

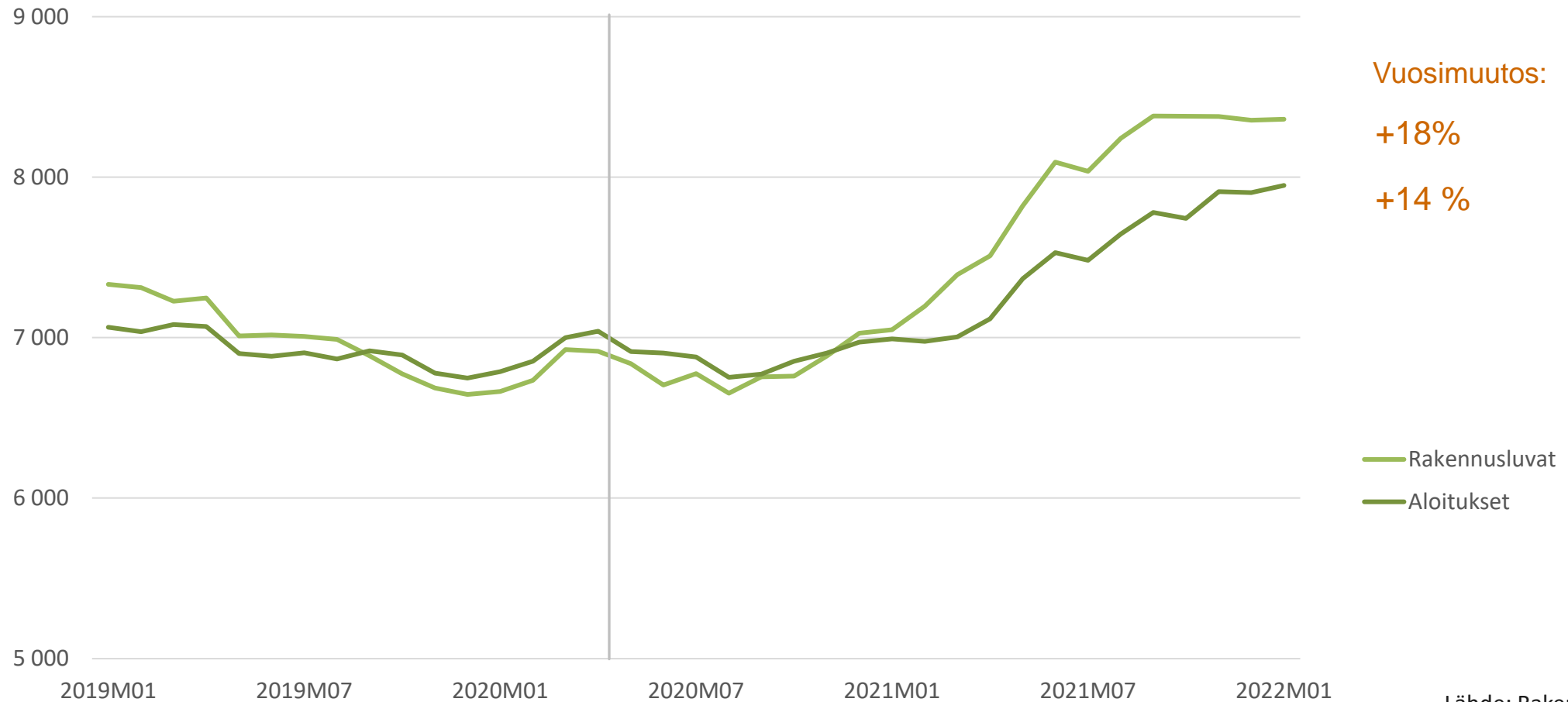
Monet polut uuteen omakotitaloon

Kevätmessut 2022

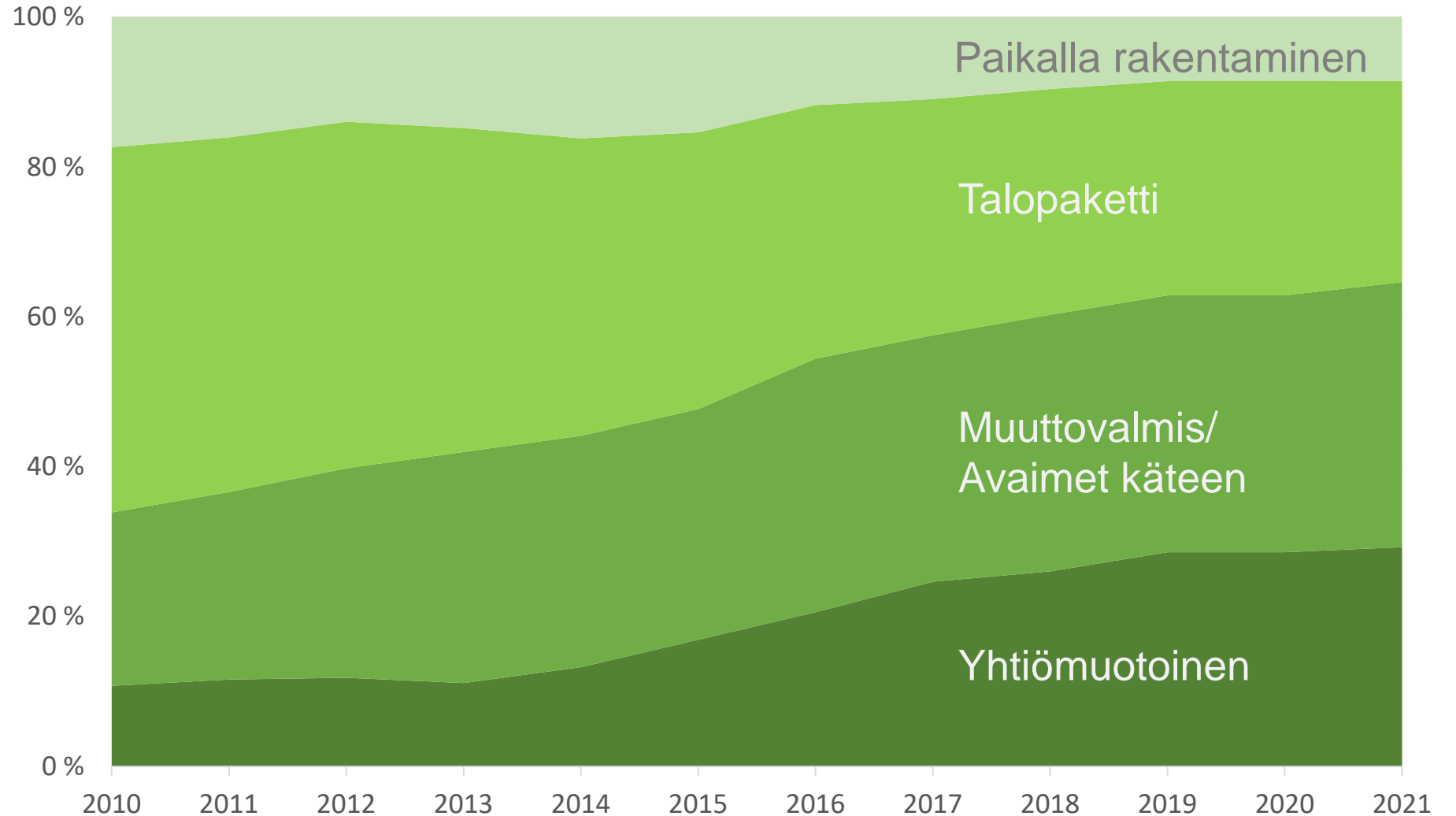
Kimmo Rautiainen, Pientaloteollisuus PTT ry

Koronaepidemia on saanut suomalaiset toteuttamaan omakotiasumisen haaveitaan

Omakoti- ja paritalojen rakennusluvut ja aloitukset

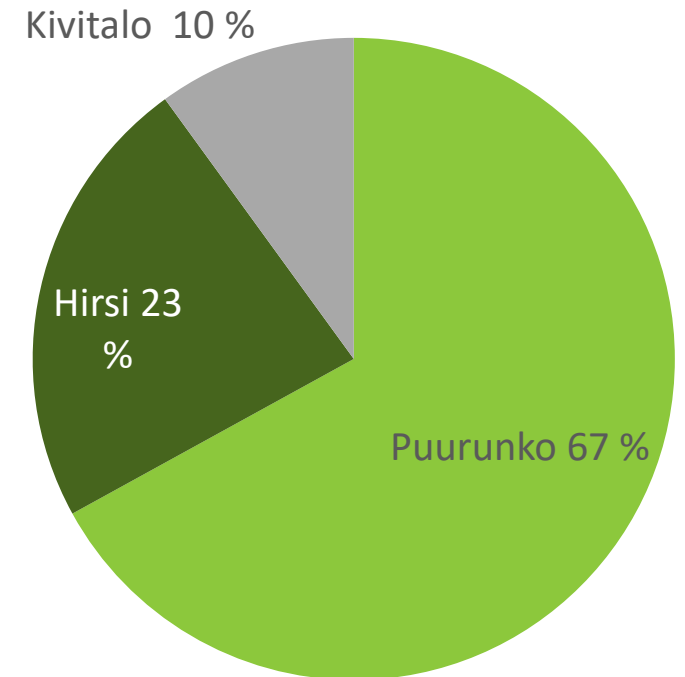


Noin uusista omakoti- ja paritaloista noin 2/3 oli muuttovalmiita tai yhtiömuotoisia



Omakotitalojen runkomateriaalit 2020

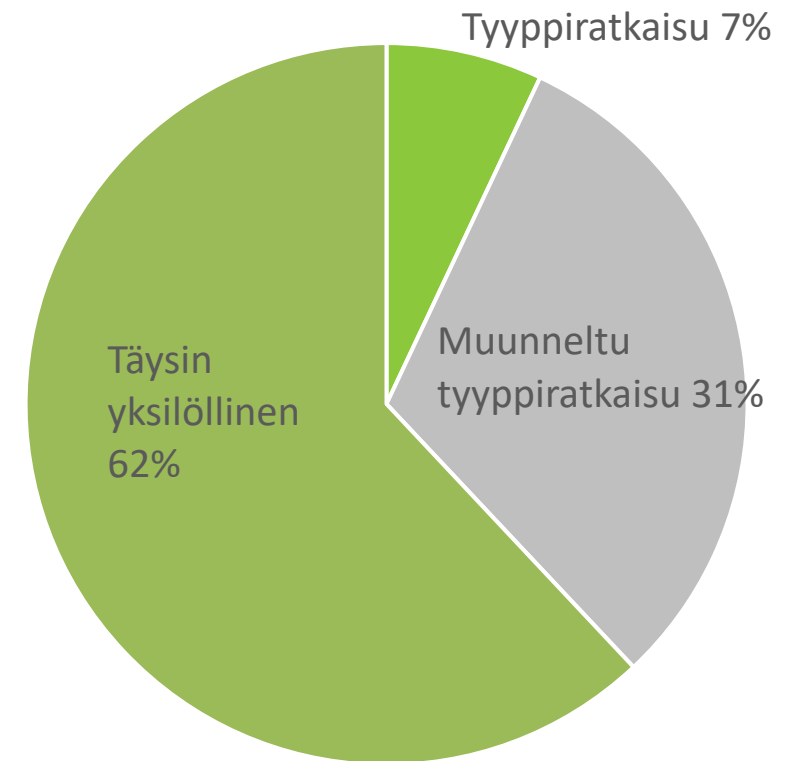
- **Puurankarakenne** ylivoimaisesti yleisin
 - Pre-cut, suurelementti tai tilaelementti
 - Yleensä puuverhoilu, saa myös rapatulla pinnalla
 - Sopii hyvin teolliseen esivalmistukseen
 - Laaja valikoima, muuttovalmiit toimitukset
- **Hirsitalojen** suosio kasvanut
 - Hengittävyys, terveellisyys ja ympäristöön sopivuus sekä pitkäikäisyys
 - Muuttovalmiit toimitukset yleistymässä myös hirsitaloissa
- **Kivitalot** suosittuja erityisesti kaupungeissa
 - Tiili, harkko, kevytbetoni
 - Valintaperusteita: ulkonäkö, kestävyys ja pitkäikäisyys, parempi laatutaso, helppohoitoisuus/huolettomuus sekä tiiveys ja lämpimyyt



Omakotirakentaminen perustuu talopaketteihin

Miksi kannattaa rakentaa ”talopaketista”?

- Testatut rakenteet, detaljit ja pohjaratkaisut → *”Rakenteet ja detaljit samoja, mutta talot ovat yksilöllisiä”*
- Kustannustehokkuus
- Nopea rakentaminen, aikataulun pitävyys
- Onko omaa aikaa ja osaamista?
- Laatuvaatimukset ovat nousseet (mm. kosteusturvallisuus)
- 2020-luvun omakotitalo on teknisesti aivan eri tasolla kuin muutama vuosikymmen sitten



Miten liikkeelle?

- Tutustu talovalmistajiin (www, messut, talonäyttelyt)
- Alkuvaiheen budjettityökaluja
 - Suomirakentaa.fi -kustannuslaskuri
 - Talopeli www.talopeli.fi
- Hanki **pääsuunnittelija** asiantuntijaksesi
 - Talotoimittajan verkosto, FISE:n rekisteri, Google
 - Vastaa suunnitelmien muodostamasta kokonaisuudesta
 - Talotoimitusten sisällön vertailu
 - Tarkempi budjetti ja aikataulu → Realistisuus!
Varaudu yllätyksiin!
- Tontin ja rakennuspaikan ominaisuudet
 - Maaperätutkimus kannattaa tehdä jo ennen hankintaa → maanrakennuksessa yleensä suurimmat kustannusyllätykset
 - Kallioinen maa → Räjäytyksiä?
 - Savimaa → Paalutus?
 - Asemakaavamääräykset asettavat ehtoja kerrosluvulle, talon koolle, ulkoverhouksen materiaalille, katokulmalla ja katon värille, talon sijainnille tontilla
 - Tontin korkeuserot, ilmansuunnat

Jokaiselle löytyy sopiva toteutustapa

1. Perinteinen talopaketti

- Kattaa noin 1/3 valmista talosta
- Vaihtoehtoja:
 - Pre-cut-toimituksena (puutalot)
 - Elementti-/hirsitoimituksena (puutalot, hirsitalot)
 - Materiaalitoimituksena (kivitalot)
- Talovalmistaja yleensä pystyttää vesikattovalmiiksi / ”säältä suojaan”
- Loput työt osaurakoina (yleisempää) tai itse
 - Tee-se-itse -valinta
 - Omalla osaamisella ja työllä kustannussäästöä
 - Onko osaamista ja aikaa? Talkooväkeä?
- Hyödynnä talotoimittajan verkostoja!
- Lisäksi tehtävä/hankittava:
 - Maanrakennustyöt
 - Perustukset
 - Lattiavalu
 - LVI- ja sähköurakat
 - Sisustustyöt- ja materiaalit
 - Kiinteät kalusteet ja keittiöt
 - Piharakentaminen
 - Rakennuttaminen (mm. rahoitus, luvat, suunnittelu, valvonta, telineet, jätehuolto)

Jokaiselle löytyy sopiva toteutustapa

2. Viittä vaille valmis / Sisustusvalmis / Sisusta itse

- Talovalmistaja huolehti perustuksista ja rakentaa talon ulkoseiniä, vesikattoa ja talotekniikkaa (LVIS) myöten valmiiksi
- Sisällä betonilattia ja levypinnat
- Hyvä vaihtoehto, jos haluat osallistua itse:
 - Seinien maalaus ja tapetointi
 - Lattioiden päällystys
 - Keittiö ja kodinkoneiden hankinta ja asennus
 - Muut kiinteät kalusteet ja kaapistot
- Lisäksi tehtävä/hankittava:
 - Maanrakennustyöt
 - Sisustustyöt- ja materiaalit
 - Kiinteät kalusteet ja keittiöt
 - Piharakentaminen
 - Rakennuttaminen (mm. rahoitus, luvat, suunnittelu, valvonta, telineet, jätehuolto)

Yläkertavaraus-optio

Rakentamisvaiheen kustannuksia voi siirtää myöhemmäksi hankkimalla 1,5- ja 2-kerroksisen talon, jossa yläkerta on tehty levypintoja myöten valmiiksi

Jokaiselle löytyy sopiva toteutustapa

3. Muuttovalmis / Avaimet käteen

- Kattaa noin 70-80 % valmiista talosta
 - Aikataulu ja kustannukset tarkemmin tiedossa (myös pankkien näkökulmasta riskittömämpi)
 - **Yleisin tapa hankkia uusi omakotitalo**
 - Useimmilla puutalovalmistajilla on tarjolla
 - On yleistynyt hirsitalopuolella
 - Voi olla kustannustehokkain ratkaisu
 - Yksi sopimus Kumppani → Selkeät vastuut
 - Talotekniikkakonseptit mietitty ja testattu
- Lisäksi tehtävä/hankittava:
 - Maanrakennustyöt
 - Piharakentaminen
 - Rakennuttaminen (mm. rahoitus, luvat, suunnittelu, valvonta, telineet, jätehuolto)

Jokaiselle löytyy sopiva toteutustapa

4. Täysin valmis, Talo+tontti

- 100 %:sti valmis talo
- Talovalmistajilla erilaisia variaatioita
 - Tontin hankinta: Asiakas tai talovalmistaja
 - Talon suunnittelu: Talovalmistajan arkkitehti tai mallisto / asiakkaiden toiveiden mukaan räätälöity
 - Talovalmistaja hoitaa rakennusluvan
 - Talovalmistaja rakentaa talon täysin valmiiksi asiakkaan valintojen mukaan

5. Valmiin talon ostaminen

- Talovalmistaja rakentaa itse tai yhdessä rakennusliikkeen kanssa täysin valmiita omakotitaloja
- Asiakas ostaa täysin valmiin pientaloasunnon
- Usein asunto-osakeyhtiömuotoinen

Talotoimittajiin tutustuminen

- Tyypillinen talopakettirakentaja...
 - tutustuu 5-6 talotoimittajaan
 - neuvottelee 2-3 talotoimittajan kanssa
- Puu-, kivi- tai hirsitalo?
- Mallistotalo, muunneltu talo vai täysin yksilöllinen talo
 - Löytyykö sopiva mallistotalo valmiina?
 - Kuinka paljon mallistotaloa voi muunnella?
 - Tekeekö talovalmistaja myös omista suunnitelmista?
- Arkkitehti ja suunnittelijat talotoimittajan verkostosta?
 - Talotoimittajalta vinkkejä hyvistä suunnittelijoista ja asiantuntijoista
 - Tuntevat talotoimittajan ratkaisun toteutustavat

Tarjousten vertailu

1 (2)

- Käytä pääsuunnittelija/vastaavaa työnjohtajaa apuna
 - Mitä talotoimitus sisältää ja mitä se ei sisällä?
 - Toimitetaanko työvaiheet/rakennusosat asennettuna vai tuleeko osa materiaalitoimituksena?
 - Energiatehokkuus ja hiilijalanjälki
- Yksi sopimus vai useampi sopimus?
 - Mitä laajempi toimituskokonaisuus samalla sopimuksella, sitä selkeämmät vastuut

Tarjousten vertailu

2 (2)

- Toimitusaika / rakentamisaika
 - Huom! Rakennusluvan saaminen saattaa kestää - talovalmistaja ei voi vaikuttaa käsittelyaikaan
 - PTT:n jäsenet tuntevat kuntakohtaiset vaatimukset
- Älä katso pelkästään hintaa! Varmista, että vertailet samoja asioita, esim:
 - Lämmitys: sähkölämmitys n. 5 000 € vs. maalämpö 15-20 000 €,
 - Kiintokalusteet: Kalusteiden määrä ja laatu
- Toimittajan luotettavuus ja vastuullisuus
 - www.pientaloteollisuus.fi → Jäsenyritykset

Valitsitpa minkä tahansa toimitusvaihtoehdon...

Rakennushankkeeseen ryhtyvä hankkii aina pääsuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan sekä vastaa yleensä seuraavista asioista ellei toisin ole sovittu:

- Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja
- Tontin hankinta
- Rakennuslupa
- Raivaus- ja maatyöt
- Pohjarakennesuunnittelija ja –suunnitelmat (pohjatutkimus, selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista, perustamistapa)
- KVV- ja IV-vastaava
 - KVV = Kiinteistön vesi- ja viemärlaitteisto
 - IV = Ilmanvaihtolaitteisto
- Perustukset (sisältyy muuttovalmiisiin talotoimituksiin)
- Vakuutukset
- Työturvallisuus
 - www.pientaloteollisuus.fi → Rakentajalle → Hyötytietoa → Työturvallisuus
- Vesi-, viemäri- ja sähköliittymät
- Rakennusjätteen poiskuljetus
- Piharakentaminen

Sopimukset

- Tutustu sopimukseen huolellisesti
- Sovi kaikki asiat **kirjallisesti**, myös matkan varrella tulevat muutokset
- Sopimusten järjestys:
 1. Hankintasopimus ja sen liitteet
 2. Tilausvahvistus ja sen liitteet
 3. Talopakettien ja –elementtien kuluttajakauppaa sekä asennusta koskevat yleiset sopimusehdot*

*Perustuu Kuluttajansuojalain 9. lukuun Taloelementtien kauppa ja rakennusurakka



TALOPAKETTIIEN JA -ELEMENTTIEN KULUTTAJAKAUPPAA SEKÄ ASENNUSTA KOSKEVAT YLEISET SOPIMUSEHDOT

Kuluttaja-asiamiehen tarkastamat ja hyväksymät

<p>1 SOVELTAMISALA</p> <p>1.1 Elinkeinoharjoittajan (myyjä/valmistaja) ja kuluttajan (ostaja) välisessä, talopakettien ja -elementtien tavara) kauppaa ja asennusta koskevissa sopimuksissa noudatetaan näitä sopimusehtoja aina olevan sisältönsä, jollei erikseen kirjallisesti toisin sovi.</p> <p>1.2 Näiden sopimusehtojen lisäksi ostajan ja myyjän väliseen sopimukseen sovelletaan kuluttajansuojalain.</p> <p>1.3 Pientaloteollisuus PTT:n jäsenyritykset ovat tämän lisäksi sopineet yhteisistä eettisistä toimintaperiaatteista. Yhdistyksen jäsenyritykset ovat sitoutuneet omassa talokaupassaan ja talotöimittelynsä noudattamaan näitä sääntöjä.</p> <p>2 TARJOUS</p> <p>2.1 Myyjän kirjallinen tarjous on sitovana voimassa yhden kuukauden sen päiväyksestä, ellei tarjouksessa ole mainittu muuta voimassaoloaikaa.</p> <p>2.2 Tarjousasiakirjoissa annettuja mittaa- ja painofiedot ovat likimääräisiä.</p> <p>3 SOPIMUS</p> <p>3.1 Sitova sopimus syntyy, kun ostaja ja myyjä ovat allekirjoittaneet hankintasopimuksen tai kun tilaus on kirjallisesti vahvistettu.</p> <p>3.2 Sopimuksen ehdot on kirjattu hankintasopimukseen tai tilausvahvistukseen ja niiden liitteisiin.</p> <p>3.3 Sopimusta muuttavat ja täydentävät ehdot on molempien osapuolien hyväksyttävät. Ne ja kummankin osapuolen antamat tiedot on syytä vahvistaa kirjallisesti toisennäyttämisen helpottamiseksi.</p> <p>4 SOPIMUSASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS</p> <p>4.1 Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Mikäli sopimusasiakirjat ovat keskenään ristiriitaiset, noudatetaan niitä seuraavassa pätevyysjärjestyksessä:</p>	<p>- hankintasopimus - tilausvahvistus - hankintasopimuksen ja tilausvahvistuksen liitteet - tilaus - tarjous - tarjouspyyntö - nämä yleiset sopimusehdot</p> <p>5 HINTA</p> <p>5.1 Hinta on kiinteä ja perustuu sovitun toimitusajatuuteen ja -aikaan. Se sisältää sopimuksen syntyessä voimassa olevat väliset verot ja maksut. Sopimuksessa voidaan kuitenkin erikseen todeta, onko sopimuskentäkohdella jo tiedossa olevat lainmuutokset ja viranomaispäätökset otettu huomioon kauppahinnassa. Sovittua kiinteää hintaa voidaan sopimuksen syntyminen jälkeen muuttaa kohdissa 5.3, 5.4 ja 5.8 esitetyillä perusteilla.</p> <p>2 TARJOUS</p> <p>2.1 Myyjän on esitettävä ainakin elementtien asennustyön osuus kauppahinnasta. Ertittely on lähetettävä ostajalle 4 viikon kuluessa sitovan sopimuksen syntyisestä.</p> <p>2.2 Mikäli toimitus- tai rakennussuunnitelmissa sovitaan muutettavaksi hankintasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ja muutokset aiheuttavat kustannusten muuttumisen, myyjä on oikeutettu saamaan ostajalta kohonneiden kustannusten osalta korvauksen ja velvollinen antamaan vähentyneitä kustannuksia vastaavan hyvityksen.</p> <p>2.3 Myyjällä on oikeus yksipuolisesti korottaa sovitun hintaa, jos - korotus johtuu seläisestä lain muutoksesta tai viranomaisen päätöksestä, jota myyjällä on kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon sopimusta tehtäessä, - korotus johtuu seläisestä rakentamisesta, elementtien asennusta tai muuta myyjän suorittamasta palvelusta kohonneesta, myyjän vaikutusmahdollisuuden ulkopuolella olevasta esteestä, jota tämän ei kohtuudella voida edellyttää ottaneen huomioon sopimusta tehtäessä ja jonka seurauksia tämä ei myöskään kohtuudella olisi voinut välttää eikä voittaa, - myyjän suorittamasta on lykkäty ostajasta johtuvasta syystä ja hinnankorotus johtuu myyjälle tämän vuoksi aiheutuvasta kustannusten noususta, - korotus johtuu seläisten tietojen päikansapitämättömyydestä, jotka ostaja on antanut tai joiden hankkiminen on ollut ostajan vastuulla.</p>	<p>5.5 Hinnankorotukseen ei kohdan 5.4 kohdessa ensimmäisessä alakohdassa tarkoitettuisa tapauksissa saa vedota sen jälkeen, kun myyjä on täyttänyt kyseisen velvollisuutensa.</p> <p>5.6 Jos hinnankorotus kohdan 5.4 kohdessa ensimmäisessä alakohdassa tarkoitettuisa tapauksissa olisi suurempi kuin 5 prosenttia kauppahinnasta, ostajalla on oikeus purkaa sopimus, paitsi mikäli korotus johtuu veropörfjan laajentamisesta siten, että aiemmin verovapaa suoritus muuttuu veronalaiseksi. Jos korotus elementtien toimitukseen liittyvän asennuksen osalta olisi suurempi kuin 15 prosenttia sen sopimuksen mukaisesta hinnasta, ostajalla on oikeus purkaa sopimus asennuksen osalta.</p> <p>5.7 Hinnankorotuksesta ja sen perusteesta on ilmoitettava ostajalle viipymättä.</p> <p>5.8 Jos lainmuutoksen tai viranomaisen päätöksen perusteella kauppahinnan sisältävät verot, veronluonteiset maksut tai myyjän kustannukset alenevat sopimuksen syntymisen jälkeen, ostajalla on oikeus vastavaan hinnanalennukseen, ellei myyjä osoita ottaneensa tätä huomioon jo alun perin sovitussa kauppahinnassa.</p> <p>6 KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN</p> <p>6.1 Kauppahinta maksetaan taskua vastaan hankintasopimuksen tai tilausvahvistuksen ja siinä sovitun maksuajatuuden mukaisesti.</p> <p>6.2 Ostajan on suoritettava myyjälle ennakkomakau (käsitrahja), joka on 3 prosenttia kauppahinnasta.</p> <p>6.3 Jos kauppahinta suoritetaan pankin tai postin välityksellä, sen katsotaan tulleen maksetuksi siinä päivänä, jona pankki tai posti on hyväksynyt ostajan maksuohjeilmoituksen.</p> <p>6.4 Ostajan puolella olevasta syystä johtuva toimituksen lykkäytyminen ei pääsääntöisesti vaikuta sovitun maksuajatuksen.</p> <p>6.5 Jos ostaja viivästyä kauppahinnan maksamisesta, myyjällä on, mikään tilausta ei perusteta tai sopimusta puretta, oikeus</p>
---	--	---

Entä mitä jos jotain menee pieleen?

Mitä kannattaa tehdä, jos talotoimitus tai sen osa viivästyy tai siinä on virhe?

1. Ota yhteyttä ensin talotoimittajaan
 - Tee kirjallinen reklamaatio yhteyshenkilöllesi
 - Talotehtaalle annettava aikaa korjata virhe, pyydä kirjallisesti tieto milloin asia hoidetaan
2. Ota yhteyttä kuluttajaneuvontaan
 - Maksutonta neuvontaa ja sovitteluapua p. 029 553 6901 (pvm, mvm)
 - www.kkv.fi/kuluttajaneuvonta

Tietolähteitä

- www.pientaloteollisuus.fi → *Rakentajalle*
- www.suomirakentaa.fi –sivusto ja [Valintaopas omakotirakentajalle](#)
- Alkuvaiheen budjettityökaluja
 - Suomi rakentaa –sivuston kustannuslaskuri (www.suomirakentaa.fi)
 - Talopeli www.talopeli.fi
- [Talovalmistajien www-sivut](#)
- [Asuntomessut Naantalissa 2022](#)
- Oman kunnan rakennusvalvonnan ohjeet

PTT:n jäsenyritysten taloesittelyt

- [Ainoakoti](#)
- [Designtalo](#)
- [Finnlamelli](#)
- [Fiskarhedenvillan](#)
- [Jetta-Talo](#)
- [Jopera](#)
- [Jukkatalo](#)
- [Jämerä Kivitalot](#) (virtuaaliesittely)
- [Kannustalo](#)
- [Lakka kivitalot](#) (virtuaaliesittely)
- [Lammi Kivitalot](#)
- [Kastelli-talot](#)
- [Sievitalot](#)
- [Vieskatalo](#) (virtuaaliesittely)
- [Älvsbytalot](#)

Kiitos!

www.pientaloteollisuus.fi