

7.12.2020

Asunto Oy Helsingin LohenpoikaSmoltinkuja 2
00730 Helsinki

Esitteen ja varaussopimuksen liite

Yleistä

Asunto Oy Helsingin Lohenpoika on vapaarahoitteinen Puolihitas-omistusasuntokohde.

Puolihitas tarkoittaa, että tontti on luovutettu sellaiselta alueelta, jolla asuntojen rakennuskustannusten ja alueen markkinahintatason välillä ei ole oleellista eroa. Tuotantotapa ja asuntojen ensimmäinen myyntihinta on säännelty mutta jälleenmyyntihinnat eivät kuulu sääntelyn piiriin.

Kohde sijaitsee Tapanilan Fallkullan kiilan tulevalla asuinalueella Jäkälätien, Smoltinkaaren ja Smoltinkujan sekä pääradan rajaamalla alueella, lyhyen kävelymatkan etäisyydellä juna-asemasta.

Yhteiseen pihapiiriin sijoittuu myös HASOn rakennus. Korttelin länsireunalla paikoituslaitos toimii melumuurina radalle päin suojaten piha-alueita. Paikoituslaitos palvelee lähiympäristön asuinkortteleiden lisäksi liityntäpysäköinnin paikoitustarpeita. Korttelin eteläpuolelle rakennetaan päivittäistavarakauppa, jonka paikoitukselle on esitetty oma alue kortteleiden välissä. Kyseessä on kaksi asuinkerrostaloa, joista toinen on 2-portainen ja 7-kerroksinen lamellitalo, toinen 1 portainen 5-kerroksinen rakennus, jossa ullakkokerros. Ullakolle sijoitetaan yhteistiloja sekä asuntoja palveleva IV-konehuone. Smoltinkaaren puoleinen rakennus tulee eteläreunaltaan kiinni HASOn rakennukseen. Hankkeessa ei ole kellaria. Rakennukset ovat hissillisiä ja niihin on esteetön sisäänkäynti pihan puolelta. Yhtiö on savuton. Asunnoissa, parvekkeella eikä yhtiön yhteisissä tiloissa kuten saunoissa, kerhotiloissa ym.ei saa tupakoida. Pihalla tupakointi on kielletty, lukuun ottamatta erikseen mahdollisesti osoitettua tupakkapaikkaa.

7.12.2020

Tontti

Rakennuspaikka sijaitsee Tapanilan kaupunginosassa Falkullan kiilan alueella korttelissa 39280 tontilla 1, joka jaetaan As. Oy:n ja HASOn kesken omille tonteille 5 ja 6. Kohde toteutetaan Hitas-ehdoin kaupungin vuokratontille. Kortteli on alun perin ollut peltoa ja niittyä, joka on osittain metsittyä. Noin sadan metrin päässä sijaitsee Longinojan taimenpuro.

Asunnot

Asuntoja on yhtiössä yhteensä 62 kpl.

Kohteen valmistuminen

Kohde valmistuu sisäpuolisten töiden osalta aikaisintaan 31.8.2022 ja viimeistään 31.10.2022. Pihatyöt valmistuvat syksyllä 2022 mennessä.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan erissä rakennustyön aikana.

Maksuaikataulu:

Erä 1	10 %	2 viikon päästä kaupanteosta
Erä 2	10 %	26.2.2021
Erä 3	20 %	26.3.2021
Erä 4	20 %	23.4.2021
Erä 5	20 %	18.11.2021
Erät 6-7	10 %	valmistumisen yhteydessä, ennen hallinnan luovutusta

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. Suositamme maksaamaan erät 6-7 hyvissä ajoin ennen muuttoa, jotta avaintenluovutuksessa ei tarvitse selvittää viimeisiä maksuja.

Arvioidut vastikkeet / Ensimmäinen asumisvuosi 2023

Hoitovastike n. 6,25 € / m² / kk sisältäen tontin vuokran,
joka on n. 2,50 € / m² / kk

Rahoitusvastike n. 0,90 € / m² / kk (korko)
n. 6,21 € / m² / kk (korko + lyhennys)

Vesimaksu n. 20 € / hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu)

7.12.2020

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 5.786.600,00 euroa. Laina tulee olemaan annuiteetilaina ja laina-aika **27 vuotta, josta 4 vuotta on lyhennysvapaata sisältäen rakennusajan.**

Lainasta maksetaan ainoastaan korkoja kaksi ensimmäistä vuotta lainan nostohetkestä. Lainan ensimmäinen erä tullaan nostamaan rakentamisen aikana **keväänä 2020.**

Rahoitusvastikearvot perustuvat 3.12.2020 kuuden (6) kk:n euribor-korkonoteeraukseen, joka oli -0,510%. Koska kyseinen euribor-korko on negatiivinen, peritään vähintään pankin marginaalin mukainen korko **0,65 %.**

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, Asunto Oy Helsingin Lohenpoika, 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, Ratamestarinkatu 7 A, 00520 Helsinki.

Yhtiölainan maksu

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

Rakennuttajatehtävät

Taloyhtiö luovuttaa kaikki rakennuttajatehtävät Helsingin kaupungin Asuntotuotannolle.

Isännöinti

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

7.12.2020

Mahdolliset lisäkustannukset

Kauppikirjan 11. kohdan mukaan lisäkustannuksia ovat esim. lakkokustannukset, arvonlisäveron muutokset, valtiovallan 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.

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.

Varainsiirtoveron maksaminen

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

Omistusoikeus ja osakekirjojen luovutus

Ostaja saa omistusoikeuden osakkeisiin, kun niiden kauppahinta kokonaisuudessaan on maksettu. 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. Ostajalla ei ole oikeutta siirtää kauppasopimuksen tuottamia oikeuksia edelleen ennen kuin hän on saanut omistusoikeuden osakkeisiin.

Viivästyskorvaukset

Ostajan oikeus korvaukseen myyjän ja/tai urakoitsijan mahdollisen viivästyksen vuoksi määräytyy asuntokauppalain mukaisesti. Kohdetta koskevissa urakkasopimuksissa mainittu viivästyskorkeo urakoitsijan mahdollisen viivästyksen vuoksi kuuluu rakennuttajana toimivalle Helsingin kaupungin asuntotuotannolle.

7.12.2020

Huom!

Esitteen sisäsivulla esitettyihin julkisivukuviin saattaa tulla muutoksia rakentamisen edetessä. Esitettyjen julkisivujen värityys saattaa painoteknisistä syistä vaihdella esitteissä. Esitteen asuntopohjien mittajana ei ole tarkka. **Esite on ennakkomarkkinointiesite** - ei siis kauppakirjan liite ja muutokset ovat mahdollisia.

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

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

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

Esitteen tiedot perustuvat 3.12.2020 tilanteeseen. Oikeus muutoksiin pidätetään.