



Asunto-osakeyhtiö Asunto Oy Helsingin Ahdinlaituri, Länsisatamankatu 41, 00220 Helsinki Y-tunnus 3237912-3	
Perustajaosakas Helsingin kaupunki Y-tunnus 0201256-6	Rakentaja (pääurakoitsija) Skanska Talonrakennus Oy Nauvontie 18 Y-tunnus 1772433-9 00310 Helsinki Mikko Vaittinen

HANKINTAKUSTANNUKSET

RAKENNUSKUSTANNUKSET	A. URAKAT	KOKONAISURAKKA kokonaisurakka 61 403 526,45 €
		OSAURAKAT Tehdyt osaurakkasopimukset
		Myöhemmin tehtävät osaurakkasopimukset (arvio) 0,00 €
		URAKAT YHTEENSÄ 61 403 526,45 €
	B. MUUT RAKENNUSKUSTANNUKSET	Yhteensä 8 071 201,55 €
	RAKENNUSKUSTANNUKSET YHTEENSÄ 69 474 728,00 €	
MAAPOHJAN HANKINTA-KUSTANNUKSET (TONTTIKUSTANNUKSET)	A. MAAPOHJAKUSTANNUKSET	Rakennusaikainen tontinvuokra 1 781 630,00 €
		Muut maapohjakustannukset, tontinmittaus, kiinteistövero 34 583,00 €
		Maapohjakustannukset rakennusajalta yhteensä 1 816 213,00 €
	B. KUNNALLISTEKNIKKKA JA ALUEELLISET LIITTYMISMAKSUT	Yhteensä 6 307 309,00 €
	MAAPOHJAN HANKINTAKUSTANNUKSET YHTEENSÄ 8 123 522,00 €	
HANKINTAKUSTANNUKSET YHTEENSÄ		77 598 250,00 €

RAHOITUS

OMA PÄÄOMA	Osakepääoma 0,00 €		Rakennusrahasto 46 558 950,00 €	
	Muut omaan pääomaan sisältyvät rahastot			
VIERAS PÄÄOMA (yhtiön vastattavaksi jäävät pitkäaikaiset luotot) Yhtiölainassa on ensimmäinen asuinvuosi lyhennysvapaata. Lainan nostohetkellä (rakentamisen alkuvaiheessa arviolta 11/2023) määräytyy korko ensimmäiselle korkojaksolle. Pankilla on oikeus tarkistaa lainamarginaali 3 vuoden kuluttua lainan ensimmäisestä osanostosta.	TASALYHENTEISET LUOTOT	1	Luotonantaja Uudenmaan Osuuspankki	
		Lyhennys, %/v 4,17 %	Luoton pääoma 31 039 300,00 €	
		Viitekorko, marginaali, viitekoron arvo ja noteerauspv 6kk euribor 4,160 % + marg. 0,57 % , 17.10.2023	Laina-aika v Rak.aik. +25v	
		ANNUIEETTILUOTOT	2	Luotonantaja
	Lyhennys, %/v		Luoton pääoma	
	Viitekorko, marginaali, viitekoron arvo ja noteerauspv		Laina-aika v	
		ANNUIEETTILUOTOT	3	Luotonantaja
	Kuukausierä		Luoton pääoma	
	Viitekorko, marginaali, viitekoron arvo ja noteerauspv		Laina-aika v	
		LUOTOT YHTEENSÄ		31 039 300,00 €
RAHOITUS YHTEENSÄ		77 598 250,00 €		

HANKINTAKUSTANNUKSISTA	Oma pääoma n. 60 %	Vieras pääoma n. 40 %
------------------------	-----------------------	--------------------------

KIINNITETTYJEN VELKAKIRJOJEN/PANTTIKIRJOJEN LUETTELO JA NIIDEN HALTIJAT

VAHVISTETUT KIINNITYKSET	1	Kiinnitetyn panttikirjan pääoma ja päivämäärä 2 700 000,00 € Kiinnitetyn haltijavelkakirjan/panttikirjan haltija <i>Helsingin kaupunki</i> Luotto, jonka vakuutena kiinnitys on <i>vuokraoikeus</i>	
	2	Kiinnitetyn panttikirjan pääoma ja päivämäärä 40 351 090,00 € Kiinnitetyn haltijavelkakirjan/panttikirjan haltija <i>Uudenmaan Osuuspankki</i> Luotto, jonka vakuutena kiinnitys on <i>yhtiölaina</i>	
	3	Kiinnitetyn panttikirjan pääoma ja päivämäärä Kiinnitetyn panttikirjan haltija Luotto, jonka vakuutena kiinnitys on	
	VAHVISTAMATTOMAT. HAETTAVAT KIINNITYKSET	1	Panttikirjan pääoma Panttikirjan haltija Luotto, jonka vakuudeksi kiinnitys haetaan
		2	Panttikirjan pääoma Panttikirjan haltija Luotto, jonka vakuudeksi kiinnitys haetaan

TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TILIKAUTTA VARTEN

ARVIDUT VUOTUISET MENOT 1.1.2027-31.12.2027

A. HOITOKUSTANNUKSET	Tontin vuokra tilikaudessa	Kk.	Kuukausivuokra	Yhteensä
arvio	12	x	90 109,68 €	1 081 316,10 €
Isännöinnistä ja huollosta aiheutuneet kustannukset	arvio			100 000,00 €
Kiinteistövero	arvio			65 000,00 €
Lämmitys- ja vesimaksut sekä muut menot (mm. liiketila)	arvio			735 744,00 €
HOITOKUSTANNUKSET YHTEENSÄ				1 982 060,10 €
B. RAHOITUSKUSTANNUKSET laskettu 17.10.2023 korko- tasossa.	Luottojen korot			1 471 271,04 €
	Luottojen lyhennykset	arvio		1 270 333,56 €
	RAHOITUSKUSTANNUKSET YHTEENSÄ			2 741 604,60 €
HOITO- JA RAHOITUSKUSTANNUKSET YHTEENSÄ				4 723 664,70 €

ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT

VASTIKKEET	Hoitovastike osakehuoneistoista	asuinhuoneistoista	Määrä	Yksikkö	Yksikkö	Yhteensä
		12 x	4,00	x	14 190,5	681 144,00 €
		tontivuokrasta	Määrä	Yksikkö	Yksikkö	Yhteensä
	12 x	6,35	x	14 190,5	1 081 316,10 €	
	muista (mm. varastot)	Määrä	Yksikkö	Yksikköhinta/kk	Yhteensä	
	x		x		0,00 €	
lainanlyh. voidaan alkaa keräämään noin 6 kk ennen lyhentämistä.	Rahoitusvastike osakehuoneistoista	asuinhuoneistoista	Määrä:korko	Yksikkö	Yksikkö	Yhteensä
		12 x	16,10	x	14 190,5	2 741 604,60 €
		asuinhuoneistoista (sis.lyhennys)	Määrä	Yksikkö	Yksikköhinta/kk	Yhteensä
	muista (mm. varastot)	Määrä	Yksikkö	Yksikköhinta/kk	Yhteensä	
	x		x		0,00 €	
Muut vastikkeet	tontivuokrasta	Määrä	Yksikkö	Yksikkö	Yhteensä	
	x		x		0,00 €	
		liikehuoneistoista	Määrä	Yksikkö	Yksikköhinta/kk	Yhteensä
		x		x		0,00 €
KÄYTTÖKORVAUKSET		vesimaksuennakko	Määrä,arvio	Yksikkö	n.Yksikköhinta/kk	Yhteensä
212 asuntoa		12 x	1,0	300 x	25,00 €	90 000,00 €
120 autopaikkaa, korttelin yht. parkkihallissa		autopaikkamaksu	Määrä	Yksikkö	n.Yksikköhinta/kk	Yhteensä
		12	1,0	120 x	90,00 €	129 600,00 €
		autopaikka + varastomaksu	Määrä	Yksikkö	Yksikköhinta/kk	Yhteensä
VUOKRAT YHTIÖN VÄLITTE- MÄÄN HALLINTAAN JÄÄVISTÄ		asuinhuoneistoista				
		liikehuoneistoista				
		Taloussuunnitelma on laadittu sen mukaan, että liiketilojen vuokratuotto on 0€				
ARVIOIDUT MUUT TULOT						
TULOT YHTEENSÄ						4 723 664,70 €

RAKENNUSVAIHEEN VAKUUTUKSET

	1	Vakuutuksen antaja	LÄHITAPIOLA KESKINÄINEN VAKUUTUSYHTIÖ			
		Vakuutuslaji	Rakennus- ja asennustyövakuutus			
		Vakuutussumma	71 002 192,00 €			
	2	Vakuutuksen antaja				
		Vakuutuslaji				
		Vakuutussumma				

MUUTA




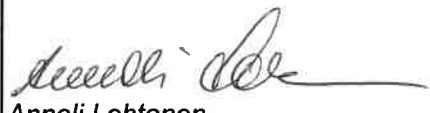
A.	Asunto-osakeyhtiötä sitovat erityiset velvoitteet (esim. myöhemmin asunto-osakeyhtiön kustannuksella rakennettavat autopaikat ja väestösuojat) ja asunto-osakeyhtiön tekemät ja suunnittelemat sopimukset (esim. kunnallistekniikka ja isännöintiä koskevat) sekä niiden kustannukset tai arvio kustannuksista: <i>Asunto Oy Helsingin Ahdinlaituri -yhtiön suunnitelmat, sopimukset ja niiden kustannukset, kts. kauppakirjan ja taloussuunnitelman liite. Väestönsuoja varustetaan kulloinkin voimassaolevien viranomaismääräysten mukaisilla kriisijän varusteilla ja laitteilla.</i>
B.	Tontin maksamaton kauppahinta

C. Maapohjan vuokrauskustannukset koko vuokra-ajalta tai periaatteet, joiden mukaisesti vuokrauskustannukset tulevat määräytymään:
Tontin vuosivuokra on sidottu viralliseen elinkustannusindeksiin, kts. tontinvuokrasopimus.

D. Asunto-osakeyhtiön omistamat osuudet ja osakkuudet muissa yhtiöissä:
Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen nojalla yhtiö on merkinnyt Jätkäsaaren putkikeräys Oy:n B-osakkeita yhteensä 17 885 kpl. Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen nojalla yhtiö on merkinnyt Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n B3-osakkeita 120 kpl.

Muut tiedot **Velan korkoa laskettaessa viitekoron arvo on aina vähintään nolla. Pankilla on oikeus tarkistaa luoton marginaalia 3 vuoden kuluttua sopimuksen allekirjoituksesta.**

Paikka ja päivämäärä
Helsinki 8.1.2024

Kaikkien perustajaosakkaiden allekirjoitukset ja nimenselvennykset	Asunto-osakeyhtiön kaikkien hallituksen jäsenten allekirjoitukset ja nimenselvennykset
Kaupunkiympäristö asuntotuotanto  Seidi Kivisyryjä	Asunto Oy Helsingin Ahdinlaituri  Kenny Fahlström
	 Henrik Forsman
	 Anneli Lehtonen

Tämä taloussuunnitelma on jätetty allekirjoittaneelle pankille säilytettäväksi. Lisäksi allekirjoittaneelle pankille on jätetty selvitys siitä, että rahoitukseen sisältyvät luotot on myönnetty tästä taloussuunnitelmasta ilmenevin ehdoin. Perustajaosakas on laatinut taloussuunnitelman sen laatimisajankohtana käytettävissä olleilla tiedoillaan.
Pankki ei vastaa näiden tietojen oikeellisuudesta.
Taloussuunnitelman muuttamisesta säädetään asuntokauppalain 2 luvun 8 ja 9 §:ssä.
Osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan palkkiosta säädetään asuntokauppalain 2 luvun 21 §:ssä ja rakennustyön tarkkailijan palkkiosta 2 luvun 22 §:ssä.

Päivämäärä ja paikka
12.1.2024 HELSINKI **Uudenmaan Osuuspankki**

Pankin allekirjoitus
 

LIITE: Taloussuunnitelman täyttöohjeet
Ria Hursti-Mäenpää

Sari Sillanpää

Asunto Oy Helsingin Ahdinlaituri
Länsisatamankatu 41
00220 HELSINKI

9.1.2024

Kauppakirjan ja taloussuunnitelman liite

Yleistä

Asunto Oy Helsingin Ahdinlaituri on vapaarahoitteinen Hitas-omistusasuntokohde.

Hitas on Helsingin kaupungin omistamille tonteille rakennettujen asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyjärjestelmä.

Asemakaava

Asemakaava on vahvistettu. 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 Kaikki urakkasopimuksen perusteella urakoitsijan maksamat sakot ja muut maksut maksetaan Helsingin kaupungin asuntotuotannolle.

Arvioitu rakennusaika

Rakennustyöt on aloitettu 3.4.2023. Kohde valmistuu aikaisintaan 12.11.2025 viimeistään 12.1.2026. (3.4.2023 on urakkasopimuksen mukainen aloitusaika ja 12.12.2025 urakkasopimuksen mukainen valmistumispäivä. Urakkasopimuksen aikataulua korjattu TMK liitteellä)

HUOM! Ukrainan sota voi vaikuttaa rakennusmateriaalien saatavuuteen ja toimitusvaikeudet saattavat vaikuttaa kohteen valmistumisaikaan (ylivoimainen este).

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan erissä rakennustyön aikana.

19.9.2023

Maksuaikataulu:

Erä 1	20 %	Kahden viikon kuluttua kaupanteosta
Erä 2	20 %	1.4.2024
Erä 3	20%	1.11.2024
Erä 4	20%	1.7.2025
Erä 5	10%	15.10.2025
Erä 6-7	10%	Muutettaessa

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

Avainten luovutuksen ehtona on, että kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Suosittelemme maksamaan viimeiset erät (6 ja 7) 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.

Arvioidut vastikkeet / asumisvuosi 2027

Hoitovastike	n. 10,35 € / m ² / kk sisältäen tontin vuokran, joka on n. 6,35 € / m ² / kk
Rahoitusvastike	n. 16,10 € / m ² / 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.

Yhtiölle tullaan ottamaan vapaarahoitteista pankkilainaa arviolta 31.039.300,00 euroa. Laina on tasalyhenteinen laina-aika rakennusaika + **25 vuotta. Lyhennysvapaata on rakennusaika ja 1 vuosi.** Lainan ensimmäinen erä tullaan nostamaan syksyllä 2023.

Alustavat rahoitusvastikearviot perustuvat 17.10.2023 kuuden (6) kk:n euribor-korko-noteeraukseen, joka on keskimäärin 4,160 %. Marginaalin oletus on **0,57 %**.

19.9.2023

Velan korkoa laskettaessa viitekoron arvo on aina vähintään nolla. Pankilla on oikeus tarkistaa luoton marginaalia 3 vuoden kuluttua sopimuksen allekirjoituksesta.

RS- ja rahoittajapankki: Uudenmaan Osuuspankki, Arkadiankatu 23, 00101 Helsinki.

Yhtiölainan maksu

Ostajalla on yhtiöjärjestyksen mukaan oikeus n. 2 viikkoa ennen sisään muuttoä, 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

Kaupparikirjan 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.

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> .

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 ostaja sitoutuu myymään tai muutoin luovuttamaan omistusoikeudella aikaisemman Hitas-asunnon osakkeet ennen uuden Hitas-asunnon omistusoikeuden siirtymistä sekä esittämään asiaa koskevan

19.9.2023

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 hallintaoikeudella.

Tässä Hitas-yhtiössä Helsingin kaupunki tulee taloyhtiön osakkaaksi ostamalla huoneiston **B 80** 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 2 % huoneiston velattomasta hinnasta. Varainsiirtovero erääntyy kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä. Omistusoikeus siirtyy, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkoineen 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

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.

19.9.2023

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.

Huom!

Esitteen sisäsivulla esitettyihin julkisivukuviin saattaa tulla muutoksia rakentamisen edetessä. Esitettyjen julkisivujen väriytyy saattaa painoteknisistä syistä vaihdella esitteissä. Esitteen asuntopohjien mittajana ei ole tarkka. **Esite on ennakkomarkkinointiesite** - ei siis kauppakirjan liite ja 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.

Yhtiön hallintaan jäävät liiketilat voidaan vuokrata vasta hallinnonluovutuskokouksen jälkeen.

Esitteen tiedot perustuvat 7.9.2023 tilanteeseen. Oikeus muutoksiin pidätetään.

