



ASUNTO OY HELSINGIN LUUTNANTINKULMA
Luutnantinpolku 4, 00410 HELSINKI

YLEISTÄ

Asunto Oy Helsingin Luutnantinkulma on vapaarahoitteinen Puolihitas-omistusasuntokohde.

Puolihitas 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 kaksi kerrostalolamellia Luutnantinpolun varteen ja kaksi yhden portaan pistetaloa pihalle. Talot ovat nelikerroksisia, ja niissä on hissi.

Rakennus on suunniteltu C-energialuokkaan.

Alueen koulupiiristä voi tiedustella Helsingin kaupungin opetusvirastosta, puh. (09) 310 8600.

YHTIÖN TONTTI

Helsingin kaupungilta vuokrattava yhtiön tontti nro 7 sijaitsee Malminkartanon kaupunginosassa korttelissa 33254. Tontin pinta-ala on n. 2.987 m².

Tontti rajautuu etelässä ja idässä kevyen liikenteen katu-alueeseen, pohjoisessa As Oy Hgin Luutnantin tonttiin sekä lännessä HASO Luutnantinpolun tonttiin.

ASEMAKAAVA

Asemakaava on vahvistettu. Lisätietoja kaavasta antaa Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto, p. (09) 310 37387. Lisäksi kaava on nähtävillä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistossa (Junailijankuja 3, 00520 Helsinki).

URAKOITSIJA

Kohteen urakoitsija on valittu urakkakilpailun perusteella. Kokonaisurakoitsijana on Lujatalo Oy. Urakkahinnoissa on huomioitu 24 %:n suuruinen arvonlisävero. Rakennusurakkaan sovelletaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 urakkasopimuksessa mainituin poikkeuksin.



ARVIOITU RAKENNUSAIKA

Rakennustyöt on aloitettu huhtikuussa 2017. Kohde valmistuu sisä- ja ulkopuolisten töiden osalta aikaisintaan 31.12.2018 ja viimeistään 28.2.2019.

KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN

Kauppahinta maksetaan seitsemässä maksuerässä rakennustyön aikana.

ERÄT	ERÄPÄIVÄ	OSUUDET
1. erä	kaupanteon yhteydessä	20%
2. erä	1.8.2017	20%
3. erä	1.12.2017	20%
4. erä	1.3.2018	15%
5. erä	1.6.2018	n. 15%
6. ja 7. erä	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, asumisvuosi 2020

Hoitovastikearvio n. 6,30 €/ m² / kk sisältäen tontin vuokran n. 2,10 €/ m² / kk

Rahoitusvastikearvio n. 0,91 €/ m² / kk (korko)
n. 6,00 €/ m² / kk (lyhennys + korko)

Vesimaksu n. 20,00 €/ hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu)

Autopaikkavastike

hallipaikka n. 70-80,00 / kk
katospaikka n. 50-60,00 / kk
lämmän autopaikka n. 20-30,00 / kk
kylmä autopaikka n. 15-20,00 / kk

Vastikkeet ja maksut ovat arvioita. Vastikkeet tarkistetaan ennen muuttoa. Ostaja vastaa yhtiövastikkeista ja muista asunnosta aiheutuvista kustannuksista asunnon hallinnan luovutuksesta alkaen. Korkojen muutokset voivat muuttaa yhtiölainasta suoritettavaa rahoitusvastiketta.

26.4.2017

Yhtiölle otetaan vapaarahoitteista pankkilainaa 4 190 900,00 euroa. Laina on annuiteettilaina ja laina-aika 25 vuotta. Lainasta maksetaan ainoastaan korkoja kolme ensimmäistä vuotta lainan nostohetkestä. Lainan ensimmäinen erä tullaan nostamaan rakentamisen alkuvaiheessa (arviolta kesällä 2017).

Rahoitusvastikearviot perustuvat 7.4.2017 kuuden (6) kk euribor –korkonoteeraukseen. Koska kyseinen euribor-korko on negatiivinen, peritään vähintään marginaalin mukainen korko **0,75 %**.

Pankilla on oikeus tarkistaa lainan marginaalia 5 vuoden välein luoton allekirjoituksesta lukien, jolloin velallisella on oikeus maksaa laina takaisin ilman ennenaikaisesta takaisinmaksusta perittäviä kuluja. Luotonantaja ilmoittaa uuden marginaalin viimeistään 2 kk ennen 5 vuoden jakson päättymistä. Jos luotonottaja (As Oy Helsingin Luutnantinkulma) ei hyväksy 5 vuoden kuluttua ilmoitettua marginaalia, on tällä oikeus kilpailuttaa rahoitus uudelleen.

RS- ja rahoittajapankki on Helsingin Seudun Osuuspankki, Arkadiankatu 23 C 2, 00100 Helsinki.

YHTIÖLAINOJEN MAKSAMINEN

Ostajalla on yhtiöjärjestyksen mukaan oikeus maksaa osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista joko puolittain tai kokonaan n. 2 viikkoa ennen yhtiön valmistumista tai myöhemmin asumisaikaisen hallituksen ilmoittamina ajankohtina.

RAKENNUTTAJATEHTÄVÄT

Taloyhtiö luovuttaa kaikki rakennuttajatehtävät Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (ATT).

ISÄNNÖINTI

Rakennusaikainen hallinto on Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolla (ATT), jonka käyntiosoite on Junailijankuja 3, 00520 Helsinki. Asumisaikainen isännöinti kilpailutetaan ennen kohteen valmistumista.

PYSÄKÖINTI

Kohteessa on autopaikkoja yhteensä 34 kpl. Näistä 32 kpl sijaitsee viereisellä tontilla pysäköintikatoksessa ja –hallissa, paikoitusalueella HASO Luutnantinpolun tontilla ja 2 kpl sijaitsee As Oy Luutnantinkulman omalla tontilla piha-alueella.

Pääosa vieraspaikoista sijaitsee HASO Luutnantinpolun tontilla pysäköintikatoksen eteläpuolella.

Postiosoite

PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite

Junailijankuja 3
HELSINKI 52

Puhelin

+358 9 310 32335

Telefax

+358 9 310 32337



Autopaikkatiedustelut ja –sopimukset tehdään ennen muuttoä yhtiölle valittavan isännöitsijätöimiston kautta. Mikäli autopaikan tarvitsijoita on enemmän kuin autopaikkoja, paikat arvotaan.

YHTIÖN HALLINNASSA OLEVAT TILAT JA VÄESTÖNSUOJA

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat asukkaiden yhteistilat; ulkoiluvälinevarasto, kerhohuone, kuivaushuone ja pesula. A-talon 4. kerroksessa on saunaosasto. Väestönsuoja sijaitsee B-talon 1. kerroksessa.

LÄMMITYS, LVI-TEKNIikka

Yhtiö liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkköön sekä kaukolämpöverkostoon. Asuinhuoneissa on levytatterit ja termostaattiset tatteriventtiilit. Asuntojen pesuhuoneessa ja saunassa on vesikiertoinen lattialämmitys. Rakennus varustetaan keskitetyllä tulo- ja poistoilmanvaihdoilla.

TV- JA TIETOLIIKENNEJÄRJESTELMÄ

Sähköasennukset sisältävät suunnitelmien mukaisen määrän rasioita sähkölaitteita, radiota ja televisiota varten sekä yleiskaapeloinnin puhelin ja tietoverkon rakentamista varten. Yhtiö liitetään paikalliseen tele-/kaapeli-tv-verkköön.

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

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

LISÄ- JA MUUTOSTYÖT

Ostajalla on mahdollisuus 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.



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 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. 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 asuntotuotantotoimistolle.

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.

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