

Myynti- ja vuokrausaineisto-ohje

Versio 1.6

Tässä ohjeessa kerrotaan uudis- ja peruskorjaushankkeiden markkinointia, vuokrausta ja myyntiä varten vaadittu aineisto taulukkomuotoisesti. Lisäksi kerrotaan aineiston toimitusaikataulu ja -prosessi. Ohje koskee myytävää tuotantoa sekä vuokra- ja asumisoikeustuotantoa.

Sisällys

MARKKINOINTI- JA MYYNTIAINEISTO AS OY	2
Markkinointiaineisto	2
Kaupantekoaineisto	2
MARKKINOINTI- JA MYYNTIAINEISTO HASO	4
Markkinointiaineisto	4
Aineisto asumisoikeussopimuksen tekemistä varten	4
VUOKRAUSAINEISTO HEKA	6
Vuokrausaineisto	6
LIIKETILOJEN MARKKINOINTI- JA VUOKRAUSAINEISTO	7
Markkinointi- ja vuokrausaineisto	7
LIITTEET	7
Huoneistoluettelomalli	8

Markkinointi- ja myyntiaineisto As Oy

Markkinointiaineisto

Markkinointiaineisto käsittää kohteen myyntiesitteeseen ja nettiin julkaistavan materiaalin.

Aineiston valmistelu aloitetaan urakkalaskennan alussa markkinointipalaveriaineiston aloituskokouksessa. Aineiston tulee olla valmis markkinointiaineistopalaveriin mennessä, viimeistään urakkalaskennan päättyessä. Ennen valmiin aineiston toimittamista arkkitehti tarkastaa aineiston yhteistyössä Asuntotuotannon kanssa ja tekee tarvittavat muutokset. Jälkeenpäin tehtävät muutokset ovat kiellettyjä ja pakollisista muutoksista on tiedotettava Asuntotuotannon asuntomyyntiä viipymättä.

Sisältö [AS OY-**taulukon**](#) mukaisesti huomioiden seuraavat lisätiedot:

- tallennus projektipankkiin
- tallennus erillisinä PDF-tiedostoina (15 mm marginaalit kaikilla reunoilla, kaikilla sivuilla)
- tallennus yhdistettynä, A4-kokoisena PDF-tiedostona, sivujen järjestys taulukon mukaan
- PDF-tiedoston lisäksi muussa tiedostomuodossa ks. taulukko

Kaupantekoaineisto

Aineisto koostuu [AS OY-**taulukon**](#) mukaisista asiakirjoista ja se tallennetaan projektipankkiin.

Kaupantekoaineiston on oltava valmis ja Asuntotuotannon toimesta tarkastettu viimeistään myyntiinlähtöpalaverissa. Arkkitehti tiedottaa hankkeen rakennuttaja-asiamiestä, kun lopulliset, tarkastetut aineistot on tallennettu projektipankkiin.

Kaupantekoaineistot ovat sitovia kauppakirjan liitteitä ja jälkeenpäin tehtävät muutokset ovat kiellettyjä (pakollisista muutoksista tiedotettava Asuntotuotannon asuntomyyntiä viipymättä).

HUOM. Pääsuunnittelija vastaa kaupantekoaineiston oikeellisuudesta. Virheistä ja puutteista tilaajalle mahdollisesti aiheutuvat kustannukset osoitetaan suunnittelijalle. Pääsuunnittelija vastaa myös liiteaineiston oikeellisuudesta.

MARKKINOINTI- JA MYYNTI-AINEISTO	Esitysjärjestys (yhdistetty PDF)	Markkinointiaineisto	Kaupantekoaaineisto ja RS-aineisto	Muut tiedosto- muodot (PDF lisäksi)	HUOMIOITAVAA
AS OY					
Yhdistettynä A4-kokoiseksi PDF tiedostoksi järjestysnumeron mukaan. Toimitettava myös erillisinä PDF-tiedostoina. Tallennus projektipankkiin					
Kohteen sijaintikartta	1.	X		jpg	Sijainti kaupunginosassa
Sijaintikaavio kaupunkirakenteessa	2.	X			Ympäröivät rakennukset, alueet ja kadut
Asemapiirros/kortteli	3.	X			Piirustukseen näkyviin koko kortteli
Asemapiirros	4.	X		jpg	
Lintuperspektiivi 1 kpl	5.	X		jpg	Näyttää ympäristöä, esim. viereiset rakennukset
Julkisivut	6.	X		jpg	Värilliset
(Leikkauskuvat)	7.	X			Lisätään materiaaliin, jos on olemassa
Ulkoperspektiivi 2 kpl	8.	X		jpg	Värillinen
Sisäperspektiivi 1 kpl	9.	X		jpg	Värillinen
Huoneistoluettelo (ks. Liite 1)	10.	X		xlsx	Lopullinen versio Asuntotuotannon mallin mukaan (taulukossa myös liiketilat pinta-alatietoineen ja yhteistilat)
Kerrostasopohjat	11.	X		jpg	Väritetyt kerrostasopohjat, koko kerros yhdellä sivulla (esim. 1:200 / 1:400 / 1:500)
Huoneistotyypipiirustuksen merkkien selitykset	12.	X			
Huoneistotyypipiirustukset 1:100	13.	X		jpg	Värilliset ja kalustetut pohjat, näkyvissä sijaintikaavio, mittajana ja pohjoisnuoli. Esitettynä epätyypilliset ratkaisut (esim. patteri seinällä, jossa ei ikkunaa, matalat ikkunapenkit jne.)
Rakennustapaselostus (alustava)	14.	X		docx	Alustava versio vain markkinointiaineistoon. Muihin lopullinen versio.
Materiaalitulut	-	X			Asuntotuotannon ohjeen mukaan
Liiketilojen aineisto: ks. <u>Liiketilojen markkinointi- ja vuokrausaineisto</u>	-	X			Lisätään materiaaliin, jos kohteessa on liiketiloja.
Kaupantekoaaineisto ja RS-aineisto. Ei sisälly yhdistettyyn PDF-tiedostoon. Tallennus projektipankkiin					
Rakennustapaselostus (lopullinen)			X	docx	Lopullinen rakennustapaselostus, johon ei sallita muutoksia
Huoneistokohtainen pohjapiirros 1:50			X		A3 kokoinen, mitoittamaton työpiirustus (jokaisesta huoneistosta oma pohjapiirros)
Huoneistokohtainen sähköpiirustus			X		A4 kokoinen, mittakaava 1:100. Jokaisella huoneistolla omansa. Merkintä piirustukseen: "Voimassa vain sähkömerkintöjen osalta"
Sähköpiirustusmerkkien selitykset			X		A4 kokoinen
Märkätila-, keittiö- ja kalustekaaviot			X		Mittakaava 1:20 tai 1:25, paperikoko A4 tai A3. Yksi kalusteryhmä/sivu. Kalustekaaviot tulee myös laatia huoneistokohtaisina. Alla oleva teksti jokaiseen kaavioon (jokaiselle sivulle): <i>Kaaviossa olevat tuotteiden kuvat esittävät niiden sijainteja. Kuvat ovat symboleita, tuotteet visuaalisesti esitettyjä ja niihin liittyvät ratkaisut voivat poiketa kaaviossa esitetystä. Pääosin tuotteet on esitetty "Asunnon materiaalivalinnat"-aineistossa. Kaavion mitat ovat moduulimittoja, todelliset mitat saatavat poiketa valmistajasta riippuen. Esitetyt alaslaskujen mitat ovat tavoitteellisia ja toteutuneet mitat saattavat poiketa kuvassa esitetystä mitoista.</i>
Pääpiirustussarja ja piirustusluettelo			X		
(Pihapiirros)			(X)		Väritetty pihapiirros tai istutussuunnitelma (jos ei pääpiirustussarjassa) (ei anneta asiakkaalle)
Sähkötyöselostus			X		
LVIA-työselostus			X		
Allekirjoitettu energiatodistus			X		

Markkinointi- ja myyntiaineisto Haso

Markkinointiaineisto

Markkinointiaineisto käsittää kohteen myyntiesitteeseen ja nettiin julkaistavan materiaalin.

Aineiston valmistelu aloitetaan urakkalaskennan alussa markkinointipalaveriaineiston aloituskokouksessa. Aineiston tulee olla valmis markkinointiaineistopalaveriin mennessä, viimeistään urakkalaskennan päättyessä. Ennen valmiin aineiston toimittamista arkkitehti tarkastaa myyntiesitteen yhteistyössä Asuntotuotannon kanssa ja tekee tarvittavat muutokset. Jälkeenpäin tehtävät muutokset ovat kiellettyjä ja pakollisista muutoksista tiedotettava Asuntotuotannon asuntomyyntiä viipymättä.

Sisältö alla olevan [HASO-taulukon](#) mukaisesti huomioiden nämä lisätiedot:

- tallennus projektipankkiin
- tallennus erillisinä PDF-tiedostoina (15 mm marginaalit kaikilla reunoilla, kaikilla sivuilla)
- tallennus yhdistettynä, A4-kokoisena PDF-tiedostona, sivujen järjestys taulukon mukaan
- PDF-tiedoston lisäksi muussa tiedostomuodossa ks. taulukko

Aineisto asumisoikeussopimuksen tekemistä varten

Aineisto koostuu [HASO-taulukon](#) mukaisista asiakirjoista. Aineisto tallennetaan projektipankkiin.

Asumisoikeussopimuksen aineiston on oltava valmis ja Asuntotuotannon toimesta tarkastettu viimeistään myyntiinlähtöpalaverissa. Arkkitehti tiedottaa hankkeen rakennuttaja-asiamiestä, kun lopulliset, tarkastetut aineistot on tallennettu projektipankkiin.

Toimitettavat aineistot ovat asumisoikeussopimuksen sitovia liitteitä ja jälkeenpäin tehtävät muutokset ovat kiellettyjä (pakollisista muutoksista tiedotettava Asuntotuotannon asuntomyyntiä viipymättä).

HUOM. Pääsuunnittelija vastaa kaupantekoaaineiston oikeellisuudesta. Virheistä ja puutteista tilaajalle mahdollisesti aiheutuvat kustannukset osoitetaan suunnittelijalle. Pääsuunnittelija vastaa myös liiteaineiston oikeellisuudesta.

MARKKINOINTI- JA MYYNTIAI- NEISTO	JÄRJESTYS YHDISTETTY PDF	MARKKI- NOINTIAINEISTO	ASUMISOIKEUS- SOPIMUKSEN LITEAINESITO	TOIMITUS MYÖS TIE- DOSTOMUODOSSA	HUOMIOITAVAA
HASO					
Yhdistettynä A4-kokoiseksi PDF-tiedostoksi järjestysnumeron mukaan. Toimitettava myös erillisinä tiedostoina. Tallennus projektipankkiin.					
Kohteen sijainti- kartta	1.	X		jpg	Sijainti kaupunginosassa
Huoneistoluettelo	2.	X		xlsx	Lopullinen versio. Asuntotuotannon mallin mukainen (ks. Liite 1) Taulukossa myös liiketilat pinta-alatietoineen ja yhteistilat.
Asemapiirros	3.	X		jpg	
Kerrostasopohjat	4.	X		jpg	Väritetyt kerrostasopohjat, huoneistonumeroin. Koko kerros yhdellä sivulla (esim. 1:200 / 1:400 / 1:500)
Huoneistotyyppi- piirustukset 1:100	5.	X		jpg	Värilliset ja kalustetut pohjat, näkyvissä sijaintikaavio, mittajana ja pohjoisnuoli. Esitettynä epätyypilliset ratkaisut (esim. patteri seinällä, jossa ei ikkunaa, matalat ikkunapenkit jne.)
Huoneistotyyppi- piirustuksen merkkien selityk- set	6.	X			
Julkisivut	7.	X		jpg	Värilliset
Ulkoperspektiivi 2 kpl	8.	X		jpg	Värillinen
Sisäperspektiivi 1 kpl	9.	X		jpg	Värillinen
Lintuperspektiivi 1 kpl	10.	X		jpg	Näyttää ympäristöä, esim. viereiset rakennukset
Rakennustapase- lostus (alustava)	11.	X		docx	Alustava versio vain markkinointiaineistoon. Muihin lopullinen versio.
Rakennustapase- lostus (lopullinen)	11.		X	docx	Lopullinen rakennustapaselostus, johon ei tule enää muutoksia
Erillisinä tiedostoina, ei sisällytetä yhdistettyyn PDF-tiedostoon. Tallennus projektipankkiin.					
Materiaalitulut		X			Asuntotuotannon ohjeen mukaan
Liiketilöiden aineisto: ks. Liiketilöiden markkinointi- ja vuokrausaineisto		X			Lisätään materiaaliin, jos kohteessa on liiketiloja.
Huoneistokohtainen pohjapiirros 1:100			X		A3 kokoinen, mitoittamaton työpiirustus (jokaisesta huoneistosta oma pohjapiirros)
Huoneistokohtainen säh- köpiirustus			X		A4 kokoinen, mittakaava 1:100. Jokaiselle huoneistolle oma. Jokaiseen merkintä: <i>"Voimassa vain sähkömerkintöjen osalta"</i>
Sähköpiirustuksen merkkien selitykset			X		A4 kokoinen
Märkätila- ja kalustekaa- viot			X		Mittakaava 1:20 tai 1:25 koko A4 tai A3. Kaaviot laaditaan siten, että esim. yksi keittiötyyppi omalla sivulla. Kalustekaviot tulee myös laatia huoneistokohtaisina arkkeina. Alla oleva teksti jokaiseen kaavioon (jokaiselle sivulle): <i>Kaaviossa olevat tuotteiden kuvat esittävät niiden sijainteja. Kuvat ovat symboleita, tuotteet visuaalisesti esitettyjä ja niihin liittyvät ratkaisut voivat poiketa kaaviossa esitetystä. Pääosin tuotteet on esitetty "Asunnon materiaalivalinnat"-aineistossa. Kaavion mitat ovat moduulimittoja, todelliset mitat saatavat poiketa valmistajasta riippuen. Esitetyt alaslaskujen mitat ovat tavoitteellisia ja toteutuneet mitat saattavat poiketa kuvassa esitetyistä mitoista.</i>
Pääpiirustussarja ja piirus- tusluettelo			(X)		
(Pihapiirros)			(X)		Väritetty pihapiirros tai istutussuunnitelma (jos ei pääpiirustussarjassa) (ei anneta asiakkaalle)

Vuokrausaineisto Heka

Vuokrausaineisto

Vuokrausaineiston on oltava lopullisin tiedoin valmis ja Asuntotuotannon toimesta tarkastettu

- uudistuotannon kohteissa 5 kuukautta ennen kohteen vastaanottopäivää
- peruskorjauskohteissa 4 kuukautta ennen kohteen vastaanottopäivää

Arkkitehti tiedottaa hankkeen projektipäällikköä, kun lopulliset, tarkastetut aineistot on tallennettu projektipankkiin.

Vuokrausaineiston alla olevan [HEKA-taulukon](#) mukaisesti huomioiden seuraavat asiat:

- tallennus projektipankkiin
- PDF-tiedostoina, koko A4/A3 (15 mm reunamarginaalit kaikilla reunoilla, kaikilla sivuilla)
- PDF-tiedoston lisäksi muussa tiedostomuodossa ks. taulukko
- Hekan kohdetiedot -excel toimitetaan Asuntotuotannon lisäksi Hekan tietohallinnolle

VUOKRAUSAINEISTO HEKA	VUOKRAUS- AINEISTO	TOIMITUS MYÖS TIEDOSTO- MUODOSSA	HUOMIOITAVAA
Kaikki tiedostot tallennetaan erillisinä PDF-tiedostoina projektipankkiin.			
Kohteen sijaintikartta	X	jpg	Sijainti kaupunginosassa
Huoneistoluettelo (ks. Liite 1)	X	xlsx	Lopullinen versio. Asuntotuotannon mallin mukainen (taulukossa myös liiketilat pinta-alatietoineen ja yhteistilat)
Asemapiirros	X	jpg	
Kerrostasopohjat	X	jpg	Väritetyt kerrostasopohjat, huoneistonumeroin. Koko kerros yhdellä sivulla (esim. 1:200 / 1:400 / 1:500)
Pihapiirros	X		Väritetty pihapiirros tai istutussuunnitelma
Huoneistotyyppiirustukset 1:100	X	jpg	Värikkö ja kalustetut pohjat, näkyvissä sijaintikaavio, mittajana ja pohjoisnuoli. Esitettynä epätyypilliset ratkaisut (esim. patteri seinällä, jossa ei ikkunaa, matalat ikkunapenkit jne.)
Huoneistotyyppiirustuksen merkkien selitykset	X		
Huoneistokohtainen pohjapiirros 1:100	X	Yhdistetty PDF (sis. kaikki pohjat)	A3 kokoinen, mitoittamaton työpiirustus (jokaisesta huoneistosta oma pohjapiirros)
Autopaikkapiirros	X		Merkittävä sähköautolatauspisteelliset paikat
Irtaimistovarastopiirros	X		Merkitty asuntonumeroin, jolle varasto osoitettu
Julkisivut	X	jpg	Värikkö
Ulkoperspektiivi 2 kpl	X	jpg	Värikkö, vaakasuuntainen
Sisäperspektiivi 1 kpl	X	jpg	Värikkö, vaakasuuntainen
Lintuperspektiivi 1 kpl	X	jpg	Näyttää ympäristöä, esim. viereiset rakennukset, vaakasuuntainen
Rakennustapaselostus	X	docx	Lopullinen rakennustapaselostus, johon ei tule enää muutoksia
Liiketilöiden aineisto: ks. Liiketilöiden markkinointi- ja vuokrausaineisto	X		Lisätään materiaaliin, jos kohteessa on liiketiloja.
Hekan kohdetiedot -excel	X	xlsx	Hekan tietohallinto toimittaa arkkitehdille excelin ja aikataulun taulukon täyttämiseksi, kun se on ajankohtaista. Valmiin excelin toimitus lisäksi myös suoraan Hekan tietohallinnolle

Liiketilöjen markkinointi- ja vuokrausaineisto

Markkinointi- ja vuokrausaineisto

Ohje koskee kaikkien hallintamuotojen hankkeita, joissa on liiketiloja. Koko aineisto tulee tallentaa projektipankkiin PDF-muodossa ja osa materiaalista myös JPG-muodossa (taulukon mukaisesti). Aikataulu liiketilöjen aineistolle on sama kuin hankkeen muulla markkinointi- ja myynti-/vuokrausaineistolla.

Vuokrausaineisto: Arkkitehti toimittaa Asuntotuotannolle ja Tilat-palvelulle vuokrausaineiston lopullisin tiedoin A4- tai A3-kokoisena.

LIKETILAT	MARKKINOINTIAINEISTO	VUOKRAUS- AINEISTO	TARVITAAN JPG	HUOMIOITAVAA
Kohteen sijaintikartta	X	X	X	
Asemapiirros	X	X	X	Piirustukseen selkeästi merkitty mahdolliset liiketiloille varatut pysäköintipaikat ja niiden määrä
Merkkien selitykset	X	X		Liiketilapohjapiirrosten merkkien selitykset
Kerrostasopohjat	X	X	X	Väritetyt kerrostasopohjat liiketilakerroksesta. Koko kerros yhdellä sivulla (1:200, 1:400, 1:500)
Liiketilakohtainen pohjapiirros 1:50		X		A4/A3 koossa, mitoittamaton työpiirustus (jokaisesta liiketilasta omansa). Sisältää mahdollisen liiketilaan sisältyvän ulkoterrassin
Julkisivut	X	X	X	Väritetyt julkisivut liiketilöiden julkisivuista
Liiketilakohtainen sähköpistekuva	X	X		A4/A3 koossa, tehdään jokaisesta liiketilasta erikseen
Liiketilakohtainen LVI-piirustus	X	X		A4/A3 koossa, tehdään jokaisesta liiketilasta erikseen
Sähköpistekuvien merkkien selitykset		X		A4 koossa
Liiketilän rakennustapaselostus	X	X		

LIITTEET

- LIITE 1. Huoneistoluettelomalli



Huoneistoluettelomalli

Huoneistoluettelo laaditaan Asuntotuotannon mallipohjaan (xlsx) ja tulostetaan PDF-tiedostoksi. Toimitus myös Excel-muodossa. Huoneistoluettelon mallipohja on Asuntotuotannon ohjeet ja mallit-sivulta: <https://www.hel.fi/static/liitteet-2019/Kymp/Att/Huoneistoluettelo.xlsx>

Huoneistoluettelo

3.10.2024

Heka Esimerkkikatu 9

Esimerkkikatu 9, 00990 Helsinki

Asunnot				
	Huoneisto	Kerros	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala (m ²)
	A1	1	4H+KT	63,5
	A2	1	4H+KT+S	69,5
	A3	2	5H+KT+S	87,5
	A4	2	4H+KT+S	69,5
	A5	2	2H+KT	43,5
	A6	2	3H+KT+S	57,5
	A7	2	4H+KT+S	73,5
	A8	3	5H+KT+S	87,5
	A9	3	4H+KT+S	69,5
	A10	3	2H+KT	43,5
	B11	1	4H+KT	63,5
	B12	1	4H+KT+S	69,5
	B13	2	5H+KT+S	87,5
	B14	2	4H+KT+S	69,5
	B15	2	2H+KT	43,5
	B16	2	3H+KT+S	57,5
	*			
Yhteensä	17			1056,0

Yhteistilat		
	Tila	Kerros
	LVV	1
	*	
Yhteensä	2	

Liiketilat			
	Tila	Kerros	Pinta-ala (m ²)
	Liiketila 1	1	50,5
	Liiketila 2	1	20,0
	*		
Yhteensä	3		70,5



ASUNTOTUOTANTO
p. (09) 310 1672
asuntomyynti@hel.fi
asuntotuotanto.hel.fi