

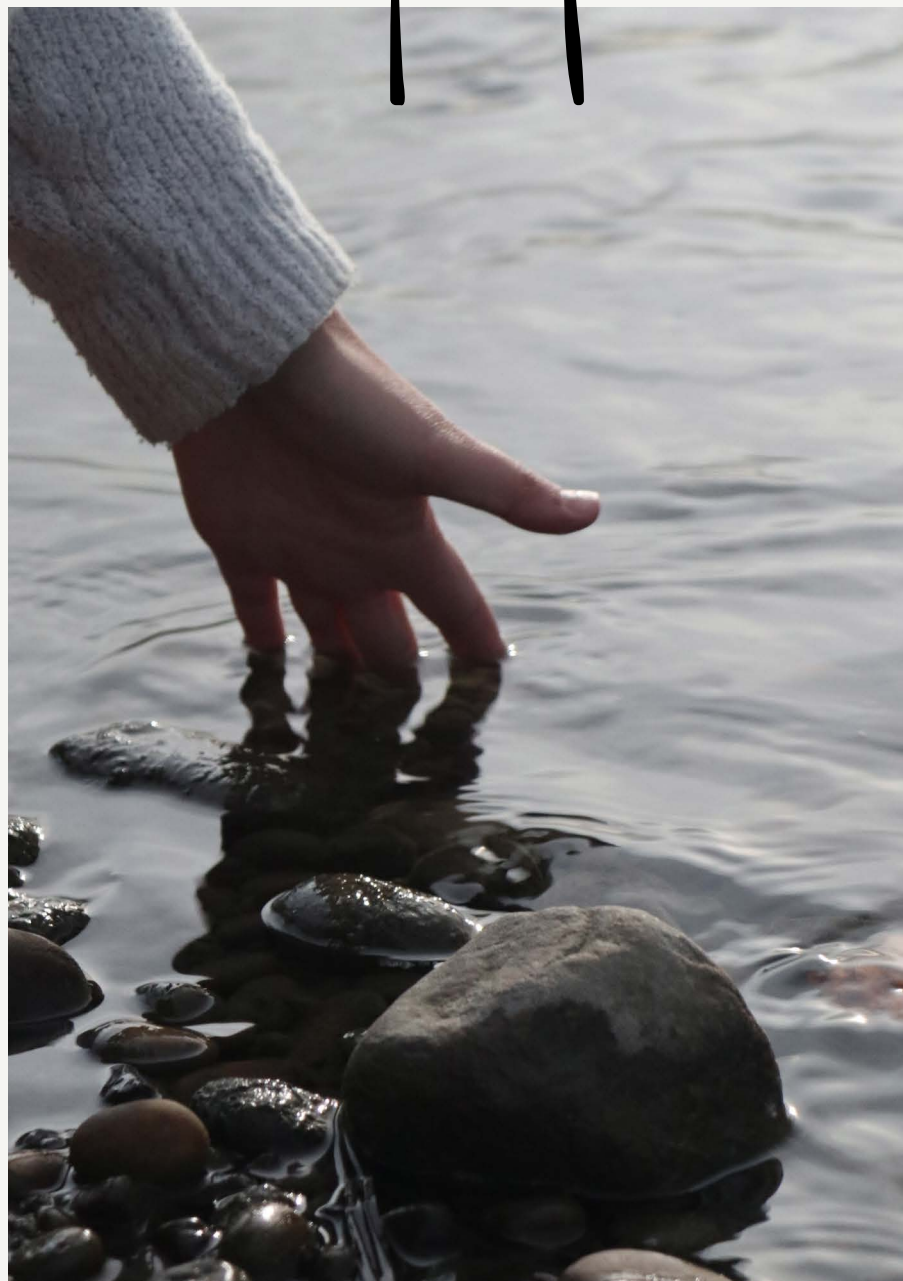


JOIKU



SKI & LAKE CHALETs, YLLÄS

HAVU PROPERTIES OY



SISÄLLYS

JOHDANTO
4

SIJAINTI
7

HUVILAT
10

POHJAKUVAT
30

MATERIAALIT
41

YHTEISÖLLISYYS
46

HINNASTO, YHTEYS
JA PERUSTIEDOT
48

JOIKU SKI & LAKE CHALET

Joiku Ski & Lake Chalets on yhdeksän upean huvilan kokonaisuus Yläksen parhaalla paikalla. Huvilat on suunniteltu muun muassa nautiskelijalle, retkeilijälle, liike-elämässä vaikuttavalle, etätyöskentelijälle, sijoittajalle, hiihtäjälle tai perheen ja ystävien kanssa laadukasta yhdessäoloa rakastavalle. Joikun lumous kutsumu nauttimaan ylellisestä, huolettomasta asumisesta sekä uniikista Lapin luonnosta.

Huviloita on neljää eri kokoa, kaikki kahden tason ratkaisuja. Ajatus pohjaratkaisusta on kaikissa huviloissa sama ja se skaalautuu neliöiden mukaan. Huviloista suurin on erillistalo ja muut paritaloja. Yhtiömuotoinen rakenne mahdollistaa huolettoman ja kustannustehokkaan ylläpidon kaikkina vuodenaikoina. Kaikkiin huviloihin kuuluu **oma autokatos sekä lämmin varasto,** joka on täydellinen paikka säilyttää mm. laskettelu- ja hiihtovälineitä.

Huviloiden lisäksi Joikussa on haluttu panostaa myös yhteisöllisyyteen ja yhteisiin hyödykkeisiin. **Oman tontin** rantaan sijoituvassa **puulämmitteisessä rantasaunassa** kaikki pääsevät nauttimaan tunturi- ja järvinäkymistä. Laiturin päästä taas pääsee pulahtamaan raikkaaseen järveen, niin kesällä kuin talvellakin. Viihtyvyyttä tullaan lisäämään hankkimalla esimerkiksi yhteiskäyttöisiä maastopyöriä, joilla pääsee tutustumaan tuntureihin ympäri vuoden tai SUP-lautoja, joilla meloessa mieli todella leppää. Tontin sydämenä rantasaunan ohella toimii **moderni laavu,** jonka nuotiotulen loimussa voit luoda muistoja yhdessä ystävien ja perheen kanssa.

Huviloiden **pääsuunnittelijana toimii palkittu Arkkitehti Takunen -toimisto,** jonka toteuttamissa kohteissa tunnetusti yhdistyvät sekä toimivuus että esteettisesti kauniit ratkaisut saumattomalla tavalla. Upeaa arkkitehtuuria imartelea ajattomat pintamateriaalit, jotka on kuratoitu huolella sisustussuunnittelijan toimesta.



JÄRVENRANTATONTTI
TUNTURINÄKYMIN



RANTASAUNA, LAITURI
JA MODERNI LAAVU



KORKEALAATUINEN
DESIGN



VAIVATON VUOKRATTAVUUS
JA YLLÄPITO



PALVELUT AIVAN
VIERESSÄ



ENERGIATEHOKKUUDELLA
MATALAT KULUT

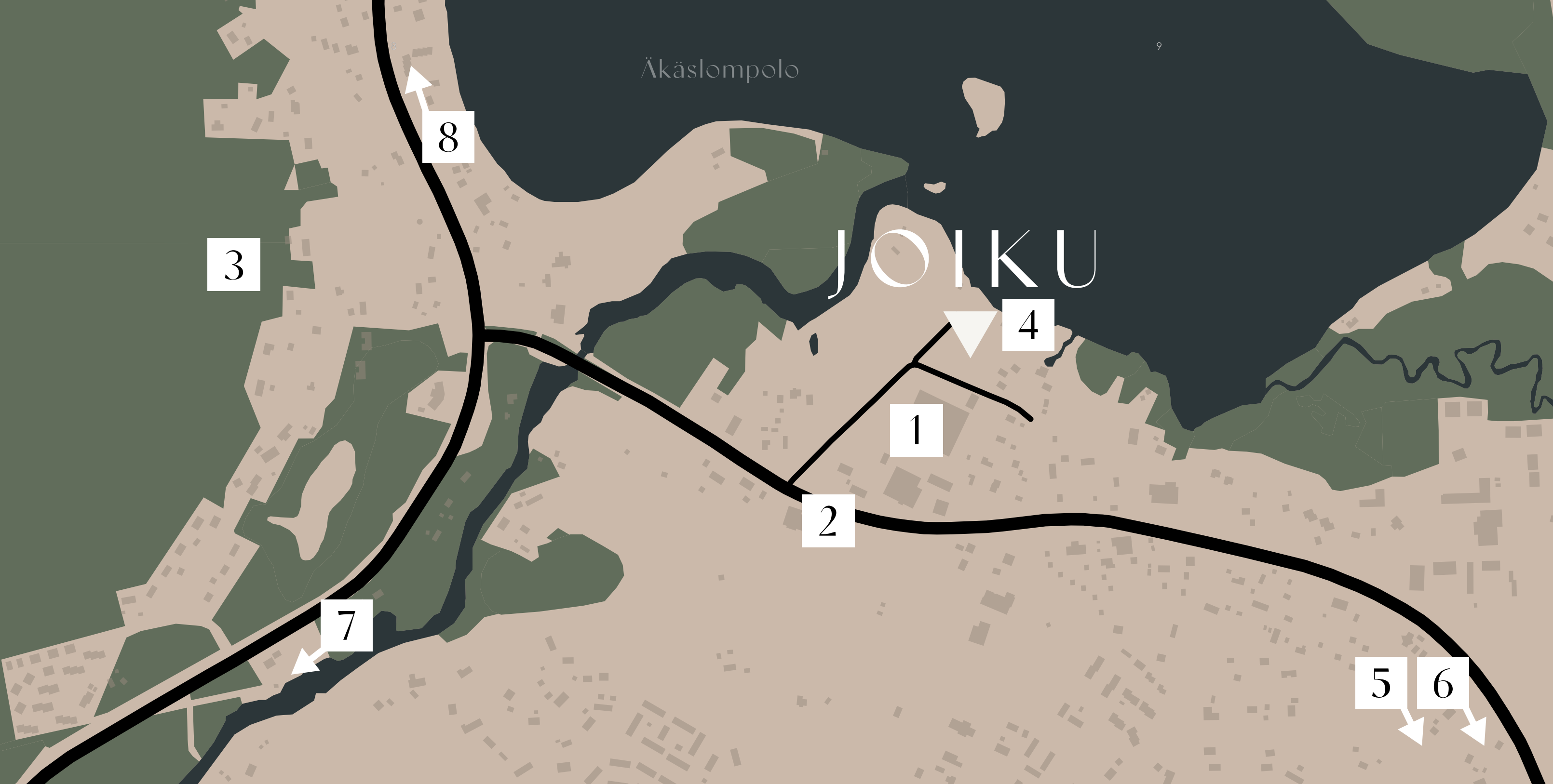


SIJAINNTI

TUNTUREIDEN JUURELLA, JÄRVEN
RANNALLA, PALVELUJEN ÄÄRELLÄ

Joiku rakentuu Ylläksen tuntureiden juurelle, **järven rannalle**. Sijainti on ainutlaatuinen, sillä vaikka **Lapin lumoava luonto** tunturijärvineen onkin kirjaimellisesti käden kosketeltavissa, löytyy mm. ikoninen Jounin kauppa, kuntosali, useat ravintolat ja kaikki Äkäslompolon **keskustan palvelut aivan vierestä**. Talviurheilijaa ilahduttaa myös muutaman kilometrin päässä sijaitseva **Ylläs Ski Resort sekä maisemahiihtoladut**, jotka lähtevät suoraan tontin vierestä. Upeasta sijainnista kertoo myös naapurista löytyvä maamerkki Ylläs Swing, jonka takana avautuvat postikorttimaisen kauniit järvinäkymät ovat toimineet lukemattomien valokuvien taustana. Joikussa tätä samaa maisemaa kehystää olohuoneen ikkunat.

Pallas-Yllästunturin **kansallispuisto** hemmottelee retkeilijää ja maastopyöräilijää lukuisien reittien ansiosta, joista lähimmät lähtevät Äkäslompolo-järven itäpuolelta.



Äkäslompola

JYVÄSKYLÄ

3

8

4

1

2

7

5

6

1

2

3

4

5

6

7

8

KAUPPAKESKUS

50 m

SKI BUS -PYSÄKKI

350 m

KUERTUNTURIN
RETKEILYMAASTOT

1,5 km

YLLÄS SWING

20 m

LASKETTELUKESKUS

4,5 km

LUONTOKESKUS
JA MATKAILUINFO

3,4 km

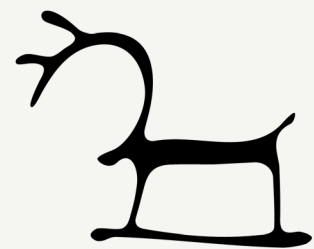
KOLARIN
RAUTATIEASEMA

37 km

KITILÄN
LENTOASEMA

50 km

Joikun taustalla on näkemyksellinen ja osaava rakennuttajatiimi, jolla on laaja-alainen kokemus loma-asumisen, rakennuttamisen ja erilaisten asumisen konseptien saralta, kuin myös yhteensä tuhansista asuntokaupoista eri puolilla Suomea.



VAKITUISEEN ASUMISEEN, VUOKRALLE TAI LOMAKÄYTTÖÖN

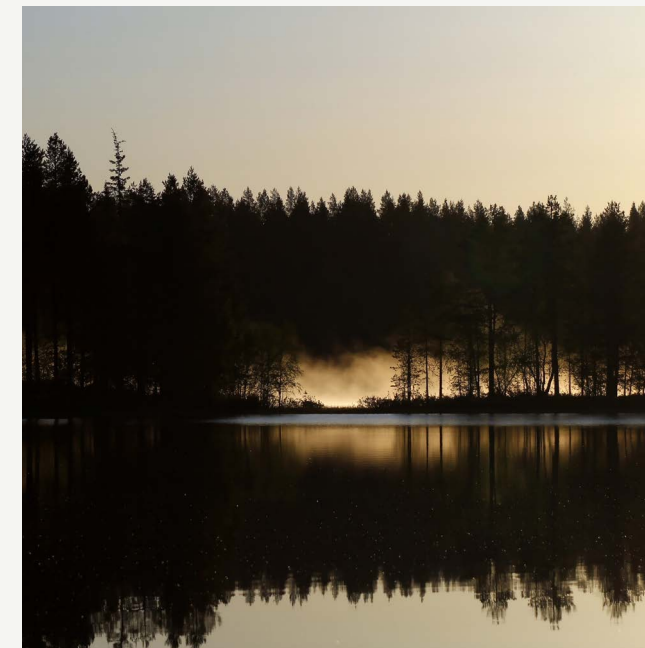
Vakituiseen sekä satunnaisempaan asumiseen soveltuvat asunnot voi ostaa omaan käyttöön tai niitä on helppoa ja vaivatonta vuokrata oman käyttöajan ulkopuolella. Loistavan sijainnin ja upean arkkitehtuurin ansiosta näille löytyy varmuudella käyttäjiä.

Huvilat tullaan rakentamaan **energiatehokkuus ja ekologisuus** vahvasti huomioiden. **Maalämpö** yhdessä modernin **aurinkoenergiaratkaisun kanssa** luovat viihtyvyyttä ja mahdollistavat matalat ylläpitokulut. Mukavuutta ja energiatehokkuutta osaltaan tarjoaa myös Franklinin

suunnittelemat älykkäät ratkaisut, joilla voit mm. halutessasi ohjata huvilasi lämmitystä etänä puhelimeltasi.

Kokonaisuus on tarkoitus toteuttaa siten että hanke on myös **taloudellisesti mahdollisimman järkevä** ostajille.

Joikun taustalla on näkemyksellinen ja osaava rakennuttajatiimi, jolla on laaja-alainen kokemus loma-asumisen, rakennuttamisen ja erilaisten asumisen konseptien saralta, kuin myös yhteensä tuhansista asuntokaupoista eri puolilla Suomea.



Joiku Ski & Lake Chalets on yhteensä 17 upean huvilan kokonaisuus Ylläksen parhaalla paikalla. Sen lumous kutsuu nauttimaan ylellisestä, huoltomasta asumisesta sekä uniikista Lapin luonnosta.

Hankekokonaisuus tullaan toteuttamaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäisenä rakennettava Joiku 1 koostuu yhdeksästä huvilasta ja ne on suunniteltu juuri sinua, perhettäsi ja ystäviäsi ajatellen. **Pohjaratkaisuja löytyy neljä erilaista** aina 79 m² paritalosta 148 m² erillistaloon. Asuntokoosta riippumatta kaikkia pohjaratkaisuja yhdistää sama kantava ajatus yhdessäolosta ja rentoutumisesta kauniissa ja toimivissa puitteissa.

Kaikissa huviloissa avokeittiö ja tilavat oleskelutilat sijoittuvat alakertaan, jolloin ylle avautuu korkea tila upeaan arkkitehtoniseen kattoon

asti. Tilan kruunaa tietenkin kauniilla näkymillä varustellut suuret ikkunat. Kylpy- ja saunatilat sijoittuvat niin ikään alakertaan, mikä mahdollistaa vilvoittelun omalla terassilla tai pulahduksen järvessä, mikä ettei omassa ulkoporealtaassakin. Makuuhuoneet on sijoitettu yläkertaan, josta löytyy myös toinen wc ja suurimmissa asunnoissa myös toinen suihku.

Huviloista pienin, 79 m² eroaa pohjaratkaisultaan ja kattokulmaltaan muista taloista, mutta muissa asuntokoissa 103 m², 122 m² ja 148 m² on kaikissa saman kaltainen pohjaratkaisu, joka skaalautuu neliöiden mukaan. Seuraavilla sivuilla esittelemme sinulle pähkinäteemalla sisustetun 79 m² paritalon puolikkaan sekä upean tamiteemalla sisustetun 148 m² erillistalon järven rannasta. **Pohjakuvat kaikista huviloista löydät sivuilta 30-39.**



79 m²

KORKEAN KATON
ALLA



Joikun huviloista pienimmät ovat 79 m² paritaloja korkean harjakaton alla. Pohjaratkaisu on suorastaan nerokas, eikä hukaneliöitä löydy nimeksikään. Huvila on suunniteltu nukkumapaikkojen puolesta **kuudelle hengelle**. Makuuhuoneita löytyy yläkerrasta kaksi, jonka lisäksi alakertaan sijoittuu liukuovella varusteltu alkovi. Hyvien yöunien voimalla jaksakin nauttia ympäröivästä luonnosta ja illalla kerääntyä olohuoneen ja tupakeittiön korkean katon alle nauttimaan yhdessäolosta, herkullisesta ruuasta sekä takkatulen loimusta. Tyylikkäässä keittiössä ruokakin maistuu ihan vähän paremmalta ja sitä on ilo valmistaa.

Keittiöstä löytyy hyvin säilytystilaa, **integroidut kodinkoneet**, laadukas induktio-
taso sisäänrakennetulla liesituulettimella sekä **aamiaskaappi**. Olohuoneen ja keittiön eteen sijoittuu **koko asunnon leveydeltä terassi**, jonka pergolan alle on mahdollista asentaa lisätyönä myös **Drop allas**. Mikä voisikaan olla parempi tapa rentoutua päivän aktiviteettien päätteeksi kuin pulahdtaa oman saunan lämmöstä oman terassin poreisiin?



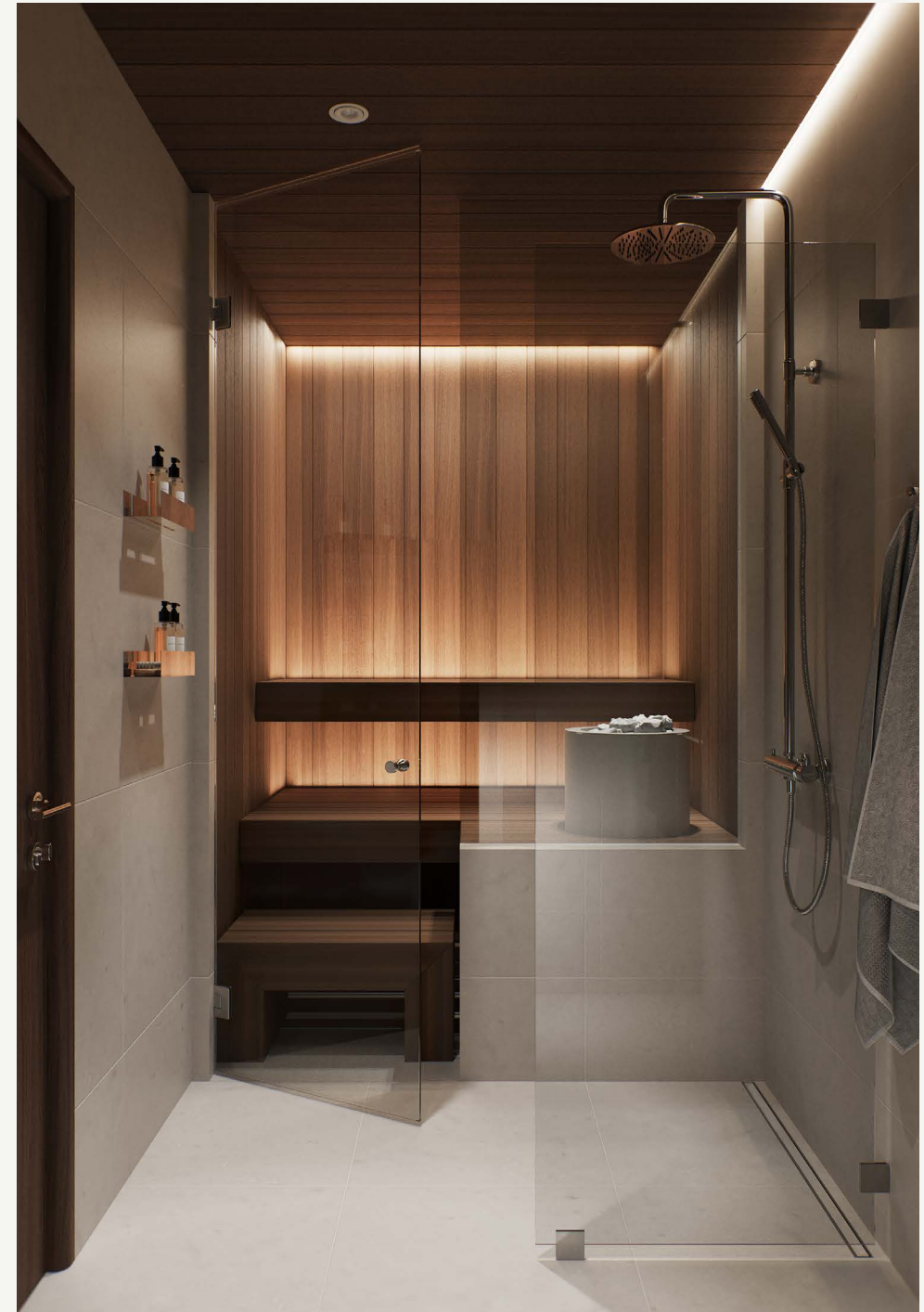
Joikin pienimpiäkin asuntoja
juhlavoittavat hulppea huone-
korkeus sekä suuret ikkunat.

Upeassa keittiössä nautitaan
hyvästä ruuasta, ja yhdessä-
olosta takkatulen loimussa.

79 M² KEITTIÖ & RUOKAILUTILA, TAITEILIJAN NÄKEMYS



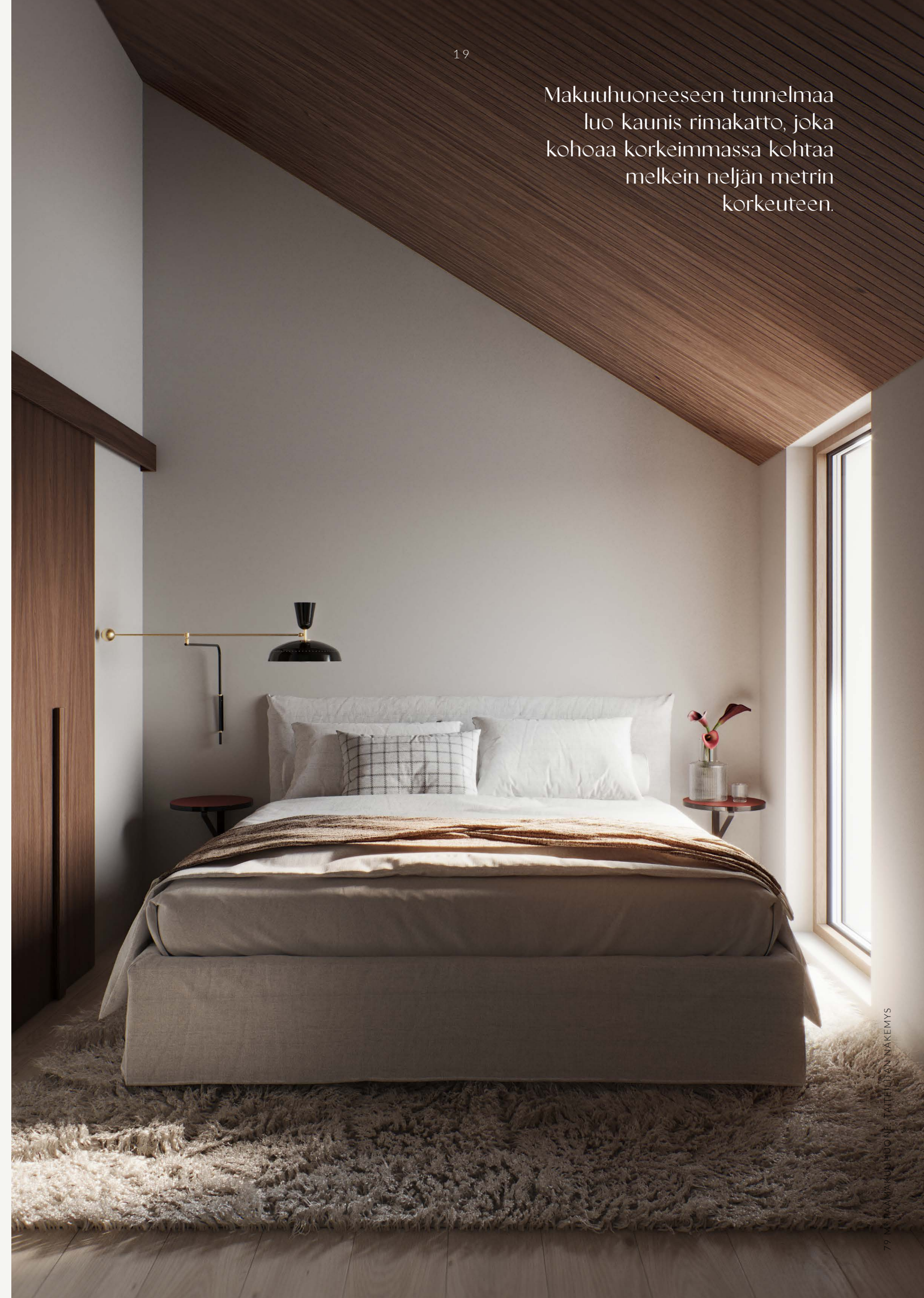
17



79 M² KYLPYHUONE & SAUNA, TAITEILIJAN NÄKEMYS



Makuuhuoneeseen tunnelmaa
luo kaunis rimakatto, joka
kohoaa korkeimmassa kohtaa
melkein neljän metrin
korkeuteen.



Huviloista suurin 148 m² erillistalo on Joikun lippulaiva ja sijoittuu tontin parhaalle paikalle, aivan järven rannan tuntumaan. Samoista piirteistä pääsee toki nauttimaan myös 101 m² ja 122 m² pohjaratkaisuissa pienemmässä mittakaavassa.

148 m²

RANNAN TUNTUMASSA

Korkeatasoisesta arkkitehtuurista päästään nauttimaan heti ulko-ovelta lähtien, jossa tilaa jakaa **upea takka**. Huvilan hulpein paikka on kuitenkin ehdottomasti olohuone ja avokeittiö, josta avautuu **henkeäsalpaavat järvi- ja tunturimaisemat** koko huvilan leveydeltä ja harjakaton korkeudelta. Huonekorkeus kohoaa korkeimmillaan yli kuuteen metriin. Tässä tilassa vietetään varmasti onnistuneita ja ikimuistoisia iltoja ystävien ja perheen kesken, hyvästä ruoasta ja maisemista nauttien.

148 M² OLOHUONE, TAITEILIJAN NÄKEMYS

Keittiökin on suunniteltu yhdessäoloon suuren saarekkeen tarjotessa riittävästi tilaa monelle kokille. Joskus soppa siis on parempi mitä useampi kokki. Kuten muistakin huviloista, myös tästä keittiöstä löytyy **erinomaisesti säilytystilaa**, integroidut kodinkoneet, laadukas induktiotaso sisäänrakennetulla liesituulettimella sekä **aamiaskaappi**.

Vieraita tähän huvilaan mahtuu mukavasti kahdeksan ja tarvittaessa reilusti enemmänkin. Alakertaan sijoittuvassa master bedroomissa nautitaan omasta rauhasta, vaatehuoneesta ja suorasta kulkuyhtey-

destä kylpyhuoneeseen. Yläkerran kolmen makuuhuoneen yöpyjillä taas on käytössä **oma suihkulla varusteltu kylpyhuone**. Yläkerran aulassa on loistava **paikka etätyöpisteelle** ja tarvittaessa tilaa myös vuodesohvalle tai sängylle.

Suuri joukko ihmisiä kaipaa tilaa myös pyykkihuollolle, joka luontuu loistavasti **isossa kodinhoitohuoneessa**. Kylpyhuoneesta löytyy kaksi suihkua sekä sauna, josta voikin laatoitettua lattiaa pitkin hipsiä terassille vilvoittelemaan tai pulahtamaan joko oman terassin ulkoporealtaan tai järven virkistävään veteen.



Kaunis viilupintainen keittiö kestää aikaa ja käyttöä. Sen pariksi sopii loistavasti ruotsalaisesta Ekeberg-marmorista inspiroituneet graniittikeramiikka työtasot.

Kaikki Joikun keittiöt on varusteltu käytännöllisellä aamiaskaapilla, joka kätkee sisäänsä niin lempiastiat kuin kiireessä syntyneet pienet sotkutkin.





148 M² PÄÄMAKUHUONE & VAATEHUONE, TAITEILIJAN NÄKEMYKSI

Alakerran master bedroomin yhteydessä on upea vaatehuone, johon on mahdollista sijoittaa myös etätyöpiste. Vaatehuoneesta on käynti myös kylpyhuoneeseen, joka helpottaa aamu- ja iltatoimia.



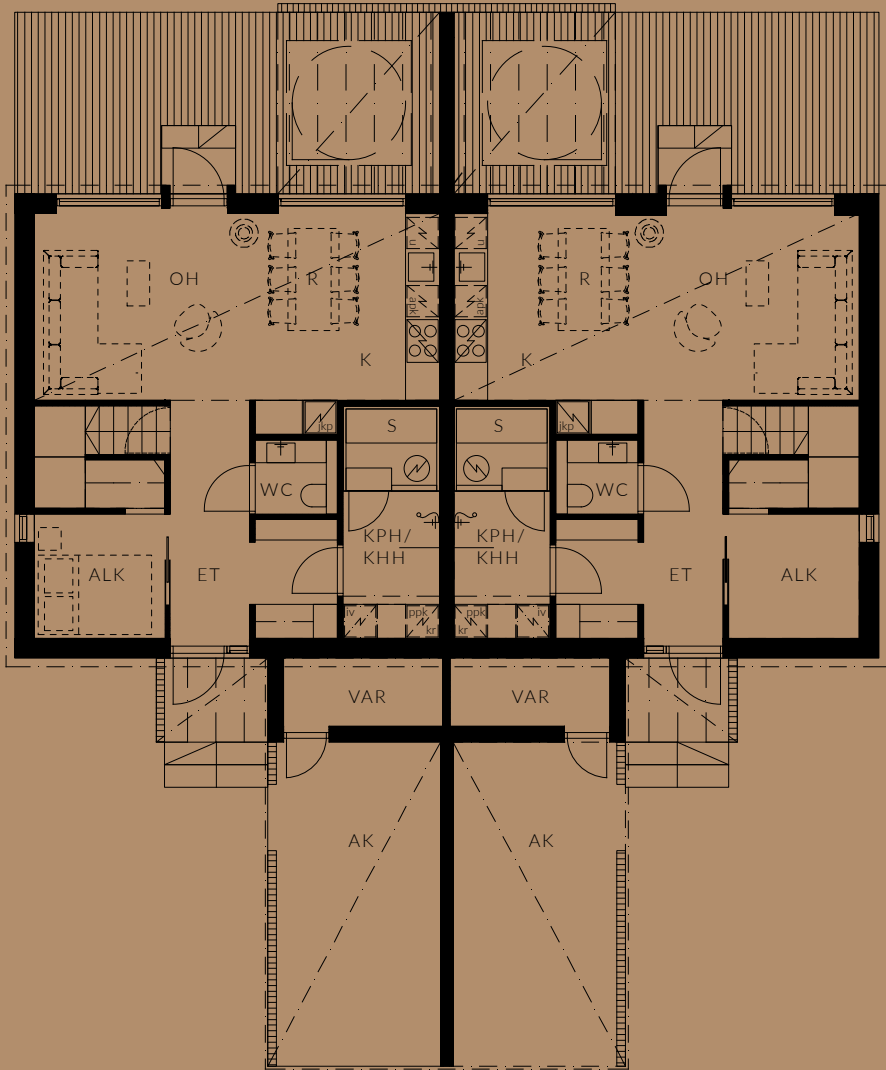
148 M² SAUNA, TAITELIJAN NÄKEMYS



148 M² KYLPYHUONE, TAITELIJAN NÄKEMYS

79 m²

3-4 H + K



MAJOITTAA
6-8 HENKEÄ

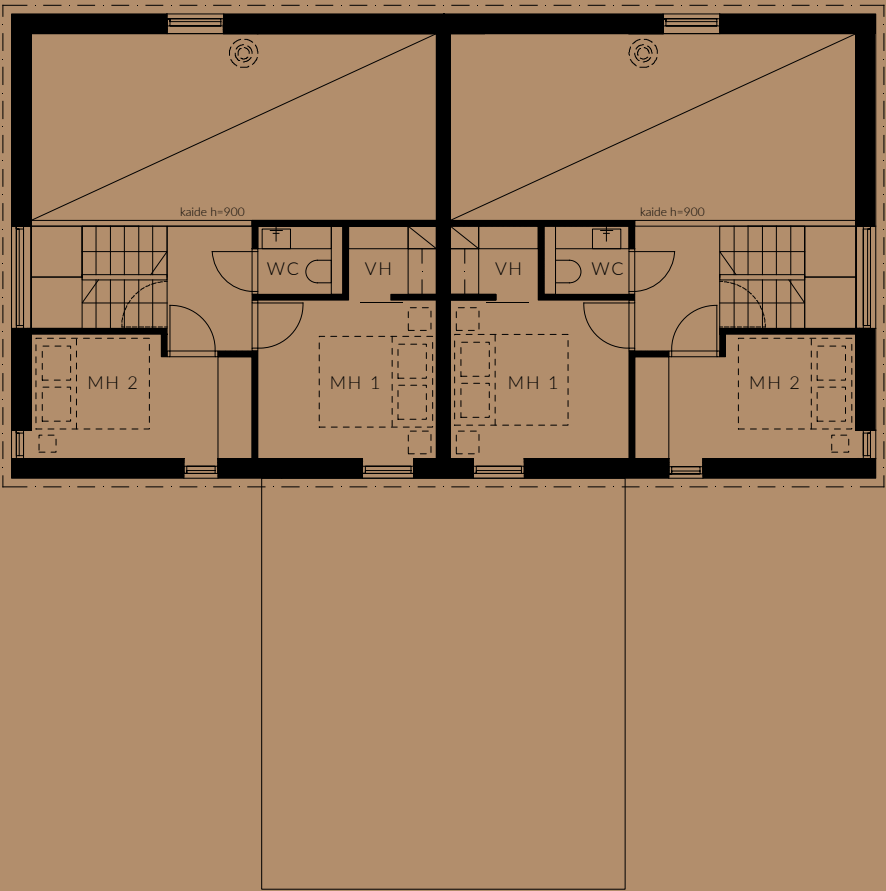
UPEA KEITTIÖ
AAMIAISKAAPILLA

TUNNELMALLINEN
TAKKA

LÄHES 6 METRIN
HUONEKORKEUS

LÄMMIN
VARASTO

RUNSAASTI
SÄILYTYSTILAA



KAKSI WC:TÄ
JA UPEA SAUNA

KORKEATASOISET
MATERIAALIT

PERGOLAN ALLA OPTIO
DROP-ALTAASEEN

KÄYTÄNNÖLLINEN
VAATEHUONE

ISOT IKKUNAT
METSÄMAISEMIN

AUTOKATOS
LATAUSOPTIOILLA

103 m²

4 H + K



MAJOITTAA
6-8 HENKEÄ

UPEA KEITTIÖ SAAREKKEELLA
JA AAMIAISKAAPILLA

KAUNIS VARAAVA
TAKKA

LÄHES 6 METRIN
HUONEKORKEUS

LÄMMIN
VARASTO

RUNSAASTI
SÄILYTYSTILAA



KAKSI WC:TÄ
JA UPEA SAUNA

KORKEATASOISET
MATERIAALIT

PERGOLAN ALLA OPTIO
DROP-ALTAASEEN

KÄYTÄNNÖLLINEN
VAATEHUONE

ISOT IKKUNAT
METSÄMAISEMIN

AUTOKATOS
LATAUSOPTIOILLA

122 m²

5 H + K



MAJOITTAA
8-10 HENKEÄ

UPEA KEITTIÖ SAAREKKEELLA
JA AAMIAISKAAPILLA

KAUNIS VARAAVA
TAKKA

LÄHES 6 METRIN
HUONEKORKEUS

LÄMMIN
VARASTO

RUNSAASTI SÄILYTYSTILAA
JA WALK-IN CLOSET



KAKSI KYLPYHUONETTA,
SAUNA JA ERILLINEN WC

KORKEATASOISET
MATERIAALIT

PERGOLAN ALLA OPTIO
DROP-ALTAASEEN

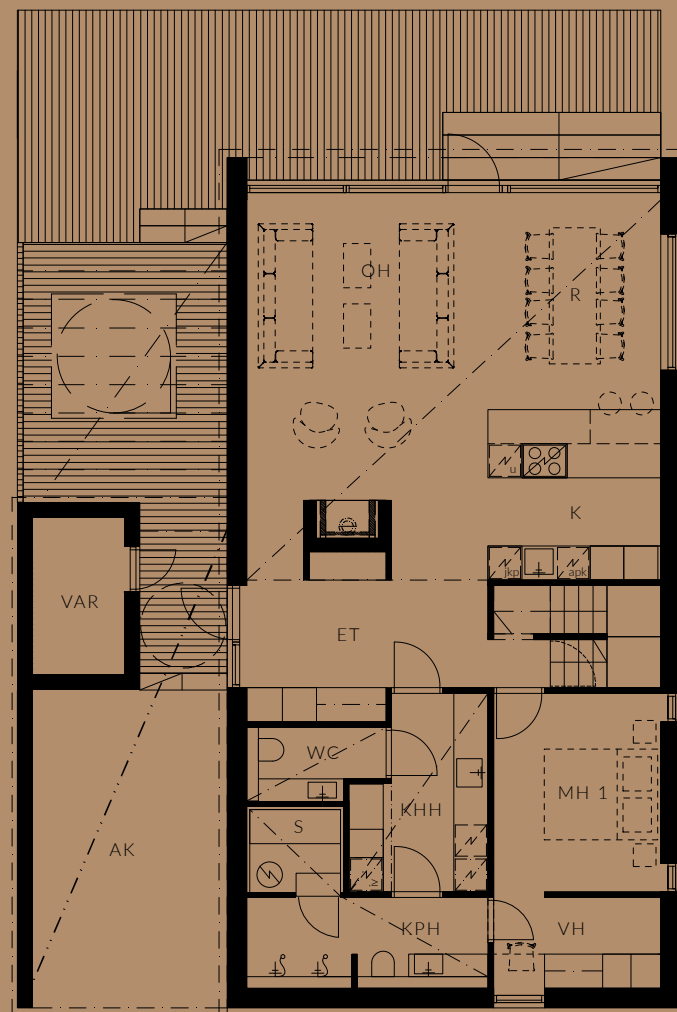
KÄYTÄNNÖLLINEN
KODINHOITOHUONE

ISOT IKKUNAT TUNTURIJÄRVI-
JA METSÄMAISEMIN

AUTOKATOS
LATAUSOPTIOILLA

148 m²

5-6 H + K



MAJOITTAA
8-12 HENKEÄ

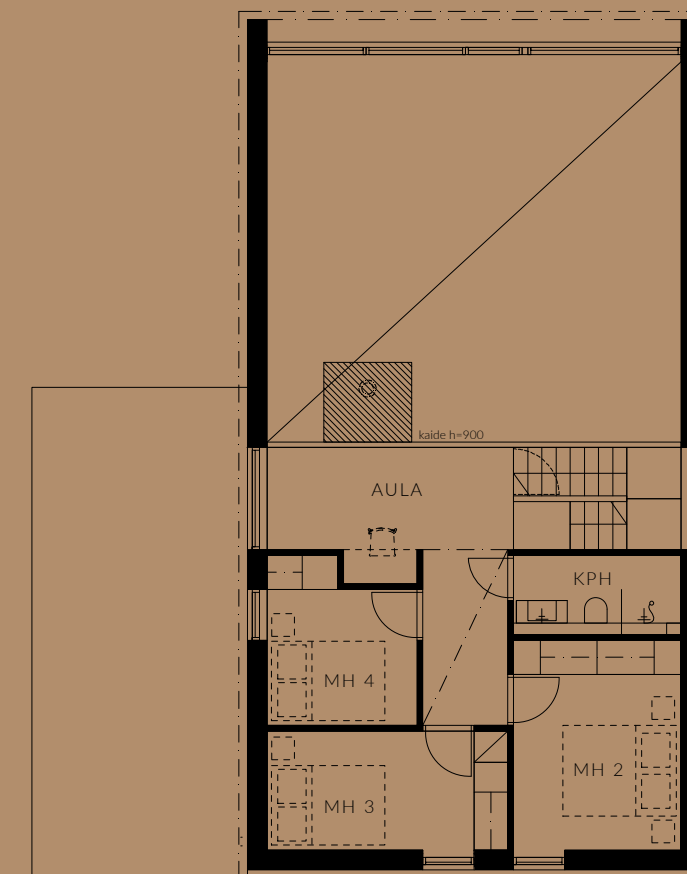
UPEA KEITTIÖ SAAREKKEELLA
JA AAMIAISKAAPILLA

KAUNIS VARAAVA
TAKKA

LÄHES 6 METRIN
HUONEKORKEUS

LÄMMIN
VARASTO

RUNSAASTI
SÄILYTYSTILAA



KAKSI KYLPYHUONETTA,
SAUNA JA ERILLINEN WC

KORKEATASOISET
MATERIAALIT

PERGOLAN ALLA OPTIO
DROP-ALTAASEEN

KÄYTÄNNÖLLINEN
KODINHOITOHUONE

ISOT IKKUNAT TUNTURIJÄRVI-
JA METSÄMAISEMIN

AUTOKATOS
LATAUSOPTIOILLA



ASEMAKUVA EI MITTAKAASSA



MATERIAALIT



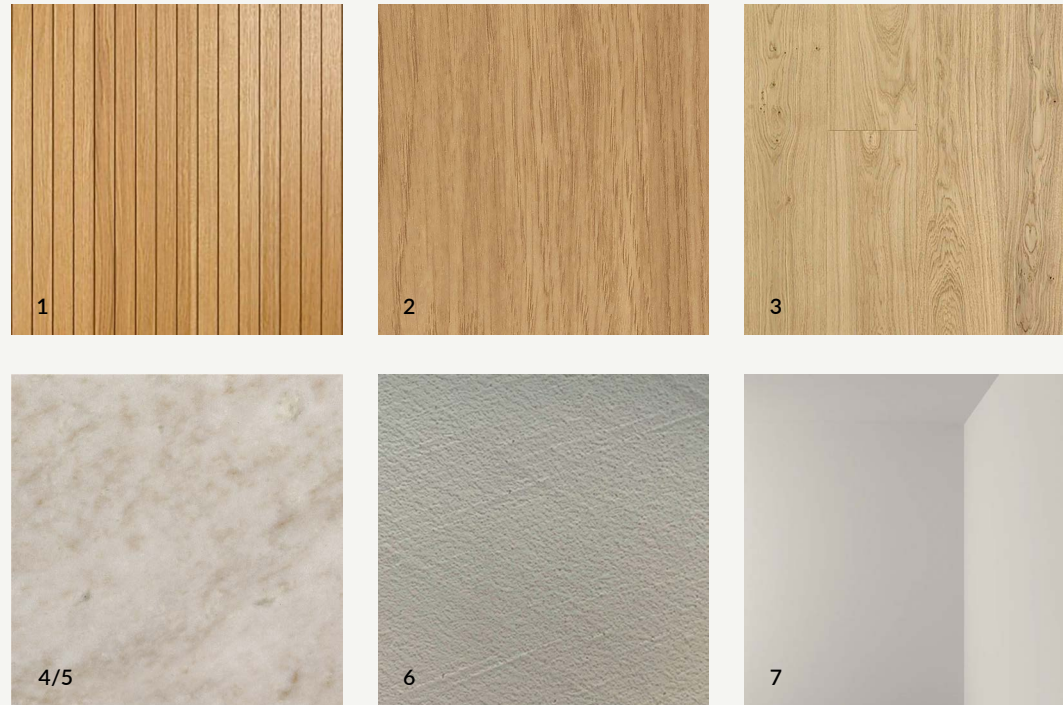
**Joikun arkkitehtuuria imartelevat pintamateriaalit on kura-
toinut sisustussuunnittelija.** Sinua varten on huolella mietitty
valmiiksi kaksi kokonaisuutta, jotka on suunniteltu niin, että
niitä voi sekoitella vapaasti myös keskenään.

Vaihtoehto 1 on sekoitus klassista tammea ja Ekeberg-mar-
morista inspiroitunutta graniittikeramiikkaa. Vaihtoehto 2 taas
puhuttelee tumman pähkinän ja raikkaan kalkkikivestä inspi-
roituneen graniittikeramiikan yhdistelmällä.

Hillitty materiaalipaletti takaa harkitun kokonaisuuden huo-
neesta toiseen ja jättää tilaa sisustajan omalle tyyliille. Halusit
sitten tuoda sisustukseen lappimaista runsautta porontaljoilla
tai minimalistista skandityyliä linjakkailla kalusteilla. Vaikka es-
tetiikasta ei ole tingitty, kaikki on kuitenkin suunniteltu siten
että ratkaisut ennen kaikkea toimivat käytössä ja ne tukevat
rentoa, laadukasta elämää.

KOKONAISUUS 1 | TAMMI

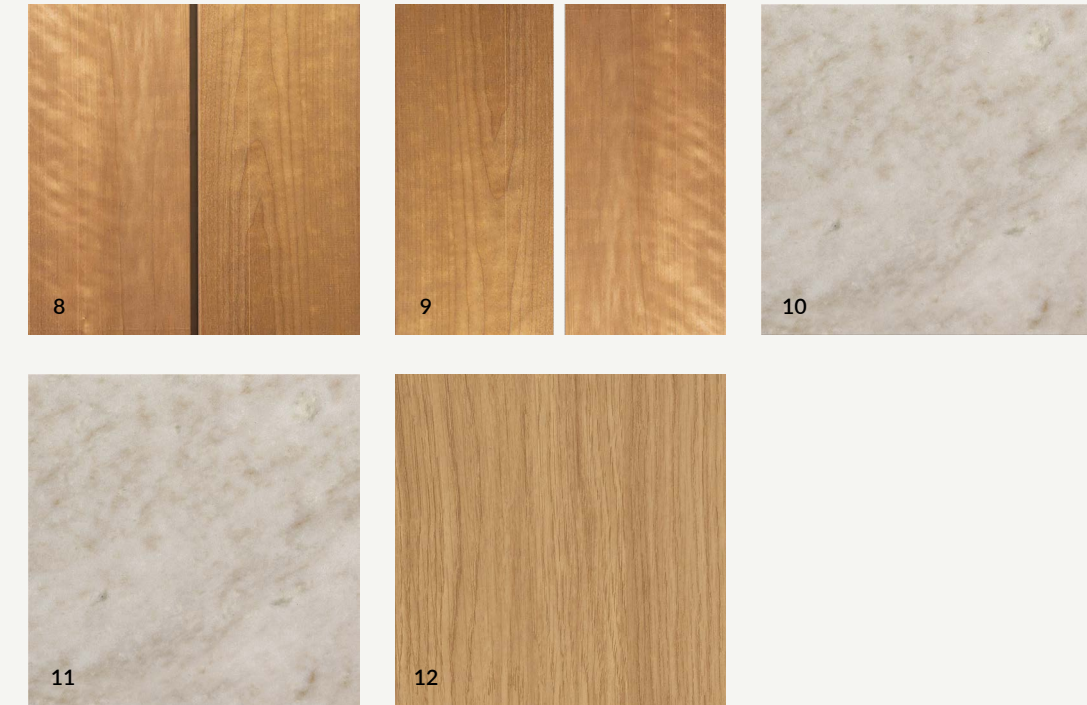
KEITTIÖ + MUUT YLEISET TILAT



Klassinen tammi on aina ajan hermolla, riippumatta vaihtuvista trendeistä. Tässä valmiiksi kuratoidussa kokonaisuudessa tammi on valittu sävyksi **1** katon rimapaneeliin, joka sopii loistavasti **2** tammiviilupintaisten kiintokalusteiden sekä **3** tammilankkuparketin kanssa. Viilupintaisen keittiön rinnalle on tuotu **4/5** Bricmaten Glanshammar graniittikeramiikkaa työtasoksi sekä eteisen lattiaaataksi. Kiintokalusteissa nähdään sekä ura- että tammirimavetimiä. Korkeaa tilaa halkoo arkkitehtoninen takka, joka on pinnoitettu **6** Basebeton pinnoitteella, sävyssä Gentle. Seinät ja alaslasketut katot maalataan **7** kokonaisuuden kanssa yhteensopivalla, kauniin hiekanharmaalla sävyllä. Keittiöön sekä suurimpien asuntojen kodinhoitohuoneisiin tulee altakiinnitettävät rst-altaat sekä Tapwellin krominen hana.

KOKONAISUUS 1 | TAMMI

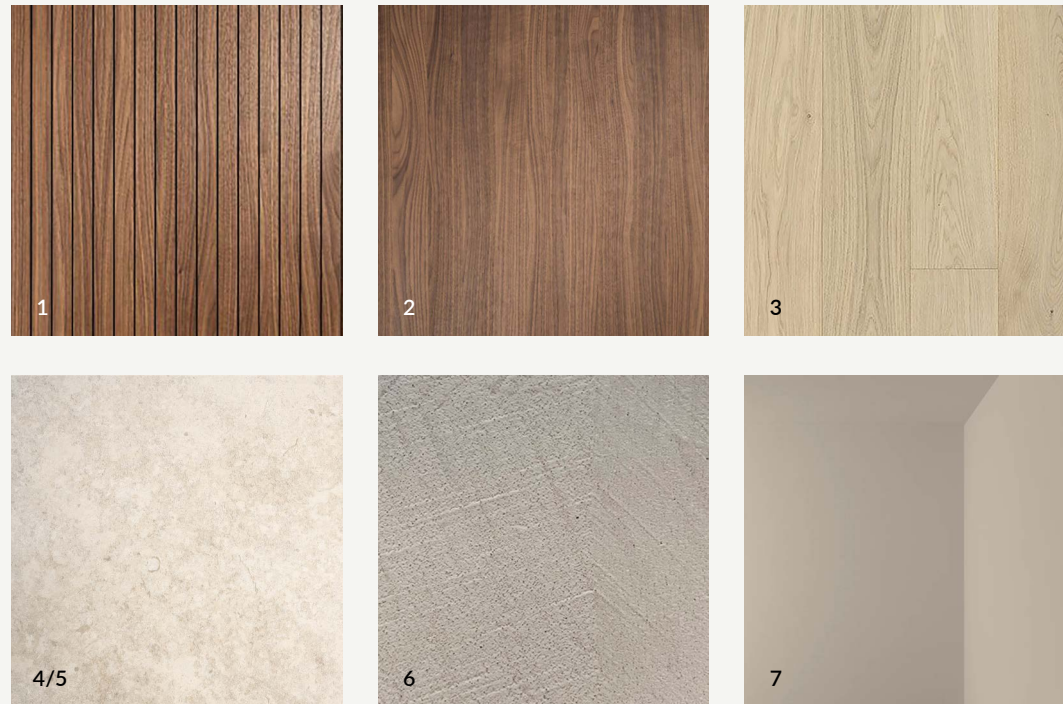
KYLPY-, WC- JA KODINHOITOTILAT



Kylpyhuoneessa lämpöä ja tunnelmaa tilaan tuo **8** thermohaapapaneeli pystyyn asennettuna sekä **9** leveät leijuvat thermohaapalauteet kauniilla epäsuoralla valaistuksella varusteltuna. Lattiaan ja seiniin on valittu **10** Bricmaten Glanshammar graniittikeramiikkalaatta (lattiassa matta, seinissä kiiltävä), jolloin yhtenäinen linja jatkuu aina eteisestä kylpy- ja wc-tiloihin saumattomasti. Myös kylpyhuoneen työtasot **11** ovat Bricmaten Glanshammar graniittikeramiikkaa ja kiintokalusteet **12** tammiviilua läpi asunnon aina kylpytiloissa asti. Viimeisen silauksen kylpytiloihin tekee Tapwellin vesikalusteet kromin sävyssä, valkoiset altakiinnitettävät altaat sekä seinäasenteiset wc-istuimet.

KOKONAISUUS 2 | PÄHKINÄ

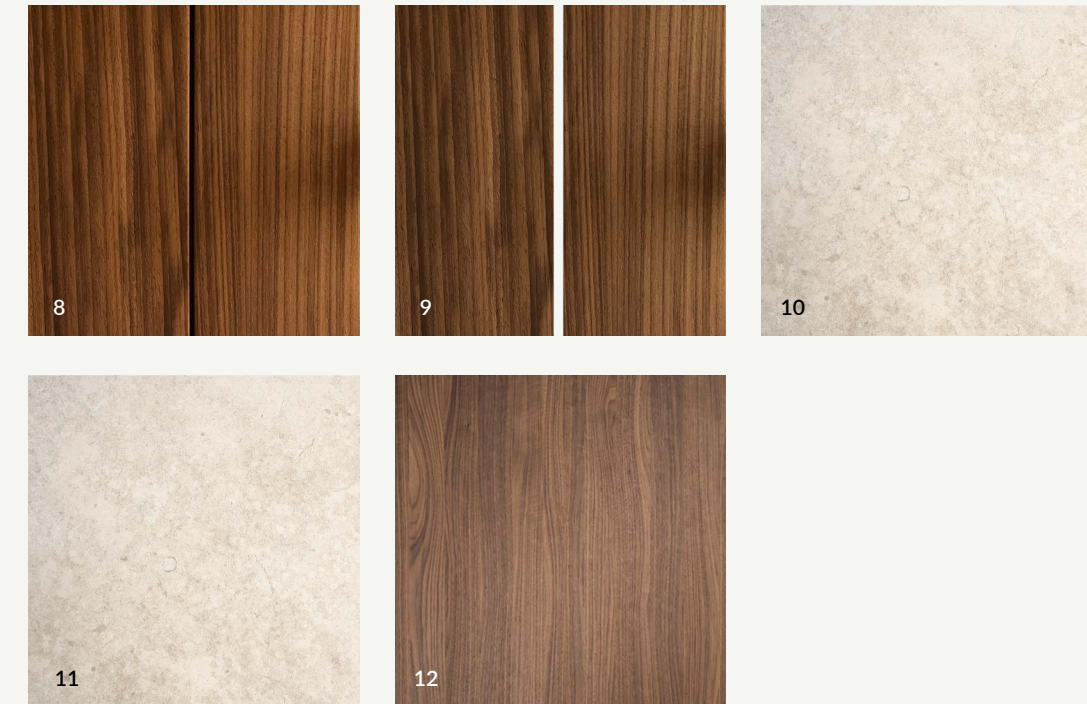
KEITTIÖ + MUUT YLEISET TILAT



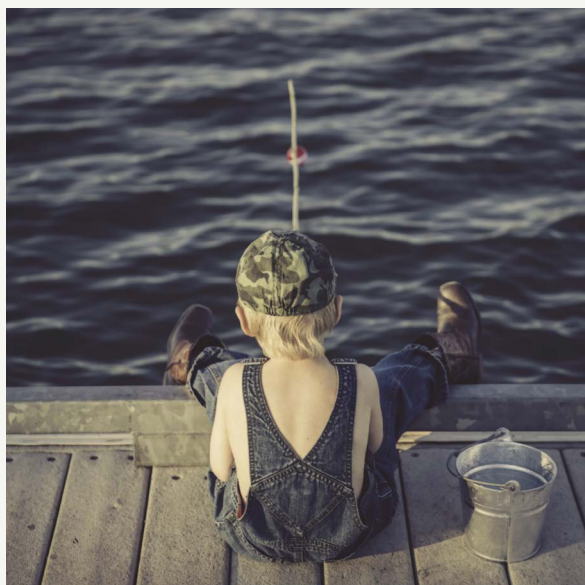
Tummat puut ovat nousseet viime vuosien aikana kovasti pinnalle ja ovat taas aallon harjalla. Joikuun pähkinä valikoitui materiaalivaihtoehdoksi juuri sen luoman tunnelman vuoksi. Pähkinää voidaankin nähdä huvilan **1** rimakattopaneeleissa sekä **2** pähkinäviilupintaisissa kiintokalusteissa. Kokonaisuutta raikastaa **3** vaaleaksi sävytetty lankkuparketti. Tummiin kiintokalusteiden kaveriksi on valittu trendikkäästä kalkkikivestä inspiroitunut **4** Bricmaten Jura Select Ivory graniittikeramiikkataso. Sama materiaali toistuu myös **5** eteisen laattalattiassa. Korkeaa tilaa halkoo arkkitehtoninen takka, joka on pinnoitettu **6** Basebeton pinnoitteella, sävyssä Dawn. Seinät ja alaslasketut katot maalataan **7** tunnelmallisella greigen sävyllä. Keittiöön sekä suurimpien asuntojen kodinhoituhuoneisiin tulee altakiinnitettävät rst-altaat sekä Tapwellin krominen hana.

KOKONAISUUS 2 | PÄHKINÄ

KYLPY-, WC- JA KODINHOITOTILAT



Kylpyhuoneessa tunnelmaa luo **8** tumma paneeli pystyyn asennettuna sekä **9** tummat leijuvat lauteet kauniilla valaistuksella varusteltuna. Lattiaan ja seiniin on valittu **10** Bricmaten Jura Select Ivory graniittikeramiikkalaatta, jolloin yhtenäinen linja jatkuu aina eteisestä kylpy- ja wc-tiloihin saumattomasti. Myös kylpyhuoneen työtasot **11** ovat Bricmaten Jura Select Ivory graniittikeramiikkaa ja kiintokalusteet **12** pähkinävii-lua läpi asunnon aina kylpytiloissa asti. Viimeisen silauksen kylpytiloihin tekee Tapwellin vesikalusteet kromin sävyssä, valkoiset altakiinnitettävät altaat sekä seinäasenteiset wc-istuimet.



Huviloiden lisäksi Joikussa on haluttu panostaa myös yhteisöllisyyteen ja yhteisiin hyödykkeisiin. **Oman tontin rantaan rakennetaan hulppea rantasauna** sekä pieni tupa terasseineen ja Drop-altaineen. Sanotaan että mikään ei rentouta ihmisen mieltä niin kuin suuret vesielementit tai tuli. Tässä saunassa päästään nauttimaan molemmista, sillä suurista ikkunoista avautuu upea järvi- ja tunturinäkymä ja kun kiuas on puulämmitteinen, päästään lauteilta ihastelemaan myös tulta. Löylyjen välissä vilvoittelu onnituu terassilla ja laiturin nokasta voi pulahtaa järveenkin, oli sitten kesä taikka talvi.

Viihtyvyyttä tullaan lisäämään hankkimalla esimerkiksi **yhteiskäyttöisiä maastopyöriä**, joilla pääsee tutustumaan tuntureihin ympäri vuoden tai **SUP-lautoja**, jotta järvestä nauttiminen tapahtuisi mahdollisimman rentouttavalla tavalla.

Tontin sydämenä rantasaunan ohella toimii **moderni laavu**, jonka nuotiotulen loimussa voit luoda muistoja yhdessä ystävien ja perheen kanssa.



HINNASTO

ASUNTO	M ²	VELATON HINTA	HINTA M ²	HOITOVASTIKE ARVIO
A 1	79 m ²	468 707 €	5933 €	198 €
A 2	79 m ²	468 707 €	5933 €	198 €
B 3	79 m ²	468 707 €	5933 €	198 €
B 4	79 m ²	468 707 €	5933 €	198 €
C 5	103 m ²	616 100 €	5981 €	258 €
C 6	103 m ²	616 100 €	5981 €	258 €
D 7	122 m ²	694 912 €	5696 €	305 €
D 8	122 m ²	694 912 €	5696 €	305 €
E 9	148 m ²	911 400 €	6158 €	370 €

YHTEYS



TANJA SOTKA

Kiinteistönvälittäjä LKV
Bo LKV Ylläs ja Levi
+358 45 274 4184
tanja.sotka@bo.fi

www.bo.fi



PEKKA RINTAMÄKI

Rakennuttajan edustaja
Havu Properties Oy
+358 50 495 2349
pekka@havuproperties.fi

www.havuproperties.fi

OSOITE

Sannanrannantie 4, Kolari

TONTTI

Oma tontti

HUVILOIDEN MÄÄRÄ

9

VALMISTUMINEN

10-12 / 2024

RAKENNUTTAJA

Havu Properties Oy

URAKOITSIJA

Elkku Oy

HUVILOIDEN KOOT

79-148 m²





JOIKU



SKI & LAKE CHALETs, YLLÄS

HAVU PROPERTIES OY



CONTENTS

INTRODUCTION
4

LOCATION
7

VILLAS
10

GROUND PLANS
30

MATERIALS
41

COMMUNALITY
46

LIST OF PRICES, CONTACT
INFORMATION AND BASIC
INFORMATION
48

INTRODUCTION

4

JOIKU SKI & LAKE CHALETs

Joiku Ski & Lake Chalets is an entity of nine luxurious villas in the best location of Ylläs. The villas have been designed for people who want to enjoy life, to hike, to operate in business life, to work remotely, to invest, to ski or who just love to spend some quality time with their family and friends. The glamour of Joiku invites you to enjoy luxurious and carefree living as well as the unique nature of Lapland.

The villas are found in four different sizes, all of them on two floors. The idea of the ground plan is the same in every villa but is scaled by the square metres. The biggest villa is a detached house, and the rest of them are semi-detached. The corporate structure of the villas enables carefree living with cost-effective maintenance in all four seasons. All the villas include **an own carport and a warm storage** where it is easy to keep f. ex. your skiing equipment.

Besides in the villas we have invested in communality and common goods. In the **wood heated lakeside sauna, situated on the shore of your own lot,** you can enjoy the beautiful fell and lake views. From the pier you can take a dip into the refreshing water both in the summer and in the winter. To your satisfaction mountain bikes and SUP-boards will be acquired for common use. Therefore it's easy to conquer the fells throughout the year or paddle in order to relax and to achieve a peace of mind. In addition to the lakeside sauna, you will also find **a modern lean-to** with a campfire on your lot. Around the fire you can chill out and make new memories with your family and friends.

The main architect of the villas is a rewarded architectural office Takkunen. The office is famous for functional and aesthetically extremely beautiful solutions. The fine-looking classic surface materials carefully curated by the interior designer, flatter the gorgeous architecture of the villas.

5



VIEW FROM THE LAKE TOWARDS THE SHORE ARTIST'S VISION



LOT ON THE LAKESIDE
WITH FELL VIEWS



EFFORTLESS RENTABILITY
AND MAINTENANCE



LAKESIDE SAUNA, A PIER
AND A MODERN LEAN-TO



NEARBY
FACILITIES



HIGH-QUALITY
DESIGN



ENERGY EFFICIENCY
AND LOW EXPENSES



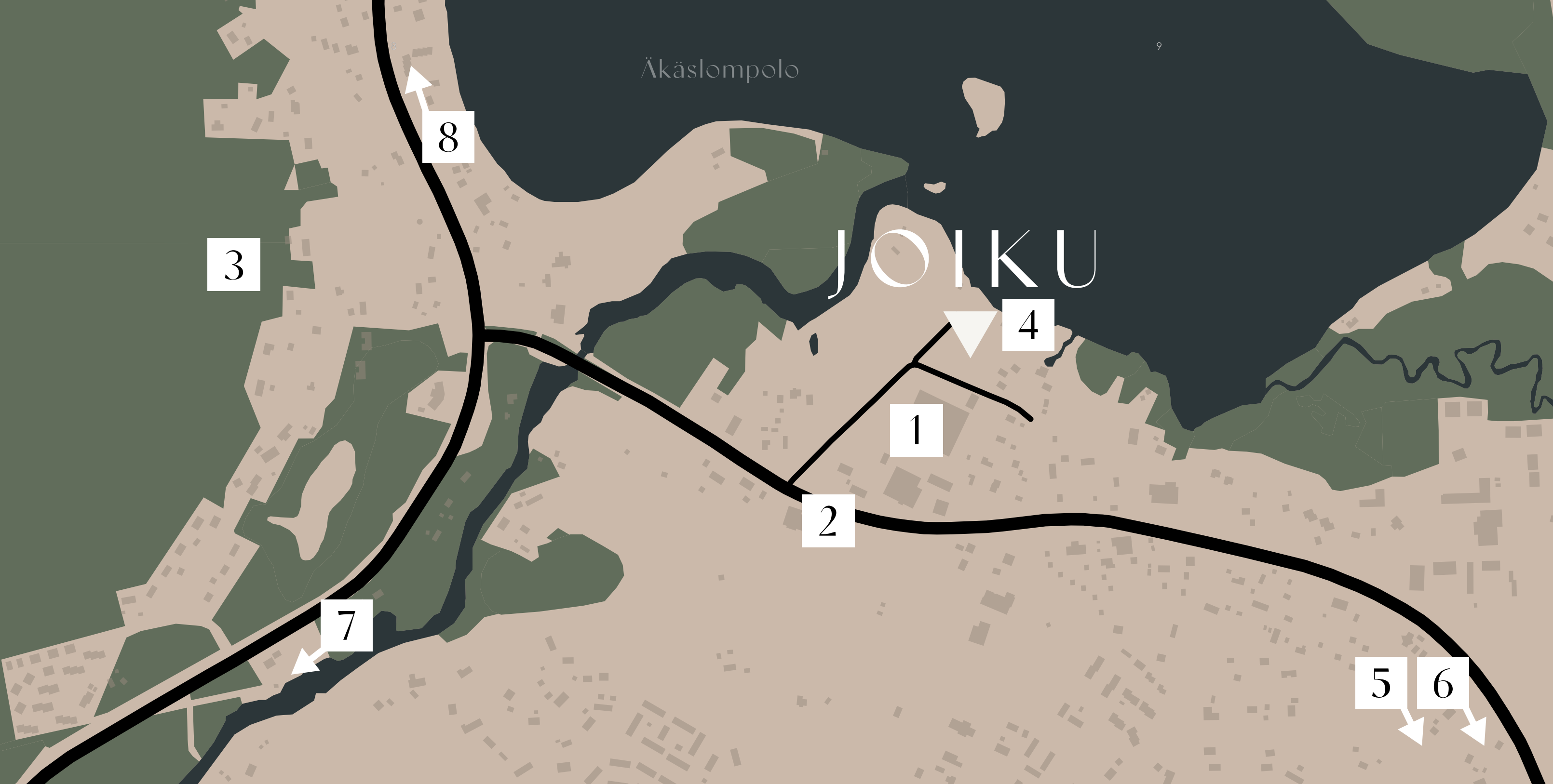
LOCATION

AT THE FOOT OF THE FELS,
ON THE LAKESIDE, NEARBY FACILITIES

Joiku will be built **on the lake side at the foot of the fells** in Ylläs. The location is unique. Though you are surrounded by the fascinating and **breath-taking nature in Lapland**, all facilities such as the iconic Jounin Kauppa (a shop), the gym, several restaurants and all the facilities in Äkäslompolo centrum, are still near. Those who are into winter sports will be thrilled by the location of the **Ylläs ski centre nearby as well as the access to the skiing tracks** that you can find just next to the Joiku villas.

It tells a lot about the magnificent location of the villas that you can find the landmark Ylläs Swing in the neighbourhood. Behind the Ylläs Swing opens up a breath-taking lake view used as a background in countless photos. You can admire the same view through the windows in the living room of Joiku villas.

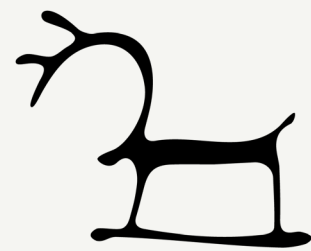
Pallas-Yllästunturi **National Park** pampers a hiker and a mountain biker with several trails and paths. You can find the nearest trails on the eastern side of the lake Äkäslompolo.



- | | | | | | | | |
|----------------------|---------------|--------------------------------|-------------|------------|--|---------------------------|--------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| A SHOPPING
CENTRE | SKI BUS -STOP | HIKING TERRAIN
OR KUER FELL | YLLÄS SWING | SKI CENTRE | NATURE CENTRE AND
TOURIST INFORMATION | KOLARIN
RAILWAYSTATION | KITILÄN
AIRPORT |
| 50 m | 350 m | 1,5 km | 20 m | 4,5 km | 3,4 km | 37 km | 50 km |

VILLAS

There is a visionary and competent team of constructors working for Joiku. The team has a great experience in vacation accommodation, construction, and diverse living concepts as well as in thousands of apartment deals all over Finland.



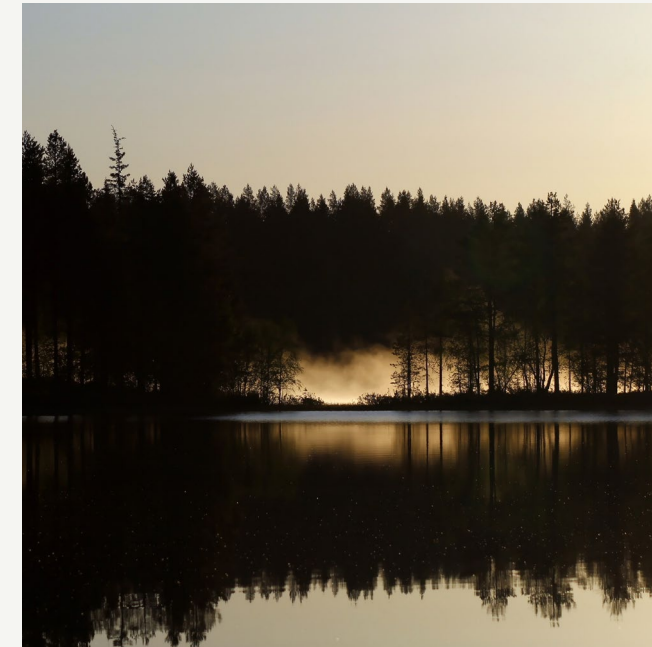
FOR PERMANENT LIVING, FOR RENTING OR FOR VACATION PURPOSE

Apartments that are suitable for permanent or for more casual living can be bought for your own use or to be rented when you don't need the apartment yourself. The magnificent location and the gorgeous architecture guarantee the demand for these villas in the market.

Energy efficiency and ecology will seriously be considered when building the villas. **Geothermal heating together with the modern solar energy solution** create comfort and enable the low maintenance expenses. Even more comfort and energy efficiency are provided by the smart

solutions planned by Franklin. You can f. ex. regulate the temperature in your villa on your phone at home. The whole project is carried out **financially in the most profitable way** for the buyers.

There is a visionary and competent team of constructors working for Joiku. The team has a great experience in vacation accommodation, construction, and diverse living concepts as well as in thousands of apartment deals all over Finland.



Joiku Ski & Lake Chalets include 17 luxurious villas in the best location of Ylläs. The glamour of Joiku invites you to enjoy carefree living as well as the unique nature of Lapland.

The whole project will be carried out in two stages. Joiku 1 consists of 9 villas and will be built first. Joiku 1 is planned just for you and your family and friends. **There are four different ground plans** from a 79 m2 semi-detached house to a 148 m2 detached house. Regardless of the size of the villa all of them are planned around the same idea of spending time together and relaxing in beautiful and practical surroundings.

In all the villas the open kitchen and the spacious living area are located downstairs. So a high space opens above, up to the architectural ceiling. The huge windows with the most

beautiful views are the crown of the villa. The bathroom and the sauna are also located downstairs, which enables you to cool off on your own terrace or to dip into the lake or why not into your own jacuzzi. The bedrooms and the other toilet are located upstairs. The biggest apartments have a shower upstairs as well.

The smallest of the villas, 79 m2, differs from the others concerning the ground plan and the angle of the ceiling. Other villas 103 m2, 122 m2 and 148 m2 have a similar ground plan scaled by the square metres.

On the next pages we will introduce you the other half of a 79 m2 semi-detached house decorated with nut theme as well as a gorgeous 148 m2 detached house on the lakeside decorated with oak theme. **The ground plans for all the villas are found on pages 30-39.**



79 m²

UNDER THE HIGH ROOF

79 M² LIVING ROOM, ARTIST'S VISION

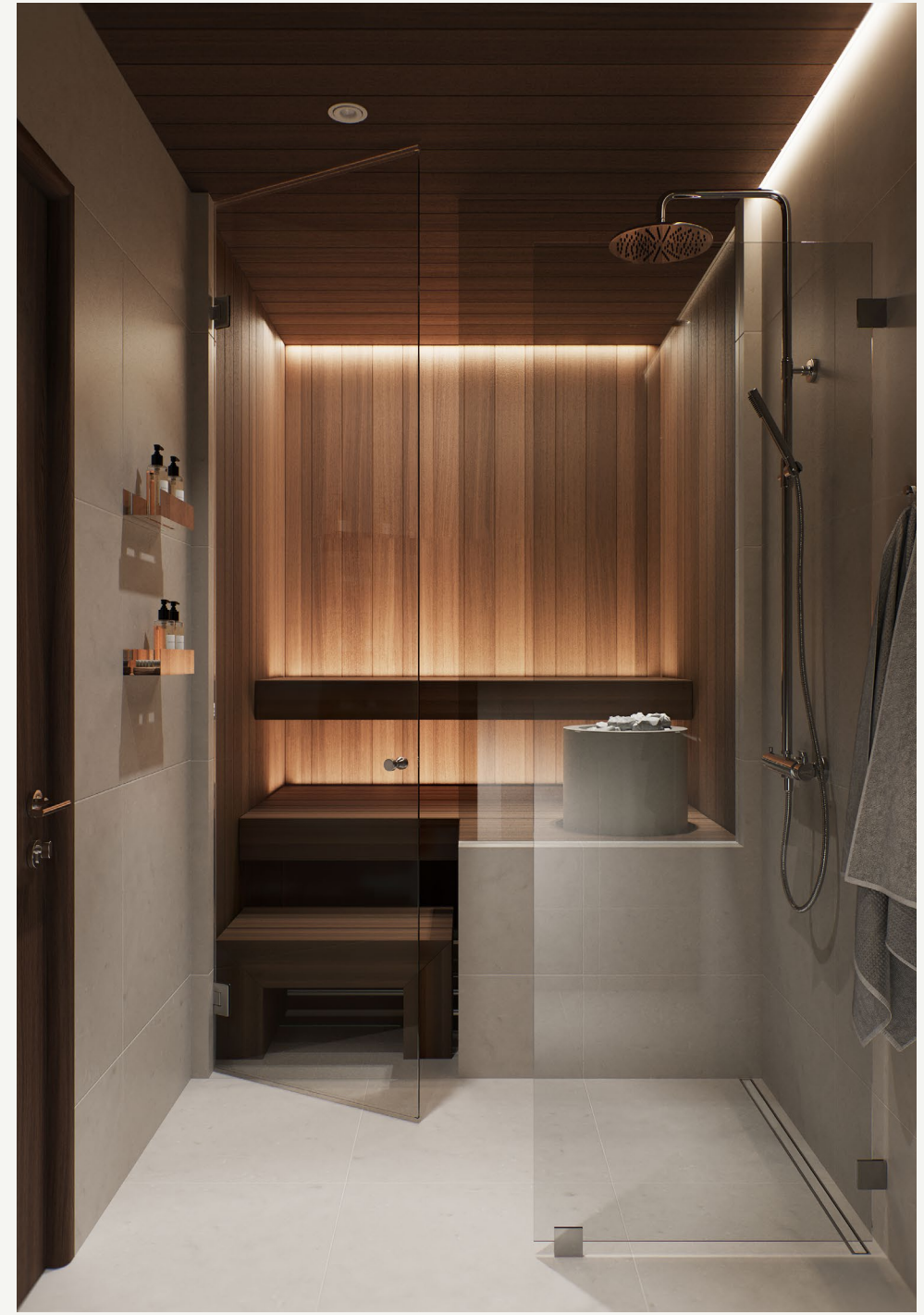
The smallest of the Joiku villas are 79m² semi-detached houses under a high gabled roof. The ground plan is absolutely genial and there are no squares wasted. The villa is **designed for six persons** considering the number of beds. There are two bedrooms upstairs, and an alcove with a sliding door downstairs. After sleeping well, you have energy to enjoy the surrounding nature and later in the evening you can get together under the high ceiling to enjoy the company of your family and friends, to enjoy delicious food, and the glow of the log-fire. It is a joy to make food in the

luxurious kitchen and it surely tastes a little better. There is plenty of storage in the kitchen, and **the domestic appliances are integrated**. There is also a high-quality induction cooker with a built-in cooker hood as well as **a breakfast cupboard**. In front of the kitchen and the living room, there is **an apartment wide terrace**, and it is also possible to install a **Drop spa** under the pergola as an extra work. Can you imagine a better way to relax after the activities of the day than to dip into your own jacuzzi after the warmth of your own sauna?



The magnificent room height
and the huge windows make
even the smallest apartments
of Joiku festive.

You can enjoy good food in the luxurious kitchen and the glow of log-fire together with your family and friends.





The beautiful lath ceiling, which at its highest rises up to four metres, creates a great atmosphere in the bedroom.





The biggest of the villas, 148 m² detached house, is the flagship of Joiku and is in the best location of the lot just on the lakeside. You are of course able to enjoy the same aspects of the ground plan in the 103 m² and 122 m² semi-detached houses only on a smaller scale.

148 m²

NEAR THE LAKESIDE

You can enjoy the high-quality architecture right from the front door where **a fire-place separates the space**. However, the most gorgeous space of the villa is the area of the living room and the open kitchen. Thanks to the width and the height of the villa the **scenery over the lake and the fells behind the high windows is breath-taking**. The room height rises at its highest up to six metres. It's obvious that the evenings spent in the villa with your family members and friends eating good food and enjoying the scenery, will be immemorial.



Even the kitchen is designed for social life since there's plenty of room for many chefs around the huge kitchen island. Sometimes the soup tastes better when there are many chefs. All the villas, including this one, have **plenty of storage** in the kitchen and the domestic appliances are integrated. There is also a high-quality induction cooker with a built-in cooker hood as well as **a breakfast cupboard**.

There is a lot of room for guests in this villa, at least for 8 persons and if necessary, even for more. In the master bedroom, located downstairs, you can enjoy your

own peace and a walk-in closet as well as straight access to the bathroom. There are three bedrooms upstairs for your guests. They share **a bathroom with a shower**. The lobby upstairs serves as a great space for **remote workstation** and if necessary, there's also room for a sofa-bed or a bed.

Many people also long for a space for laundering which succeeds well in the **large utility room**. There are two showers and a sauna in the bathroom from where you have access to the terrace along the tiled floor or you can as well dip into the refreshing lake or into your own Drop spa.



The beautiful kitchen with its veneered surfaces stands the test of time and usage. It matches perfectly with the work surfaces made of granite ceramic inspired by Swedish Ekeberg marble.

The Joiku kitchens will all be equipped with a practical breakfast cupboard, where you can hide all your favourite dishes as well as the mess caused by haste.





There's a gorgeous walk-in closet downstairs attached to the master bedroom. If necessary, it's possible to place a remote workstation in the walk-in closet. You have an access from the walk-in closet into the bathroom, which makes your morning and evening routines easier.



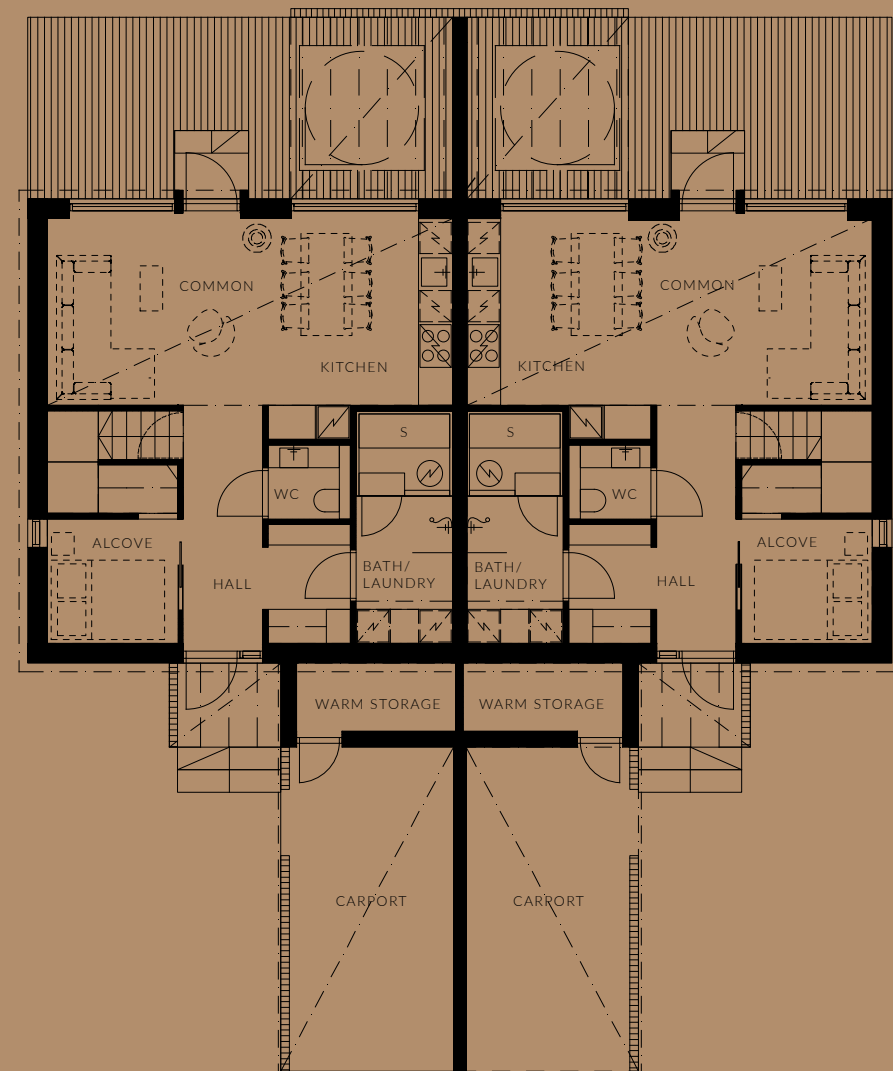
148 M² SAUNA, ARTIST'S VISION



148 M² BATHROOM, ARTIST'S VISION

79 m²

2-3 BEDROOMS



ACCOMMODATES
6 - 8 PERSONS

LUXURIOUS KITCHEN WITH A
BREAKFAST CUPBOARD

ATMOSPHERIC
FIREPLACE

TWO TOILETS AND
A GORGEOUS SAUNA

HIGH QUALITY
MATERIALS

AN OPTION FOR A DROP SPA
UNDER THE PERGOLA

ROOM HEIGHT
ALMOST 6 METRES

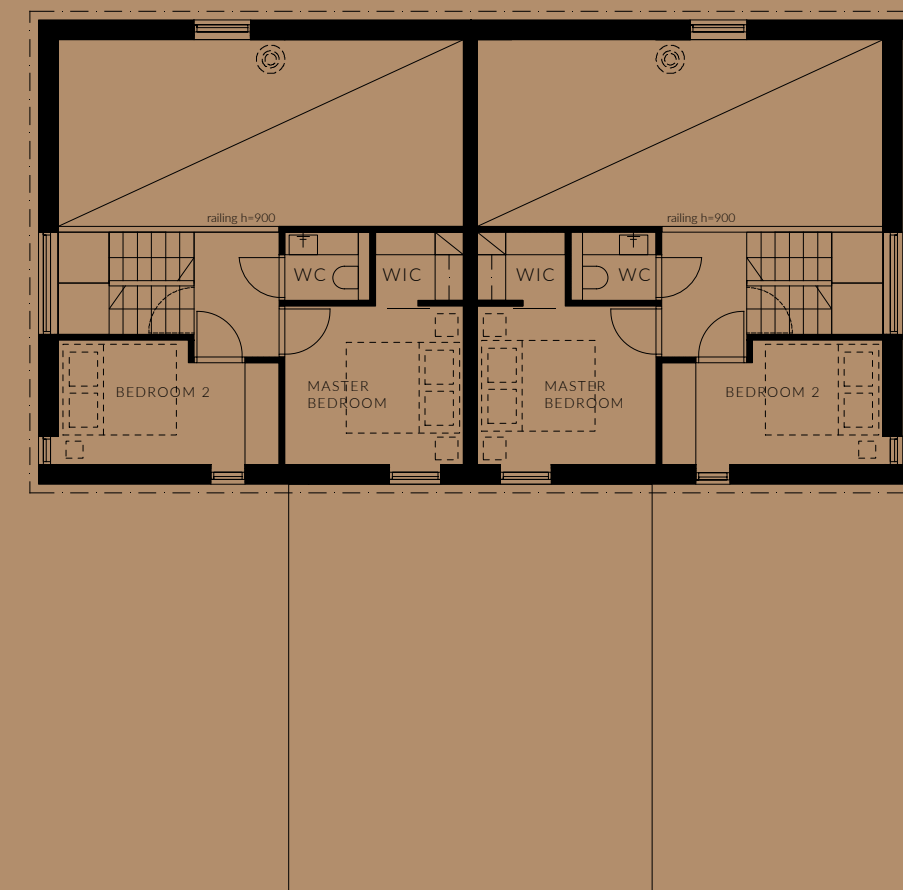
WARM STORAGE
SPACE

PLENTY OF ROOM
FOR STORAGE

PRACTICAL WALK-IN
CLOSET

HUGE WINDOWS WITH
FOREST VIEWS

CARPORT WITH THE OPTION
FOR A CHARGING STATION



103 m²

3 BEDROOMS



ACCOMMODATES
6 - 8 PERSONS

LUXURIOUS KITCHEN WITH A
BREAKFAST CUPBOARD

BEAUTIFUL HEAT-STORING
FIREPLACE

ROOM HEIGHT
ALMOST 6 METRES

WARM STORAGE
SPACE

PLENTY OF ROOM
FOR STORAGE



TWO TOILETS AND
A GORGEOUS SAUNA

HIGH QUALITY
MATERIALS

AN OPTION FOR A DROP SPA
UNDER THE PERGOLA

PRACTICAL WALK-IN
CLOSET

HUGE WINDOWS WITH
FOREST VIEWS

CARPORT WITH THE OPTION
FOR A CHARGING STATION

122 m²

4 BEDROOMS



ACCOMMODATES
8-10 PERSONS

LUXURIOUS KITCHEN WITH A
BREAKFAST CUPBOARD

BEAUTIFUL HEAT-STORING
FIREPLACE

ROOM HEIGHT
ALMOST 6 METRES

WARM STORAGE
SPACE

PLENTY OF ROOM FOR
STORAGE + A WALK-IN CLOSET



TWO BATHROOMS, A SAUNA
AND A SEPARATE TOILET

HIGH QUALITY
MATERIALS

AN OPTION FOR A DROP SPA
UNDER THE PERGOLA

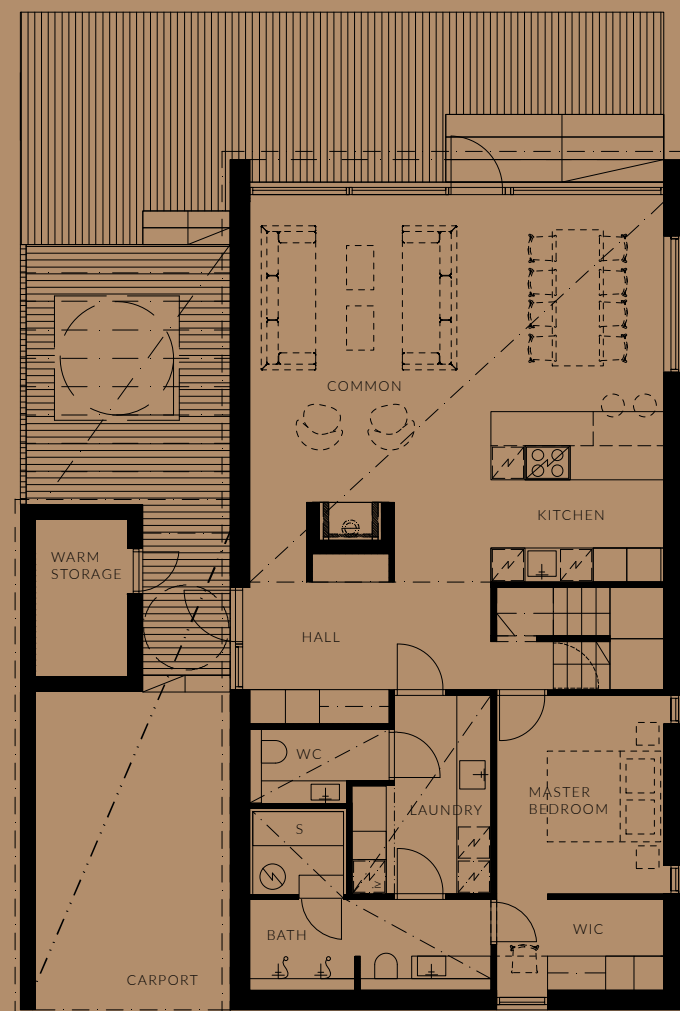
PRACTICAL
UTILITY ROOM

HUGE WINDOWS WITH FELL,
LAKE AND FOREST VIEWS

CARPORT WITH THE OPTION
FOR A CHARGING STATION

148 m²

4-5 BEDROOMS



ACCOMMODATES
8-12 PERSONS

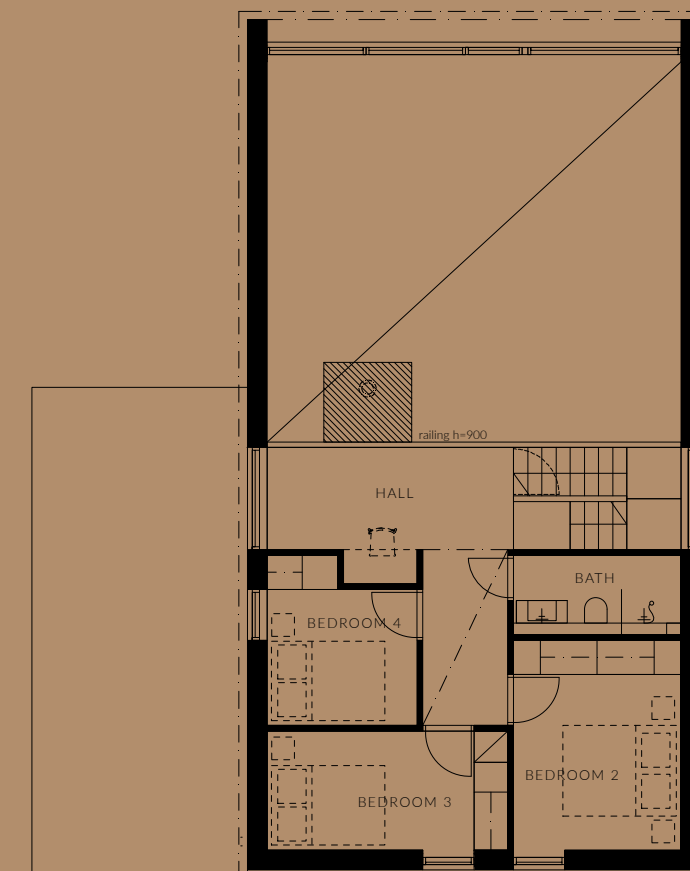
LUXURIOUS KITCHEN WITH A
BREAKFAST CUPBOARD

BEAUTIFUL HEAT-STORING
FIREPLACE

ROOM HEIGHT
ALMOST 6 METRES

WARM STORAGE
SPACE

PLENTY OF ROOM FOR
STORAGE + A WALK-IN CLOSET



TWO BATHROOMS, A SAUNA
AND A SEPARATE TOILET

HIGH QUALITY
MATERIALS

AN OPTION FOR A DROP SPA
UNDER THE PERGOLA

PRACTICAL
UTILITY ROOM

HUGE WINDOWS WITH FELL,
LAKE AND FOREST VIEWS

CARPORT WITH THE OPTION
FOR A CHARGING STATION





MATERIALS



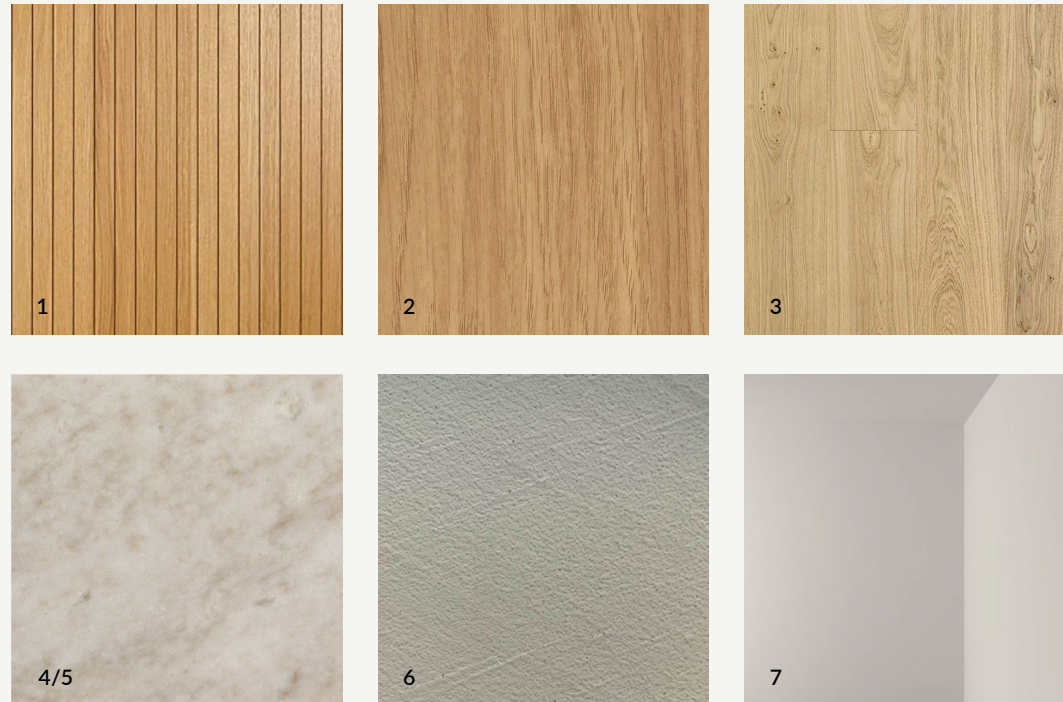
The surface materials that flatter the Joiku architecture have been curated by an interior designer. There are two carefully planned entitys designed for you and they can be mixed with each other.

The alternative 1 is a mixture of classic oak and granite ceramic inspired by Ekeberg marble. The alternative 2 appeals to everyone by the combination of dark walnut and granite ceramic inspired by fresh limestone.

The understated range of materials guarantee a considered set from one room to another and leaves space for your own style and consideration. You may like a pinch of Laplandic abundance with reindeer furs or minimalistic Scandinavian style with streamlined furniture. Even though we haven't spared in aesthetics, everything has above all been planned considering the practical solutions that support a relaxed and first-class life.

ENTITY 1 | OAK

KITCHEN + OTHER COMMON AREAS



Classic oak is always up to date, regardless of the varying trends. In this ready curated set the shade of oak has been selected to **1** the lath panel on the ceiling which matches perfectly with **2** the fixtures with oak veneer surfaces and **3** the oak plank parquet floors. By the side of the kitchen with veneer surfaces **4/5** Bricmate's Glanshammar granite ceramic will be used both for the work surfaces as well as for the floor tyles in the hallway. The fixtures have both trail and oak lath pulls. The architectural fireplace coated with **6** Basebeton in the shade of Gentle divides the high room. The walls and the lowered ceilings will be painted with **7** a beautiful shade of grey sand that matches the entity. There will be bottom installed stainless-steel sinks and Tapwell's chrome taps in the kitchen and in the utility rooms of the biggest apartments.

ENTITY 1 | OAK

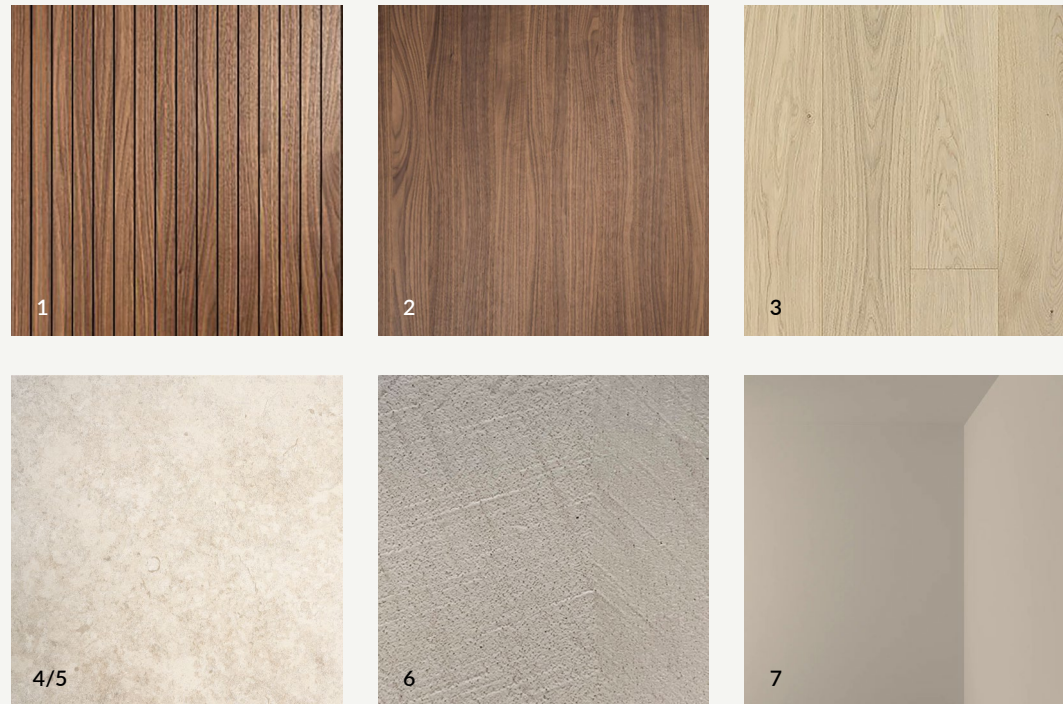
BATHROOM, TOILET AND UTILITY ROOM



The vertically installed **8** thermo aspen panel and **9** broad thermo aspen benches equipped with beautiful indirect lighting bring warmth and atmosphere into the bathroom. **10** Bricmate's Glanshammar granite ceramic tile (matt on the floor and glossy on the walls) has been chosen for the floor and the walls. Therefore, the uniform style continues seamlessly all the way from the hallway into the kitchen and the restrooms. The work surfaces in the bathroom are also **11** Bricmate's Glanshammar granite ceramic and the fixtures are **12** oak veneer all the way through the apartment and in the bathroom. The Tapwell's water fixtures in the shade of chrome and bottom installed white sinks as well as the toilet seats installed on the wall, give the final touch for the bathroom.

ENTITY 2 | WALNUT

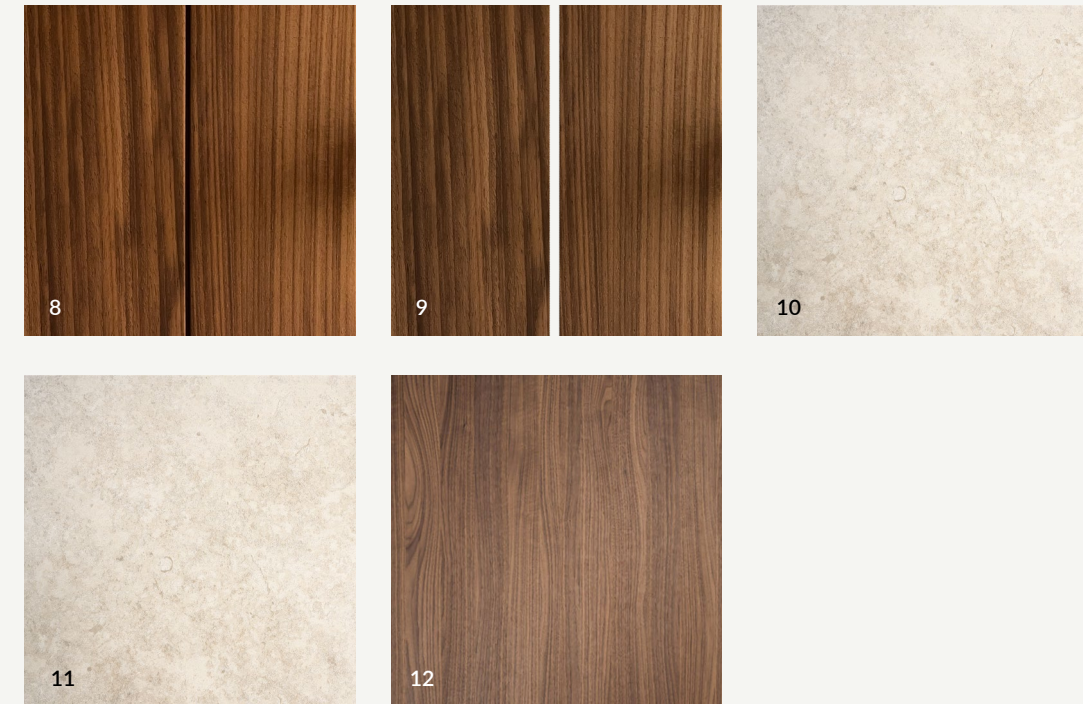
KITCHEN + OTHER COMMON AREAS



Dark wood is here again, and we chose walnut as a material alternative in Joiku because it is great for creating the atmosphere. You can see walnut in **1** the lath ceiling panels of the villa as well as in **2** the fixtures with nut veneer surfaces. **3** The light shaded plank parquet floor refreshes the entity. By the side of the dark fixtures, we have chosen **4** the Bricmate's Jura Select Ivory granite ceramic for the countertops. This granite ceramic has been inspired by trendy limestone. You can find the same material also in **5** the tile floor of the hallway. The architectural fireplace coated with **6** Basebeton in the shade of Dawn, divides the high room. The walls and the lowered ceilings will be painted in **7** the shade of atmospheric greige. There will be bottom installed stainless-steel sinks and Tapwell's chrome taps in the kitchen and in the utility rooms of the biggest apartments.

ENTITY 2 | WALNUT

BATHROOM, TOILET AND UTILITY ROOM



The vertically installed **8** dark panel and **9** dark broad benches equipped with beautiful lighting bring warmth and atmosphere into the bathroom. **10** Bricmate's Jura Select Ivory granite ceramic tile has been chosen both for the floor and the walls. Therefore, the uniform style continues seamlessly all the way from the hallway into the kitchen and the restrooms. The countertops in the bathroom are also **11** Bricmate's Jura Select Ivory granite ceramic and the fixtures are **12** walnut veneer all the way through the apartment and in the bathroom. The Tapwell's water fixtures in the shade of chrome and bottom installed white sinks as well as the toilet seats installed on the wall, give the final touch for the bathroom.



Just as in the villas we want to invest in communality and common goods in Joiku. **A gorgeous sauna** as well as a little cottage with a terrace and a Drop spa **will be built on the shore of your own lot.** They say that nothing can make you more relaxed than huge water elements and fire. In this sauna you are able to enjoy both, because a breath-taking lake-fell view opens out through the huge windows. Thanks to the wood heated sauna, you can also admire the fire while relaxing on the benches. Having a sauna bath, you can cool off on the terrace or dip into the lake whether it's winter or summer.

To give you even more comfort, we will acquire **mountain bikes for common use**, to make it easier to conquer the fells throughout the year. Some **SUP-boards** will also help you to relax and to enjoy the lake in the best possible way.

In addition to the lakeside sauna as the heart of the lot, a **modern lean-to** with a campfire will also be built. Around the fire you can chill out and make some unforgettable memories with your family and friends.



PRICE LIST

APT.	SIZE M ²	DEPT-FREE PRICE	PRICE M ²	CONDOMINIUM PAYMENT ESTIMATE
A 1	79 m ²	468 707 €	5933 €	198 €
A 2	79 m ²	468 707 €	5933 €	198 €
B 3	79 m ²	468 707 €	5933 €	198 €
B 4	79 m ²	468 707 €	5933 €	198 €
C 5	103 m ²	616 100 €	5981 €	258 €
C 6	103 m ²	616 100 €	5981 €	258 €
D 7	122 m ²	694 912 €	5696 €	305 €
D 8	122 m ²	694 912 €	5696 €	305 €
E 9	148 m ²	911 400 €	6158 €	370 €

CONTACT



TANJA SOTKA

Real estate agent, LKV
Bo LKV Ylläs and Levi
+358 45 274 4184
tanja.sotka@bo.fi

www.bo.fi



PEKKA RINTAMÄKI

Developer's representative
Havu Properties Oy
+358 50 495 2349
pekka@havuproperties.fi

www.havuproperties.fi

ADDRESS

Sannanrannantie 4, Kolari

LOT

Own lot

AMOUNT OF VILLAS

9

COMPLETION

10-12 / 2024

DEVELOPER

Havu Properties Oy

CONTRACTOR

Elkku Oy

SIZES OF THE VILLAS

79-148 m²



