



ASUNTO OY ESPOON VELLAMONNEITO													
Asunto	Kerros	Pinta-ala m²	Huoneisto- tyyppi	Kohteen status	Osakkeiden lukumäärä	Arvio tontin lunastushinnasta €	Myynti- hintaa €	Velka- osuus €	Velaton hintaa €	Hoito- vastike €	Pääoma- vastike 2. €	Tontin- vuokra- vastike €	Pääoma- vastike 1. €
B32	2	44,0	1h+kt+alkovi	Vapaa	76	42 853	73 120	108 680	181 800	193,60	612,56	187,44 €	270,56
B33	3	88,0	3h+kt+s	Vapaa	205	85 705	196 750	293 150	489 900	387,20	1 652,30	374,88 €	729,80
B36	3	77,0	2h+kt+s (+var)	Vapaa	192	74 992	184 340	274 560	458 900	411,40	1 547,52	328,02 €	683,52
B37	4	97,0	4h+kt+s	Vapaa	239	94 471	227 930	341 770	569 700	426,80	1 926,34	413,22 €	850,84
B40	4	81,5	3h+kt+s	Vapaa	207	79 375	198 190	296 010	494 200	358,60	1 668,42	347,19 €	736,92
B41	5	97,0	4h+kt+s	Vapaa	279	94 471	266 430	398 970	665 400	426,80	2 248,74	413,22 €	993,24
B44	5	81,5	3h+kt+s	Vapaa	233	79 375	222 310	333 190	555 500	358,60	1 877,98	347,19 €	829,48
B45	6	97,0	4h+kt+s	Vapaa	321	94 471	305 570	459 030	764 600	426,80	2 587,26	413,22 €	1 142,76
B46	6	39,0	2h+kt	Vapaa	133	37 983	127 510	190 190	317 700	171,60	1 071,98	166,14 €	473,48
B47	6	47,5	2h+kt+s	Vapaa	153	46 261	147 210	218 790	366 000	209,00	1 233,18	202,35 €	544,68
B48	6	81,5	3h+kt+s	Vapaa	262	79 375	251 240	374 660	625 900	358,60	2 111,72	347,19 €	932,72
B49	7	97,0	4h+kt+s	Vapaa	337	94 471	322 890	481 910	804 800	426,80	2 716,22	413,22 €	1 199,72
B50	7	39,0	2h+kt	Vapaa	142	37 983	136 340	203 060	339 400	171,60	1 144,52	166,14 €	505,52
B51	7	47,5	2h+kt+s	Vapaa	165	46 261	156 950	235 950	392 900	209,00	1 329,90	202,35 €	587,40
B52	7	81,5	3h+kt+s	Vapaa	280	79 375	268 500	400 400	668 900	358,60	2 256,80	347,19 €	996,80
B53	8	103,0	4h+kt+s	Vapaa	425	100 314	406 050	607 750	1 013 800	453,20	3 425,50	438,78 €	1 513,00
B54	8	75,0	3h+kt+s	Vapaa	302	73 044	289 640	431 860	721 500	330,00	2 434,12	319,50 €	1 075,12
C55	2	88,0	3h+kt+s	Vapaa	194	85 705	184 580	277 420	462 000	387,20	1 563,64	374,88 €	690,64



C58	2	44,0	1h+kt+alkovi	Vapaa	76	42 853	72 120	108 680	180 800	193,60	612,56	187,44 €	270,56
C63	4	97,5	4h+kt+s	Vapaa	248	94 958	237 760	354 640	592 400	429,00	1 998,88	415,35 €	882,88
C66	4	81,5	3h+kt+s	Vapaa	208	79 375	197 760	297 440	495 200	358,60	1 676,48	347,19 €	740,48
C67	5	97,5	4h+kt+s	Vapaa	289	94 958	276 930	413 270	690 200	429,00	2 329,34	415,35 €	1 028,84
C70	5	81,5	3h+kt+s	Vapaa	234	79 375	224 380	334 620	559 000	358,60	1 886,04	347,19 €	833,04
C71	6	97,5	4h+kt+s	Vapaa	331	94 958	316 170	473 330	789 500	429,00	2 667,86	415,35 €	1 178,36
C72	6	39,0	2h+kt	Vapaa	134	37 983	127 080	191 620	318 700	171,60	1 080,04	166,14 €	477,04
C73	6	47,5	2h+kt+s	Vapaa	156	46 261	147 920	223 080	371 000	209,00	1 257,36	202,35 €	555,36
C74	6	81,5	3h+kt+s	Vapaa	265	79 375	251 950	378 950	630 900	358,60	2 135,90	347,19 €	943,40
C75	7	97,5	4h+kt+s	Vapaa	350	94 958	333 300	500 500	833 800	429,00	2 821,00	415,35 €	1 246,00
C76	7	39,0	2h+kt	Vapaa	141	37 983	135 770	201 630	337 400	171,60	1 136,46	166,14 €	501,96
C77	7	47,5	2h+kt+s	Vapaa	167	46 261	160 090	238 810	398 900	209,00	1 346,02	202,35 €	594,52
C78	7	81,5	3h+kt+s	Vapaa	281	79 375	268 070	401 830	669 900	358,60	2 264,86	347,19 €	1 000,36
C79	8	101,0	4h+kt+s	Vapaa	435	98 367	415 750	622 050	1 037 800	444,40	3 506,10	430,26 €	1 548,60
C80	8	75,0	3h+kt+s	Vapaa	304	73 044	289 780	434 720	724 500	330,00	2 450,24	319,50 €	1 082,24
VAR B1		4,5		Vapaa	9		17 300		17 300	9,90			
VAR B2		4,6		Vapaa	9		17 500		17 500	10,12			
VAR B3		5,3		Vapaa	11		19 300		19 300	11,66			
VAR B4		10,5		Vapaa	21		36 300		36 300	23,10			
VAR C5		3,0		Vapaa	6		10 500		10 500	6,60			
VAR C6		3,8		Vapaa	7		12 500		12 500	8,36			
VAR C7		2,5		Vapaa	5		9 300		9 300	5,50			



VAR C8	3,8	Vapaa	8	12 500	12 500	8,36
VAR C9	2,0	Vapaa	4	5 000	5 000	4,40
VAR C10	3,6	Vapaa	7	9 000	9 000	7,92
VAR C11	3,4	Vapaa	7	8 500	8 500	7,48
Total			11 102 520			

Huoneistojen B36 ja C62 asuinpinta-ala on 77 m², jossa hoitovastikekerroin on 1 ja varaston 33 m² osalta hoitovastikekerroin on 0,5. Tontin vuokravastike sekä tontin arvioitu lunastushinta on laskettu asuinpinta-alan (77 m²) mukaan.
YHTIÖN OSOITE JA ARVIOITU VALMISTUMINEN
Yhtiön osoite: Kalevalantie 5, 02130 Espoo
Urakkasopimuksen mukainen valmistuminen sisäpuolisten töiden osalta 19.5.2027 ja ulkopuolisten töiden osalta 27.8.2027.

MYYNТИHINNAN ARVIOITU ERÄÄNTYMINEN
Asunnot Varastot (B1 - C11)
Erä 1. 15,0 % kaupanteon yhteydessä Erä 1. 10,0 % kaupanteon yhteydessä
Erä 2. 68,0 % noin kuukausi ennen valmistumista Erä 2. 90,0 % kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt asunnot käyttöönotettaviksi
Erä 3. 17,0 % kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt asunnot käyttöönotettaviksi ja ostajalla on ollut kohtuullinen tilaisuus tarkistaa asunto sekä asunnon ja ostajalla on ollut kohtuullinen tilaisuus tarkistaa asunto sekä asunnon hallinta on ollut luovutettavissa ostajalle.
hallinta on ollut luovutettavissa ostajalle. Erä sisältää erilliselle sulkutilille maksettavan osuuden.
Erä sisältää erilliselle sulkutilille maksettavan osuuden. Sulkutilille maksettava erä lasketaan velattomasta hinnasta 1,4 %.
Sulkutilille maksettava erä lasketaan velattomasta hinnasta 1,4 %.

ARVIOIDUT ASUMISKUSTANNUKSET
Kustannukset on arvioitu syksyllä 2025 ja niiden on arvioitu nousevan lähivuosina.

kts laskelma
A Hoitovastike, asunnot 4,40 €/m²/kk Sisältää myös nettiyhteyden ja kaapelitv-maksun.
Hoitovastike, varastot 2,20 €/m²/kk Hoitovastikekerroin (0,5) huomioitu
Vesivastike / vesimaksuennakko 25,00 €/hlö/kk Tasaustalutus huoneistokohtaisen veden mittauksen mukaan.
Sähkövastike, varastot Ei arviota, käytön mukaan

B Tontinvuokravastike, asunnot 4,26 €/m²/kk Peritään vain asunnoilta

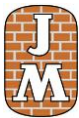
Pääomavastike laskettuna 2,946 % oletuskorolla Pääomavastikearvio perustuu laskelman laatimispäivän korkoon (8.12.2025 12kk:n Euribor + 2,246 + pankin marg. 0,70 % = 2,946 %)
C Pääomavastike 1 3,56 €/osake/kk (kattaa ainoastaan korot)
D Pääomavastike 2 8,06 €/osake/kk (korko + lyhennys)

YHTIÖLAINA
Rahoituslaitos S-Pankki Oyj
Lainamäärä 14 300 000,00 €/asunnot
Laina-aika 28 vuotta + rakennusaika Lyhennykset arviolta 26,5 vuoden aikana
Korko Euribor 12 kk + arvioitu pankin perimä marginaali 0,70%
Lainan viitekorko on kuitenkin aina vähintään 0.

Lyhennysvapaa Lainan ensimmäinen lyhenntä maksettavaksi arviolta maaliskuussa 2029.
Taloyhtiön asumisaikainen hallitus esittää yhtiökokoukselle, milloin taloyhtiö alkaa kerätä lainanlyhennystä pääomavastikkeella, jotta tarvittavat varat ovat yhtiön tilillä, kun lyhenntä eräntä maksettavaksi.
Lyhennystapa Tasalyhenntä
Lyhennyksen ja koron maksu Lainahtojen mukaisesti
Lainamarginaalin tarkistus Lainahtojen mukaisesti

Yhtiölaina nostetaan kokonaisuudessaan rakennusaikana ennen kohteen valmistumista. Perustajaosakas vastaa lainan koroista taloyhtiön käyttöönottopäivään saakka.
Asunto-osakeyhtiössä sen osakkaat ovat yhteisvastuullisia yhtiön taloudesta.

Lainan poismaksu/lyhentäminen
Kohteen valmistumisen yhteydessä, rakentamisvaiheen päättymishetkellä ja sen jälkeen perustajaosakkaan kanssa tehtävissä asuntokaupoissa kaupantekopäivänä.
Lainaosuussuorituksen eräpäivä on noin viikko ennen perustajaosakkaan ilmoittamaa muuttopäivää, jotta rahat ovat yhtiön tilillä lyhennystä tehtäessä.
Valmistumisen jälkeen suoritettavissa lainasuorituksista tulee ottaa yhteyttä asunisaikaisen isännöitsijään

**TONTTI 49-16-68-6, LAITOSTUNNUS 49-16-68-6-L1**

Yhtiö omistaa ja hallitsee 5352/14800 suuruista määräosaa sekä hallitsee 4087/6338 suuruista määräosaa maanvuokrasopimuksen perusteella. Tontin määräosa on vuokrattu LähiTapiola Tontit II Ky:ltä.

Yhtiö on allekirjoittanut maanvuokrasopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön määräosien kaupasta, jonka mukaisesti yhtiöllä on oikeus lunastaa tontista määräosia tai kokonaan vuokralla oleva tontin osuus.

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 2.12.2024 LähiTapiola Tontit II Ky:n kanssa. Vuokra-aika on 50 vuotta. Vuosivuokra sopimuksen allekirjoitushetkellä on ollut 162.773,56 €.

TONTIN LUNASTUSOSUUS

Tontin lunastusosuus ei sisälly asuntojen velattomaan hintaan.

Ostaja voi halutessaan maksaa huoneiston lunastusosuuden tontista. Tontin lunastusosuus on arvioitu maanvuokrasopimuksen ja esisopimus kiinteistön määräosien kaupassa allekirjoitushetkellä lisättynä 2 % vuosittaisella indeksikorotusarviollla.

Arvioitu tontin lunastushinta edellä mainitulla korotuksella on ~946 €/m² ja varainsiirtoverolla lisättynä ~974 €/asuinm².

Tässä hinnastossa arvioitu tontin lunastusosuus sisältää vuosittaisen 2 % indeksikorotuksen sekä lunastuksesta maksettavaksi tulevan varainsiirtoveron (tällä hetkellä 3 %), mutta ei kaupasta syntyviä muita kuluja.

Ne huoneistot, joiden osalta on maksettu tontin lunastusosuus, eivät maksa tontinvuokravastiketta.

TONTIN MÄÄRÄOSAN LUNASTAMINEN

Osakkeenomistaja voi halutessaan yhtiöjärjestyksen, vuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti maksaa huoneistokohtaisen laskennallisen lunastusosuuden indeksillä tarkistettuna ja lisättynä alla ilmoitetuilla kustannuksilla

Asunto Oy:lle, joka hankkii seuraavana mahdollisena ajankohtana vastaavan määräosan tontista vuokranantajalta. Lunastusosuuden voi maksaa kerran kalenterivuodessa.

Huoneistokohtaisen tontinosan lunastusosuutta ei voi maksaa osittain, vaan ainoastaan kokonaisuudessaan. Huoneistokohtaisen tontin lunastusosuuden poismaksaneet vapautuvat tontinvuokravastikkeen maksamisesta.

Ensimmäinen kerran lunastus on mahdollista kohteen valmistumisen yhteydessä.

TONTIN MÄÄRÄOSAN KAUPPAHINNAN MUODOSTUMINEN

Tontin määräosan lunastushinta määräytyy Esisopimus kiinteistön määräosien kaupasta mukaan, jossa määritellään tontin kauppahinta.

Tontin määräosan kauppahinnan muodostuminen on arvioitu niin, että esisopimuksen allekirjoitushetkellä olevaan tontin lunastushintaan 3.014.325,10 € on laskettu vuosittainen 2 % korotus.

Määräosan hinta on sidottu elinkustannusindeksiin. Kauppahinta tarkistetaan vuosittain ennen määräosan kauppajen tekemistä.

Uusi perusindeksi on kuitenkin aina vähintään korkeimman käytetyn tarkistusindeksin pisteluku. Jos elinkustannusindeksi laskee, ei kauppahintaa kuitenkaan alenneta.

TONTIN MÄÄRÄOSAN LUNASTAMISESTA OSAKKAALLE SYNTYVÄT KULUT

Lunastushinta Indeksillä korotettu asuntokohtainen tontin määräosan lunastushinta.

Varainsiirtovero Kiinteistökaupan varainsiirtovero. Tällä hetkellä kiinteistökaupoista perittävä vero-% on 3.

Osakas maksaa kiinteistökaupan varainsiirtoveron lunastushinnasta.

Nämä arvioidut kustannukset jaetaan kaikkien samaan aikaan tonttiosuuden lunastavien kesken:

Kauppanvahvistajan palkkio 138 € + mahdolliset matkakulut

Lainhuuto 172,00 € / Hinnaston laatimishetkellä.

Kiinnityksen purku 47,00 € / Hinnaston laatimishetkellä.

Isännöitsijätoimiston mahdolliset hallintokulut

Mahdolliset notariaattipalkkiot Arviolta 600–1000 €/lunastus

OSTAJAN OSAKEKAUPASTA MAKSETTAVA VARAINSIIRTOVERO

Osakkeenostajan on suoritettava varainsiirtovero suoraan verottajalle osakekaupasta. Suorittavan varainsiirtoveron määrä lasketaan huoneiston velattomasta hinnasta. Tällä hetkellä vero-% on 1,5.

KAAVOITUS

Alueen kaavatilanteesta saa tietoa Espoon kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston asiakaspalvelusta puh. (09) 8162 5000.

https://www.espoo.fi/fi-FI/Asuminen_ja_ymparisto/Asiakaspalvelu

HALLINTO RAKENTAMISEN AIKANA

JM Suomi Oy / Yhtiöhallinto, os. Hevosenkenkä 3, 15 krs | 02600 Espoo, e-mail: yhtiöhallinto@jmoy.fi