

Teräselementti Oy

# Asiakkaan opas rakennushankkeeseen



Laadukasta  
rakentamista ja  
luotettavuutta  
arvostaville.

# Johdanto

Tämä opas auttaa valmistautumaan rakennusprojektiin ja sen ostamiseen. Oppaassa kerrotaan, mistä rakennushankkeen kustannukset koostuvat, miten rakennushanke etenee, mitkä ovat asiakkaan tehtävät ja mitä asioita tulee huomioida esimerkiksi rahoituksen suhteen.

Ota meihin rohkeasti yhteyttä, niin voimme auttaa sinua oman hankkeesi suhteen!

# Mitä rakentaminen maksaa?

Pääpiirteittäin voidaan sanoa, että mitä isompi rakennushanke on, sen pienempi on rakennuksen neliöhinta. Eli suuremman tilan rakentaminen on suhteessa halvempaa.

Hankkeiden hinnoittelussa otetaan huomioon:

1. **Asiakkaan liiketoiminnan vaatimukset** mm. kuinka paljon tarvitaan toimisto-, tuotanto- tai varastotilaa, kuinka korkea tilaa, mikä on vaadittava lattian kantavuus jne.
2. **Talotekniikan vaatimukset** mm. tarvitaanko viilennystä, jäähdytystä, aurinkopaneeleita tai erikoisratkaisuja kuten ATEX-tiloja tai kylmiöitä.
3. **Tontin maanrakennuskustannukset** esim. onko maapohja kantava vai tarvitseeko se paaluttaa.

---

#### Esimerkkejä hinnoittelusta:

Perushallitilan rakennuttaminen kantavalle maalle maksaa n. 900–1200 € / m<sup>2</sup>.  
Toimistotilan rakentaminen maksaa n. 1600–1800 € / m<sup>2</sup>.

Hankkeen hinta koostuu seuraavista pääkustannuseristä:

MAA- JA POHJARAKENTAMINEN  
JA PERUSTUKSET | 20–30 %

RUNKO JA VESIKATTO | 25–30 %

TALOTEKNIikka | 20–30 %

TYÖMAAN KÄYTTÖ- JA YHTEISKUSTANNUKSET,  
KALUSTEET, VARUSTEET JA LAITTEET | 5–10 %

# Rahoitus

Mikäli haluat rakennuttaa uuden rakennuksen yrityksesi omaan taseeseen, tässä muutama vinkki!

## Kiinteistön arvoon vaikuttaa

- Sijainti
- Rakennuksen ja tontin koko
- Rakennuksen muuntojoustavuus, esim. sen vapaa korkeus. Mieti etukäteen miten yrityksen tulevaisuuden suunnitelmat voivat vaikuttaa rakennuksen käyttöön. On tärkeää mahdollistaa rakennuksen muokattavuus eri tulevaisuuden skenaarioiden mukaan.

## Kun haet rahoitusta, tarvitset mukaan

- Viimeisen vahvistetun tilinpäätöksen ja tilintarkastuskertomuksen
- Luettelon osakkaista ja edunsaajista
- Liiketoiminnan ennusteen/budjetin ja kassavirtalaskelman seuraavaksi viideksi vuodeksi
- Hankkeen rahoitussuunnitelman
- Lista uusien toimitilojen vaikutuksesta liiketoimintaan, esim. vertailu nykytilan ja uusien toimitilojen välillä, hyötynäkökulmat, pienenevät käyttökustannukset, toiminnan tehostaminen jne.

## TIESITKÖ?

Mikäli toiveissasi on vuokrata uusi kiinteistö, Teräselementti voi toimia myös hankkeen rahoittajana. Keskustelemme tästä vaihtoehdosta mielellämme!

Ota tässä tapauksessa yhteyttä:

**Juho Viitala**

juho.viitala@teraselementti.fi  
050 576 7665

## HUOMIOITAVAA

- Liikekiinteistöjen vakuusarvo pankeissa on 50 %
- Ole yhteydessä rahoittajaasi jo hankkeen suunnitteluvaiheessa. Aikainen osallistaminen herättää luottamusta ja saat raamit rahoitukselle hyvissä ajoin. Myös rahoituspäätösprosessi on sujuvampi, kun investorilla on aikaa tutustua hankeen yksityiskohtiin.
- Takauksissa voi olla edellytyksenä hankkeen ympäristövaikutukset. Pyydä tässä tapauksessa rakennusliikkeeltä arvio energialuokasta. Mahdollisesti tarvittava ympäristöselvitys voidaan toimittaa rahoittajalle rakennuksen luovutuksen yhteydessä.

# Mitä tapahtuu ennen rakentamista?

## SUUNNITTELUYHTEISTYÖ

Suunnitteluvaihe määrittelee 90 % rakentamisen kustannuksista. Parhaaseen lopputulokseen päästään, kun suunnittelu tehdään alusta asti yhdessä rakennusliikkeen kanssa.

Teräselementillä on yli 60 vuoden kokemus liike-, tuotanto- ja logistiikkatilojen rakentamisesta ja kyky löytää parhaat ja kustannustehokkaimmat suunnitteluratkaisut.

Suunnitteluvaiheessa arkkitehti laatii rakennuksen pohjakuvan ja kiinteistön asemakuvan, jonka asiakas hyväksyy.

**Vaiheen kesto** 2–4 kuukautta

## LASKENTA JA SOPIMUS

Kun pohja- ja asemakuva on asiakkaan puolesta hyväksytty, Teräselementti laskee niiden pohjalta tarjouksen.

Tarjouksen hyväksynnän jälkeen laaditaan sopimus, johon laitetaan liitteeksi suunnitelmat, urakan maksuerätaulukko, laadullinen ja tekninen määrittely sekä vastuunjakotaulukko, jossa määritellään tarkasti mitkä asiat kuuluvat asiakkaan ja mitkä asiat urakoitsijan hoidettavaksi / kustannusvastuulle.

**Vaiheen kesto** 2–4 viikkoa

## SUUNNITTELU JA LUVITUS

Kun sopimus on allekirjoitettu, laaditaan toteutus suunnitelmat. Tässä vaiheessa asiakkaan on hyvä varata aikaa suunnitelmien läpikäynnille.

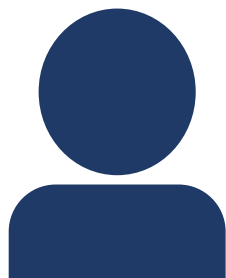
Kun suunnitelmat ovat valmiit, urakoitsija hakee hankkeelle rakentamisluvan. Rakentamisluvan käsittelyn kesto vaihtelee kunnittain, mutta on keskimäärin 3 kuukautta.

Rakentamislupa tulee lainvoimaiseksi n. 40 päivän päästä luvan myöntämisestä, jolloin rakentaminen voidaan aloittaa.

**Vaiheen kesto** noin 4 kuukautta

# Tiimisi

Koko hankkeen ajan asiakasta palvelee ammattimainen tiimi, joka pitää huolen **laadukkaasta lopputuloksesta ja aikataulusta**. Yhteyshenkilöt nimitetään jo tarjousvaiheessa.



## Yksikönjohtaja

- Sopimuksen allekirjoitus
- Sopimusneuvottelut



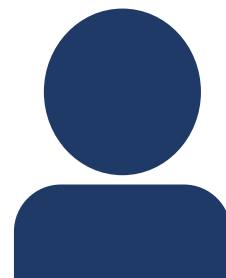
## Hankekehitysjohtaja

- Asiakkaan yhteyshenkilö suunnittelu- ja sopimusvaiheessa
- Sopimusneuvottelu
- Suunnittelunohjauksen koordinointi



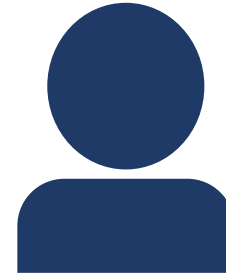
## Laskentapäällikkö

- Vastaa tarjouksen laskennasta
- Sopimusneuvottelut



## Projektipäällikkö

- Asiakkaan yhteyshenkilö rakentamisen alusta rakennuksen luovutukseen asti
- Vastaa rakentamisesta

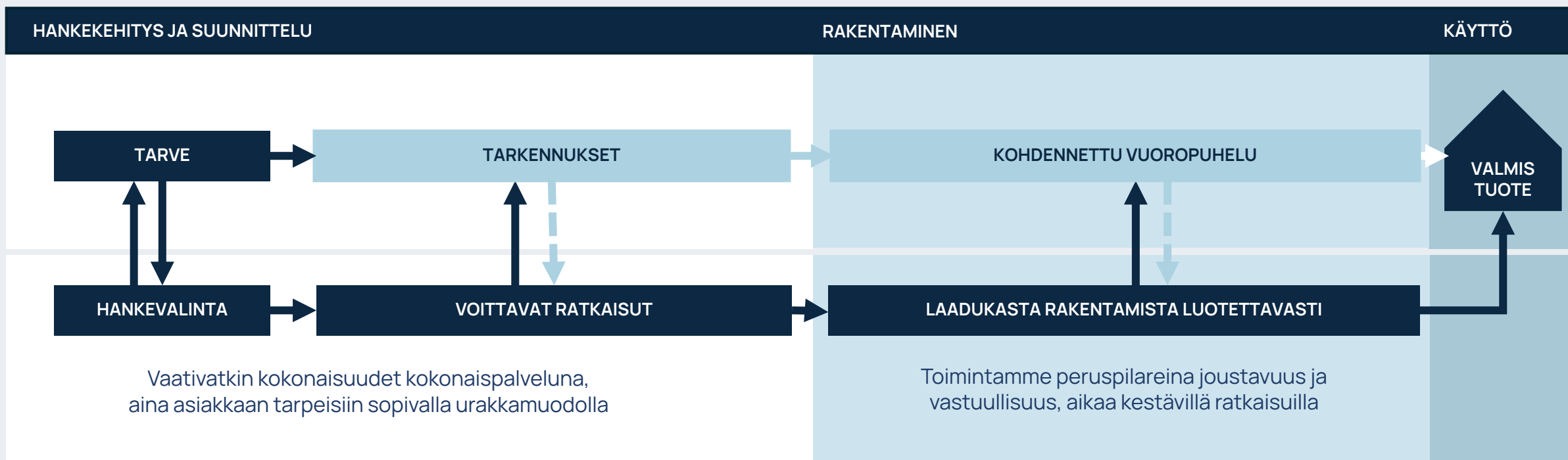


## Työnjohtaja

- Työmaan yhteyshenkilö

# Yhteydenpito

Me pidämme huolen siitä, että hankkeen suunnittelu- ja toteutusvaihe sujuu vaivattomasti ja asiakas saa keskittyä omaan ydinliiketoimintaansa. **On meidän velvollisuutemme selvittää, kysyä ja johtaa.**



# Rakentamisen vaiheet

Ennen rakentamisen alkua asiakkaan kanssa sovitaan työmaakokouskäytännöt ja yhteydenpidon yksityiskohdat

RAKENTAMINEN					VALMISTA!
Maanrakennus	Perustustyöt	Rungon ja seinien pystytys ja katon asennus	Lattiavalu	Sisätyöt ja talotekniikka	Viimeistelyt, pihatyöt, siivous, toimintakokeet ja viranomaiskatselmukset
<b>Vaiheen kesto</b> 1–3 kk	<b>Vaiheen kesto</b> 2–4 viikkoa	<b>Vaiheen kesto</b> 3–6 viikkoa	<b>Vaiheen kesto</b> 1–3 viikkoa	<b>Vaiheen kesto</b> 12–24 viikkoa	<b>Vaiheen kesto</b> 2–4 viikkoa

## Esimerkkejä aikataulusta:

Perushallitilan rakentaminen kantavalle maapohjalle vie noin 7–8 kk maanrakennuksen aloittamisesta luovutukseen.

Hankkeen  
luovutus

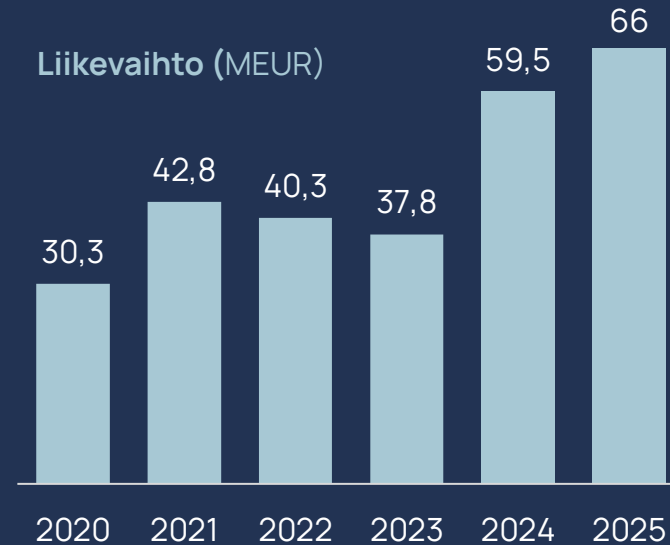


# Teräselementti Oy pähkinänkuoressa

Teräselementti Oy on lempääläinen perheyrittäjä, joka on perustettu vuonna 1964. Palvelutarjontamme kuuluvat monipuolinen halli- ja toimitilarakentaminen, julkisivurakentaminen ja -tuotteet sekä teräsrungot.

Mittaamme asiakastyytyväisyyttä jatkuvasti ja NPS-lukumme on tällä hetkellä **90**.

Lue meistä lisää > [teraselementti.fi](https://teraselementti.fi)



Katso  
referenssimme



# Referenssi Toijala Works



TILLAJA  
Toijala Works

SIJAINTI  
Akaa

PINTA-ALA  
9000 m<sup>2</sup>

TOIMITUSISÄLTÖ  
KVR-hanke  
projektinjohtomallilla



Katso muita  
referenssejämme

[teraselementti.fi](https://teraselementti.fi)

# Referenssi Liiketila, Vantaa



TILAAJA  
Petikontie 23

SIJAINTI  
Vantaa

PINTA-ALA  
9800 m<sup>2</sup>

TOIMITUSSISÄLTÖ  
KVR-hanke

Katso muita  
referenssejämme

[teraselementti.fi](https://teraselementti.fi)

# Referenssi Toimitila



LOPPUKÄYTTÄJÄ  
JIS Automation

SIJAINTI  
Pirkkala

PINTA-ALA  
2143 m<sup>2</sup>

TOIMITUSSISÄLTÖ  
KVR-hanke



Katso muita  
referenssejämme

[teraselementti.fi](https://teraselementti.fi)

# Referenssi Logistiikkaterminali



TILAAJA  
DB Schenker Oy

SIJAINTI  
Lempäälä

PINTA-ALA  
18 000 m<sup>2</sup>

TOIMITUSSISÄLTÖ  
KVR-hanke



Katso muita  
referenssejämme

[teraselementti.fi](http://teraselementti.fi)

# Referenssejä Teräselementti Oy



## Liiketilat

LEMPÄÄLÄ



## Liikekeskus

VANTAA



## Toimitilat

YLÖJÄRVI



## Liiketila

FORSSA



## Liiketilat



## Toimitilat

TAMPERE



## Autoareena

LEMPÄÄLÄ

Katso lisää  
referenssejämme

[teraselementti.fi](http://teraselementti.fi)



## Autoklinikka

LEMPÄÄLÄ

Kiitos.