PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

MUISTIO
3.3.2026

PH-Rakennuttajapalvelu Oy
Sepänkatu 14 C
40720 JYVÄSKYLÄ

Hanke:
Kiinteistö Oy Vetelinraitti, Haukantioen rivitalot
Haukantie 2, 69700

TAVOITEHINTALASKELMA, Vetelin kunnan vuokra-asuntoja hallinnoivan tytäryhtiön, Kiinteistö Oy Vetelinraitin, Haukantien rivitalokohteen muutostyöt. Tilamuutoksia suoritetaan käytössä olevan rivitalon yhdessä kerroksessa. Suunnitelmissa suoritetaan tilamuutoksia, joiden avulla kolme isompaa asuntoa jaetaan neljäksi pienemmäksi asunnoksi. Samalla toteutetaan asuintiloihin yhteydessä olevien ulkopuolisten sisääntulorakenteiden ja terassirakenteiden uusimista.

Suunnitelmat:
- Arkkitehtisuunnitelmat, Luonnospiirustukset tilamuutoksista, Arkkitehtipalvelu Oy, Pohjakuvat 23.2.2026 Tommi Luukkonen.
- Vanhat arkkitehtipiirustukset
- Kohdekatselmus 25.11.2025

- Laajuustiedot: **4 asuntoa**, 178 asm2, (Asunnot 37 m2 – 55 m2)
  Ulkopuolen tilat 25 m2, Yhteensä 203 oh-m2
  203 oh-m2 244 brm2, 807 rm3
- Kustannustaso 96,0 (3/2026, Kokkola)
- Suunnitteluvaihe, Hankesuunnittelu, L1
- Rakennuksen sisäpuolisten tilojen muutostyöt asunnoissa
- Rakennuksen laskennallinen korjausaste on 74,1 %.

RAKENNUSKUSTANNUKSET	Yhteensä
Suunnittelukustannukset	41 000 €
Rakennuttajan kustannukset	32 000 €
Rakennustekniset työt	265 000 €
LVIA- työt	107 000 €
Sähkötyöt	40 000 €
Hankevaraus, (7,6 %)	40 000 €
YHTEENSÄ, alv 0 %	525 000 € (2586 € / oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	659 000 € (3246 € /oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	(165 000 € / asunto)

Huomioita laskelmasta, alv 0 %

Kustannusarviossa on huomioitu ARK suunnitelmissa sekä tarkemmin kustannusarvion Tilaluettelossa esitettyjen tilojen pinta-alat. Asuntojen huonetilat on huomioitu kustannusarvion Tilaluetteloon ARK suunnitelman mukaisina tiloittain. Kustannusarvioon huomioidut asuntojen ulkopuoliset tilat on myös esitetty tilaluettelossa. Koko rakennuksen muutostöitä ei ole huomioitu laskelmassa. Keittiöiden ja makuhuoneiden kalusteet uusitaan muutostöiden yhteydessä.

Rakennus on rakennettu 2000-luvun alkupuolella. Käyttäjän kanssa 25.11.2025 pidetyn palaverin sekä kohdekatselmuksen mukaan kohteessa on käytön aikana suoritettu osittaisia PTS mukaisia peruskorjauksen ja huollon toimenpiteitä. Suunnitelmien mukaisten tilamuutosten vuoksi asuntojen rakennustekniset muutokset (lattiat ja seinät) sekä LVIAS muutokset (lattialämmitys ja ilmanvaihto) ovat määrältään merkittäviä. Ikkunoihin ja rakennuksen ulkovaippaan suoritetaan huoltotoimenpiteitä.

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 asunnoittain miltei kauttaaltaan. Muutoskustannus on ilmoitettu laskelman liitteissä.

Muut rakenteelliset muutokset, alv 0 %:
Rakennuksen sisäpuolisiin purkutöihin on varattu 10 000 €. Piha-alueen työt 5 000 €.
Ulkovarusteille ja ulkopuolisille rakenteille on varattu 7 000 €.
Rakennuksen kantavan rungon ja lattioihin muutostöihin on varattu yhteensä 35 000 €.
Ulkoseinien ummistukselle ja ikkunoiden säätämisen töille on varattu 10 000 €.
Väliseinien töille on varattu 11 000 €.
Oviin liittyviin uusimis- säätö-, tiivistys- ja korjaustöille on varattu 9 000 €.

Pinnat käydään läpi muutettavien tilojen osalta mm.
Pintarakenteet, lattiat 13 000 €, seinät 30 000 €, sisäkattopinnat 11 000 €.
Asuntojen kalusteet uusitaan osittain, kalusteille varattu 34 500 € (8600 €/as).

Muut tekniset varaukset, olemassa oleva järjestelmän päivitystä muutokseen liittyen:
Automaatio, Dataverkko, 2 000 €, Vartiointi, Turvallisuus, Paloilmoitusjärjestelmä 4 000 €

Liitteet

- 2. Haukantie 2_Kustannusarvio_3.3.2026
- 3. Haukantie 2_Tilaluettelo_3.3.2026
- 4. Haukantie 2_Korjausasteet_3.3.2026

Kustannusarvion laati: Jussi Rissanen, PH-Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
186 2.1 Kiinteistö Oy Vetelinraitti / Haukantien Rivitalot

Haukantie 2

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Kokkola
Haahtela-ind.:	94,0 / 1.2025
Hintataso:	96,0 / 2.2026
Laajuus:	203 m2, 244 brm2, 807 rm3
Hankekoko:	244 brm2
Jakaja:	203 h-m2
Korjausaste:	74,1%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMITTÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/h-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	41 000	202	7,8
Rakennuttaminen ja valvonta	32 000	158	6,0
Liittymismaksut			
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	**72 000**	**355**	**13,8**
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	23 000	113	4,4
1 Rakennuksen maatyöt	438	2	0,1
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	611	3	0,1
3 Runko- ja vesikattorakenteet	37 000	182	7,1
4 Täydentävät rakenteet	47 000	232	8,9
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	44 000	217	8,3
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	34 000	167	6,6
7 Konetekniset työt	637	3	0,1
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	60 000	296	11,5
Kate	17 000	84	3,3
Yhteensä	**265 000**	**1 305**	**50,5**
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	15 000	74	2,8
71 Vesi- ja viemärityöt	50 000	246	9,6
71 Muut putkityöt	4 000	20	0,8
72 Ilmanvaihtotyöt	31 000	153	6,0
72 Säätölaitteet	2 000	10	0,4
72 Muut iv-työt	4 000	20	0,8
Yhteensä	**107 000**	**527**	**20,5**

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/h-m2	%
B4 Sähkötyöt			
Valaistus	13 000	64	2,4
Sähkön jakelu	6 000	30	1,1
Sähkökeskukset	5 000	25	0,9
Muu sähkö	17 000	84	3,2
Yhteensä	**40 000**	**197**	**7,6**
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	**485 000**	**2 389**	**92,3**
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	40 000	197	7,7
Muut kustannukset	**40 000**	**197**	**7,7**
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	**525 000**	**2 586**	**100,0**
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	134 000	660	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	**659 000**	**3 246**	

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

Hanke:
186 2.1 Kiinteistö Oy Vetelinraitti / Haukantien Rivitalot

Haukantie 2

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Kokkola
Haahtela-ind.:	94,0 / 1.2025
Hintataso:	96,0 / 2.2026
Laajuus:	203 m2, 244 brm2, 807 rm3
Hankekoko:	244 brm2
Korjausaste:	74,1%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
A			**3H+KT+S, 55 m2**						
A			- Olohuone	12,0	1,0	12	65	2 056	24 700
A			- Keittiö	6,0	1,0	6	86	3 780	22 700
A			- Makuuhuone	8,0	1,0	8	62	2 026	16 200
A			- Makuuhuone	12,0	1,0	12	63	1 907	22 900
A			- Eteinen	9,0	1,0	9	80	2 579	23 200
A			- Pesuhuone	5,0	1,0	5	92	5 092	25 500
A			- Sauna	3,0	1,0	3	97	4 515	13 500
Yhteensä					**7**	**55**	**75**	**2 703**	**148 700**
A			**2H + KT, 37 m2**						
A			- Olohuone	9,0	1,0	9	66	2 248	20 200
A			- Keittiö	9,0	1,0	9	83	3 255	29 300
A			- Makuuhuone	11,0	1,0	11	64	1 950	21 500
A			- Eteinen	3,0	1,0	3	84	4 204	12 600
A			- Pesuhuone	5,0	1,0	5	92	5 092	25 500
Yhteensä					**5**	**37**	**77**	**2 947**	**109 000**
A			**2H+KT+S, 40,5 m2**						
A			- Olohuone	9,0	1,0	9	64	2 254	20 300
A			- Keittiö	5,0	1,0	5	88	4 212	21 100
A			- Makuuhuone	9,0	1,0	9	64	2 028	18 300
A			- Eteinen	8,0	1,0	8	66	2 343	18 700
A			- Pesuhuone	5,0	1,0	5	92	5 092	25 500
A			- Sauna	3,0	1,0	3	97	4 515	13 500
Yhteensä					**6**	**39**	**76**	**3 009**	**117 300**
A			**2H+KT+S, 48 m2**						
A			- Olohuone	13,0	1,0	13	65	2 010	26 100

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
A			- Keittiö	7,0	1,0	7	85	3 544	24 800
A			- Makuuhuone	12,0	1,0	12	65	1 908	22 900
A			- Eteinen	7,0	1,0	7	66	2 464	17 300
A			- Pesuhuone	5,0	1,0	5	102	4 992	25 000
A			- Sauna	3,0	1,0	3	97	4 515	13 500
Yhteensä					**6**	**47**	**76**	**2 757**	**129 600**
B			**ULKOPUOLEN TYÖT**						
B			2H + KT, Sisääntulo	7,0	1,0	7	38	669	4 700
B			3H + KT, Invaluiska	6,0	1,0	6	29	535	3 200
B			2H + KT, Terassi, 2 kpl	6,0	2,0	12	58	1 050	12 600
Yhteensä					**4**	**25**	**45**	**820**	**20 500**
Yhteensä					**28**	**203**	**74**	**2 587**	**525 100**

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

41	Maa-aluetehtävät	
42	Rahoitus ja markkinointi	
51	Tilavarustus	
52	Toiminnan ylläpito	
6	Hankevaraukset	
Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä		
HANKINTAHINTA		**2 587** **525 000**
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)		660 134 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ		**3 247** **659 000**

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

Hanke:
186 2.1 Kiinteistö Oy Vetelinraitti / Haukantien Rivitalot

Haukantie 2

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Kokkola
Haahtela-ind.:	94,0 / 1.2025
Hintataso:	96,0 / 2.2026
Laajuus:	203 m2, 244 brm2, 807 rm3
Hankekoko:	244 brm2
Jakaja:	203 h-m2
Korjausaste:	74,1%

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 %
3H+KT+S, 55 M2																								
A	- Olohuone	12,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	120	0	0	140	40	100	100	100	90	70	70	60	0
A	- Keittiö	6,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	120	0	0	140	100	100	100	100	90	70	70	60	0
A	- Makuuhuone	8,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	120	0	0	140	40	100	100	100	90	70	70	60	0
A	- Makuuhuone	12,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	120	0	0	140	40	100	100	100	90	70	70	60	0
A	- Eteinen	9,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	120	40	0	140	40	100	100	100	90	70	70	60	0
A	- Pesuhuone	5,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	170	0	0	140	140	120	100	100	100	100	100	100	0
A	- Sauna	3,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	170	0	0	140	140	120	100	100	100	100	100	100	0
Pinta-ala yhteensä		55,0																						
2H + KT, 37 M2																								
A	- Olohuone	9,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	120	0	0	140	40	100	100	100	90	70	70	60	0
A	- Keittiö	9,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	120	0	0	140	100	100	100	100	90	70	70	60	0
A	- Makuuhuone	11,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	120	0	0	140	40	100	100	100	90	70	70	60	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 %
A	- Eteinen	3,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	120	40	0	140	40	100	100	100	90	70	70	60	0
A	- Pesuhuone	5,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	170	0	0	140	140	120	100	100	100	100	100	100	0
Pinta-ala yhteensä		37,0																						
2H+KT+S, 40,5 M2																								
A	- Olohuone	9,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	120	0	0	140	40	100	100	100	90	70	70	60	0
A	- Keittiö	5,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	120	0	0	140	100	100	100	100	90	70	70	60	0
A	- Makuuhuone	9,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	120	0	0	140	40	100	100	100	90	70	70	60	0
A	- Eteinen	8,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	120	0	0	140	40	100	100	100	90	70	70	60	0
A	- Pesuhuone	5,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	170	0	0	140	140	120	100	100	100	100	100	100	0
A	- Sauna	3,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	170	0	0	140	140	120	100	100	100	100	100	100	0
Pinta-ala yhteensä		39,0																						
2H+KT+S, 48 M2																								
A	- Olohuone	13,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	120	0	0	140	40	100	100	100	90	70	70	60	0
A	- Keittiö	7,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	120	0	0	140	100	100	100	100	90	70	70	60	0
A	- Makuuhuone	12,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	120	0	0	140	40	100	100	100	90	70	70	60	0
A	- Eteinen	7,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	120	0	0	140	40	100	100	100	90	70	70	60	0
A	- Pesuhuone	5,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	170	0	0	140	140	120	100	100	100	100	100	100	0
A	- Sauna	3,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	170	0	0	140	140	120	100	100	100	100	100	100	0
Pinta-ala yhteensä		47,0																						
ULKOPUOLEN TYÖT																								
B	2H + KT, Sisääntulo	7,0	100	100	100	0	0	0	0	0	0	60	0	100	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0
B	3H + KT, Invaluiska	6,0	0	100	100	0	0	0	0	0	0	30	0	100	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0
B	2H + KT, Terassi, 2 kpl	12,0	100	100	100	0	0	0	100	0	0	170	0	0	0	0	0	0	0	100	100	0	0	0
Pinta-ala yhteensä		25,0																						
Pinta-ala yhteensä		203,0																						

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy