

Asunto Oy Helsingin Fregatti

18.9.2019

Koirasaarentie 50  
00590 HELSINKI

# KAUPPAKIRJAN JA TALOUSSUUNNITELMAN 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.

Kohteeseen toteutetaan valotaideteos Valaisevat varjot. Valaisevat varjot kuvaa valkoisia varjoja, jotka ovat jääneet paikalla sijainneista männyistä. Mäntylatvojen keskellä hohtaa pyöreä valaistu pallo, joka on kuin kuva kuusta.

Taloyhtiö on velvollinen liittymään osakkaaksi Kruunuvuorenrannan alueelle perustettuun alueelliseen palveluyhtiöön (Kruunuvuorenrannan palvelu Oy) ja osallistumaan sen käyttökustannuksiin. Palveluyhtiö ylläpitää mm. alueportaalia ja yhteiskerhotiloja.

Laajasalon alueella on kouluja ja päiväkoteja. Koulupiirijaosta voi tiedustella Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta, p. (09) 310 1691.

Laajasalo saa 2020-luvulla oman raitiovaunuyhteytensä, jolloin Kruunuvuorenrannasta pääsee tihein vuorovälein keskustaan noin 15 minuutissa. Joukkoliikennepalvelu seuraa asukasmäärän kasvua, ja bussilinjasto laajenee uusille alueille sitä mukaa kuin rakentaminen etenee.

Kruunuvuorenrannan alueen julkiseen liikenteeseen voi tutustua tarkemmin osoitteessa [www.hsl.fi/kruunuvuorenranta](http://www.hsl.fi/kruunuvuorenranta).

18.9.2019

## Yhtiön tontti

Rakennuspaikka sijaitsee Kruunuvuorenrannassa, korttelissa 49271, tontilla 1. Helsingin kaupungilta vuokrattava tontti sijaitsee 49. kaupunginosassa (Laajasalo). Tontin pinta-ala on n. 2.781 m<sup>2</sup>. 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.

## 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 kahdessa erässä rakennustyön aikana.

ERÄT	ERÄPÄIVÄ	OSUUDET
1.	kaupanteon yhteydessä	15 %
2.	kun asunnon hallinta on luovutettavissa	yht. 85 %

Kauppahinnan viimeisestä erästä (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.

18.9.2019

## Arvioidut vastikkeet, ensimmäinen asumisvuosi

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

## Yhtiölainojen maksaminen

**Ostajalla on yhtiöjärjestyksen mukaan oikeus n. 2 viikkoa ennen sisään muuttoa, maksaa osuutensa kuluitta yhtiön pitkäaikaisista lainoista joko puolittain tai kokonaan. Yhtiöjärjestyksen mukaan ostajalla on oikeus maksaa osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista kokonaan tai yhtiökokouksen päättämässä 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.

18.9.2019

## 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 muuttoa 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 lastenvaunuvälikäsit, 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 lastenvaunuvälikäsi ja ulkoiluvälinevarasto ovat maantasokerroksessa ja niihin on käynti piha-alueelta. Lamellitalossa osa lastenvaunu- ja ulkoiluvälinevarastoista 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.

## Liiketilat

Asemakaavan edellyttämät liiketilat sijoittuvat Koirasaarentien varteen. Katutason liiketila 1 (79,5 m<sup>2</sup>) ja sen alakerta, kellarikerroksen liiketila 3 (83,0 m<sup>2</sup>), ovat sisäisen portaan kautta yhteydessä toisiinsa ja ne voidaan erottaa toisistaan. Katutason liiketila 2 (132,5m<sup>2</sup>) on jaettavissa kahdeksi erilliseksi liiketilaksi.

Myyjä ei vastaa kohteen liiketilojen vuokraustoiminnan järjestämisestä hallinnonluovutusta edeltävältä ajalta.

## Lämmitys, Ivi-tekniikka

Yhtiö liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon sekä kaukolämpöverkoston.

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.

18.9.2019

## Jätteiden keräys

Alueelle on rakennettu keskitetty jätteen imukeräysjärjestelmä. Jätepisteet sijaitsevat piha-alueella vastapäätä tonttia 49275/1 sijaitsevalla tontilla 49272/1 Disankadun varrella. Piste palvelee molempia tontteja 49275/1 ja 49272/1. Kruunuparkki 5:n yhteydessä sijaitsee erityisjakeille, mm. lasi ja metalli, tarkoitettu kierrätyshuone.

Koonta-asema sijaitsee Hopeakaivoksentie 45:ssä. Taloyhtiö on velvollinen liittymään osakkaaksi järjestelmään (Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy). Lisätietoja [www.rode.fi](http://www.rode.fi).

## Mahdolliset lisäkustannukset

Kauppakirjan 11. kohdan mukaan lisäkustannuksia ovat esim. lakkokustannukset, arvonalisäveron 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.

## 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. 1.6.2017 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 C 47 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

18.9.2019

muutostyöhöjään ja materiaalivalinnat -esitteen mukaisesti. Nämä lisä- ja muutostyöt ovat ostajan ja urakoitsijan välisiä sopimuksia.

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 erääntyy kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä. Omistusoikeus siirtyy, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu ja kun mahdollinen omi

## 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 urakkasopimuksissa mainittu viivästyskorko urakoitsijan mahdollisen viivästyksen vuoksi kuuluu rakennuttajana toimivalle asuntotuotantotoimistolle.**

## Huomautus!

Esitteen sisäsivulla esitettyihin julkisivukuviin saattaa tulla muutoksia rakentamisen edetessä. Esitettyjen julkisivujen väriys 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.

18.9.2019

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

**HUOMIOITAVIA ASIOITA:*****Huomioitavia asioita:***

- 
- *Myyntiesite ei ole kauppakirjan liite.*
  - *Mallinnetut julkisivukuvat ovat taiteilijan näkemyksiä kohteesta.*
  - *Tässä kauppakirjan ja taloussuunnitelman liitteessä todetut ja läpikäytyt asiakirjat kumoavat mahdollisesti aikaisemmin jaetut piirustukset, rakentamistapaselostukset, tiedotteet yms. asiakirjat.*
  - *Katkoviivalla piirustuksiin merkityt varaukset toteutetaan vain, mikäli niistä on sovittu urakoitsijan muutostyöohjeen mukaisesti.*
  - *Sähköpiirustuksissa esitetään piirustussymbolein suunnittelualakohtaisten laitteiden ja kojeiden likimääräistä sijaintia sekä määrää.*
  - *Kylpyhuone ja erillis wc-kaavioissa olevat tuotteiden kuvat esittävät niiden sijainteja. Kuvat ovat symboleita, tuotteet esitetty visuaalisesti sekä niihin liittyvät ratkaisut saattavat poiketa kaaviossa esitetystä. Pääosin tuotteet, esim. wc-istuin ja -allas on esitetty kohteen asunnon materiaalivalinnat aineistossa.*
  - *Rakentamisaikaisen toteutussuunnittelun ja rakentamisen edetessä voidaan suunnitelmiin tehdä pieniä muutoksia. Toteutustavat ja -ratkaisut sovitaan ja hyväksytään Asunto Oy:n puolesta mallitöiden yhteydessä sekä työmaakokouksissa varmistaen hyvä rakennustapa. Toteutustavat ja -ratkaisut voivat vähäisissä määrin poiketa suunnitelman mukaisista ratkaisuista.*
  - *Mikäli asukas teettää ja tilaa tuotteita asuntoonsa ennen muuttoa ja myös muuton jälkeen, on mittatiedot mitattava valmiista asunnosta, ei piirustuksista, johtuen rakentamisen sallituista asennustoleransseista.*
  - *Detalliikkaa ja yksityiskohtia tarkennetaan toteutuksen edetessä.*

**ASUNTO OY YKSITYISKOHDAT:**

- *Yhtiö on suunniteltu kyseisenä ajankohtana voimassa olevien rakennusmääräysten mukaisesti.*
- *Pihasuunnitelmassa esitetyt pintakorkeudet (+ korkeudet) ovat vastaanottohetken korkeuksia. Maanvaraiset piha-alueet tulevat painumaan jonkun verran.*
- *Parvekelasitus ei ole tiivis, vaan lasien väleissä on rakoja. Parvekkeelle voi sataa vettä ja lunta lasituksesta huolimatta. Lumi voi kasautua paikallisesti tuuliolosuhteista johtuen ja samoin voi tapahtua veden kanssa.*