

As. Oy Oulun Ainolanhelmi
Rakennustapaselostus
Ennakkomarkkinointi
18.12.2025



As. Oy Oulun Ainolanhelmi

Kaup. osa:	Myllytulli
Kortteli/ tontti:	37/2
Osoite:	Uusikatu 1C, 90100 Oulu
Tontin pinta-ala:	9224 m ²

A Yleistä

Asuntoyhtiö	As. Oy Oulun Ainolanhelmi muodostuu yhdestä seitsemän/kahdeksan kerroksisesta, hissillisestä asuinkerrostalosta.
Asunnot	Yhtiössä on 42 asuntoa. Huoneistotyytit vaihtelevat yksiöstä neliöön.
Tontti	As. Oy Oulun Ainolanhelmi sijaitsee viiden muun As Oy:n kanssa yhteisellä omalla tontilla. Tontin ja kiinteistöjen hallinnasta on sovittu hallinnanjakosopimuksessa.

B Rakenteet

Perustukset	Rakennus perustetaan rakennesuunnitelmien mukaisesti.
Alapohja	Alapohja tehdään rakennesuunnitelmien mukaisesti. Alapohjarakenteena on pääosin maanvarainen lämmöneristetty teräsbetonilaatta.
Ulkoseinät	Ulkoseinät ovat pääosin teräsbetonielementtejä. Julkisivumateriaalina on pääosin maalattu betonisandwich-elementti ja osin paikalla muurattu tiili.
Asuntojen väliset seinät	Asuntojen väliset seinät ovat pääosin betonielementtiseiniä. Asuntojen C1 ja C2 välinen seinä on kevytrakenteinen levyseinä.
Välipohja	Välipohjarakenteena on pääosin paikallavalettu teräsbetonilaatta.
Yläpohja	Yläpohjarakenteena on pääosin paikallavalettu teräsbetonilaatta.
Vesikatto	Katto on mineraalivillalla eristetty pulpettikatto, jossa katemateriaalina on bitumikermi.
Kevyet väliseinät	Asuinhuoneiden kevyet väliseinät ovat teräsrunkaisia kipsilevyseiniä.
Märkätilojen rakenteet	Asuntojen kylpyhuoneiden seinät ovat pääosin teräsrunkaisia levyseiniä. Kylpyhuoneen ja saunan välinen seinä on lasiseinä.
Parvekkeet:	
Rakenne ja pinnat	Parvekkeet ovat rakenteeltaan betonisia parvekelaattaelementtejä, jotka kannatetaan betonisin pilarein ja pieliseinäelementein tai ulokkeena välipohjarakenteesta. Parvekekatot ovat betonirakenteisia tai toteutetaan rakennuksen kattorakenteen jatkeena. Parvekkeiden lattiapinnat ovat betonia ja ne päällystetään matolla. Parvekkeiden asunnon vastaiset seinärakenteet ovat maalattuja elementtipintaisia tai julkisivulevyjärjestelmällä verhoiltuja. Parvekkeiden pieliseinät ja muut kiinteät parvekeosat ovat maalattuja elementtipintaisia tai julkisivulevyjärjestelmällä verhoiltuja. Parvekkeiden alakattopinnat ovat telattuja ja maalaamattomia tai osin julkisivulevyllä verhoiltuja.
Kaide	Parvekekaiteet ovat alumiinirunkoisia lasikaiteita, joissa lasit ovat kirkasta lasia.
Varustus	Parvekkeet on varustettu osin avattavin parvekelaasein (lasituksessa saattaa olla kiinteitä osia). Parvekkeet ovat ulkotilaa, eivätkä lasitukset ole tiiviitä esimerkiksi vedeltä tarvittavan ilmankierron vuoksi. Parvekkeilla on tuuletusteline, pistorasia ja valaisin.

Terassit ja asuntopihat	Asunnoissa C1 ja C2 on maantasossa ja asunnoissa C3, C4 ja C5 pihakannella terassi, joka on kokonaan tai osittain lasitettu pohjapiirustuksen mukaisesti. Terassilasit ovat osin avattavia (lasituksessa saattaa olla kiinteitä osia). Terassit on varusteltu laudoituksella. Terasseilla on tuuletusteline, pistorasia ja valaisin. Terassit ovat ulkotilaa, eivätkä lasitukset ole tiiviitä esimerkiksi vedeltä tarvittavan ilmankierron vuoksi. Asunnoissa C1 ja C2 on asuntopihat.
-------------------------	---

C Asuntojen pintamateriaalit

Kohteen sisustusvalintojen vaihtoehdot ja tarkemmat tiedot on esitetty kohteen sisustusesitteessä.

Lattiapinnat:

Kovetettu puulattia	Asuinhuoneissa sekä säilytysjärjestelmien kohdalla on kovetettu puulattia. Päälysteeseen tehdään tarvittaessa valmistajan ohjeiden mukaisesti liikuntasauvoja, jotka peitetään listoilla. Kiintokalusteiden alle ei asenneta lattiapäilystettä. Jalkalistat ovat valkoiseksi peittomaalattua puuta.
Keraaminen laatta	Kylpyhuoneen, saunan, erillis-wc:n ja kodinhoitohuoneen lattia on laatoitettu keraamisella laattalla. Saunassa lattialaatoitus jatkuu seinälle n. 200 mm:n korkeuteen ja kodinhoitohuoneessa n. 100 mm korkeuteen.

Seinäpinnat:

Maalaus	Olohuoneen, makuuhuoneen, eteisen, vaatehuoneen, kodinhoitohuoneen, keittiön ja säilytysjärjestelmän kohdalla seinät on tasoitettu ja maalattu. Kiintokalusteiden taakse jäävät seinäpinnat on pölynsidontamaalattu.
Keraaminen laatta	Kylpyhuoneen ja erillis-wc:n seinät on laatoitettu keraamisella laattalla.
Keittiön välitila	Keittiön välitila on välitilalevy, välitilalasi tai yhden laatan nosto keraamisella laattalla, jossa muu osa on tasoitettu ja maalattu.
Puupaneeli	Saunan seinät on paneloitu tervalepällä tai haavalla.

Kattopinnat:

Betoniset kattopinnat	Betoniset kattopinnat on ruiskutasoitettu.
Maalaus	Kipsilevyrakenteiset alas lasketut katot ja koteloinnit on ruiskutasoitettu tai tasoitettu ja maalattu.
Puupaneeli	Kylpyhuoneen, kodinhoitohuoneen, erillis-wc:n, ja saunan alas lasketut katot on paneloitu tervalepällä tai haavalla.

D Ovet ja ikkunat

Asuntojen kerrostaso-ovet	Kerrostaso-ovet ovat puuviilupintaisia lakattuja ovia. Kerrostaso-ovi varustetaan ovisilmällä, turvaketjulla, kirjeluukulla ja ovikellolla. Seinällä on ovipuskuri. Asunnon avaimia on: 1H asunnoissa 3 kpl 2H asunnoissa 4 kpl ≥3H asunnoissa 5 kpl
Asuntojen väliovet	Asuntojen väliovet ovat valkoiseksi peittomaalattuja huullettuja laakaovia, liukuovet ovat seinän sisään tai päälle asennettuja valkoiseksi maalattuja laakaliukuovia. Karmit ja listat ovat valkoiseksi peittomaalattua puuta.
Asuntojen ikkunat	Ikkunat ovat kolmilasisia sisään aukeavia ikkunoita. Sisäpuite ja karmi ovat valkoiseksi maalattua puuta. Ulkopuitteet ovat alumiinia ja karmit ulkopuolelta päällystetty alumiiniprofiililla. Tuuletusikkunat on varustettu avautumisen rajoittimilla.
Asuntojen parveke- ja terassiovet	Parveke- ja terassiovet ovat puurakenteisia lasiliukuseiniä.
Ulko-ovet	Porrashuoneiden ulko-ovet ovat pääosin maalattuja metalliovia.

E Järjestelmät ja laitteet

Digitaaliset ratkaisut	Kohteessa on erilaisia asuntokohtaisia taloteknisiä järjestelmiä sekä kiinteistön käyttöön liittyviä teknisiä ratkaisuita. Näiden hallinnoinnista ja näihin liittyvästä olosuhde-, kulutus-, kulku- ja muun vastaavan tiedon käsittelystä vastaa asunto-osakeyhtiö. Tällaisia järjestelmiä ovat esimerkiksi kiinteistön lukitusjärjestelmä sekä asuntokohtaiset olosuhdehallintaratkaisut.
Porrastaulu ja lukitus	Porrashuoneiden pääaulaan tulee digitaalinen porrastaulu, jossa voidaan esittää yhtiön tietoa ja tiedotteita. Kohteessa digitaalinen lukitusjärjestelmä Abloy Pulse.
Ilmanvaihtojärjestelmä	Asunnoissa on huoneistokohtainen koneellinen tulo-poistoilmanvaihto varustettuna lämmöntalteenotolla ja huoneistokohtaisella säädöllä. Asuntojen ilmanvaihtoa ohjataan huoneistonäytöltä. Huoneistokohtainen ilmanvaihtokone sijaitsee pohjakuvan mukaisesti kylpyhuoneessa tai kodinhoitohuoneessa. Huoneistokohtainen ilmanvaihtokone liitetään huoneistosähköön.
Lämmitysjärjestelmä	Lämmitysmuoto on kaukolämpö. Lämpö jaetaan asuinhuoneisiin vesikiertoisen lattialämmitysverkoston avulla, jota ohjataan huoneistonäytöltä. Lattialämmityksen jakotukin sijainti on esitetty asuntopohjissa. Jakotukkien talotekniset nousulinjat saattavat kaventaa käytettävää säilytysjärjestelmää pohjapiirustuksissa esitettyjen jakotukkikaappien lisäksi. Kylpyhuoneessa ja saunassa on sähköinen mukavuuslattialämmitys, joka on liitetty asunnon sähköön. Sähköistä mukavuuslattialämmitystä ohjataan seinällä olevalla termostaatilla. Yleisissä tiloissa on lämmitys pattereilla ja/tai lattialämmityksellä.
Viilennys	Asuntojen viilennys toteutetaan asuntokohtaisella parvekkeella sijaitsevalla ilmalämpöpumpulla, joka liitetään huoneistosähköön. Asunnon parvekkeella on varaus ilmalämpöpumpulle. Ilmalämpöpumppu on tarkoitettu ainoastaan viilennykseen. Viilennyksen aikana tulee parvekkeen lasitus olla vähintään osittain avattuna. Asuntojen viilennystä ohjataan ilmalämpöpumpun omalta säätimeltä.
Aurinkopaneelit	Rakennusten katoille asennetaan aurinkopaneeleja, joiden tuottamaa sähköä käytetään kiinteistön yhteistilojen sekä asuntojen sähkönkulutukseen.

F Asunnon kalusteet, koneet ja varusteet

Kohteen sisustusvalintojen vaihtoehdot ja tarkemmat tiedot on esitetty kohteen sisustusesitteessä.

Ovipuhelin	Pääsisäänkäynnin yhteydessä on ovipuhelinjärjestelmä puheyhteydellä. Pääsisäänkäynnin ovikojeessa on kamera, ja asukas voi lisätyönä tilata kuvayhteydellä varustetun vastaanottokejoen. Ovipuhelimen vastaanottokejo sijaitsee asunnon eteisessä.
Huoneistonäyttö	Asunnon eteisessä on huoneistonäyttö, josta ohjataan keskitetysti ilmanvaihtoa ja vesikiertoista lattialämmitystä sekä Kotona/Poissa-tilanteita. Huoneistonäytöltä voi lukea myös huonelämpötilan sekä vedenkulutuksen lukemia. Astianpesukoneen alle asennettu vuotovahtianturi ja vesimittarien analytiikka hälyttää poikkeamista huoneistonäytölle.
Kiintokalusteet	Kiintokalusteet toteutetaan kalustekaavioiden mukaisesti. Kiintokalusteet ovat tehdasvalmisteisia vakiokalusteita. Komerokalusteissa on saranaovet ja säilytysjärjestelmissä on liukuovet. Vaatehuoneet varustetaan säilytysjärjestelmällä ilman liukuovia. Kalusteiden ja säilytysjärjestelmien yläpuolella on useimmiten rakennustekniikan edellyttämä alas laskettu katto.
Keittiökalusteet, koneet ja laitteet	Keittiön kiintokalusteet toteutetaan kalustekaavioiden mukaisesti. Kiintokalusteet ovat tehdasvalmisteisia vakiokalusteita. Työtasot ovat kiveä, kvartsikomposiittia tai laminaattia. Työtasossa on alta asennettu teräsallas tai komposiittiallas. Laminaattitasoilla altaan asennus on päältä. Keittotilassa on 30cm tai 60cm leveä induktiokeittotas, kalusteuuni, kalusteisiin sijoitettava mikroaaltouuni sekä valaisimella varustettu liesikupu keittotason yläpuolella. Asunnossa on pohjapiirustuksen mukaisesti integroitu astianpesukone ja integroitua kylmälaitteita joko yksi (jääkaappipakastin) tai kaksi (jääkaappi ja pakastinkaappi). Keittiökalusteiden välitiloissa on LED-nauhavalaisimet sekä pistorasiat.
Kylpyhuone, erillis-wc, kodinhoitohuone ja sauna	Kylpyhuoneen kalustukseen kuuluu wc-istuin, pesuallas, allaskaappi, valaisimella ja pistorasiolla varustettu peili- ja tilavarauksella varustettu kuivauspatterille. Osassa kylpyhuoneita on pyykkikorilla varustettu kaappi pohjapiirustuksen mukaisesti. Kylpyhuoneessa tai kodinhoitohuoneessa on pyykinpesukoneliitäntä sekä tilavarauksella pesukoneelle ja kuivausrummulle. Suihkutilassa on kääntyvä suihkuseinä.

	Lauteiden tasot, kaiteet ja selkänojat ovat tervaleppää tai haapaa. Lauteet kannatetaan seinistä havupuisin kannakkein. Saunassa on sähkökiuas. Saunan ovi on kokolasiovi osana lasiseinää.
Vesijohtokalusteet	Sekoittajat ovat yksiotehanoja, suihkussa on termostaattisekoittaja. Kiinteistössä on asuntokohtainen etäluettava kylmän ja lämpimän veden mittaus. Asukas voi lukea vedenkulutuksen tiedot huoneistonäytöltä.
Valaisinpisteet ja pistorasiat	Asunnoissa on tavanomainen määrä valaisinpisteitä ja pistorasioita kattovalaisimia ja muita sähkölaitteita varten. Eteisessä ja alas lasketuissa katoissa (vaatehuone, kylpyhuone, erillis-wc, kodinhoituhuone) on upotetut valaisimet.
Antennipisteet	Yhtiö liitetään kaapelitelevisioverkkoon. Olohuoneessa on kaksi antennipistettä, muissa asuinhuoneissa yksi antennipiste.
Puhelin- ja tietoliikenne	Asunnossa on nopeat laajakaistayhteydet mahdollistava cat6-datakaapelointi. Asunnoissa on vakiona internetliittymä (kiinteistöliittymä), joka on nopeudeltaan 10 Mbit/s. Asunnon haltija voi tilata lisänopeutta kiinteistöliittymän operaattorilta erillistä maksua vastaan.
Palovaroitin	Asunnot on varustettu verkkovirtaan kytketyn paristovarmennetuin palovaroittimin.
Muut varusteet	Asuinhuoneisiin asennetaan kaksiliukuinen verhoakseli. Kaikissa ikkunoissa on valkoiset sälekaihtimet, parvekeovissa, palolaseissa ja kiinteissä ikkunoissa pinta-asennuksena. Parvekkeiden lasiliukuseinissä on kankaat vekkikaihtimet.

G Yhteistilat

Yhtiön irtaimistovarastot sijaitsevat kerroksissa 1-7.

Ulkoiluväline-/lastenvaunuvarasto ja tekniset tilat sijaitsevat 1. kerroksessa. Ulkoiluväline-/lastenvaunuvarastossa on kurapesupiste ja pyörähuoltopiste.

Pyörävarastoja on kaksi ja ne sijaitsevat 1. kerroksessa. Pyörävarastoihin on kulku suoraan ulkokautta.

Yhtiön väestönsuoja ja lajitteluhuone sijaitsevat samalla tontilla olevan As Oy Oulun Ainolanpihan tiloissa ja ovat yhteiskäytössä As Oy Oulun Ainolanpihan, As Oy Oulun Ainolankirsikan ja As Oy Oulun Ainolanhelmen kanssa. Yhteiskäytöstä sovitaan hallinnanjakosopimuksessa.

H Yhteiset ulkotilat

Sisäänkäyntitasot, pihakäytävät ja kansipiha tehdään erikoissuunnitelmien mukaisesti. Leikkipaikat ovat turva-alustapohjaisia ja sijaitsevat piha-alueella. Ulkovarusteet tehdään pihasuunnitelman mukaisesti. Pihaistutustyöt tehdään urakkasuoritukseen kuuluvana istutussuunnitelmien mukaisesti.

Tontin piha-alueet ja 2. kerroksen tasolla sijaitseva kansipiha ovat yhteiskäytössä kahden muun tontilla sijaitsevan ja kolmen muun tontille tulevan taloyhtiön kanssa. Yhteiskäytöstä sovitaan hallinnanjakosopimuksessa.

I Autopaikotus

Yhtiön autopaikat 25 kpl sijaitsee pihakannen alla olevassa autohallissa. Autohallissa olevat autopaikat myydään erillisinä osakkeina.

Kaikilla autopaikoilla on sähköautojen latausvaraus, jotka on lisä- ja muutostyönä varustettavissa sähköauton latauslaitteella.

Asiakas maksaa käyttämästään lataussähköstä. Sähköautojen latauspisteiden sähköjakelun kuormanhallinnassa hyödynnetään dynaamista kuormanhallintaa. Tämä tarkoittaa, että jos moni lataa autonsa samanaikaisesti, pienenee latausteho niin, ettei sulakkeen kesto ylitä. Autot latautuvat aina suurimmalla mahdollisella teholla kiinteistön sen hetkisen kuorman sallimissa rajoissa.

Autopaikkojen suhteen tulee huomioida, että asukaspysäköinti on käsitettävä eri tapauksena kuin pysäköintilaitokset, jolloin pysäköintiruuudun ja ajoväylän mitoitus voi poiketa vähäisessä määrin RT-ohjekorteissa 98-11235 ja 98-11237 annetuista mitoista.

K Huomautus

Tarvittaessa rakentajalla on oikeus vaihtaa edellä mainittuja materiaaleja ja tuotteita toisiin vastaaviin ja/tai samanarvoisiin.

Asuinhuoneistoissa on rakennusteknisten asennusten edellyttämää alas laskuja ja kotelointeja sekä niihin liittyviä teknisiä luokkuja. Huonekorkeus on alas laskujen ja kotelointien kohdalla muuta asuinhuoneistoa matalampi.