

Asunto Oy Helsingin Joutsenpuisto

1.10.2024

Jokipoikasenkaari 4

00730 Helsinki

Kauppakirjan ja taloussuunnitelman liite

Yleistä

Asunto Oy Helsingin Joutsenpuisto on vapaarahoitteinen **Puolihitas-omistusasuntokohde**.

Puolihitas 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 jälleenmyyntihinnat eivät kuulu sääntelyn piiriin.

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 Fira Rakennus Oy. Urakkahinnoissa on huomioitu 24 %:n suuruinen arvonlisävero (1.9.2024 urakkahinnoissa on huomioitu 25,5 %:n arvonlisävero). Rakennusurakkaan sovelletaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 urakkasopimuksessa mainituin poikkeuksin. Kaikki urakkasopimuksen perusteella urakoitsijan maksamat sakot ja muut maksut maksetaan Helsingin kaupungin asuntotuotannolle.

Arvioitu rakennusaika

Rakennustyöt on aloitettu 12.12.2022. Kohde valmistuu sisäpuolisten töiden osalta aikaisintaan 10.11.2024, viimeistään 10.1.2025. Pihatyöt valmistuvat myös samaan aikaan.

1.10.2024

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan erissä rakennustyön aikana.

Maksuaikataulu:

Erät 1- 5 Yht. 90 % 2 viikon päästä kaupanteosta

Erät 6-7 Yht. 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.

Arvioidut vastikkeet / Ensimmäinen asumisvuosi 2025

Hoitovastike	n. 6,90 € / m ² / kk sisältäen tontin vuokran, joka on n. 2,90 € / m ² / kk
Rahoitusvastike	n. 5,29 € / m ² / kk (korko) n. 9,64 € / m ² / kk (korko + lyhennys)
Vesimaksu	25 € / hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu)
Autopaikkamaksu	60-80€ / kk

Vastikkeet ja maksut ovat arvioita. Vastikkeet tarkistetaan 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 13 735 900,00 euroa. Laina tulee olemaan annuiteetilaina ja laina-aika **27 vuotta, josta ensimmäiset 4 vuotta on lyhennysvapaata sisältäen rakennusajan**. Lainan ensimmäinen erä tullaan nostamaan rakentamisen aikana **kevällä 2023**.

Rahoitusvastikearviot perustuvat 10.01.2023 kuuden (6) kk:n euribor-korkonoteeraukseen, joka oli 2,820 %. Pankin marginaalikorko on **0,700 %**.

1.10.2024

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 Joutsenpuisto, ei hyväksy ilmoitettua marginaalia, on luotonottajalla oikeus kilpailuttaa rahoitus uudelleen kuluitta. Viitekoron arvon muutoksesta riippumatta velankorko on aina kuitenkin vähintään yhtä suuri kuin marginaali.

RS- ja rahoittajapankki on Svenska Handelsbanken AB.

Yhtiölainan maksu

Ostajalla on yhtiöjärjestyksen mukaan oikeus n. 2 viikkoa ennen sisäänmuuttoa, 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.

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.

1.10.2024

ALV-muutoksen vaikutus taloussuunnitelmaan

Eduskunnan päätöksen mukaisesti 1.9.2024 alkaen rakentamisen alv-kanta muuttui 24 %:sta 25,5 %:tiin. Muutos vaikuttaa yhtiön rakentamisen kustannuksiin siten, että 1.9.2024 lähtien tulevat hankekustannukset nostavat alkuperäistä hitashintaa. Asuntokauppalain 2. luvun 9§ mukaan velattomat myyntihinnat nousevat. Kustannusten nousu on lisätty huoneistojen myyntihintoihin. Hintamuutos on hyväksytty Helsingin kaupungin Hitas-työryhmässä.

Huoneistojen materiaalivalinnat

Materiaalivalinnat löytyvät erillisistä Fira Rakennus Oy:n lisä- ja muutostyöohjeesta.

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. 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. Kohteessa on käytössä sähköiset osakekirjat.

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

1.10.2024

mainittu viivästyskorke 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 ennakkomarkkinointiesite** - ei siis kauppakirjan liite ja muutokset ovat mahdollisia.

Esitteen tiedot perustuivat 23.01.2023 tilanteeseen.

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. Asiakkaan on tutustuttava kauppakirjan liitteisiin aineistopankissa ennen kaupantekoa. Asunnon pohjapiirustus on tarkistettava kaupanteossa annettavasta 1:50 pohjapiirustuksesta.

Kauppakirjan liitteenä oleviin kuviin voi tulla pieniä muutoksia rakentamisen edetessä. Oikeus muutoksiin pidätetään.



1.10.2024