

Asunto Oy Helsingin Malaga
Malagankatu 8
00220 HELSINKI

24.9.2018

Kauppakirjan ja taloussuunnitelman liite

Yleistä

Asunto Oy Helsingin Malaga on vapaarahoitteinen Hitas-omistusasuntokohde.

Tontille rakennetaan 8-kerroksinen yksiportainen asuinkerrostalo, jossa on yhteensä 45 asuntoa. Rakennuksessa on kaksi hissillistä porrashuonetta. Porrashuoneisiin on esteetön sisäänkäynti katutasolta ja korttelin sisäpihalta. Kaikissa asunnoissa on parveke.

As Oy Helsingin Malaga on savuton kohde, eikä yhtiön välittömässä hallinnassa olevissa tai osakkaiden hallitsemisissa tiloissa saa tupakoida.

Rakennus on suunniteltu C-energialuokkaan.

Kohde sijaitsee Jätkäsaarella Hyväntoivonpuiston pohjoispuolella, Malagankadun kulmauksessa. Alueelle on tulossa hyvät julkisen liikenteen yhteydet. Raitiovaunupysäkki on yhden korttelin päässä Välimerenkadulla. Päiväkoti ja koulu sijoittuvat läheisyyteen Hyväntoivonpuiston eteläpuoleisiin kortteleihin.

Yhtiön tontti

Hitas-ehdoin Helsingin kaupungilta vuokrattava yhtiön tontti nro 2 sijaitsee 20. (Länsisatama) kaupunginosassa korttelissa 20819. Tontin pinta-ala on n. 1060 m².

Tontin piha-alue muodostaa yhteisen korttelipihan Asunto Oy Helsingin Picasson, Helsingin kaupungin asunnot (Heka) Oy/Livornonkatu 7 ja Helsingin Asumisoikeus Oy/Haso Livornon piha-alueiden kanssa.

Korttelin 20819 tonttien 1, 2, 3 ja 4 välille laaditaan yhteisjärjestelysopimus, jossa sovitaan rasielunneisista asioista.

24.9.2018

Asemakaava

Asemakaava on vahvistettu. Lisätietoja kaavasta antaa Helsingin kaupungin 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 Skanska Talonrakennus Oy. Urakkahinnoissa on huomioitu 24 %:n suuruinen arvonlisävero. Rakennusurakkaan sovelletaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 urakkasopimuksessa mainituin poikkeuksin.

Arvioitu rakennusaika

Rakennustyöt on aloitettu 2.5.2018. Kohde valmistuu sisä- ja ulkopuolisten töiden osalta aikaisintaan 30.4.2020, viimeistään 30.6.2020. Yhteispiha tulee käyttöön samassa korttelissa sijaitsevan HASO Livornon valmistumisen yhteydessä, arviolta syksyllä 2021.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan seitsemässä maksuerässä rakennustyön aikana.

ERÄT	ERÄPÄIVÄ	OSUUDET
1.	kaupanteon yhteydessä	20 %
2.	30.12.2018	20 %
3.	30.4.2019	20 %
4.	30.7.2019	15 %
5.	30.11.2019	n. 15 %
6. ja 7.	kun asunnon hallinta on luovutettavissa yht.	n. 10 %

Kauppahintaa maksetaan rakentamisen aikana. Kauppahinnan viimeinen seitsemäs erä (0,014 x velaton hinta) maksetaan asuntokauppalaan mukaisesti sulkuutilille.

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. 6,85 € / m ² / kk sisältäen tontin vuokran, joka on n. 2,47 € / m ² / kk
Rahoitusvastikearvio	n. 1,38 € / m ² / kk (korko) n. 8,80 € / m ² / kk (lyhennys + korko)
Vesimaksu	n. 25,00 € / hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu)
Autopaikkavastike	n. 90,00 € / kk

24.9.2018

Vastikkeet ja maksut ovat arvioita. Vastikkeet tarkistetaan 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 6 255 400,00 euroa. Laina tulee olemaan annuiteettilaina ja laina-aika 27 (rakentamisaika 2 v + 25 v) vuotta. Lainasta maksetaan ainoastaan korkoja kolme ensimmäistä vuotta rakentamisen jälkeen. Lainan ensimmäinen erä tullaan nostamaan rakentamisen alkuvaiheessa.

Rahoitusvastikearviot perustuvat 14.8.2018 kuuden (6) kk:n euribor –korkonoteeraukseen, joka oli -0,0266 %. Koska kyseinen euribor-korko on negatiivinen, peritään vähintään pankin marginaalin mukainen korko **0,780 %**.

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 Malaga, ei hyväksy ilmoitettua marginaalia, on luotonottajalla oikeus kilpailuttaa rahoitus uudelleen kuluitta.

RS- ja rahoittajapankki on Helsingin Seudun Osuuspankki, Arkadiankatu 23 C, 00100 Helsinki.

Yhtiölainojen maksaminen

Ostajalla on oikeus n. 2 viikkoa ennen sisään muuttoon, maksaa kuluitta osuutensa 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.

Pysäköinti- ja väestönsuojatilat

Yhtiön autopaikat (27 kpl) sijaitsevat alueelle Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettavassa kalliopysäköintilaitoksessa, jonne on kulku tontilta. Autopaikkatiedustelut ja -sopimukset tehdään ennen muuttoon yhtiölle valittavan isännöitsijäntoimiston kautta. Mikäli tarvitsijoita on enemmän kuin autopaikkoja, paikat arvotaan. Väestönsuojat sijaitsevat ensimmäisessä kerroksessa.

Yhtiön hallinnassa olevat tilat

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat asukkaiden yhteistilat (saunaosasto, kerhuhuone, pesula, kuivaushuone). Asuntokohtaiset irtainvarastot sijaitsevat kellarikerroksessa.

24.9.2018

Lämmitys, Ivi-tekniikka

Yhtiö liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon sekä kaukolämpöverkostoon. Asuinhuoneistoissa on vesikiertoinen lattialämmitys. Rakennus varustetaan porrashuoneittain keskitetyllä koneellisella lämmöntalteenotolla varustetulla ilmanvaihdolla. Ylimmän kerroksen huoneistoissa on huoneistokohtainen iv-kone kylpyhuoneissa.

TV- ja tietoliikennejärjestelmä

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

Jätteiden keräys

Yksi Jätkäsaaren alueellisista ratkaisuista on jätehuolto, joka toimii putkikeräysjärjestelmällä. Järjestelmässä lajitellut jätteet imetään maanalaisia putkia pitkin koko alueen yhteiselle jäteasemalle. Lisätietoja www.jatkasaarenroori.fi.

Asunto Oy Helsingin Malaga liittyy alueelle rakennettavaan Jätkäsaaren jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Korttelin 20819 tonteille 1, 2, 3 ja 4 tulee kaksi korttelin yhteistä jätteensyöttöpistettä, jotka sijoitetaan korttelipihalle pihasuunnitelman mukaisesti.

Taloyhtiö liittyy osakkaaksi Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy -nimiseen yhtiöön, joka omistaa ja hallinnoi alueen jätehuoltojärjestelmää.

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. 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.

24.9.2018

Tässä Hitas-yhtiössä Helsingin kaupunki tulee taloyhtiön osakkaaksi ostamalla huoneiston A2 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.

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 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.

HUOMAUTUS!

Esitteen kansikuvaan ja sisäsivulla esitettyihin julkisivukuviin saattaa tulla muutoksia rakentamisen edetessä. Esitettyjen julkisivujen väriytyminen 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.

24.9.2018

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

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.*
- *Detaljiikkaa ja yksityiskohtia tarkennetaan toteutuksen edetessä.*

ASUNTO OY YKSITYISKOHDAT:

- *Rakennuksen rakennuslupahakemus on jätetty vuonna 2017. Yhtiö on suunniteltu kyseisenä ajankohtana voimassa olevien rakennusmääräysten mukaisesti.*
- *Asuntojen puu-alumiini ikkunat ovat ns. energiaa säästäviä ikkunoita, joiden suunnitelmien mukainen u-arvo on alle 0,85 (W/m²K). Ikkunat saattavat huurtua tietyissä ilmastollisissa olosuhteissa.*
- *Pihasuunnitelmassa ja autohallissa 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.*
- *Huomioitavaa on että tuuli voi aiheuttaa ääntä rakennusmateriaalien pinnoissa ja raoissa. Talvella yhtiön avoimille parvekekatoille ja pihaterasseille voi tapahtua nopeaa lumen kasautumista. Yhtiön on huolehdittava, ettei kinostuva lumi aiheuta vahinkoa Asunto Oy:n rakenteille.*

24.9.2018

ASUNTOKOHTAISET YKSITYISKOHDAT:

- *Asuntojen alakattojen ja kotelointien laajuus toteutetaan arkkitehtisuunnitelman laajuudessa, suunnitelmissa saattaa esiintyä ristiriitaisuuksia. Lisäksi asuntoihin saatetaan joutua lisäämään suunnitelmien ja rakentamisen edetessä vähäisiä alaslaskuja ja koteloiteja talotekniikan takia.*
- *Keittiö- ja komerokalusteet ja niiden sisältö toteutetaan keittiö- ja komerokalustekaavioiden mukaisesti, niissä saattaa olla eroavuutta asunnon pohjakuvissa esitettyihin. Pienet yksityiskohdat määräytyvät toimittajan normaalituotannon perusteella. Keittiökaluste- ja komerokalusteryhmä voi teknisistä syistä kaventua 10 cm. Huomioitavaa on että pohjakuva määrittää kaapistojen laajuuden.*
- *Keittiökoneet ja liesikupu ovat keittiökalustekaavioissa symboleja.*
- *Kylpyhuonekaavioissa ei ole aina esitetty kalusteen alla näkyvää, kalusteen läpi lattiaan tulevaa pesuallasviemäriä eikä välttämättä mahdollisia kylpyhuonekalustejalkoja.*
- *Märkätilojen vedeneristys ja laatoitus seinissä toteutetaan alakaton korkoon asti.*
- *Keittiöiden vuotovesikaukalorakenteen tyyppi hyväksytään mallityönä - vaatimus viranomaisvaatimukset täyttävä.*
- *Kohteessa on asuntojen ilmanvaihto ratkaistu keskitetyllä koneellisella LTO-ilmanvaihtojärjestelmällä, jossa energiatehokkuusasiat huomioiden tuloilma huoneistoon ohjataan asuintiloissa olevien tuloilmaventtiilien kautta. Poistoilma poistetaan asunnoista liesikuvun ja märkätilojen ja vaatehuoneiden poistoilmaventtiilien kautta.*
- *Liesikuvun kautta poistuu normaalitilassa jatkuvasti asuntotyyppistä riippuen vähintään 10 l/s. Tehostettaessa ilmanvaihtoa liesikuvussa olevan ilmanvaihtokanavan peltiä avaavan säätimen avulla, poistuu liesikuvun kautta maksimissaan noin 25 l/s. Ilmamäärä on huomattavasti pienempi mitä saavutetaan vanhoissa omakotitaloissa käytetyillä liesituulettimilla. Ruuan valmistuksesta aiheutuvat hajut ja höyryt voivat levitä asuntoon vaikka liesikupua käytetään tehostustoiminnolla.*
- *Jos huonetilojen välissä on seinän päällä liukuva liukuovi, liukuovikiskon ympärillä on metalli- tai levyrakenteinen kappi.*
- *Kylpyhuoneen lattian kaatojen vuoksi suihkuseinän alta vesi pääsee myös suihkuseinän ulkopuolelle. Lattiakaivo palvelee koko kylpyhuoneen tarvetta.*
- *Asuntojen kipsilevyalakatoissa olevat tarkastusluukut ovat metallirakenteisia tarkastusluukkuja.*
- *Kodinkoneiden (kuten uunien ja jääkaappien) mallit voivat muuttua suunnitelmissa esitetyistä malleista mikäli niitä ei ole saatavilla. Kodinkone valmistajat vaihtavat ja päivittävät mallejaan vuosittain, joten Asunto Oy:n suunnitteluvaiheessa määritellyjä kodinkone malleja ei välttämättä ole saatavilla. Suunnitteluvaiheessa määritelyjen kodinkoneiden tilalle hyväksytään toiminnallisesti mahdollisimman vastaavat kodinkoneet Asunto Oy:n puolesta.*