

Asunto Oy Helsingin Postipaketti

10.12.2024

Kustinpolku 6
00240 HELSINKI

Kauppakirjan ja RS-taloussuunnitelman liite

Yleistä

Kohteen pääsuunnittelija on arkkitehti Kirsi Korhonen, Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:stä.

Kortteli sijaitsee Pohjois-Pasilassa ratapihan pohjoislaidalla. Korttelin lounaisnurkan 12-kerroksinen torni toimii maamerkinä aluetta halkovan pohjoiseteläsuuntaisen Postiljooninkadun ja ratapihaa reunustavan Kuormakadun kulmauksessa. Korttelin kaakkoisnurkassa sijaitseva 4-kerroksinen paikoituslaitos rajaa pihapiiriä radan suuntaan ja toimii akustisena melumuurina radalle. Erityiskysymyksenä suunnittelussa on pitänyt huomioida varikkoalueen junaliikenteen aiheuttama runkoääni sekä ratapihan valaistuksen tuottama häiriövalo.

Kyseessä on Hitas-rahoitteinen 6/7-kerroksinen asuinkerrostalo. Hissillisiä porrashuoneita on yhtiössä kaksi. Porrashuoneisiin on esteetön sisäänkäynti kadulta ja korttelin sisäpihalta. Postiljooninkadulla pääty rakennetaan kiinni naapuritontilla sijaitsevaan Helsingin Asumisoikeus Oy:n asuinkerrostaloon. Postiljooninkadun varressa ensimmäisessä kerroksessa on liikehuoneistoja. Kohteessa ei ole kellaria. Paikoitustalo, joka palvelee myös naapurikorttelia, sijoittuu korttelin yhteisen piha-alueen kaakkoisosaan melumuuriksi radalle päin. Rakennettava yhtiö on savuton. Asunnoissa, parvekkeilla, piha-alueella ja yhtiön hallitsemisissa yhteisissä tiloissa, kuten saunoissa, kerhotiloissa ym. ei saa tupakoida.

Tontti

Rakennuspaikka sijaitsee Postipuiston kaupunginosassa korttelissa 17129 tontilla 2 Kustinpolun varrella ulottuen Postiljooninkadulle ja Kuormakujalle. Korttelissa on naapuritalon kanssa yhteinen piha-alue. Kohde rakennetaan kaupungin vuokratontille.

Jätteiden keräys

Jätehuone on yhtiön oma ja sijaitsee naapuriyhtiön kanssa yhteisessä piharakennuksessa pihalla Kuormakadun varressa. Liikehuoneilla on oma jätetila piharakennuksessa.

Asunnot

Asuntoja on yhtiössä yhteensä 60 kpl. Jokaiseen asuntoon kuuluu asuntokohtainen lasitettu parveke, joka on varustettavissa esteettömäksi terassilaudoituksella asukkaan toimesta. Pihatasossa olevien asuntojen A1 ja B35 sekä toisen kerroksen Postiljooninkadulle avautuvien asuntojen A5, A6 ja A7 parvekkeille terassilaudoitusta toteutetaan vakiona. Asunnon B35 parvekkeeseen liittyy lisäksi kattamaton terassi, jossa ei ole lasitusta. Osassa asuntoja on huoneistokohtainen sauna. Jokaiselle asunnolle kuuluu maantasokerroksessa sijaitseva lämmin irtaimistovarasto. Kaikkiin asuntoihin on esteetön kulku ja ne on suunniteltu esteettömiksi.

Piha-alueet

Piha-alue on korttelin yhtiöiden hallinnoima yhteispiha.

Piha toteutetaan pihasuunnitelman mukaisesti istutuksineen ja varusteineen. Pihasuunnitelman korkomerkinnot ovat vastaanottoajankohdan korkoasemia, painumia voi tulla vähäisessä määrin.

Asemakaava

Asemakaava on vahvistettu. Lisätietoja kaavasta antaa Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön asemakaavoitus, p. (09) 310 1961. Lisäksi 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 Skanska Talonrakennus Oy. Urakkahinnoissa on huomioitu 24 %:n suuruinen arvonlisävero. Rakennusurakkaan sovelletaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 urakkasopimuksessa mainituin poikkeuksin.

Arvioitu rakennusaika

Rakennustyöt on aloitettu 1.11.2023. Kohde valmistuu sisä- ja ulkopuolisten töiden osalta aikaisintaan **31.8.2025**, viimeistään **31.10.2025**.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan erissä rakennustyön aikana.

Maksuaikataulut:

Erä 1	20 %	kahden viikon päästä kaupanteosta
Erä 2	20 %	30.8.2024
Erä 3	20 %	30.11.2024
Erä 4	15 %	31.3.2025
Erä 5	15 %	30.6.2025
Erä 6,7	10 %	muuttopäivänä, arvio kohteen valmistumiselle on 31.8.2025-31.10.2025.

Kauppahinnan viimeinen erä 7 (0,014 x velaton hinta) maksetaan asuntokauppalain mukaisesti sulkutilille (vakuustili).

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

Hoitovastikearvio n. 7,90 €/ m² / kk sisältäen tontin vuokran, joka on n. 3,40 €/ m² / kk

Rahoitusvastikearvio	n. 6,79 €/ m ² / kk (korko) n. 12,90 €/ m ² / kk (lyhennys + korko)
Vesimaksu	n. 25,00 €/ hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu)
Autopaikkamaksu	n. 60,00 €/ 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. Korkojen muutokset voivat muuttaa yhtiölainasta suoritettavaa rahoitusvastiketta.

Yhtiölle tullaan ottamaan vapaarahoitteista pankkilainaa 6 759 300,00 euroa. Laina tulee olemaan tasalyhenteinen ja laina-aika **rakennusaika + 25 vuotta. Lyhennysvapaata on siis rakennusaika ja ensimmäinen asuinvuosi.** Pääomavastiketta, joka sisältää lainanlyhennyksen, aletaan keräämään noin puoli vuotta ennen ensimmäistä lyhennystä. Lainan ensimmäinen erä tullaan nostamaan keväällä 2024.

Alustavat rahoitusvastikearviot perustuvat 25.3.2024 päivättyyn korkonoteerattuun kuuden (6) kk:n euriboriin, joka oli 3,855% lisättyä 0,570% -yksikön marginaalilla. Velan korkoa laskettaessa viitekoron arvo on aina vähintään nolla.

Velan korkoa laskettaessa viitekoron arvon on vähintään nolla. Pankilla on oikeus tarkistaa luoton marginaalia 3 vuodon kuluttua sopimuksen allekirjoituksesta.

RS- ja rahoittajapankki: Uudenmaan Osuuspankki, Arkadiankatu 23, 00101 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 on, rakennuttamissopimuksella, luovuttanut kaikki rakennuttajatehtävät Helsingin kaupungin asuntotuotannolle.

Isännöinti

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

Paikoitus ja liikenne

Taloyhtiön autopaikat, 34 kpl, sijaitsevat korttelin tontilla 3 sijaitsevassa paikoitustalossa, autopaikoista 3 on liikehuoneistoille ja yksi mitoitettu liikuntaesteisille. Autopaikoista 3 on sähkölatauspaikkoja. Autopaikat ovat nimeämättömiä.

Polkupyörien säilytyspaikkoja on piha-alueella ja ensimmäisessä kerroksessa.

Yhtiön hallinnassa olevat tilat

Yhteistilat ja varastot

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat asukkaiden yhteistilat. Maantasokerroksessa sijaitsevat ulkoiluvälinevarastot, lastenvaunuvarastot, irtaimistovarastot ja väestönsuoja (normaaliajan käyttö irtaimistovarastona), kerhotila, pesula ja talosauna.

Liiketilat

Postiljooninkadun varressa maantasokerroksessa on kolme liiketilaa, yhteensä n. 90 m².

Tekniset järjestelmät

Lämmitysjärjestelmä

Yhtiö liitetään kaukolämpöön. Lämmitysmuotona on vesikiertoinen patterilämmitys. Kylpyhuoneissa on vesikiertoinen lattialämmitys, jota säädetään keskitetysti ulkolämpötilan perusteella.

Vesi- ja viemärijärjestelmä

Yhtiö liitetään kunnallisiin vesi- ja viemäriverkostoihin. Vesijohtojen runkoputket ja viemärit asunnoissa kulkevat horneissa, alas lasketuissa katoissa ja koteloissa, jotka on varustettu tarkastusluukuin. Kylpyhuoneissa ja wc-tiloissa kalusteille menevät putket ovat kromattua kupariputkea ja ne on asennettu seinille näkyviin. Asunnoissa on huoneistokohtaiset vesimittarit.

Ilmanvaihtojärjestelmä

Rakennuksessa on keskitetty ilmanvaihto, konehuoneet sijaitsevat ylimmässä kerroksessa ja katolla. A-porrashuoneen ylimmän kerroksen asunnoissa (A32, A33, A34) on huoneistokohtaiset ilmanvaihtokoneet, jotka sijaitsevat keskitetysti iv-konehuoneessa.

Asuntojen ilmanvaihtokanavat kulkevat piilossa horneissa, alas lasketuissa katoissa ja koteloissa, jotka on varustettu tarkastusluukuin. Tuloilmaa puhalletaan olo- ja makuuhuoneisiin ja poistoilmaa imetään keittotilasta, kylpyhuone- ja wc-tiloista ja vaatehuoneesta.

Keskitetyssä järjestelmässä asukas voi tehostaa keittotilan poistoilmanvaihtoa hetkellisesti liesikuvusta ja samalla tehostuu olohuoneen ilmavirta / pienenee kylpyhuoneen ilmavirta. Huoneistokohtaisiin ilmanvaihtokoneisiin liitetyissä asunnoissa (A32, A33, A34) on tehostuksen lisäksi poissaolotoiminto, jonka avulla ilmanvaihdon tehoa voi laskea.

Sähkö- ja telejärjestelmät

Sähkö- ja telepisteiden sijoitus ja määrät on esitetty suunnitelmissa. Huoneistoihin on toteutettu antenni- ja yleiskaapelointijärjestelmä. Yhtiön tietoliikenne ja antennijärjestelmä liitetään valokuidulla operaattorin verkkoon.

Kattopinnat varustetaan aurinkopaneelein n. 48 kpl, á 1,6m².

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.

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. Kauppakirjoihin kohtaan 11 kirjatun asuntokauppalain 2. luvun 9§ mukaan velattomiin myyntihintoihin lisätään noin 5,80 € vastaava huoneistoneliökohtainen hinta. Hintamuutos on hyväksytetty Helsingin kaupungin Hitas-työryhmässä. Hintamuutosta vastaava lainasumma lisää yhtiölainan määrää ja summa kerätään rahoitusvastikkeen mukana.

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 osoitteessa [Omistusasunnot | Helsingin kaupunki](#)

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 omistaja 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. Aiemmasta Hitas-asunnosta tulee luopua omistus- ja hallinto-oikeudella.

Tässä Hitas-yhtiössä Helsingin kaupunki tulee taloyhtiön osakkaaksi ostamalla huoneiston **A 6** 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 1,5 % 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.

Omistusoikeuden siirtyminen osakkeisiin ja osakekirjojen luovuttaminen osakkeenostajille

Ostaja saa omistusoikeuden osakkeisiin, kun niiden kauppahinta kokonaisuudessaan on maksettu ja mahdollinen aikaisemmin omistettu Hitas-asunto on omistusoikeudella luovutettu.

Osakekirjat:

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 viivästyskorkeo urakoitsijan mahdollisen viivästyksen vuoksi kuuluu rakennuttajana toimivalle Helsingin kaupungin asuntotuotannolle.

Huomautus!

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 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.

Esitteen tiedot perustuvat 2.4.2024 tilanteeseen. Oikeus muutoksiin pidätetään.