

Asunto Oy Helsingin Atolli

Anneli Lehtonen

Helsinki

Atollin sijainti

Helsinki



Kauppakirjan tekeminen

- tutustu huolella kohteeseen
- allekirjoita hitas-liite, tutustu hitaksen ohjeisiin, palauta att:lle
- allekirjoita kauppakirjat, Att lähettää ohjeet

- materiaalien valinnat :Katso Varte Oy:n ohje.
- tutustu valittuihin väreihin Materiaalitulassa, Työpajankatu 8, Kalasatama
- ala-aula klo 8.15-16.00 arkisin.

- Kauppakirja voidaan tehdä visman kautta sähköisesti heti ostopäätöksen jälkeen

Kun kauppoja on tehty $\frac{1}{4}$ kutsuu myyjä osakkeenostajien kokouksen koolle

Kauppan ehtoja

- *Ostajalla ei ole oikeutta siirtää kauppasopimuksen tuottamia oikeuksia edelleen ennen kuin hän on saanut omistusoikeuden osakkeisiin.*
- *Yhtiön hallinnassa olevat irtaimistovarastot tullaan jakamaan asunnoille asuinkerrostalojen yhteistilojen ohjeistuksen mukaisesti.*
- *Kohteen esite ei ole kauppakirjan liite.*
- *Yhtiössä tupakointi taloyhtiön välittömässä ja osakkaiden hallitsemisissa tiloissa ei ole sallittu.*
- *Kauppakirjan allekirjoituksella ostaja suostuu*
- *henkilötietojensa rekisteröintiin Hitas-palvelujen asunto- ja omistajarekisteriin.*
- *Lisä- ja muutostyöt ovat ostajan ja urakoitsijan välistä kauppaa.*
- *Kohteen osakekirjat ovat sähköisessä muodossa, luovutuslupa MML:lle hallinnon luovutuksen jälkeen*
- *Kauppakirja tehdään niiden henkilöiden nimiin, jotka ovat olleet hakemuksessa mainittuna.*

KAUPPAHINNAN MAKSUERÄT

•Erä 1 20 % 2 VIIKKOA KAUPANTEOSTA

•Erä 2 20 % 29.4.2024

•Erä 3 20% 29.8.2024

•Erä 4 20% 13.12.2024

•Erä 5 10% 7.3.2025

•Erä 6-7 10% virallisena muuttopäivänä

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

•Avainten luovutuksen ehtona on, että kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Suosittelemme maksamaan viimeiset erät (2 ja 3) noin viikkoa ennen valmistumista nopeuttaaksemme avainten luovutusta. 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.

Muutostyöt hitaksessa

- Säilyttäkää huolella materiaalivalintanne ja selvitykset tilaamistanne lisä-ja muutostöistä.
- Rakennusaikaiset lisä-ja muutostyöt lasketaan hitas-jälleenmyyntilaskelmassa asunnon hintaan.

AUTOPAIKAT

- AUTOPAIKAT
- Kohteen autopaikkatarve kysytään ennen muuttoa n.2-4 viikkoa ennen
- Muuttoa. Isännöinti suorittaa arvonnin ja ilmoittaa ostajille arvonnin tuloksen.
- Kohteella on 31 kpl alueen paikoitustalossa, alussa voi olla
- tilaisesti pysäköinti P-Saukonlaiturissa.

Tiedottaminen

- Kutsu osakkeen ostajien kokoukseen kun myyty $\frac{1}{4}$ asunnoista.
- Muuttoilmoitus tulee yleensä n 1-2 kk ennen muuttoa.
- Tarkat muutto-ohjeet 3-4 viikkoa ennen muuttoa.
- Ostajilla on mahdollisuus tutustua ja tarkastaa asuntonsa ennen muuttoa (n. 2-4 viikkoa ennen muuttoa)
- Kauppahinta tulee olla maksettu kokonaisuudessaan ennen avainten noutamista.
- Mikäli omistat nyt hitas-asunnon, tulee vanha hitas olla myyty ennen uuteen muuttamista.
- Avaimia ei luovuteta ellei vanha hitas ole myyty.
- Yhtiölainan poismaksamisesta (puolet tai kokonaan) isännöinti laittaa kyselyn
- n.2 vkoa ennen muuttoa
- Varainsiirtovero: omistusoikeuden siirtymisestä 2 kk sisällä, hoidetaan vero.fi-sivuilla.

Osakkeenostajien kokous

- Kokouksen avaus
- 1. Läsnäolijoiden toteaminen
- 2. Kokouksen järjestäytyminen
 - - puheenjohtajan, sihteerin ja kahden pöytäkirjantarkastajan valinta
- 3. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
- 4. Taloussuunnitelma
- 5. Tilintarkastajan valinta
- 6. Rakennushankkeen toteuttamisen selvittäminen
 - - projektipäällikön , myynnin puheenvuoro
 - - arkkitehdin puheenvuoro
 - - urakoitsijan puheenvuoro
- 7. Rakennustyön tarkkailijan valinta
- 8. Muut asiat
-
- Kokous järjestetään kun $\frac{1}{4}$ asunnoista on myyty.
-
-

Taloussuunnitelma

- Osakkeenostajille on annettu kaupantekovaiheessa yhtiön RS-taloussuunnitelma. Taloussuunnitelmasta ilmenee tietoja mm. yhtiölainasta sekä arviot tulevista vastikkeista ja maksuista. Arviot on tehty vuodelle 2026, joka on yhtiön ensimmäinen asumisaikainen kokonainen tilikausi.
- Vastikkeet ja maksut ovat arvioita. Vastikkeet on tarkistettu ennen kaupantekoa ja tarkistetaan vielä muuttovaiheessa. Ostaja vastaa yhtiövastikkeista ja muista asunnosta aiheutuvista kustannuksista asunnon hallinnan luovutuksesta alkaen. Korkojen muutokset voivat muuttaa yhtiölainasta suoritettavaa rahoitusvastiketta.

Taloussuunnitelma

Arvioidut vastikkeet / asumisvuosi 2026

Hoitovastike n. 8,10 € /m² / kk sisältäen tontin
vuokran,
joka on n. 3,70 € / m² / kk

Rahoitusvastike n. 8,39 € / m² / kk (korko)
n. 15,60 € / m² / kk (korko + lyhennys)

Vesimaksu n. 25 € / hlö / kk (omat vesimittarit,
ennakkomaksu)

Autopaikka n. 90 € / 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. Korkojen muutokset voivat muuttaa yhtiölainasta suoritettavaa rahoitusvastiketta.

Taloussuunnitelma

Yhtiölle otetaan vapaarahoitteista pankkilainaa arviolta 8.790.300,00 euroa. Laina on tasalyhenteinen laina-aika rakennusaika+**25 vuotta. Lyhennysvapaata on 1 vuosi.** Lainan ensimmäinen erä tullaan nostamaan loppuvuodesta 2023. Alustavat rahoitusvastikearviot perustuvat 4.9.2023 kuuden (6) kk:n euribor-korko-noteeraukseen, joka on keskimäärin 3,955 %.Korkojen oletetaan nousevan. Marginaalin oletus on **0,570 %**.

Marginaali on voimassa 3 vuotta lainan ensimmäisestä osanostosta. Pankilla on oikeus ilmoittaa uusi marginaali viimeistään 2 kk ennen jakson päättymistä. Jos luotonottaja, Asunto Oy Helsingin Atolli, 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: Uudenmaan Osuuspankki, Arkadiankatu 23, 00101 Helsinki.

Tilintarkastaja

- Ylimääräiselle tilintarkastajalle maksettava palkkion ja työstä aiheutuvat
- muut kulut eivät sisälly taloyhtiölle laadittuun taloussuunnitelmaan.

- Mikäli osakkeenostajat päättävät valita taloyhtiölle asuntokauppalain 12.
- kohdassa mainitun tilintarkastajan, vastaa taloyhtiö edellä mainitun
- tilintarkastajan palkkiosta ja muista kuluista.

- Osakkeenostajien valitsema tilintarkastaja laskuttaa palkkionsa ja
- muut kulut taloyhtiöltä asumisaikana.

Tilintarkastaja

- Osakkeenostajien kokouksessa valittavan tilintarkastajan
- toimikausi kestää sen tilikauden loppuun, jolloin rakentamisvaihe päättyy.
- Tilikausi on kalenterivuosi.

RAKENNUSAJAN TILINTARKASTUS

Taloyhtiölle on yhtiökokouksen päätöksellä valittu tilintarkastajaksi

Tilintarkastusrengas Oy
päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kai Salmivuori
Asuntokauppalain 2. luvun §:n 21 mukaan
osakkeenostajilla on lisäksi oikeus valita taloyhtiölle
ylimääräinen tilintarkastaja.

Tulevia asioita

- ostajilla on mahdollisuus valita rakennustyön tarkkailija kokouksessa sekä ylimääräinen tilintarkastaja, nämä kulut eivät ole talousarviossa.
- Laskutus osakkeenostajilta yleensä hallinnon luovutuksen jälkeen.

Rakennustyön tarkkailija

- Tarkkailijalle maksettava palkkio sekä muut hänen työstään aiheutuvat kulut eivät sisälly taloyhtiölle laadittuun taloussuunnitelmaan.
- Mikäli osakkeenostajat päättävät valita taloyhtiölle kauppakirjan 12. kohdassa mainitun tarkkailijan, vastaa taloyhtiö tarkkailijan palkkiosta ja muista työstä aiheutuvista kuluista.
- Ne laskutetaan taloyhtiöltä asumisaikana. Yleensä hallinnon luovutuksen jälkeen.

Rakennustyön tarkkailija

- Asuntotuotannon toimesta kohteelle on valittu työmaavalvoja .
- Valvojan tehtävänä on toimia rakennuttajan ja asukkaiden edustajana ja valvoa, että rakennustyö tehdään urakkasopimuksen mukaisesti.
- Valvoja hyväksyy urakkasopimuksen mukaiset maksuerät, käynnistää työmaakokoukset ja pitää kokouksesta pöytäkirjaa.
-
- Valvoja osallistuu työmaalla tarkastuksiin ja katselmuksiin, pitää yhteyttä viranomaisiin sekä suorittaa kustannusvertailuja urakkasopimukseen liittyvistä lisä- ja muutostöistä.

Rakennustyön tarkkailija

- Rakennustyön valvontaohjeiden mukaan valvojan tulee täyttää vähintään rakennusasetuksen 73 §:ssä mainitun rakennuskohteen vastaavan työnjohtajan pätevyysvaatimus.
- Asuntokauppalain 2. luvun §:n 22 ja kauppakirjan 12. kohdan mukaan osakkeenostajilla on lisäksi oikeus valita rakennustyön tarkkailija. Tarkkailijan tehtävänä on seurata, että taloyhtiön rakennus valmistuu urakkasopimuksen mukaisesti. Tarkkailijan toimikausi kestää rakennusvaiheen loppuun.
- Tarkkailijalla on asuntokauppalain mukaan oltava tehtävän edellyttämä ammattipätevyys eikä hän saa olla riippuvuussuhteessa rakennustyön suorittajaan tai perustajaosakkaaseen.

Hitas asunto jää kaupungille

- Tässä Hitas-yhtiössä Helsingin kaupunki tulee taloyhtiön osakkaaksi ostamalla
- huoneiston **B 30** hallintaan oikeuttavat osakkeet. Kyseessä olevaa huoneistoa tullaan
- käyttämään kaupungin vuokra-asuntona.
- Hitas ehdot ovat voimassa 30 vuotta.

Hitas kohteen rajoitukset

- **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/fi/asuminen/omistusasunnot> .

-

Tulevia asioita muuton jälkeen

- Hallinnon luovutuskokous pidetään n. 3-4 kk muuton jälkeen.
- Osakekirjat ovat sähköiset, omistuskirjaukset MML: ään hallinnon luovutuksen jälkeen.
- Kohteessa pidetään asuntokauppalain mukainen vuositarkastus
- 12-15 kk kuluttua muutosta. Tiedotetaan ostajille erikseen.

Att:lle yhteydenotot

- Yhteyden otot mieluiten suoraan myyjälle:
- anneli.lehtonen@hel.fi tai puhelimella 050 525 1991.