

Asunto Oy Helsingin Ruusunen
Roihuvuorentie 36
00820 HELSINKI

30.5.2018

Kauppakirjan ja taloussuunnitelman liite

Yleistä

Asunto Oy Helsingin Ruusunen on vapaarahoitteinen Puolihiitas-omistusasuntokohde. Puolihiitas tarkoittaa, että tontti on luovutettu sellaiselta alueelta, jolla asuntojen rakentamiskustannusten ja alueen markkinahintatason välillä ei ole oleellista eroa. Tuotantotapa ja asuntojen ensimmäinen myyntihinta on säännelty, mutta jälleenmyyntihinnat eivät kuulu sääntelyn piiriin.

Tontille rakennetaan yksi kolmen porrashuoneen lamellikerrostalo Roihuvuorentien varteen, sekä pihakannen alainen pysäköintilaitos. Yhtiössä on 67 asuntoa. Jokaiseen asuntoon kuuluu parveke tai pihaterassi.

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

Rakennus on suunniteltu C-energialuokkaan.

Yhtiön tontti

Helsingin kaupungilta vuokrattava yhtiön tontti nro 7 sijaitsee 43. (Roihuvuori) kaupunginosassa korttelissa 43215. Tontin pinta-ala on n. 4545 m². Tontti rajautuu itäsvultaan Roihuvuorentiehen, pohjoisvultaan samaan täydennysrakentamisen kaavaan kuuluviin asuinrakennusten tontteihin ja muilta sivuiltaan Roihuvuoren vanhoihin asuinrakennusten tontteihin.

Asemakaava

Asemakaava on vahvistettu. Lisätietoja kaavasta antaa Helsingin kaupungin asemakaavoitus, p. (09) 310 37390.

30.5.2018

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 keväällä 2018. Kohteen arvioitu valmistuminen sisä- ja ulkopuolisten töiden osalta on aikaisintaan 31.12.2019 ja viimeistään 28.2.2020.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan seitsemässä maksuerässä rakennustyön aikana.

ERÄT	ERÄPÄIVÄ	OSUUDET
1.	15.08.2018	15 %
2.	15.10.2018	20 %
3.	15.02.2019	20 %
4.	14.06.2019	20 %
5.	15.10.2019	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.

Arvioidut vastikkeet, asumisvuosi 2021

Hoitovastikearvio	n. 6,00 €/ m ² / kk sisältäen tontin vuokran, joka on n. 2,63 €/ m ² / kk
Rahoitusvastikearvio	n. 0,96 €/ m ² / kk (korko) n. 7,61 €/ m ² / kk (lyhennys + korko)
Vesimaksu	n. 25,00 €/ hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu)
Autohallivastike	n. 60,00 €/ 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.

30.5.2018

Yhtiölle tullaan ottamaan vapaarahoitteista pankkilainaa arviolta 8.032.800,00 euroa. *Laina tulee olemaan annuiteettilaina ja laina-aika on rakennusaika + 25 vuotta, joista kolme ensimmäistä asumisvuotta ovat lyhennysvapaita.* * Lainan ensimmäinen erä nostetaan elokuussa 2018.

Rahoitusvastikearviot perustuvat 28.5.2018 kuuden (6) kk:n euribor –korkonoteeraukseen, joka oli -0,271 % + pankin marginaali 0,600 %. Koron ollessa negatiivinen, peritään vähintään pankin marginaalin mukainen korko eli 0,60 %.

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

RS- ja rahoittajapankki on Danske Bank A/S, Suomen sivuliike, Televisiokatu 1, Länsi-Pasila, 00240 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. Suoristusten 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 väestösuojatilat

Kohteen autopaikat 41 kpl sijaitsevat pihakannen alaisessa pysäköintilaitoksessa.

Autopaikat jäävät yhtiön hallintaan. Autopaikkatiedustelut ja -sopimukset tehdään ennen muuttoon yhtiölle valittavan isännöitsijätoimiston kautta. Mikäli tarvitsijoita on enemmän kuin autopaikkoja, paikat arvotaan.

Väestösuojatilat sijaitsevat rakennuksen kellarissa.

Yhtiön hallinnassa olevat tilat

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat asukkaiden yhteistilat; ulkoiluvälinevarasto, lastenvaunuvarastot, kerhuhuone, saunaosasto, kuivaushuoneet ja pesula.

*päivitetty 16.7.2018 luottopäätöksen mukaiseksi

30.5.2018

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 porrashuoneittain keskitetty koneellinen lämmöntalteenotolla varustettu ilmanvaihto. Ilmanvaihtoa voi tehostaa keittiöiden liesikuvuissa sijaitsevalla tehostuskytkimellä.

TV- ja tietoliikennejärjestelmä

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

Mahdolliset lisäkustannukset

Kauppakirjan 11. kohdan mukaan lisäkustannuksia ovat esim. lakkokustannukset, arvonnisäveron muutokset, valtiovalan 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

Kohde on ns. Puolihitas, jolloin asuntojen ensimmäinen myyntihinta on säännelty, mutta jälleenmyyntihinnat eivät kuulu sääntelyn piiriin. Lisätietoja osoitteesta www.hel.fi/kv/hitas-fi/

Asunnon materiaalivaihtoehdot

Ostajalla on mahdollisuus valita ostamaansa asuntoonsa materiaalit kolmesta arkkitehdin valitsemasta kokonaisuudesta, jotka sisältyvät hintaan (keittiökalusteiden ovet, työtaso sekä keittiön välitilalaatoitus, kylpyhuoneen laatoitus, asunnon laminaattilattia), rakennustyön alkuvaiheessa annettavan aikataulun ja ohjeiden mukaisesti. Vaihtoehdot esitellään kaupanteon yhteydessä annettavassa materiaalivalinnat esitteessä. Materiaalimallit ovat myös nähtävillä asuntotuotannon myyntitilassa arkisin klo 9-15. Muut lisä- tai muutostyöt eivät ole mahdollisia.

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 viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu ja kun mahdollinen omistamista koskeva rajoitus on poistunut. Verohallinto on antanut ohjeet koskien ensiasunnon varainsiirtoverovapautta.

30.5.2018

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 koskevissa urakkasopimuksissa mainittu viivästyskorko urakoitsijan mahdollisen viivästyksen vuoksi kuuluu rakennuttajana toimivalle asuntotuotannolle.

Huomautus

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