PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

MUISTIO
3.3.2026

PH-Rakennuttajapalvelu Oy
Sepänkatu 14 C
40720 JYVÄSKYLÄ

Hanke:
Kiinteistö Oy Vetelinraitti, Alihyyppä rivitalot
Puukorventie 10, 69700

TAVOITEHINTALASKELMA, Vetelin kunnan vuokra-asuntoja hallinnoivan tytäryhtiön, Kiinteistö Oy Vetelinraitin, Puukorventien rivitalokohteen muutostyöt. Tilamuutoksia suoritetaan käytössä olevan asuintalon yhdessä kerroksessa. Suunnitelmissa suoritetaan tilamuutoksia, joiden avulla kaksi isompaa asuntoa jaetaan kolmeksi pienemmäksi asunnoksi. Samalla toteutetaan asuintiloihin yhteydessä olevien ulkopuolisten sisääntulorakenteen-, varastotilan ja terassirakenteiden uusimista.

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

- Laajuustiedot: **3 asuntoa**, 127 asm2, (Asunnot 38,5 m2 – 44,5 m2)
  Ulkopuoliset tilat 14 m2, Yhteensä 141 oh-m2
  141 oh-m2 168 brm2, 555 rm3
- Kustannustaso 96,0 (3/2026, Kokkola)
- Suunnitteluvaihe, Hankesuunnittelu, L1
- Rakennuksen sisäpuolisten tilojen muutostyöt asunnoissa
- Rakennuksen laskennallinen korjausaste on 76,0 %.

RAKENNUSKUSTANNUKSET	Yhteensä
Suunnittelukustannukset	29 000 €
Rakennuttajan kustannukset	22 000 €
Rakennustekniset työt	185 000 €
LVIA- työt	73 000 €
Sähkötyöt	27 000 €
Hankevaraus, (8,7 %)	32 000 €

YHTEENSÄ, alv 0 %	368 000 €	(2610 € / oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	462 000 €	(3277 € /oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	(154 000 € / 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 2010-luvulla. 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 8 000 €. Piha-alueen työt 3 000 €.
Ulkovarusteille ja ulkopuolisille rakenteille on varattu 5 000 €.
Rakennuksen kantavan rungon ja lattioihin muutostöihin on varattu yhteensä 24 000 €.
Ulkoseinien ummistukselle ja ikkunoiden säätämisen töille on varattu 7 000 €.
Väliseinien töille on varattu 8 000 €.
Oviin liittyviin uusimis- säätö-, tiivistys- ja korjaustöille on varattu 6 000 €.

Pinnat käydään läpi muutettavien tilojen osalta mm.
Pintarakenteet, lattiat 9 000 €, seinät 14 000 €, sisäkattopinnat 8 000 €.
Asuntojen kalusteet uusitaan osittain, kalusteille varattu 22 000 € (7330 €/as).

Muut tekniset varaukset, olemassa oleva järjestelmän päivitystä muutokseen liittyen:
Automaatio, Dataverkko, 1 000 €, Vartiointi, Turvallisuus, Paloilmoitusjärjestelmä 3 000 €

Liitteet

- 2. Puukorventie 10_Kustannusarvio_3.3.2026
- 3. Puukorventie 10_Tilaluettelo_3.3.2026
- 4. Puukorventie 10_Korjausasteet_3.3.2026

Kustannusarvion laati: Jussi Rissanen, PH-Rakennuttajapalvelu Oy

PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

TAVOITEHINTA
3.3.2026

Pertti Helin
PH- Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
186 1.1 Kiinteistö Oy Vetelinraitti / Puukorventien rivitalo

Puukorventie 10

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Kokkola
Haahtela-ind.:	94,0 / 1.2025
Hintataso:	96,0 / 2.2026
Laajuus:	141 m2, 168 brm2, 555 rm3
Hankekoko:	168 brm2
Jakaja:	141 h-m2
Korjausaste:	76,0%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMITTÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/h-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	29 000	206	7,8
Rakennuttaminen ja valvonta	22 000	156	6,0
Liittymismaksut			
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	**51 000**	**362**	**13,8**
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	17 000	121	4,6
1 Rakennuksen maatyöt	302	2	0,1
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet	440	3	0,1
3 Runko- ja vesikattorakenteet	26 000	184	7,2
4 Täydentävät rakenteet	33 000	234	9,0
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	31 000	220	8,4
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	22 000	156	6,1
7 Konetekniset työt	442	3	0,1
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	42 000	298	11,3
Kate	12 000	85	3,3
Yhteensä	**185 000**	**1 312**	**50,2**
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	10 000	71	2,7
71 Vesi- ja viemärityöt	35 000	248	9,4
71 Muut putkityöt	3 000	21	0,8
72 Ilmanvaihtotyöt	21 000	149	5,7
72 Säätölaitteet	2 000	14	0,4
72 Muut iv-työt	3 000	21	0,8
Yhteensä	**73 000**	**518**	**19,9**

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/h-m2	%
B4 Sähkötyöt			
Valaistus	9 000	64	2,4
Sähkön jakelu	4 000	28	1,2
Sähkökeskukset	3 000	21	0,8
Muu sähkö	11 000	78	3,1
Yhteensä	**27 000**	**191**	**7,5**
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	**336 000**	**2 383**	**91,3**
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	32 000	227	8,7
Muut kustannukset	**32 000**	**227**	**8,7**
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	**368 000**	**2 610**	**100,0**
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	94 000	667	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	**462 000**	**3 277**	

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

Hanke:
186 1.1 Kiinteistö Oy Vetelinraitti / Puukorventien rivitalo

Puukorventie 10

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Kokkola
Haahtela-ind.:	94,0 / 1.2025
Hintataso:	96,0 / 2.2026
Laajuus:	141 m2, 168 brm2, 555 rm3
Hankekoko:	168 brm2
Korjausaste:	76,0%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
A			**2H + KT, 38,5 m2**						
A			- Olohuone	12,0	1,0	12	65	2 096	25 200
A			- Keittiö	6,0	1,0	6	87	3 806	22 800
A			- Makuuhuone	9,0	1,0	9	64	2 041	18 400
A			- Vaatehuone	3,0	1,0	3	71	2 150	6 500
A			- Eteinen	4,0	1,0	4	83	3 638	14 600
A			- Pesuhuone	5,0	1,0	5	92	5 132	25 700
Yhteensä					**6**	**39**	**76**	**2 898**	**113 000**
A			**2H + KT, 44 m2**						
A			- Olohuone	13,0	1,0	13	66	2 049	26 600
A			- Keittiö	8,0	1,0	8	83	3 245	26 000
A			- Makuuhuone	13,0	1,0	13	65	1 865	24 200
A			- Eteinen	5,0	1,0	5	80	2 696	13 500
A			- Pesuhuone	5,0	1,0	5	102	5 031	25 200
Yhteensä					**5**	**44**	**77**	**2 625**	**115 500**
A			**2H + KT, 44,5 m2**						
A			- Olohuone	17,0	1,0	17	68	1 923	32 700
A			- Keittiö	7,0	1,0	7	85	3 486	24 400
A			- Makuuhuone	10,0	1,0	10	65	2 040	20 400
A			- Eteinen	3,0	1,0	3	76	3 647	10 900
A			- Pesuhuone	5,0	1,0	5	109	5 382	26 900
A			- Sauna	2,0	1,0	2	103	5 608	11 200
Yhteensä					**6**	**44**	**80**	**2 876**	**126 600**
B			**ULKOPUOLEN TYÖT**						
B			2H + KT, Sisääntulo	4,0	1,0	4	39	752	3 000
B			2H + KT, Varasto	4,0	1,0	4	47	922	3 700

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
B			2H + KT, Terassi	6,0	1,0	6	59	1 090	6 500
Yhteensä					**3**	**14**	**50**	**945**	**13 200**
Yhteensä					**20**	**141**	**76**	**2 612**	**368 300**

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

41	Maa-aluetehtävät								
42	Rahoitus ja markkinointi								
51	Tilavarustus								
52	Toiminnan ylläpito								
6	Hankevaraukset								
Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä									
HANKINTAHINTA								**2 612**	**368 000**
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)								666	94 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ								**3 278**	**462 000**

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy

Hanke:
186 1.1 Kiinteistö Oy Vetelinraitti /
Puukorventien rivitalo

Puukorventie 10

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Kokkola
Haahtela-ind.:	94,0 / 1.2025
Hintataso:	96,0 / 2.2026
Laajuus:	141 m2, 168 brm2, 555 rm3
Hankekoko:	168 brm2
Jakaja:	141 h-m2
Korjausaste:	76,0%

TILOJEN KORJAUSASTEET %

Osa	Tilanimike	Pinta-ala m²	Seinä pinta %	Katto pinta %	Lattia pinta %	Kalus teet %	Ikku-nat %	Ovet %	Väli-seinä %	Erit.v.A 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 %
2H + KT, 38,5 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	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	- Vaatehuone	3,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	120	0	0	140	40	100	100	100	90	70	70	60	0
A	- Eteinen	4,0	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		39,0																						
2H + KT, 44 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	8,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	120	0	0	140	100	100	100	100	90	70	70	60	0
A	- Makuuhuone	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	- Eteinen	5,0	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	- 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		44,0																						
2H + KT, 44,5 M2																								
A	- Olohuone	17,0	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	10,0	100	100	100	100	60	100	100	0	0	120	0	0	140	40	100	100	100	90	70	70	60	0
A	- Eteinen	3,0	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	40	0	140	140	120	100	100	100	100	100	100	0
A	- Sauna	2,0	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		44,0																						
ULKOPUOLEN TYÖT																								
B	2H + KT, Sisääntulo	4,0	100	100	100	0	0	0	0	0	0	60	0	100	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0
B	2H + KT, Varasto	4,0	100	100	100	0	0	0	0	0	0	120	0	0	0	0	0	0	0	100	100	0	0	0
B	2H + KT, Terassi	6,0	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		14,0																						
Pinta-ala yhteensä		141,0																						

Kustannustieto 2025 © Haahtela-kehitys Oy