



OHJE ASUNNON RAKENNUTTAJALLE

Tämä ohje on tarkoitettu henkilölle, joka rakennuttaa omakotitalon. Rakennuttaja ostaa tai vuokraa tontin sekä huolehtii hankkeen rahoittamisesta. Lisäksi rakennuttaja huolehtii vesi-, viemäri- ja sähköliittymistä (optiona valokuituliittymä). Jumira Oy:n talomalleja voidaan muokata asiakkaiden yksilöllisten tarpeiden ja toiveiden mukaan.

1. Tontti ja lähtötilanne

Tontti määrittää rakentamisen keskeiset reunaehdot. Ennen talomallin lopullista valintaa tulee varmistaa tontin rakennuskelpoisuus, kaavamääräykset sekä liittymät kunnallistekniikkaan. Ilmansuunnat tontilla vaikuttavat pohjaratkaisussa toimintojen sijoitteluun. Voimme avustaa tontin soveltuvuuden arvioinnissa.

2. Talomallin valinta ja muokkaaminen

Asiakas valitsee lähtökohdaksi talomallistosta sopivan mallin. Talomallia voidaan muokata esimerkiksi pohjaratkaisun, julkisivujen, materiaalien, ikkunoiden ja ovien sekä varustelutason osalta. Muutosten vaikutukset kustannuksiin ja aikatauluun käydään läpi yhdessä rakennuttajan kanssa. Voit pyytää meiltä apua sopivan mallin valintaan. Mikäli sopivaa kotia ei löydy mallistosta, voimme aloittaa suunnittelun toiveidenne pohjalta.

3. Toimitussisällön valinta

Tutustu nettisivuillamme eri talopaketteihin ja valitse sinulle sopivin toimitussisältö. Mieti haluatko tehdä osan itse, vai toimitko avaimet käteen -periaatteella. Tarjouksen yhteydessä saat meiltä toimitussisällön, jossa määritellään tarkemmin talopaketin sisältö. Toimitussisältö voidaan räätälöidä vastaamaan juuri teidän tarpeitanne. Jos valitsemasi talopaketti pitää sisällään sisustaa, saat meiltä myös huoneistoinfon. Huoneistoinfossa pääset tutustumaan talopakettiin kuuluviin pintamateriaaleihin ja kalusteisiin.



4. Tarjous ja sopimukset

Jumira Oy laatii tarjouksen valitun talomallin, sovittujen muutosten ja valitun toimitussisällön perusteella. Sopimuksissa määritellään urakan laajuus, vastuut, maksuerät ja aikataulu. Lisäksi voidaan sisällyttää sopimustekstejä ja erikoisehtoja, jotka sovitaan yhdessä rakennuttajan kanssa.

5. Lupaprosessi rakennuttajan näkökulmasta

Rakennushankkeeseen tarvitaan yleensä rakennuslupa. Jumira Oy vastaa tarvittaessa puolestasi lupaprosessin läpiviemisestä. Rakennuttaja huolehtii lupamaksuista, jotka määräytyvät kunnan tai kaupungin rakennusvalvonnan määrittämien hinnastojen mukaisesti. Rakennuslupaan tarvitaan suunnitelmien lisäksi naapurien kuuleminen, jonka voit tehdä itse tai merkitä kunnan / kaupungin kuulijaksi Lupapisteessä (maksullinen palvelu). Rakentaminen voidaan aloittaa vasta, kun rakennuslupa on lainvoimainen. Rakennusluvassa on 30 päivän valitusaika, jonka jälkeen lupa saa lainvoimaisuuden. Rakennusluvan saaminen on ehtona urakkasopimuksessa.

6. Rakentamisen aikaiset suunnitelmamuutokset

Suunnitelmamuutokset rakennusluvan saamisen jälkeen voivat edellyttää muutoslupan hakemista johtaen lisäkustannuksiin ja aikataulumuutoksiin. Rakennuttajan on tärkeää tehdä merkittävät muutokset mahdollisimman aikaisessa vaiheessa ja hyväksyttävä ne rakentajalla. Pienemmät muutokset eivät vaadi muutoslupaa.

7. Rakentamisen eteneminen

Jumira Oy vastaa rakentamisen käytännön toteutuksesta sekä tarvittaessa työnjohdosta ja laadunvalvonnasta. Rakennuttaja tekee sovitut valinnat ja osallistuu tiettyihin pakollisiin rakennusvalvonnan katselmuksiin. Rakennuttaja voi halutessaan hankkia myös ulkopuolisen vastaavan työnjohtajan.

8. Luovutus ja käyttöönotto

Rakennuksen valmistuttua suoritetaan käyttöönottokatselmus. Rakennuttaja saa käyttö- ja huolto-ohjeet sekä tarvittavat asiakirjat rakennuksen käyttöä varten. Kokonaisurakoissa teemme vuoden kuluttua takuutarkastuksen.



9. Yhteenveto

Jumira Oy:n talomallisto tarjoaa asiakkaalle ennakoitavan ja hallitun tavan uuden kodin rakennuttamiseen ensiluokkaisella laadulla. Tarjoamme toteutuksia useilla eri toimitussisällöillä, jotka ovat yksilöllisesti muokattavissa. Haluamme toimia vastuullisesti ja olla mukana rakennusprojektisi alusta loppuun. Vastaamme mielellämme kaikkiin rakentamiseen liittyviin kysymyksiinne!