

Asunto-osakeyhtiö Asunto Oy Helsingin Aavatar, Nihdinranta 6, 00540 Helsinki	Y-tunnus 3419279-2
Perustajaosakas Helsingin kaupunki Y-tunnus 0201256-6	Rakentaja (pääurakoitsija) SRV Rakennus Oy Tarvonsalmenkatu 15 Y-tunnus 1728244-6 02600Espoo Kai Remmler

HANKINTAKUSTANNUKSET

RAKENNUSKUSTANNUKSET	A. URAKAT	KOKONAISURAKKA	
		kokonaisuurakka	10 770 891,00 €
		OSAURAKAT Pilaantuneen maan siirron kustannukset	Tehdyt osaurakkasopimukset 190 055,00 € Myöhemmin tehtävät osaurakkasopimukset (arvio) 0,00 €
		URAKAT YHTEENSÄ	10 960 946,00 €
	B. MUUT RAKENNUSKUSTANNUKSET	Yhteensä	2 202 859,00 €
RAKENNUSKUSTANNUKSET YHTEENSÄ			13 163 805,00 €
MAAPOHJAN HANKINTAKUSTANNUKSET (TONTTIKUSTANNUKSET)	A. MAAPOHJAKUSTANNUKSET	Rakennusaikainen tontinvuokra	266 155,00 €
		Muut maapohjakustannukset, tontinmittaus, kiinteistövero	8 516,00 €
		Maapohjakustannukset rakennusajalta yhteensä	274 671,00 €
		B. KUNNALLISTEKNIKKKA JA ALUEELLISET LIITYMISMAKSUT	Yhteensä
MAAPOHJAN HANKINTAKUSTANNUKSET YHTEENSÄ			1 729 767,00 €
HANKINTAKUSTANNUKSET YHTEENSÄ			14 893 572,00 €

RAHOITUS

OMA PÄÄOMA	Osakepääoma	0,00 €	Rakennusrahasto	8 936 172,00 €
	Muut omaan pääomaan sisältyvät rahastot			
VIERAS PÄÄOMA (yhtiön vastattavaksi jäävät pitkäaikaiset luotot) Yhtiölainassa on ensimmäinen asuin vuosi lyhennysvapaata. Lainan nostohetkellä (rakentamisen alkuvaiheessa arviolta 10/2024) 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 %
		2	Luotonantaja	
	Viitekorko, marginaali, viitekoron arvo ja noteerauspv		6kk euribor 3,408%+marg.0,57 %, 19.8.2024	Laina-aika v
		3	Luotonantaja	
	Viitekorko, marginaali, viitekoron arvo ja noteerauspv			Laina-aika v
	ANNUIEETTILUOTOT			
			Kuukausierä	Luoton pääoma
			Viitekorko, marginaali, viitekoron arvo ja noteerauspv	Laina-aika v
	LUOTOT YHTEENSÄ			5 957 400,00 €
RAHOITUS YHTEENSÄ			14 893 572,00 €	

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

KIINNITETTYJEN VELKAKIRJOJEN/PANTTIKIRJOJEN LUETTELO JA NIIDEN HALTIJAT

VAHVISTETUT KIINNITYKSET			
	1	Kiinnitetyn panttikirjan pääoma ja päivämäärä 545 000,00 € Kiinnitetyn haltijavelkakirjan/panttikirjan haltija Helsingin kaupunki Luotto, jonka vakuutena kiinnitys on vuokraoikeus	
	2	Kiinnitetyn panttikirjan pääoma ja päivämäärä 7 744 620€ Kiinnitetyn haltijavelkakirjan/panttikirjan haltija Uudenmaan Osuuspankki Luotto, jonka vakuutena kiinnitys on yhtiölaina	
	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

ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT 1.1.2027-31.12.2027

A. HOITOKUSTANNUKSET	Tontin vuokra tilikaudessa	Kk.	Kuukausivuokra	Yhteensä
	arvio	12 x	13 583,33 €	163 000,00 €
	Isännöinnistä ja huollosta aiheutuneet kustannukset			
	arvio			45 000,00 €
	Kiinteistövero			
	arvio			10 000,00 €
	Lämmitys- ja vesimaksut sekä muut menot (mm. liiketila)			
	arvio			154 876,70 €
	HOITOKUSTANNUKSET YHTEENSÄ			
				372 876,70 €
B. RAHOITUSKUSTANNUKSET laskettu 4.9.2023 korko- tasossa.	Luottojen korot			
				238 149,60 €
	Luottojen lyhennykset			
	arvio			248 225,00 €
	RAHOITUSKUSTANNUKSET YHTEENSÄ			
				486 374,60 €
HOITO- JA RAHOITUSKUSTANNUKSET YHTEENSÄ				859 251,30 €

ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT

VASTIKKEET		asuinhooneistoista	Määrä	Yksikkö	Yksikkö	Yhteensä
lainanlyh. voidaan alkaa keräämään noin 6 kk ennen lyhentämistä.	Hoitovastike osakehuoneistoista	12 x	4,85	x	2 918,5	169 856,70 €
		tontivuokrista	Määrä	Yksikkö	Yksikkö	Yhteensä
		12 x	4,65	x	2 918,5	163 000,00 €
		muista (mm. varastot)	Määrä	Yksikkö	Yksikköhinta/kk	Yhteensä
		x		x		
	Rahoitusvastike osakehuoneistoista	asuinhooneistoista	Määrä:korko	Yksikkö	Yksikkö	Yhteensä
		asuinhooneistoista	Määrä	Yksikkö	Yksikköhinta/kk	Yhteensä
		12 x	6,80	x	2 918,5	238 149,60 €
	korko	asuinhooneistoista	Määrä	Yksikkö	Yksikköhinta/kk	Yhteensä
		12 x	7,09	x	2 918,5	248 225,00 €
lyhennys	Muut vastikkeet	tontivuokrista	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
41 asuntoa	12 x	1,0	65 x	25,00 €	19 500,00 €	
19 autopaikkaa, korttelin yht. parkkihallissa	autopaikkamaksu	Määrä	Yksikkö	n.Yksikköhinta/kk	Yhteensä	
	12	1,0	19 x	90,00 €	20 520,00 €	
	autopaikka + varastomaksu	Määrä	Yksikkö	Yksikköhinta/kk	Yhteensä	
VUOKRAT YHTIÖN VÄLITTE- MÄÄN HALLINTAAN JÄÄVISTÄ		asuinhooneistoista				
		liikehuoneistoista				
ARVIOIDUT MUUT TULOT						
TULOT YHTEENSÄ						
859 251,30 €						

RAKENNUSVAIHEEN VAKUUTUKSET

	1	Vakuutuslaji <i>OP Vakuutus Oy</i>
		Vakuutuslaji <i>Rakennus- ja asennustyövakuutus</i>
		Vakuutussumma <i>13 847 325,81 €</i>
	2	Vakuutuslaji
		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:
- Asunto Oy Helsingin Aavatar -yhtiön suunnitelmat, sopimukset ja niiden kustannukset, kts. kauppakirjan ja taloussuunnitelman liite. Väestönsuoja varustetaan kulloinkin voimassaolevien viranomaismääräysten mukaisilla kriisijalan varusteilla ja laitteilla.*

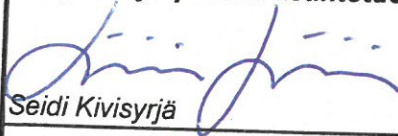
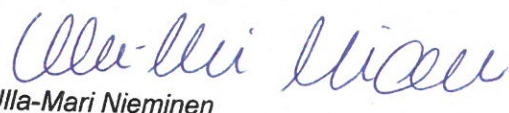
- B. Tontin maksamaton kauppahinta

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 liittynyt Kalasataman palvelut 2 Oy:n osakkaaksi.

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 5.9.2024

Kaikkien perustajaosakkaiden allekirjoitukset ja nimenselvennykset	Asunto-osakeyhtiön kaikkien hallituksen jäsenten allekirjoitukset ja nimenselvennykset
Kaupunkiympäristö asuntotuotanto  Seidi Kivisyryä	Asunto Oy Helsingin Aavatar  Ulla-Mari Nieminen
	 Henrik Forsman
	 Lauraelina Vilhonen

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.

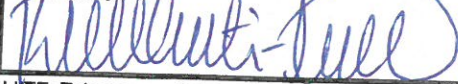
Taloussuunnitelman muuttamisesta säädetään asuntokauppalain 2 luvun 8 ja 9 §:ssä.

Osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan palkkiosta säädetään asuntokauppalain 2 luvun 21 §:ssä ja rakennustyön tarkkailijan palkkiosta 2 luvun 22 §:ssä.

Päivämäärä ja paikka

HELSINKI 20.11.2024

Pankin allekirjoitus



Uudenmaan Osuuspankki



LITE: Taloussuunnitelman täyttöohjeet

Ria Hursti-Mäenpää

Katriina Rautiainen