

Asunto Oy Helsingin FregattiKoirasaarentie 50
00590 HELSINKI

26.4.2019

Esitteen ja varaussopimuksen liite

Yleistä

Asunto Oy Helsingin Fregatti on vapaarahoitteinen Hitas-omistusasuntokohde.

Tontille rakennetaan kaksi asuinkerrostaloa, joissa on yhteensä 67 asuntoa. Rakennuksissa on i hissillinen porrashuone. Kaikkiin asuntoihin on esteetön kulku. Asuntojen irtaimistovarastot sijaitsevat lamellitalossa kellarikerroksen väestönsuojassa ja pistetalossa toisessa kerroksessa.

Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke, paitsi maantasossa olevilla asunnoilla, joilla on kokonaan tai osittain lasitettu pihaterassi.

As Oy Helsingin Fregatti on savuton kohde, yhtiön välittömässä hallinnassa olevissa tai osakkaiden hallitsemisissa tiloissa ei saa tupakoida. Yhteispiha ei ole savuton.

Rakennus on suunniteltu C-energialuokkaan.

Yhtiön tontti

Rakennuspaikka sijaitsee Kruunuvuorenrannassa, korttelissa 49271, tontilla 1. Helsingin kaupungilta vuokrattava tontti sijaitsee 49. kaupunginosassa (Laajasalo). Tontin pinta-ala on n. 2.781 m². Kohde sijaitsee Haakoninlahden alueella. Tontti rajautuu etelässä Saaristofregatinpuistoon ja pohjoisessa Koirasaarentiehen.

Ympäröivät korttelit ovat asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja autopaikkojen korttelialue (LPA). Kohde liittyy alueella toimivaan jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Asemakaava

Asemakaava on vahvistettu. Lisätietoja kaavasta antaa Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön asemakaavoitus, p. (09) 310 1961. Lisäksi kaava on nähtävillä Helsingin kaupungin karttapalvelussa <http://kartta.hel.fi> sekä asuntotuotannossa, Elimäenkatu 15, 00510 Helsinki.

Urakoitsija

Kohteen urakoitsija on valittu urakkakilpailun perusteella. Kokonaisurakoitsijana on NCC Suomi Oy. Urakkahinnoissa on huomioitu 24 %:n suuruinen arvonlisävero. Rakennusurakkaan sovelletaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 urakkasopimuksessa mainituin poikkeuksin.

26.4.2019

Arvioitu rakennusaika

Rakennustyöt on aloitettu 12.11.2018. Kohde valmistuu sisä- ja ulkopuolisten töiden osalta aikaisintaan 30.9.2020, viimeistään 30.11.2020.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan erissä rakennustyön aikana.

Maksuaikataulut :15% kaupanteon yhteydessä ja loput muutettaessa.

Kauppahinnan viimeinen erä (0,014 x velaton hinta) maksetaan asuntokauppalain mukaisesti sulkutilille.

Avainten luovutuksen ehtona on, että kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Myyjä ei maksa hyvityskorkoa mahdollisesti etukäteen suoritetuille maksuerille. Jos maksuerää ei makseta viimeistään eräpäivänä, ostaja on velvollinen maksamaan viivästyneelle määrälle vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään korkolain mukaan.

Arvioidut vastikkeet, ensimmäinen asumisvuosi

Hoitovastikearvio	n. 7,48 € / m ² / kk sisältäen tontin vuokran, joka on n. 2,85 € / m ² / kk
Rahoitusvastikearvio	n. 0,96 € / m ² / kk (korko) n. 7,48 € / m ² / kk (lyhennys + korko)
Vesimaksu	n. 25,00 € / hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu)
Autopaikkamaksu	n. 90,00 € / kk

Vastikkeet ja maksut ovat arvioita. Vastikkeet tarkistetaan ennen kaupantekoa ja vielä muuttovaiheessa. Ostaja vastaa yhtiövastikkeista ja muista asunnosta aiheutuvista kustannuksista asunnon hallinnan luovutuksesta alkaen. Korkojen muutokset voivat muuttaa yhtiölainasta suoritettavaa rahoitusvastiketta.

Yhtiölle tullaan ottamaan vapaarahoitteista pankkilainaa arviolta 8.328.800,00 euroa. Laina tulee olemaan annuiteetilaina ja laina-aika **25 vuotta, josta rakennusaika (max. 2 vuotta) ja kaksi ensimmäistä asuinvuotta ovat lyhennysvapaita**. Lainasta maksetaan ainoastaan korkoja kaksi ensimmäistä vuotta lainan nostohetkestä. Lainan ensimmäinen erä tullaan nostamaan rakentamisen alkuvaiheessa **kesällä 2019**.

Rahoitusvastikearviot perustuvat 15.4.2019 kuuden (6) kk:n euribor-korkonoteeraukseen, joka oli -0,231 %. Koska kyseinen euribor-korko on negatiivinen, peritään vähintään pankin marginaalin mukainen korko **0,600 %**.

Marginaali on voimassa 5 vuotta lainan ensimmäisestä osanostosta, jonka jälkeen marginaali on voimassa viiden vuoden jaksoissa. Pankilla on oikeus ilmoittaa uusi marginaali viimeistään 2 kk ennen jakson päättymistä. Jos luotonottaja, As Oy Helsingin Fregatti, ei hyväksy ilmoitettua marginaalia, on luotonottajalla oikeus kilpailuttaa rahoitus uudelleen kuluitta. Viitekoron arvon muutoksesta riippumatta velan korko on aina kuitenkin vähintään yhtä suuri kuin marginaali.

RS- ja rahoittajapankki on Svenska Handelsbanken AB, Ratamestarinkatu 7 A, 00520 Helsinki.

26.4.2019

Yhtiölainojen maksaminen

Ostajalla on yhtiöjärjestyksen mukaan oikeus n. 2 viikkoa ennen sisään muutttoa, maksaa osuutensa kuluitta yhtiön pitkäaikaisista lainoista joko puolittain tai kokonaan. Yhtiöjärjestyksen mukaan ostajalla on oikeus maksaa osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista kokonaan tai yhtiökokouksen päättämissä erissä. Suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina.

Rakennuttajatehtävät

Taloyhtiö luovuttaa kaikki rakennuttajatehtävät Helsingin kaupungin asuntotuotannolle.

Isännöinti

Rakennusaikainen hallinto on Helsingin kaupungin asuntotuotannolla. Asumisaikainen isännöinti kilpailutetaan ennen kohteen valmistumista.

Pysäköinti- ja väestönsuojatilat

Yhtiön autopaikat (43 kpl) sijaitsevat LPA-tontilla 49271/5 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa.

Polkupyörien säilytyspaikkoja on kohteen piha-alueella sekä kellarikerrokseen ja ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvissa ulkoiluvälinevarastoissa.

Autopaikkatiedustelut ja -sopimukset tehdään ennen muutttoa yhtiölle valittavan isännöitsijäntoimiston kautta. Mikäli tarvitsijoita on enemmän kuin autopaikkoja, paikat arvotaan.

Väestönsuoja sijaitsee lamellitalon kellarikerroksessa.

Yhtiön hallinnassa olevat tilat

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat kerho- ja saunatilat, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvälyt, pesula, kuivaushuoneet sekä tekniset tilat.

Yhtiön kerhotila ja pesula sijoittuvat pistetalon 1.kerrokseen. Saunatila sijoittuu pistetalon ullakkokerrokseen. Asuntojen irtaimistovarastot sijoittuvat sekä lamellitalon kellarikerrokseen että pistetalon toiseen kerrokseen. Väestönsuoja sijoittuu lamellitalon kellarikerrokseen (normaaliajan käyttö irtaimistovarasto). Kellarikerroksen aputiloihin on sisäyhteys lamellitalon molemmista porrashuoneista. Pistetalon lastenvaunuvälyt ja ulkoiluvälyt ovat maantasokerroksessa ja niihin on käynti piha-alueelta. Lamellitalossa osa lastenvaunu- ja ulkoiluvälytvarastoista sijoittuu katutasoon ja osa kellarikerrokseen.

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy toteuttaa LPA-tontille 49271 / 5 pysäköintitalon ja alueen asukkaiden yhteistilan. Yhtiö liittyy Kruunuvuorenpalvelu Oy:n osakkaaksi ja saa käyttöoikeuden yhteistilaan. Autopaikkoja yhtiöllä 43ap.

26.4.2019

Liiketilat

Asemakaavan edellyttämät liiketilat sijoittuvat Koirasaarentien varteeseen. Katutasen liiketila 1 (79,5 m²) ja sen alakerta, kellarikerroksen liiketila 3 (83,0 m²), ovat sisäisen portaan kautta yhteydessä toisiinsa ja ne voidaan erottaa toisistaan. Katutasen liiketila 2 (132,5m²) on jaettavissa kahdeksi erilliseksi liiketilaksi.

Lämmitys, lvi-tekniikka

Yhtiö liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon sekä kaukolämpöverkostoon. Asuinhuoneistoissa on vesikiertoinen patterilämmitys. Rakennus varustetaan porrashuoneittain keskitetyllä koneellisella lämmöntalteenotolla varustetulla ilmanvaihdolla.

TV- ja tietoliikennejärjestelmä

Sähköasennukset sisältävät suunnitelmien mukaisen määrän rasioita sähkölaitteita, radiota ja televisiota varten sekä yleiskaapeloinnin puhelin ja tietoverkon rakentamista varten.

Mahdolliset lisäkustannukset

Kauppakirjan 11. kohdan mukaan lisäkustannuksia ovat esim. lakkokustannukset, arvonlisäveron muutokset, valtiiovallan päätökset. Mahdollinen lisäkustannus katetaan yhtiölle otettavalla lisälainalla, jolloin huoneistokohtainen lainaosuus nousee vastaavasti. Yhtiön hankinta-arvoon sisältyy kiinteistövero siltä osin kuin se kohdistuu rakennusaikaan. Yhtiön valmistumisen jälkeiseen aikaan kohdistuvasta kiinteistöverosta vastaa yhtiö.

Asunnon käyttöä ja luovutusta koskevat rajoitukset

Kohteessa on Hitas-jälleenmyyntirajoitukset, minkä vuoksi tontin vuokrasopimukseen ja yhtiöjärjestykseen sisältyvät edelleen luovutus- ja lunastusehdot, ns. Hitas-ehdot. Katso myös kaupungin julkaisemat jälleenmyyntiohjeet pvm. 12.3.2018.

Lisätietoja osoitteesta <https://www.hel.fi/kv/hitas-fi>

Uusia Hitas-asuntoja myytäessä myyjän on varmistettava ostajalta ja Helsingin kaupungin asuntopalveluista ettei ostaja omista pysyvästi toista Hitas-asuntoa. Kaupan ehtona on, että Hitas-asunnon omistaja ostaja sitoutuu myymään tai muutoin luovuttamaan omistusoikeudella aikaisemman Hitas-asunnon osakkeet ennen uuden Hitas-asunnon omistusoikeuden siirtymistä, sekä esittämään asiaa koskevan selvityksen myyjälle. Kauppakirjaan sisällytetään omistamisrajoitusta koskevan ehdon rikkomisen varalta ns. purkava ehto ja sen lisäksi ostaja allekirjoittaa asunto-osaston erillisen liitteen.

Tässä Hitas-yhtiössä Helsingin kaupunki tulee taloyhtiön osakkaaksi ostamalla huoneiston A 3 hallintaan oikeuttavat osakkeet. Kyseessä olevaa huoneistoa tullaan käyttämään kaupungin vuokra-asuntona.

Lisä- ja muutostyöt

Ostajalla on mahdollisuus rakentamisaikataulun salliessa teettää ostamaansa asuntoon lisä- ja muutostöitä omalla kustannuksellaan kaupanteon yhteydessä annettavan urakoitsijan laatiman muutostyöohjeen ja materiaalivalinnat -esitteen mukaisesti. Nämä lisä- ja muutostyöt ovat ostajan ja urakoitsijan välisiä sopimuksia.

26.4.2019

Asuntojen enimmäishintaa laskettaessa (= asunnon jälleenmyyntivaiheessa) rakennusaikaiset muutos- ja lisätyöt lisätään asunnon hankinta-arvoon ennen indeksitarkistusta, jos asunnon omistaja esittää niistä riittävän selvityksen (muutostyötilaus tai -vahvistus ja kuitit muutostöiden maksamisesta).

Varainsiirtoveron maksaminen

Kaupasta maksettavan varainsiirtoveron suorittaa ostaja. Varainsiirtoveron suuruus on 2 % huoneiston velattomasta hinnasta. Varainsiirtovero eräänny kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä. Omistusoikeus siirtyy, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu ja kun mahdollinen omistamista koskeva rajoitus on poistunut. Verohallinto on antanut ohjeet koskien ensiasunnon varainsiirtoverovapautta.

Omistusoikeuden siirtyminen osakkeisiin ja osakekirjojen luovuttaminen osakkeenostajille

Ostaja saa omistusoikeuden osakkeisiin, kun niiden kauppahinta kokonaisuudessaan on maksettu ja mahdollinen aikaisemmin omistettu Hitas-asunto on omistusoikeudella luovutettu. Ostajalla ei ole oikeutta siirtää kauppasopimuksen tuottamia oikeuksia edelleen ennen kuin hän on saanut omistusoikeuden osakkeisiin.

Osakekirjat luovutetaan osakkeenomistajille yhtiön hallinnon luovutuksen jälkeen. Tämä tapahtuu noin kolmesta kuuteen kuukautta asuntojen valmistumisesta. Yhtiön hallinnon luovutuksen jälkeen RS-pankki toimittaa osakekirjan joko suoraan osakkeenostajalle tai ostajan luotonantajalle.

Myyjän ja urakoitsijan mahdollisiin viivästyksiin liittyvät korvaukset

Ostajan oikeus korvaukseen myyjän mahdollisen viivästyksen vuoksi määräytyy asuntokauppalaan mukaisesti. Kohdetta koskevissa urakasopimuksissa mainittu viivästyskorke urakoitsijan mahdollisen viivästyksen vuoksi kuuluu rakennuttajana toimivalle asuntotuotantotoimistolle.

Huomautus!

Esitteen sisäsivulla esitettyihin julkisivukuviin saattaa tulla muutoksia rakentamisen edetessä. Esitettyjen julkisivujen väritys saattaa painoteknisistä syistä vaihdella esitteissä. Esitteen asuntopohjien mittajana ei ole tarkka. Esite on ennakkomarkkinointiesite – ei kauppakirjan liite, muutokset ovat mahdollisia.

Kalusteiden leveydet saattavat muuttua suunnitelmasta maksimissaan yhden moduulin (100 mm) verran.

Asuntoihin saatetaan joutua lisäämään rakentamisen edetessä vähäisiä alaslaskuja ja koteloiteja LVIS -putkien ja johtojen takia.

Ostajan on tutustuttava lopullisiin myyntiasiakirjoihin kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Asunnon pohjapiirustus on tarkistettava kaupanteossa annettavasta 1:50 pohjapiirustuksesta.



26.4.2019
