**Rakennustapaseloste**

**Heka**

 **xxxx**

Katuosoite

00000 Helsinki

**Suunnittelija Oy**

 **XX.X.202X**

**Versio 1.2 12.8.2022**

Muutos

* poistettu asuntojen myyntiä koskeva 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.*

*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 on tarkastettava myyntiaineiston teon yhteydessä.*

*Esim:*

Heka 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. 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 kohdekohtaisesti tarkastettu 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:*

Pesula, kuivaushuoneet, irtaimistovarastot ja väestönsuoja (normaaliajan käyttö irtaimistovarasto) sijaitsevat kellaritiloissa. Lastenvaunuvarastot ja ulkoiluvälinevarastot ovat maantasokerroksessa. 6.kerroksessa on kerhotila ja talosauna. Kellarikerroksen aputiloihin on sisäyhteys molemmista porrashuoneista.

**Liiketila**

*Kirjataan perustiedot mahdollisista liiketiloista*

*Esim:*

A-portaan maantasokerroksessa n. 120 m2 kokoinen liiketila, joka tulee Tilapalvelun 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). Kirjataan 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.

Asunnon pintamateriaalit

**Kattopinnat**

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

*Esim:*

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

**Seinäpinnoitteet**

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

*Esim:*

Sisäseinät ovat pääosin maalattuja. Keittiön kalusteväli, kylpyhuoneiden seinä sekä wc-tilojen altaan taustaseinä laatoitetaan keraamisella laatalla.

**Lattiapinnoitteet**

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

*Esim:*

Asuinhuoneiden, eteisten ja keittiöiden lattianpäällysteenä on vinyylilankku. Wc-tilojen ja kylpyhuoneiden lattiat laatoitetaan keraamisella laatalla.

Asunnon kalusteet, varusteet ja laitteet

**Keittiöt**

Komerot ja kaapistot ovat vakiovalmisteisiä ja levyrakenteisia. Rungot ovat melamiinipintaisia. Keittiökalusteiden ovet ovat laminaattipintaiset. Keittiön työtasot ovat laminaattipintaiset, tiskipöytä ruostumatonta terästä.

Keittiöissä on huoneistokoon mukaan 500 tai 600mm leveä valurautalevyinen lattialiesi ja liesikupu. 1-2h-asunnoissa ja pienissä kolmioissa (<70 m2) on jääkaappipakastin, yli 70 m2 suuruisissa 3h-asunnoissa jääkaappipakastin sekä tilavaraus toiselle kylmäkoneelle ja 4h-asunnoissa kaksi jääkaappipakastinta. Astianpesukoneelle ja mikroaaltouunille on tilavaraus ja liitännät. Astianpesukonevarauksen kohdalla ei ole alakaappia. Koneiden väri on valkoinen.

**Hygieniatilat**

*Kirjataan tiedot kylpyhuoneiden ja wc-tilojen kalusteista*

* *luetellaan kylpyhuoneiden ja wc-tilojen kalusteet, metallirakenteiset*
* *tieto koneiden tilavarauksesta*
* *suihkuverhokisko, suihkuseinä erikoistilanteissa*

*Esim:*

Kylpyhuoneissa on allastaso alakaappeineen, peilikaappi sekä pyykkikaappi. Kalusteet ovat metallirakenteiset. Pyykinpesukoneelle sekä kuivausrummulle on tilavaraus ja liitännät. Suihkussa on suihkuverhokisko.

**Asuinhuoneet ja eteiset**

Asuinhuoneiden ja eteisten komerokalusteiden rungot ovat melamiinipintaisia ja ovet taivereunaista laminaattia. Naulakkokomeroissa on vain yläovet. Vaatehuoneissa on vaatetanko ja säädettävät hyllyt.

Asunnon parvekkeet, terassin ja asuntopihat

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

*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 keittotiloista, 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.

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