

Asunto Oy Helsingin Tullinpuisto

11.3.2020

Tullivuorentie 24 ja 30
00700 HELSINKI

Kauppakirjan ja taloussuunnitelman liite

Yleistä

Asunto Oy Helsingin Tullinpuisto on vapaarahoitteinen **Puolihtasomistusasuntokohde**.

Puolihtas tarkoittaa, että tontti on luovutettu sellaiselta alueelta, jolla asuntojen rakennuskustannusten ja alueen markkinahintatason välillä ei ole oleellista eroa. Tuotantotapa ja asuntojen ensimmäinen myyntihinta on säännelty mutta jälleennyntihinnat eivät kuulu sääntelyn piiriin.

Kortteli ja piha-alueet

Kortteli muodostuu kahdesta yhtiöstä – Heka Malmi Tullivuorentie 11 ja Asunto Oy Helsingin Tullinpuisto. Heka sijoittuu tontin 2 kahteen kerrostaloon ja tontin 3 rivitaloon. Tullinpuisto sijoittuu tonttien 5 ja 6 yhteensä neljään kerrostaloon, kaksi kullekin tontille. Molempia yhtiöitä palvelee yhteiskäyttöinen pysäköintitontti 1 ja yhteispihatontti 4. Asuinrakennukset kiertyvät yhteispihan ympärille, jonka keskellä on suojaisa leikki- ja oleskelualue sekä hulevesipuutarha.

Asunto Oy Helsingin Tullinpuiston välittömässä hallinnassa olevissa tai osakkaiden hallitsemisissa tiloissa ei saa tupakoida. Yhteispiha ei ole savuton. Yhtiö on suunniteltu B-energialuokkaan.

Yhtiön tontti

Asunto Oy Helsingin Tullinpuisto sijoittuu Malmin keskustan liepeille, korttelin 38230 tonteille 5 ja 6. Tullivuorentie on joukkoliikennekatu, jossa on bussiyhteydet. Tullinpuiston tontit sijoittuvat yhteispihan ja Longinojanpuiston väliin, jolloin asunnoista avautuu vehreät ja avarat näkymät. Yhtiö muodostuu neljästä viisikerroksisesta kerrostalosta, jotka sijoittuvat kahdelle tontille. Talot ovat yksiportaisia hissillisiä pistetaloja. Porrashuoneisiin on suora ja esteetön sisäänkäynti yhteispihalta.

Keskitetty jätekeräys sijoittuu rasitteena pysäköintitontin läheisyyteen syväkeräysastioihin.

11.3.2020

Asemakaava

Asemakaava on vahvistettu. Kaava on nähtävillä Helsingin kaupungin karttapalvelussa <http://kartta.hel.fi>. Lisätietoja kaavasta antaa Helsingin kaupungin asemakaavoitus, puh. (09) 310 37390.

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 2.5.2019. Kohde valmistuu sisäpuolisten töiden osalta aikaisintaan 28.2.2021, viimeistään 28.4.2021. Pihatyöt valmistuvat 30.6.2021 mennessä.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan erissä rakennustyön aikana.

Maksuaikataulu:

| | | |
|----------|------|--|
| Erä 1 | 10 % | 2 viikon päästä kaupanteosta |
| Erä 2 | 20 % | 31.5.2020 |
| Erä 3 | 20 % | 30.9.2020 |
| Erä 4 | 20 % | 30.12.2020 |
| Erä 5 | 20 % | 15.1.2021 |
| Erät 6-7 | 10 % | valmistumisen yhteydessä, ennen hallinnan luovutusta |

Kauppahinnan viimeinen 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.

11.3.2020

Arvioidut vastikkeet / Ensimmäinen asumisvuosi 2021

| | |
|------------------------|---|
| Hoitovastike | n. 6.40 € /m ² / kk sisältäen tontin vuokran, joka on n. 2,72 € / m ² / kk |
| Rahoitusvastike | n. 0.96 € / m ² / kk (korko) n. 5.95 € / m ² / kk (korko + lyhennys) |
| Vesimaksu | n. 25 € / hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu) |

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 euroa. Laina tulee olemaan annuiteettilaina ja laina-aika **25 vuotta, josta rakennusaika ja kaksi ensimmäistä asuinvuotta ovat lyhennysvapaita**. Lainasta maksetaan ainoastaan korkoja kaksi ensimmäistä vuotta lainan nostohetkestä. Lainan ensimmäinen erä tullaan nostamaan rakentamisen aikana **kevällä 2020**.

Rahoitusvastikearviot perustuvat 18.9.2019 kuuden (6) kk:n euribor-korkonoteeraukseen, joka oli -0,369 %. 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, Asunto Oy Helsingin Tullipuisto, 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.

Yhtiölainan maksu

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 asumisaikaisen hallituksen määrääminä aikoina.

Rakennuttajatehtävät

Taloyhtiö luovuttaa kaikki rakennuttajatehtävät Helsingin kaupungin Asuntotuotannolle.

11.3.2020

Isännöinti

Rakennusaikainen hallinto on Helsingin kaupungin asuntotuotannolla. Asumisaikainen isännöinti kilpailutetaan ennen kohteen valmistumista.

Pysäköinti- ja väestönsuojatilat

Yhtiön autopaikat 65 kpl ovat maanpäällisiä ja kattamattomia ja ne sijoittuvat korttelin yhteiselle pysäköintitontille 38230/1. Myös vieraspysäköinnille on varattu tilaa. Ajoyhteys on Tullivuorentieltä. Autopaikat varustetaan lämmityspistorasioilla. Kaikista porrashuoneista on esteetön yhteys pysäköintipaikalle. Autopaikoista osa on mitoitettu liikuntaesteisille. Osassa autopaikoista on varaus sähköautojen lataukselle. Polkupyörien säilytyspaikkoja on piha-alueella ja ensimmäisen kerroksen varastotiloissa.

Yhtiön hallinnassa olevat tilat

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat asukkaiden yhteistilat. Kunkin rakennuksen maantasokerroksessa on porrastupa, pesula, kuivaushuone, irtaimistovarastot sekä lastenvaunu- ja ulkoiluvälinevarasto. Porrastupiin on sisäyhteyden lisäksi suora ulkoyhteys sisäpihalta. Yhtiön väestönsuojapaikat sijoittuvat rasitteena saman korttelin tontin 2 kerrostaloihin.

Tekniset järjestelmät

Lämmitysjärjestelmä

Yhtiö liitetään kaukolämpöön. Lämmitysmuotona on vesikiertoinen patterilämmitys. Asuinhuoneissa on termostaattisilla patteriventtiileillä varustetut patterit. Kylpyhuoneissa on vesikiertoinen lattialämmitys, jota säädetään keskitetysti ulkolämpötilan perusteella.

Vesi- ja viemärijärjestelmä

Yhtiö liitetään kunnallisiin vesi- ja viemäriverkostoihin. Vesijohtojen runkoputket ja viemärit asunnoissa kulkevat hormeissa, alas lasketuissa katoissa ja koteloissa, jotka on varustettu tarkastusluukuin. Kylpyhuoneissa ja wc-tiloissa kalusteille menevät putket ovat kromattua kupariputkea ja ne on asennettu seinille näkyviin. Asunnoissa on huoneistokohtaiset vesimittarit.

Ilmanvaihtojärjestelmä

Asunnoissa on huoneistokohtainen ilmanvaihtokone, joka sijoittuu pesuhuoneeseen. Asuntojen ilmanvaihtokanavat kulkevat piilossa hormeissa, alas lasketuissa katoissa ja koteloissa, jotka on varustettu tarkastusluukuin. Tuloilmaa puhalletaan olo- ja makuuhuoneisiin ja poistoilmaa imetään keittotilasta, kylpyhuone- ja wc-tiloista ja vaatehuoneesta. Huoneistokohtaisessa järjestelmässä asukas voi säätää koko asunnon ilmanvaihdon tehoa liesikuvusta.

Sähkö- ja telejärjestelmät

Sähkö- ja telepisteiden sijoitus ja määrät on esitetty suunnitelmissa. Huoneistoihin on toteutettu antenni- ja yleiskaapelointijärjestelmä. Yhtiön tietoliikenne ja

11.3.2020

antennijärjestelmä liitetään valokuidulla operaattorin verkkoon. Talojen katoille asennetaan aurinkosähköjärjestelmä.

Mahdolliset lisäkustannukset

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

Huoneistojen materiaalivalinnat

Kohteeseen on valittu asuntojen pintamateriaalit, varusteet ja laitteet jo valmiiksi. Materiaalivalinnat löytyvät erillisistä ”Klassinen ja Moderni” -materiaaliesitteistä.

Klassinen vaihtoehto on huoneistoissa: A1, A2, A8, A9, A10, A11, A12, A18, A19, A20, A21, A22, B23, B24, B30, B31, B32, B33, B34, B40, B41, B42, B43, B44, C47, C48, C49, C50, C51, C57, C58, C59, C60, C61, D69, D70, D71, D72, D73, D7, D80, D81, D82, D83.

Moderni vaihtoehto on huoneistoissa: A3, A4, A5, A6, A7, A13, A14, A15, A16, A17, B25, B26, B27, B28, B29, B35, B36, B37, B38, B39, C45, C46, C52, C53, C54, C55, C56, C62, C63, C64, C65, C66, D67, D68, D74, D75, D76, D77, D78, D84, D85, D86, D87, D88.

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 viivästyskorkoineen on kokonaisuudessaan maksettu. Verohallinto on antanut ohjeet koskien ensiasunnon varainsiirtoverovapautta.

Omistusoikeus ja osakekirjojen luovutus

Ostaja saa omistusoikeuden osakkeisiin, kun niiden kauppahinta kokonaisuudessaan on maksettu. 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. Ostajalla ei ole oikeutta siirtää kauppasopimuksen tuottamia oikeuksia edelleen ennen kuin hän on saanut omistusoikeuden osakkeisiin.

11.3.2020

Viivästyskorvaukset

Ostajan oikeus korvaukseen myyjän ja/tai urakoitsijan mahdollisen viivästyksen vuoksi määräytyy asuntokauppain mukaisesti. Kohdetta koskevissa urakkasopimuksissa mainittu viivästyskorko urakoitsijan mahdollisen viivästyksen vuoksi kuuluu rakennuttajana toimivalle Helsingin kaupungin asuntotuotannolle.

Huom!

Esitteen sisäsivulla esitettyihin julkisivukuviin saattaa tulla muutoksia rakentamisen edetessä. Esitettyjen julkisivujen väritys saattaa painoteknisistä syistä vaihdella esitteissä. Esitteen asuntopohjien mittajana ei ole tarkka. **Esite on ennako-markkinointiesite** - ei siis kauppakirjan liite ja muutokset ovat mahdollisia.

Kalusteiden leveydet saattavat muuttua suunnitelmasta maksimissaan yhden moduulin (100 mm) verran.

Asuntoihin saatetaan joutua lisäämään rakentamisen edetessä vähäisiä alas laskuja ja koteloiteja LVIS -putkien ja johtojen takia.

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

Esitteen tiedot perustuvat 21.11.2019 tilanteeseen. Oikeus muutoksiin pidätetään.