

**KUOPION  
TORIKARTANO**  
ASUNTO-OSAKEYHTIÖ



**HINNASTO**  
RAKENNUSTAPASELOSTUS

# RAKENNUSTAPA- SELOSTUS

## YLEISTÄ

Asunto Oy Kuopion Torikartano sijaitsee Kuopiossa Haapaniemekadun ja Maljalahdenkadun kulmassa. Asuintalon tuleva osoite on Haapaniemekatu 19. Yhtiö omistaa tontin, jolla kohde sijaitsee.

Tontilla sijaitsee tällä hetkellä vuonna 1938 rakennettu funkistyylinen rakennus. Vanha rakennus puretaan lukuun ottamatta kadunpuoleista julkisivua, joka säilytetään ja palautetaan alkuperäiseen ulkonäkönsä. Muilta osin rakennus tulee olemaan täysin uudisrakennus.

Tämän 6-kerroksisen rakennuksen 5 ylintä kerrosta ovat asuinkerroksia (yhteensä 31 asuntoa) ja katutasossa tulee sijaitsemaan 2-3 liikehuoneistoa, ulkoiluvälinevarasto, jätehuone sekä 3 autopaikkaa ja oleskelupiha. Kellarikerrokseen sijoittuu 21-paikkainen lämmin autohalli ja sen alapuoliseen kerrokseen (K2) väestön-  
suoja, huoneistovarastot ja tekniset tilat.

Talo varustetaan automaattiovellillä hissillä, josta on esteetön pääsy kaikkiin kerroksiin K2-kerroksesta kuudenteen. Kaikissa asuinhuoneistoissa on rappukäytävän ulko-oven aukaisun mahdollistava kuvallinen ovipuhelinjärjestelmä.

## PIHA-ALUE

Yhtiö sijaitsee Kuopion keskustan ns. umpikorttelialueella eli oleskelupiha rajautuu korttelin asuinrakennuksien keskelle. Yhtiön piha on ainoastaan sen omien asukkaiden käytössä. Pihan varustukseen kuuluvat tomutusteline, istuinpenkit ja erillisen vihersuunnitelman mukaiset istutukset.

## RAKENTEET

### PERUSTUKSET JA ALAPOHJA

Perustukset tehdään teräsbetonista. Alapohja on teräsbetonia. Rakennuksen kellarikerroksen ja autohallin alapohja tehdään maanvaraisena teräsbetonista.

### KANTAVAT RAKENTEET JA YLÄPOHJA

Huoneistojen väliset ja porrashuoneen vastaiset seinät sekä hissikuilut ovat teräsbetonia. Osittain kantavina rakenteina ovat myös teräsbetonipilarit ja -palkit. Välipohjat ovat paikallaan valettuja teräsbetonilaattoja. Yläpohjan lämmöneristeenä on EPS polystyreenimuovi ja kevytsora. Vesikatteena on kumibitumikermi.

### ULKOSEINÄT

Ulkoseinät ovat betonirunkoisia. Ulkoseinien julkisivuverhous on pääosin rapattu. Kuudennessa kerroksessa julkisivumateriaalina on profiilipelti. Säilytettävän julkisivun osalta verhous on rapattu. Haapaniemekadun puolella katutasossa julkisivun uudisosalla verhouksessa käytetään kivilaattaa.

### VÄLISEINÄT

Kosteiden tilojen väliseinät ovat kivrakenteisia, muut kevyet väliseinät ovat metallirankaisia kipsilevyseiniä.

### IKKUNAT JA OVET

Asuntojen ikkunat ovat kolmilasisia MSE-puuikkunoita, joiden ulkopuite ja karmin ulkopinta ovat polttonaalattua alumiinia. Myös säilytettävän osan ikkunat uusitaan. Asuinhuoneistojen kerrostaso-ovet ovat kaksoisovirakenteisia luokiteltuja ovia, porrashuoneen puoleinen ovi on puuviilutettu. Asuntojen sisäovet ovat huullettuja valkoisia laakaovia. Löylyhuoneissa on karkaistu kokolasiovi.



## PARVEKKEET

Parvekkeet ovat pääsääntöisesti lasitettuja. Kolmannen ja kuudennen kerroksen terassien lasittaminen ei ole kaavamääräyksistä johtuen mahdollista (tämä koskee siis kolmannen kerroksen huoneistoja 13 ja 14 ja kuudennen kerroksen huoneistoja 29, 30 ja 31).

Näissä asunnoissa (ja lisäksi kolmannen kerroksen asunnossa 12) parvekkeiden lattiataso on n. 40 senttimetriä asunnon lattiapinnan yläpuolella johtuen alempien kerrosten lämpöeristyksestä. Tämän johdosta parvekkeelle johtavien ovien edessä on asunnon puolella tarvittavat porrasaskelmat.

## RANSKALAISET PARVEKKEET

Ranskalaiset parvekkeet on varustettu sisään-päin aukeavilla pariovilla. Ovien ulkopuolella on seinälinjan ulkopuolelle ulottuva uloke. Ovien edessä huoneiston puolella on n. 20 senttimetriä korkea koroke, jonka alla sijaitsee huoneistoa lämmittävä patteri.

## ASUNTOJEN PINNOITTEET JA KALUSTEET

### LATTIAT

Makuu- ja olohuoneet ja keittiöt ovat lautaparketia. Pesuhuoneiden, wc:en ja saunojen lattiat ovat laatoitettuja.

### SEINÄT

Asuinhuoneiden seinät ovat tasoitettuja ja maalattuja. Seinät voidaan myös tapetoida ikkunaseiniä lukuun ottamatta. Wc:n ja kylpyhuoneiden seinät ovat laatoitettuja. Keittiön kalusteiden välitilat laatoitetaan. Saunojen seinät paneloidaan höylätyllä terveoksisella leppäpaneelilla.

## KATOT

Olohuoneiden, keittiöiden, eteisten ja makuuhuoneiden katot roisketasoitetaan. Erillisten WC ja KHH-tiloissa maalattu kipsilevy. Pesuhuoneiden ja saunojen katot verhoillaan höylätyllä terveoksisella leppäpaneelilla.

LVIS-rakenteiden vuoksi alaslaskettavat osat huoneistoissa kipsilevyverhoiltuja, maalattuja kotoita.

## KALUSTEET JA VARUSTEET

Keittiökaluksien ovet maalattuja suorareunaisia MDF -levyovia. Työtasot ovat taivereunaisia 30 mm laminaattipintaista levyä. Tasoon upotettavat RST -pesualtaat. Keittiökaluksissa on tilavaraus mikroaaltouunille. Alakaapistossa on jätteiden lajittelua helpottava jätevaunukaappi. Makuuhuoneiden, eteis- ja kodinhoitotilojen kalusteet melamiinirunkoisia vakiotyyppisiä kalusteita, kalusteiden runko, hyllyt ja päätyjen avohyllyköt melamiinipintaista lastulevyä. Ovi-levy viistoreunainen MDF -levyovi, kromatut vetimet valmistajan vakiomallia. Pesuhuoneiden ja WC -tilojen kalusteiden rungot ja hyllylevyt kosteuden kestävää melamiinipintaista lastulevyä. Ovi-levy vakiovalkeaa laminaattia, vedin valmistajan vakiovalkeaa laminaattia. Saunan lauteiden istuin- ja askelmapinnat höylättyä leppää tai haapaa.

## LAIKKEET JA KONEET

Liedet vakiotyyppisiä liesiä, keraaminen keittotaso, väri metallinharmaa. Jää-/ viilä-/ pakastinkaapit vakiotyyppisiä väri metallinharmaa. Astianpesukoneet ovat metallinharmaita. Liesituuletin on metallinharmaa. Pesuhuoneissa on tilavaraus pyykinpesutornille. Saunoissa on sähkökiuas.

## TEKNISET RATKAISUT

### ILMANVAIHTO

Asunnoissa on huoneistokohtaisesti säädettävä koneellinen tulo- ja poistoilmajärjestelmä, joka on varustettu poistoilman lämmöntalteenotolla ja tuloilman esilämmityksellä.

### LÄMMITYS

Yhtiö on liitetty alueelliseen kaukolämpöverkkoon ja varustettu vesikiertoisella termostaatio-ohjatulla patteriverkostolla. Lisäksi wc- ja pesuhuoneistoissa on huoneiston mittauksessa sähköinen mukavuuslattialämmitys.

### VESI

Asunnoissa on huoneistokohtainen lämpimän ja kylmän veden mittaus.

### SÄHKÖ

Taloyhtiö liitetään Kuopion Energian sähkönjakeluverkkoon. Sähköenergian myyjän voi jokainen asukas valita oman asuntonsa kohdalta itsenäisesti.

### ANTENNINJÄRJESTELMÄ

Kiinteistö liitetään kaapeli-TV-verkkoon.

### TIETOLIIKENNE

Kiinteistö varustetaan laajakaistaisen tiedonsiirron mahdollistavalla tietoliikennekaapeloinnilla. Yleiskaapelointiverkko Cat6.

*Rakennuttaja varaa oikeuden muutostöihin, jotka eivät alenna laatutasoa. Tiedot perustuvat 1.11.2011 tilanteeseen.*

RAKENNUTTAJA:

**Toivakka**  
-YHTIÖT

HJ-RAKENNUTTAJAT OY

Vuorikatu 11 A 1, 50100 Mikkeli  
Puhelin 0440 213 850  
www.toivakkaoy.fi

RAKENNUSURAKOITSUJA:

**JL-RAKENTAJAT OY**

JL-Rakentajat Oy

Vuorikatu 11 A 1, 50100 Mikkeli  
Puhelin 015 360 188  
www.jl-rakentajat.fi

ARKKITEHTI- JA  
PÄÄSUUNNITTELU:

**SILLMAN**  
ARKKITEHTITOIMISTO

Sillman Arkkitehtitoimisto Oy

Kauppatkatu 20, 70100 Kuopio  
Puhelin 017 262 8535  
www.sillmanark.com

RS-PANKKI:

**Sampo Pankki**

Sampo Pankki

Puijonkatu 35, 2. krs,  
70100 Kuopio  
Puhelin 010 546 3862  
www.sampopankki.fi

MYYNТИ:

**skv**

SKV Kiinteistövälitys Oy

Puijonkatu 27, 2. krs  
70110 Kuopio  
Puhelin 010 228 4900  
www.skv.fi

# HINNASTO 2.11.2011



	Myyntihinta €	Velkaosuus €	Velaton hinta €	Neliöt	Neliöhinta
Asunto A1	83 700	195 300	279 000	83,0 m <sup>2</sup>	3 361 €/m <sup>2</sup>
Asunto A2	62 700	146 300	209 000	64,0 m <sup>2</sup>	3 266 €/m <sup>2</sup>
Asunto A3	51 600	120 400	172 000	49,5 m <sup>2</sup>	3 475 €/m <sup>2</sup>
Asunto A4	56 400	131 600	188 000	59,0 m <sup>2</sup>	3 186 €/m <sup>2</sup>
Asunto A5	119 700	279 300	399 000	115,0 m <sup>2</sup>	3 470 €/m <sup>2</sup>
Asunto A6	74 700	174 300	249 000	75,0 m <sup>2</sup>	3 320 €/m <sup>2</sup>
Asunto A7	92 850	216 650	309 500	96,5 m <sup>2</sup>	3 207 €/m <sup>2</sup>
Asunto A8	89 700	209 300	299 000	83,0 m <sup>2</sup>	3 602 €/m <sup>2</sup>
Asunto A9	67 200	156 800	224 000	64,0 m <sup>2</sup>	3 500 €/m <sup>2</sup>
Asunto A10	54 600	127 400	182 000	49,5 m <sup>2</sup>	3 677 €/m <sup>2</sup>
Asunto A11	61 200	142 800	204 000	59,0 m <sup>2</sup>	3 458 €/m <sup>2</sup>
Asunto A12	95 700	223 300	319 000	78,0 m <sup>2</sup>	4 090 €/m <sup>2</sup>
Asunto A13	73 500	171 500	245 000	64,0 m <sup>2</sup>	3 828 €/m <sup>2</sup>
Asunto A14	95 700	223 300	319 000	87,5 m <sup>2</sup>	3 646 €/m <sup>2</sup>
Asunto A15	94 500	220 500	315 000	83,0 m <sup>2</sup>	3 795 €/m <sup>2</sup>
Asunto A16	71 400	166 600	238 000	64,0 m <sup>2</sup>	3 719 €/m <sup>2</sup>
Asunto A17	57 600	134 400	192 000	49,5 m <sup>2</sup>	3 879 €/m <sup>2</sup>
Asunto A18	67 200	156 800	224 000	59,0 m <sup>2</sup>	3 797 €/m <sup>2</sup>
Asunto A19	98 700	230 300	329 000	78,0 m <sup>2</sup>	4 218 €/m <sup>2</sup>
Asunto A20	77 700	181 300	259 000	64,0 m <sup>2</sup>	4 047 €/m <sup>2</sup>
Asunto A21	100 500	234 500	335 000	87,5 m <sup>2</sup>	3 829 €/m <sup>2</sup>
Asunto A22	98 700	230 300	329 000	83,0 m <sup>2</sup>	3 964 €/m <sup>2</sup>
Asunto A23	74 850	174 650	249 500	63,5 m <sup>2</sup>	3 929 €/m <sup>2</sup>
Asunto A24	59 850	139 650	199 500	49,0 m <sup>2</sup>	4 071 €/m <sup>2</sup>
Asunto A25	70 500	164 500	235 000	59,0 m <sup>2</sup>	3 983 €/m <sup>2</sup>
Asunto A26	103 500	241 500	345 000	78,0 m <sup>2</sup>	4 423 €/m <sup>2</sup>
Asunto A27	80 700	188 300	269 000	64,0 m <sup>2</sup>	4 203 €/m <sup>2</sup>
Asunto A28	104 700	244 300	349 000	87,5 m <sup>2</sup>	3 989 €/m <sup>2</sup>
Asunto A29	130 500	304 500	435 000	98,0 m <sup>2</sup>	4 439 €/m <sup>2</sup>
Asunto A30	164 700	384 300	549 000	115,0 m <sup>2</sup>	4 774 €/m <sup>2</sup>
Asunto A31	158 700	370 300	529 000	113,0 m <sup>2</sup>	4 681 €/m <sup>2</sup>
Lämmin autohallipaikka	8 850	20 650	29 500		
Moottori-pyöräpaikat	4 470	10 430	14 900		

## MAKSUERÄ- TAULUKKO 2.11.2011

### ASUNTO-OSAKKEEN HINTA JA YHTIÖLAINA

Asunto-osakeyhtiöllä on yhtiölainaa 70% asunnon velattomasta hinnasta. Asunnon myyntihinta on 30% asunnon velattomasta hinnasta.

#### Asunto-osakkeen myyntihinnan maksuerät asiakkaalle

1 erä	30% myyntihinnasta, maksu kaupantekohetkellä
2 erä	23,33% myyntihinnasta, kun rakennuksen rungosta on noin 50% tehty
3 erä	23,33% myyntihinnasta, kun rakennuksen vesikaton aluskate on pääosin asennettu
4 erä	18,67%, toiseksi viimeinen erä, kun asunnon hallinta on luovutettavissa ostajalle
5 erä	4,67%, viimeinen erä, kun virheet ja puutteet on korjattu

## ESIMERKKILASKELMA ASUNTO A17 HINNASTA JA MAKSUERISTÄ

Asunnon velaton hinta on 192 000,00 €

Myyntihinta = 30% velattomasta hinnasta

**Myyntihinta on 57 600,00 €**

#### ESIMERKKI ASUNTO A17 MAKSUERISTÄ

1 erä	30% myyntihinnasta, maksu kaupantekohetkellä	30,00%	17 280,00 €
2 erä	23,33% myyntihinnasta, kun rakennuksen rungosta on noin 50% tehty	23,33%	13 438,08 €
3 erä	23,33% myyntihinnasta, kun rakennuksen vesikaton aluskate on pääosin asennettu	23,33%	13 438,08 €
4 erä	18,67%, toiseksi viimeinen erä, kun asunnon hallinta on luovutettavissa ostajalle	18,67%	10 753,92 €
5 erä	4,67%, viimeinen erä, kun virheet ja puutteet on korjattu	4,67%	2 689,92 €
<b>Yhteensä</b>			<b>57 600,00 €</b>

RAKENNUTTAJA:

**TOIVAKKA**  
-YHTIÖT

HJ-RAKENNUTTAJAT OY  
Vuorikatu 11 A 1, 50100 Mikkeli.  
[www.toivakkaoy.fi](http://www.toivakkaoy.fi)



MYYNТИ:  
SKV Kiinteistövälitys Oy  
Puijonkatu 27, 2. krs, 70110 Kuopio  
Puhelin 010 228 4900  
[www.skv.fi](http://www.skv.fi)