**Rakennustapaseloste**

**Asunto Oy Helsingin**

**xxxx**

Katuosoite

00000 Helsinki

**Suunnittelija Oy**

**XX.X.202X**

**Versio 1.3 27.8.2020** (Korvaa version 1.2)

Muutokset:

* muutettu erilliswc-tilojen seinän pintamateriaali
* poistettu kirjaus wc:n lattiakaivottomuudesta
* muutettu kohteen savuttomuuteen liittyvä teksti

(HUOM!: poista tämä versiohistorialaatikko valmiista asiakirjasta)

*Siniset tekstit ovat ohjetekstejä, jotka poistetaan lopullisesta rakennustapaselosteesta*

Mustat tekstit *ovat kaikissa rakennustapaselosteen pysyviä tekstejä, joita ei muokata.*

Punaiset tekstit *ovat esimerkkitekstejä, jotka suunnittelija muokkaa vastaamaan kohdetta.*

Violetit tekstit *ovat mallitekstejä, joista valitaan kohteeseen sopiva.*

*Rakennustapaseloste on myyntiasiakirja. Pääsuunnittelija vastaa tietojen oikeellisuudesta.*

Yleistä

*Tässä kerrotaan hankkeen taustoista, jos niissä on jotain erityistä, esim. jos suunnitelma perustuu SUTA-kilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Kerrotaan kohteen pääsuunnittelijan ja arkkitehtitoimiston nimi.*

Kohteen pääsuunnittelija on arkkitehti XX, Arkkitehtitoimisto XX Oy:stä.

*Kerrotaan kohteen sijainnista, ympäristöstä, liikenneyhteyksistä ja palvelusta. Palveluiden tilanne tulee tarkistaa myyntiaineiston teon yhteydessä.*

*Esim:*

Asunto Oy Helsingin Mallikohde sijaitsee Kalasatamassa Junonkadun keskivaiheilla. Alueelle on tulossa hyvät julkisen liikenteen yhteydet. Kalasataman metroasema on muutaman korttelin päässä ja lähitulevaisuudessa Junonkadulla kulkeva raitiovaunulinja 5 vie talon edustalla olevalta pysäkiltä suoraan keskustaan. Alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet keskustaan ja rakenteilla olevan kevyenliikenteen sillan valmistuessa myös Mustikkamaalle. Alueen palvelut keskittyvät Kalasataman metroaseman yhteyteen rakennettavaan kauppakeskukseen.

*Kerrotaan perustiedot rakennettavasta kohteesta: rakennuksien ja porrashuoneiden lukumäärä, kerrosluku, onko kellari tai ullakkokerroksia, kulkuyhteydet porrashuoneisiin ja niiden esteettömyys. Kirjattava maininta kohteen savuttomuudesta*

*Esim:*

Rakennuksessa on viisi normaalia kerrosta ja kaavan sallima yhteiskäyttöön varattu kattokerros. Lisäksi rakennukseen rakennetaan kellari, joka liittyy korttelissa olevaan autohalliin. Hissillisiä porrashuoneita on yhtiössä kaksi kappaletta. Porrashuoneisiin on esteetön sisäänkäynti katutasolta, korttelin sisäpihalta ja autohallista. Rakennettava yhtiö on savuton. Asunnoissa, parvekkeilla ja yhtiön hallitsemissa yhteisissä tiloissa, kuten saunoissa, kerhotiloissa ym. ei saa tupakoida. Pihalla tupakointi on kielletty lukuun ottamatta erikseen mahdollisesti osoitettua tupakkapaikkaa.

**Tontti**

*Kerrotaan perustiedot rakennuspaikasta ja tontin hallintamuoto*

*Esim:*

Rakennuspaikka sijaitsee Sörnäisissä Kalasataman kaupunginosassa korttelissa xxxxx, tontilla x. Idässä rajana on xxxkatu, pohjoisessa xxxkatu, etelässä xxxkatu ja länsisivulla on yhteiskäyttöinen piha-alue naapuritonttien kanssa. Kohde rakennetaan kaupungin vuokratontille.

**Asunnot**

*Kerrotaan perustiedot asunnoista ja huoneistokohtaisista ulko-ja aputiloista sekä asuntojen esteettömyydestä. Kaksikerroksisten asuntojen osalta kirjaus selviytymiskerroksesta. Poikkeamat varustetasoista ilmoitetaan selvästi luetteloimalla asunnot, jotka poikkeavat yleismaininnasta.*

*Esim:*

Asuntoja on yhtiössä yhteensä xx kpl. Jokaiseen asuntoon kuuluu asuntokohtainen esteettömyyden mahdollistava lasitettu parveke. Lisäksi osassa maantasokerroksen asuntoja on pihaterassi. Osassa asuntoja on huoneistokohtainen sauna. Jokaiselle asunnolle kuuluu yhtiön kellaritiloissa sijaitseva lämmin irtaimistovarasto. Kaikkiin asuntoihin on esteetön kulku ja ne on suunniteltu esteettömiksi.

*Mikäli kohteessa on viherhuoneita, tulee tässä kohtaa olla kohdekohteisesti tarkistettu teksti, esim:*

Viherhuoneen peruslämpötila on määritelty huoneiston normaalilämpötilaa alhaisemmaksi, lämpötila saattaa aurinkoisissa olosuhteissa nousta normaalia korkeammaksi.

**Yhteistilat**

*Kerrotaan perustiedot asuntoja palvelevista yhteistiloista sekä niiden sijainnista ja kulkuyhteyksistä niihin. Muistettava kirjata maininta mahdollista eri yhtiöiden kesken yhteiskäyttöisistä tiloista ”joihin myös As. Oy Helsingin Naapurin asukkailla on käyttöoikeus”.*

*Esim:*

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat asukkaiden yhteistilat. Kellaritiloissa sijaitsevat pesula, kuivaushuoneet, irtaimistovarastot ja väestönsuoja (normaaliajan käyttö irtaimistovarasto). Lastenvaunuvarastot ja ulkoiluvälinevarastot ovat maantasokerroksessa. 6.kerroksessa on kerhotila ja talosauna. Kellarikerroksen aputiloihin on sisäyhteys molemmista porrashuoneista.

**Liiketilat**

*Kirjataan perustiedot mahdollisista liiketiloista*

*Esim:*

A-portaan maantasokerroksessa n. 120 m2 kokoinen liiketila, joka jää taloyhtiön hallintaan.

**Jätteiden keräys**

*Kirjataan jätehuoltoon liittyvät perustiedot: jätehuoneen / syväkeräyspisteen sijainti tai vaihtoehtoisesti tieto putkikeräysjärjestelmästä ja sen keräyspisteiden sijoituksesta. Lisäksi tieto mahdollisesta kierrätyshuoneesta.*

Alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden imukeräysjärjestelmä. Jätepisteet sijaitsevat korttelin yhtiöiden yhteiskäyttöisellä piha-alueella. Kortteliin xxxxx tontille x sijoittuu erityisjakeille, mm. lasi ja metalli, tarkoitettu kierrätyshuone.

**Paikoitus ja liikenne**

*Kirjataan autopaikkojen lukumäärä ja niiden tyyppi (kattamaton maantasopaikka, autokatos, kansitaso, kylmä autohalli) ja sijainti (tontilla / toisella tontilla), hallinta (yhtiön halli / eri yhtiöiden yhteishalli, palveluyhtiön halli), kulkuyhteys ja esteettömyys/ le-paikat ja niiden sijainti, ajoyhteyden sijainti, sähkölämmityspistorasiat. Tässä kohtaa ei mainita sähköautojen latausmahdollisuudesta / siihen varautumisesta. Mahdolliset pysäköinnin väliaikaisratkaisut kirjataan tähän.*

*Kirjataan pyöräpaikkojen sijainti.*

*Esim.*

Taloyhtiön autopaikat, xx kpl, sijaitsevat AH-tontille xxxxx/xx rakennettavassa korttelin yhtiöiden yhteiskäyttöisessä kylmässä autohallissa pihakannen alla. Ajoyhteys autohalliin on korttelin koillisnurkalta xxkadulta. Autopaikat varustetaan lämmityspistorasioilla. Kaikista porrashuoneista on esteetön yhteys autohalliin. Autopaikoista kaksi on mitoitettu liikuntaesteisille.

Polkupyörien säilytyspaikkoja on piha-alueella ja ensimmäisen kerroksen varastotiloissa.

Rakennukset

**Rakennusrunko**

*Kirjataan perustiedot rakennusrungosta ja vesikatosta.*

*Esim:*

Rakennus on betonielementtitalo, jonka kantava runko muodostuu betonielementeistä ja väli- ja yläpohjat ovat ontelo- ja kuorilaattoja. Alapohjat ovat kantavia, tuuletettuja ja eristettyjä betonirakenteita. Vesikatto on tasakatto, jonka katemateriaalina on kumibitumikermi. Osalla vesikattoa on maksaruohokatto.

**Ulkoseinät**

*Kirjataan perustiedot julkisivumateriaaleista.*

*Esim:*

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin paikalla puhtaaksimuurattua tiiltä, tiilimuurauksessa käytetään kahta eri punaruskeaa sävyä. Pihan puolella julkisivut ovat pääosin valkoiseksi rapattuja. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattuja betonielementtejä.

**Väliseinät**

*Kirjataan perustiedot väliseinämateriaaleista. Mikäli huoneistoissa on puolikorkeita seiniä, tulee ne ilmoittaa tässä.*

*Esim:*

Huoneistojen väliset seinät ovat kantavia teräsbetonielementtejä. Muut väliseinät ovat pääosin kipsilevyverhottuja teräsrankaseiniä. Kylpyhuoneiden ja löylyhuoneiden seinät ovat kivirakenteisia.

**Ikkunat ja ovet**

*Kirjataan perustiedot ikkuna- ja ovirakenteista (parvekeoven tyyppi, ranskalaisen parvekkeen ovi, asuntojen sisäovet ja porrashuoneen ovet, rakennuksen ulko-ovet ja yhteistilojen sisäovet). Maininta mahdollisista sälekaihtimista.*

*Esim:*

Asuntojen ikkunat ja parvekeovet ovat kolmilasisia ja puu-alumiini-rakenteisia. Parvekeovet ovat yksilehtisiä ja ulosaukeavia. Ikkunoissa ja parvekeovissa on maalatut puuosat ja ulkopinta on pulverimaalattua alumiinia. Asuntojen ikkunat ja parvekeovet varustetaan sälekaihtimin.

Asuntojen porrastaso-ovet ovat 1-lehtisiä tammiviilutettuja laakaovia. Huoneistojen sisäovet ovat tehdasmaalattuja laakaovia. Löylyhuoneissa on kokolasiovet.

Asunnon pintamateriaalit

**Kattopinnat**

*Kirjataan tiedot asuntojen kattopinnoista (ontelolaattapintojen käsittely, kuivien tilojen alakatot ja kotelot ja kylpyhuoneiden ja asuntosaunojen alakatot).*

*Esim:*

Asuntojen kattopinnat ovat tasoitettuja ja maalattuja ontelolaattoja. Piirustuksissa osoitetut katot tehdään alaslaskettuina kipsilevyrakenteina. Kipsilevyalakatot tasoitetaan ja maalataan. Pesuhuoneiden ja löylyhuoneissa katot ovat kuusipaneelia.

**Seinäpinnoitteet**

*Kirjataan tiedot asuntojen seinien pintamateriaaleista (asuinhuoneiden, kylpyhuoneiden ja wc-tilojen sekä asuntosaunojen seinät, keittiön välitilamateriaali).*

*Esim:*

Sisäseinät ovat pääosin maalattuja. Keittiön kalusteväli, kylpyhuoneiden seinät sekä wc-tilojen altaan taustaseinä laatoitetaan keraamisella laatalla. Keraamisista seinälaatoista on kolme vaihtoehtoa. Asuntosaunojen seinät ovat kuusipaneelia.

**Lattiapinnoitteet**

*Kirjataan tiedot asuntojen lattiamateriaaleista (asuinhuoneet, kylpyhuoneet ja wc-tilat sekä asuntosaunat, asuntojen portaat)*

*Esim:*

Asuinhuoneiden, eteisten ja keittiöiden lattianpäällysteenä on parketti. Wc-tilojen, kylpyhuoneiden ja löylyhuoneiden lattiat laatoitetaan keraamisella laatalla. Parketista ja laatoista on kolme vaihtoehtoa.

Asunnon kalusteet, varusteet ja laitteet

**Keittiöt**

*Kirjataan tiedot keittiökalusteista*

* *kalusteiden runko- ja ovimateriaali, 3 ovivaihtoehtoa*
* *pöytätasomateriaali, kolme värivaihtoehtoa*
* *allastyyppi*
* *liesityyppi*
* *astianpesukone*
* *mikrovaraus*
* *kylmäkoneiden tyypit ja lukumäärä, tilavaraus (3h)*
* *koneiden väri*

*Esim:*

Keittiökalusteet ovat vakiovalmisteisiä ja levyrakenteisia. Rungot ovat melamiinipintaisia. Keittiökalusteiden ovet ovat maalattua mdf-levyä, kolme värivaihtoehtoa. Keittiön työtasot ovat laminaattipintaiset, kolme värivaihtoehtoa. Tiskialtaat ovat tasoon upotettuja altaita, materiaali ruostumaton teräs.

Keittiöissä on 600mm leveä keraaminen tasoliesi sekä kalusteuuni, astianpesukone (huoneistokoon mukaan joko 600mm tai 450mm leveä) ja liesikupu. 1-2h-asunnoissa ja pienissä kolmioissa (<70 m2) on jääkaappipakastin, yli 70 m2 asunnoissa jääkaappi ja erillinen pakastin. Koneiden väri on valkoinen. Mikroaaltouunille on tilavaraus.

**Hygieniatilat**

*Kirjataan tiedot kylpyhuoneiden, asuntosaunojen ja wc-tilojen kalusteista*

* *luetellaan kylpyhuoneen kalusteet tai viittaus kph-kaavioon*
* *tieto koneiden tilavarauksesta*
* *suihkuseinä*
* *laudemateriaali*

*Esim:*

Kylpyhuoneissa on allastaso alakaappeineen, peilikaappi sekä pyykkikaappi. Pyykinpesukoneelle sekä kuivausrummulle on tilavaraus ja liitännät. Suihkussa on suihkuseinä. Saunojen lauteet ovat tervaleppää. Wc-tiloissa on peilikaappi ja pesuallas allaskaapilla. Kylpyhuoneiden ja wc-tilojen kalusteet massiivilaminaattirakenteiset.

**Asuinhuoneet ja eteiset**

*Kirjataan tiedot komerokalusteista*

* *ovimateriaali, 3 ovivaihtoehtoa*
* *eteiskaappien ovet*

*Esim.*

Asuinhuoneiden ja eteisten komerokalusteiden rungot ovat melamiinipintaisia ja ovet maalattua mdf-levyä, 3 värivaihtoehtoa. Vaatehuoneissa on vaatetanko ja säädettävät hyllyt.

Asunnon parvekkeet, terassit ja asuntopihat

*Otsikosta poistetaan kohteessa esiintymättömät ulkotilat. Asuntopihan rajaus tulee käydä ilmi myyntiasiakirjoista.*

*Kirjattava tiedot:*

* *parvekelaatan materiaalista*
* *kaideratkaisusta*
* *parvekelasituksen laadusta, ei tiivis*
* *terassien lasitus / lasittamattomuus*
* *varusteet*

*Esim.*

Parvekkeet ovat betonirakenteisia, lattiat ovat pesubetonipintaisia. Parvekekaiteet ovat pääosin metallirunkoisia lasikaiteita. Parvekkeet lasitetaan. Parvekelasitus ei ole tiivis, vaan lasien väliin jää rakoja, joista parvekkeelle voi sataa vettä ja lunta. Parvekkeet ja terassit varustetaan pistorasialla, terassit varustetaan puukomposiittitrallein.

Piha-alueet

*Kirjataan onko piha yhtiön oma, korttelin yhtiöiden hallinnoima yhteispiha vai palveluyhtiön hallinnoima yhteispiha.*

*Esim.*

Taloyhtiön piha toteutetaan pihasuunnitelman mukaisesti istutuksineen ja varusteineen. Pihasuunnitelman korkomerkinnät ovat vastaanottoajankohdan korkoasemia, painumia voi tulla vähäisessä määrin.

*tai*

Tontti rajautuu yhteispihaan, jota hallinnoi ja huoltaa alueellinen palveluyhtiö. Yhteispiha istutetaan ja varustetaan erillisen piha-suunnitelman mukaan. Taloyhtiön tontilla sijaitsevat pihaan liittyvät alueet toteutetaan pihasuunnitelman mukaan.

Tekniset järjestelmät

**Lämmitysjärjestelmä**

Yhtiö liitetään kaukolämpöön. VE1: Lämmitysmuotona on vesikiertoinen patterilämmitys. Asuinhuoneissa on termostaattisilla patteriventtiileillä varustetut patterit. VE2: Lämmitysmuotona on vesikiertoinen lattialämmitys. Termostaatit sijaitsevat asunnon seinillä. Kylpyhuoneissa on vesikiertoinen lattialämmitys, jota säädetään keskitetysti ulkolämpötilan perusteella.

**Vesi- ja viemärijärjestelmä**

Yhtiö liitetään kunnallisiin vesi- ja viemäriverkostoihin. Vesijohtojen runkoputket ja viemärit asunnoissa kulkevat hormeissa, alas lasketuissa katoissa ja koteloissa, jotka on varustettu tarkastusluukuin. Kylpyhuoneissa ja wc-tiloissa kalusteille menevät putket ovat kromattua kupariputkea ja ne on asennettu seinille näkyviin. Asunnoissa on huoneistokohtaiset vesimittarit.

**Ilmanvaihtojärjestelmä**

Kerrostaloissa on keskitetty ilmanvaihto, konehuoneet sijaitsevat ylimmässä kerroksessa / ullakolla / vesikatolla. *Mikäli iv-koneet sijaitsevat samalla tasolla ylimmän kerroksen asuntojen kanssa, lisätään teksti:* Ylimmän kerroksen asunnoissa on huoneistokohtaiset ilmanvaihtokoneet.

Rivitaloissa on huoneistokohtaiset ilmanvaihtokoneet.

Asuntojen ilmanvaihtokanavat kulkevat piilossa hormeissa, alas lasketuissa katoissa ja koteloissa, jotka on varustettu tarkastusluukuin. Tuloilmaa puhalletaan olo-ja makuuhuoneisiin ja poistoilmaa imetään keittotilasta, kylpyhuone- ja wc-tiloista ja vaatehuoneesta.

Keskitetyssä järjestelmässä asukas voi tehostaa keittotilan poistoilmanvaihtoa hetkellisesti liesikuvusta ja samalla tehostuu olohuoneen ilmavirta / pienenee kylpyhuoneen ilmavirta. Huoneistokohtaisessa järjestelmässä asukas voi säätää koko asunnon ilmanvaihdon tehoa liesikuvusta.

**Sähkö- ja telejärjestelmät**

Sähkö- ja telepisteiden sijoitus ja määrät on esitetty suunnitelmissa. Huoneistoihin on toteutettu antenni- ja yleiskaapelointijärjestelmä. Yhtiön tietoliikenne ja antennijärjestelmä liitetään valokuidulla operaattorin verkkoon.

Huomautus!

Tämä on lyhennelmä varsinaisesta rakennustyöselostuksesta. Mikäli tässä rakennustapaselostuksessa esiintyvät tiedot ovat ristiriitaisia urakkasopimusasiakirjojen kanssa, noudatetaan urakkasopimuksen ja liitteenä olevien työselostusten ja piirustusten määräyksiä. Ostajan on tutustuttava lopullisiin myyntiasiakirjoihin kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Esitteen pohjapiirustukset on tarkistettava kaupanteossa annettavasta 1:50 pohjapiirustuksesta.

Asuntoihin saatetaan joutua lisäämään suunnitelmien ja rakentamisen edetessä vähäisiä alaslaskuja ja kotelointeja LVIS-putkien ja johtojen takia.

Huomioitava, että kaksikerroksisissa asunnoissa suurikokoisten huonekalujen, kuten esimerkiksi parisänkyjen, kuljettaminen toiseen kerrokseen ei ole välttämättä mahdollista porrasratkaisuista riippuen.

Esitteen tiedot perustuvat xx.x.20xx tilanteeseen, oikeus muutoksiin pidätetään.

Helsingissä xx. xxxkuuta 20xx

HELSINGIN KAUPUNKI – ASUNTOTUOTANTO