

Asunto Oy Helsingin Myllypiha
Valssimyllykatu 6
00920 HELSINKI

21.12.2017

Kauppakirjan ja taloussuunnitelman liite

Yleistä

Asunto Oy Helsingin Myllypiha 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.

Puu-Myllypuroon sijoittuva taloyhtiö muodostuu kahdesta kaksikerroksisesta pienkerrostalosta, viidestä kaksikerroksisesta rivitalosta ja neljästä kaksikerroksisesta paritalosta, joissa on yhteensä 37 asuntoa. Asunnot ovat pääosin kaksikerroksisia, poikkeuksena pienkerrostalon asunnot A3, B4 ja B7, jotka ovat yhdessä tasossa, sekä asunnot A1, A2, B5 ja B6, joissa sisääntulo on ensimmäisessä kerroksessa ja asuintilat toisessa kerroksessa.

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

Rakennukset 1-3, 6-7, 9 ja 11 ovat suunniteltu C-energialuokkaan. Rakennukset 4-5, 8 ja 10 ovat suunniteltu B-energialuokkaan.

Yhtiön tontti

Helsingin kaupungilta vuokrattava yhtiön tontti nro 1 sijaitsee 45. (Myllypuro) kaupunginosassa korttelissa 45572. Tontin pinta-ala on n. 4734 m². Tontti rajautuu sivuiltaan Valssimyllynkatuun.

Asemakaava

Asemakaava on vahvistettu. Lisätietoja kaavasta antaa Helsingin kaupungin asemakaavoitus, p. (09) 310 37390. Lisäksi kaava on nähtävillä Helsingin kaupungin asuntotuotannossa Junailijankuja 3, 00520 Helsinki.

Urakoitsija

Kohteen urakoitsija on valittu urakkakilpailun perusteella. Kokonaisurakoitsijana on Skanska Talonrakennus Oy. Urakkahinnoissa on huomioitu 24 %:n suuruinen arvonlisävero.

21.12.2017

Rakennusurakkaan sovelletaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 urakkasopimuksessa mainituin poikkeuksin.

Alueen yhteistila

Asunto Oy Helsingin Myllypiha tulee liittymään osakkaaksi alueen yhteistilaan, Kiinteistöosakeyhtiö Puu-Myllypuron Yhteistilaan. Kiinteistöosakeyhtiö Puu-Myllypuron Yhteistilan tehtävä on hallita AH-tonttia 45567/1, sekä omistaa, hallita ja ylläpitää em. tontilla olevaa yhteistilaa. Sen osakkaita ovat kaikki niiden taloyhtiöiden osakkaat, jotka maanvuokrasopimuksen perusteella vastaavat yhteistilan rakennus- ja käyttökustannuksista. Yhteistilassa on kaksi osakkaiden käyttöön tarkoitettua kerhotilaa, yhteensä n. 115 m², ja ulkopuoliselle vuokrattava liiketila.

Asemakaavan AH-tonttia 45573/15 ei todennäköisesti tulla toteuttamaan.

Arvioitu rakennusaika

Rakennustyöt on aloitettu syyskuussa 2017. Kohde valmistuu sisä- ja ulkopuolisten töiden osalta aikaisintaan 31.5.2019 ja viimeistään 1.8.2019.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan seitsemässä maksuerässä rakennustyön aikana.

ERÄT	ERÄPÄIVÄ	OSUUDET
1.	kaupanteon yhteydessä	20 %
2.	16.4.2018	20 %
3.	1.8.2018	20 %
4.	1.11.2018	15 %
5.	1.2.2019	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 2020

Hoitovastikearvio	n. 6,40 € / m ² / kk sisältäen tontin vuokran, joka on n. 2,40 € / m ² / kk
Rahoitusvastikearvio	n. 1,01 € / m ² / kk (korko) n. 6,65 € / m ² / kk (lyhennys + korko)
Vesimaksu	n. 20,00 € / hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu)
Autopaikkavastike	n. 15,00 - 20,00 € / kk

21.12.2017

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.

Yhtiölle tullaan ottamaan vapaarahoitteista pankkilainaa arviolta 4.502.800,00 euroa. Laina tulee olemaan annuiteettilaina ja laina-aika 27 vuotta. Lainasta maksetaan ainoastaan korkoja viisi ensimmäistä vuotta lainan nostohetkestä. Lainan ensimmäinen erä nostetaan tammikuussa 2018.

Rahoitusvastikearviot perustuvat 20.12.2017 kuuden (6) kk:n euribor –korkonoteeraukseen, joka oli -0,271 % + pankin marginaali 0,750 %. Koron ollessa negatiivinen, peritään vähintään pankin marginaalin mukainen korko eli 0,75 %.

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

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

Yhtiölainojen maksaminen

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

Rakennuttajatehtävät

Taloyhtiö luovuttaa kaikki rakennuttajatehtävät Helsingin kaupungin asuntotuotannolle.

Isännöinti

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

Pysäköinti- ja väestösuojatilat

Yhtiön omalla tontilla sijaitsee 26 kpl ja Haso Valssimyllyn tontilla 45570/5 sijaitsee 6 kpl yhtiön autopaikoista. Tonteilla olevat autopaikat ovat avopaikkoja varustettuna lämmityspistein, niistä 8 kpl:een on sähköauton latausvaraus ns. hitaalle lataukselle. Yhtiön tontilla sijaitsevista autopaikoista kaksi on mitoitettu liikuntaesteisille. Rivi- ja paritalojen välissä sijaitsevissa, Valssimyllynkadulle avautuvissa autopaikossa on metalli/puurimarakenteiset portit. Näitä paikkoja on 12 kpl ja ne on nimetty niiden vieressä oleville asunnoille. Katualueelle on asemakaavan sallimalla tavalla sijoitettu 5 kpl yhtiön autopaikoista. Kadun varrella asemakaavan mukaisesti sijaitsevat autopaikat ovat kaikkien alueella asioivien käytössä. Yhtiön Haso Valssimyllyn tontilla sijaitseville 6 kpl autopaikalle järjestetään tarvittaessa väliaikaiset autopaikat, kunnes Haso Valssimylly valmistuu.

Autopaikat jäävät yhtiön hallintaan. Autopaikkatiedustelut ja -sopimukset tehdään ennen muuttoa yhtiölle valittavan isännöitsijäntoimiston kautta. Mikäli tarvitsijoita on enemmän kuin

21.12.2017

autopaikkoja, paikat arvotaan. Asunnoille C10, D11, D12, E13, E14, F15, H28, I29, I31, J32, J33 ja K34 nimetyt paikat eivät osallistu arvontaan.

Rakennuksen A kellarissa sijaitsee väestösuojatilat.

Yhtiön hallinnassa olevat tilat

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat asukkaiden yhteistilat. Rakennuksen A maantasokerroksessa sijaitsevat pesula ja lastenvaunuvarasto. Rakennuksen A kellarissa sijaitsee väestönsuoja/irtaimistovarastot sekä tekniset- ja huoltotilat. Yhtiön pihanpuoleisissa, kylmissä varastorakennuksissa sijaitsevat lastenvaunu/ulkoiluvälinevarastot. Jätehuone sijaitsee A-talon maantasokerroksessa.

Lämmitys, lvi-tekniikka

Yhtiö liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon sekä kaukolämpöverkoston. Asuinhuoneistoissa on vesikiertoinen patterilämmitys. Patterit on varustettu termostaattisilla patteriventtiileillä. Kylpyhuoneissa on vesikiertoinen lattialämmitys, jota säädetään asuntokohtaisella säätöyksiköllä.

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

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, arvonalisäveron muutokset, valtiiovallan 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. Puolihtas, jolloin asuntojen ensimmäinen myyntihinta on säännelty, mutta jälleenmyyntihinnat eivät kuulu sääntelyn piiriin. Lisätietoja osoitteesta www.hel.fi/kv/hitas-fi/

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.

Pari- ja rivitalojen asunnoissa on takkavaraus ensimmäiseen asuinkerrokseen asennettavalle kevyttakalle. Alapohja on mitoitettu 1,5 kN tulisijan kuormalle ja ylä- ja välipohjassa on rakenteellinen tilavaraus takkahormille. Takkavaraus tarkoittaa mahdollisuutta rakentaa takka

21.12.2017

esitteessä ehdotettuun tilaan rakentamisvaiheessa. Takka ja hormi on tilattava rakentamisaikana urakoitsijan ilmoittaman muutostyöaikataulun puitteissa. Takan hankkija kustantaa asennuksen vaatimat rakennustyöt ja vastaa huoltotöiden ja nuohouksen kustannuksista asumisaikana.

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 viivästyskorkeineen 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 viivästyskorkeo 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.