

As. Oy Espoon Koho Rakennustapaselostus

28.09.2016

MARKKINOINTI, korjaukset ja tarkennukset kursiivilla

Kaup. osa:	23. Matinkylä
Kortteli/ tontti:	23312 / 1
Osoite:	Pyyntitie 1, 02230 Espoo
Tontin pinta-ala:	5199 m ²

A Yleistä

Taloyhtiö	As. Oy Espoon Koho muodostuu yhdestä 19-kerroksisesta asuin-kerrostalosta. Varastot, kuivaushuone, pesula, siivouskomero ja tekniset tilat sijaitsevat kahdessa alimmassa kerroksessa. Pyyntitien varrelle sijoittuu kolme talousrakennusta joissa on jätetilaa ja ulkoverastotilaa ja polkupyörävarastoja . Saunaosasto ja kerhotila ovat ylimmässä kerroksessa. Porrashuone on varustettu kahdella hissillä (toinen on ns. palomieshissi) ja hätäpoistumistieportaalla .
Asunnot ja liiketilat	Yhtiössä on 134 asuntoa. Huoneistotyyppit vaihtelevat yksiöstä neliöön. Rakennuksen alimmassa kerroksessa on kaksi liiketilaa.
Tontti	As. Oy Espoon Koho sijaitsee tontilla jolle tullaan rakentamaan myös As. Oy Espoon Perho ja As. Oy Espoon Popper. Yhtiöiden kesken on tehty hallinnanjakosopimus, jossa sovitaan hallinta-alueista.
Rakennuslupa	Rakennusluvan mukaan yhtiön rakennuksen kerrosnumerot ovat 1-19. Yhtiöjärjestykseen merkitty kerrosnumerointi perustuu asema-kaavan mukaiseen jaotteluun; 1-16 asuinkerrokset, -1, -2 ja 17 muut kerrokset.

B Rakenteet

Perustukset	Rakennus perustetaan rakennesuunnitelmien mukaisesti.
Alapohja	Alapohjarakenteena on kantava teräsbetonilaatta rakennesuunnitelmien mukaan.
Ulkoseinät	Ulkoseinät ovat arkkitehtisuunnitelmien mukaisesti pääosin valkobetoni-pintaisia ja tiililaattapintaisia sandwich- elementtejä. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattuja sandwich-elementtejä. Kahden alimman kerroksen seinissä on käytetty graafista betonia.
Huoneistojen väliset seinät	Huoneistojen väliset seinät ovat 200-240 mm paksuja betonielementti-seiniä tai n. 300 mm paksuja paikallavalettuja betoniseiniä (kaksi alinta kerrosta).
Välipohja	Välipohjarakenteena on paikallavalettu teräsbetonilaatta.

Yläpohja	Yläpohjarakenteena on paikallavalettu teräsbetonilaatta.
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 ja kattoterassit:	
Rakenne ja pinnat	Parvekkeet ovat rakenteeltaan betonisia ulokeparvekelaattaelementtejä Parvekekatot ovat betonirakenteisia. Parvekkeiden lattiapinnat ovat betonia, ja ne päällystetään matolla. Parvekkeiden kattopinnat ovat telattuja ja maalaamattomia.
Kaide	Parvekekaiteet ovat alumiinirunkoisia lasikaiteita, joissa lasit ovat kirkkaita, osa lasikaiteista ja umpilaselementeistä toteutetaan silkkipainettuina. Osassa huoneistoja ilmanvaihdon tarvitsema korvausilma otetaan parvekkeiden kautta, umpilaselementtien yläosassa.
Varustus	Parvekkeet on varustettu avattavin parvekelasein. Parvekkeet ovat ulkotilaa, eivätkä lasitukset ole tiiviitä tarvittavan ilmankierron vuoksi. Parvekkeilla on tuuletusteline, pistorasia ja valaisin.
Asuntopihat	Asuntojen A10 ja A11 hallintaan kuuluu huoneistoon liittyvä istutusaltaaseen ulottuva laudoitettu avoterassi.

C Asuntojen pintamateriaalit

Lattiapinnat:

Lautaparketti	Olohuoneen, makuuhuoneen, eteisen, vaatehuoneen ja keittiön lattiainertiaalina on lautaparketti. Kiintokalusteiden alle ei asenneta lattiapäällystettä. Jalkalistat ovat valkoiseksi peittomaalattua puuta.
Keraaminen laatta	Kylpyhuoneen, saunan, erillis-wc:n ja kodinhoitotilan lattia on laatoitettu keraamisella laattalla. Saunassa lattialaatoitus jatkuu seinälle n. 200 mm:n korkeuteen.

Seinäpinnat:

Maalaus	Olohuoneen, makuuhuoneen, eteisen, vaatehuoneen, kodinhoitotilan ja keittiön seinät on tasoitettu ja maalattu, värisävynä maalarinvalkoinen. Kiintokalusteiden taakse jäävät seinäpinnat on pölynsidontamaalattu.
Keraaminen laatta	Kylpyhuoneen, kodinhoitotilan ja wc:n seinät sekä keittiön välitila on laatoitettu keraamisella laattalla.
Puupaneeli	Saunan seinät on paneloitu.

Kattopinnat:

Ruiskutasoitus	Betoniset kattopinnat on ruiskutasoitettu.
----------------	--

Maalaus	Kipsilevyrakenteiset alaslasketut katot ja koteloinnit on tasoitettu ja maalattu.
Puupaneeli	Kylpyhuoneen ja saunan katto on paneloitu. Erillis-wc:n ja kodinhoitotilan katto on maalattu.

D Ovet ja ikkunat

Huoneistojen kerrostaso-ovet	Yksilehtiset kerrostaso-ovet ovat puuviilupintaisia lakattuja ovia.
Asuinhuoneistojen väliovet	Asuntojen väliovet ovat valkoiseksi peittomaalattuja huullettuja laakaovia, liukuovet valkoiseksi maalattuja laakaliukuovia. Karmit ja listat ovat valkoiseksi peittomaalattua puuta.
Parveke- ja terrassiovet	Parvekeovet ovat yksilehtisiä ulosavautuvia lasikehysovia, joiden ulkopinta on alumiiniverhottu ja sisäpinta valkoiseksi maalattu.
Asuntojen ikkunat	Ikkunat ovat kolmilasisia sisäänaukeavia ikkunoita. Sisäpuite ja karmi ovat valkoiseksi maalattua puuta. Ulkopuitteet ovat alumiinia ja karmit ulkopuolelta päällystetty alumiiniprofiililla.

E Kalusteet, varusteet ja laitteet

Ilmanvaihtojärjestelmä	Asunnoissa on huoneistokohtainen koneellinen tulo-poistoilmanvaihto varustettuna lämmöntalteenotolla ja huoneistokohtaisella säädöllä. Huoneistokohtainen ilmanvaihdon kone sijaitsee kylpyhuoneessa tai kodinhoitotilassa ja liitetään kiinteistösähköön.
Lämmitysjärjestelmä	Lämmitysmuoto on kaukolämpö. Lämpö jaetaan asuinhuoneisiin patteriverkoston avulla, ja asuinhuoneissa on patteritermostaattit. Kylpyhuoneessa, saunassa, erillis-wc:ssä ja kodinhoitotilassa on sähköinen mukavuuslattialämmitys liitettynä huoneiston sähkön mittaukseen. Ulkoseinällä sijaitsevassa kylpyhuoneessa ja saunassa ja kodinhoitotilassa on lisäksi lämpöverkostoon liitetty patteri.
Vesijohtokalusteet	Sekoittajat ovat yksiotesekoittajia, suihkussa on termostaattisekoittaja. Kiinteistössä 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 led-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 laajakaistayhteydet 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 kytketyn paristovarmennetuin palovaroitin.
Ovipuhelin	Pääsisäänkäynnin ovien (kansipiha) yhteyteen asennetaan ovipuhelinjärjestelmä puheyhteydellä. Pääsisäänkäynnin ovikojeessa on kamera, ja asukas voi lisätyönä tilata kuvayhteydellä varustetun vastaanottokojeen.
Muut varusteet	Asuinhuoneisiin asennetaan kaksiliukuinen verhoakisko. Kaikissa ikkunoissa on valkoiset sälekaihtimet, parvekeovissa, palolaseissa ja kiinteissä ikkunoissa pinta-asennuksena.

Kiintokalusteet	Asuinhuoneiden ja eteisen kiintokalusteet ovat vakiotyyppisiä tehdasvalmisteisia kalusteita. Asuinhuoneiden komerokalusteissa on valkoiseksi maalatut mdf-levyovet. Eteisessä on naulakkokomero ovilla. Eteisen komerokalusteiden ovet ovat valkoiseksi maalattua mdf-levyä.
Keittiö / keittotila	Keittiökaapiston ovet ja laatikostojen etulevyt ovat maalattua mdf-levyä. Työtasot ovat laminaattipintaista lastulevyä ABS-reunanauhalla. Työtasoon upotetut tiskialtaat ovat ruostumatonta terästä. Keittotilassa on 60 cm leveä keraaminen liesitaso ja kalusteuni sekä valaisimella varustettu liesikupu liesitason päällä. Mikroaaltouunille on kalusteissa tilavaraus. Kylmälaitteita on asunnosta riippuen joko yksi (jääkaappipakastin) tai kaksi (jääkaappi ja pakastinkaappi). Kalusteissa on 600 tai 450 mm leveä astianpesukone. Keittiökaluksien välitilassa on led-valaisimet.
Kylpyhuone, wc, sauna ja kodinhoitotila	Kylpyhuoneen kalustukseen kuuluu wc-istuin, pesuallas, allaskaappi ja valaisimella varustettu peilikaappi. Kylpyhuoneessa on pyykinpesukoneellittämä sekä tilavaraus pesukoneelle ja kuivausrummulle. Suihkutilassa on suihkuseinä. Kodinhoitotilan kalusteet erillisen suunnitelman mukaisesti. Lauteiden tasot ja kaiteet ovat haapaa. Lauteet kannatetaan seinistä havupuisin kannakkein. Löylyhuoneen seinällä on sähkökiuas. Löylyhuoneen ovet ovat kokolasiovia, joissa on puinen vedin.

F Yhteistilat

Yhtiön irtaimistovarastot, ulkoiluvälinevarastot, lastenvaunuvarastot, pesula, kuivaushuone sekä väestönsuoja, tekniset ja kiinteistöhuollon tilat sijaitsevat **kahdessa alimmassa** kerroksessa. **Yhtiöllä on lisäksi UVV/ talovarasto, jätetila ja polkupyörävarasto piharakennuksessa.** Yhtiön saunaosasto ja kerhotila vilvoitteluparvekkeineen sijaitsee ylimmässä kerroksessa.

G Yhteiset ulkotilat

Sisäänkäyntitasot ja pihakäytävät tehdään erikoissuunnitelmien mukaisesti. Leikkipaikat ovat pehmeähiekkapohjaisia ja sijaitsevat kansipihalla. Ulkovarusteet tehdään pihasuunnitelman mukaisesti. Pihahäistutustyöt tehdään urakkasuoritukseen kuuluvana istutussuunnitelmien mukaisesti.

H Autopaikoitus ja huoneistoon liittyvät varastot

Yhtiön autopaikat (69 kpl) sijaitsevat pihakannen alla olevassa autohallissa. Autohallissa olevat autopaikat myydään erillisinä osakkeina lukuunottamatta kahta liiketilan autopaikkaa (ap 67 ja 68). Autopaikat on varustettu lämpöpistokkeella. **Autohallin ajoväylillä vapaa korkeus on n. 2200 mm. Osalla autopaikoista vapaa korkeus voi olla pienempi kuin 2200 mm.**

Autopaikkojen suhteen tulee huomioida, että asukas pysäköinti on käsitettävä eri tapauksena kuin pysäköintilaitokset, jolloin pysäköintiruudun ja ajoväylän mitoitus voi poiketa vähäisessä määrin RT-ohjekortissa 98-10987 annetuista mitoista.

Asuntojen A18, A28, A38, A48, A58, A68, A78, A88 ja A98 hallintaan kuuluu huoneiston kohdalla porrashuoneeseen avautuva varasto.

I Liiketilat

Kohteessa on kaksi katutasoon sijoittuvaa erillisinä osakkeina myytävää liiketilaa.

HUOM. Tarvittaessa urakoitsijalla on oikeus vaihtaa materiaaleja toisiin samanarvoisiin.

As Oy Espoon Koho

Muutokset ennakkomarkkinointivaiheesta RS-vaiheeseen, mm.:

MUUTOKSET ENNAKKOMARKKINOINTI- JA MARKKINOINTIAINEISTON VÄLILLÄ.

Pvm 26.09.2016

1. ASUNNOT

- sisäkatot ja kotelot päivitetty vastaamaan toteutussuunnitelmia, lisätty sprinklerin vaatimat kotelot
- hissikuilujen koko päivitetty vastaamaan toteutussuunnitelmia
- asuntojen pinta-alat kasvaneet 0,5 htm2 hissikuilujen tarkennuksista johtuen seuraavissa asunnoissa:
As. A014, A024, A034, A044, A054, A064, A074, A084, A094, A025, A035, A045, A104, A114, A124, A134, A144, A153
- asuntojen pinta-alat pienentyneet hissikuilujen tarkennuksista johtuen 1,0 htm2 seuraavissa asunnoissa ja vaatehuoneet poistuneet:
As. A018, A028, A038, A048, A058, A068, A078, A088, A098

2. LIIKETILAT

- sisäkatot ja kotelot päivitetty vastaamaan toteutussuunnitelmia
- keittiökaluusteet päivitetty vastaamaan toteutussuunnitelmia

3. YHTEISTILAT

- ullakkokerrokseen lisätty desibelilattia (kelluva lattia) ja korkoeron vaatimat luiskat
- ullakkokerroksessa sijaitsevan pukuhuoneen 1 ovi pääkäytävälle poistettu
- sisäkatot ja kotelot päivitetty vastaamaan toteutussuunnitelmia
- piharakennukset päivitetty vastaamaan toteutussuunnitelmia, lisätty talovarastot

4. AUTOHALLI

- kotelot päivitetty vastaamaan toteutussuunnitelmia
- autopaikkojen kohdalla matalat osuudet merkitty pohjapiirrokseen

5. JULKISIVUT

- lisätty IV-säleiköt

6. YHTIÖHALLINTO

- Liiketilän vastikkeeseen on tullut kerroin (1,2) johtuu siitä, että yhtiöjärjestyksessä määriteltiin molemmille liiketiloille kuuluvaksi autopaikka.
- Hoitovastike on noussut 3,50 eurosta 3,60 euroon / m². (Ensimmäinen rakentamisen jälkeinen vuosi tulee olemaan 2020).
- Rakennusluvan mukaan yhtiön rakennuksen kerrosnumerot ovat 1-19. Yhtiöjärjestykseen merkitty kerrosnumerointi perustuu asemakaavan mukaiseen jaotteluun; 1-16 asuinkerrokset, -1, -2 ja 17 muut kerrokset.