

Asunto Oy Helsingin Aruba

31.10.2025

Barbadoksenkatu 4, Kanariankatu 10
00220 HELSINKI

Kauppakirjan ja RS-taloussuunnitelman liite

Yleistä

Kohteen pääsuunnittelija on arkkitehti Rainer Mahlamäki, Lahdelma & Mahlamäki Oy:stä.

Asunto Oy Helsingin Aruba sijaitsee Jätkäsaarella Melkinlaiturin kaava-alueella, meren äärellä Kanariankadun ja Barbadoksenkadun kulmassa. Rakennuksen lounaisjulkisivulta avautuu näkymä merelle yli Saukonnokanaltaan, jota ei ole vielä toteutettu. Korttelia rajaavat koillispuolella Kiribatinkatu ja kaakkoispuolella Samoankuja. Alueella on toimiva raitiotieliikenne. Raitiovaunulinja 9 kulkee nykyisellään läheiseltä Atlantinkadulta keskustaan ja tulevaisuudessa myös linjat 7 ja 8. Hyväntoivonpuiston kautta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet keskustaan. Kokoojakatujen varsille on tulossa runsaasti kivijalkaliikkeitä.

Rakennuksessa on pääosin viisi normaalia kerrosta ja tontin kulmassa 6-kerroksinen osa. Kuudennessa kerroksessa sijaitsee muutama asunto, iv-konehuone ja yhtiön saunatila. Hissillisiä porrashuoneita on kaksi. A-portaaseen on esteetön sisäänkäynti sekä katutasolta että korttelin sisäpihalta. B-portaan esteetön sisäänkäynti on pihan puolelta.

Rakennettava yhtiö on savuton. Asunnoissa, parvekkeilla ja yhtiön hallitsemisissa yhteisissä tiloissa, kuten saunoissa, kerhotiloissa ym. ei saa tupakoida. Pihalla tupakointi on kielletty.

Tontti

Rakennuspaikka sijaitsee Länsisatamassa Jätkäsaaren kaupunginosassa korttelissa 20079. Kortteliin sijoittuu kaksi tonttia. Tontille numero 2 sijoittuu Asunto Oy Helsingin Aruba ja tontille 4 Heka Jätkäsaari Kiribatinkatu 1. Rakennusten väliin jää yhteiskäyttöinen piha-alue, joka rajaa yhtiötä koillispuolelta. Kohde rakennetaan kaupungin vuokratontille.

Jätteiden keräys

Alueelle on rakennettu keskitetty jätteiden imukeräysjärjestelmä. Jätepiste sijaitsee tontilla 4 sijaitsevassa Heka Jätkäsaari Kiribatinkatu 1:n rakennuksessa. Liiketilalla on oma jätehuone. Naapuriyhtiön tontille (kortteli 20079/ tontti 4) sijoittuu lisäksi erityisjakeille, mm. lasi ja metalli, tarkoitettu lajitteluhuone, joka on yhteiskäyttöinen naapurikortteleiden kanssa.

Asunnot

Asuntoja on yhtiössä yhteensä 46 kpl. Barbadoksenkadulle ja Kanariankadulle avautuvissa asunnoissa on viherhuone, joka on lämmin tila. Viherhuoneeseen liittyy kapea ulokeparveke, jota ei lasiteta. Sisäpihalle avautuvilla asunnoilla on lasitettu parveke. Ensimmäisen kerroksen asunnolla on lasitettu pihaterassi ja pieni kivetty piha-alue sekä kadun puolella ulokeparvekkeen sijaan ranskalainen parveke. Joissakin asunnoissa on viherhuoneen ja kapean ulokeparvekkeen lisäksi ranskalainen parveke sisäpihan puolella. Kaikkiin asuntoihin on esteetön kulku ja ne on suunniteltu esteettömiksi. Lasitetut parvekkeet on mahdollista varustaa esteettömiksi terassilaudoituksella asukkaan toimesta. Viherhuoneisiin liittyvä ulokeparveke ei ole esteetön. Viherhuoneen peruslämpötila on sama kuin huoneiston normaalilämpötila. Viherhuone on kuiva tila eikä sitä ole varustettu lattiakaivolla. Osassa asuntoja on

huoneistokohtainen sauna. Jokaiselle asunnolle kuuluu ensimmäisen kerroksen yhteistiloissa sijaitseva lämmin irtaimistovarasto.

Piha-alueet

Tontti rajautuu yhteispihaan, jonka hallinnointi ja huolto järjestetään yhtiöiden välille solmittavan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti. Yhteispiha istutetaan ja varustetaan erillisen pihasuunnitelman mukaan. Pihalla on alueita oleskelua, leikkiä, kuntoilua ja pyöräpysäköintiä varten. Pihan kasvillisuus koostuu monipuolisesti erilaisista puulajeista perennoihin ja pensaisiin.

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 Jalon Uusimaa Oy. Urakkahinnoissa on huomioitu 25,5 %:n suuruinen arvonlisävero. Rakennusurakkaan sovelletaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 urakkasopimuksessa mainituin poikkeuksin.

Arvioitu rakennusaika

Rakennustyöt on aloitettu 1.10.2025. Kohde valmistuu sisä- ja ulkopuolisten töiden osalta aikaisintaan 30.8.2027, viimeistään 30.10.2027.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan erissä rakennustyön aikana.

Maksuaikataulut:

Erä 1	15 %	kahden viikon päästä kaupanteosta
Erä 2	20 %	31.3.2026
Erä 3	20 %	31.8.2026
Erä 4	20 %	31.1.2027
Erä 5	15 %	15.8.2027
Erä 6,7	10 %	muuttopäivänä, arvio kohteen valmistumiselle on 30.8.2027-30.10.2027.

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. 9,50 € / m ² / kk sisältäen tontin vuokran, joka on n. 4,77 € / m ² / kk
Rahoitusvastikearvio	n. 4,60 € / m ² / kk (korko) n. 8,97 € / m ² / kk (lyhennys + korko)
Vesimaksu	n. 25,00 € / hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu)
Autopaikkamaksu	n. 90,00 € / 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 5 688 500,00 euroa. Lainanlyhennystapa tulee olemaan annuiteetti puolivuositain ja laina-aika **rakennusaika + 25 vuotta. Lyhennysvapaata on rakennusaika ja ensimmäinen asuinvuosi.** Pääomavastiketta, joka sisältää lainanlyhennyksen, aletaan keräämään noin puoli vuotta ennen ensimmäistä lyhennystä. Lainan ensimmäinen erä tullaan nostamaan joulukuussa 2025.

Alustavat rahoitusvastikearviot perustuvat 24.9.2025 päivättyyn korkonoteerattuun kahdentoista (12) kk:n euriboriin, joka oli 2,171 % lisättyä 0,80 % -yksikön marginaalilla. Velan korkoa laskettaessa viitekoron arvo on aina vähintään nolla. Pankilla on oikeus tarkistaa luoton marginaalia 3 vuoden kuluttua sopimuksen allekirjoituksesta.

RS- ja rahoittajapankki: Danske Bank A/S, Suomen sivuliike, rs-asiat, PL 1254, 00075 Danske Bank.

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

Taloyhtiöllä on 24 autopaikkaa, jotka sijaitsevat kortteliin 20077 rakennettavassa Jätkäsaaren kaupunginosan yhteiskäyttöisessä ja kylmässä paikoitustalossa. Autopaikoista yksi on mitoitettu liikuntaesteisille ja yksi osoitetaan liiketilalle. Autohallin paikat ovat numeroimattomia, eli asukkaat eivät voi varata tiettyä paikkaa itselleen.

Polkupyörien säilytyspaikkoja on yhteiskäyttöisellä piha-alueella ja ensimmäisen kerroksen varastotiloissa.

Yhtiön hallinnassa olevat tilat

Yhteistilat ja varastot

Lastenvaunuvarastot, ulkoiluvälinevarastot, kerhotila, pesula, kuivaushuoneet ja irtaimistovarastot sijaitsevat maantasokerroksessa. Myös väestönsuoja sijaitsee ensimmäisessä kerroksessa ja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovarastona. Yhdessä ulkoiluvälinevarastossa on polkupyörien huolto- ja pesutila. Talosauna sijaitsee kuudennessa kerroksessa. Asunnon irtaimistovarasto saattaa sijaita toisen porrashuoneen yhteydessä.

Tekniset järjestelmät

Lämmitysjärjestelmä

Yhtiö liitetään kaukolämpöön. Lämmitysmuotona on vesikiertoinen lattialämmitys. Termostaatit sijaitsevat asunnon seinillä. Kylpyhuoneissa on vesikiertoinen lattialämmitys, jota säädetään keskitetysti ulkolämpötilan perusteella. Lämmönjakohuoneessa on tilavaraus kaukokylmän asentamiselle yhtiöön myöhemmin. Asunnoissa varaudutaan lattiaviilennykseen, joka mahdollisesti toteutuessaan käyttäisi samaa putkistoa kuin lämmitys.

Vesi- ja viemärijärjestelmä

Yhtiö liitetään kunnallisiin vesi- ja viemäriverkostoihin. Vesijohtojen runkoputket ja viemärit asunnoissa kulkevat hormoneissa, 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

Kerrostaloissa on keskitetty ilmanvaihto, konehuoneet sijaitsevat ylimmässä kerroksessa. Asuntojen ilmanvaihtokanavat kulkevat piilossa hormoneissa, alas lasketuissa katoissa ja koteloissa, jotka on varustettu tarkastusluukuin. Tuloilmaa puhalletaan olo- ja makuuhuoneisiin sekä viherhuoneeseen ja poistoilmaa imetään keittotilasta, kylpyhuone- ja wc-tiloista, vaatehuoneesta ja viherhuoneesta.

Keskitetyssä järjestelmässä asukas voi tehostaa keittotilan poistoilmanvaihtoa hetkellisesti liesikuvusta ja samalla tehostuu olohuoneen ilmvirta / pienenee kylpyhuoneen ilmvirta.

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.

Mahdolliset lisäkustannukset

Kauppakirjan 11. kohdan mukaan lisäkustannuksia ovat esim. lakkokustannukset, arvonalisäveron 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, 1.1.2024 päiväyksellä. Lisätietoja osoitteessa [Omistusasunnot | Helsingin kaupunki](#)

Uusia Hitas-asuntoja myytäessä myyjän on varmistettava ostajalta ja Helsingin kaupungin Asumisen palveluista, 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 Asumisen palveluiden erillisen liitteen. Aiemmasta Hitas-asunnosta tulee luopua omistus- ja hallintaoikeudella.

Tässä Hitas-yhtiössä Helsingin kaupunki tulee taloyhtiön osakkaaksi ostamalla huoneiston **A 1** 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 hallinnonluovutuskokouksen jälkeen RS-pankki hoitaa sähköisten osakekirjojen kirjaamisen Maanmittauslaitokselle. Hallinnonluovutuskokous pidetään noin 3-6 kk kohteen valmistumisesta.

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.

Liiketilat

Isännöitsijä aloittaa liiketilan vuokraukseen tarvittavat toimenpiteet kohteen valmistumisen jälkeen. Mahdollisesta vuokralaisesta päätetään aikaisintaan hallinnonluovutuskokouksessa.

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.

Huomautus!

Esitteen sisäsivulla esitettyihin julkisivukuviin saattaa tulla muutoksia rakentamisen edetessä. Esitettyjen julkisivujen värit 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 kotelointeja 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 30.10.2025 tilanteeseen. Oikeus muutoksiin pidätetään.