

As. Oy Espoon Franklin

Rakennustapaselostus

20.3.2017 A

RS-vaihe (*muutokset alustavasta markkinoinnista kursiiivilla*)

Kaup. osa:	12. Tapiola
Kortteli/ tontti:	12091/4
Osoite:	Ahertajankuja 1, 02100 Espoo
Tontin pinta-ala:	3586 m ²

A Yleistä

Taloyhtiö	As. Oy Espoon Franklin muodostuu kahdesta yksiportaisesta asuinkerrosta- lostasta, joista toisessa on neljä ja toisessa viisi kerrosta. Molemmissa taloissa on kellarikerros, johon on sijoitettu mm. varasto- ja kiinteistöhuollon tiloja. Porrashuoneet on varustettu hissillä.
Asunnot ja työtilat	Yhtiössä on 43 asuntoa, joista 18 on A-talossa ja 25 B-talossa. Huoneisto- tyypit vaihtelevat yksiöstä 4–5 huoneen asuntoon. Lisäksi A-talossa on kol- me osakkeina myytävää työtilaa, joista työtila 1 on yhdistettävissä asuntoon A1 ja työtila 3 on yhdistettävissä asuntoon A2. Yhtiössä on erikseen myytä- viä lisäirtaimistovarastoja.
Tontti	As. Oy Espoon Franklin sijaitsee vuokratontilla (lunastusmahdollisuus).

B Rakenteet

Perustukset	Rakennus perustetaan rakennesuunnitelmien mukaisesti.
Alapohja	Alapohjarakenteena on <i>pääosin</i> lämpöeristetty maanvarainen teräsbetoni- laatta rakennesuunnitelmien mukaan. <i>Osin alapohjarakenteena on teräsbetoni- laatta koneellisesti tuulettamalla ryömintätillalla.</i>
Ulkoseinät	Ulkoseinät ovat osin rapattuja teräsbetonielementtejä ja osin maalattuja te- räsbetonielementtejä.
Huoneistojen väliset seinät	Huoneistojen väliset seinät ovat 200 mm paksuja betoniseiniä lukuun otta- matta seinää asuntojen A14 ja A15, B34 ja B35 sekä B39 ja B40 välillä. Nämä seinät ovat teräsrunkarunkoisia seiniä, joissa on kaksinkertainen mi- neraalivillaeristys sekä kaksinkertainen kipsilevytyks seinän molemmin puo- lin.
Väliohja	Väliohjarakenteena on paikalla valettu teräsbetoni-laatta.
Yläohja	Yläohjarakenteena on paikallavalettu teräsbetoni-laatta.
Vesikatto	Katto on kevytsoralla eristetty tuulettuva tasakatto, jossa katemateriaalina on bitumikermi.

Kevyet väliseinät	Asuinhuoneiden kevyet väliseinät ovat teräsrankaisia kipsilevyseiniä.
Märkätilojen rakenteet	Asuntojen kylpyhuoneiden seinät ovat teräsrankaisia levyseiniä. Kylpyhuoneen sisäpuolella levy on märkätilalevyä.
Parvekkeet:	
Rakenne ja pinnat	<p>Parvekkeet ovat rakenteeltaan betonisia parvekelaattaelementtejä, jotka kannatetaan pääosin välipohjasta ulokkeina. Parvekkeen pieliseinät toteutetaan osin <i>maalattuina betonipielinä ja osin kevytrakenteisina pielinä</i>.</p> <p>Parvekekatot ovat betonirakenteisia.</p> <p>Parvekkeiden lattiapinnat ovat betonia, ja ne päällystetään puulaudoituksella. Parvekelaatassa on hätäpoistumisluukku asunnoissa A7, A12 ja A17.</p> <p>Parvekkeiden kattopinnat ovat telattuja betonipintoja ja väriiltään harmaita.</p>
Kaide	Parvekekaiteet ovat metallisia lattakaiteita.
Varustus	<p>Parvekkeet on varustettu avattavin terassilasein. Kapean lasittamattoman osuuden ja lasitetun osuuden välillä on lasiovi asunnon pohjapiirustuksen mukaisesti.</p> <p>Asunnoissa A7, A12, A15, A17, B22, B27, B32, B35, B37, B40 ja B42 parveke on yksiosainen ja lasitettu kauttaaltaan.</p> <p>Parvekkeet ovat ulkotilaa, eivätkä lasitukset ole tiiviitä tarvittavan ilmankierroon vuoksi. Parvekkeilla on tuuletusteline, pistorasia ja valaisin.</p>

C Asuntojen pintamateriaalit

Lattiapinnat:

Lautaparketti	Olohuoneen, makuuhuoneen, eteisen, vaatehuoneen ja keittiön lattiamateriaalina on lautaparketti. <i>Kiinteiden keittiökalusteiden alle ei asenneta lattiapäällystettä. Säilytysjärjestelmän kohdalla lattiapäällyste jatkuu seinään saakka.</i> Jalkalistat ovat valkoiseksi peittomaalattua puuta.
Keraaminen laatta	Kylpyhuoneen, saunan ja erillis-wc:n lattia on laatoitettu keraamisella laattalla. Saunassa lattialaatoitus jatkuu seinälle n. 200 mm:n korkeuteen.

Seinäpinnat:

Maalaus	Olohuoneen, makuuhuoneen, eteisen, vaatehuoneen ja keittiön seinät on tasoitettu ja maalattu, värisävynä maalarinvalkoinen. Kiintokalusteiden taakse jäävät seinäpinnat on pölynsidontamaalattu. <i>Säilytysjärjestelmän kohdalla seinäpinnat on tasoitettu ja maalattu.</i>
Keraaminen laatta	Kylpyhuoneen, kodinhoitotilan ja wc:n seinät on laatoitettu keraamisella laattalla. Keittiön kalusteiden välitilassa on lasi tai keraaminen laatta.
Puupaneeli	Saunan seinät on paneloitu.

Kattopinnat:

Ruiskutasoitus	Betoniset kattopinnat on ruiskutasoitettu.
Maalaus	Kipsilevyrakenteiset alaslasketut katot ja koteloinnit on tasoitettu ja maalattu (esim. eteinen ja erillis-wc).
Puupaneeli	Kylpyhuoneen ja saunan katto on paneloitu.

Alakattopinnoissa on LVIS-tekniikan tarkastusluokkuja.

D Ovet ja ikkunat

Huoneistojen kerrostaso-ovet	Kerrostaso-ovet ovat puuviilupintaisia lakattuja yksilehtisiä ovia.
Asuinhuoneistojen väliovet	Asuntojen väliovet ovat valkoiseksi peittomaalattuja huullettuja laakaovia, liukuovet valkoiseksi maalattuja laakaliukuovia. Karmit ja listat ovat valkoiseksi peittomaalattua puuta. <i>Asunnoissa A3, A8, A13, A18, B23, B28, B33, B38, B34 olohuoneen ja makuuhuone3:n välinen ovi on lasiaukollinen väliovi. Em. asunnoissa ja asunnoissa A6, A11, A16, B21, B26, B31, B36, B41 on väliovikokonaisuuteen liittyviä sisäikkunoita.</i>
Parveke- ja terassiovet	Parvekeovet ovat yksilehtisiä ulosavautuvia lasikehysovia, joiden ulkopinta on alumiiniverhottu ja sisäpinta valkoiseksi maalattu, paitsi asunnoissa A7, A12, A17, B22, B27, B32, B37 ja B42, joissa parvekeovi on liukulasiovi.
Asuntojen ikkunat	Ikkunat ovat kolmilasisia sisään-aukeavia ikkunoita. Sisäpuite ja karmi ovat valkoiseksi maalattua puuta. Ulkopuitteet ovat alumiinia ja karmit ulkopuolelta päällystetty alumiiniprofiililla.

E Kalusteet, varusteet ja laitteet

Ilmanvaihtojärjestelmä	Asunnoissa on keskitetty koneellinen tulo-poistoilmanvaihto varustettuna lämmön talteenotolla, viilennyspatterilla ja huoneistokohtaisella 3-asentosäädöllä (poissa-kotona-tehostus).
Viilennys	Huoneistoissa on viilentävä kiertoilmapuhallin, jonka viilennysveden virtaama mitataan huoneistoittain.
Lämmitysjärjestelmä	Lämmitysmuoto on kaukolämpö. Lämpö jaetaan asuinhuoneisiin patteriverkoston avulla, ja asuinhuoneissa on patteritermostaatit. Kylpyhuoneessa, saunassa ja erillis-wc:ssä on sähköinen mukavuuslattialämmitys, <i>jonka energia</i> otetaan huoneiston sähköstä. Ylimmän kerroksen asunnoissa on kylpyhuoneissa lisäksi vesikiertoinen patteri.
Vesijohtokalusteet	Pesualtaiden sekoittajat ovat yksiotesekoittajia, suihkussa on termostaattisekoittajia. <i>Huoneistoissa</i> on asuntokohtainen etäluettava kylmän ja lämpimän veden mittaus.
Valaisinpisteet ja pistorasiat	Asunnoissa on tavanomainen määrä valaisinpisteitä ja pistorasioita kattovalaisimia ja muita sähkölaitteita varten. Eteisessä ja alaslaskuissa (vaatehuone, kylpyhuone, wc, kodinhoitotila) on upotetut valaisimet.
Antennipisteet	Olohuoneessa on kaksi antennipistettä, muissa asuinhuoneissa yksi antennipiste. Yhtiö liitetään kaapelitelevisioverkkoon.

Puhelin- ja tietoliikenne	Operaattorit eivät enää toimita kuparista puhelinliittymäkaapelia, vaan yhtiöön tuodaan valokuituyhteys. Tämä tarkoittaa sitä, että perinteinen lankapuhelinliittymä ei ole kohteessa käytettävissä. Asunnoissa on nopeat laajakais-tayhteydet mahdollistava cat6-datakaapelointi. Huoneistoissa on vakiona internetliittymä (kiinteistöliittymä), joka on nopeudeltaan 10/10 Mbit/s. Huoneiston haltija voi tilata lisänopeutta kiinteistöliittymän operaattorilta erillistä maksua vastaan.
Palovaroitin	Asunnot on varustettu verkkovirtaan kytketyin paristovarmennetuin palovaroittimin.
Ovipuhelin	Pääsisäänkäynnin ovien yhteyteen asennetaan ovipuhelinjärjestelmä puheyhteydellä. Pääsisäänkäynnin ovikojeessa on kamera, ja asukas voi lisätyönä tilata kuvayhteydellä varustetun vastaanottokojeen.
Muut varusteet	Asuinhuoneisiin asennetaan kaksiliukuinen verho. Kaikissa asuntojen ikkunoissa on valkoiset sälekaihtimet, parvekeovissa, palolaseissa ja kiinteissä ikkunoissa pinta-asennuksena. Parvekkeen liukulasioveen asennetaan pystylamelliverho tai screen-rullaverho (asunnot A7, A12, A17, B22, B27, B32, B37 ja B42).
Kiintokalusteet	Makuuhuoneissa, vaatehuoneissa ja eteisessä on Elfa-säilytysjärjestelmä. Järjestelmän yhteydessä on makuuhuoneissa levyliukuovet ja eteisessä peililiukuovet.
Keittiö / keittotila	Keittiökaapiston ovet ja laatikostojen etulevyt ovat maalattua mdf-levyä tai mikrolaminaattia. Työtasot ovat kiveä. Työtasoon upotetut tiskialtaat ovat ruostumatonta terästä tai komposiittia. Keittotilassa on 60 cm leveä keraaminen keittotaso tai induktiokeittotaso sekä kalusteuuni ja valaisimella varustettu liesikupu keittotason yläpuolella. Mikroaaltouuni on sijoitettu kalusteeseen varattuun tilaan. Kylmälaitteita on joko yksi (jääkaappipakastin) tai kaksi (jääkaappi ja pakastinkaappi) asunnon pohjapiirustuksen mukaisesti. Kalusteissa on 600 tai 450 mm leveä astianpesukone asunnon pohjapiirustuksen mukaisesti. Keittiökaluksien välitilassa on LED-valaisin.
Kylpyhuone, wc, sauna ja kodinhoitotila	Kylpyhuoneen kalustukseen kuuluvat wc-istuin, pesuallas, allaskaappi ja valaisimella varustettu peilikaappi. Suihkutilassa on suihkuseinä. Osassa asuntoja on kylpyhuoneessa lisäksi varustekaappi. Säilytyspaikka pyykille on asuntotyyppistä riippuen joko kylpyhuoneeseen tai kodinhoitotilaan sijoitettuna pyykkikaapissa tai integroituna eteisen säilytysjärjestelmään. Pyykinpesukoneiliitäntä sekä tilavaraus pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle on asuntotyyppistä riippuen joko asunnon ensisijaisessa kylpyhuoneessa tai erillisessä kodinhoitotilassa. Erillisissä kodinhoitotiloissa sekä asuntojen A3, A8, A13, A18, B23, B28, B33, B38 ja B43 kylpyhuoneissa kalusteet (yläkaapit ja taso) pohjapiirustusten mukaan. Erillis-wc:n kalustukseen kuuluvat wc-istuin, pesuallas, allaskaappi ja valaisimella varustettu peili. Lauteiden tasot ja kaiteet ovat tervaleppää. Lauteet kannatetaan seinistä havupuisin kannakkein. Löylyhuoneessa on sähkökuias. Löylyhuoneen ovet ovat kokolasiovia, joissa on puinen vedin.

F Yhteistilat

Irtaimistovarastot sijaitsevat A- ja B-talojen kellarikerroksessa. Kummankin talon kellarikerroksessa on lisäksi osakkeina myytäviä varastoja. Ulkoiluvälinevarastot sijaitsevat A-talon 1. kerroksessa ja B-talon kellarikerroksessa. Lastenvaunu-/ulkoiluvälinevarastot sijaitsevat A- ja B-talojen 1. kerroksessa. As. Oy Espoon Franklinin ja As. Oy Espoon Calibrin yhteinen väestönsuoja sijaitsee B-talon kellarikerroksessa rasitesopimukseen perustuen. Lisäksi A- ja B-talojen kellarikerroksessa on teknisiä ja kiinteistöhuollon tiloja.

G Yhteiset ulkotilat

Sisäänkäyntitasot, pihakäytävät ja muut piha-alueet toteutetaan erikoissuunnitelmien mukaisesti. Leikkipaikat ovat *turvasorapohjaisia* ja sijaitsevat piha-alueella. Ulkovarusteet tehdään pihasuunnitelman mukaisesti. Pihaistutustyöt tehdään urakkasuoritukseen kuuluvana *pihasuunnitelman* mukaisesti.

H Autopaikotus

Yhtiön autopaikoista 30 sijaitsee pihakannen alla olevassa *kylmässä* autohallissa ja 4 halliin sijoitetuissa autotalleissa. Hallissa on myös 1 moottoripyöräpaikka. Lisäksi tontilla on 2 maantasossa olevaa autopaikkaa, joista toinen on yhtiön hallintaan jäävä autopaikka. Autopaikat myydään erillisinä osakkeina. Autopaikat on varustettu lämpöpistokkeella lukuun ottamatta autotalleja. *Yhtiön autopaikat 43–46 on lisäksi varustettu sähköauton latauspisteellä. Kyseessä on ns. hidas latauspiste, jonka nimellisvirta on 16A (1-vaihe). Latauspisteissä on autopaikkakohtainen sähkömittaus.*

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

I Työtilat/liiketilat

Yhtiön A-talossa on kolme erillisinä osakkeina myytävää työtilaa. Työtilat 1 ja 3 on varustettu wc:llä, jonka kalustukseen kuuluvat wc-istuin, pesuallas, allaskaappi ja valaisimella varustettu peili. Työtila 2 on varustettu wc:llä, jonka kalustukseen kuuluvat wc-istuin, pesuallas, allaskaappi, valaisimella varustettu peili sekä suihku. Komerokalusteet toteutetaan pohjapiirustuksen mukaisesti. Tilassa 2 on minikeittiövaraus.

Lattiat:

Huonetilassa on vinyylilankkulattia ja wc-tilassa keraaminen laatoitus.

Katto:

Huonetilassa on tasoitettu ja maalattu alaslaskettu dB-katto ja wc-tilassa paneloitu alakatto.

Seinät:

Huonetilan seinät on tasoitettu ja maalattu. Wc:n seinät on tasoitettu ja maalattu ja pesualtaan tausta laatoitettu. Suihkullisessa tilassa seinät on laatoitettu kauttaaltaan.

Sähkö:

Tiloissa on tavanomainen määrä kiinteitä kattovalaisimia ja pistorasioita sähkölaitteita varten sekä ATK- ja antennipiste. Työtilat on varustettu verkkovirtaan kytketyin paristovarmennetuin palovaroittimin.

LVI:

Tilat liitetään kiinteistön viilennyksellä varustettuun tulo- ja poistoilmanvaihtoon. Tiloissa ei ole erillisiä viilennyslaitteita. Tilojen ilmanvaihto on mitoitettu toimistotilan tai kevyen työtilan mukaan (3 litraa/s/m²).

Lämpö jaetaan tiloihin patteriverkoston avulla. Tiloissa on etäluettavat liike-/työtilakohtaiset kylmän ja lämpimän veden mittarit.

HUOM. Tarvittaessa urakoitsijalla on oikeus vaihtaa materiaaleja ja tuotteita toisiin samanarvoisiin.