKA, Perhekoti Meilahti, Paciuksenkaari 17 A 1, 00270 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, Arkkitehtitoimisto Kirsi Siven Ky 3.9.1997

- Laajuustiedot: **2 asuntoa**, 190 asm2, (4 h+k, 4 h+kt+s)
  Yleistilat 0 m2, Yhteensä 190 oh-m2
  190 oh-m2 238 brm2, 751 rm3
- Kustannustaso 104,0 (6/2025, Helsinki)
- Suunnitteluvaihe, Hankesuunnittelu, L1
- Rakennuksen sisäpuolisten tilojen muutostyöt asunnoissa
- Rakennuksen laskennallinen korjausaste on 34,8 %

RAKENNUSKUSTANNUKSET	Yhteensä
Suunnittelukustannukset	17 000 €
Rakennuttajan kustannukset	15 000 €
Rakennustekniset työt	87 000 €
LVIA- työt	34 000 €
Sähkötyöt	22 000 €
Hankevaraus, (12,0 %)	24 000 €

YHTEENSÄ, alv 0 %	199 000 €	(1047 € / oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	250 000 €	(1316 € /oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	(99 500 € / 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 kaksikerroksisen asunnon keittiö ja muutama muut tila rakennetaan kokonaan uudestaan. Yksitasoisen asunnon keittiö, kylpyhuone ja muut tilat säilyvät ennallaan samoissa paikoissa. Tiloihin ei ole huomioitu merkittävää uudistusta, vaan ne huolletaan kevyesti ja saatetaan käyttökuntoon muiden muutostöiden yhteydessä. Uusiin huonetiloihin on huomioitu kauttaaltaan kalusteiden ja pintojen korjaukset.

Rakennus on rakennettu vuonna 1998. 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 kevyitä huoltotoimenpiteitä. Muutoskustannus on ilmoitettu laskelman liitteissä.

Muut rakenteelliset muutokset, alv 0 %:
Kevyet purkutyöt 5 000 €.
Rakennuksen rungon korjauksiin ja muutostöihin, mm. huoneistojen välisiin seiniin on varattu yhteensä 18 000 €.
Oviin liittyviin uusimis- säätö-, tiivistys- ja korjaustöille on varattu 7 000 €.
Pinnat käydään läpi muutettavien alueiden osalta mm.
Pintarakenteet, lattiat 3 000 €, seinät 6 000 €, sisäkattopinnat 2 000 €.
Asuntojen kalusteet uusitaan osittain, kalusteille varattu 10 000 € (5000 €/as).

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

Liitteet:

2. Paciuksenkaari 17_Kustannusarvio_TH_10.6.2025
3. Paciuksenkaari 17_Tilaluettelo_TH_10.6.2025
4. Paciuksenkaari 17_Korjausasteet_TH_10.6.2025

Kustannusarvion laati: Jussi Rissanen, PH-Rakennuttajapalvelu Oy

PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

TAVOITEHINTA
10.6.2025

Pertti Helin
PH- Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
163 1 Meilahden Ryhmäkoti

Paciuksenkaari 17 A 1, 1. ja 2. krs
00270 Helsinki

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Helsinki
Haahtela-ind.:	102,0 / 1.2025
Hintataso:	104,0 / 6.2025
Laajuus:	190 m2, 238 brm2, 751 rm3
Hankekoko:	238 brm2
Jakaja:	190 oh-m2
Korjausaste:	34,8%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMITTÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/oh-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	17 000	89	8,4
Rakennuttaminen ja valvonta	15 000	79	7,6
Liittymismaksut			
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	**32 000**	**168**	**16,0**
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	4 000	21	2,1
1 Rakennuksen maatyöt			
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet			
3 Runko- ja vesikattorakenteet	12 000	63	6,0
4 Täydentävät rakenteet	16 000	84	8,0
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	12 000	63	5,8
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	10 000	53	5,1
7 Konetekniset työt	223	1	0,1
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	20 000	105	9,9
Kate	14 000	74	6,9
Yhteensä	**87 000**	**458**	**43,9**
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	4 000	21	2,0
71 Vesi- ja viemärityöt	11 000	58	5,7
71 Muut putkityöt	3 000	16	1,3
72 Ilmanvaihtotyöt	14 000	74	6,9
72 Säätölaitteet	1 000	5	0,5
72 Muut iv-työt	1 000	5	0,6
Yhteensä	**34 000**	**179**	**17,0**

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/oh-m2	%
B4 Sähkötyöt			
Valaistus	6 000	32	2,9
Sähkön jakelu	2 000	11	1,1
Sähkökeskukset	3 000	16	1,7
Muu sähkö	11 000	58	5,5
Yhteensä	**22 000**	**116**	**11,1**
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	**175 000**	**921**	**88,0**
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	24 000	126	12,0
Muut kustannukset	**24 000**	**126**	**12,0**
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	**199 000**	**1 047**	**100,0**
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	51 000	268	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	**250 000**	**1 316**	

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

Hanke:
163 1 Meilahden Ryhmäkoti

Paciuksenkaari 17 A 1, 1. ja 2. krs
00270 Helsinki

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Helsinki
Haahtela-ind.:	102,0 / 1.2025
Hintataso:	104,0 / 6.2025
Laajuus:	190 m2, 238 brm2, 751 rm3
Hankekoko:	238 brm2
Korjausaste:	34,8%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
A			**ASUNTO 1, 4 h + k, 89,5 m2**						
A			- Keittiö, UUSI	12,0	1,0	12	84	3 303	39 600
A			- Olohuone, UUSI	22,0	1,0	22	69	1 881	41 400
A			- WC, ent.	3,0	1,0	3	22	1 236	3 700
A			- Tuulikaappi, ent.	3,0	1,0	3	22	879	2 600
A			- Aula ja porras, ent.	11,0	1,0	11	19	496	5 500
A			- Aula 2. krs, ent.	7,0	1,0	7	20	511	3 600
A			- MH 2. krs, UUSI	10,0	1,0	10	69	1 941	19 400
A			- MH 2. krs, 2 kpl, ent.	11,0	2,0	22	19	531	11 700
Yhteensä					**9**	**90**	**47**	**1 417**	**127 500**
B			**ASUNTO 2, 4 h + kt + s, 100 m2**						
B			- Eteinen, ent.	11,0	1,0	11	21	580	6 400
B			- KPH + S, ent.	10,0	1,0	10	21	773	7 700
B			- Keittiö, ent.	12,0	1,0	12	21	687	8 200
B			- WC, ent.	2,0	1,0	2	22	1 185	2 400
B			- MH, 3 kpl, ent.	13,0	3,0	39	19	513	20 000
B			- RT, Seinämuutos	8,0	1,0	8	64	2 026	16 200
B			- KHT, ent.	5,0	1,0	5	21	817	4 100
B			- MH, ent.	13,0	1,0	13	19	513	6 700
Yhteensä					**10**	**100**	**24**	**717**	**71 700**
Yhteensä					**19**	**190**	**35**	**1 049**	**199 200**

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								**1 049**	**199 000**
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)								267	51 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ								**1 316**	**250 000**

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

TAVOITEHINTA
10.6.2025

Pertti Helin
PH- Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
163 1 Meilahden Ryhmäkoti

Paciuksenkaari 17 A 1, 1. ja 2. krs
00270 Helsinki

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Helsinki
Haahtela-ind.:	102,0 / 1.2025
Hintataso:	104,0 / 6.2025
Laajuus:	190 m2, 238 brm2, 751 rm3
Hankekoko:	238 brm2
Jakaja:	190 oh-m2
Korjausaste:	34,8%

TILOJEN KORJAUSASTEET %

Osa	Tilanimike	Pinta-ala m²	Seinä pinta %	Katto pinta %	Lattia pinta %	Kalus teet %	Ikku-nat %	Ovet %	Väli-seinä %	Erit.v.Ap seinä %	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 %
ASUNTO 1, 4 H + K, 89,5 M																								
A	- Keittiö, UUSI	12,0	100	100	100	100	0	100	100	0	0	120	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	- Olohuone, UUSI	22,0	100	100	100	100	0	100	100	0	0	120	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	- WC, ent.	3,0	20	20	20	20	0	20	0	0	0	10	0	0	20	20	20	20	100	20	20	20	20	100
A	- Tuulikaappi, ent.	3,0	20	20	20	20	0	20	0	0	0	10	0	0	20	20	20	20	100	20	20	20	20	100
A	- Aula ja porras, ent.	11,0	20	20	20	20	0	20	0	0	0	10	0	0	20	20	20	20	100	20	20	20	20	100
A	- Aula 2. krs, ent.	7,0	20	20	20	20	0	20	0	0	0	10	0	0	20	20	20	20	100	20	20	20	20	100
A	- MH 2. krs, UUSI	10,0	100	100	100	100	0	100	100	0	0	120	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	- MH 2. krs, 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
Pinta-ala yhteensä		90,0																						
ASUNTO 2, 4 H + KT + S, 1																								
B	- Eteinen, ent.	11,0	20	20	20	20	0	20	0	0	0	10	0	0	20	20	20	20	100	20	20	20	20	100
B	- KPH + S, ent.	10,0	20	20	20	20	0	20	0	0	0	10	0	0	20	20	20	20	100	20	20	20	20	100
B	- Keittiö, ent.	12,0	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	- WC, ent.	2,0	20	20	20	20	0	20	0	0	0	10	0	0	20	20	20	20	100	20	20	20	20	100
B	- MH, 3 kpl, ent.	39,0	20	20	20	20	0	20	0	0	0	10	0	0	20	20	20	20	100	20	20	20	20	100
B	- RT, Seinämuutos	8,0	100	100	100	20	0	40	100	0	0	120	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
B	- KHT, 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
B	- MH, ent.	13,0	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		100,0																						
Pinta-ala yhteensä		190,0																						

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy