MUISTIO
17.6.2025

PH-Rakennuttajapalvelu Oy
Sepänkatu 14 C
40720 JYVÄSKYLÄ

Hanke:
HEKA, Mäkikallion ryhmäkoti, Ramsinniementie 8 D 46, 00980 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 neljä erillistä asuinhuoneistoa. Samalla toteutetaan yhteisten tilojen muita tilamuutoksia. Kustannusarviossa ei ole huomioitu kiinteistön muita mahdollisia peruskorjauksen tarpeita.

Suunnitelmat:
- Arkkitehtisuunnitelmat, Luonnospiirustukset tilamuutoksista, Arkkitehtipalvelu Oy, Pohjakuvat 4.6.2025 Tommi Luukkonen.
- Vanhat arkkitehtipiirustukset, Arkkitehtitoimisto Gunnar Kolinen – Matti Salminen, 30.4.1991

- Laajuustiedot: **4 asuntoa**, 240 asm2, (3 kpl 2 h+k, 1 kpl 3 h+k)
  Yleistilat 17 m2, Yhteensä 257 oh-m2
  257 oh-m2 292 brm2, 965 rm3
- Kustannustaso 104,0 (6/2025, Helsinki)
- Suunnitteluvaihe, Hankesuunnittelu, L1
- Rakennuksen sisäpuolisten tilojen muutostyöt asunnoissa ja yhteistiloissa
- Rakennuksen laskennallinen korjausaste on 80,9 %

RAKENNUSKUSTANNUKSET	Yhteensä
Suunnittelukustannukset	49 000 €
Rakennuttajan kustannukset	43 000 €
Rakennustekniset työt	356 000 €
LVIA- työt	122 000 €
Sähkötyöt	65 000 €
Hankevaraus, (9,8 %)	69 000 €
YHTEENSÄ, alv 0 %	704 000 € (2739€ / oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	883 000 € (3436 € /oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	(176 000 € / asunto)

Huomioita laskelmasta, alv 0 %

Kustannusarviossa on huomioitu ARK suunnitelmissa ja kustannusarvion Tilaluettelossa esitettyjen tilojen pinta-alat. Uudet asunnot (4 kpl) on huomioitu Tilaluetteloon ARK suunnitelman mukaisina, asuntokohtaisesti. Asuntojen kylpyhuone- ja wc tilat (6 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 kaikki rakennuksen alimmassa kerroksessa olevien tilojen sisäpuoliset rakenteet puretaan pois. Oletuksena rakennuksen kantavat linjat ovat porrashuoneen seinillä ja ulkoseinälinjoilla, jolloin em. purku voidaan suorittaa. Uudet tilat rakennetaan suunnitelmien mukaisina, koko kerroksen alalta. Huoneistojen välille rakennetaan uudet osastoivat seinät paikalla rakennettuna. Uudet kylpyhuoneet ja keittiöt sijaitsevat vanhojen viemärilinjojen läheisyydessä, joten ne ovat hyödynnettävissä tilamuutoksia toteutettaessa.

Rakennus on rakennettu vuonna 1993. 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. Tilamuutosten yhteydessä asuntojen LVIAS-tekniikka uusiutuu merkittävästi ja se on huomioitu tekniikan korjausasteissa.

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 merkittävästi. Muutoskustannus on ilmoitettu laskelman liitteissä.

Muut rakenteelliset muutokset, alv 0 %:
Sisäpuolisten rakenteiden purkutyöt 25 000 €.
Ulkoseinien aukotuksiin sekä uusiin ikkunoihin ja kunnostukseen on varattu 16 000 €.
Parvekkeiden ja terassien kunnostukseen on varattu 25 000 €.
Rakennuksen rungon korjauksiin ja muutostöihin, mm. huoneistojen välisiin seiniin on varattu yhteensä 40 000 €. Uusille asuntojen ulko-oville ja sisäoville on varattu 25 000 €.
Uusille väliseinille ja muille sisäpuolisille rakenteille on varattu 22 000 €.
Pinnat käydään läpi muutettavien alueiden osalta mm.
Pintarakenteet, lattiat 13 000 €, seinät 13 000 €, sisäkattopinnat 13 000 €.
Asuntojen kalusteet uusitaan kokonaan, kalusteille varattu 41 000 € (10 250 €/as).
Muut tekniset varaukset:
Automaatio, Dataverkko, 1 500 €, Vartiointi, Kulunvalvonta 1 500 €
Vartiointi, Rikosilmoitusjärjestelmä 1000 €, Turvallisuus, Paloilmoitusjärjestelmä 2 000 €
Turvallisuus, Videovalvonta 500 €.

Liitteet:

2. Ramsinniementie 8_Kustannusarvio_TH_17.6.2025
3. Ramsinniementie 8_Tilaluettelo_TH_17.6.2025
4. Ramsinniementie 8_Korjausasteet_TH_17.6.2025

Kustannusarvion laati: Jussi Rissanen, PH-Rakennuttajapalvelu Oy

PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

TAVOITEHINTA
17.6.2025

Pertti Helin
PH- Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
165 1 Mäkikallion ryhmäkoti

Ramsinniementie 8 D 46 (1. krs)
00980 Helsinki

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Helsinki
Haahtela-ind.:	102,0 / 1.2025
Hintataso:	104,0 / 6.2025
Laajuus:	257 m2, 292 brm2, 965 rm3
Hankekoko:	292 brm2
Jakaja:	257 oh-m2
Korjausaste:	80,9%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMITTÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/oh-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	49 000	191	7,0
Rakennuttaminen ja valvonta	43 000	167	6,1
Liittymismaksut			
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	**92 000**	**358**	**13,0**
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	21 000	82	2,9
1 Rakennuksen maatyöt	2 000	8	0,2
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	2 000	8	0,3
3 Runko- ja vesikattorakenteet	68 000	265	9,6
4 Täydentävät rakenteet	58 000	226	8,3
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	39 000	152	5,5
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	41 000	160	5,8
7 Konetekniset työt	844	3	0,1
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	74 000	288	10,5
Kate	51 000	198	7,2
Yhteensä	**356 000**	**1 385**	**50,6**
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	15 000	58	2,1
71 Vesi- ja viemärityöt	56 000	218	8,0
71 Muut putkityöt	6 000	23	0,8
72 Ilmanvaihtotyöt	35 000	136	5,0
72 Säätölaitteet	3 000	12	0,5
72 Muut iv-työt	6 000	23	0,9
Yhteensä	**122 000**	**475**	**17,3**

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/oh-m2	%
B4 Sähkötyöt			
Valaistus	20 000	78	2,8
Sähkön jakelu	8 000	31	1,1
Sähkökeskukset	11 000	43	1,5
Muu sähkö	26 000	101	3,8
Yhteensä	**65 000**	**253**	**9,2**
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	**635 000**	**2 471**	**90,2**
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	69 000	268	9,8
Muut kustannukset	**69 000**	**268**	**9,8**
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	**704 000**	**2 739**	**100,0**
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	180 000	700	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	**883 000**	**3 436**	

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

TAVOITEHINTA
17.6.2025

Pertti Helin
PH- Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
165 1 Mäkikallion ryhmäkoti

Ramsinniementie 8 D 46 (1. krs)
00980 Helsinki

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Helsinki
Haahtela-ind.:	102,0 / 1.2025
Hintataso:	104,0 / 6.2025
Laajuus:	257 m2, 292 brm2, 965 rm3
Hankekoko:	292 brm2
Korjausaste:	80,9%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
A			**ASUNNOT**						
A			2 h + k, 39,5 m2 asunto	35,0	1,0	35	83	2 792	97 700
A			2 + k, 39,5 m2, UUSI PH	5,0	1,0	5	95	5 092	25 500
A			2 h + k, 55,5 m2 asunto	51,0	1,0	51	81	2 591	132 100
A			2 + k, 55,5 m2, UUSI PH	5,0	1,0	5	95	5 092	25 500
A			2 h + k, 64,5 m2 asunto	58,0	1,0	58	80	2 499	144 900
A			2 + k, 64,5 m2, UUSI PH	5,0	1,0	5	93	4 656	23 300
A			2 + k, 64,5 m2, UUSI WC	2,0	1,0	2	103	7 415	14 800
A			2 h + k, 79,5 m2 asunto	72,0	1,0	72	78	2 381	171 400
A			2 + k, 79,5 m2, UUSI PH	5,0	1,0	5	95	5 092	25 500
A			2 + k, 79,5 m2, UUSI WC	2,0	1,0	2	103	7 415	14 800
A			**YLEISET TILAT**						
A			Porrashuone, Aukot	17,0	1,0	17	55	1 672	28 400
Yhteensä					**11**	**257**	**81**	**2 739**	**703 900**

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

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

HANKINTAHINTA	**2 739**	**704 000**
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	698	180 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ	**3 438**	**883 000**

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

TAVOITEHINTA
17.6.2025

Pertti Helin
PH- Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
165 1 Mäkikallion ryhmäkoti

Ramsinniementie 8 D 46 (1. krs)
00980 Helsinki

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Helsinki
Haahtela-ind.:	102,0 / 1.2025
Hintataso:	104,0 / 6.2025
Laajuus:	257 m2, 292 brm2, 965 rm3
Hankekoko:	292 brm2
Jakaja:	257 oh-m2
Korjausaste:	80,9%

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 %
ASUNNOT																								
A	2 h + k, 39,5 m2 asunto	35,0	110	110	110	110	60	110	120	0	0	120	10	0	110	110	110	110	100	110	110	110	110	100
A	2 + k, 39,5 m2, UUSI PH	5,0	110	110	110	110	60	110	120	0	0	120	10	0	110	110	110	110	100	110	110	110	110	100
A	2 h + k, 55,5 m2 asunto	51,0	110	110	110	110	60	110	120	0	0	120	10	0	110	110	110	110	100	110	110	110	110	100
A	2 + k, 55,5 m2, UUSI PH	5,0	110	110	110	110	60	110	120	0	0	120	10	0	110	110	110	110	100	110	110	110	110	100
A	2 h + k, 64,5 m2 asunto	58,0	110	110	110	110	60	110	120	0	0	120	10	0	110	110	110	110	100	110	110	110	110	100
A	2 + k, 64,5 m2, UUSI PH	5,0	110	110	110	110	60	110	120	0	0	120	10	0	110	110	110	110	100	110	110	110	110	100
A	2 + k, 64,5 m2, UUSI WC	2,0	110	110	110	110	60	110	120	0	0	120	10	0	110	110	110	110	100	110	110	110	110	100
A	2 h + k, 79,5 m2 asunto	72,0	110	110	110	110	60	110	120	0	0	120	10	0	110	110	110	110	100	110	110	110	110	100
A	2 + k, 79,5 m2, UUSI PH	5,0	110	110	110	110	60	110	120	0	0	120	10	0	110	110	110	110	100	110	110	110	110	100
A	2 + k, 79,5 m2, UUSI WC	2,0	110	110	110	110	60	110	120	0	0	120	10	0	110	110	110	110	100	110	110	110	110	100
A	Porrashuone, Aukot	17,0	100	100	100	100	0	100	100	0	0	170	0	0	50	40	40	40	100	40	40	40	40	100
Pinta-ala yhteensä		257,0																						

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 %
Pinta-ala yhteensä		257,0																						

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy