

Asunto Oy Helsingin Lärkaninpolku  
Isonnevantie 16 d  
00320 HELSINKI

29.3.2019

# Kauppakirjan ja taloussuunnitelman liite

## Yleistä

Asunto Oy Helsingin Lärkaninpolku on vapaarahoitteinen Hitas-omistusasuntokohde.

Tontille rakennetaan neljä kerrostalolamellia. Talot ovat neli- ja viisikerroksisia.

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

Rakennukset on suunniteltu C-energialuokkaan.

## Yhtiön tontti

Rakennuspaikka sijaitsee Haagassa Isonnevan kaupunginosassa korttelissa 29041, tontilla 2. Tontin pinta-ala on 5732 m<sup>2</sup>. Tonttia rajaavat Lärkaninpolku, Loja Saarisen polku, Isonnevantie ja Eliel Saarisen polku. Tontilla on yhteinen piha-alue As Oy Haagan Huviloiden kanssa.

Kortteli 29040 tontit 2 ja 3 sekä kortteli 29041 tontit 2 ja 3 välille laaditaan yhteisjärjestelysopimus, jossa sovitaan rasiteluonteisista asioista.

## 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.

29.3.2019

## Arvioitu rakennusaika

Rakennustyöt käynnistyivät helmikuussa 2019. Alustavan aikataulun mukaan kohde valmistuu sisäpuolisten töiden osalta aikaisintaan 29.1.2021 ja viimeistään 29.3.2021 ja ulkopuolisten töiden osalta viimeistään 31.5.2021.

## Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan seitsemässä maksuerässä rakennustyön aikana.

ERÄT	ERÄPÄIVÄ	OSUUDET
1.	kaupanteon yhteydessä	15 %
2.	15.08.2019	20 %
3.	15.01.2020	20 %
4.	15.05.2020	20 %
5.	30.09.2020	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 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. 6,00 €/ m <sup>2</sup> / kk sisältäen tontin vuokran, joka on n. 2,50 €/ m <sup>2</sup> / kk
Rahoitusvastikearvio	n. 1,17 €/ m <sup>2</sup> / kk (korko) n. 7,91 €/ m <sup>2</sup> / kk (lyhennys + korko)
Vesimaksu	n. 25,00 €/ hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu)
Autopaikkamaksu	n. 80,00 €/ kk
Autopaikka- ja varastomaksu	n. 110,00 €/ kk (7 kpl varasto autopaikan edessä)

Vastikkeet ja maksut ovat arvioita. Vastikkeet tarkistetaan vielä ennen muuttoa. 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 10.231.800,00 euroa. Laina tulee olemaan annuiteetilaina ja laina-aika on rakennusaika + 25 vuotta, josta rakennusaika (max. 2 vuotta) ja kaksi ensimmäistä asuin vuotta ovat lyhennysvapaita. Lainan ensimmäinen erä tullaan nostamaan keväällä 2019.

Rahoitusvastikearviot perustuvat 18.3.2019 kuuden (6) kk:n euribor –korkonoteeraukseen, joka oli -0,231 %. Koska kyseinen euribor-korko on negatiivinen, peritään vähintään pankin marginaalin mukainen korko **0,700 %**.

29.3.2019

Marginaali on voimassa 5 vuotta lainan ensimmäisestä osanostosta, minkä jälkeen marginaali on voimassa viiden vuoden jaksoissa. Pankilla on oikeus ilmoittaa uusi marginaali viimeistään 2 kk ennen jakson päättymistä. Jos luotonottaja, As Oy Helsingin Lärkaninpolku, ei hyväksy ilmoitettua marginaalia, on luotonottajalla oikeus kilpailuttaa rahoitus uudelleen kuluitta.

RS- ja rahoittajapankki on Handelsbanken, Ratamestarinkatu 7 A, Itä-Pasila, 00520 Helsinki.

## Yhtiölainojen maksaminen

Ostajalla on oikeus n. 2 viikkoa ennen sisään muuttoa, 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

Kohteessa on autopaikkoja yhteensä 48 kpl. Autopaikat sijaitsevat omalla tontilla pysäköintihallissa. Näistä liikuntaesteisten autopaikkoja on 1kpl. Lisäksi pihalla on As Oy Haagan Huviloiden kanssa yhteisiä vieraspaikkoja 8kpl.

Osaan autopaikoista (7 kpl) liittyy erillinen asunnon oma irtaimistovarasto (kylmä). Osassa autopaikoista on varaus sähköauton lataukselle.

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

## Yhtiön hallinnassa olevat tilat

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat kohteen yhteistilat; ulkoiluvälinevarasto, kerhohuone, sauna, kuivaushuone ja pesula. Lisäksi yhtiöllä on palvelueteinen, johon tulee postin pakettiautomaatti.

## Lämmitys, Ivi-tekniikka

Yhtiö liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon sekä kaukolämpöverkostoon. Asuinhuoneissa on levy patterit ja termostaattiset patteriventtiilit. Asuntojen pesuhuoneessa ja saunassa on vesikiertoinen lattialämmitys.

Asunnoissa on huoneistokohtainen koneellinen lämmöntalteenotolla varustettu ilmanvaihto. Ilmanvaihtoa voi säätää keittiöiden liesikuvussa sijaitsevalla tehostuskytkimellä.

29.3.2019

## TV- ja tietoliikennejärjestelmä

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

## Mahdolliset lisäkustannukset

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

Tästä yhtiöstä ei jää huoneistoa Helsingin kaupungin omistukseen.

## Lisä- ja muutostyöt

Ostajalla on mahdollisuus rakentamisaikataulun salliessa teettää ostamaansa asuntoon ennakkoon määriteltäviä 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. Yksilölliset muutostyöt kuten väliseinä- ja sähkömuutokset eivät ole mahdollisia.

## Varainsiirtoveron maksaminen

Kaupasta maksettavan varainsiirtoveron suorittaa ostaja. Varainsiirtoveron suuruus on 2 % huoneiston velattomasta hinnasta. Varainsiirtovero eräännyy 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.

29.3.2019

## Omistusoikeuden siirtyminen osakkeisiin ja osakekirjojen luovuttaminen osakkeenostajille

Ostaja saa omistusoikeuden osakkeisiin, kun niiden kauppahinta kokonaisuudessaan on maksettu. 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 asuntokauppalain mukaisesti. Kohdetta koskevista urakkasopimuksissa mainittu viivästyskorke urakoitsijan mahdollisen viivästyksen vuoksi kuuluu rakennuttajana toimivalle asuntotuotantotoimistolle.

## Huomautus!

Esitteen sisäsivuilla 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 kotelointeja LVIS-putkien ja johtojen takia.

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