MUISTIO
9.6.2025

PH-Rakennuttajapalvelu Oy
Sepänkatu 14 C
40720 JYVÄSKYLÄ

Hanke:
HEKA, Kestilän ryhmäkoti, Messitytönkatu 5 B, 00180 Helsinki

TAVOITEHINTALASKELMA, Helsingin Kaupungin Sotealueen kiinteistön asuntojen muutostyöt. Tilamuutoksia käytössä olevan asuinrakennuksen yhdessä kerroksessa. Suunnitelmissa suoritetaan tilamuutoksia, joiden avulla kohteeseen toteutetaan olemassa olevan ryhmäkodin tiloihin seitsemän erillistä asuinhuoneistoa. Samalla toteutetaan yhteisten tilojen muita tilamuutoksia. Kustannusarviossa ei ole huomioitu mahdollisia peruskorjauksen tarpeita.

Suunnitelmat:

- Arkkitehtisuunnitelmat, Luonnospiirustukset tilamuutoksista, Arkkitehtipalvelu Oy, Pohjakuvat 4.6.2025 Tommi Luukkonen.
- Vanhat arkkitehtipiirustukset, Arkkitehtitoimisto Helemaa ja Pulkkinen, 27.10.1993

- Laajuustiedot: **7 asuntoa**, 258 asm2, (5 kpl 1 h+k, 2 kpl 2 h+kt)
  Yleistilat 32 m2, Yhteensä 290 oh-m2
  290 oh-m2 335 brm2, 1106 rm3
- Kustannustaso 104,0 (6/2025, Helsinki)
- Suunnitteluvaihe, Hankesuunnittelu, L1
- Rakennuksen sisäpuolisten tilojen muutostyöt asunnoissa ja yhteistiloissa
- Rakennuksen laskennallinen korjausaste on 40,2 %

RAKENNUSKUSTANNUKSET	Yhteensä
Suunnittelukustannukset	29 000 €
Rakennuttajan kustannukset	26 000 €
Rakennustekniset työt	183 000 €
LVIA- työt	66 000 €
Sähkötyöt	31 000 €
Hankevaraus, (11,6 %)	44 000 €
YHTEENSÄ, alv 0 %	379 000 € (1307 € / oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	476 000 € (1641 € /oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	(54 145 € / 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 (7 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 säilyvät ennallaan samoissa paikoissa. Tiloihin ei ole huomioitu merkittävää uudistusta vaan ne korjataan kevyesti ja saatetaan käyttökuntoon muiden muutostöiden yhteydessä. Kylpyhuoneisiin on huomioitu muita tiloja enemmän kalusteiden ja pintojen korjauksia.

Rakennus on rakennettu vuonna 1995. 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 hieman pienemmällä 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 yleisten tilojen osalta. Olemassa oleviin tiloihin lasketaan tekniikan osalta joitain huoltotoimenpiteitä. Muutoskustannus on ilmoitettu laskelman liitteissä.

Muut rakenteelliset muutokset, alv 0 %:
Kevyet purkutyöt 8 000 €.
Rakennuksen rungon korjauksiin ja muutostöihin, mm. huoneistojen välisiin seiniin on varattu yhteensä 20 000 €.
Olemassa olevien ikkunoiden kunnostukseen on varattu 6 000 €.
Oviin liittyviin uusimis- säätö-, tiivistys- ja korjaustöille on varattu 22 000 €.
Pinnat käydään läpi muutettavien alueiden osalta mm.
Pintarakenteet, lattiat 10 000 €, seinät 10 000 €, sisäkattopinnat 9 000 €.
Asuntojen kalusteet uusitaan osittain, kalusteille varattu 30 000 € (4 285 €/as).

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

Liitteet:

2. Messitytönkatu 5B_Kustannusarvio_TH_9.6.2025
3. Messitytönkatu 5B_Tilaluettelo_TH_9.6.2025
4. Messitytönkatu 5B_Korjausasteet_TH_9.6.2025

Kustannusarvion laati: Jussi Rissanen, PH-Rakennuttajapalvelu Oy

PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

TAVOITEHINTA
9.6.2025

Pertti Helin
PH- Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
161 1 Kestilän Ryhmäkoti

Messitytönkatu 5 B 24 (2. krs)
00180 Helsinki

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Helsinki
Haahtela-ind.:	102,0 / 1.2025
Hintataso:	104,0 / 6.2025
Laajuus:	290 m2, 335 brm2, 1 106 rm3
Hankekoko:	335 brm2
Jakaja:	290 oh-m2
Korjausaste:	40,2%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMITTÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/oh-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	29 000	100	7,7
Rakennuttaminen ja valvonta	26 000	90	6,8
Liittymismaksut			
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	**55 000**	**190**	**14,5**
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	7 000	24	1,7
1 Rakennuksen maatyöt			
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet			
3 Runko- ja vesikattorakenteet	14 000	48	3,8
4 Täydentävät rakenteet	36 000	124	9,5
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	29 000	100	7,5
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	31 000	107	8,1
7 Konetekniset työt	322	1	0,1
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	40 000	138	10,5
Kate	27 000	93	7,1
Yhteensä	**183 000**	**631**	**48,3**
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	7 000	24	1,8
71 Vesi- ja viemärityöt	31 000	107	8,1
71 Muut putkityöt	6 000	21	1,5
72 Ilmanvaihtotyöt	19 000	66	5,0
72 Säätölaitteet	2 000	7	0,4
72 Muut iv-työt	2 000	7	0,6
Yhteensä	**66 000**	**228**	**17,4**

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/oh-m2	%
B4 Sähkötyöt			
Valaistus	9 000	31	2,4
Sähkön jakelu	4 000	14	1,1
Sähkökeskukset	4 000	14	1,1
Muu sähkö	14 000	48	3,6
Yhteensä	**31 000**	**107**	**8,2**
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	**335 000**	**1 155**	**88,4**
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	44 000	152	11,6
Muut kustannukset	**44 000**	**152**	**11,6**
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	**379 000**	**1 307**	**100,0**
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	97 000	334	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	**476 000**	**1 641**	

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

TAVOITEHINTA
9.6.2025

Pertti Helin
PH- Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
161 1 Kestilän Ryhmäkoti

Messitytönkatu 5 B 24 (2. krs)
00180 Helsinki

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Helsinki
Haahtela-ind.:	102,0 / 1.2025
Hintataso:	104,0 / 6.2025
Laajuus:	290 m2, 335 brm2, 1 106 rm3
Hankekoko:	335 brm2
Korjausaste:	40,2%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
A			**ASUNNOT**						
A			1 h + k, 20 m2 asunto	16,0	1,0	16	37	1 360	21 800
A			1 h + k, 20 m2, KPH	4,0	1,0	4	36	2 291	9 200
A			2 h + k, 39,5 m2 asunto	34,0	2,0	68	40	1 175	79 900
A			2 + k, 39,5 m2, KPH	6,0	2,0	12	36	1 845	22 100
A			1 h + k, 33 m2 asunto	27,0	2,0	54	35	1 092	58 900
A			1 + k, 33 m2, KPH	6,0	2,0	12	39	1 757	21 100
A			1 h + k + alk, 45,5 m2 asunto	41,0	2,0	82	41	1 144	93 800
A			1 + k + alk, 45,5 m2, KPH	5,0	2,0	10	40	1 936	19 400
A			**YLEISET TILAT**						
A			Varasto	3,0	4,0	12	66	2 130	25 600
A			Käytävä	10,0	2,0	20	48	1 378	27 600
Yhteensä					**20**	**290**	**40**	**1 308**	**379 300**

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

41	Maa-aluetehtävät		
42	Rahoitus ja markkinointi		
51	Tilavarustus		
52	Toiminnan ylläpito		
6	Hankevaraukset		
Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä			
HANKINTAHINTA		**1 308**	**379 000**
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)		334	97 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ		**1 641**	**476 000**

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

TAVOITEHINTA
9.6.2025

Pertti Helin
PH- Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
161 1 Kestilän Ryhmäkoti

Messitytönkatu 5 B 24 (2. krs)
00180 Helsinki

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Helsinki
Haahtela-ind.:	102,0 / 1.2025
Hintataso:	104,0 / 6.2025
Laajuus:	290 m2, 335 brm2, 1 106 rm3
Hankekoko:	335 brm2
Jakaja:	290 oh-m2
Korjausaste:	40,2%

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 %
ASUNNOT																								
A	1 h + k, 20 m2 asunto	16,0	60	60	60	60	40	40	0	0	0	10	0	0	50	40	40	40	100	40	40	40	40	100
A	1 h + k, 20 m2, KPH	4,0	60	60	60	100	40	40	0	0	0	10	0	0	50	40	40	40	100	40	40	40	40	100
A	2 h + k, 39,5 m2 asunto	68,0	60	60	60	60	40	40	100	0	0	60	0	0	50	40	40	40	100	40	40	40	40	100
A	2 + k, 39,5 m2, KPH	12,0	60	60	60	100	40	40	0	0	0	10	0	0	50	40	40	40	100	40	40	40	40	100
A	1 h + k, 33 m2 asunto	54,0	60	60	60	60	40	40	0	0	0	10	0	0	50	40	40	40	100	40	40	40	40	100
A	1 + k, 33 m2, KPH	12,0	60	60	60	100	40	40	0	0	0	10	0	0	50	40	40	40	100	40	40	40	40	100
A	1 h + k + alk, 45,5 m2 asu	82,0	60	60	60	60	40	100	100	0	0	60	0	0	50	40	40	40	100	40	40	40	40	100
A	1 + k + alk, 45,5 m2, KPH	10,0	60	60	60	100	40	40	0	0	0	10	0	0	50	40	40	40	100	40	40	40	40	100
A	Varasto	12,0	100	100	100	100	0	100	100	0	0	60	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
A	Käytävä	20,0	100	100	100	100	0	100	100	0	0	60	0	0	50	40	40	40	100	40	40	40	40	100
Pinta-ala yhteensä		290,0																						

Pinta-ala yhteensä	290,0

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy