

**HELSINGIN
KOSKELAAN
RAKENTUU
ASUMISOSUUS-
KUNTATALO
KOSKELAN
LEHMUS**



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. Korttelipihan 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 14.3.2019

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
Kerroskuvat	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 suojaisan alueen.

Asuntojakauma:

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

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 VAPAUEDELLA

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 vuokratasoon 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.

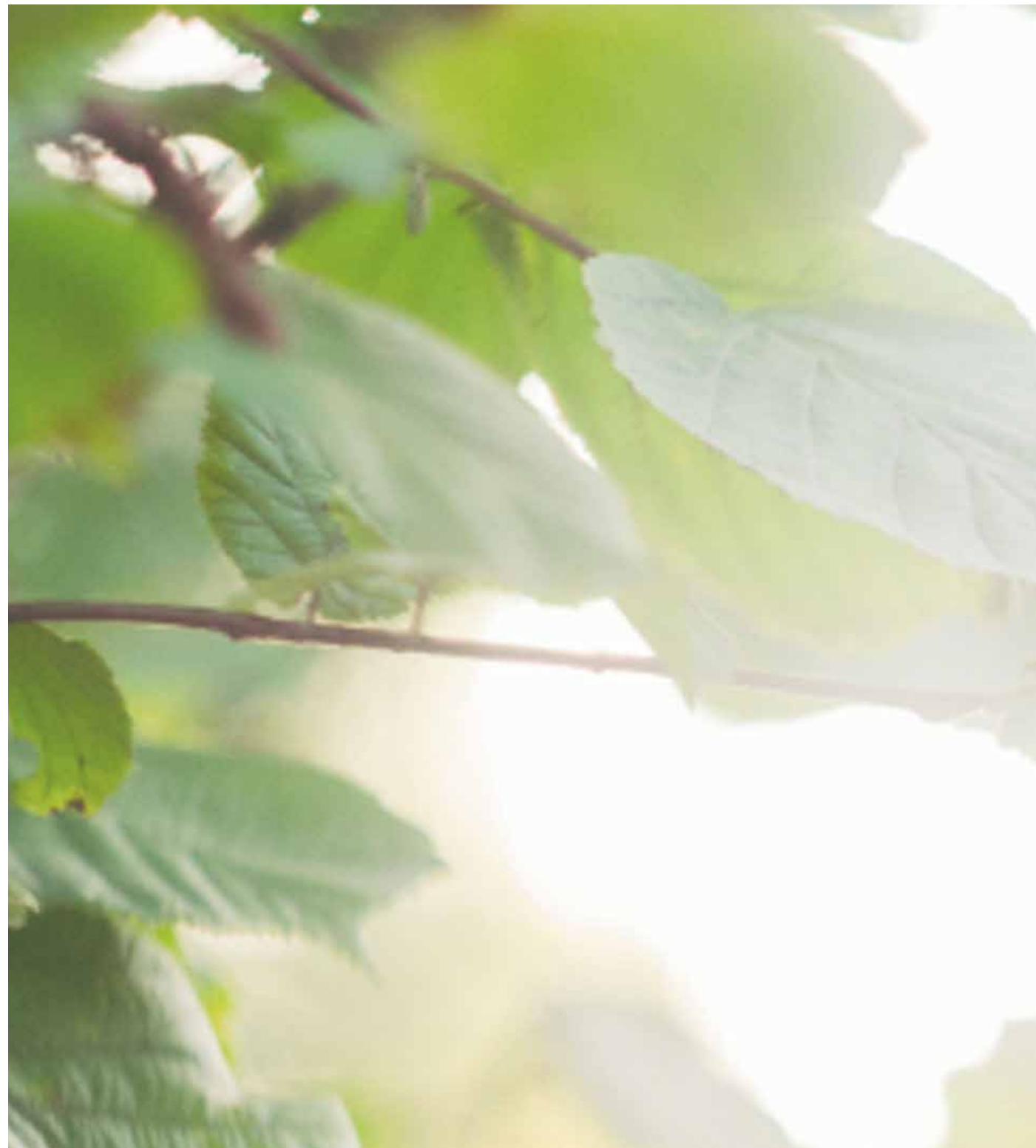


OSUUSKUNNAN LAINA

Asumisosuuskunta ottaa 90% lainaa rakentamisen kustannuksien kokonaismäärästä. Korkean lainoitustasoon 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 sairaalapuistosta suuri osa säilytetään tulevien asukkaiden virkistykseksi. Uuden asuinalueen pysäköintipaikat tulevat pihakansien alle.

Osku-talojen lähellä sijaitseva suojeltu kappeli tullaan muuttamaan Koskelan alueen asukkaiden käyttöön tulevaksi 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 päiväkodiksi 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. Palveluinsinööriimme 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 mukaillen. Valoisuus ja vaaleat värisävyt takaavat rauhallisen kokonaisuuden kotiisi.

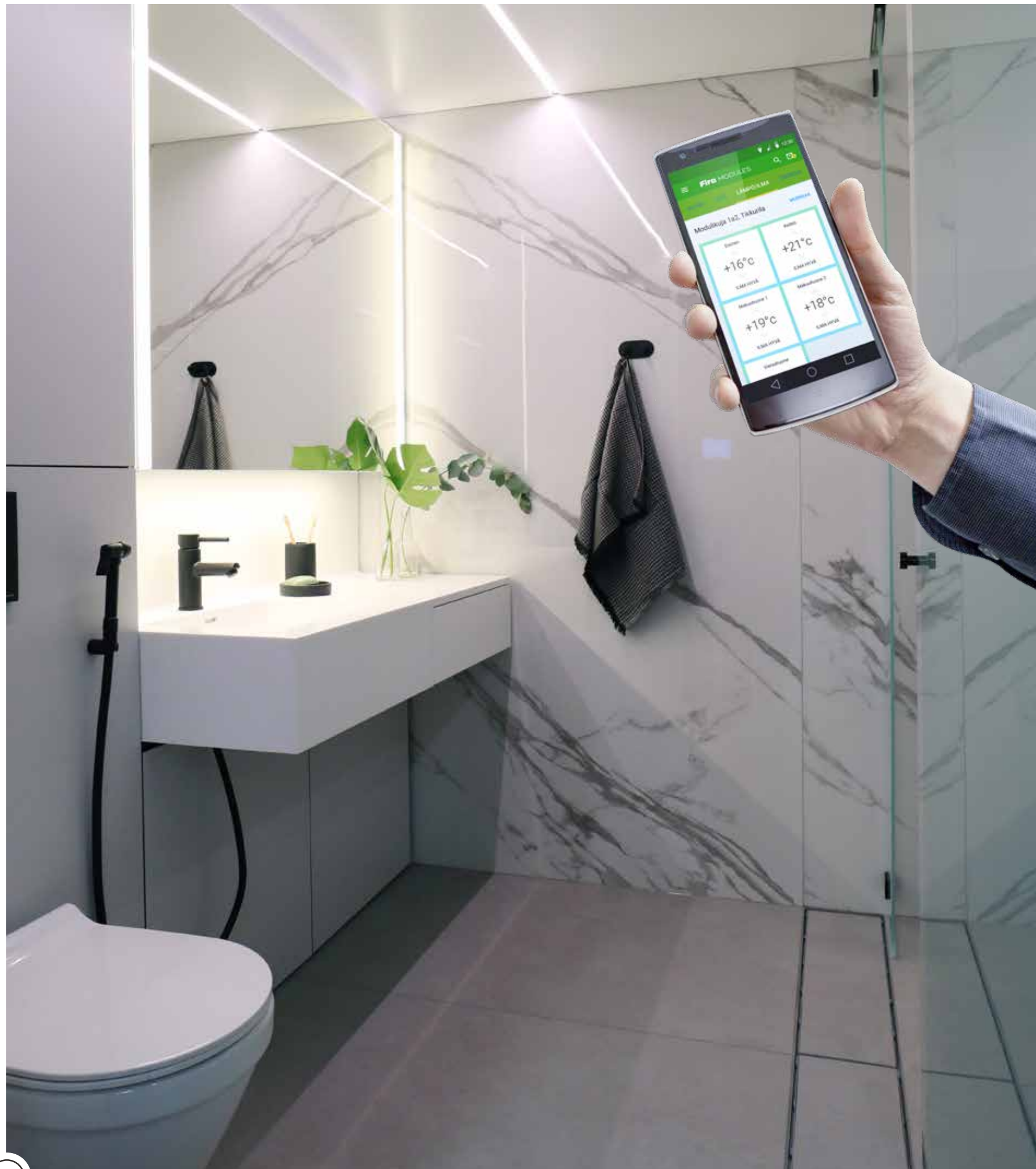
2 MURSKE - SÄRMÄÄ YKSITYISKOHTIIN HARMAASTA TAUSTASTA

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 persoonasi 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 kylpyhuonemoduuleita. Kylpyhuonemoduulien sisäänrakennetun teknologian ansiosta osuuskuntalaisten on helppoa seurata omaa kulutustaan.

FIRA MODULES

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

Lisätietoja: 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

POLKU ASUMIS- OSUUSKUNTALAISEKSI



TUTUSTU MIELEISEESI KOTIIN JA OSUUSKUNTAMALLIIN

Asumisosuuskunta on vuokra- ja omistusasumisen välimuoto. Asumisosuuskunta 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.



**PERUSTAMISSOPIMUKSEN HYVÄKSYMINEN JA
OSUUSKUNNAN PERUSTAMINEN** Jokainen osuuskuntaan liittyvä hyväksyy erikseen osuuskunnan perustamissopimuksen. Kun vähintään puolet tulevan osuuskunnan jäsenistä on hyväksynyt perustamissopimuksen, asumisosuuskunta 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. Palveluinsinööriimme 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 LÄHENEE

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



TERVETULOA 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 asumisosuuskunta ylläpitää yhtiön toimintaa. Osuuskunta on jäsentensä määräysvallassa ja tuemme alkutaipaleella teitä talosta huolehtimisessa. Uuden ajan asuminen alkaa tästä.

ASTU SISÄÄN KOSKELAN ENSIMMÄISEEN ASUMISOSUUSKUNTAAN

YHTIÖ

OSOITE

TONTTI

Koskelan Lehmus asumisosuuskunta

Koskelantie 62-64, 00610 Helsinki

Helsingin kaupungin Koskelan kaupunginosa. Vuokratontti, kiinteistötunnus 91-26-972-1. Yhtiö liittyy kunnallistekniikkaan.

ASUINHUONEISTOJA

50 kpl

AUTOPAikkoja hallissa

18 kpl

RAKENNUKSIA

2

KERROKSIA

5

YHTEISET TILAT

Taloyhtiön saunatilat

Talopesula ja kuivaushuone

Irtaimistovarasto

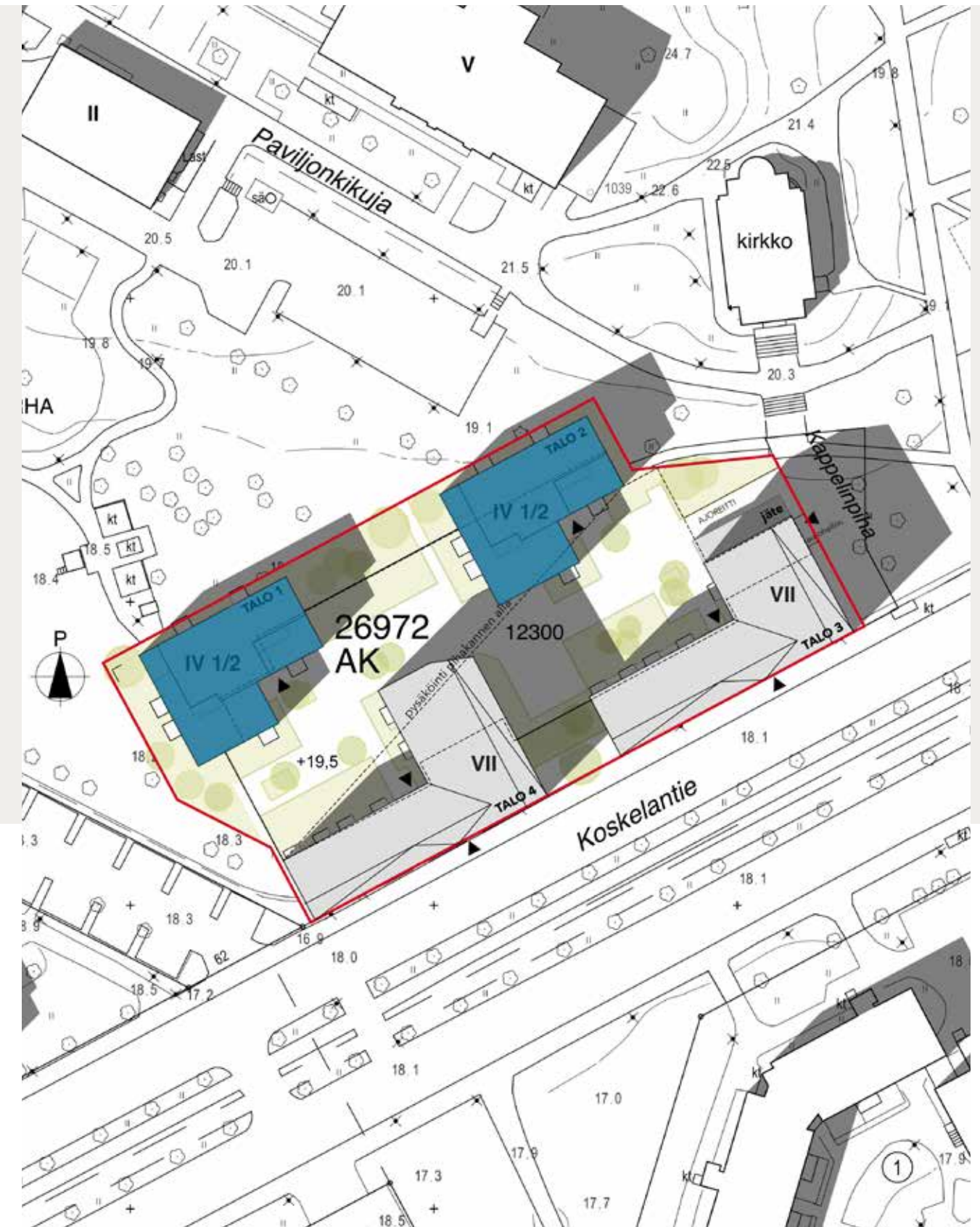
Ulkoväline- ja lastenvaunuvarasto

Korttelin yhteinen sisäpiha ja leikkialueet



Taiteilijan näkemys
Toteutusratkaisut saattavat poiketa kuvasta, tutustu myyntiasiakirjoihin

ASEMAPIIRROS KORTTELISTA



HUONEISTOLUETTELO

KOSKELAN LEHMUS

ASUNTO	RAPPU	KERROS	NELIÖT	TYYPPI	VARAUSMAKSU €	LIITTYMISMAKSU €	VUOKRA €
1	A	1	42,5	2H+KT	790	30 000	880
2	A	1	76	3H+KT	790	51 647	1 499
3	A	1	46	2H+KT	790	32 535	952
4	A	1	65	3H+KT	790	44 058	1 281
5	A	1	91,5	4H+KT	790	59 185	1 714
6	A	2	42,5	2H+KT	790	31 283	917
7	A	2	76	3H+KT	790	53 832	1 561
8	A	2	46	2H+KT	790	33 924	992
9	A	2	65	3H+KT	790	45 926	1 335
10	A	2	91,5	4H+KT	790	61 684	1 785
11	A	2	56	2-3H+KT	790	41 470	1 208
12	A	3	42,5	2H+KT	790	31 603	926
13	A	3	76	3H+KT	790	54 378	1 577
14	A	3	46	2H+KT	790	34 271	1 002
15	A	3	65	3H+KT	790	46 393	1 348
16	A	3	91,5	4H+KT	790	62 309	1 803
17	A	3	56	2-3H+KT	790	41 893	1 220
18	A	4	42,5	2H+KT	790	33 223	972
19	A	4	76	3H+KT	790	57 137	1 655
20	A	4	46	2H+KT	790	36 024	1 052
21	A	4	65	3H+KT	790	48 753	1 416
22	A	4	91,5	4H+KT	790	65 464	1 893
23	A	4	56	2-3H+KT	790	44 027	1 281
24	A	5	51	2H+KT	790	45 999	1 337
25	A	5	91,5	4H+KT	790	68 556	1 982
26	B	1	42,5	2H+KT	790	30 000	880
27	B	1	76	3H+KT	790	51 647	1 499
28	B	1	46	2H+KT	790	32 535	952
29	B	1	65	3H+KT	790	44 058	1 282
30	B	1	37	1H+KT	790	28 568	839
31	B	2	42,5	2H+KT	790	31 282	917
32	B	2	76	3H+KT	790	53 832	1 561
33	B	2	46	2H+KT	790	33 924	992
34	B	2	65	3H+KT	790	45 926	1 335
35	B	2	91,5	4H+KT	790	61 684	1 785
36	B	2	56	2-3H+KT	790	41 470	1 208
37	B	3	42,5	2H+KT	790	31 282	917
38	B	3	76	3H+KT	790	53 832	1 561
39	B	3	46	2H+KT	790	33 924	992
40	B	3	65	3H+KT	790	45 926	1 335
41	B	3	91,5	4H+KT	790	61 684	1 785

ASUNTO	RAPPU	KERROS	NELIÖT	TYYPPI	VARAUSMAKSU €	LIITTYMISMAKSU €	VUOKRA €
42	B	3	56	2-3H+KT	790	41 470	1 208
43	B	4	42,5	2H+KT	790	32 886	962
44	B	4	76	3H+KT	790	56 563	1 639
45	B	4	46	2H+KT	790	35 659	1 042
46	B	4	65	3H+KT	790	48 262	1 402
47	B	4	91,5	4H+KT	790	64 808	1 875
48	B	4	56	2-3H+KT	790	45 583	1 268
49	B	5	51	2H+KT	790	45 999	1 337
50	B	5	91,5	4H+KT	790	68 556	1 981

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

ASUNTOPOHJAT - KOSKELAN LEHMUKSESSA NELIÖT RIITTÄVÄT KOKO PERHEELLE

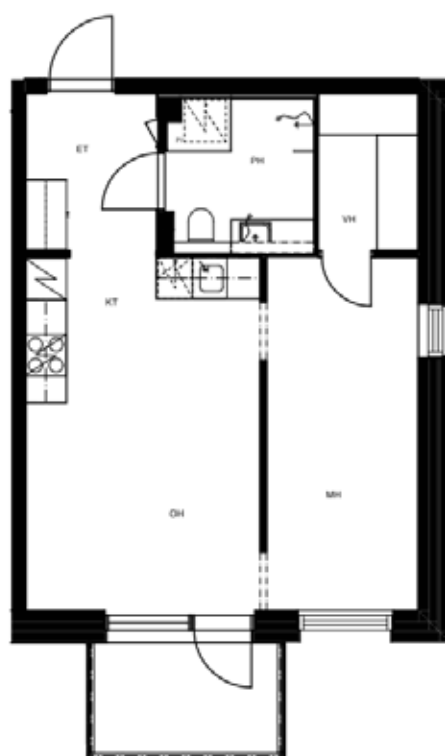
NELIÖT	HUONEISTOTYYPPI	KAPPALEMÄÄRÄT
37	1H+KT	1
42,5	2H+KT	8
46	2H+KT	8
56	2-3H+KT	6
51	2H+KT	2
65	3H+KT	8
76	3H+KT	8
91,5	4H+KT	9

Taiteilijan näkemys

Toteutusratkaisut saattavat poiketa kuvasta, tutustu myyntiasiakirjoihin

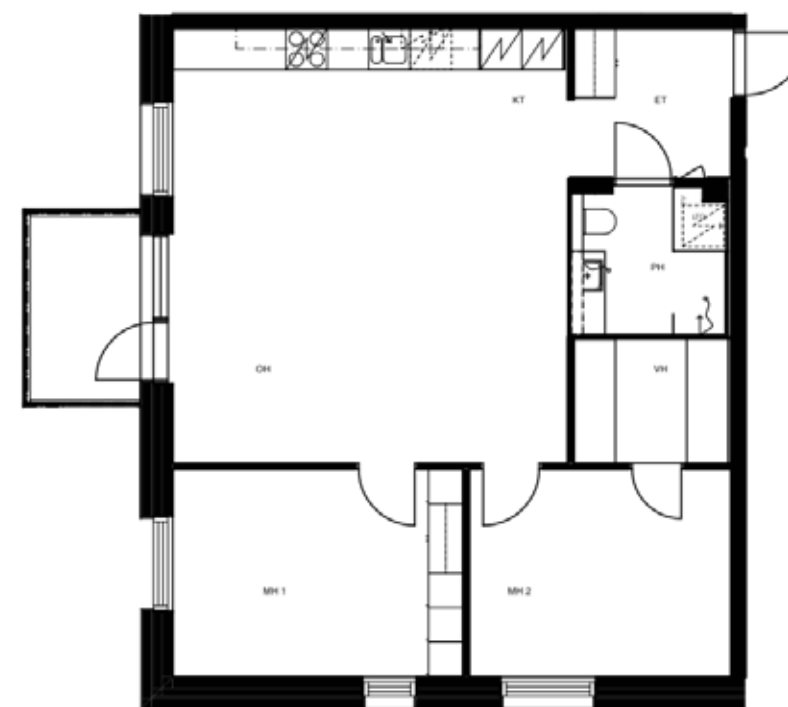
Fira pidättää oikeuden suunnitelmamuutoksiin.
Esitetyt suunnitelmat ovat viitteellisiä ja tarkentuvat
erikoissuunnittelun käynnistyessä.

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



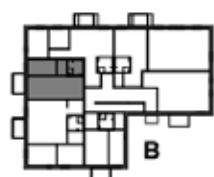
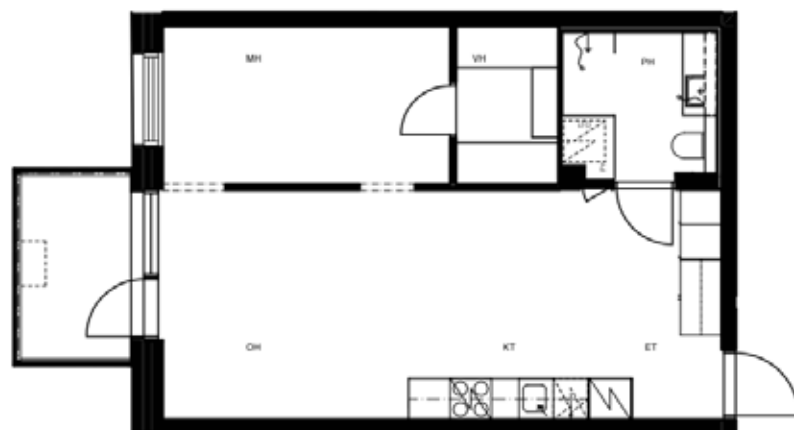
HUONELYHENTEET
 ET = ETEINEN
 MH = HUONE
 OH = OLOHUONE
 KT = KEITTOTILA
 PH = PESUHUONE
 WC = WC-TILA
 VH = VAATEHUONE
 Vrh = VIHHERHUONE

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



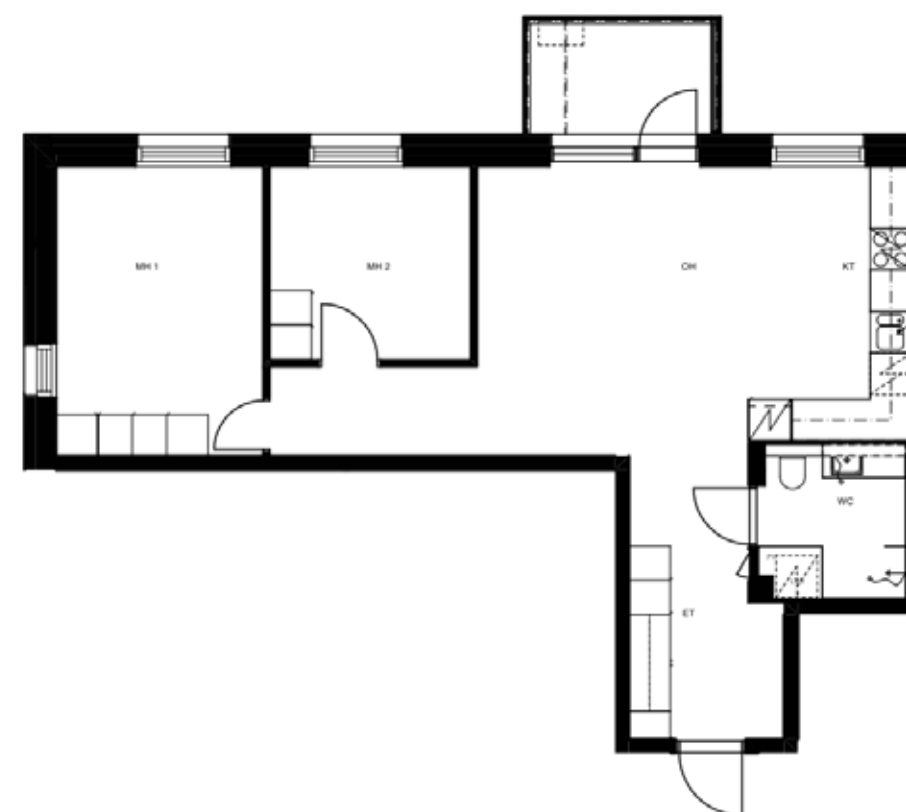
HUONELYHENTEET
 ET = ETEINEN
 MH = HUONE
 OH = OLOHUONE
 KT = KEITTOTILA
 PH = PESUHUONE
 WC = WC-TILA
 VH = VAATEHUONE
 Vrh = VIHHERHUONE

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



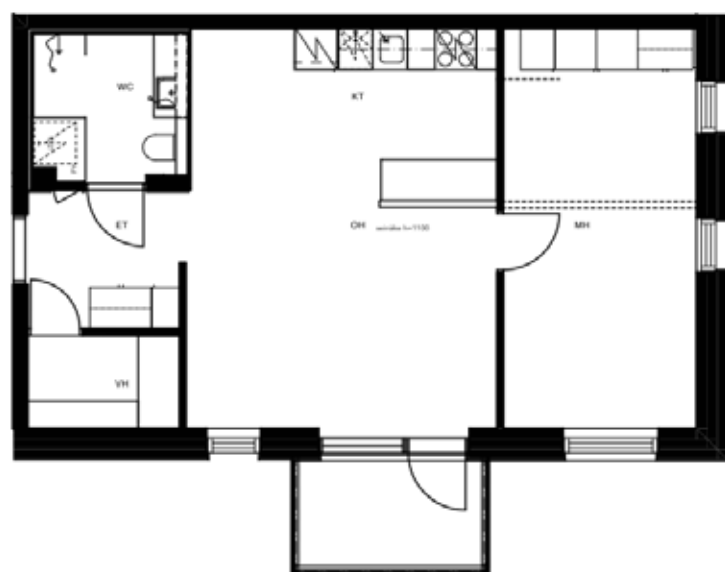
HUONELYHENTEET
 ET = ETEINEN
 MH = HUONE
 OH = OLOHUONE
 KT = KEITTOTILA
 PH = PESUHUONE
 WC = WC-TILA
 VH = VAATEHUONE
 Vrh = VIHERRUONE

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

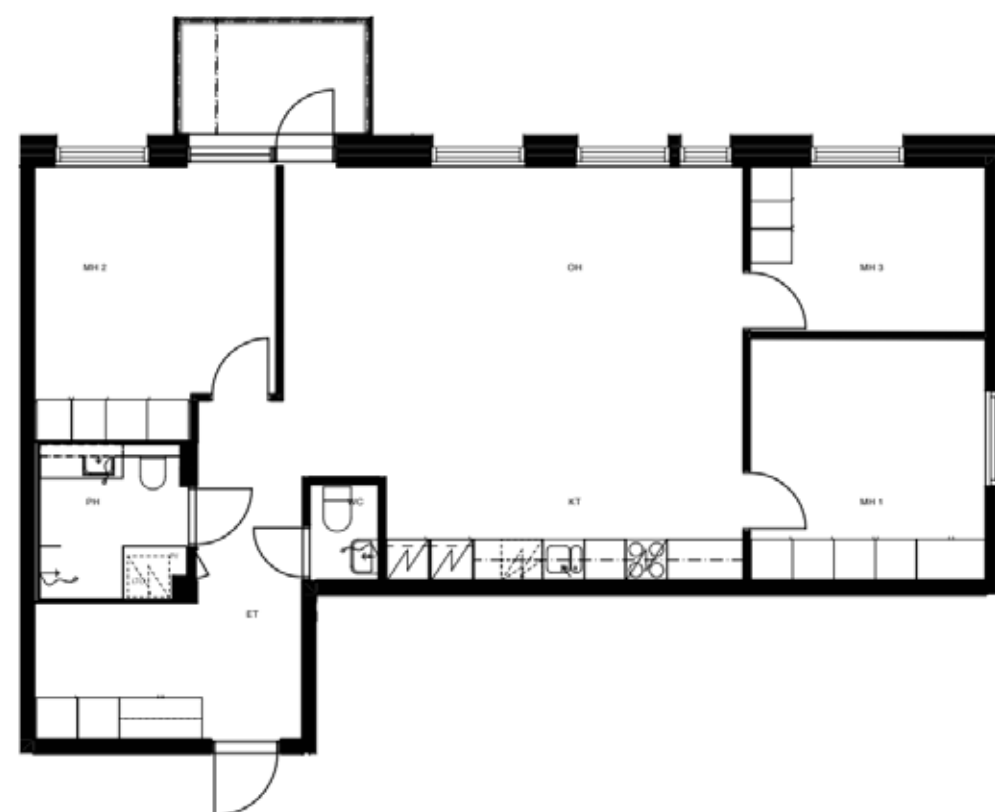
Asunto	Tyyppi	Pinta-ala	Kerros
A11	2-3H+KT	56,00	2
A17	2-3H+KT	56,00	3
A23	2-3H+KT	56,00	4
B36	2-3H+KT	56,00	2
B42	2-3H+KT	56,00	3
B48	2-3H+KT	56,00	4



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



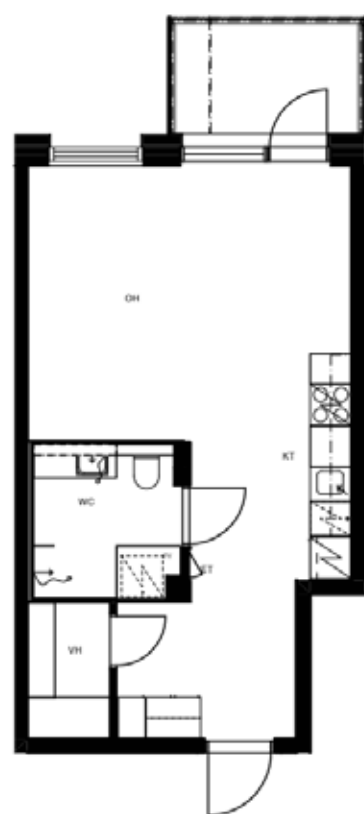
Asunto	Tyyppi	Pinta-ala	Kerros
A5	4H+KT	91,50	1
A22	4H+KT	91,50	4
B47	4H+KT	91,50	4



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



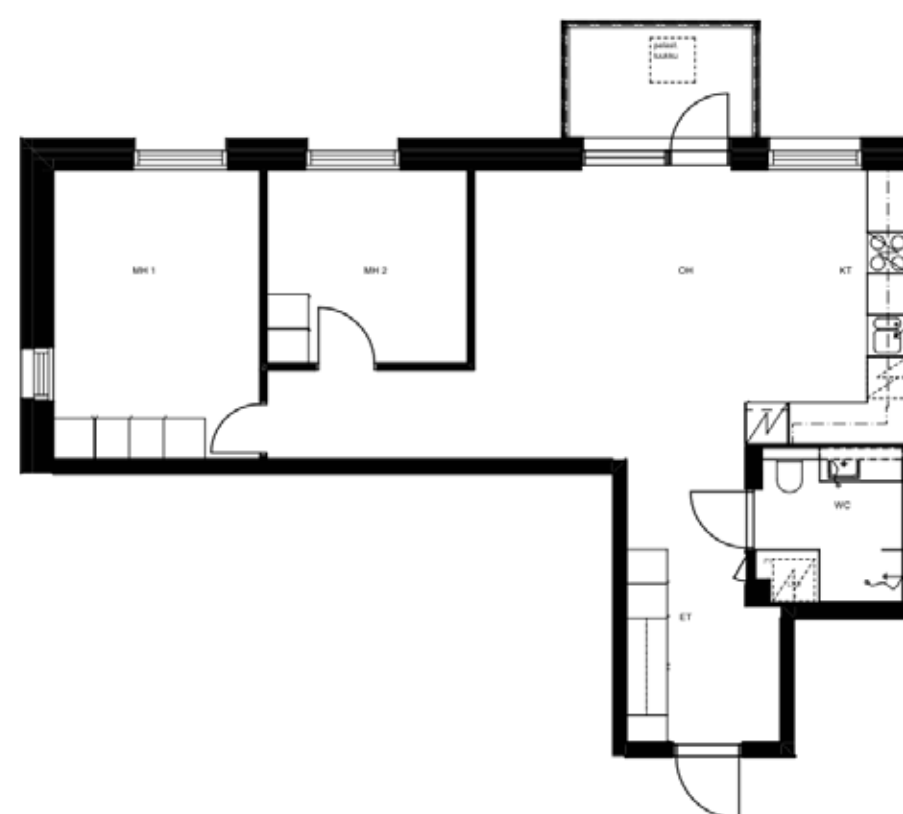
Asunto	Tyyppi	Pinta-ala	Kerros
B30	1H+KT	37,00	1



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



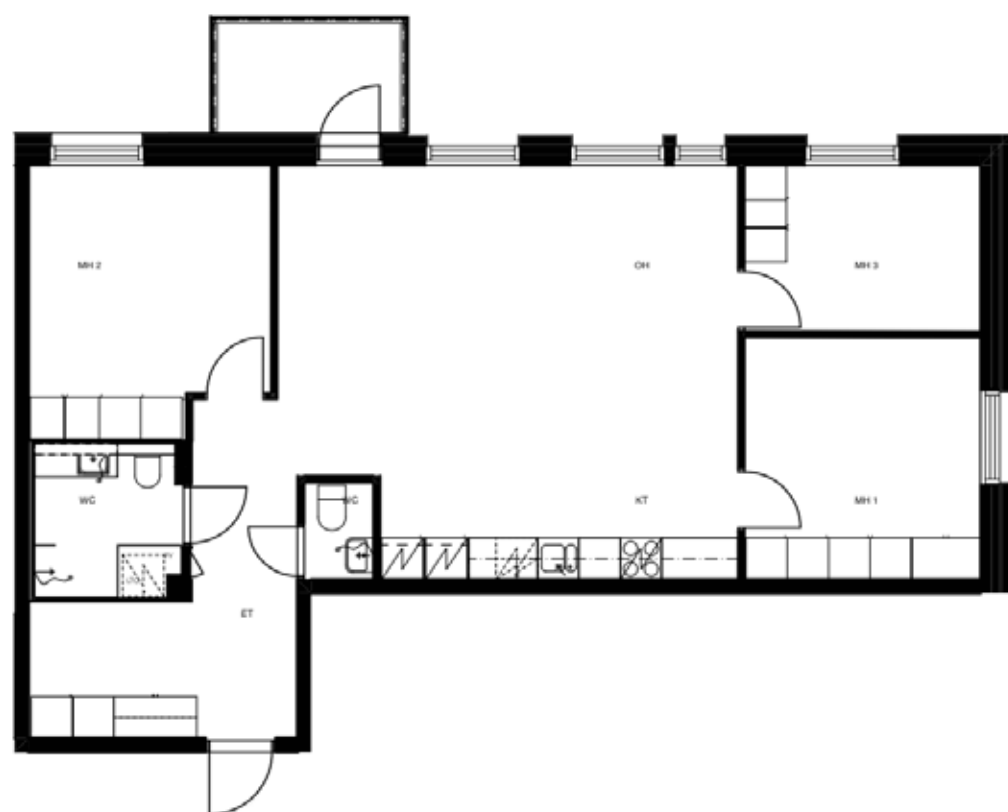
Asunto	Tyyppi	Pinta-ala	Kerros
A9	3H+KT	65,00	2
A15	3H+KT	65,00	3
B34	3H+KT	65,00	2
B40	3H+KT	65,00	3



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



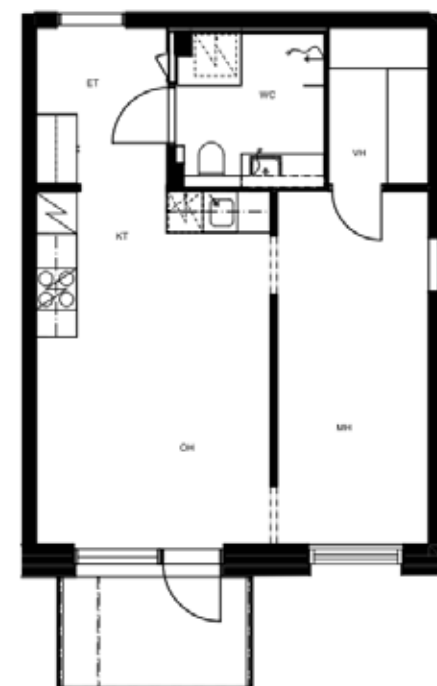
Asunto	Tyyppi	Pinta-ala	Kerros
A10	4H+KT	91,50	2
A16	4H+KT	91,50	3
B35	4H+KT	91,50	2
B41	4H+KT	91,50	3



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



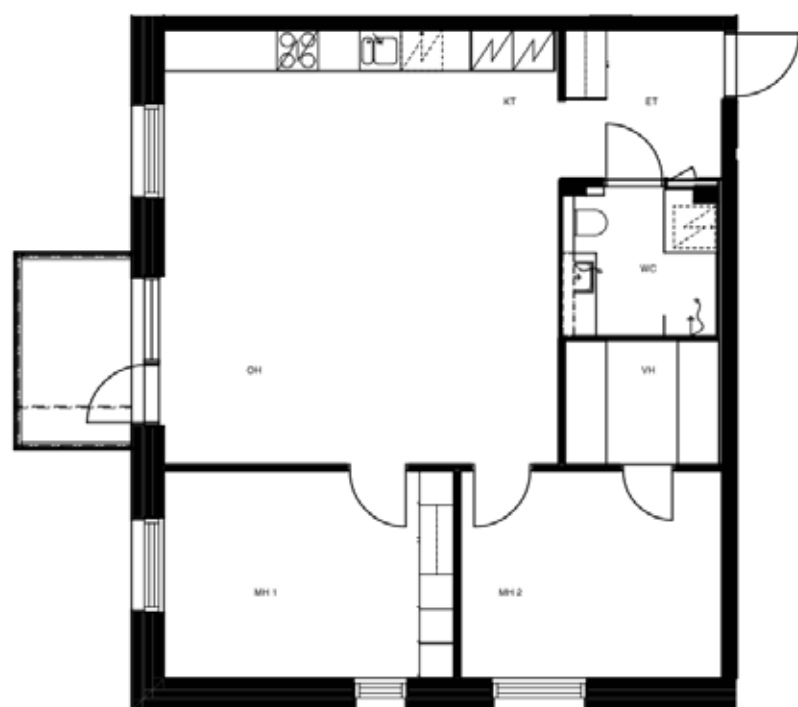
Asunto	Tyyppi	Pinta-ala	Kerros
A12	2H+KT	42,50	3
B37	2H+KT	42,50	3



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

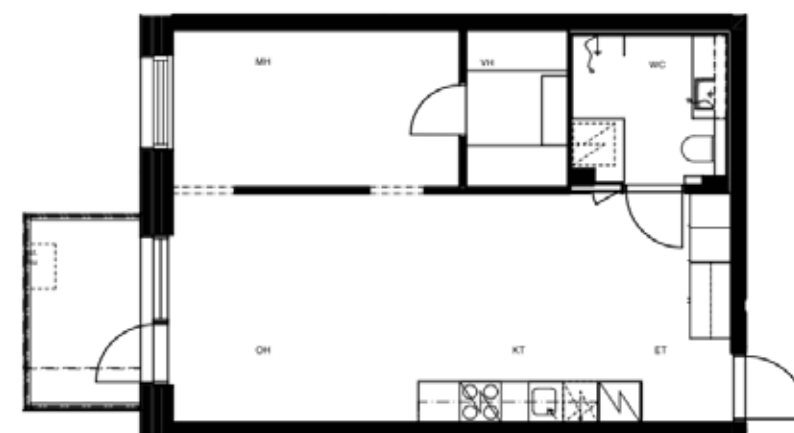


Asunto	Tyyppi	Pinta-ala	Kerros
A13	3H+KT	76,00	3
B38	3H+KT	76,00	3



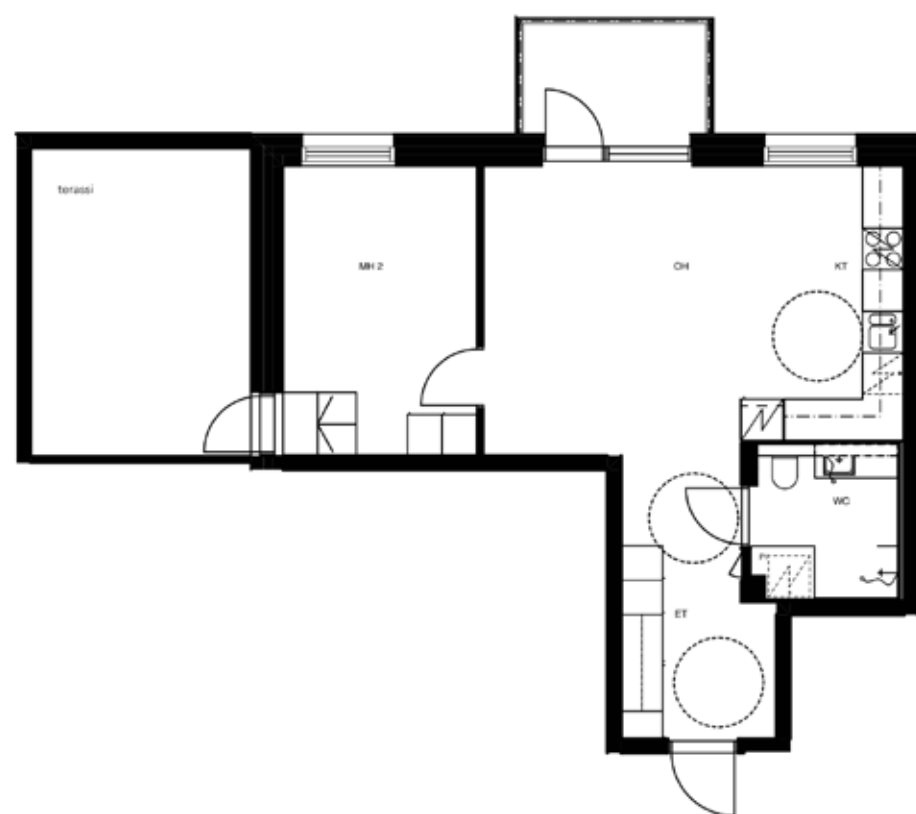
HUONELYHENTEET
ET = ETEINEN
MH = HUONE
OH = OLOHUONE
KT = KEITTOTILA
PH = PESUHUONE
WC = WC-TILA
VH = VAATEHUONE
Vrh = VIHHERHUONE

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

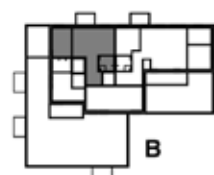
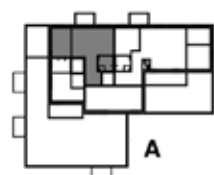


HUONELYHENTEET
ET = ETEINEN
MH = HUONE
OH = OLOHUONE
KT = KEITTOTILA
PH = PESUHUONE
WC = WC-TILA
VH = VAATEHUONE
Vrh = VIHHERHUONE

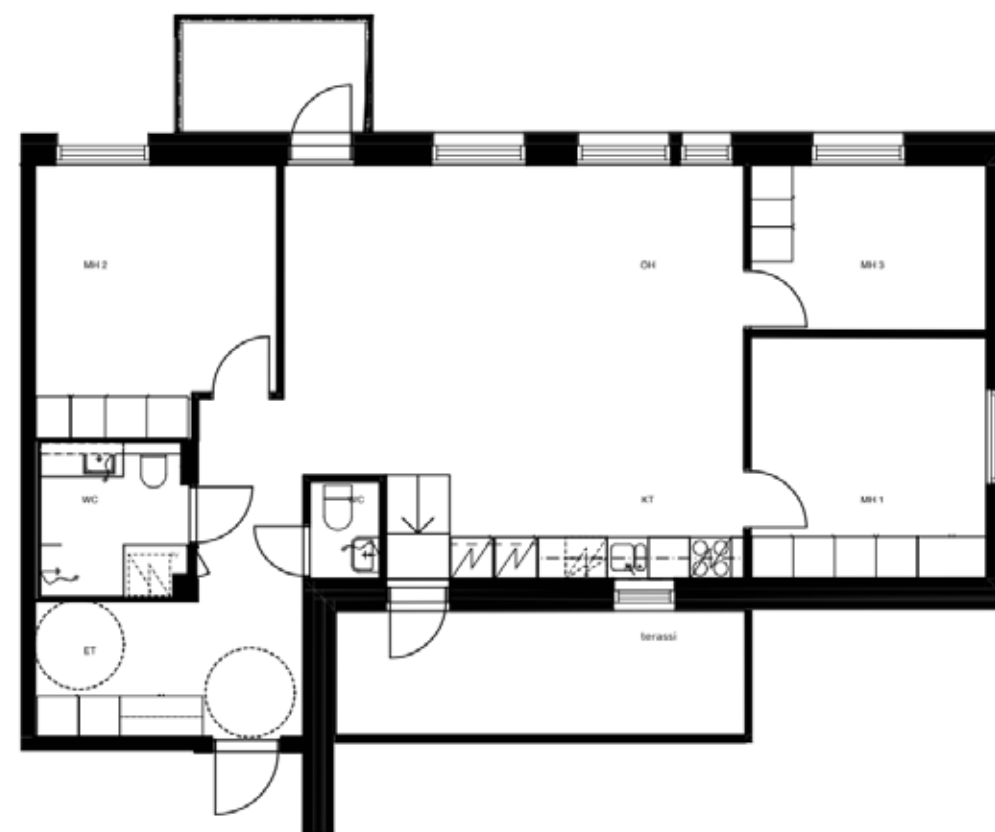
Asunto	Tyyppi	Pinta-ala	Kerros
A24	2H+KT	51,00	5
B49	2H+KT	51,00	5



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



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 = VIHHERHUONE



PIIRUSTUS- MERKINNÄT



WC-istuin



Pesuallas



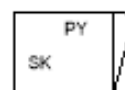
Astianpesukone



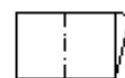
Liesi-uuniyhdistelmä



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 Lam-massaareen.

Taloyhtiön yhteistilat:

- taloyhtiön saunatilat ylimmässä kerroksessa kattoterassin kera
- pesula ja kuivaushuone
- irtaimistovarasto
- ulkova-line- sekä lastenvaunu- / liikuntavälinevarasto
- leikki-piha
- autohalli

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

PIHASUUNNITELMA



KELLARIKERROS /AUTOHALLI



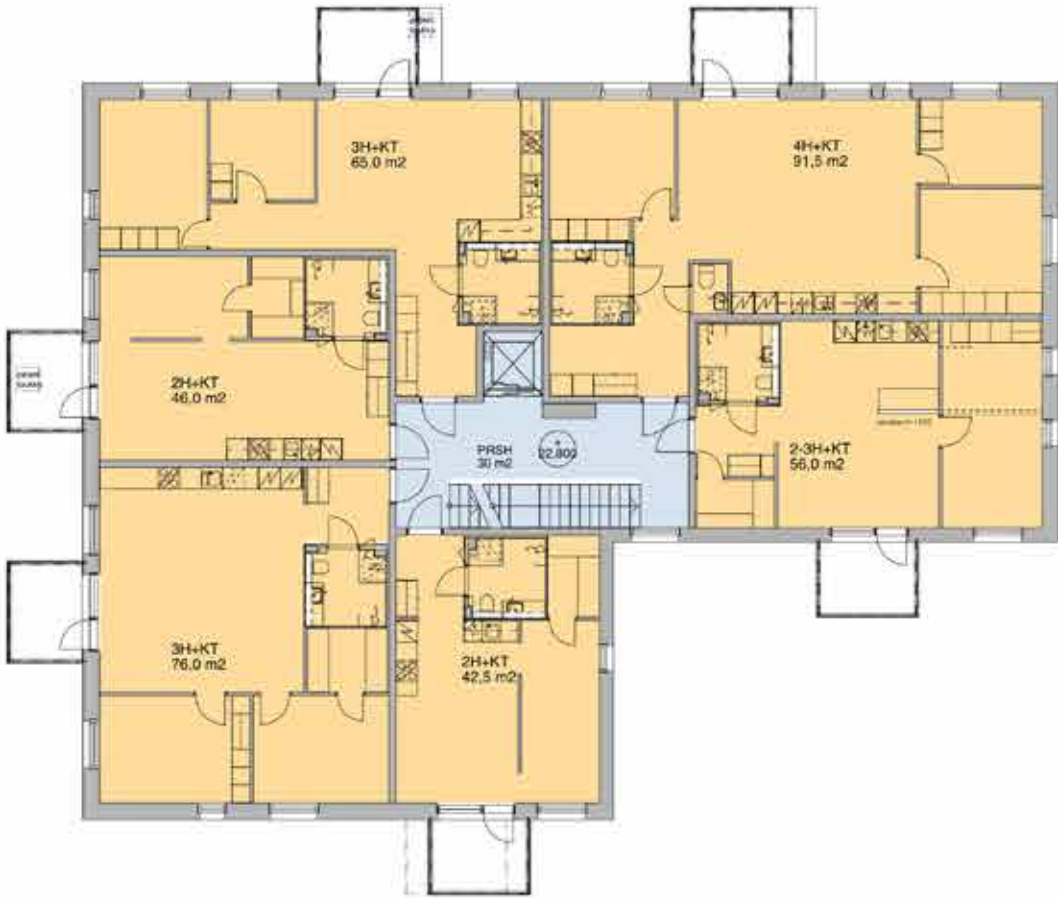
1.KERROS /KANSITASO



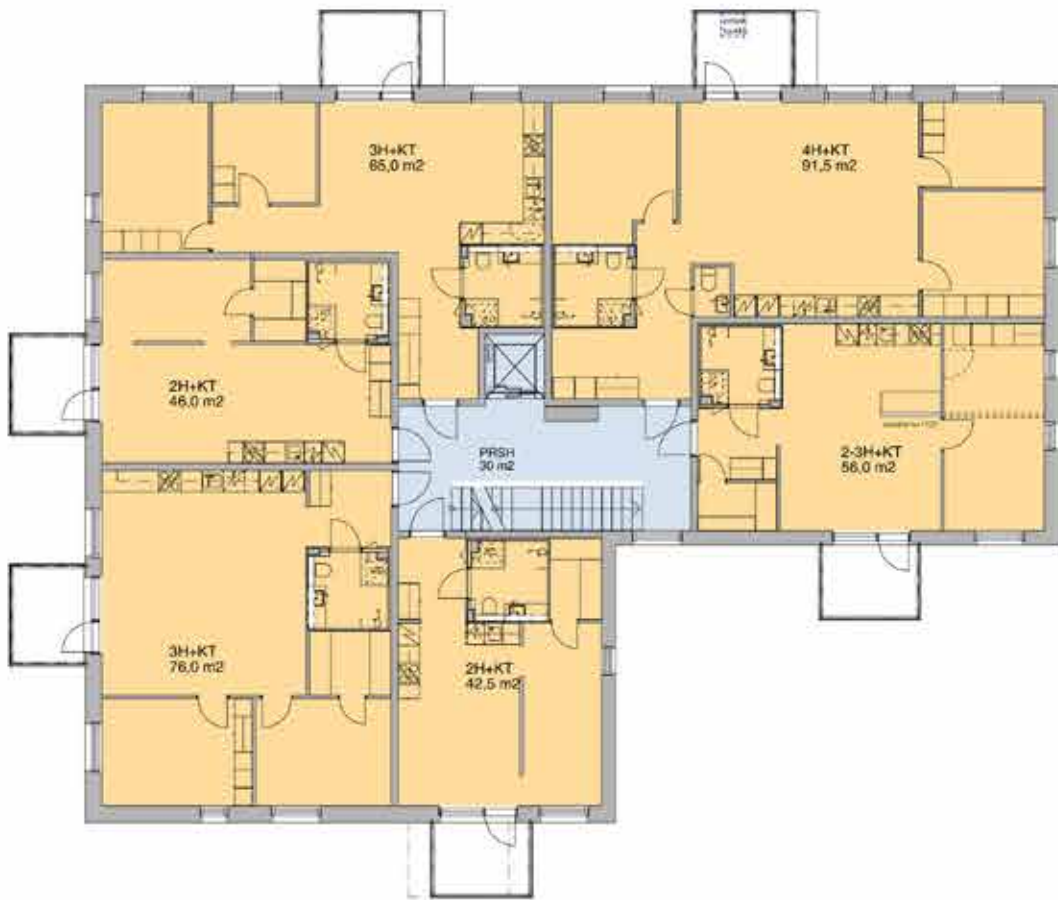
PERUSKERROS: KERROKSET 2-4



TALO 1



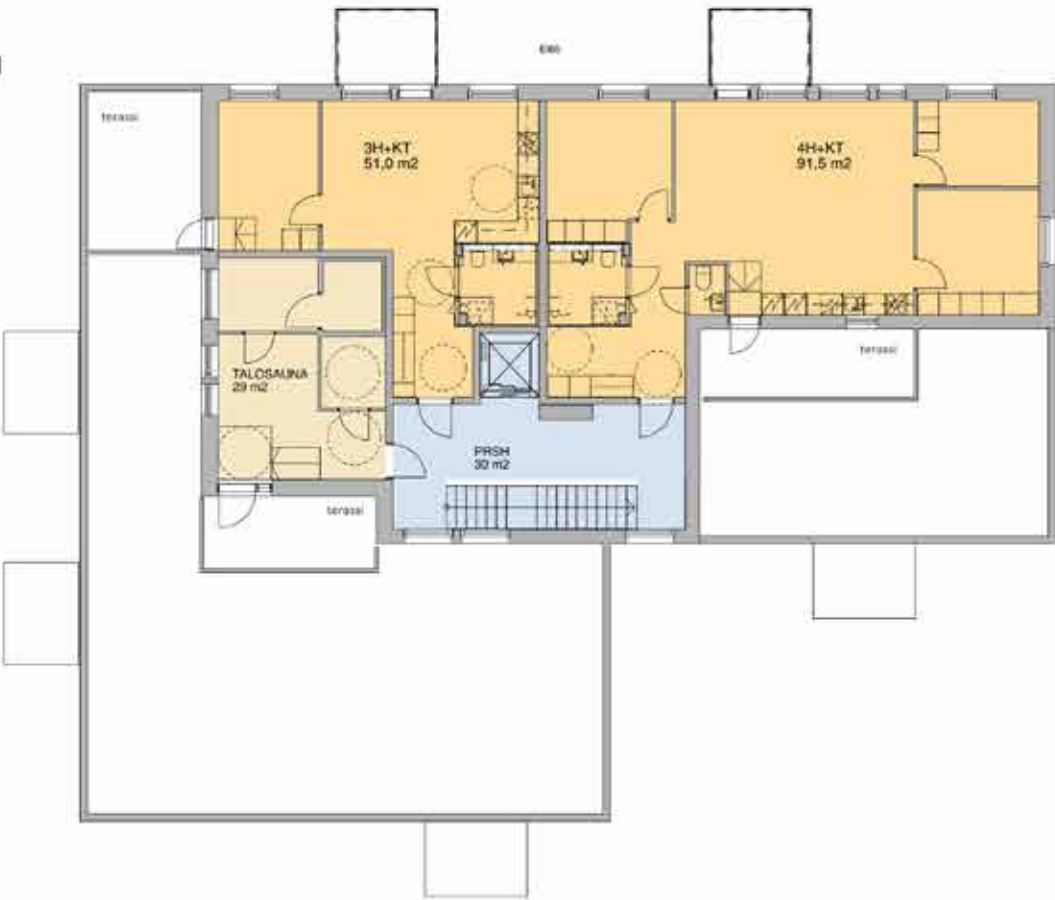
TALO 2



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 vesikatoto 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 polttonmaalattua alumiinia. Ikkunoissa on sälekaihtimet vakiona. Parvekeovet ovat lasiaukollisia puuovia, joiden ulkopinta on alumiiniverhoiltu ja polttonmaalattu 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. Maalausta ei uloteta kiintokalusteiden taakse. Keittiön työpöytien ja yläkaapistojen väli on laminaattilevypintainen. 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
	laatoitettu	laatoitettu	pinnoitettu levy
KPH	laatoitettu	maalattu/laatoitettu	maalattu
Erillis-WC		altaan tausta	

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. Työpöytätasot 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 kalusteuuni, 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 autopaikkaa.

Autohallin autopaikat on varustettu lämmityspistorasioin.

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

Yhtiölle laaditaan yhteisjärjestelysopimus yhteispihan käytöstä naapurikiinteistöjen kanssa. Yhtiö tulee liitettymään 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 luukuun 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 % OMARAHOITUSOSUUDELLA 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 asuntokauppala-in 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 % omarahoitusosuudessa. Osuuskunnan perustamisen jälkeen varauستا 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 kehittämisskeskukselta. Hankkeen siltarahoittajana toimii rakentamis- ja asukashankintavaiheen ajan Tradeka.

Jäsenet eivät ole henkilökohtaisessa vastuussa osuuskunnan veloista tai muista velvoitteista.

VUOKRA KOOSTUU LAINAN LYHENNYKSESTÄ, KOROISTA JA KIIINTEISTÖN 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
 - jätahuolto
 - LVIS
 - käyttö ja huolto

TRADEKA SILTARAOHOITAJANA 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 päätöksentekaelin 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 osuuskuntalakia 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. Asuntokauppala-kia 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. Tästä huoneistosta kertyvä vuokratulo kuuluu osuuskunnalle, ei jäsenelle itselleen. Asumisosuuskuntalainen, joka ei ole vuokralla osuutensa osoittamassa huoneistossa, on velvollinen suorittamaan osuuskunnalle yhden (1) kuukauden vuokraa vastaavan hallinnointimaksun. Hallinnointimaksu peritään kerran tilikaudessa. Osuuskunnalla voi siis 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 JÄSENE 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 JÄSENYYDEN PÄÄTTÄMINEN

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

Kun asumisosuuskuntalainen myy osuutensa toiselle yksityishenkilölle, osapuolet voivat vapaasti sopia osuuden kauppahinnasta. Osuuden arvo ei näin ollen ole myyntihetkellä sama kuin asumisosuuskuntaan tehty sijoitus liittymishetkellä oli. Asumisosuuskuntalainen voi saada myymästään osuudesta voittoa, kärsiä tappiota, tai menettää sijoituksensa arvon.

UUDEN JÄSENE VELVOLLISUUDET

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

JÄSENYYDESTÄ EROAMINEN

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

JÄSENE EROTTAMINEN

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 tarkoituksien 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 LIITTYMISMAKSUN 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.

OSUUDEN, OSUUSMAKSUN JA LIITTYMISMAKSUN SIIRTOKELPOISUUS

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

Mikäli jäsen ei jäsenyytensä päättymisen yhteydessä siirrä osuuttaan, osuusmaksuaan ja oikeutta liittymismaksuun kolmannelle osapuolelle, osuuskunta voi lunastaa osuuden osuusmaksua vastaavaa vastiketta vastaan. Jos osuuskunta ei käytä lunastusoikeuttaan ja osuus lakkaa säännöissä määritetyistä syistä, osuusmaksu palautetaan osuuskuntalain ja sääntöjen määräysten mukaisesti, mikäli osuuskunnalla on siihen riittävästi varoja.

Liittymismaksua ei palauteta jäsenelle osuuskunnan toiminnan aikana missään tilanteessa. Sen voi saada takaisin vain, jos osuuskunta puretaan ja osuuskunnalle jää varoja, joista liittymismaksu on palautettavissa.

YLEISIÄ HUOMIOITA

Ennen osuuskunnan jäseneksi liittymistä jäsenellä on velvollisuus huolellisesti perehtyä osuuskunnan sääntöihin. Erityistä huomiota on syytä kiinnittää jäsenyyteen liittyviin maksuvelvoitteisiin. Jäseneksi liittymisen yhteydessä jäsen sitoutuu maksamaan osuuskunnalle osuusmaksun, liittymismaksun ja 12 kuukauden vuokran. Näistä maksuvelvoitteista jäsenellä ei ole oikeutta vetäytyä osuuskunnan perustamisen jälkeen.

Osuuskunnalla on toimintansa aikana oikeus periä ylimääräisiä maksuja osuuskunnan vakavaraisuuden parantamiseksi, velkojen maksamiseksi tai osuuskunnan rakennusten ja kiinteistön peruskorjaamiseen, muuhun kunnostamiseen tai ylläpitämiseen liittyvien menojen tai muiden investointien rahoittamiseksi. Ylimääräistä maksua ei palauteta. Ylimääräisenä maksuna voidaan periä enintään kahden kuukauden vuokra/vuosi. Maksun perimisestä päättää osuuskunnan kokous.

Lue lisää osoitteessa www.fira.fi/osku.



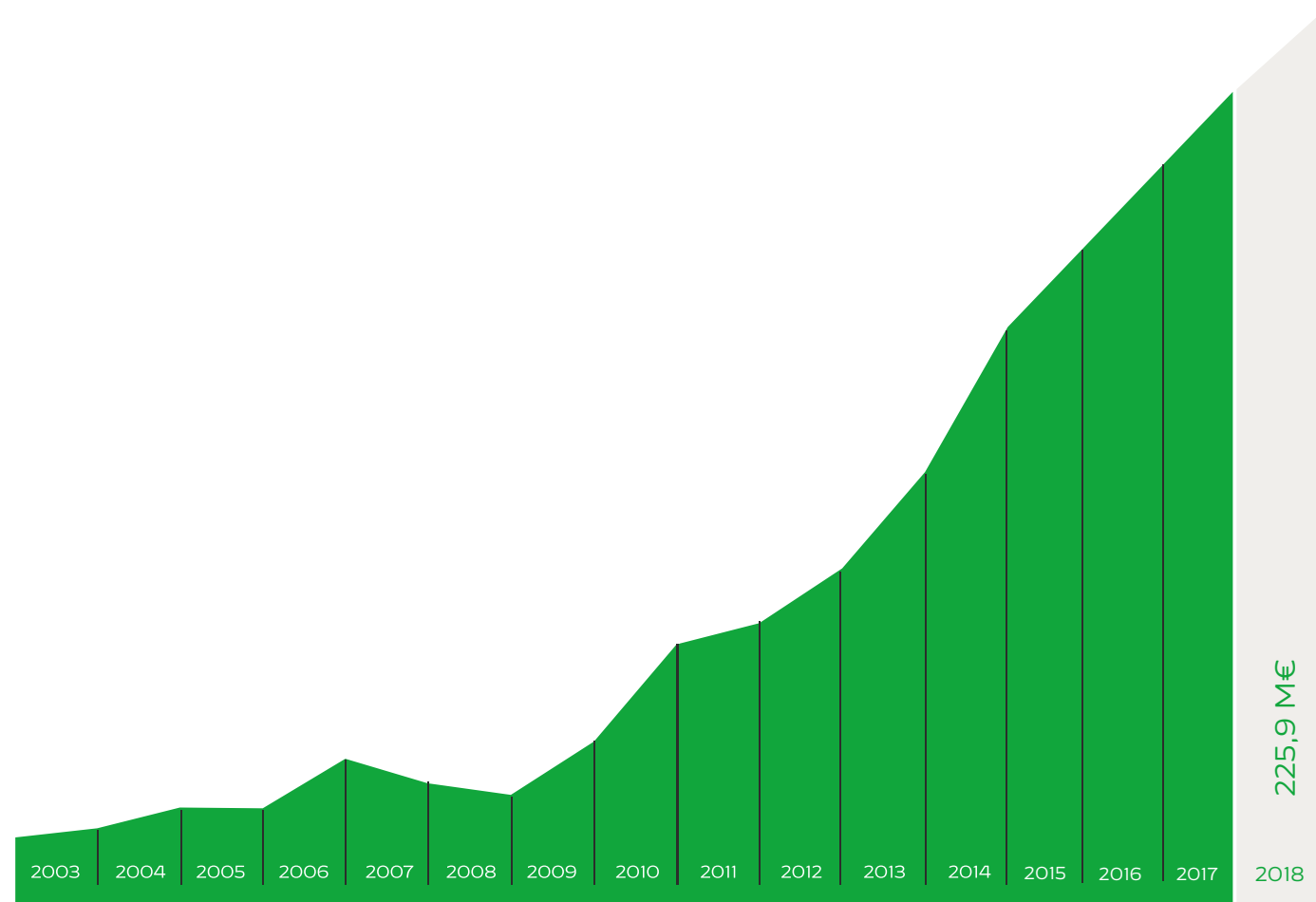
Vuoteen 2050 mennessä maailman kaupunkeihin muuttaa 3 miljardia uutta asukasta. Kiihtyvä kaupungistuminen tuo ihmiset yhteen. Firalla rakentamisen keskiössä on ihminen unelmineen ja tarpeineen.

Fira perustettiin vuonna 2002. Matkamme aikana olemme siirtyneet asiantuntijakeskeisestä betonirakentamisesta kohti asiakasta 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 2018 konsernin liikevaihto oli 225,9 miljoonaa euroa ja vuonna 2019 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.



Ayala Maimon, palveluinsinööri

040 524 9600

ayala.maimon@fira.fi



Samuel Kopperoinen, liiketoimintavastaava

040 736 5049

samuel.kopperoinen@fira.fi

osku@fira.fi

040 645 8087 (arkisin klo 9-18)



Fira OSKU

www.fira.fi/osku