PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

MUISTIO
17.4.2026

PH-Rakennuttajapalvelu Oy
Sepänkatu 14 C
40720 JYVÄSKYLÄ

Hanke:
Wartalo Kodit Oy, Antinpuisto 8, 78250 Varkaus

TAVOITEHINTALASKELMA, Varkauden kaupungin omistama vuokrataloyhtiö Wartalo Kodit Oy omistaman kiinteistön muutostyöt

Tilamuutoksia käytössä olevan asuinrakennuksen viidessä ylemmässä asuinhuoneistokerroksessa sekä ensimmäisen kerroksen toimistotiloissa ja kellarikerroksen yhteisissä tiloissa.
Suunnitelmissa suoritetaan tilamuutoksia, joiden avulla kohteen isompia asuntoja jaetaan useammaksi pienemmäksi asunnoksi. Samalla toteutetaan yhteisten tilojen muita tilamuutoksia. Kustannusarviossa on tilamuutosten tekemisen yhteydessä huomioitu myös kiinteistön peruskorjauksen tarpeita asuntojen tilojen osalta.

Suunnitelmat:
- Arkkitehtisuunnitelmat, Arkkitehtuuritoimisto Heimo Varis Oy, Pohjapiirustukset 31.3.2026 Heimo Varis.
- Vanhat arkkitehtipiirustukset, mm. Varkauden kaupunki 2004, Suunnittelurengas 1988.

- Laajuustiedot: **46 asuntoa**, 2 136 asm2,
  Yleistilat 398 m2, Yhteensä 2 534 oh-m2
  2 534 oh-m2 2 910 brm2, 9 246 rm3
- Kustannustaso 96,0 (4/2026, Varkaus)
- Suunnitteluvaihe, Hankesuunnittelu, L1
- Rakennuksen sisäpuolisten tilojen muutostyöt asunnoissa ja yhteistiloissa
- Rakennuksen laskennallinen korjausaste on 83,7 %

RAKENNUSKUSTANNUKSET	Yhteensä
Suunnittelukustannukset	167 000 €
Rakennuttajan kustannukset	104 000 €
Rakennustekniset työt	3 130 000 €
LVIA- työt	1039 000 €
Sähkötyöt	582 000 €
Hankevaraus (8,5 %)	465 000 €
YHTEENSÄ, alv 0 %	5 488 000 € (2166 € / oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	6 887 000 € (2718 € /oh-m2)
YHTEENSÄ, alv 25.5 %	(119 300 € / asunto)

Huomioita laskelmasta, alv 0 %

Kustannusarviossa on huomioitu ARK suunnitelmissa esitettyjen ja kustannusarvion Tilaluettelossa tarkemmin määritettyjen tilojen pinta-alat. Uudet asunnot (46 kpl) on huomioitu Tilaluetteloon ARK suunnitelman mukaisina, asuntokohtaisesti. Asuntojen kylpyhuone- ja wc tilat ovat tilatyypin ja korkeamman korjausasteensa vuoksi vähennetty asuinhuoneiston kokonaispinta-alasta ja huomioitu omina tiloinaan. Koko rakennuksen peruskorjausta ja muita muutostöitä ei ole huomioitu laskelmassa. Muutamat asuin- ja yhteistilojen irtokalusteet on huomioitu irtokalusteina, käyttäjän hankinta.

Suunnitteluratkaisussa esitetyt asuinkerrosten kevyitä rakenteita, huoneistojen välisiä raskaampia rakenteita sekä muita tilojen sisäpuolisia rakenteita puretaan pois. Oletuksena rakennuksen kantavat linjat ovat porrashuoneen seinillä, rakennuksen keskiosan seinillä sekä ulkoseinälinjoilla, jolloin suunnitelmissa esitetty purku ja uudet tilaratkaisut voidaan suorittaa. Uudet tilat toteutetaan suunnitelmien mukaisina, miltei koko kerroksen alalta. Huoneistojen välille rakennetaan uudet osastoivat seinät paikalla rakennettuna ja levyrakenteisina. Osa kylpyhuoneista ja keittiöistä sijaitsevat vanhojen viemärilinjojen läheisyydessä, jolloin LVV tekniikan päälinjat ovat hyödynnettävissä tilamuutoksia toteutettaessa. Joitain kylpyhuoneita ja keittiöitä on sijoitettu uudelle paikalle kerrospohjissa, jolloin niille on huomioitu suuremmat rakenteelliset ja LVIAS-tekniset korjaustyöt.

Rakennus on rakennettu 1950-luvun alkupuolella. Peruskorjauksen tarvetta ja käytön aikana suoritettuja peruskorjauksen toimenpiteitä ei ole kokonaisuudessaan tarkennettu kohteen kustannusarvion lähtötiedoissa. Joitain peruskorjauksen töitä mm. viemärilinjojen sukitus-pinnoitusta on tehty käytön aikana ja ne on huomioitu kustannusarviossa. Kustannusarvion päivitystä suositellaan sen jälkeen, kun kohteen kattava kuntotutkimus korjaustyöehdotuksineen on laadittu.

Käyttäjän kanssa 9.4.2026 pidetyn kohdekatselmuksen mukaan kohteessa ei ole tarvetta välittömille peruskorjauksen töille alimman kerroksen yleisten tilojen tekniikan tai tilamuutosten osalta. 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 Rakennusosa-arvioarviolaskelman tarkkuutta. LVIAS-uusitaan uusien tilojen osalta merkittävästi. Muutoskustannus on ilmoitettu laskelman liitteissä.

Muut rakenteelliset muutokset, alv 0 %:
Ulkovarusteet ja ulkopuoliset rakenteet 40 000 €.
Sisäpuolisten rakenteiden purkutyöt 120 000 €.
Rakennuksen rungon korjauksiin ja muutostöihin, mm. huoneistojen välisiin seiniin ja holvin töihin on varattu yhteensä 440 000 €, sis. välipohjien kapseloinnin umpeen 70 000 €.
Ikkunoiden uusimiseen on varattu 315 000 €.
Parvekkeidenkaiteiden uusimiseen on varattu 70 000 €.
Uusille asuntojen ulko-oville on varattu 90 000 € ja sisäoville on varattu 50 000 €.
Uusille väliseinille ja muille sisäpuolisille rakenteille on varattu 140 000 €, sis. häkkivarastot 25 000 €.

Pintarakenteet uusitaan kauttaaltaan muutettavien alueiden osalta mm.
Pintarakenteet, lattiat 185 000 €, seinät 300 000 €, sisäkattopinnat 115 000 €.
Asuntojen kalusteet uusitaan kokonaan, kalusteille varattu 350 000 €. (7 600 €. €/as).

Muut tekniset varaukset:
Automaatio, Dataverkko, 10 000 €.
Vartiointi, Kulunvalvonta 3 000 € ja Rikosilmoitusjärjestelmä 2 000 €.
Turvallisuus, Paloilmoitusjärjestelmä 15 000 € ja Videovalvonta 2 000 €.
AV-järjestelmä, 2 000 €.

Liitteet:
2. Antinpuisto 8_Kustannusarvio_TH_17.4.2026
3. Antinpuisto 8_Tilaluettelo_TH_17.4.2026
4. Antinpuisto 8_Korjausasteet_TH_17.4.2026

Kustannusarvion laati: Jussi Rissanen, PH-Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
188 1 Antinpuisto 8 / Wartalo Kodit Oy

Antinpuisto 8
78250 Varkaus

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Varkaus
Haahtela-ind.:	96,0 / 1.2026
Hintataso:	96,0 / 5.2026
Laajuus:	2 534 m2, 2 910 brm2, 9 246 rm3
Hankekoko:	2 910 brm2
Jakaja:	2 534 oh-m2
Korjausaste:	83,7%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMITTÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/oh-m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	167 000	66	3,0
Rakennuttaminen ja valvonta	104 000	41	1,9
Liittymismaksut			
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	**271 000**	**107**	**4,9**
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt	149 000	59	2,7
1 Rakennuksen maatyöt			
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet			
3 Runko- ja vesikattorakenteet	508 000	200	9,2
4 Täydentävät rakenteet	612 000	242	11,2
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	601 000	237	10,9
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	356 000	140	6,5
7 Konetekniset työt	167 000	66	3,0
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	489 000	193	8,9
Kate	248 000	98	4,5
Yhteensä	**3 130 000**	**1 235**	**57,0**
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	134 000	53	2,4
71 Vesi- ja viemärityöt	540 000	213	9,8
71 Muut putkityöt	49 000	19	0,9
72 Ilmanvaihtotyöt	239 000	94	4,4
72 Säätölaitteet	28 000	11	0,5
72 Muut iv-työt	49 000	19	0,9
Yhteensä	**1 039 000**	**410**	**18,9**

Kustannustieto 2026 © Haahtela-kehitys Oy

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/oh-m2	%
B4 Sähkötyöt			
Valaistus	172 000	68	3,1
Sähkön jakelu	62 000	24	1,1
Sähkökeskukset	97 000	38	1,8
Muu sähkö	251 000	99	4,6
Yhteensä	**582 000**	**230**	**10,6**
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	**5 023 000**	**1 982**	**91,5**
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	465 000	184	8,5
Muut kustannukset	**465 000**	**184**	**8,5**
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	**5 488 000**	**2 166**	**100,0**
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	1 399 000	552	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	**6 887 000**	**2 718**	

Kustannustieto 2026 © Haahtela-kehitys Oy

Hanke:
188 1 Antinpuisto 8 / Wartalo Kodit Oy

Antinpuisto 8
78250 Varkaus

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Varkaus
Haahtela-ind.:	96,0 / 1.2026
Hintataso:	96,0 / 5.2026
Laajuus:	2 534 m2, 2 910 brm2, 9 246 rm3
Hankekoko:	2 910 brm2
Korjausaste:	83,7%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
K			Sauna	6,0	1,0	6	63	2 520	15 100
K			Pukuhuone, 2 kpl	6,0	2,0	12	50	1 580	19 000
K			Pesuhuone, 2 kpl	8,0	2,0	16	61	2 059	32 900
Yhteensä					**5**	**34**	**58**	**1 971**	**67 000**
1. krs			AS 1, tyyppi, 51,5 m2	47,0	1,0	47	86	2 091	98 300
1. krs			As 1, KPH	5,0	1,0	5	101	4 268	21 300
1. krs			AS 2, tyyppi, 41 m2	37,0	1,0	37	84	2 026	75 000
1. krs			As 2, KPH	4,0	1,0	4	103	4 779	19 100
1. krs			AS 3, tyyppi, 54 m2	47,0	1,0	47	83	1 916	90 000
1. krs			As 3, KPH + Sauna	7,0	1,0	7	100	4 027	28 200
1. krs			AS 6, tyyppi, 49 m2	44,0	1,0	44	83	1 965	86 500
1. krs			As 6, KPH	5,0	1,0	5	101	4 277	21 400
1. krs			AS 7, tyyppi, 38,5 m2	35,0	1,0	35	84	2 097	73 400
1. krs			As 7, KPH	4,0	1,0	4	103	4 808	19 200
1. krs			AS 8, tyyppi, 46 m2	42,0	1,0	42	86	2 190	92 000
1. krs			As 8, KPH	4,0	1,0	4	103	4 791	19 200
1. krs			Porrashuone A	26,0	1,0	26	48	988	25 700
1. krs			Porrashuone B	22,0	1,0	22	48	996	21 900
1. krs			Yhteistila	96,0	1,0	96	60	1 410	135 300
Yhteensä					**15**	**425**	**78**	**1 945**	**826 500**
2.-6.			AS 1, tyyppi, 51,5 m2	48,0	5,0	240	86	2 083	499 900
2.-6.			As 1, KPH	4,0	5,0	20	104	4 826	96 500
2.-6.			AS 2, tyyppi, 41 m2	36,0	5,0	180	89	2 269	408 400
2.-6.			As 2, KPH	5,0	5,0	25	108	4 485	112 100
2.-6.			AS 3, tyyppi, 32,5 m2	30,0	5,0	150	80	2 125	318 700
2.-6.			As 3, KPH	3,0	5,0	15	91	4 857	72 900
2.-6.			AS 4, tyyppi, 56 m2	53,0	5,0	265	77	1 761	466 700
2.-6.			As 4, KPH	3,0	5,0	15	91	4 858	72 900

Kustannustieto 2026 © Haahtela-kehitys Oy

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m²/tila	kpl	m²	kor.%	€/m²	€
2.-6.			AS 5, tyyppi, 48,5 m2	45,0	5,0	225	90	2 171	488 600
2.-6.			As 5, KPH	4,0	5,0	20	93	4 274	85 500
2.-6.			AS 6, tyyppi, 53 m2	49,0	5,0	245	92	2 247	550 500
2.-6.			As 6, KPH	4,0	5,0	20	93	4 274	85 500
2.-6.			AS 7, tyyppi, 38,5 m2	35,0	5,0	175	92	2 360	413 000
2.-6.			As 7, KPH	4,0	5,0	20	110	5 100	102 000
2.-6.			AS 8, tyyppi, 47,5 m2	45,0	5,0	225	90	2 256	507 600
2.-6.			As 8, KPH	3,0	5,0	15	106	5 663	84 900
2.-6.			Porrashuone A	24,0	5,0	120	50	1 035	124 200
2.-6.			Porrashuone B	20,0	5,0	100	50	1 044	104 400
Yhteensä					**90**	**2 075**	**85**	**2 214**	**4 594 200**
Yhteensä					**110**	**2 534**	**84**	**2 166**	**5 487 700**

Tiloille kohdistamattomat hanketekijät

41	Maa-aluetehtävät								
42	Rahoitus ja markkinointi								
51	Tilavarustus								
52	Toiminnan ylläpito								
6	Hankevaraukset								
Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä									
HANKINTAHINTA								**2 166**	**5 488 000**
Arvonlisävero 25,5 % (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)								552	1 399 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ								**2 718**	**6 887 000**

Kustannustieto 2026 © Haahtela-kehitys Oy

PH
RAKENNUTTAJAPALVELU OY

TAVOITEHINTA

17.4.2026

Pertti Helin
PH- Rakennuttajapalvelu Oy

Hanke:
188 1 Antinpuisto 8 / Wartalo Kodit Oy

Antinpuisto 8
78250 Varkaus

Vaihe:	Hankesuunnittelu, L1
Paikkakunta:	Varkaus
Haahtela-ind.:	96,0 / 1.2026
Hintataso:	96,0 / 5.2026
Laajuus:	2 534 m2, 2 910 brm2, 9 246 rm3
Hankekoko:	2 910 brm2
Jakaja:	2 534 oh-m2
Korjausaste:	83,7%

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 %
K	Sauna	6,0	100	100	100	100	0	100	100	0	0	0	0	0	80	40	40	40	100	100	100	20	20	0
K	Pukuhuone, 2 kpl	12,0	100	100	100	100	0	100	100	0	0	0	0	0	80	40	40	40	100	100	100	20	20	0
K	Pesuhuone, 2 kpl	16,0	100	100	100	100	100	100	100	0	0	0	0	0	80	70	40	40	100	100	100	20	20	0
1. krs	AS 1, tyyppi, 51,5 m2	47,0	100	100	100	100	100	100	100	0	0	100	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	0
1. krs	As 1, KPH	5,0	100	100	100	100	100	100	100	0	0	170	0	0	100	120	100	100	100	100	100	100	100	0
1. krs	AS 2, tyyppi, 41 m2	37,0	100	100	100	100	100	100	100	0	0	100	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	0
1. krs	As 2, KPH	4,0	100	100	100	100	100	100	100	0	0	170	0	0	100	120	100	100	100	100	100	100	100	0
1. krs	AS 3, tyyppi, 54 m2	47,0	100	100	100	100	100	100	100	0	0	100	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	0
1. krs	As 3, KPH + Sauna	7,0	100	100	100	100	100	100	100	0	0	170	0	0	100	120	100	100	100	100	100	100	100	0
1. krs	AS 6, tyyppi, 49 m2	44,0	100	100	100	100	100	100	100	0	0	100	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	0
1. krs	As 6, KPH	5,0	100	100	100	100	100	100	100	0	0	170	0	0	100	120	100	100	100	100	100	100	100	0
1. krs	AS 7, tyyppi, 38,5 m2	35,0	100	100	100	100	100	100	100	0	0	100	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	0
1. krs	As 7, KPH	4,0	100	100	100	100	100	100	100	0	0	170	0	0	100	120	100	100	100	100	100	100	100	0
1. krs	AS 8, tyyppi, 46 m2	42,0	100	100	100	100	100	100	100	0	0	100	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	0

Kustannustieto 2026 © 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 %
1. krs	As 8, KPH	4,0	100	100	100	100	100	100	100	0	0	170	0	0	100	120	100	100	100	100	100	100	100	0
1. krs	Porrashuone A	26,0	40	40	40	60	60	60	60	0	0	60	0	0	30	20	40	60	100	60	40	40	40	0
1. krs	Porrashuone B	22,0	40	40	40	60	60	60	60	0	0	60	0	0	30	20	40	60	100	60	40	40	40	0
1. krs	Yhteistila	96,0	60	60	60	100	100	100	100	0	0	30	0	0	80	40	40	40	100	100	100	20	20	0
2.-6. krs	AS 1, tyyppi, 51,5	240,0	100	100	100	100	100	100	100	0	0	120	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	0
2.-6. krs	As 1, KPH	20,0	100	100	100	100	100	100	120	0	0	170	0	0	100	120	100	100	100	100	100	100	100	0
2.-6. krs	AS 2, tyyppi, 41 m	180,0	100	100	100	100	100	100	120	0	0	120	0	0	100	120	100	100	100	100	100	100	100	0
2.-6. krs	As 2, KPH	25,0	100	100	100	100	100	100	140	0	0	170	0	0	100	140	100	100	100	100	100	100	100	0
2.-6. krs	AS 3, tyyppi, 32,5	150,0	100	100	100	100	100	100	0	0	0	30	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	0
2.-6. krs	As 3, KPH	15,0	100	100	100	100	100	100	100	0	0	30	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	0
2.-6. krs	AS 4, tyyppi, 56 m	265,0	100	100	100	100	100	100	0	0	0	30	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	0
2.-6. krs	As 4, KPH	15,0	100	100	100	100	100	100	100	0	0	30	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	0
2.-6. krs	AS 5, tyyppi, 48,5	225,0	100	100	100	100	100	100	140	0	0	170	0	0	100	140	100	100	100	100	100	100	100	0
2.-6. krs	As 5, KPH	20,0	100	100	100	100	100	100	100	0	0	100	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	0
2.-6. krs	AS 6, tyyppi, 53 m	245,0	100	100	100	100	100	100	140	0	0	170	0	0	100	140	100	100	100	100	100	100	100	0
2.-6. krs	As 6, KPH	20,0	100	100	100	100	100	100	100	0	0	100	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	0
2.-6. krs	AS 7, tyyppi, 38,5	175,0	100	100	100	100	100	100	140	0	0	170	0	0	100	140	100	100	100	100	100	100	100	0
2.-6. krs	As 7, KPH	20,0	100	100	100	100	100	100	140	0	0	170	0	0	100	140	100	100	100	100	100	100	100	0
2.-6. krs	AS 8, tyyppi, 47,5	225,0	100	100	100	100	100	100	140	0	0	170	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	0
2.-6. krs	As 8, KPH	15,0	100	100	100	100	100	100	140	0	0	170	0	0	100	120	100	100	100	100	100	100	100	0
2.-6. krs	Porrashuone A	120,0	40	40	40	60	60	60	60	0	0	60	0	0	30	20	40	60	100	60	40	40	40	0
2.-6. krs	Porrashuone B	100,0	40	40	40	60	60	60	60	0	0	60	0	0	30	20	40	60	100	60	40	40	40	0

Pinta-ala yhteensä 0,0

Kustannustieto 2026 © Haahtela-kehitys Oy