

Asunto Oy Helsingin Syysvilja

28.11.2025

Maunulantie 21
00630 HELSINKI

Kauppakirjan ja RS-taloussuunnitelman liite

Yleistä

Kohteen pääsuunnittelija on arkkitehti Heikki Viiri, Arkkitehtitoimisto Heikki Viiri Oy:stä. Asunto Oy Helsingin Syysvilja sijaitsee Maunulassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella. Tontin lähistöllä Pirkkolantien toisella puolella sijaitsevat Pirkkolan alueen ruotsalaistalot, jotka ovat merkittävä osa suomalaista sodan jälkeistä historiaa. Rakennukset sijoittuvat Maunulantien, Lampuotilantien, Maunulanpolun sekä Lampuotilanpuiston rajaamalle tontille, jolle sijoittuu 4 asuinkerrostaloa sekä pysäköintihalli.

Asunto Oy Helsingin Syysvilja sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien päässä Pirkkolantien välittömässä läheisyydessä Maunulan kaupunginosassa. Pikaraitiovaunun (numero 15) pysäkki on alle 500 metrin päässä ja lähin linja-autopysäkki noin 150 metrin päässä. Maunulan keskustan palvelut kuten kirjasto sekä päivittäistavarakauppa sijaitsevat noin 500 metrin päästä. Perusopetuksen palvelut sekä lähimmät päiväkodit sijaitsevat myös noin 500 metrin säteeltä tontista.

Asuinrakennukset ovat 4,5-5 kerrosta korkeita Puolihitas-asuinkerrostaloja. Porrashuoneita on yhteensä 4 (A, B, C ja D). Rakennuksiin on esteetön sisäänkäynti kadulta ja/tai sisäpihalta. Jyrkän rinteiden takia osassa rakennuksista on kellari ja osassa ei. Kellarikerrosten alarinteen puolelle on sijoitettu asuntoja. Rakennuksissa ei ole ullakkoa, mutta jokaisella porrashuoneella on oma IV-konehuone katolla. 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 Maunulassa Oulunkylän kaupunginosassa korttelissa 28225, tontilla 4. Idässä rajana on Maunulanpolku, pohjoisessa Maunulantie, etelässä Lampuotilanpuisto ja Lännessä Lampuotilantie. Lampuotilanpuiston puolen rakennukset muodostavat yhdessä viereisen tontin Maunulantie 25 asuinrakennusten kanssa yhtenäisen viuhkamaisen sommitelman puistoon päin. Piha-alueet noudattelevat rakennuspaikan nykyisiä pinnanmuotoja ja nousevat Lampuotilantieltä kohti Maunulanpolkua. Kohde rakennetaan kaupungin vuokratontille.

Asunnot

Asuntoja on yhtiössä yhteensä 80 kpl. Jokaiseen asuntoon kuuluu asuntokohtainen lasitettu parveke, joka on varustettavissa esteettömäksi terassilaudoituksella asukkaan toimesta. Parveketrallit eivät sisälly asunnon hintaan. Jokaiselle asunnolle kuuluu yhtiön hallinnassa oleva alimmassa kerroksessa sijaitseva lämmin irtaimistovarasto. Kaikki asunnot on suunniteltu esteettömiksi ja niihin on autohallista ja tontin rajalta esteetön kulku. Osassa asuntoja on huoneistokohtainen sauna.

Jätteiden keräys

Yhtiön yhteinen jätehuone on sijoitettu autohalliin pihatasoon ja siihen on esteetön kulku pihankautta. Jätteet kerätään tavanomaisiin jäteastioihin.

Piha-alueet

Tontin piha-alueet sijaitsevat pääosin rakennusten väleihin jäävillä suojaisilla alueilla, jotka aukeavat Lampuotilan puistoa kohti. Piha-alue varusteineen on esitetty asemapiirustuksessa. Pihan pintamateriaaleja ovat betonilaatta, betonireikäkivi, nurmikko, asfaltti ja kivituhka. Pihalle istutetaan puita ja pensaita. Pihan leikkialueet on päällystetty värillisellä kumiasfaltilla. Pihasuunnitelman korkomerkinnät 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 SRV Rakennus 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	10 %	kahden viikon päästä kaupanteosta
Erä 2	20 %	31.3.2026
Erä 3	20 %	30.6.2026
Erä 4	20 %	31.10.2026
Erä 5	20 %	15.6.2027
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. 8,42 € / m ² / kk sisältäen tontin vuokran, joka on n. 4,14 € / m ² / kk
Rahoitusvastikearvio	n. 4,27 € / m ² / kk (korko) n. 8,28 € / 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 9 016 300,00 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 29.10.2025 päivättyyn korkonoteerattuun kahdentoista (12) kk:n euriboriin, joka oli 2,123 % lisättynä 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 päättämissä 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, 44 kpl, sijaitsevat tontin yhteiskäyttöisessä kolmikerroksisessa, kylmässä pysäköintilaitoksessa. Osa hallin autopaikoista on osoitettu yhteisjärjestelysopimuksella viereisen tontin 28222/2 Haso Maunulantie 25 hallintaan. Pysäköintilaitoksen ylin kerros on kansi, ei katettu kerros. Autopaikat varustetaan lämmityspistorasioilla ja taloyhtiön autopaikoista 16 kpl toteutetaan sähköauton latauspaikkoina. Autohallin paikat ovat nimeämättömiä, eli asukkaat eivät voi varata tiettyä paikkaa itselleen. Kaikista porrashuoneista on esteetön yhteys autohalliin pihan kautta. Autopaikoista 2 on mitoitettu liikuntaesteisille. Yhtiön 4 vieraspaikkaa sijaitsevat autohallin ajorampin alapuolisessa tilassa sekä piha-alueella. Ajoyhteys autohalliin on korttelin luoteisnurkalta Maunulantieltä.

Polkupyörien säilytyspaikkoja on piha-alueella, ensimmäisen kerroksen varastotiloissa sekä autohallin alimmassa kerroksessa.

Yhtiön hallinnassa olevat tilat

Yhteistilat ja varastot

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat asukkaiden yhteistilat. Kellaritiloissa sijaitsevat pesula, kuivaushuoneet, irtaimistovarastot ja väestönsuoja (normaaliajan käyttö irtaimistovarasto). Lastenvaunuvarastot ja ulkoiluvälinevarastot ovat maantasokerroksessa pääsisäänkäynnin läheisyydessä. Kerhotilat ja talosaunat sijaitsevat maantasokerroksissa A, B ja C porrashuoneissa. Talosaunoilla sekä C-portaan kerhotilalla on omat parvekkeet. Kellarikerrosten aputiloihin (C ja D) on sisäyhteys porrashuoneista. Pyörien säilytys tapahtuu pääosin ulkoiluvälinevarastoissa. Osa pyöräpaikoista on sijoitettu autohallin alimpaan kerrokseen. Polkupyörien huoltopiste on sijoitettu A-portaan ulkoiluvälinevarastoon.

Tekniset järjestelmät

Lämmitysjärjestelmä

Yhtiö liitetään kaukolämpöön. Lämmitysmuotona on vesikiertoinen patterilämmitys. Asuinhuoneissa on termostaattisilla patteriventtiileillä varustetut patterit. Kylpyhuoneissa on vesikiertoinen lattialämmitys, jota säädetään keskitetysti ulkolämpötilan perusteella.

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, vesikatolla. Asuntojen ilmanvaihtokanavat kulkevat piilossa Elpo-hormeissa, alas lasketuissa katoissa ja koteloissa, jotka on varustettu tarkastusluukuin. Tuloilmaa (kesäaikaan viilennettynä) puhalletaan olo- ja makuuhuoneisiin ja poistoilmaa imetään keittotilasta, kylpyhuone- ja wc-tiloista ja vaatehuoneesta. Asukas voi tehostaa keittotilan poistoilmanvaihtoa hetkellisesti liesikuvusta ja samalla tehostuu olohuoneen ilmavirta / pienenee kylpyhuoneen ilmavirta.

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

Asunto Oy Helsingin Syysvilja on vapaarahoitteinen Puolihtasomistusasukohde. Puolihtas 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.

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.

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.

Omistusoikeuden siirtyminen osakkeisiin ja osakekirjojen luovuttaminen osakkeenostajille

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

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.

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 julkisivukuvuihin 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 28.11.2025 tilanteeseen. Oikeus muutoksiin pidätetään.