

Asunto Oy Kuopion Malmgreninranta

Rakennustapaseloste 31.7.2018

YLEISTÄ

Asunto Oy Kuopion Malmgreninranta sijaitsee Valkeisenlammen alueella osoitteessa Sairaalakatu 6-8, 70110 Kuopio. Yhtiö omistaa osuuden Kuopion kaupungin 6 kaupunginosan korttelin 5 tontista 8. Tontin hallinnointi hoidetaan sillä sijaitsevien asunto-osaakeyhtiöiden kesken laadittavalla hallinnanjakosopimuksella. Yhtiö on kaksiportainen hissillinen asuinrakennukseksi saneerattava talo.

ASEMAKAAVA

Alueella on lainvoimainen asemakaava. Lisätietoja kaavasta antaa Kuopion kaupunki, kaavoitusosasto, puh. (017) 182 111.

”Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen suojeltua osaa ei saa purkaa”

RAKENTEET JA JULKISIVUT

Rakennuksen julkisivu on suojeltu ja sitä ei saa oleellisesti muuttaa tai purkaa. Julkisivut ovat pääosin rapattua massiivitiiliseiniä, jota kunnostetaan tarvittavilta osin, niin että rakennuksen monivaiheinen historia ja luonnollinen ikääntyminen ovat edelleen hallitsevana elementtinä. Ulkoseinärakenne ei täytä nykymääräysten mukaisia lämmöneristysvaatimuksia. Kaikki sisäpuoliset rakenteet uusitaan lukuun ottamatta suojeltuja rakennuksen osia ja vanhoja massiivitiiliseiniä, joita kunnostetaan tarvittavin osin. Huoneistojen väliset seinät ovat yleensä entisiä massiivitiiliseiniä ja uudet huoneistojen väliset seinät levyrakenteisia seiniä. Ullakkokerroksen ja vesikatkon kantava runko on puuta.

Rakennusluvan hakuajan voimassaolevat rakennusmääräykset eivät koske suojelukohdetta. Vanhat rakenteet jäävät alkuperäiseen kuntoon mittatarkkuuden, tasaisuuden ja suoruuden osalta.

TERASSIT

Asunnossa C14 on kunnostettava tai uusittava kattoterassi ja metallipinnakaiteet. Asunnossa C01 ja C05 on puurakenteiset terassit. Taloyhtiön yhteiseen käyttöön jää kattoterassi pinnakaitein, johon käynti on C-porrashuoneesta.

VÄLISEINÄT

Asuntojen väliset kantavat seinät ovat entisiä tiiliseiniä. Märkätilojen ja saunojen seinät ovat levyrakenteisia. Kevyet väliseinät ovat pääosin metallirankaisia kipsilevyseiniä.

IKKUNAT JA OVET

Ikkunat ovat pääosin 3-lasisia sisään aukeavia puuikkunoita. Kaikki ikkunat uusitaan. Terrassien ja pihojen ovet ovat lasiaukollisia puuovia. Huoneistojen väliovet ovat valkoisia tehdasmaalattuja laaka- tai peiliovia. Löylyhuoneiden ovet ovat kokolasiovia. Huoneistojen porrashuoneovet ovat viilupintaisia.

LATTIAT

Olohuoneissa, makuuhuoneissa ja keittiöissä on lautaparketti tai vinyyli. Kiintokalusteiden alle ei lattiamateriaalia asenneta. Pesuhuoneissa, saunoissa ja wc-tiloissa on keraamiset laatat.

SEINÄT

Huoneistojen seinät ovat pääosin maalattuja, olo- ja makuuhuoneissa tapetoitu tehosteseinä suoran seinäpinnan osalla. Maalausta ei uloteta kalusteiden taakse. Keittiöissä työpöytien ja yläkaappien välit ovat laatoitetut. Pesuhuoneiden ja wc-tilojen seinät ovat kauttaaltaan laatoitetut. Huoneistosauunojen seinät paneloidaan tervaleppäpaneelilla.

KATOT

Asuinhuoneiden katoissa on osin ruiskutasoitus ja osin tasoitus tai entinen rappaus ja maalaus. Levyrakenteiset alakatot esim. olo- ja makuuhuoneissa, keittiöissä, eteisissä, wc-tiloissa ja vaatehuoneissa tasoitetaan ja maalataan. Saunan ja pesuhuoneen katot paneloidaan tervaleppäpaneelilla.

KALUSTEET

Keittiökalusteet ja komerot ovat tehdasvalmisteisia, vakiomallisia kalusteita. Keittiöiden, makuuhuoneiden kaappien ovet ovat maalattua mdf-levyä. Eteisten kaapeissa peililiukuovet, kts. kalustekaaviot. Työpöydät ovat laminaattipintaisia, vakiosävyisiä tasoja. Keittiön pesualtaat ovat työpöytään upotettuja malleja, ruostumatonta terästä. Kalusterungot ovat tehtaan vakiorakenteiset, väri valkoinen. Pesu-/wc-tiloissa on kalustekaavioissa yksilöidyt kaapit, joiden kalusterungot ovat kosteudelta suojattuja tehdasvalmisteisia, vakiomallisia kylpyhuonekalusteita suunnitelmien osoittamassa laajuudessa.

KONEET JA LAITTEET

Asunnoissa on 4-levyinen keraaminen liesitaso ja kalusteuuni, ilmanvaihtojärjestelmään soveltuva

liesikupu, astianpesukone sekä kylmäkoneet pohjakuvien mukaan. Saunassa on sähkökiuas. Pesuhuoneessa on liitännät ja tilavaraukset pyykinpesukoneelle ja kondensoivalle kuivausrummulle (ei hormiliitäntää).

TALOTEKNIikka

Asuntojen ilmanvaihto toteutetaan keskitetyllä, koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmällä ja viilennyksellä. (Huoneistokohtainen säätömahdollisuus ja alipaineen kompensointi liesikuvun käytön aikana). Asunnossa C05 on huoneistokohtainen lämmöntalteenotto. Asuntojen lämmityksenä on termostaatein ohjattu vesikiertoinen patterilämmitys, joka on liitetty kaukolämpöverkostoon. Kylpyhuoneissa ja erillis-wc tiloissa on sähköinen mukavuuslattialämmitys (huoneistosähköstä) Huoneistoissa kaukoluettava kylmän ja lämpimän veden mittauksen varaus.

MUUT JÄRJESTELMÄT

Antennijärjestelmänä on kaapelitelevisio. Asunnoissa on laajakaistainen tietoliikennekaapelointi, joka mahdollistaa kiinteän internetliittymän. Asuntojen yhtiövastikkeeseen kuuluu vakiona 10/10Mb nopeudella toimiva laajakaistaliittymä.

Kohteeseen asennetaan ulko-oven ja huoneistojen väliset ovipuhelimit kameravalmiudella.

PIHA-ALUEET JA PAIKOITUS

Piha-alueet ja istutukset tehdään asempiirroksen ja erillisen pihasuunnitelman mukaan tontin muiden kohteiden edistymisen mukaisesti vaihteittain. Yhtiön hallintaan jäävät taloyhtiön huoneistokohtaiset lämpimät irtaimistovarastot, tekniset tilat ja ulkoiluvälinevarastot. Suojelutaloilla ei ole kaavassa autopaikkamääräystä. Mikäli tontin uudisrakennusten osakkeina myytäviä autopaikkoja jää ulkopuolelle myytäväksi, on niitä mahdollisuus ostaa.

MUUTA

Tämä esite on ohjeellinen ja laadittu ennakkomarkkinointivaiheessa. Myyjä varaa oikeuden muuttaa esitteessä annettuja tietoja. Asunnoissa saattaa esiintyä alaslaskuja tai kotelointia, joita ei ole merkitty esittelypiirustuksiin. Kalusteiden ja hormien mitoitus tarkistetaan erikoissuunnitteluvaiheessa ja lopullisesti työmaalla ja niiden mitat saattavat vähäisessä määrin muuttua suunnitellusta. Myyjällä on oikeus vaihtaa

kauppanimikkeillä mainittuja tuotteita toisen valmistajan vastaaviin tuotteisiin.

Ostajan on tutustuttava lopullisiin myyntiasiakirjoihin viimeistään kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

Ostajat voivat valita pintamateriaalit hintaan sisältyvistä vaihtoehdoista tai tilata haluamansa lisä- ja muutostyöt kohteen erillisen muutostyöaikataulun mukaan. Koska rakennus on suojeltu, se rajoittaa muutostöiden mahdollisuuksia.