

# HELSINGIN KOSKELAAN RAKENTUU ASUMISOSUUS- KUNTATALO KOSKELAN LEHMUS

ENNAKKOMARKKINOINTI

**Fira** OSKU

## ARKKITEHDIN SANAT

Koskelan kortteli on osa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Koskelan sairaala-alueen täydennysrakentamista. Alue muuttuu vähitellen pääosin asuinalueeksi. Entisen sairaalan rakennukset ovat asemakaavassa suojeltuja, ja uudisrakennukset sopeutetaan kaupunkikuvallisesti nykyiseen rakennuskantaan. Osuuskuntatalot ovat korttelin matalampia rakennuksia ja ne sijoittuvat Rohtotahapuiston reunalle. Korttelissa on suojainen sisäpiha, jonka alla on paikoitushalli. Koskelantienpuoleiset rakennukset suojaavat pihaa liikenteen ääniltä. Korttelipihaan läpi kulkee pihapolku, jonka varrella olevat leikki- ja oleskelualueet ovat asukkaiden yhteisessä käytössä.

Osuuskuntatalot ovat arkkitehtuuriltaan hillittyjä ja moderneja ja ne sopeutetaan vanhaan rakennuskantaan materiaalein ja värein.

Rakennukset ovat ns. pistetaloja, eli rakennuksessa on yksi valoisa porrashuone, jonka ympärille asunnot on ryhmitelty. Jokaisessa asunnossa on parveke tai kattoterassi. Asunnoissa on lattialämmitys, jolloin perinteiset patterit eivät rajoita sisustamista. Korttelin lämmitysenergia saadaan ekologisesti syvämaalämmöstä. Yhteiset talosaunat terasseineen sijaitsevat rakennusten ylimmässä kerroksessa.

Niina Ruohola  
arkkitehti SAFA  
L Arkkitehdit Oy

## KEHITTYVÄ KERROSTALO -OHJELMA

Asumisosuuskuntatalo Koskelan Lehmus ja ympäröivä kortteli ovat osa Helsingin kaupungin *Kehittyvä kerrostalo* -ohjelmaa.

”Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelman tavoitteena on yhteistyöllä lisätä kerrostaloasumisen laatua, houkuttelevuutta ja uusia yksilöllisiä ratkaisuja.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelma vastaa kerrostalojen suunnitteluun ja rakentamiseen liittyviin teknisiin, toiminnallisiin, esteettisiin, sosiaalisiin, asuntopoliittisiin ja rakentamisprosessin kehittämistarpeisiin.

Ohjelma tarjoaa rakennuttajille tilaisuuden kokeilla uutta ja saada kaupungin asiantuntijoiden sparrausta kehitystyöhön. Ohjelma tarjoaa myös näkyvyyttä kehittämishankkeelle. Asukkaille ohjelma tarkoittaa uusia asumisen vaihtoehtoja ja esimerkkejä kerrostaloasumisen laadun parantamiseen.” Lue lisää ohjelmasta osoitteessa <https://www.hel.fi/kanslia/kehittyva-kerrostalo-fi>.

# KOSKELAN LEHMUS

PÄIVITETTY 8.2.2019

## SISÄLTÖ

Asumisosuuskuntatalo Koskelan Lehmus	4
Mikä on Fira Osku	5
Sijainti ja palvelut	6-7
Sisustusvalinnat	8-9
Talotekniikka, äly ja design yhdessä	10-11
Polku asumisosuuskuntalaiseksi	12-13
Astu sisään Koskelan ensimmäiseen asumisosuuskuntaan	14
Asemapiirros	15
Huoneistoluettelo	16-17
Asuntopohjat	18-33
Piirustusmerkinnät	34
Kerroskohjat	35-45
Rakennustapaseloste	46-47
Asumisosuuskunnan periaatteet	48-50
Fira	51
Yhteystiedot	52

# KOSKELAN LEHMUS

Koskela on Helsingin 26.kaupunginosa, jossa asuu noin 3300 ihmistä. Koskelaa ympäröivät Käpylä, Kumpula, Vanhakaupunki ja Oulunkylä.

Helsingin asumisosuuskuntatalo Koskelan Lehmus valmistuu Koskelantien ja Paviljonkikujan väliselle kaistaleelle Koskelan sairaala-alueen viereen. Rakentuva kortteli käsittää kaiken kaikkiaan neljä rakennusta, joista kaksi ovat asumisosuuskuntataloja. Tontin vierestä löytyvä kaunis sairaalapuisto tullaan säilyttämään suurimmalta osin tulevien asukkaiden virkistykseksi.

Koskelan Lehmus koostuu kahdesta rakennuksesta, joihin valmistuu yhteensä 50 kotia. Kohteessa hyödynnetään ekologisia ratkaisuja, kuten syvälämpöä lämmitykseen ja älykästä kulutuksenseurantaa. Tulevat asukkaat pääsevät valitsemaan koteihinsa sisustuksen valmiiksi mietityistä tyylikokonaisuuksista.

Koskelan Lehmuksen piha-alue on suunniteltu erityisesti lapsiperheystävälliseksi. Melumuuri Koskelantien suuntaan tekee pihasta suojaisen alueen.

Asuntojakauma:

1H+KT	1 kpl	37 m <sup>2</sup>
2H+KT	18 kpl	42,5-51 m <sup>2</sup>
2-3H+KT	6 kpl	56 m <sup>2</sup>
3H+KT	16 kpl	65-76 m <sup>2</sup>
4H+KT	9 kpl	91,5 m <sup>2</sup>

Tavoitteenamme on aloittaa rakentaminen syyskuussa 2019, jolloin arvioitu valmistumisaika on helmikuu 2021.

Tutustu Koskelan Lehmukseen ja varaa tuleva kotisi!



# MIKÄ ON FIRA OSKU

Fira Osku tuottaa asuntoja edulliseen ja kestävämpään asumiseen. Tämän mahdollistaa asumisosuuskuntamalli, joka poistaa asuntorakentamisesta kustannuksia nostavia välikäsiä. Fira Oskussa pääset hyötymään omistusasumisen eduista ja vuokra-asumisen huolettomuudesta. Fira Oskussa maksamasi vuokra kertyy asumisosuuskuntaan.

## ✓ RAHAA MUUHUNKIN KUIN ASUMISEEN - OLET OMA VUOKRANANTAJASI

Osuuskunnan liittymismaksu on kokonaisuudessaan 10% asunnon rakentamiskustannuksista. Voit maksaa liittymismaksun kolmessa erässä hankkeen edetessä, arviolta noin 16 kk aikana (asunnon varauksesta kohteen luovutukseen), alkaen 790 € varausmaksusta. Muutettuasi asuntoon maksat maltillista, keskimäärin 10-15% asuinalueen markkinahintaa matalampaa kuukausivuokraa. Olet osuuskunnan jäsenenä oma vuokranantajasi. Vuokralaisena olet oikeutettu myös asumistukeen.

## ✓ OMISTUSASUMISEN LAATUA VUOKRA-ASUMISEN VAPAUDELLA

Osuuskunnan jäsenyyden myötä saat vuokraoikeuden asuntoon. Huoneiston juridisena omistajana on osuuskunta. Pääset osuuskunnan jäsenenä vaikuttamaan asumisyhteisön päätöksentekoon, kuten omistusasumisessa. Voit myös valita kotisi ilmeen ja sisustuksen valmiiksi mietityistä tyylikokonaisuuksista.

## ✓ OSUUSKUNTATALO ON TURVALLINEN JA EKOLOGINEN VALINTA

Asumisosuuskunnassa asuminen on turvallista ja varmaa. Osuuskunnan jäsenenä oikeutesi on paremmin turvattu kuin tavallisessa vuokra-asunnossa, sinun ei tarvitse esimerkiksi huolehtia vuokranantajan vaihtumisesta. Rakentamamme osuuskuntatalot ovat aina uusia, joten suurista remonteistakaan ei tarvitse huolehtia vuosikymmeniin. Voit nauttia edullisemmasta asumisesta ilman lainataakkaa ja osuuskunnan jäsenenä voit vaikuttaa vuokratason yhdessä muiden osuuskunnan jäsenten kanssa. Osuuskuntatalot ovat uusia energia- tehokkaita taloja, joissa ominaista on ympäristöä säästävä syvämaalämpö ja älykäs kulutuksen seuranta.

### OMARAHOITUS

Asumisosuuskunnan jäsenenä maksat omarahoituksena 10% asunnon rakentamiskustannuksista. Maksut koostuvat:

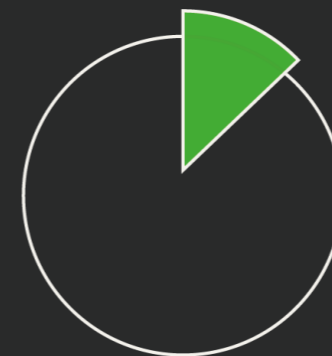
- varausmaksusta, jolla varaat haluamasi asunnon. Varausmaksu muuttuu osuuspääomaksi asumisosuuskunnan perustamisen jälkeen. Varausmaksun saat tarvittaessa takaisin rakentamisen aloittamiseen saakka.
- liittymismaksusta, joka maksetaan kahdessa erässä rakentamisen edetessä.

### OSUUSKUNNAN LAINA

Asumisosuuskunta ottaa 90% lainaa rakentamisen kustannuksien kokonaismäärästä. Korkean lainoitustason mahdollistaa valtion takaus, jota haetaan ARALta, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta. Hankkeen siltarahoittajana toimii rakentamis- ja asukashankintavaiheen ajan Tradeka.

### RAHOITUSMALLIN ANSIOSTA:

- omarahoitusosuus kohteessa on jäseniltä vain 10%.
- hankkeessa ei ole välikäsiä ja rakentamisen kustannukset ovat näin ollen perinteistä rakennustapaa pienemmät.
- voit maksaa liittymismaksun kolmessa erässä hankkeen edetessä, alkaen 790 € varausmaksusta.





## KOSKELAN KAUNIIT PUISTOALUEET HENKIVÄT HISTORIAA

# SIJAINTI JA PALVELUT

### MIKÄ ALUEESSA VIEHÄTTÄÄ?

Koskela on saanut nimensä Vantaanjoen suulla kohisevan Vantaankaupunginkosken perusteella. Koskela-seura järjestää keväisin alueen ympäristön siivoustalkoot, sekä muita tapahtumia elävöittääkseen Koskelaa.

### MIKÄ ALUEESSA YLLÄTTÄÄ?

Helsinki perustettiin vehreään Koskelaan vuonna 1550. Perinteikäs Koskelan sairaalan alue on historiaa henkivä ja puistomaisen kaunis. Sairaalan arvokkaat vanhat rakennukset on suojeltu ja ne tullaan muuttamaan myös asuinkäyttöön. Nykyisestä sairaalapiiristä suuri osa säilytetään tulevien asukkaiden virkistykseksi. Uuden asuinalueen pysäköintipaikat tulevat pihakansien alle.

Osku-talojen lähellä sijaitseva suojeltu kappeli tullaan muuttamaan Koskelan alueen asukkaiden käyttöön tulevaisuuteen viihtyisäksi vapaa-ajantilaksi lähitulevaisuudessa.

### MIKÄ POISTAA HUOLIA?

Koskelaa palvelee useampi bussilinja ja Pohjolanaukiolle kulkee raitiolinja 1. Myös Lahdenväylälle pääsee nopeasti eikä juna-asemalle ole liian pitkä matka.

Koskelassa on oma alakoulu ja lähistöllä on vaihtoehtona neljä lukiota, joista yksi keskittyy luonnontieteisiin. Koskelan sairaalan alueella kunnostetaan yksi rakennus päiväkotiä jona jopa 300 lapselle.

Uuden asuinalueen myötä Koskelaan tulee myös uusi päivittäistavarakauppa lähikaupaksi.

#### PYSÄKIT

Bussi **Koskelantie** Juna **Käpylä** Ratikka **Mäkelänkatu**

#### KOULUT JA PÄIVÄKODIT

**Koskelan** ala-aste **Käpylän** koulu **Kumpulan** päiväkoti **Ruotsinkielinen** ala-aste

#### KAUPAT

**K-Market** Masurkka **Alepa** Koskela

#### TERVEYDENHUOLTOPALVELUT

Oulunkylän **Terveysasema**

# VALITSE KOLMESTA TYYLISTÄ ITSELLESI MIELUISIN



Osku-kotien värimaailmat on suunniteltu sopimaan saumattomasti yhteen kaikkien asuntotyyppien ja pohjaratkaisujen kanssa. Ajattomuus, luonnonläheisyys ja muunneltavuus ovat olleet suunnittelun kulmakiviä. Valittu värimaailma kattaa koko kotisi tehden siitä tyylikkään yhtenäisen. Varusteet on valikoitu sopimaan yhteen jokaisen värimaailman kanssa.

Koskelan Lehmuksen uutena asukkaana pääset valitsemaan uuteen kotiisi mieluisan tyyliunnon sisustukseen pintojen ja kiinteiden kalusteiden osalta. Tyyliunnot ovat vaalea Aava, harmaansävyinen Murske sekä kontrasteilla leikkivä Kisko. Palveluinsinöörimme auttaa sinua valintojen tekemisessä, sekä yksityiskohtien läpikäymisessä. Tutustu Koskelan Lehmuksen kalusteisiin ja sisustusmateriaaleihin erillisen tuotemalliston avulla.

Valittavat paketit eivät vaikuta asunnon kustannuksiin.

## 1 AAVA - RAUHALLISUUTTA VAALEUDESTA

Rauhallinen tyyli sopii luonnonläheisen värimaailmansa myötä erilaisten sisustustyylien kanssa hyvin yhteen. Neutraalia väripalettia on helppo piristää omaa silmää miellyttävillä tekstiileillä, vaikkapa vuoden aikoja mukailen. Valoisuus ja vaaleat värisävyt takaavat rauhallisen kokonaisuuden kotiisi.

## 2 MURSKKE - SÄRMÄÄ YKSITYISKOHTIIN HARMAASTA TAUSTASTA

Auringon haalentaman puun harmaat sävyt toistuvat harmonisessa tyyliissä. Yksivärisyys ei ole tylsä, kun pintamateriaalit ovat erilaisia struktuureiltaan. Harmaa tausta sisustuksessa saa yksityiskohdat nousemaan päärooliin kodissasi.

## 3 KISKO - RYTMIÄ KONTRASTEILLA

Vastakohdat täydentävät toisiaan, niin myös sisustuksessa. Selkeät linjat, mustavalkoisuus ja rytmiä tuovat yksityiskohdat tekevät tästä tyylistä kauniin kokonaisuuden. Pehmeillä tekstiileillä ja ajankohtaisilla sisustuselementeillä loihdit kodistasi personaasi peilaavan kokonaisuuden.





# TALOTEKNIikka, ÄLY JA DESIGN YHDESSÄ

Rakennukset ovat yksiä suurimpia energiankuluttajia. Ilmastonmuutos haastaa myös rakentamisen ja asumisen nykyaikaiset toimintatavat. Rakennamme kaikki asumisosuuskuntatalot kestäviksi ja energiatehokkaiksi tulevaisuuden osuuskuntalaisten tarpeet huomioiden.

Hyödynnämme osuuskuntaloissa päästötöntä syvämaalämpöä ja älykkäitä kylpyhuonemuodulleita. Kylpyhuonemuodulien sisäänrakennetun teknologian ansiosta osuuskuntalaisten on helppoa seurata omaa kulutustaan.

## FIRA MODULES

Designia, älyä ja innovatiivista teknologiaa modulaarisilla ratkaisuilta. Tyylikkääst kylpyhuonemuodulit vievät käyttökokemuksen uudelle tasolle designin ja älyn ansiosta. Kaikki asumisen olennainen tieto, mm. lämpötiloista ja vedenkulutuksesta, on yhdessä helppossa käyttöliittymässä älypuhelimessa tai tietokoneella. Kylpyhuonemuodulien valmistus tapahtuu tehtaassa, jossa materiaalien minimointi ja kierrätys on valvotumpaa.

Lisätietoja: [www.fira.fi/modules](http://www.fira.fi/modules)

## QHEAT -SYVÄMAALÄMPÖ

Qheat-syvämaalämpö on päästötön, turvallinen ja vieläpä edullinen vastaus maapallomme polttavimpiin ongelmiin – hiilenpolttoon, sekä muiden epäekologisten energiamuotojen käyttöön.

Lisätietoja: [www.qheat.fi](http://www.qheat.fi)

# POLKU ASUMIS-OSUUSKUNTALAISEKSI



## TUTUSTU MIELEISEESI KOTIIN JA OSUUSKUNTAMALLIIN

Asumisosuuskuunta on vuokra- ja omistusasumisen välimuoto. Asumisosuuskuunta on talokohtainen ja se on aidosti jäsentensä määräysvallassa. Asumisen aikana maksat kuukausittaista vuokraa. Osuuskunnan jäsenenä olet oma vuokranantajasi.



## TEE VARAUSPYYNTÖ TULEVAAN KOTIISI

Asunto on varattuna sinulle kahden viikon ajan. Mikäli joku muu on ehtinyt varaamaan mieluisan kodin ennen sinua, siirrämme sinut asunnon jonotuslistalle ja tarjoamme mahdollista vaihtoehtoa. Ilmoitamme sinulle mikäli asunto vapautuu.



## VAHVISTA VARAUKSESI

Vahvistaaksesi varauksesi, maksat varausmaksun asunnostasi. Varausmaksu siirretään osuuskunnalle asumisosuuskunnan perustamisen jälkeen. Varausmaksun saa tarvittaessa täysimääräisenä takaisin rakentamisen aloittamiseen asti. Varauksen yhteydessä käymme kanssasi läpi osuuskuntaan ja kotiisi liittyvät asiakirjat.



## ASUMISOSUUSKUNTA PERUSTETAAN

Kun 50 % rakennettavan kohteen asunnoista on varattu, asumisosuuskuunta voidaan perustaa. Tässä kohtaa maksetut varausmaksut siirretään osuuskunnalle ja ne luetaan jäsenten hyväksi 10 % omarahoitusosuudessa. Perustamisen jälkeen varausta ei voi enää peruuttaa. Jos jäseniä ei saada tarpeeksi rakentamisen aloittamiseksi, palautamme varausmaksusi täysimääräisenä.

## RAKENNUSLUPA



## RAKENTAMINEN ALKAA

Rakentaminen voidaan aloittaa, kun kaikkia asuntoja kohden on löytynyt jäsen. Tämän jälkeen maksetaan osuuskunnan liittymismaksusta 50 %. Kun liittymismaksut ovat maksettu, rakentaminen voi alkaa. Arvioitu rakentamisen aika on 14 kuukautta.



## VALITSE MATERIAALIT

Valitse kotiisi pintamateriaalit valmiiden tyyliisuuntiemme joukosta. Tervetuloa hypistelemään ja tutustumaan materiaaleihin Pop up -konttiimme. Kontti on avoinna asukkaille annetulla koodilla. Palveluinsinöörimme ilmoittaa asukkaille kontin sijainnin ja hänen tapaamisaikansa kontissa.



## SEURAA RAKENTAMISEN EDISTYMISTÄ

Rakentamisen aikana tulemme kertomaan hankkeen etenemisestä kuukausikirjeessämme. Asukkaana pääset myös tutustumaan työmaahan. Ensimmäinen osuuskunnan kokous järjestetään jo rakentamisen aikana.



## MUUTTO LÄHENE

Uusi kotisi valmistuu kovaa vauhtia. Pääset tekemään muuttotarkastuksen tulevaan asuntoosi yhdessä työmaahenkilöstön kanssa. Kun kotisi on muuttovalmis, tulee loput 50 % asumisosuuskunnan liittymismaksusta maksettavaksi.



## TERVETULOJA KOTIIN

Uusi ihana kotisi on nyt valmis. Olemme apunasi myös muuton jälkeen ja varmistamme, että kodissasi on kaikki hyvin. Huolehdimme muuton jälkeen takuuajan velvollisuuksistamme.



## HUOLETONTA JA EDULLISTA ASUMISTA

Talo on valmistunut ja asumisosuuskuunta ylläpitää yhtiön toimintaa. Osuuskuunta on jäsentensä määräysvallassa ja tuemme alkutaipaleella teitä talosta huolehtimisessa. Uuden ajan asuminen alkaa tästä.

# ASTU SISÄÄN KOSKELAN ENSIMMÄISEEN ASUMISOSUUSKUNTAAN

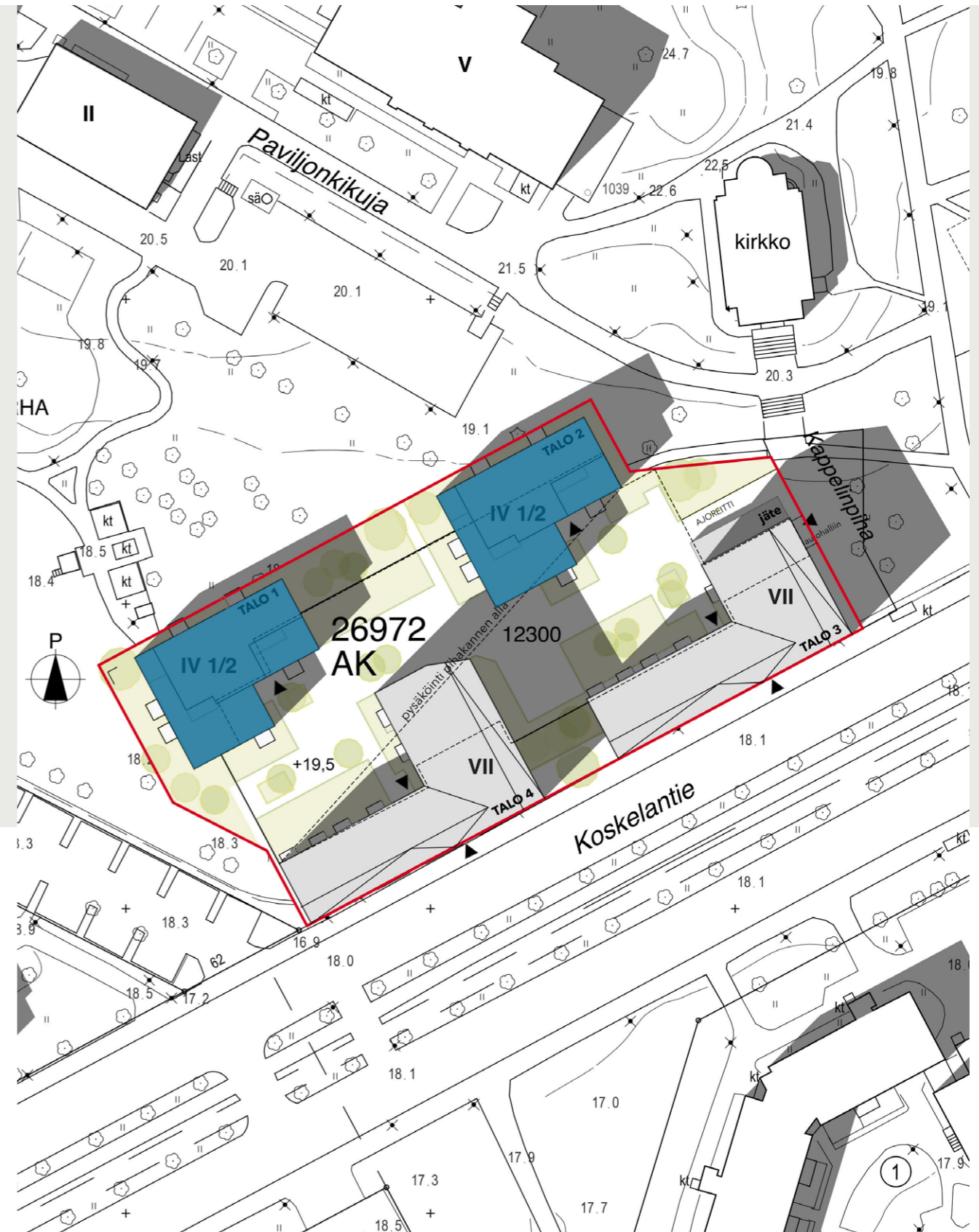
YHTIÖ  
OSOITE  
TONTTI

Koskelan Lehmus asuminisosuuskunta  
Koskelantie 62-64, 00610 Helsinki  
Helsingin kaupungin Koskelan kaupunginosa. Vuokra-  
tontti, kiinteistötunnus 91-26-972-1. Yhtiö liittyy kunnal-  
listekniikkaan.

ASUINHUONEISTOJA 50 kpl  
AUTOPAIKKOJA HALLISSA 18 kpl  
RAKENNUKSIA 2  
KERROKSIA 5  
YHTEISET TILAT  
Taloyhtiön saunatilat  
Talopesula ja kuivaushuone  
Irtaimistovarasto  
Ulkoväline- ja lastenvaunuvarasto  
Korttelin yhteinen sisäpiha ja leikkialueet



# ASEMAPIIRROS KORTTELISTA





# HUONEISTOLUETTELO

ASUNTO	RAPPU	KERROS	NELIÖT	TYYPPI	LIITTYMISMAKSU €	VUOKRA €	ASUNTO	RAPPU	KERROS	NELIÖT	TYYPPI	VARAUSMAKSU €	LIITTYMISMAKSU €	VUOKRA €
1	A	1	42,5	2H+KT	Hinnat julkaistaan maaliskuussa	Hinnat julkaistaan maaliskuussa	42	B	3	56	2-3H+KT	Hinnat julkaistaan maaliskuussa	Hinnat julkaistaan maaliskuussa	
2	A	1	76	3H+KT			43	B	4	42,5	2H+KT			
3	A	1	46	2H+KT			44	B	4	76	3H+KT			
4	A	1	65	3H+KT			45	B	4	46	2H+KT			
5	A	1	91,5	4H+KT			46	B	4	65	3H+KT			
6	A	2	42,5	2H+KT			47	B	4	91,5	4H+KT			
7	A	2	76	3H+KT			48	B	4	56	2-3H+KT			
8	A	2	46	2H+KT			49	B	5	51	2H+KT			
9	A	2	65	3H+KT			50	B	5	91,5	4H+KT			
10	A	2	91,5	4H+KT										
11	A	2	56	2-3H+KT										
12	A	3	42,5	2H+KT										
13	A	3	76	3H+KT										
14	A	3	46	2H+KT										
15	A	3	65	3H+KT										
16	A	3	91,5	4H+KT										
17	A	3	56	2-3H+KT										
18	A	4	42,5	2H+KT										
19	A	4	76	3H+KT										
20	A	4	46	2H+KT										
21	A	4	65	3H+KT										
22	A	4	91,5	4H+KT										
23	A	4	56	2-3H+KT										
24	A	5	51	2H+KT										
25	A	5	91,5	4H+KT										
26	B	1	42,5	2H+KT										
27	B	1	76	3H+KT										
28	B	1	46	2H+KT										
29	B	1	65	3H+KT										
30	B	1	37	1H+KT										
31	B	2	42,5	2H+KT										
32	B	2	76	3H+KT										
33	B	2	46	2H+KT										
34	B	2	65	3H+KT										
35	B	2	91,5	4H+KT										
36	B	2	56	2-3H+KT										
37	B	3	42,5	2H+KT										
38	B	3	76	3H+KT										
39	B	3	46	2H+KT										
40	B	3	65	3H+KT										
41	B	3	91,5	4H+KT										

Huoneistoluettelo on ohjeellinen ja perustuu laatimisajankohdan suunnitelmiin. Asuntojen neliöt ja hinnat voivat tarkentua suunnittelun edetessä.

# ASUNTOPOHJAT - KOSKELAN LEHMUKSESSA NELIÖT RIITTÄVÄT KOKO PERHEELLE

NELIÖT	HUONEISTOTYYPPI	KAPPALEMÄÄRÄT
37	1H+KT	1
42,5	2H+KT	8
46	2H+KT	8
56	2-3H+KT	6
51	2H+KT	2
65	3H+KT	8
76	3H+KT	8
91,5	4H+KT	9

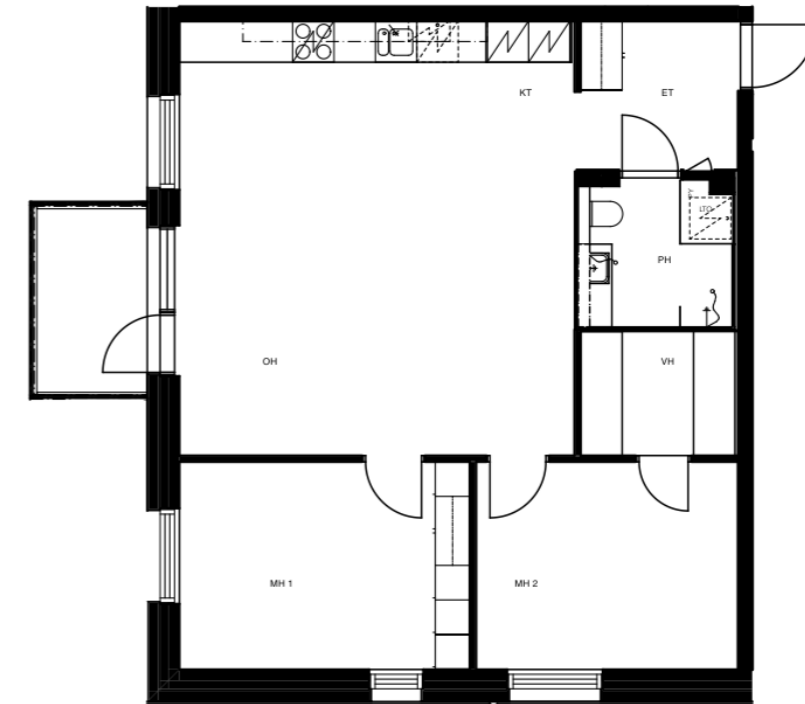
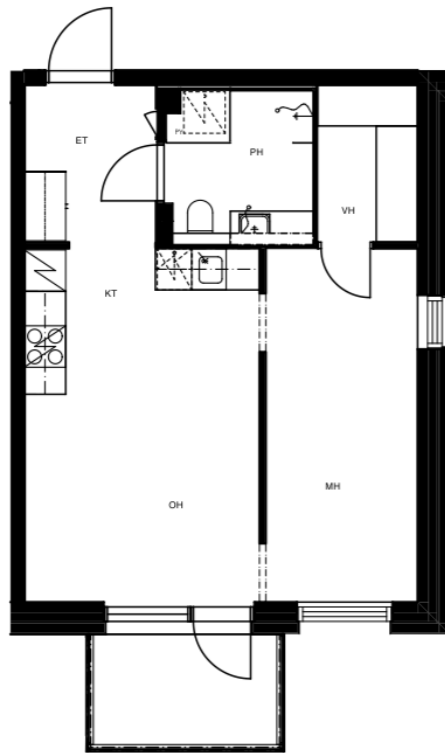
Taiteilijan näkemys

Toteutusratkaisut saattavat poiketa kuvasta, tutustu myyntiasiakirjoihin

Fira pidättää oikeuden suunnitelmamuutoksiin.  
Esitetyt suunnitelmat ovat viitteellisiä ja tarkentuvat  
erikoissuunnittelun käynnistyessä.

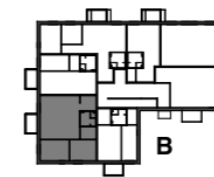
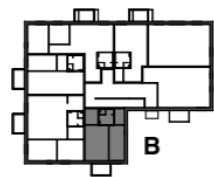
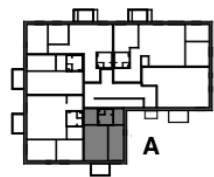
Asunto	Tyyppi	Pinta-ala	Kerros
A1	2H+KT	42,50	1
A6	2H+KT	42,50	2
A18	2H+KT	42,50	4
B26	2H+KT	42,50	1
B31	2H+KT	42,50	2
B43	2H+KT	42,50	4

Asunto	Tyyppi	Pinta-ala	Kerros
A2	3H+KT	76,00	1
A7	3H+KT	76,00	2
A19	3H+KT	76,00	4
B27	3H+KT	76,00	1
B32	3H+KT	76,00	2
B44	3H+KT	76,00	4



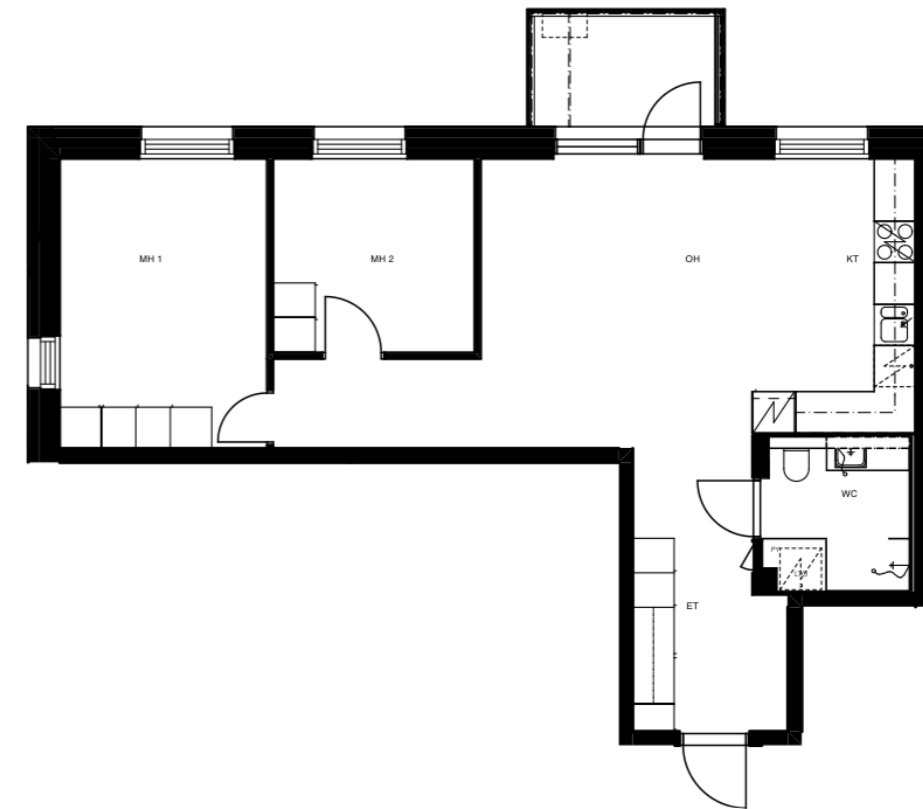
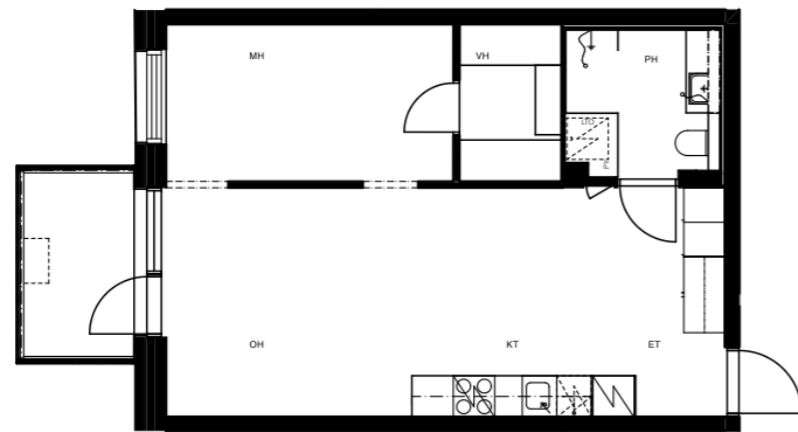
**HUONELYHENTEET**  
 ET = ETEINEN  
 MH = HUONE  
 OH = OLOHUONE  
 KT = KEITTOTILA  
 PH = PESUHUONE  
 WC = WC-TILA  
 VH = VAATEHUONE  
 Vrh = VIHHERHUONE

**HUONELYHENTEET**  
 ET = ETEINEN  
 MH = HUONE  
 OH = OLOHUONE  
 KT = KEITTOTILA  
 PH = PESUHUONE  
 WC = WC-TILA  
 VH = VAATEHUONE  
 Vrh = VIHHERHUONE



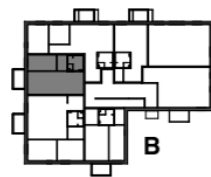
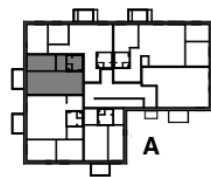
Asunto	Tyyppi	Pinta-ala	Kerros
A3	2H+KT	46,00	1
A8	2H+KT	46,00	2
A20	2H+KT	46,00	4
B28	2H+KT	46,00	1
B33	2H+KT	46,00	2
B45	2H+KT	46,00	4

Asunto	Tyyppi	Pinta-ala	Kerros
A4	3H+KT	65,00	1
A21	3H+KT	65,00	4
B29	3H+KT	65,00	1
B46	3H+KT	65,00	4



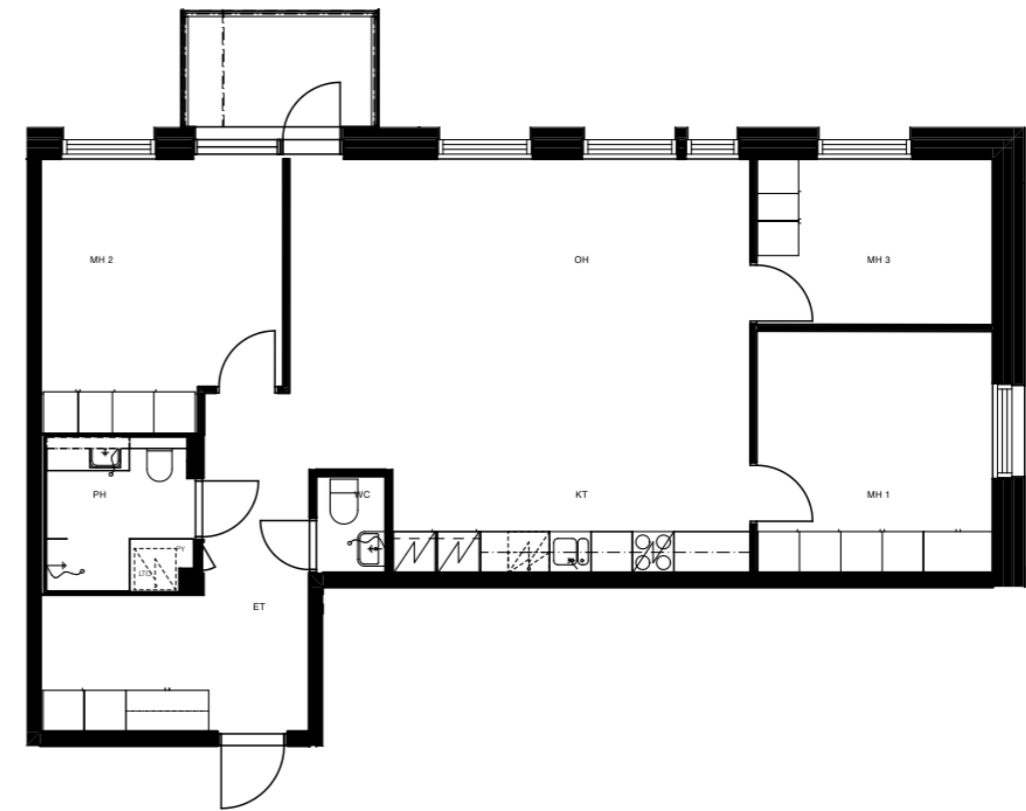
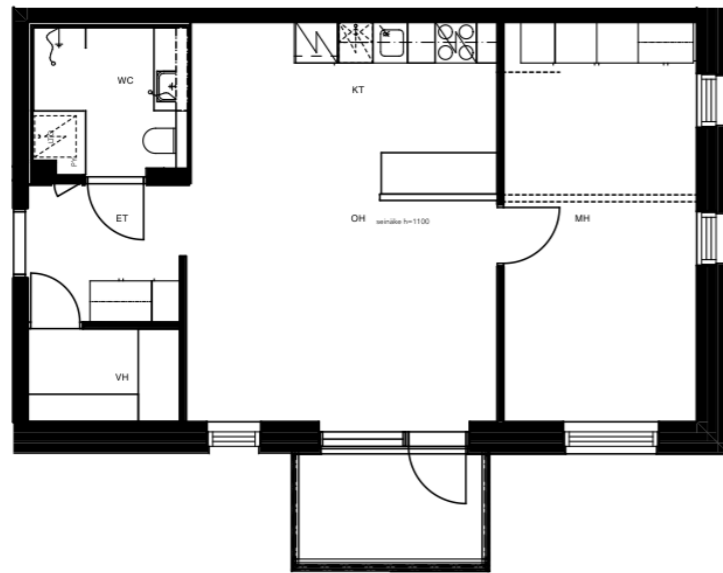
**HUONELYHENTEET**  
 ET = ETEINEN  
 MH = HUONE  
 OH = OLOHUONE  
 KT = KEITTOTILA  
 PH = PESUHUONE  
 WC = WC-TILA  
 VH = VAATEHUONE  
 Vrh = VIHERRUONE

**HUONELYHENTEET**  
 ET = ETEINEN  
 MH = HUONE  
 OH = OLOHUONE  
 KT = KEITTOTILA  
 PH = PESUHUONE  
 WC = WC-TILA  
 VH = VAATEHUONE  
 Vrh = VIHERRUONE



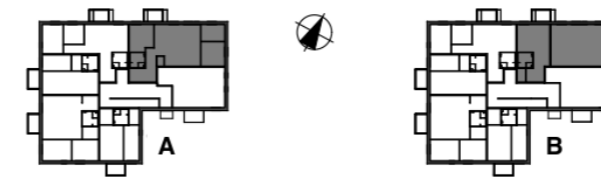
Asunto	Tyyppi	Pinta-ala	Kerros
A11	2-3H+KT	56,00	2
A17	2-3H+KT	56,00	3
A23	2-3H+KT	56,00	4
B36	2-3H+KT	56,00	2
B42	2-3H+KT	56,00	3
B48	2-3H+KT	56,00	4

Asunto	Tyyppi	Pinta-ala	Kerros
A5	4H+KT	91,50	1
A22	4H+KT	91,50	4
B47	4H+KT	91,50	4

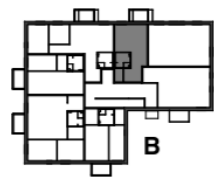
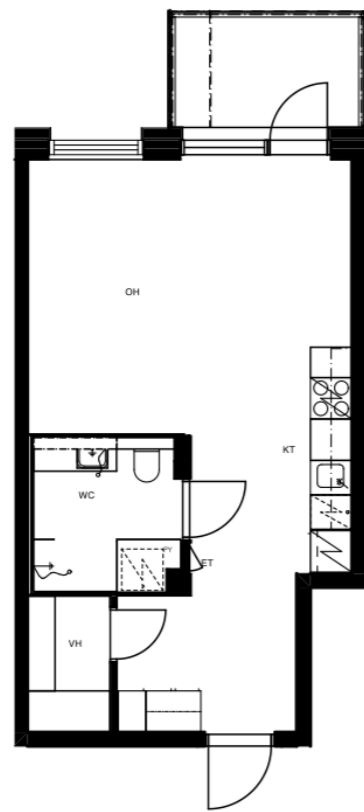


**HUONELYHENTEET**  
 ET = ETEINEN  
 MH = HUONE  
 OH = OLOHUONE  
 KT = KEITTOTILA  
 PH = PESUHUONE  
 WC = WC-TILA  
 VH = VAATEHUONE  
 Vrh = VIHHERHUONE

**HUONELYHENTEET**  
 ET = ETEINEN  
 MH = HUONE  
 OH = OLOHUONE  
 KT = KEITTOTILA  
 PH = PESUHUONE  
 WC = WC-TILA  
 VH = VAATEHUONE  
 Vrh = VIHHERHUONE

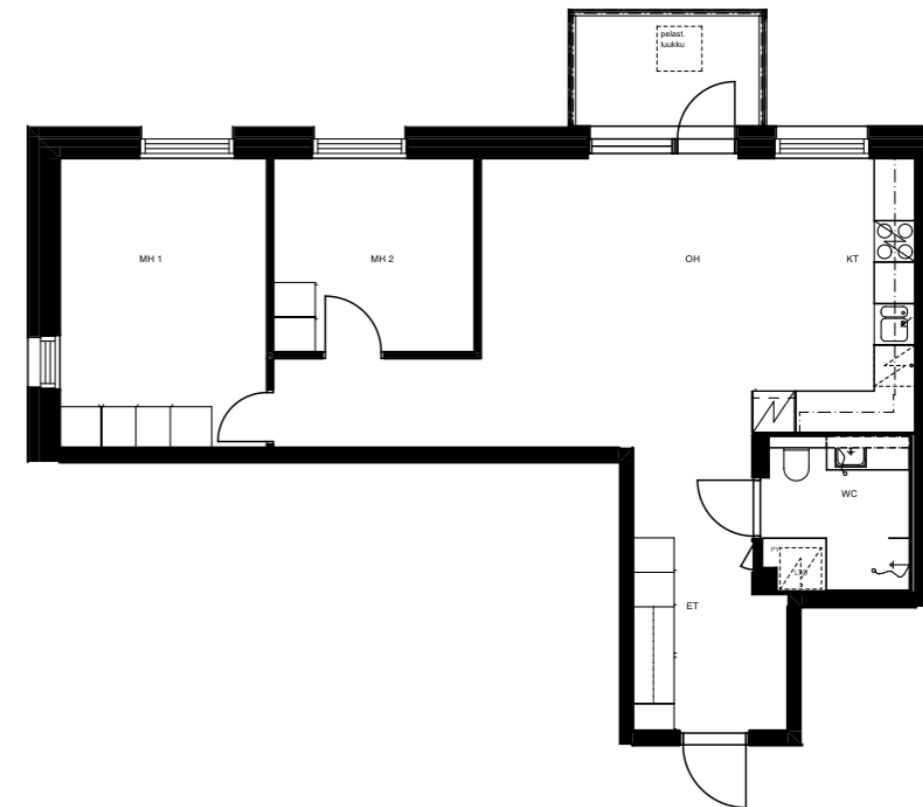


Asunto	Tyyppi	Pinta-ala	Kerros
B30	1H+KT	37,00	1



**HUONELYHENTEET**  
 ET = ETEINEN  
 MH = HUONE  
 OH = OLOHUONE  
 KT = KEITTOTILA  
 PH = PESUHUONE  
 WC = WC-TILA  
 VH = VAATEHUONE  
 Vrh = VIHERRUONE

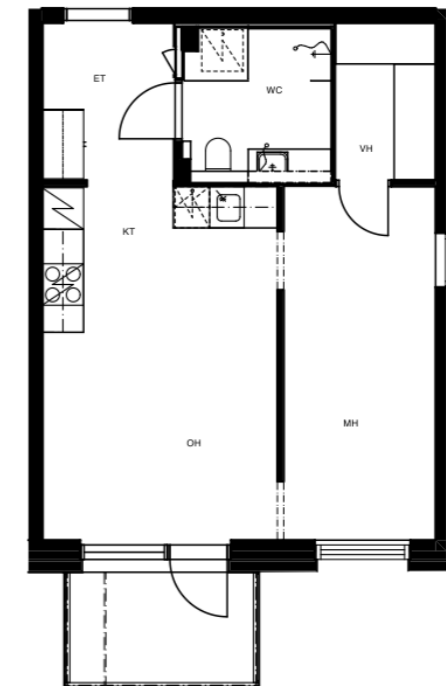
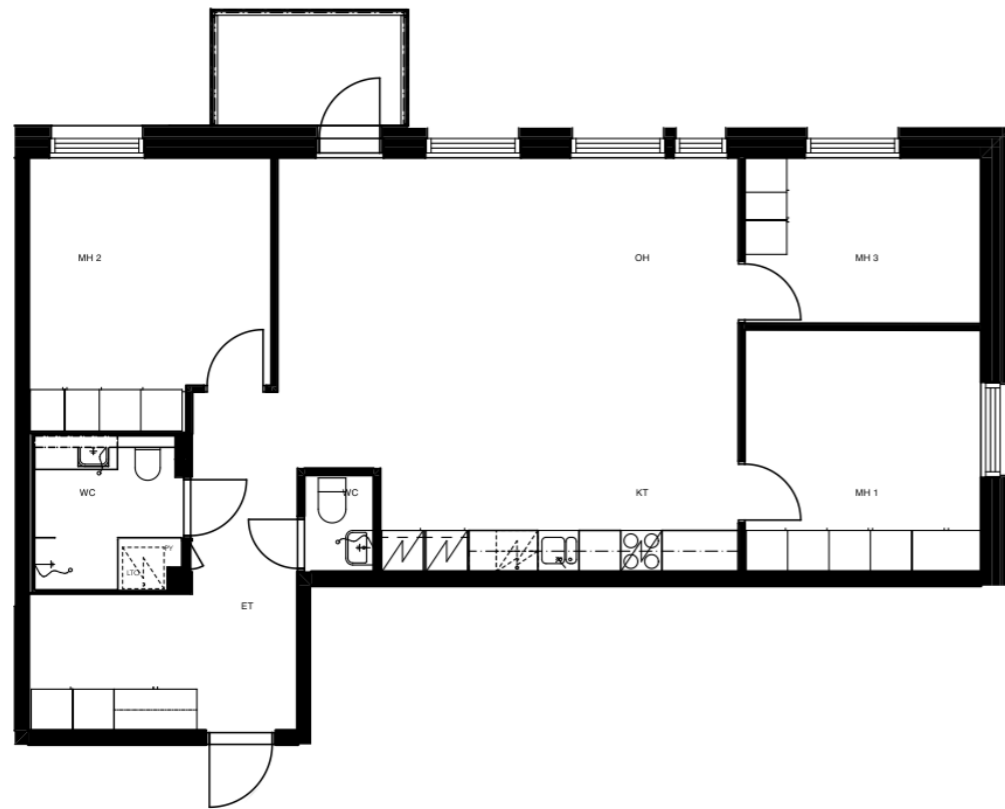
Asunto	Tyyppi	Pinta-ala	Kerros
A9	3H+KT	65,00	2
A15	3H+KT	65,00	3
B34	3H+KT	65,00	2
B40	3H+KT	65,00	3



**HUONELYHENTEET**  
 ET = ETEINEN  
 MH = HUONE  
 OH = OLOHUONE  
 KT = KEITTOTILA  
 PH = PESUHUONE  
 WC = WC-TILA  
 VH = VAATEHUONE  
 Vrh = VIHERRUONE

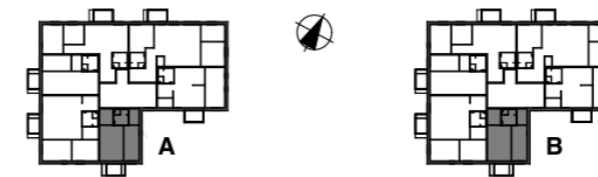
Asunto	Tyyppi	Pinta-ala	Kerros
A10	4H+KT	91,50	2
A16	4H+KT	91,50	3
B35	4H+KT	91,50	2
B41	4H+KT	91,50	3

Asunto	Tyyppi	Pinta-ala	Kerros
A12	2H+KT	42,50	3
B37	2H+KT	42,50	3



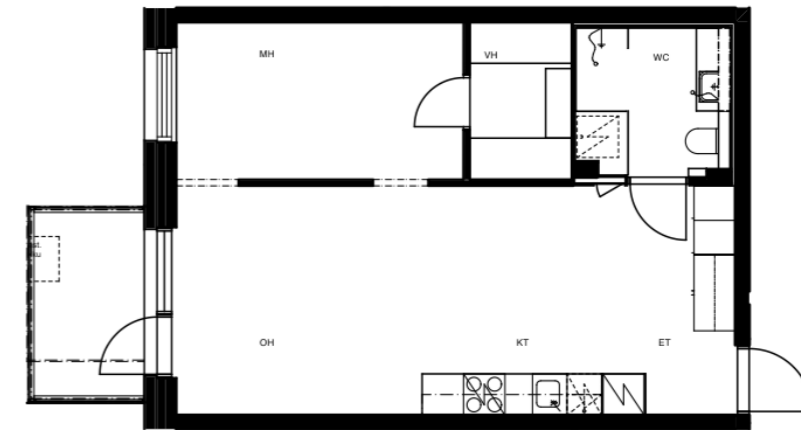
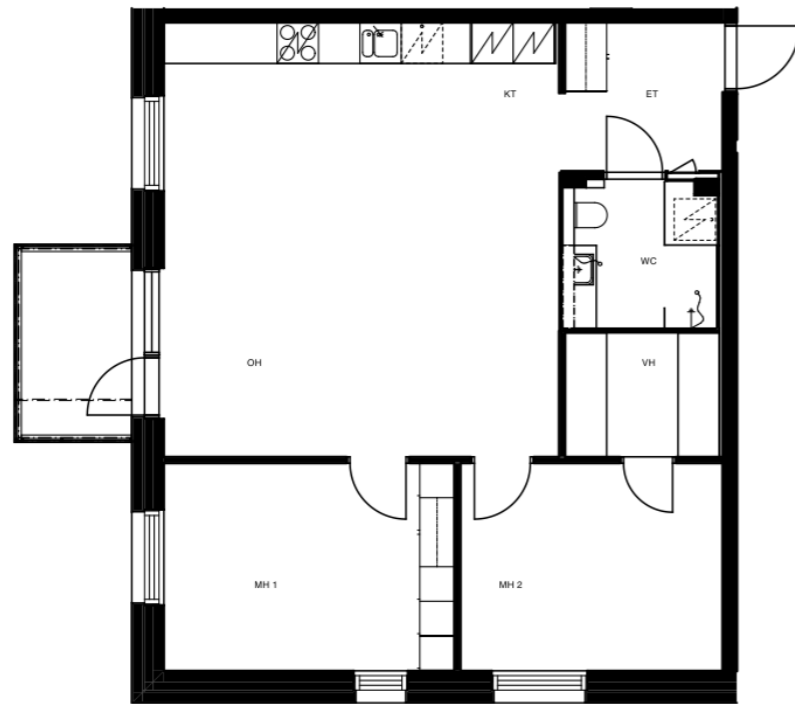
**HUONELYHENTEET**  
 ET = ETEINEN  
 MH = HUONE  
 OH = OLOHUONE  
 KT = KEITTOTILA  
 PH = PESUHUONE  
 WC = WC-TILA  
 VH = VAATEHUONE  
 Vrh = VIHERRUONE

**HUONELYHENTEET**  
 ET = ETEINEN  
 MH = HUONE  
 OH = OLOHUONE  
 KT = KEITTOTILA  
 PH = PESUHUONE  
 WC = WC-TILA  
 VH = VAATEHUONE  
 Vrh = VIHERRUONE



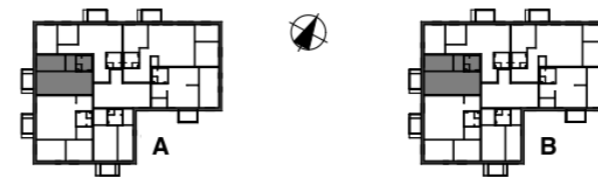
Asunto	Tyyppi	Pinta-ala	Kerros
A13	3H+KT	76,00	3
B38	3H+KT	76,00	3

Asunto	Tyyppi	Pinta-ala	Kerros
A14	2H+KT	46,00	3
B39	2H+KT	46,00	3



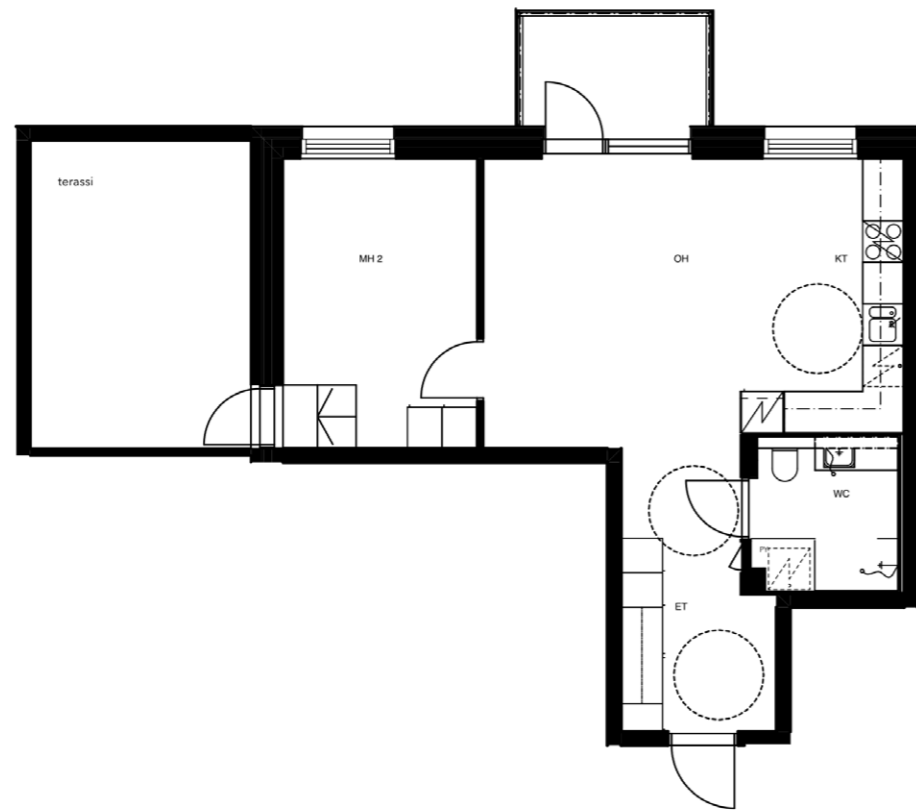
**HUONELYHENTEET**  
 ET = ETEINEN  
 MH = HUONE  
 OH = OLOHUONE  
 KT = KEITTOTILA  
 PH = PESUHUONE  
 WC = WC-TILA  
 VH = VAATEHUONE  
 Vrh = VIHERRUONE

**HUONELYHENTEET**  
 ET = ETEINEN  
 MH = HUONE  
 OH = OLOHUONE  
 KT = KEITTOTILA  
 PH = PESUHUONE  
 WC = WC-TILA  
 VH = VAATEHUONE  
 Vrh = VIHERRUONE

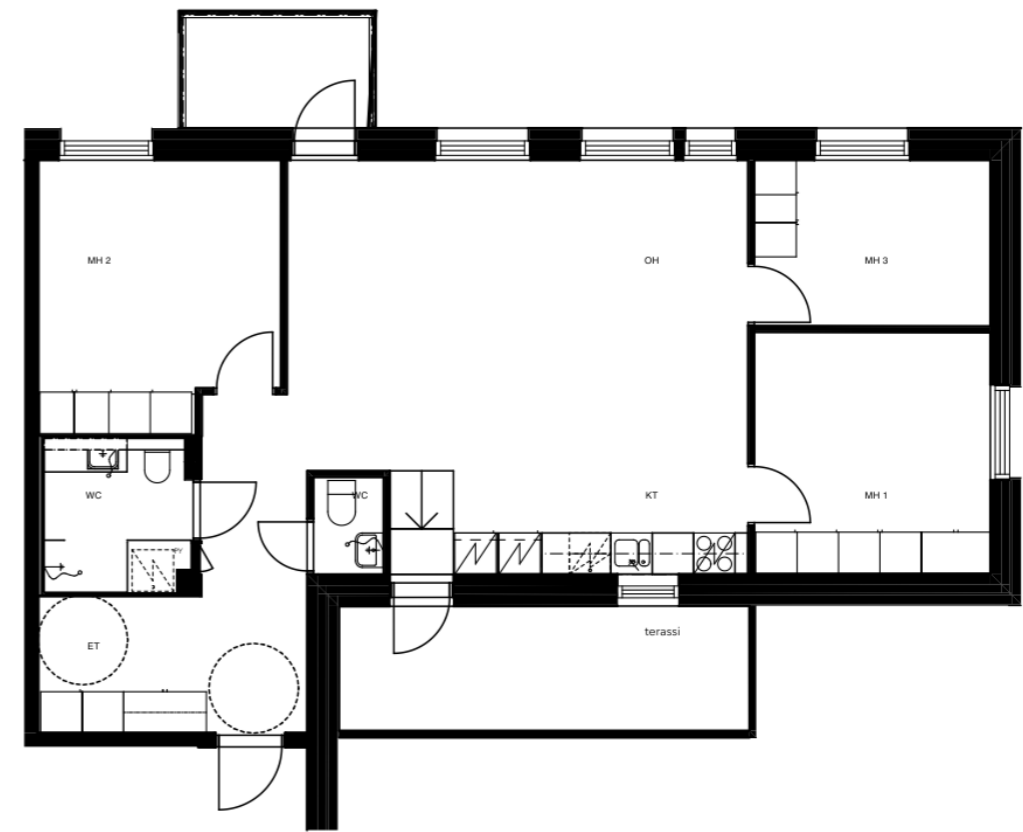




Asunto	Tyyppi	Pinta-ala	Kerros
A24	2H+KT	51,00	5
B49	2H+KT	51,00	5

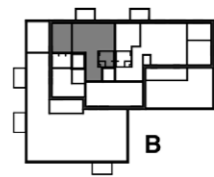
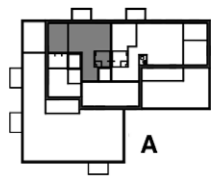


Asunto	Tyyppi	Pinta-ala	Kerros
A25	4H+KT	91,50	5
B50	4H+KT	91,50	5

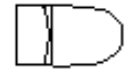


**HUONELYHENTEET**  
 ET = ETEINEN  
 MH = HUONE  
 OH = OLOHUONE  
 KT = KEITTOTILA  
 PH = PESUHUONE  
 WC = WC-TILA  
 VH = VAATEHUONE  
 Vrh = VIHERRUONE

**HUONELYHENTEET**  
 ET = ETEINEN  
 MH = HUONE  
 OH = OLOHUONE  
 KT = KEITTOTILA  
 PH = PESUHUONE  
 WC = WC-TILA  
 VH = VAATEHUONE  
 Vrh = VIHERRUONE



# PIIRUSTUS- MERKINNÄT



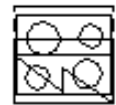
WC-istuin



Pesuallas



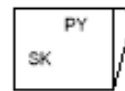
Astianpesukone



Liesi-uuniyhdistelmä



Uuni/mikroaaltouuni/jääkaappi



Pyykki/Siivouskaappi



Tankokaappi



Pyörähdysympyrä, esteetön mitoitus



Suihkuhana



Lattiakaivo

# KERROSPOHJAT - SUOJAISA PIHA ALUE JA YLELLISET SAUNATILAT KATTO- KERROKSESSA

Korttelin suojaisa piha kutsuu viettämään aikaa yhdessä ja lapset leikkimään. Tontin rajalla oleva melumuuri takaa rauhaisan piha-alueen viihtyvyyden. Kaunis ja historiaa henkivä luonto Koskelassa ovat ulkoilijan unelma. Starttaa hiihtolenkki omalta pihalta, hurauta pyörällä lehmusten alta Vanhankaupunginkosken varteen tai lähde retkelle Lammassaareen.

Taloyhtiön yhteistilat:

- taloyhtiön saunatilat ylimmässä kerroksessa kattoterassin kera
- pesula ja kuivaushuone
- irtaimistovarasto
- ulkovaeline- sekä lastenvaunu- / liikuntavälinevarasto
- leikkipiha
- autohalli

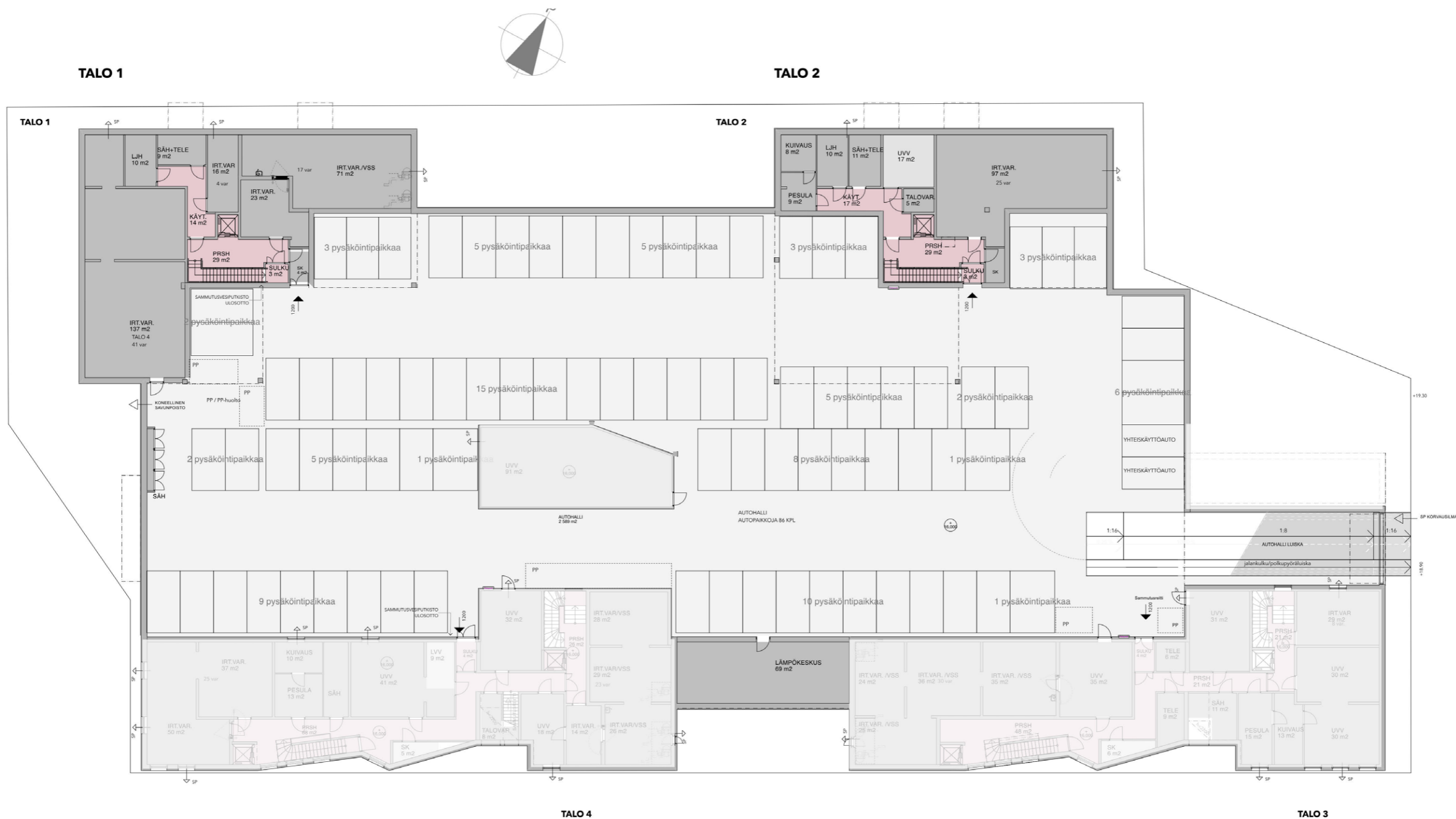
Fira pidättää oikeuden suunnitelmamuutoksiin. Esitetyt suunnitelmat ovat viitteellisiä ja tarkentuvat erikoissuunnittelun käynnistyessä.

# PIHASUUNNITELMA



- MERKINNÄT**
- YLEISET**
- pelustuspaikka 13 x 6 m
  - sisäänkäynnit
  - kasvilajin lyhenne ja määrä istutusalueella
- KASVILISUUS**
- puuston puut, ei mitattuja
  - istutettava lehtipu
  - istutettava pikkupu
  - istutettava yksittäispensas, lehti/havu
  - istutettava köynnös
  - istutettavat pensaat
  - istutettavat maanpeitekasvit/varjoperennat
  - rumi
- RAKENTEET**
- asfaltti/ betonipinta
  - betonikiveys, Torinikivi savu, käytetään kaikkia kolmea eri kivikokoa (paksuus 60), riviladonta
  - granittikiveys, nupukivi poltettu yläpinta, sivut lohkoitu (koko 220 x 140 x 140) sekavärinen, silladonta
  - TA valittava kumirouheturva-ala, esim. Lappset Softex, väri tumman keltainen RAL 1005, kuvio keltainen RAL 1012, paksuus välinevalmistajan ohjeen mukaan
  - mulakiveys, kiven koko 50-80, seinäviennostolla lev. 500 tai kuvan mukaan, kivetyksen kallistus talosta pois päin min. 1:20, saumaus maakosteilla betonilla (väri oranssi/tumman keltä)
  - TM ladottava betonikumiuri, esim. Rudus Muurikivi (235x235, kork. 100), väri hamaa, korkeus kuvan mukaan
  - RK granittinen raakareunakivi, esim. Rudus suorareunakivi R 150, väri hamaa, kork. 250, lev. 150, näkyvä 120
  - maastoportaat, esim. Rudus betonikiviporas Lohkoasket (lev.400, kork.130, pit. 750) väri hamaa
  - luskka ja käsipteetit arkkitehdin kuvan mukaan
- KALUSTEET JA VARUSTEET**
- TOI tonusteline, esim. Finture 020101, teräsovat kuumasinkitty ja pulverimaalattu, vakioväri musta RAL 9005, asennetaan kiinteästi HUOMI KANTEEN KIINNITETTÄVÄ MALLI
  - RO roskalori, esim. Lehtovuori City-roskalasti 60 l, pyyhkäilyntyy, hamaa RAL 7024, kiinnitys kanteen rakennesuunnitelijan ohjeen mukaan HUOMI KANTEEN KIINNITETTÄVÄ MALLI
  - 6 PP pyyhkeline, rungoista kiinnitettävä, esim. Lehtovuori Fioo, pulttattav/ ankkuroitava malli, 1 kpl kahdelle pyyhkälle, asennusväli 1200 mm, väri musta. HUOMI KANTEEN KIINNITETTÄVÄ MALLI
  - PE penkki, esim. Lehtovuori Vera-penkki seiskinjalainen, 1,8 m pitkä, puuosat mäntyä (+ mäntyäkkä), teräsovat porjamaali ja juhepöttö-maalaus harmaaksi, RAL 7016, pulttikiinnitys kanteen, kiinnitys kanteen rakennesuunnitelijan ohjeen mukaan
  - PE-PO penkkipyhkyntäjä, esim. Lehtovuori Vera-penkki 2 kpl ja sarjaan sopiva Vera-pyyhi, puuosat mäntyä (+ mäntyäkkä), teräsovat porjamaali ja juhepöttö-maalaus harmaaksi, RAL 7016, pulttikiinnitys kanteen, kiinnitys kanteen rakennesuunnitelijan ohjeen mukaan
  - PIHAKEINU, esim. Varax pihakeinu Retro 4775-9000, vapaasti seisova, runko pulverimaalattua teräspuikua (tumma hamaa), puuosat mäntyä
  - LI lipputankko + varusteet, esim. Plastiset Oy, kiinnitys kanteen rakennesuunnitelijan ohjeen mukaan HUOMI KANTEEN KIINNITETTÄVÄ MALLI
  - 1 heikkalaatikko, ks. det, sisään leikkiehkä, syvyys min. 400 kiinnitys kanteen rakennesuunnitelijan ohjeen mukaan
  - 2 jousikeinu, esim. Lappset hevonen 010501 + pintaperustuslevy 706923, väri vakioväri mustatammas HUOMI KANTEEN KIINNITETTÄVÄ MALLI
  - 3 keinu, esim. Lappset 137415M, pintaperustus, väri puu+ hamaa kumilaudastuin (1 kpl), Lappset 000226 (keijut 210 cm) turva-istuin (1 kpl), Lappset 000228 (keijut 210 cm) HUOMI KANTEEN KIINNITETTÄVÄ MALLI
  - 4 kipeilyteline, esim. Finture kipeilykaari 100403, teräsrunko väri musta, kiinnitys rakennesuunnitelijan ohjeen mukaan HUOMI KANTEEN KIINNITETTÄVÄ MALLI
  - 5 kipeilypallot, esim. Lappset kumirouhepallot 3 kpl 345 mm pallot, väri heikka RAL 1002 3 kpl 500 mm pallot, väri keltainen RAL 1012 HUOMI KANTEEN KIINNITETTÄVÄ MALLI
  - 6 heikkäkkö, esim. Berliner Hammock 05 170 196 rungon väri Beige RAL 1001 verkon väri beige, pinnoitus kanelilla rakennesuunnitelijan ohjeen mukaan, HUOMI KANTEEN KIINNITETTÄVÄ MALLI
  - 7 sadevesikaivo, ks. li-suunnitelmat
  - 8 ulkovesipiste, ks. li-suunnitelmat
  - 9 sähköpiste, ks. sähkösuunnitelmat
  - val. X polttarivalaisin, ks. valaistus-suunnitelma HUOMI KANTEEN KIINNITETTÄVÄ MALLI
  - seinä val. seinävalaisin, ks. valaistus-suunnitelma ja arkkitehdin suunnitelmat

# KELLARIKERROS /AUTOHALLI



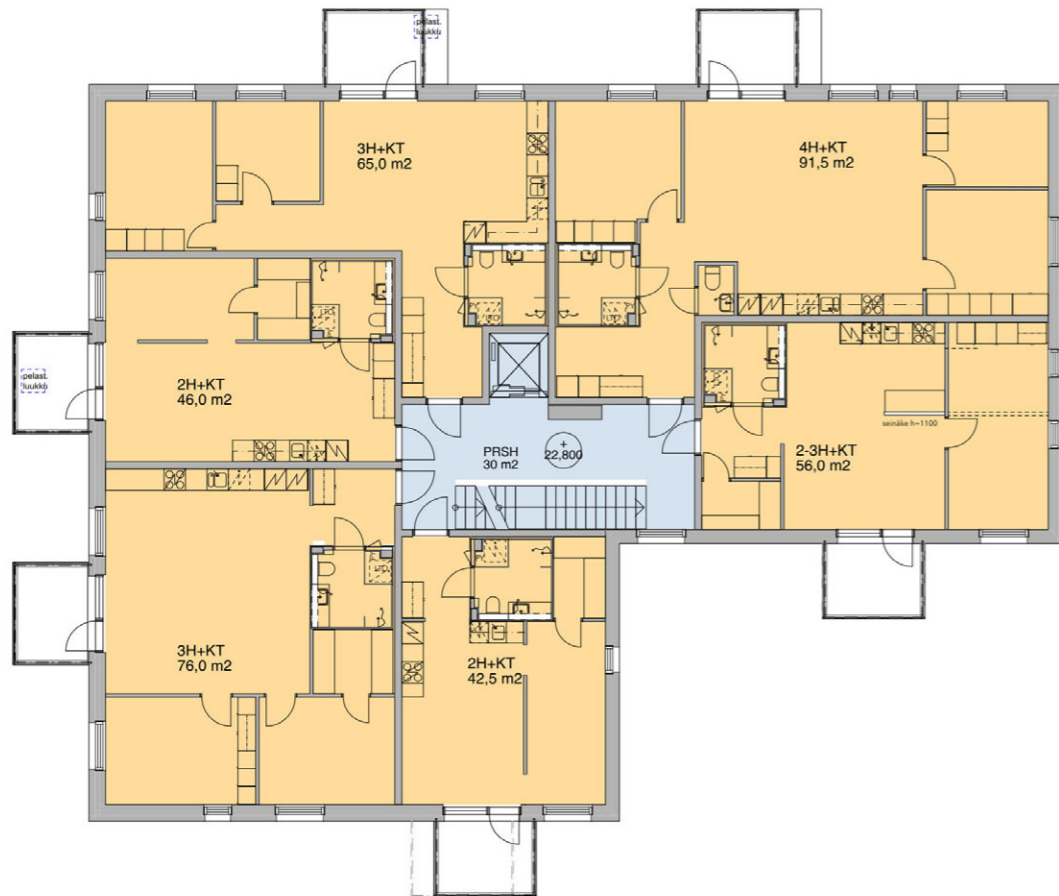
# 1.KERROS /KANSITASO



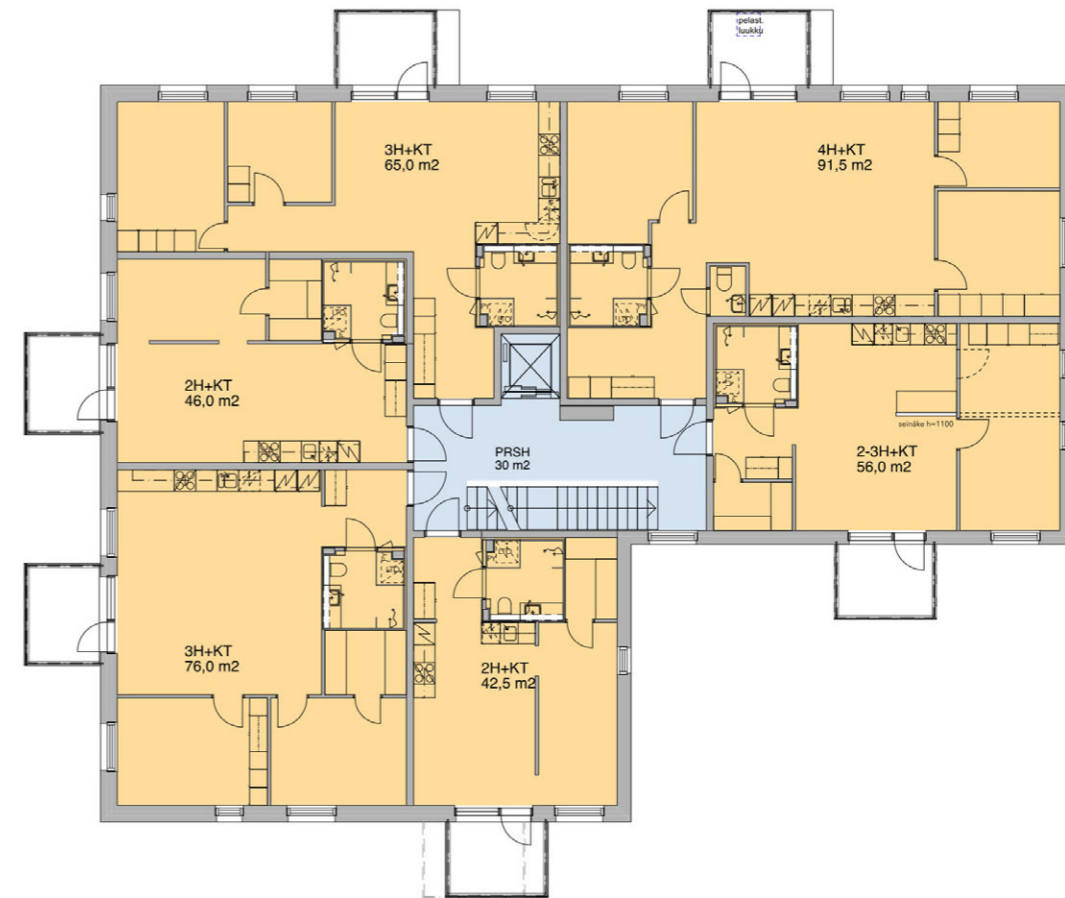
# PERUSKERROS: KERROKSET 2-4



TALO 1



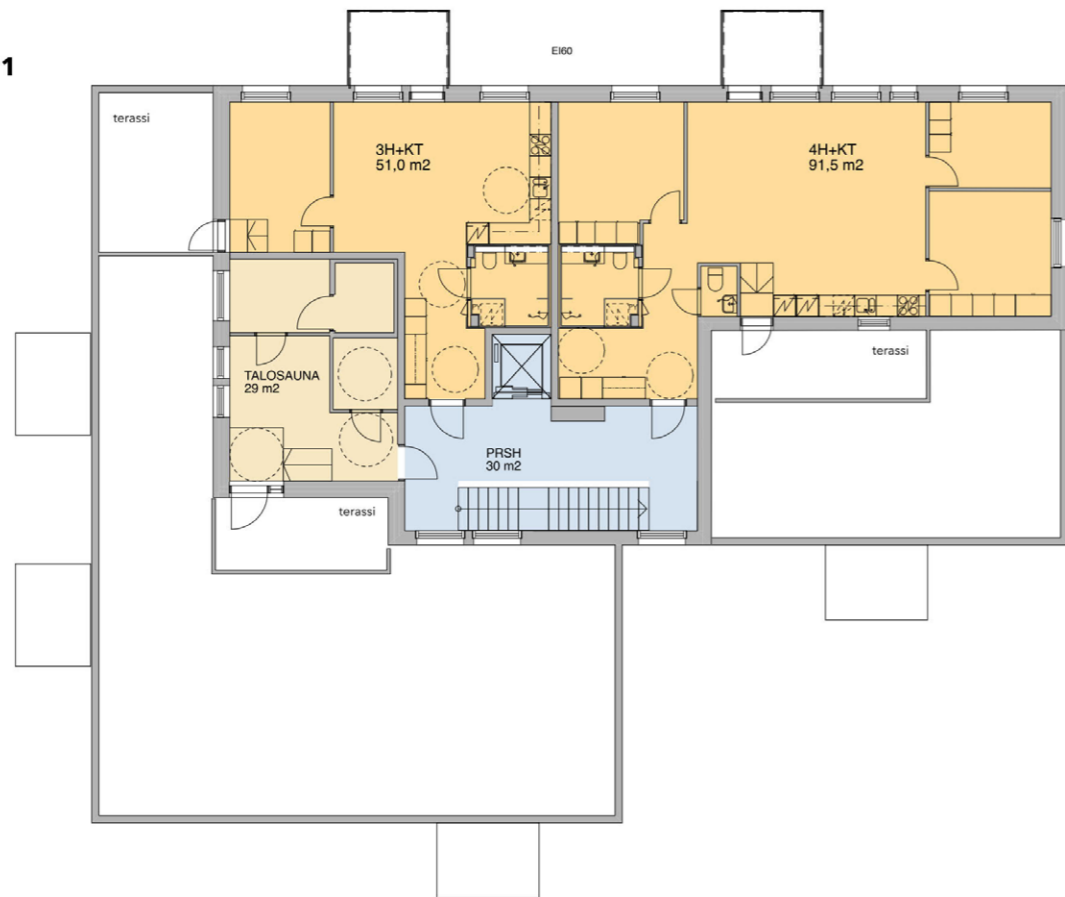
TALO 2



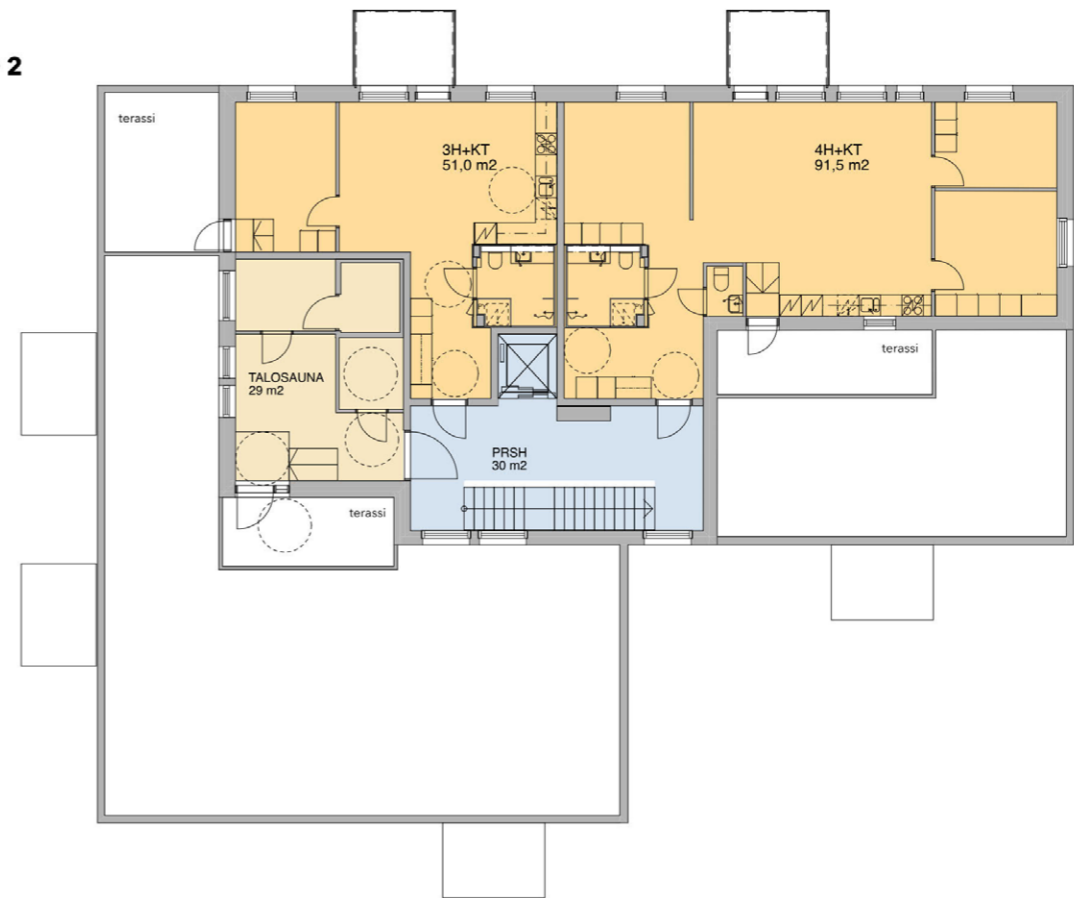
# ULLAKKOKERROS



TALO 1



TALO 2



# RAKENNUSTAPASELOSTUS

## RAKENNUSKOHDE

**Koskelan Lehmus Asumisosuuskunta  
Koskelan korttelin Talot 1 ja 2  
Koskelantie 62-64, 00610 Helsinki**

## ASUNTOYHTIÖ JA TONTTI

Yhtiössä on kaksi yksi rappuista kerrostaloa, jossa on kummassakin on kellarikerros, neljä kokonaista asuinkerrosta sekä ullakkokerros. Kellarissa sijaitse yleisiä tiloja ja asuntojen irtaimistovarastot. Ullakolla sijaitsee kaksi asuntoa sekä yhteissauna.

Kohde sijaitsee Helsingin kaupungin Koskelan kaupunginosassa vuokratontilla, kiinteistötunnus 91-26-972-1. Yhtiö liittyy kunnallistekniikkaan.

## KAAVOITUS

Alueella on vahvistettu asemakaava. Lisätietoja: Helsingin kaupunki puh. (09) 310 1673 (vaihde).

## RAKENTEET JA JULKISIVUT

Rakennus on betonirunkoinen ja perustettu sekä teräsbetoni, että porapaalujen varaan. Alapohjat ovat tuulettuvia ontelolaatta-alapohjia, väli- ja yläpohja ovat ontelolaattarakenteisia. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin rapattua tiiltä. Sokkelit ovat betonipintaisia. Rakennuksen vesikatto on tasakattoinen, jonka katteena on bitumihuopakate.

## PARVEKKEET

Parvekkeet ovat ulkonevia teräsbetonisia ulokeparvekkeita. Parvekkeiden kaiteet toteutetaan pohja- ja julkisivukuvien mukaisesti lasitettuna.

## OVET JA IKKUNAT

Asuntojen ikkunat ovat kolmilasisia sisään aukeavia puuikkunoita, joiden uloin puite ja ulkokarmin pinta on kestävyuden varmistamiseksi polttomaalattua alumiinia. Ikkunoissa on sälekaihtimet vakiona. Parvekeovet ovat lasiaukollisia puuovia, joiden ulkopinta on alumiiniverhoiltu ja polttomaalattu kuten ikkunoissa. Asuntojen kerrostaso-ovet ovat 1-lehtiset. Huoneistojen väliovet ovat tehdasvalmisteisia valkoisia laakaovia, ovikarmit ja karmilistat ovat puuta. Saunan ovi on kokolasiovi.

## VÄLISEINÄT

Huoneistoja rajaavat seinät ovat betoniseiniä. Asunnon sisäiset kevyet väliseinät ovat metallirankaisia kipsilevyseiniä. Kylpyhuoneet ovat tehdasvalmisteisia Fira Oy:n valmistamia kylpyhuone-elementtejä.

## LATTIAT

Asuinhuoneissa on lautaparketti. Parkettia ei asenneta kiintokalusteiden alle. Pesuhuoneen, erillis-WC:n ja saunan lattioissa on keraamiset laatat.

## SEINÄT

Asuinhuoneiden seinät maalataan. Maalaukselta ei uloteta kiintokalusteiden taakse. Keittiön työpöytien ja yläkaapistojen väli on laminaattilevy-pintainen. Kylpyhuoneiden seinissä on sekä keraamisia laattoja että laminaattipintaisia levyjä. Erillis-WC:n pesualtaan ja peilin väli laatoitetaan. Yhteisaunojen seinät paneloidaan.

## KATOT

Asuinhuoneiden betonikatot ruiskutasoitetaan ja alaslaskut sekä koteloinnit tasoitetaan ja maalataan. Kylpyhuone-elementtien kattona on maalattu märkätilalevy. Yhteissaunan katto on paneloitu.

## HUONETILOJEN PÄÄLLYSTEET

Tila	Lattia	Seinät	Katto
ET	parketti	maalattu	maalattu/roisketas.
OH	parketti	maalattu	roisketas.
KT	parketti	maalattu	maalattu/roisketas.
MH	parketti	maalattu	roisketas.
VH	parketti	maalattu	maalattu
SAU-NA	laatoitettu	paneloitu	paneloitu
KPH	laatoitettu	laatoitettu	pinnoitettu levy
Erillis-WC		maalattu/laatoitettu altaan tausta	maalattu

## KALUSTEET JA VARUSTEET

Asuntojen kalusteet tehdään kalustetoimittajan keittiö-, komero- ja kylpyhuonekaavioiden mukaisesti.

Keittiöiden kiinteät kalusteet ovat tehdasvalmisteisia standardikalusteita maalatulla mdf-ovella, HR5. Kalusterungot ovat väriltään valkoiset. Keittiön pesualtaat ovat työpöytään upotettuja yksi altaisia, ruostumatonta terästä. Työpöytätaustat ovat laminaattipintaiset. Muut komerokalusteet ovat valkoisella kalusterungolla ja maalatulla mdf-ovella. Yhteissaunan lauteet ovat tervaleppää. Kylpyhuoneessa on suihkuseinä lasinen liukuovi.

## KONEET JA LAITTEET

Keittiössä on integroitu kaluste-uuni, jonka päällä induktiokeittotasot. Kaksioissa on yksi jää-pakastinkaappiyhdistelmä, 3h-asunnoissa on yksi jää-pakastinkaappiyhdistelmä ja varaus toiselle kylmälaitteelle, 4h-asunnoissa on jääkaappi ja pakastin. Pesuhuoneissa on liitännät ja tilavaraukset pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle. Talosauna on varustettu sähkökiukaalla.

## ANTENNI- JA PUHELINJÄRJESTELMÄT

Yhtiö liitetään kaapeli-TV-järjestelmään. Asunnoissa on laajakaistainen tietoliikennekaapelointi, 10Mb/s internetyhteys vakiona.

## TALOTEKNIikka

Huoneistojen pääasiallinen lämmitysmuoto on säädetävä vesikiertoinen lattialämmitys, jonka lämmöntuotto tapahtuu korttelin omalla syvämaalämmöllä (Q-Heat).

Asunnoissa on koneellinen lämmöntalteenotolla varustettu asuntokohtainen tulo-poistoilmanvaihto.

Kylpyhuoneissa on vesikiertoinen kattosäteilijälämmitys tai sähköinen lattialämmitys.

Huoneistokohtainen kylmän ja lämpimän veden mittaus, mittarit sijoitetaan kylpyhuoneelementtien sisälle.

## YHTEISET PIHA-ALUEET, AUTOPAIKAT JA MUUT YHTEISKÄYTÖSSÄ OLEVAT TILAT

Piha-alueet ja istutukset tehdään erillisen suunnitelman mukaan. Sisäpihalla sijaitsee pelastustie, josta tarvittaessa asukkaat pelastetaan parvekkeiden kautta.

Yhtiön hallussa on 18 kpl autohallissa sijaitsevaa autoa paikkaa.

Autohallin autopaikat on varustettu lämmityspistorasioin.

Kaikille autohallin autopaikoille on jatkossa mahdollista asentaa pistorasia sähköauton puolihidasta latausta varten. Latauspaikkojen sähkökulutukselle on mahdollisuus saada autopaikkakohtainen mittarimittaus.

Yhtiölle laaditaan yhteisjärjestelysopimus yhteispihan käytöstä naapurikiinteistöjen kanssa. Yhtiö tulee liittymään yhteispihaa, pihakantta ja pihakannen alaista parkkihallia hallinnoivaan parkkiyhtiöön parkkipaikkojen mukaisella osuudella. Yhtiö tulee laatimaan vuokrasopimuksen kaupungin kanssa sairaalakortteliin rakennettavien vapaa-ajantilojen pitkäaikaisesta vuokraamisesta yhdessä alueen muiden tontinhaltijoiden kanssa.

Jätetilat sijaitsevat autohallin sisäänajorampin vierisellä sivustalla ja ovat yhteiset koko korttelin yhtiöiden kesken.

Perustajaosakas tulee tekemään yhtiön puolesta ja lukuun tarpeen mukaan rasitesopimuksia kohteen rakennusvaiheen aikana mm. kunnallistekniikan sijoittamiseen liittyen.

## YHTIÖLLE KUULUVAT TILAT

Yhtiön kellari-kerroksesta löytyy ulkoiluvälinevarasto, tekniset tilat ja huoneistokohtaiset lämpimät irtaimistovarastot 1 kpl/asunto. Kellarikerroksessa sijaitsee myös väestönsuoja, joka on yhteinen naapuriyhtiön kanssa. Talon 8. ullakkokerroksessa sijaitsevat talo-saunat, IV-konehuone sekä osa irtaimistovarastoista. Taloyhtiön yhteiset tilat on tarkoitettu vain asukkaiden käytettäväksi.

**Tämä rakennustapaselostus on ohjeellinen ja perustuu laatimisajankohdan suunnitelmiin. Ostajan on tutustuttava lopullisiin myyntiasiakirjoihin kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.**





# ASUMISOSUUSKUNNAN PERIAATTEET

## RAHOITUS

### 10 % OMARAHOTUSOSUUEDELLA KIINNI ASUMISOSUUSKUNNAN HYÖTYIHIN

Omarahoitusosuus vastaa sitä summaa, jonka osuuskunnan jäsenet suorittavat osuuskunnalle osuus- ja liittymismaksuina. Asukkaat varaavat haluamansa asunnon maksamalla varausmaksun. Varausmaksut siirtyvät osuuskuntaan osuuspääomaksi, kun osuuskunta perustetaan. Varausmaksu ja liittymismaksu on yhteensä 10% asunnon rakentamiskustannuksista. Liittymismaksu maksetaan kahdessa erässä rakentamisen edetessä. Ensimmäinen osa liittymismaksusta tulee maksettavaksi silloin, kun hankkeelle on haettu rakennuslupa ja rakentaminen voidaan aloittaa. Toinen puolisko sitten, kun asunto on muuttovalmis. Maksu pitää suorittaa ennen muuttoa.

Kun osuuskunta on perustettu, tulee varaajista osuuskunnan jäseniä. Osuuskunnan jäsenyys oikeuttaa tekemään vuokrasopimuksen osuuskunnan kanssa. Asumisosuuskunnassa kysymys on vuokra-asumisesta, jossa asukkaat pääsevät vaikuttamaan asumisyhteisönsä päätöksentekoon. Kysymys ei ole asuntokaupasta, eikä hankkeessa ei ole asuntokauppain mukaista perustajaosakasta.

### OSUUSKUNNAN PERUSTAMINEN JA RAKENTAMISEN ALOITTAMINEN

Kun 50 % rakennettavan kohteen asunnoista on varattu, asumisosuuskunta voidaan perustaa. Tässä kohtaa maksetut varausmaksut siirretään osuuskunnalle ja ne luetaan jäsenten hyväksi 10 % omarahotusosuudessa. Osuuskunnan perus-

tamisen jälkeen varauksia ei voi enää peruuttaa. Jos jäseniä ei saada tarpeeksi rakentamisen aloittamiseksi, varausmaksut palautetaan täysimääräisenä. Rakentaminen voidaan aloittaa, kun kaikkia asuntoja kohden on löytynyt jäsen. Tämän jälkeen maksetaan osuuskunnan liittymismaksusta 50 %. Kun liittymismaksut ovat maksettu, rakentaminen voi alkaa.

### OSUUSKUNNALLA 90 % VELKAOSUUS RAKENTUVASTA KOHTEESTA

Asumisosuuskunta ottaa 90% lainaa rakentamisen kustannuksien kokonaismäärästä. Korkean lainoitusasteen mahdollistaa valtion takaus, jota haetaan ARAlta, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta. Hankkeen siltarahoittajana toimii rakentamis- ja asukashankintavaiheen ajan Tradeka.

Jäsenet eivät ole henkilökohtaisessa vastuussa osuuskunnan veloista tai muista velvoitteista.

### VUOKRA KOOSTUU LAINAN LYHENNYKSESTÄ, KOROISTA JA KIINTEISTÖN YLLÄPITOKULUISTA

Asumisosuuskunnan vuokralaiset maksavat kuukausittaista vuokraa. Vuokran hinta koostuu alkuvaiheessa osuuskunnan lainan lyhennyksestä, sen koroista sekä kiinteistön ylläpitokuluista seuraavasti:

- Lainanlyhennys 50%
- Korot 30%
- Kiinteistön ylläpitokulut 20% (sis. isännöinti)
  - Muut kulut:
    - korjaukset, verot, vuokrat, vakuutukset

- jätehuolto
- LVIS
- käyttö ja huolto

### TRADEKA SILTARAHOITAJANA TUKEMASSA UUDENLAISTA ASUMISMUOTOA

Hankkeen siltarahoittajana toimii rakennus- ja asukashankintavaiheen ajan Tradeka. Siltarahoitus maksetaan kokonaan takaisin, kun kohde valmistuu.

Tradeka on osallistunut Firan kanssa asumisosuuskuntamallin kehittämiseen. Yhteistyö on osa Tradekan strategisesta Malta ja toteuta -omistuskategorian "kärsivällisen rahan" sijoittamista, jossa Tradeka on valmis tinkimään sijoitusten tuotosta jonkin tavoiteltavan ja yhteiskunnallisesti merkittävän päämäärän hyväksi. Tradekan tavoitteena on mahdollistaa asumisosuuskunta-asuntojen rakentamisen ja mallin kehittäminen tarjoamalla hankkeelle siltarahoitusta rakennus- ja asukashankintavaiheen ajaksi.

"Meitä kiinnostavat kaikki uudet ideat ja mallit, joiden avulla asumisen kustannuksia saadaan madallettua. Asumisosuuskunta yhdistää omistus- ja vuokra-asumisen parhaat puolet ja mahdollistaa kohtuuhintaisen asumisvaihtoehdon ja haluamme siksi olla mukana tämän asumismallin kehittämisessä. Omassa liiketoiminnassamme olemme nähneet, että asumisen hinta voi muodostua esteeksi työvoiman saamiselle isoissa kaupungeissa. Hanke kiinnostaa meitä siis tästäkin näkökulmasta", toimitusjohtaja Perttu Puro valottaa Tradekan motiiveja.

### OSUUSKUNNAN TUOTOT

Mikäli osuuskunta tekee tuottoa, päättää osuuskunta tuoton käyttämisestä, kun asumisosuuskunnan velvollisuudet ovat ensin hoidettu.

Tuotot voidaan käyttää esimerkiksi osuuskunnan kehittämiseen tai ne voidaan jakaa jäsenille etujen muodossa. Ylijäämää asumisosuuskunta voi tehdä esimerkiksi vuokraamalla asuntoa väliaikaisesti osuuskunnan ulkopuoliselle henkilölle tai säästämällä ylläpitokustannuksista.

### SÄÄNNÖT

Asumisosuuskunnan jäseniksi voivat liittyä luonnolliset henkilöt, jotka liittyessään ottavat osuuden ja solmivat osuuskunnan kanssa sopimuksen osuuden osoittaman asuinhuoneiston vuokrauksesta. Asumisosuuskuntalaisen, eli jäsenen, on asuttava itse tai perheensä kanssa asumisosuuskunnalta vuokraamassaan asunnossa. Jäsen ei saa luovuttaa huoneiston käyttö- tai hallintaoikeutta toiselle.

Asumisosuuskuntaan liitytään hyväksymällä perustamissopimus tai myöhemmin hakemalla jäsenyyttä. Perustamissopimus allekirjoitetaan varauksen vahvistuksen yhteydessä. Samalla jäsen sitoutuu tekemään vuokrasopimuksen osuuskunnan kanssa.

### PÄÄTÖKSENTEKO OSUUSKUNNASSA

Asumisosuuskunnan päätösvalta kuuluu jäsenille. Ylin päätöksentekoeelin on osuuskunnan kokous, jossa kullakin jäsenellä on yksi (1) ääni. Osuuskunnan kokous valitsee jäsenten keskuudesta osuuskunnalle hallituksen. Osuuskunnalla voi olla myös toimitusjohtaja.

### LAIT JA SÄÄNNÖT

Suomessa ei ole erityislainsäädäntöä, joka koskisi yksin omaan osuuskuntamuotoista asumista. Osuuskuntalaki on yleislaki, joka ei ole huomioinut erikseen osuuskuntamuotoista asumisyhteisöä. Asumisosuuskunnan toimintaan sovelletaan osuuskuntalakeja ja asumisosuuskunnan sääntöjä.

### SOVELLETTAVAT LAIT

Osuuskunnan ja jäsenen väliseen vuokrasuhteeseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevaa lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta. Kyseisen lain pakottavat säännökset velvoittavat sopimuksen molempia osapuolia täysimääräisesti.

Rakennuttamisvaiheessa ja asumisosuuskunnan markkinoinnissa sovelletaan ryhmärakennuttamislakia. Asuntokauppalaki ei sovelleta.

### VUOKRASOPIMUS

#### SOPIMUS OSUUSKUNNAN JA VUOKRALAISEN VÄLILLÄ

Osuuskunta toimii vuokranantajana ja jäsen on sen vuokralainen. Aluksi vuokrasopimus on määräaikainen 12 kuukautta, jonka jälkeen sopimus on voimassa toistaiseksi. Asukkaalla on irtisanomisoikeus asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisella irtisanomisajalla.

Vuokrasopimuksen irtisanonut osuuskunnan jäsen voi jäädä asumisosuuskunnan jäseneksi ja osuudenomistajaksi. Tällöin osuus jää niin sanotusti lepäämään, jolloin osuuskuntalaiselle jää maksettavaksi hallinnointimaksu vuokran sijaan. Tällaisissa tapauksissa osuuskunnalla on oikeus vuokrata tyhjiilleen jäänyt huoneisto jollekin muulle. Osuuskunnalla näin ollen, voi olla myös vuokralaisia, jotka eivät ole osuuskunnan jäseniä.

#### ASUMISOSUUSKUNTA MÄÄRITTÄÄ VUOKRAN SUURUUDEN

Kuukausittain maksettava vuokra määräytyy osuuskunnassa seuraavalla tavalla:

- Asumisosuuskunta määrittää vuosittain pinta-alaperusteisesti vuokran suuruuden. Asuntokohtainen vuokra määräytyy säännöissä määrättyjen jyvityskertoimien mukaisesti.
- Vuokran on katettava osuuskunnan velvoitteiden kustannukset, joita ovat velat, korot, kuoletukset, hallinto- ja hoitokustannuksien suoritukset, välttämättömät poistot sekä muut tarpeelliset menot kuten esimerkiksi isännöintikulut.
- Vuokran lisäksi osuuskunta voi periä asukkailta vesimaksua.



## HUONEISTON KÄYTTÖ

Asumisosuuskunnan jäsen saa käyttää huoneistoa vain omalla ja perheensä asuntona. Jäsen ei saa luovuttaa huoneiston käyttö- tai hallintaoikeutta kolmannelle osapuolelle.

## HUONEISTON LUOVUTUS KOLMANNEN OSAPUOLEN KÄYTTÖÖN

Osuuskunnan hallitus voi myöntää jäsenelle oikeuden luovuttaa huoneistonsa toisen luonnollisen henkilön asuinkäyttöön ja hallintaan määräajaksi, joka ei saa olla 12 kuukautta pidempi.

Poikkeuslupa on myönnettävä, jos jäsen on asunut huoneistossaan yhtäjaksoisesti yli vuoden ajan ja mikäli jäsen työnsä, opintojensa, sairauden tai muun vastaavan synn takia oleskelee toisella paikkakunnalla ja on estynyt asumaan osuuskunnalta vuokraamassaan asunnossa.

Tällaisissa tapauksissa asunnon luovutuksesta tulee laatia poikkeuksetta kirjallinen sopimus, josta on toimitettava kopio osuuskunnan hallitukselle.

## ASUMISOSUUSKUNNAN JÄSENEEN VUOKRASOPIMUKSEN IRTISANOMISOIKEUS

Osuuskunnan jäsenellä on oikeus irtisanoa vuokrasopimus. Irtisanominen voi kuitenkin tapahtua aikaisintaan 12 kk kuluttua siitä, kun jäsen on solminut vuokrasopimuksen osuuskunnan kanssa. Osuuskunnalla ei ole oikeutta yksipuolisesti irtisanoa vuokrasopimusta jäsenyyden voimassa ollessa, ellei kyse ole "jäsenyydestä eroaminen tai jäsenen erottaminen" tilanteesta.

Vuokranmaksuvelvollisuus ja oikeus asua huoneistossa päättyy vuokrasopimuksen päättyessä.

Vuokrasuhteesta johtuvat maksuvelvoitteet päättyvät ja vuokrasuhteeseen liittyvät maksut palautetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisesti.

Osuuskunta voi vuokrata asunnon ulkopuoliselle, ellei vuokrasopimuksen päättymiseen liity osuuden siirtoa uudelle jäsenelle, joka tulee huoneistoon vuokralaiseksi.

Asumisosuuskunnan jäsenyyks voi jäädä voimaan, vaikka vuokrasopimus päättyisi. Tällöin jäsenen oikeudet ja velvollisuudet jäävät voimaan.

## ASUMISOSUUSKUNNAN JÄSENYHDEN PÄÄTTÄMINEN

Osuuskuntalainen voi myydä osuuden toiselle yksityishenkilölle, joka täyttää jäsenyyden edellytykset. Jäsenyyks ei siirry, vaan jäsenyydestä erotaan ja jäseneksi haetaan.

Kun asumisosuuskuntalainen myy osuuden toiselle yksityishenkilölle, on liittymismaksun arvon vaihtelu mahdollista. Parhaimmillaan osuutensa myyvä jäsen saa osuudestaan voittoa, verrattuna hintaan, jonka osuuskuntaan liittyessään henkilökohtaisesti maksoi.

## UUDEN JÄSENEEN VELVOLLISUUDET

Yksityishenkilö, jolle osuus siirrettiin, on vastuussa edellisen osuuden omistajan laiminlyömistä maksuista sekä muista avoimista vastuista osuuskuntaa kohtaan.

## JÄSENYHDEN ERUAMINEN

Jäsenellä on myös oikeus erota osuuskunnan jäsenyydestä. Eroaminen tapahtuu kirjallisella ilmoituksella osuuskunnan hallitukselle. Eroaminen astuu voimaan yhden (1) kuukauden kuluttua eroilmoituksen vastaanottamisesta. Eroilanteessa liittymismaksua ei palauteta. Eroamisen sijaan jäsenen siis kannattaa etsiä osuudelle ostaja. Osuusmaksun palauttamisen ja sen edellytykset kuvataan tarkemmin säännöissä.

## JÄSENEEN ERUTTAMINEN

Osuuskunnan jäsen voidaan erottaa, jos:

- jäsen laiminlyö maksuvelvollisuutensa osuuskunnalle tai jos jäsen ei täytä muita jäsenyydestä johtuvia velvollisuuksiaan tai sitoumuksiaan osuuskunnalle
- jäsen ei omista yhtään osuutta
- osuuskunta purkaa jäsenen vuokrasopimuksen
- jos jäsen on aiheuttanut osuuskunnalle huomattavaa vahinkoa tai muutoin ilmeisesti toiminut sen etujen ja tarkoitusperien vastaisesti tai asetettu konkurssiin.

Jäsenen erottamisesta päättää hallitus. Erottamispäätös voidaan saattaa osuuskunnan kokouksen tutkittavaksi. Jäsenelle on ilmoitettava erottamisaikomuksesta vähintään kuukautta ennen erottamispäätöksen tekemistä. Oikeus osuuskunnan varoihin sekä jäsenetuihin päättyy, kun osuuskunta on vastaanottanut eroilmoituksen tai erottamispäätös on tehty.

## VARAUSMAKSUN JA LIITYMISMÄKSUN SIIRTOKELPOISUUS

Siirron yhteydessä varausmaksu siirretään uudelle jäsenelle, jolta ei peritä uutta varausmaksua ja vanha jäsen huomioi varausmaksun osuuden kauppahinnassa.

Liittymismaksua ei palauteta. Maksun voi saada takaisin vain, jos osuuskunta puretaan ja osuuskunnalle jää varoja, joista liittymismaksu on palautettavissa.

Mikäli jäsen ei siirrä osuuttaan, osuusmaksuaan ja oikeuttaan liittymismaksuun kolmannelle osapuolelle, ja osuus lakkaa säännöissä määritetyistä syistä, osuusmaksu palautetaan osuuskuntalain ja sääntöjen määräysten mukaisesti, mikäli osuuskunnalla on siihen riittävästi varoja.

## OSUUSMAKSUN JA LIITYMISMÄKSUN SIIRTOKELPOISUUS

Kun osuuskunnan osuus siirretään uudelle henkilölle hänen tulee hakea osuuskunnan jäsenyyttä. Jäseneksi hyväksymisen yhteydessä osuusmaksu ja liittymismaksu ovat siirtyneet uudelle jäsenelle. Osuuskunta ei palauta maksuja vanhalle jäsenelle, eikä uudella jäsenellä ole velvollisuutta suorittaa niitä uudelleen.

Liittymismaksu voidaan palauttaa jäsenelle vain, jos osuuskunta puretaan ja osuuskunnalle jää varoja, joista liittymismaksu on palautettavissa.

Jäseneksi liittymisen yhteydessä jäsen sitoutuu maksamaan osuuskunnalle osuusmaksun, liittymismaksun ja 12 kuukauden vuokran. Näistä maksuvelvoitteista jäsenellä ei ole oikeutta vetäytyä osuuskunnan perustamisen jälkeen.

Lue lisää osoitteesta [www.fira.fi/osku](http://www.fira.fi/osku).



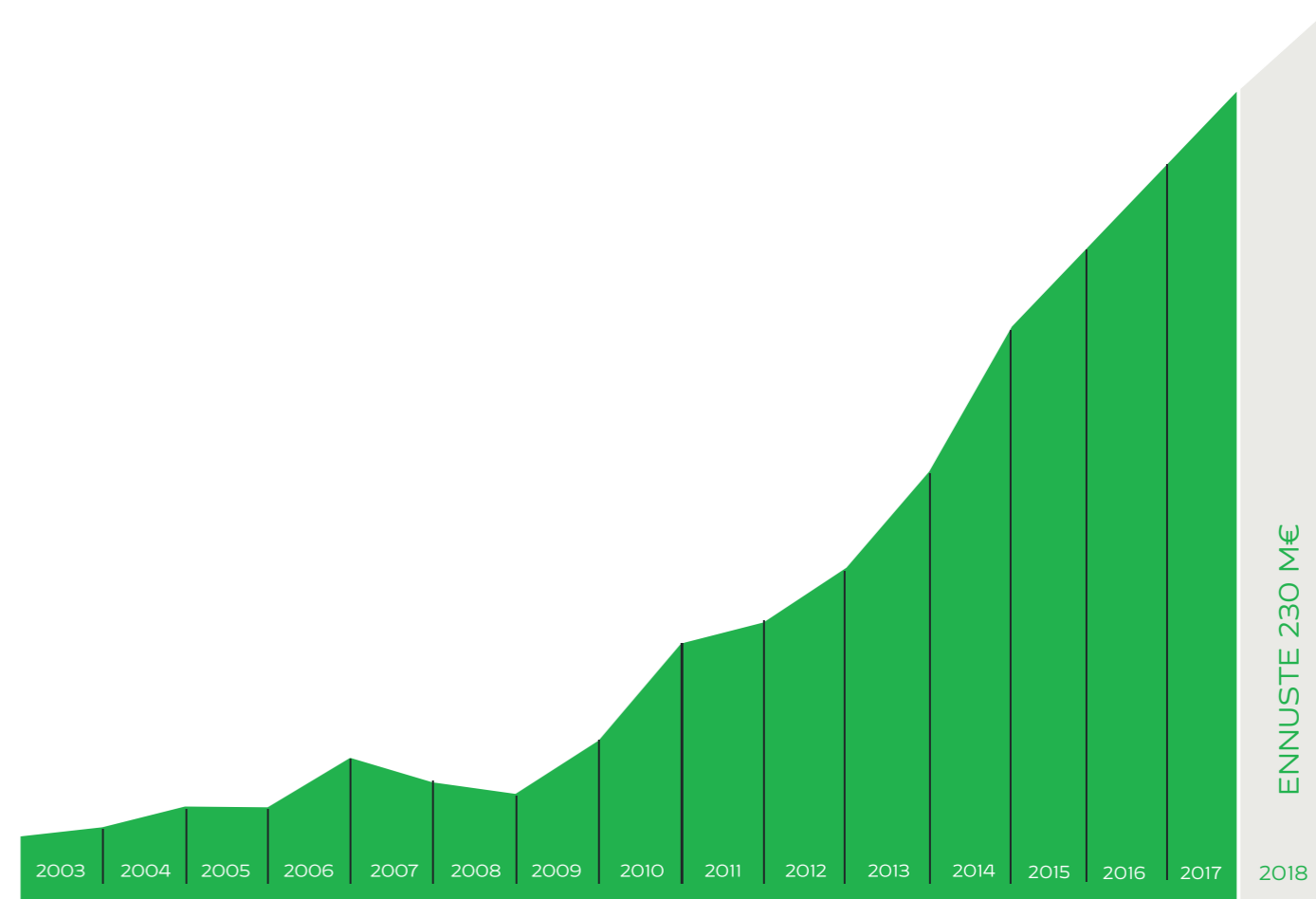
Vuoteen 2050 mennessä maailman kaupunkeihin muuttaa 3 miljardia uutta asukasta. Kiihtyvä kaupungistuminen tuo ihmiset yhteen. Firalla rakentamisen keskiössä on ihminen unelmien ja tarpeineen.

Fira perustettiin vuonna 2002. Matkamme aikana olemme siirtyneet asiantuntijakeskeisestä betonirakentamisesta kohti asukasta ja siitä eteenpäin kohti ihmistä ja asiakaspalvelua. Fira-konserniin kuuluu monipuolisia uudis-, korjaus- ja asuntorakentamisen sekä linjasaneerauksen hankkeita, joissa päätoteuttajana toimii Fira Oy.

Fira-konsernin liikevaihto on kasvanut kannattavasti vuodesta 2009 alkaen. Vuonna 2017 konsernin liikevaihto oli 217,4 miljoonaa euroa ja vuonna 2018 kasvun ennustetaan jatkuvan. Työntekijöitä Firalla on noin 300 henkeä.

Uudistamme rakennusalaan kohti asiakaslähtöistä palveluliiketoimintaa. Hyödynnämme digitaalisuutta ja uusia teknologioita elämää helpottavien ratkaisujen ja palveluiden kehittämisessä. Tavoitteenamme on kansainvälistyä skaalautuva älyliiketoiminta edellä.

Fira-konsernin pääkonttori sijaitsee Vantaalla.



# KIINNOSTUITKO?

Vastaamme mielellämme kysymyksiinne.



Inka Nummelin, palveluinsinööri

040 180 6294

[inka.nummelin@fira.fi](mailto:inka.nummelin@fira.fi)



Marko Niskanen, myyntijohtaja

040 354 3430

[marko.niskanen@fira.fi](mailto:marko.niskanen@fira.fi)

[osku@fira.fi](mailto:osku@fira.fi)



**Fira OSKU**

[www.fira.fi/osku](http://www.fira.fi/osku)