

Asunto Oy Helsingin Pojamankallio
Disankatu 4
00590 HELSINKI

8.10.2018

Kauppakirjan ja taloussuunnitelman liite

Yleistä

Asunto Oy Helsingin Pojamankallio on vapaarahoitteinen Hitas-omistusasuntokohde.

Tontille rakennetaan kaksi yksiportaista asuinkerrostaloa, joissa on yhteensä 35 asuntoa. Jokaiseen asuntoon kuuluu asuntokohtainen lasitettu parveke, joka on mahdollista varustaa esteettömäksi. Hissillisiä porrashuoneita on yksi kummassakin talossa. Porrashuoneisiin on esteetön sisäänkäynti katutasolta ja korttelin sisäpihalta.

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

Rakennus on suunniteltu C-energialuokkaan.

Kohteeseen toteutetaan valotaideteos nimeltään Flipperi. Flipperi on toiminnallinen ja taiteellinen pihavalaistus, jonka valot syttyvät ja sammuvat hitaasti valaisten pihan kulkuväyliä Pojamankallion ja naapuriyhtiö Heka Kruunuvuorenranta Haakoninlahdenkatu 3:n asukkaiden ja kulkijoiden liikkeestä.

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.

8.10.2018

Yhtiön tontti

Hitas-ehdoin Helsingin kaupungilta vuokrattava yhtiön tontti nro 1 sijaitsee 49. (Laajasalon) kaupunginosassa korttelissa 49275. Tontin pinta-ala on n. 1893 m². Tontti on Saaristofregatinpuiston, Disankadun ja Pojamankadun rajaama. Huoltoajoyhteys tontille on Disankadun jalankululle ja pyöräilylle varatun osan kautta

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 Lujatalo Oy. Urakkahinnoissa on huomioitu 24 %:n suuruisen arvonlisävero. Rakennusurakkaan sovelletaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 urakkasopimuksessa mainituin poikkeuksin.

Arvioitu rakennusaika

Rakennustyöt on aloitettu 1.6.2018. Kohde valmistuu sisäpuolisten töiden osalta aikaisintaan 28.2.2020 ja viimeistään 28.4.2020. Ulkopuolisten töiden osalta kohde valmistuu viimeistään 30.6.2020.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan seitsemässä maksuerässä rakennustyön aikana.

ERÄT	ERÄPÄIVÄ	OSUUDET
1.	kaupanteon yhteydessä	20 %
2.	15.2.2019	20 %
3.	15.5.2019	20 %
4.	15.8.2019	15 %
5.	15.12.2019	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 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.

8.10.2018

Arvioidut vastikkeet, ensimmäinen asumisvuosi

Hoitovastikearvio	n. 6,59 € / m ² / kk sisältäen tontin vuokran, joka on n. 2,59 € / m ² / kk
Rahoitusvastikearvio	n. 0,92 € / m ² / kk (korko) n. 7,46 € / m ² / kk (lyhennys + korko)
Vesimaksu	n. 25,00 € / hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu)
Autopaikkavastike	n. 40,00 € / kk

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 4 134 800,00 euroa. Laina tulee olemaan annuiteetilaina ja laina-aika 28 vuotta. Lainasta maksetaan ainoastaan korkoja kolme ensimmäistä vuotta rakentamisen jälkeen. Lainan ensimmäinen erä tullaan nostamaan rakentamisen alkuvaiheessa.

Rahoitusvastikearviot perustuvat 5.9.2018 kuuden (6) kk:n euribor –korkonoteeraukseen, joka oli -0,2690 %. Koska kyseinen euribor-korko on negatiivinen, peritään vähintään pankin marginaalin mukainen korko **0,60 %**.

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

RS- ja rahoittajapankki on Danske Bank A/S, Suomen sivuliike, Televisiokatu 1, 00075 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 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.

8.10.2018

Pysäköinti- ja väestönsuojatilat

Taloyhtiöllä on yhteensä 24 autopaikkaa, joista 23 kpl sijaitsee LPA-tontille 49271/5 rakennettavassa, alueen yhtiöiden yhteiskäytössä olevassa pysäköintitalossa (Kruunuparkki 5) ja yksi liikuntaesteisille mitoitettu autopaikka sijaitsee tonttia 49275/1 vastapäätä sijaitsevalla tontilla 49272/1. Alueellisen pysäköintilaitoksen alueella rakennuttaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy. Pysäköintitalon autopaikkojen kokonaismäärästä n. 20 % soveltuu sähköauton lataukseen. Pysäköintitalo on kylmä ja autopaikat varustetaan lämmityspistorasioilla. Mikäli autopaikan tarvitsijoita on enemmän kuin autopaikkoja, paikat arvotaan.

Polkupyörien säilytyspaikkoja on piha-alueella ja ensimmäisen kerroksen varastotiloissa.

Väestönsuoja sijaitsee A-portaan ensimmäisessä kerroksessa.

Yhtiön hallinnassa olevat tilat

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat asukkaiden yhteistilat. Kummankin talon maantasokerroksessa sijaitsevat irtaimistovarastot, lastenvaunuvastot, ulkoiluvälinevarastot/ polkupyörävarastot ja kuivaushuone. Näihin aputiloihin on sisäyhteys talon porrashuoneesta. Yhtiössä ei sijaitse liiketiloja.

Yhtiöllä on käyttöoikeus Heka Kruunuvuorenranta Haakoninlahdenkatu 3:ssa sijaitsevaan kerhotilaan.

Lämmitys, Ivi-tekniikka

Yhtiö liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon sekä kaukolämpöverkoston. Lämmitysmuotona on vesikiertoinen patterilämmitys. Asuinhuoneissa on termostaattisilla patteriventtiileillä varustetut patterit. Kylpyhuoneissa on vesikiertoinen lattialämmitys, jota säädetään keskitetysti ulkolämpötilan perusteella.

Asunnoissa on huoneistokohtaiset ilmanvaihtokoneet. Huoneistokohtaisessa järjestelmässä asukas voi säätää koko asunnon ilmanvaihdon tehoa liesikuvusta.

Asuntojen ilmanvaihtokanavat kulkevat piilossa horneissa, alas lasketuissa katoissa ja koteloissa, jotka on varustettu tarkastusluukuin. Tuloilmaa puhalletaan olo- ja makuuhuoneisiin ja poistoilmaa imetään keittotilasta, kylpyhuone- ja wc-tiloista ja vaatehuoneesta.

TV- ja tietoliikennejärjestelmä

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

Jätteiden keräys

Alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden 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.

8.10.2018

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

Mahdolliset lisäkustannukset

Kauppakirjan 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.

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 B23 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 eräänny kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä. Omistusoikeus siirtyy, kun kauppahinta mahdollisine

8.10.2018

viivästyskorikoineen 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 värit 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.

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.*

8.10.2018

- *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:

- *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 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.*

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 kotelointeja 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. Keittiökalu- ja komerokalusteryhmä voi teknisistä syistä kaventua 10 cm. Huomioitavaa on että pohjakuva määrittää kaapistojen laajuuden.*
- *Keittiökoneet ja liesikupu ovat keittiökalu-kaavioissa symboleja.*

8.10.2018

- *Kylpyhuonekaavioissa ei ole aina esitetty kalusteen alla näkyvää, kalusteen läpi lattiaan tulevaa pesuallasviemäriä eikä välttämättä mahdollisia kylpyhuonekalustejalvoja.*
- *Märkätilojen vedeneristys ja laatoitus seinissä toteutetaan alakaton korkoon asti.*
- *Keittiöiden vuotovesikaukalorakenteen tyyppi hyväksytään mallityönä - vaatimus viranomaisvaatimukset täyttävä.*
- *Kohteessa on asuntojen ilmanvaihto ratkaistu asuntokohtaisella 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 esitetystä malleista, mikäli niitä ei ole saatavilla. Kodinkonevalmistajat vaihtavat ja päivittävät mallejaan vuosittain, joten Asunto Oy:n suunnitteluvaiheessa määritellyjä kodinkone malleja ei välttämättä ole saatavilla. Suunnitteluvaiheessa määriteltujen kodinkoneiden tilalle hyväksytään toiminnallisesti mahdollisimman vastaavat kodinkoneet Asunto Oy:n puolesta.*