

As. Oy Helsingin Reginanranta

Rakennustapaselostus

MYynti

9.10.2018

Muutokset ennakkomarkkinointivaiheeseen nähden merkitty kursivilla.

Kaup. osa:	43. Herttoniemi
Kortteli/ tontti:	43282/1
Osoite:	Reginankuja 3, 00810 Helsinki
Tontin pinta-ala:	3 622 m ²

A Yleistä

Taloyhtiö	As. Oy Helsingin Reginanranta on asuinkerrostalo, jossa on kolme porrashuonetta ja kahdesta viiteen kerrosta. Porrashuoneet on varustettu hissillä. Yhtiön 47 autopaikkaa sijaitsevat lämpimässä autohallissa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Asunnot on sijoitettu kerroksiin 2–5.
Asunnot ja liiketila	Yhtiössä on 51 asuntoa. Huoneistotyytit vaihtelevat yksiöstä viiden huoneen saunalliseen asuntoon. Jokaisella asunnolla on parveke ja osalla asunnoista lisäksi parvekkeen yhteydessä terassi. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on yksi liiketila.
Tontti	As. Oy Helsingin Reginanranta sijaitsee omistamallaan tontilla.

B Rakenteet

Perustukset	Rakennus perustetaan paaluttamalla rakennesuunnitelmien mukaisesti.
Alapohja	Alapohjarakenteena on pääosin lämmöneristetty, kantava, maanvastainen teräsbetoni-laatta.
Ulkoseinät	Ulkoseinät ovat pääosin paikallamuurattua tiiltä, jossa kantavana rakenteena on teräsbetonielementti, sekä pinnoitettuja teräsbetonisia sandwich-elementtejä. Osa parvekkeiden etupinnoista on verhottu julkisivuverhouslevyllä.
Huoneistojen väliset seinät	Huoneistojen väliset seinät ovat 200 mm paksuja betoniseiniä.
Välipohja	Välipohjarakenteena on paikallavalettu teräsbetoni-laatta.
Yläpohja	Yläpohjarakenteena on paikallavalettu teräsbetoni-laatta.

Vesikatto	Katto on pääosin solupolystyreenillä eristetty viherkatto.
Kevyet väliseinät	Asuinhuoneiden kevyet väliseinät ovat teräsrankaisia kipsilevyseiniä.
Märkätilojen rakenteet	Asuntojen kylpyhuoneiden seinät ovat teräsrankaisia levyseiniä. Kylpyhuoneen sisäpuolella levy on märkätilalevyä.
Parvekkeet ja terassit	Jokaisella asunnolla on oma parveke tai parvekkeen ja terassin yhdistelmä.
Rakenne ja pinnat	<p>Parvekkeet ovat rakenteeltaan betonisia parvekelaattaelementtejä, jotka kannatetaan ulokkeena välipohjarakenteesta, lukuun ottamatta 2. kerroksen parvekkeita ja terasseja, jotka ovat 1. kerroksen yläpohjan päällä.</p> <p>Parvekkekatot ovat betonirakenteisia ja toteutetaan pääosin rakennuksen kattorakenteen jatkeena.</p> <p>Parvekkeiden ja terassien lattiapinnat ovat betonia, ja ne päällystetään puulaudoituksella. Parvekkeiden kattopinnat ovat maalattuja. Parvekkeilla asuntojen välillä on pinnoitettu ja paloeristetty teräslevypintainen seinäelementti.</p>
Kaide	Parvekkeen ja terassin kaiteet ovat alumiinirunkoisia lasikaiteita, joissa on kirkaat lasit.
Varustus	Parvekkeet on varustettu avattavin parvekelasein. Parvekkeilla, joihin liittyy terassi, lasitus on täyskorkea. Parvekkeet ovat ulkotilaa, eivätkä lasitukset ole tiiviitä tarvittavan ilmankierron vuoksi. Parvekkeilla on tuuletusteline, pistorasias ja valaisin. Terasseilla on istutusallas. Terassien välillä on aitamainen rakenne, jonka korkeus on enintään 1000 mm.

C Asuntojen pintamateriaalit

Lattiapinnat:

Lautaparketti Olohuoneen, makuuhuoneen, eteisen, vaatehuoneen ja keittiön lattiamateriaalina on lautaparketti. Kiintokalusteiden alle ei asenneta lattiapäällystettä. Jalkalistat ovat valkoiseksi peittomaalattua puuta. Säilytysjärjestelmien kohdalla lattiapäällyste ja jalkalistat jatkuvat seinään saakka.

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 ja keittotilan seinät on tasoitettu ja maalattu valkoiseksi. Kiintokalusteiden taakse jäävät seinäpinnat on pölynsidontamaalattu. Säilytysjärjestelmien kohdalla seinät on tasoitettu ja maalattu.

Keraaminen laatta Kylpyhuoneen, erillis-wc:n ja kodinhoitotilan seinät on laatoitettu keraamisella laattalla. Keittiön kalustevälitila on päällystetty keraamisella laattalla tai lasilla.

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:ssä ja kodinhoitotilassa on valkoiseksi kuultokäsitelty paneelikatto.

D Ovet ja ikkunat

Huoneistojen kerrostaso-ovet	Kerrostaso-ovet ovat puuviilupintaisia lakattuja ovia.
Asuinhuoneistojen väliovet	Asuntojen väliovet ovat valkoiseksi peittomaalattuja huullettuja laakaovia ja liukuovet valkoiseksi maalattuja laakaliukuovia. Osa liukuovista on seinän sisään liukuvia asuntokohtaisen pohjapiirustuksen mukaan. Karmit ja listat ovat valkoiseksi peittomaalattua puuta.
Parvekeovet	Parvekeovet ovat yksilehtisiä ulosavautuvia lasikehysovia, joiden ulkopinta on alumiiniverhottu ja sisäpinta valkoiseksi maalattu. Osassa viidennen kerroksen parvekkeista on lasiliukuseinä asuntokohtaisen pohjapiirustuksen mukaan.
Asuntojen ikkunat	Ikkunat ovat pääosin kolmilasisia sisäänaukeavia ikkunoita. Sisäpuite ja karmi ovat valkoiseksi maalattua puuta. Ulkopuitteet ovat alumiinia ja karmit ulkopuolelta päällystetty alumiiniprofiililla. Osa ikkunoista on kiinteitä umpio-lasielementtejä.

E Kalusteet, varusteet ja laitteet

Ilmanvaihtojärjestelmä	Asunnoissa on huoneistokohtainen koneellinen tulo-poistoilmanvaihto varustettuna lämmöntalteenotolla ja huoneistokohtaisella säädöllä. Huoneistokohtainen ilmanvaihtokone liitetään kiinteistösiirkkoon.
Lämmitysjärjestelmä	Lämmitysmuoto on kaukolämpö. Huoneistoissa on vesikiertoinen lattialämmitys.
Viilennys	Asunnoissa on yksiöitä lukuun ottamatta viilentävä ilmalämpöpumppu, joka liitetään huoneiston sähkömittaukseen. Ulko- ja sisäyksikön välinen putkitus tehdään pinta-asennuksena ja koteloidaan.
Kodinohjausjärjestelmä	Asuntoihin on asennettu kodinohjausjärjestelmä, johon on mahdollista integroida kodinohjaukseen liittyvää automatiikkaa. Järjestelmään sisältyy mm. kotona-poissa -kytkin, jolla kotoa poistuttaessa voidaan katkaista virta määritellyistä sähköpisteistä. Järjestelmää voidaan ohjata älylaitteella (Android, iOS) tai lisätyönä tilattavalla kosketusnäytöllä.
Vesijohtokalusteet	Allaskalusteissa sekoittajat ovat yksiotesekoittajia. Suihkussa on termos-taattisekoittaja. 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, erillis-wc ja kodinhoitotila) on upotetut valaisimet.
Antennipisteet	Olohuoneessa on kaksi antennipistettä ja 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-tayhteudet 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	Pääsisäänkäyntiovien yhteyteen asennetaan kodinohjausjärjestelmään integroitu ovipuhelinjärjestelmä. Asunnoissa on ovipuhelimen sisäyksikkö puheyhteydellä, ja kuvayhteys on käytettävissä älypuhelimella (Android, iOS) tai lisätyönä tilattavalla kosketusnäytöllä, joka toimii samalla kodinohjausjärjestelmän käyttöliittymänä.
Muut varusteet	Asuinhuoneisiin asennetaan kaksiliukuinen verhoakso. Kaikissa ikkunoissa on valkoiset sälekaihtimet. Parvekeovissa, palolaseissa ja kiinteissä ikkunoissa sälekaihtimet on asennettu pinta-asennuksena.
Kiintokalusteet	Asuinhuoneiden ja eteisen kiintokalusteet ovat vakiotyyppisiä tehdasvalmisteisia kalusteita. Eteisessä ja päämakuuhuoneessa on säilytysjärjestelmä, jonka edessä on eteisessä peililiukuovet ja makuuhuoneessa valkoiset levyliukuovet. Muissa makuuhuoneissa on komerokaluste valkoiseksi maalatuin mdf-levyovin. Pyykkisäilytys on asuntopohjasta riippuen joko kylpyhuoneen, eteisen tai erillisen kodinhoitotilan komerokalusteessa.
Keittiö / keittotila	Keittiökaapistot ja laatikostojen etulevyt ovat joko maalattua mdf-levyä (yläkaapit, korkeat kaapit ja alakaapit) tai mikrolaminaattiovia (alakaapit). Työtasot ovat kiveä tai kvartsimuovia. Työtasoon upotetut tiskialtaat ovat ruostumatonta terästä tai komposiittia. Keittotilassa on 60 cm leveä keraaminen tai induktioliesitaso, kalusteuuni, mikroaaltouuni sekä liesitason yläpuolella valaisimella varustettu liesikupu. Kylmälaitteita on asunnosta riippuen joko yksi (jäälämpökaappi) tai kaksi (jäälämpökaappi ja pakastinkaappi). Kalusteissa on 600 tai 450 mm leveä astianpesukone. Keittiökaluvalaistuksessa on <i>LED-valaisimet ja seinään asennetut pistorasiat</i> .
Kylpyhuone, sauna ja wc	Kylpyhuoneen kalustukseen kuuluu wc-istuin, pesuallas, allaskaappi ja valaisimella varustettu peili. Kylpyhuoneessa on pyykinpesukoneliitäntä sekä tilavaraus pesukoneelle ja kuivausrummulle lukuun ottamatta asuntoja, joissa on erillinen kodinhoitotila. Suihkun yhteydessä on lasinen suihkuseinä lukuun ottamatta asuntoja B29 ja B32. Osassa asunnoista kylpyhuoneessa on lisäksi pyykkikomero asuntokohtaisen suunnitelman mukaan. Lauteiden tasot ja kaiteet ovat tervaleppää. Lauteet kannatetaan seinistä havupuisin kannakkein. Löylyhuoneessa on lauteeseen integroitu sähkökiuas. Löylyhuoneen ovet ovat kokolasiovia, joissa on puinen vedin. Erillis-wc:n kalustukseen kuuluu wc-istuin, pesuallas, allaskaappi ja valaisimella varustettu peili.
Kodinhoitotila	Kodinhoitotilassa on tilavaraus pyykinpesukonetta ja kuivausrumpua varten sekä pyykkikomero. Muut kalusteet ja varusteet ovat erillisen asuntokohtaisen suunnitelman mukaiset.

F Yhteistilat

Yhtiön irtaimistovarastot, ulkoiluvälinevarastot, lastenvaunuvarastot, tekniset ja kiinteistöhuollon tilat sijaitsevat ensimmäisessä kerroksessa. Yhtiöllä on lisäksi 1. kerroksessa kerhotila, pesula, kuivaushuone ja väestönsuoja. Jätetila on erillisessä ulkorakennuksessa, johon kuuluu myös ulkoiluvälinevarasto. Saunaosasto vilvoitteluparvekkeineen sijaitsee ylimmässä kerroksessa.

Porrashuoneiden ala-auloihin asennetaan sähköiset infotaulut.

G Yhteiset ulkotilat

Sisäänkäyntitasot ja pihakäytävät tehdään erikoissuunnitelmien mukaisesti. Leikkipaikat ovat pehmeähiekka-pohjaisia ja sijaitsevat piha-alueella. Ulkovarusteet tehdään pihasuunnitelman mukaisesti. Pihaistutustyöt tehdään urakkasuoritukseen kuuluvana istutussuunnitelmien mukaisesti.

H Autopaikoitus

Yhtiön 47 autopaikkaa sijaitsevat rakennuksen 1. kerroksessa olevassa lämpimässä autohallissa. Autopaikoista 13 kpl on varustettu sähköauton latauspistein (*liittimen tyyppi type 2*). Autopaikoista kolme kuuluu liiketilalle (*AP 15, AP 21 ja AP 22*), ja loput 44 myydään erillisinä osakkeina.

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 Liiketilat

Kohteessa on yksi katutasoon sijoittuva osakkeina myytävä liiketila. Liiketilän käyttö mm. kahvilana tai ravintolana on mahdollista.

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

As. Oy Helsingin Reginanranta

Muutokset ennakkomarkkinoitaiaineistoon nähden

YHTEISTILAT

- Kerhotilan vesimittaritilan koko on muuttunut (urakkasopimisaineistoon nähden)
- Autopaikkojen 21, 22, 36 ja 37 sijainti hallissa on muuttunut.
- Autopaikkaan 42 on lisätty sähköauton latauspiste.

ASUNNOT

- Ilmalämpöpumppujen ulko- ja sisäyksiköitä on siirretty lähes kaikissa asunnoissa.
- Parvekkeiden syöksytorvien sijainteja on muutettu.
- Siivouskomero on siirretty eteisestä vaatehuoneeseen A-portaan asunnoissa A02, A03, A04, A07, A08, A09, A12, A13, A14, A17 ja A18 (kaksiot).
- Kodinhoitohuoneiden kalustusta on muutettu ja niihin on lisätty vesipiste asunnoissa A05, B20, B29 ja B32.
- Asunnon A05 makuuhuoneeseen MH4 sekä asunnon B20 makuuhuoneeseen MH1 on lisätty säilytysjärjestelmä.
- Ryhmäkeskus on siirretty komeroon asunnoissa B21, B24, B25, B28 ja B31.
- Asuntoon B26 on lisätty sauna.
- Pyykkikaappi on siirretty kylpyhuoneen sisällä asunnoissa B22 ja B26.
- Kylpyhuonekalusteiden sijoittelu on muuttunut asunnoissa B29 ja B32.
- Tekniikkakomeroa on suurennettu ja siivouskomero siirretty eteiskalusteeseen asunnoissa C47 ja C51.

KEITTIÖMUUTOKSET

- Pakastinvarausten paikka on siirtynyt keittiökalustuksen reunaan kaikissa keittiöissä, joissa varaus on. Varaus toteutetaan korkeana hyllykomerona.
- Liesi on siirtynyt asunnoissa B21 ja B25.
- Allas on siirtynyt asunnoissa B22 ja B26.
- Astianpesukone on siirtynyt asunnoissa B23, B27, B30 ja B33.
- Lieden ja mikroaaltouunin paikka on siirtynyt asunnoissa C34, C39, C44 ja C48.
- Asunnoissa C47 ja C51 on kaksi kylmälaitetta (aiemmin oli yksi laite ja varaus toiselle).

LISÄKSI

- Rakennustapaselostukseen on tehty tarkennuksia (kohdat merkitty kursivoidulla tekstillä rakennustapaselostukseen).

YHTIÖN TIEDOT

- Hoitovastikearvio asunnoille ja liiketilalle on tarkentunut.
- Valmistumisaika on tarkentunut.