

Asunto Oy Helsingin Muusanpolku

20.6.2022

Muusanpolku 1
00350 HELSINKI

Kauppakirjan ja RS-taloussuunnitelman liite

Yleistä

Kohteen pääsuunnittelija on arkkitehti Jaakob Solla, Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:stä.

Asunto Oy Helsingin Muusanpolku 1 sijaitsee Talinrannassa Muusantoriin liittyvän kevyen liikenteen väylän, Muusanpolun, varrella. Talinranta kuuluu Munkkiniemen kaupunginosaan ja se sijaitsee Iso Huopalahden rannalla Munkkivuoren länsipuolella. Pohjoisessa alue rajautuu Talin kartanopuistoon. Talin alueella on runsaasti ulkoilu- ja liikuntapaikkoja ja Iso Huopalahden rannoilla monipuolisesti arvokkaita luontokohteita. Alueelta on hyvät kevyenliikenteen yhteydet keskustaan. Bussin 18 pysäkillä on matkaa 100 m. Pyöräillen keskustaan on matkaa n. 7 km.

Rakennettava kohde on kahden viisi- ja yhden kuusikerroksisen asuinkerrostalon kokonaisuus. Jokaisessa talossa on yksi hissillinen porrashuone. Rakennukset asettuvat puolikaareen, olemassa olevan mäen juurelle, muodostaen sisäpihan, jonka keskelle mäen huippu jää. Sisäpiha on osittain pihakantta, jonka alla on yksikerroksinen parkkihalli.

Rakennusten yhteistilat ja asunnot ovat esteettömiä. Kadulta on esteetön reitti pihan kulkuväylien kautta porrashuoneisiin, joiden kautta pääsee esteettömästi parkkihalliin sekä hissillä pihakannelle.

Porrashuoneisiin on esteetön sisäänkäynti katutasolta, korttelin sisäpihalta ja autohallista. Rakennettava yhtiö on savuton.

Tontti

Rakennuspaikka sijaitsee Talinrannassa Munkkiniemen kaupunginosassa korttelissa 30145, tontilla 6. Idässä, pohjoisessa ja lännessä rajana ovat korttelin naapuritontit ja etelässä Muusanpolku. Kohde rakennetaan kaupungin vuokratontille.

Asunnot

Asuntoja on yhtiössä yhteensä 66 kpl. 1. ja 2. kerroksen maantason asunnoissa on asuntopihat ja yksiöissä pienet lasittamattomat parvekkeet. 6.kerroksen yksiöiden asuntojen parvekkeilla ei ole kattoa. Muihin asuntoihin kuuluu asuntokohtainen esteettömyyden mahdollistava lasitettu parveke. Osassa asuntoja on huoneistokohtainen sauna. Jokaiselle asunnolle kuuluu rakennuksen 1. kerroksessa sijaitseva lämmin irtaimistovarasto. Kaikkiin asuntoihin on esteetön kulku ja ne on suunniteltu esteettömiksi. Asunnot C53 ja C54 ovat kaksikerroksisia. Niiden sisäänkäyntikerrokset toimivat selviytymiskerroksina.

Yhteistilat

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat asukkaiden yhteistilat. A-talon 1. kerroksessa sijaitsevat väestönsuoja (normaalijajan käyttö irtaimistovarasto), lastenvaunu- ja ulkoviivinevarasto ja teknisiä tiloja. B-talossa 1. kerroksessa sijaitsevat kerhotila, pesula, kuivaushuone, lastenvaunu- ja ulkoviivinevarasto sekä teknisiä ja kiinteistönhuollon tiloja.

C-talon 1. kerroksessa sijaitsevat lastenvaunuvarasto, kuivaushuone, irtaimistovarastot sekä teknisiä tiloja. Talosauna on C-talossa 2. kerroksessa pihatasolla.

Jätteen keräys

Jätehuone sijaitsee B-talon 1. kerroksessa ja sinne on käynti A- ja B-talojen väliseltä aukiolta.

Paikoitus ja liikenne

Taloyhtiön autopaikat, 46 kpl, sijaitsevat kylmässä autohallissa pihakannen alla. Ajoyhteys autohalliin on korttelin etelälaidalta Muusanpolulta A- ja B-talojen välistä. Autopaikat varustetaan lämmityspistorasioilla. Kuusi paikoista varustetaan sähköautojen latauspisteellä. Kaikki paikat on mahdollista varustaa latauspisteillä myöhemmin. Kaikista porrashuoneista on esteetön yhteys autohalliin. Autopaikoista yksi on mitoitettu liikuntaesteisille.

Polkupyörien säilytyspaikkoja on piha-alueella ulkona ja erillisessä pyörävarastorakennuksessa ja ensimmäisen kerroksen varastotiloissa.

Rakennukset

Rakennusrunko

Rakennus on betonielementtitalo, jonka kantava runko muodostuu betonielementeistä ja väli- ja yläpohjat ovat ontelo- ja kuorilaattoja. Alapohjat ovat kantavia, maanvaraisia ja eristettyjä betonirakenteita. Vesikatto on epäsymmetrinen harjakatto, jonka katemateriaalina on konesaumattu pelti.

Ulkoseinät

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin paikalla puhtaaksimuurattua tiiltä. 1. kerroksen julkisivupinta on yleissävyltään muita kerroksia tummempi. Rakennusten välisissä päädyissä tiilen päällä on kuultorappaus. Ylimpien kerrosten kadunpuolen julkisivut ovat pääosin konesaumattua peltiä.

Parvekkeet on sijoitettu sisäpihan puolelle lukuun ottamatta yksiöiden parvekkeita. Parvekkeet ovat ulokeparvekkeita.

Väliseinät

Huoneistojen väliset seinät ovat kantavia teräsbetonielementtejä. Muut väliseinät ovat pääosin kipsilevyverhottuja teräsrakenteisia. Kylpyhuoneiden ja löylyhuoneiden seinät ovat pääosin kivirakenteisia.

Ikkunat ja ovet

Asuntojen ikkunat ja parvekeovet ovat kolmilasisia ja puu-alumiini-rakenteisia. Parvekeovet ovat yksilehtisiä ja ulosaukeavia. Ikkunoissa ja parvekeovissa on maalatut puuosat ja ulkopinta on pulverimaalattua alumiinia. Asuntojen ikkunat ja parvekeovet varustetaan sälekaihtimin.

Asuntojen porrastaso-ovet ovat 1-lehtisiä tehdasmaalattuja laakaovia. Huoneistojen sisäovet ovat tehdasmaalattuja laakaovia. Löylyhuoneissa on kokolasiovet.

Asunnon pintamateriaalit

Kattopinnat

Asuntojen kattopinnat ovat tasoitettuja ja maalattuja ontelolaattoja. Ontelolaattojen saumojen urat jäävät näkyviin. Piirustuksissa osoitetut katot tehdään alas laskettuina kipsilevyrakenteina. Kipsilevyalakatot tasoitetaan ja maalataan. Pesu- ja löylyhuoneissa katot ovat tervaleppäpaneelia, mutta jos Ukrainan sotatilanteesta johtuvista syistä tervaleppäpaneelia ei ole saatavilla, joudutaan tuote vaihtamaan esim. kuusipaneeliin, tms. Alakaton korkeus eteisissä ja keittiötiloissa on yleensä 2300 mm, kylpyhuoneissa 2250 mm.

Seinäpinnoitteet

Sisäseinät ovat pääosin maalattuja. Keittiön kalusteväli, kylpyhuoneiden kaikki seinät ja wc-tilojen allasseinät laatoitetaan keraamisella laamalla. Asuntojen löylyhuoneiden seinät ovat mahdollisesti tervaleppäpaneelia, ks. yllämainittu syy.

Lattiapinnoitteet

Asuinhuoneiden, eteisten ja keittiöiden lattianpäällysteenä on parketti. Wc-tilojen, kylpyhuoneiden ja löylyhuoneiden lattiat laatoitetaan keraamisella laamalla. Kaikkiin erilliswc-tiloihin tulee lattiakaivo ja lattian vesieristys.

Asunnon kalusteet, varusteet ja laitteet

Keittiöt

Keittiökaluusteet ovat vakiovalmisteisiä ja levyrakenteisia. Rungot ovat melamiinipintaisia.

Keittiökaluusteiden ovet ovat maalattua mdf-levyä. Keittiön työtasot ovat laminaattipintaiset. Tiskialtaat ovat tasoon upotettuja altaita, materiaali ruostumaton teräs.

Keittiöissä on 600mm leveä keraaminen tasoliesi sekä kalusteuuni, astianpesukone (huoneistokoon mukaan joko 600mm tai 450mm leveä) ja liesikupu. 1-2h-asunnoissa ja pienissä kolmioissa (<70 m²) on jääkaappipakastin, yli 70 m² asunnoissa jääkaappi ja erillinen pakastin. Koneiden väri on valkoinen. Mikroaaltouunille on tilavaraus seinäkaapissa.

Hygieniatilat

Kylpyhuoneissa on allastaso alakaappeineen ja peilikaappi. Pyykkikaappi sijaitsee joko kylpyhuoneessa tai eteisessä. Pyykinpesukoneelle sekä kuivausrummulle on tilavaraus ja liitännät. Suihkussa on suihkuseinä tai -kulma. Saunojen lauteet ovat tervaleppää. Wc tiloissa on peili ja pesuallas allaskaapilla. Huoneistokohtainen ilmanvaihtokone sijaitsee kylpyhuoneessa tai erillis-wc:ssä.

Asuinhuoneet ja eteiset

Asuinhuoneiden ja eteisten komerokalusteiden rungot ovat melamiinipintaisia ja ovet maalattua mdf-levyä. Vaatehuoneissa on vaatetanko ja säädettävät hyllyt.

Asunnon parvekkeet, terassit ja asuntopihat

Parvekkeet ovat betonirakenteisia, lattiat ovat pesubetonipintaisia. Parvekekaiteet ovat pääosin metallirunkoisia lasikaiteita. Parvekkeet lasitetaan lukuun ottamatta yksiöiden parvekkeita. Parvekelasitus ei ole tiivis, vaan lasien väliin jää rakoja, joista parvekkeelle voi sataa vettä ja lunta. Parvekkeet ja terassit varustetaan pistorasialla ja seinävalolla.

Maantasoon liittyville asunnoille tulee asuntopihat. Pihat rajataan muurein ja istutuksin. Asuntopihoille ei tule lasituksia.

Piha-alueet

Taloyhtiön piha toteutetaan pihasuunnitelman mukaisesti istutuksineen ja varusteineen.

Tontin itäreunalla pihalla sijaitsee lähellä kadun tasoa kulkutie, kerhotilan piha, kaksi asuntopihaa ja tomutuspaikka.

Tontin lounaiskulmasta nousee reitti mäelle ja kansipihalle. Kansipihalle sijoittuvat pihan oleskelu- ja leikkialueet. Mäen luoteispuolelta kiertää kapea polkumainen käytävä. Mäen laki säilyy. Nykyinen huonokuntoinen puusto poistetaan ja mäelle istutetaan uusia puita.

Pintamateriaaleina on asfaltti, kiveys ja kivituhka, sekä leikkialueella tarvittavat turva-alustat. Alueiden rajauksina käytetään reunakiviä. Seinien viereen tulee joko kiveystä tai seinänvierussepellystä.

Pihalle tulee oleskelukalusteita, leikkivälineitä, piharoskiksia, lipputanko yms.

tavanomainen pihan kalustus. Varusteet ovat metallia ja puuta.

Pihaan istutetaan lehti- ja havupuita, matalia pensaita ja korkeampia pensaita sekä köynnöksiä. Tontille jää säilyvää nykyistä pintakasvillisuutta, lisäksi tulee uusia nurmialueita ja luonnonnurmikoita.

Reitit valaistaan pylväsvalaisimin. Lisäksi valaistaan sisäänkäynnit ja portaat.

Pihan pintavedet ohjataan sadevesikaivoihin. Tarvittavat viivytykset tehdään maanalaisina rakenteina.

Pihasuunnitelman korkomerkinnät ovat vastaanottoajankohdan korkoasemia, painumia voi tulla vähäisessä määrin.

Asemakaava

Asemakaava on vahvistettu. Kaava on nähtävillä Helsingin kaupungin karttapalvelussa <http://kartta.hel.fi> sekä asuntotuotannossa, Työpajankatu 8, 00580 Helsinki.

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 27.1.2022. Kohde valmistuu sisä- ja ulkopuolisten töiden osalta **aikaisintaan 30.11.2023, viimeistään 31.1.2024.**

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan erissä rakennustyön aikana.

Maksuaikataulut:

Erä 1 15% kahden viikon päästä kaupanteosta

Erä 2 20% 5.9.2022

Erä 3 20% 5.1.2023

Erä 4 20% 6.5.2023

Erä 5 15% 4.9.2023

Erä 6,7 10% muuttopäivänä, erä 7 maksetaan vakuustilille. Arvio kohteen valmistumiselle on 30.11.2023 – 31.1.2024.

Kauppahinnan viimeinen erä (0,014 x velaton hinta) maksetaan asuntokauppain mukaisesti sulkutilille.

Avainten luovutuksen ehtona on, että kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Suosittelemme maksamaan erät 6–7 noin viikkoa ennen valmistumista nopeuttaaksemme avaintenluovutusta. 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, ensimmäinen asumisvuosi

Hoitovastikearvio	n. 7,50 € / m ² / kk sisältäen tontin vuokran, joka on n. 3,30 € / m ² / kk
Rahoitusvastikearvio	n. 4,80 € / m ² / kk (korke) n. 10,71 € / m ² / kk (lyhennys + korke)
Vesimaksu	n. 25,00 € / hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu)
Autopaikkamaksu	n. 70,00 € / kk

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

Yhtiölle tullaan ottamaan vapaarahoitteista pankkilainaa 9.529.100 euroa. Laina tulee olemaan tasalyhenteinen ja *laina-aika on rakennusaika (max 2v.) + 25v. ja lyhennysvapaata on rakennusaika ja kaksi ensimmäistä asuinvuotta*.

Lainasta maksetaan ainoastaan korkeja kaksi ensimmäistä vuotta lainan nostohetkestä. Lainan ensimmäinen erä tullaan nostamaan rakentamisen alkuvaiheessa arviolta syyskuussa **2022**.

Rahoitusvastikearviot perustuvat pankin marginaaliin lisättynä 17.6.2022 kahdentoista (12) kk:n euribor -korkonoteeraukseen, joka oli 1,124 %. Koroissa peritään vähintään pankin marginaalin mukainen korke **0,62 %**. Mahdolliset korkeiden muutokset vaikuttavat rahoitusvastikkeeseen.

Pankilla on oikeus tarkistaa lainan marginaalia 3 vuoden välein lainan allekirjoituksesta lukien, jolloin velallisella on oikeus maksaa laina takaisin ilman ennenaikaisesta takaisinmaksusta perittäviä kuluja. Tämä ehto ei rajoita muiden, pankille lainan ehdoissa annettujen oikeuksien käyttämistä. Jos luotonottaja, Asunto Oy Helsingin Muusanpolku, ei hyväksy ilmoitettua marginaalia, on luotonottajalla oikeus kilpailuttaa rahoitus uudelleen. Viitekoron arvon muutoksesta riippumatta velan korke on aina kuitenkin vähintään yhtä suuri kuin marginaali.

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

Yhtiölainojen maksaminen

Ostajalla on yhtiöjärjestyksen mukaan oikeus n. 2 viikkoa ennen sisään muuttoa, maksaa osuutensa kuluitta yhtiön pitkäaikaisista lainoista joko puolittain tai kokonaan. Asumisaikana yhtiöjärjestyksen mukaan ostajalla on oikeus maksaa osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista kokonaan tai yhtiökokouksen päättämässä 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.

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, 23.4.2018 päiväyksellä. Lisätietoja osoitteesta <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminenjaymparisto/asuminen/hitas>.

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 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 **B 31** 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 erääntyy kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä. Omistusoikeus siirtyy, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu. Verohallinto on antanut ohjeet koskien ensiasunnon varainsiirtoverovapautta.

Omistusoikeus ja osakekirjojen luovutus

Ostaja saa omistusoikeuden osakkeisiin, kun niiden kauppahinta kokonaisuudessaan on maksettu.

Yhtiön hallinnon luovutuskokouksen jälkeen RS-pankki hoitaa sähköisten osakekirjojen kirjaamisen maanmittauslaitokselle.

Ostajalla ei ole oikeutta siirtää kauppasopimuksen tuottamia oikeuksia edelleen ennen kuin hän on saanut omistusoikeuden osakkeisiin.

1.1.2019 jälkeen perustetut asunto-osakeyhtiöt kuuluvat suoraan sähköiseen osakehuoneistorekisteriin, eikä osakeluetteloita, osakekirjoja tai panttaustietoja laadita enää paperisina.

Viivästyskorvaukset

Ostajan oikeus korvaukseen myyjän ja/tai urakoitsijan mahdollisen viivästyksen vuoksi määräytyy asuntokauppalain 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 väriytyminen saattaa painoteknisistä syistä vaihdella esitteissä. Esitteen asuntopohjien mittajana ei ole tarkka. **Esite on ennakkomarkkinointiesite** - 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. Oikeus muutoksiin pidätetään.

Ukrainan sotatilanteesta johtuen materiaalien saatavuudessa voi tulla vaikeuksia, jolloin muutoksia materiaaleihin joudutaan tekemään. (esim.tervaleppä, laatoitukset,tms.).

