



ASUNTO OY HELSINGIN PÄIVÄNPAISTE

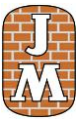
Asunto	Kerros	Pinta-ala m²	Huoneisto- tyyppi	Kohteen status	Osakkeiden lukumäärä	Arvio tontin lunastus-hinnasta €	Myynti- hintaa €	Velka- osuus €	Velaton hintaa €	Hoito- vastike €	Pääoma- vastike 2 €	Tontin- vuokra- vastike €	Pääoma- vastike 1 €
As 1	1	47,5	2H+KT+S	Vapaa	212	47 266	91 760	136 740	228 500	237,50	860,72	160,55 €	385,84
As 2	1	57,0	3H+KT+S	Vapaa	245	56 719	106 875	158 025	264 900	285,00	994,70	192,66 €	445,90
As 3	2	47,5	2H+KT+S	Vapaa	212	47 266	91 760	136 740	228 500	237,50	860,72	160,55 €	385,84
As 4	2	57,0	3H+KT+S	Vapaa	245	56 719	106 875	158 025	264 900	285,00	994,70	192,66 €	445,90
As 5	2	45,5	2H+KT	Vapaa	196	45 276	85 180	126 420	211 600	227,50	795,76	153,79 €	356,72
As 8	2	61,0	3H+KT+S	Vapaa	240	60 700	105 000	154 800	259 800	305,00	974,40	206,18 €	436,80
As 10	3	47,5	2H+KT+S	Vapaa	216	47 266	94 080	139 320	233 400	237,50	876,96	160,55 €	393,12
As 11	3	57,0	3H+KT+S	Vapaa	252	56 719	110 060	162 540	272 600	285,00	1 023,12	192,66 €	458,64
As 12	3	45,5	2H+KT	Vapaa	200	45 276	87 000	129 000	216 000	227,50	812,00	153,79 €	364,00
As 15	3	61,0	3H+KT+S	Vapaa	249	60 700	107 895	160 605	268 500	305,00	1 010,94	206,18 €	453,18
As 16	3	73,5	3-4H+KT+S	Vapaa	305	73 138	132 875	196 725	329 600	367,50	1 238,30	248,43 €	555,10
As 17	4	47,5	2H+KT+S	Vapaa	220	47 266	96 000	141 900	237 900	237,50	893,20	160,55 €	400,40
As 18	4	57,0	3H+KT+S	Vapaa	257	56 719	112 135	165 765	277 900	285,00	1 043,42	192,66 €	467,74
As 19	4	45,5	2H+KT	Vapaa	204	45 276	88 720	131 580	220 300	227,50	828,24	153,79 €	371,28
As 22	4	61,0	3H+KT+S	Vapaa	253	60 700	110 615	163 185	273 800	305,00	1 027,18	206,18 €	460,46
As 24	5	47,5	2H+KT+S	Vapaa	224	47 266	97 820	144 480	242 300	237,50	909,44	160,55 €	407,68
As 25	5	57,0	3H+KT+S	Vapaa	262	56 719	114 310	168 990	283 300	285,00	1 063,72	192,66 €	476,84
As 26	5	45,5	2H+KT	Vapaa	208	45 276	90 440	134 160	224 600	227,50	844,48	153,79 €	378,56



As 27	5	30,0	1H+KT	Vapaa	156	29 852	67 680	100 620	168 300	150,00	633,36	101,40 €	283,92
As 28	5	35,5	2H+KT	Vapaa	177	35 325	77 035	114 165	191 200	177,50	718,62	119,99 €	322,14
As 29	5	61,0	3H+KT+S	Vapaa	258	60 700	112 790	166 410	279 200	305,00	1 047,48	206,18 €	469,56
As 30	5	73,0	3H+KT+S	Vapaa	315	72 641	136 625	203 175	339 800	365,00	1 278,90	246,74 €	573,30
As 32	6	57,0	3H+KT+S	Vapaa	267	56 719	116 485	172 215	288 700	285,00	1 084,02	192,66 €	485,94
As 33	6	45,5	2H+KT	Vapaa	212	45 276	92 160	136 740	228 900	227,50	860,72	153,79 €	385,84
As 34	6	30,0	1H+KT	Vapaa	159	29 852	68 945	102 555	171 500	150,00	645,54	101,40 €	289,38
As 35	6	35,5	2H+KT	Vapaa	180	35 325	78 700	116 100	194 800	177,50	730,80	119,99 €	327,60
As 36	6	61,0	3H+KT+S	Vapaa	263	60 700	114 965	169 635	284 600	305,00	1 067,78	206,18 €	478,66
As 37	6	73,0	3H+KT+S	Vapaa	320	72 641	139 500	206 400	345 900	365,00	1 299,20	246,74 €	582,40
As 38	7	47,0	2H+KT+S	Vapaa	232	46 769	101 360	149 640	251 000	235,00	941,92	158,86 €	422,24
As 39	7	57,0	3H+KT+S	Vapaa	275	56 719	119 325	177 375	296 700	285,00	1 116,50	192,66 €	500,50
As 40	7	45,5	2H+KT	Vapaa	218	45 276	94 790	140 610	235 400	227,50	885,08	153,79 €	396,76
As 41	7	30,0	1H+KT	Vapaa	163	29 852	71 265	105 135	176 400	150,00	661,78	101,40 €	296,66
As 42	7	35,5	2H+KT	Vapaa	186	35 325	80 430	119 970	200 400	177,50	755,16	119,99 €	338,52
As 43	7	61,0	3H+KT+S	Vapaa	271	60 700	117 805	174 795	292 600	305,00	1 100,26	206,18 €	493,22
As 44	7	73,0	3-4H+KT+S	Vapaa	331	72 641	144 505	213 495	358 000	365,00	1 343,86	246,74 €	602,42
Total								5 278 035					

YHTIÖN OSOITE JA ARVIOITU VALMISTUMINEN
Yhtiön osoite: Konalankuja 3, 00390 Helsinki
Urakkasopimuksen mukainen valmistuminen sisä- ja ulkopuolisten sekä pihatöiden osalta (tontin rajojen mukaisesti) viimeistään 25.3.2026.

MYyntiHINNAN ARVIOITU ERÄÄNTYMINEN
Asunnot
Erä 1 15,0 % kaupanteon yhteydessä
Erä 2 68,0 % noin kuukausi ennen valmistumista
Erä 3 17,0 % kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt asunnot käyttöön otettaviksi ja ostajalla on ollut kohtuullinen tilaisuus tarkistaa asunto sekä asunnon hallinta on ollut luovutettavissa ostajalle.
Erä sisältää erilliselle sulkutilille maksettavan osuuden.
Sulkutilille maksettava erä lasketaan velattomasta hinnasta 1,4%.



ARVIOIDUT ASUMISKUSTANNUKSET

Kustannuksiin on arvioitu nousua lähivuosina
Kustannukset on arvioitu kesäkuussa 2024.

mts laskelma

A Hoitovastike, asunnot 5,00€/m²/kk
Sisältää nettiyhteyden ja kaapelitv-maksun.
Vesivastike / vesimaksuennakko 25,00€/hlö/kk
Tasauslaskutus huoneistokohtaisen veden mittauksen mukaan.
B Tontinvuokravastike, asunnot 3,38€/m²/kk
Tontinvuokravastike ei pienennä huoneistokohtaista lunastusosuutta.

Pääomavastike laskettuna 3,33 % korolla.
Pääomavastikearvio perustuu laskelman laatimispäivän korkoon (8.11.2024 12kk:n Euribor + 2,534 + arvioitu pankin 0,80 % marg. = 3,33%).
C Pääomavastike 1 1,82€/osake/kk (kattaa ainoastaan korot)
D Pääomavastike 2 4,06€/osake/kk (korko + lyhennys)

YHTIÖLAINA

Rahoituslaitos Uudenmaan Osuuspankki
Lainamäärä 6 450 000,00€/asunnot
Laina-aika 25 vuotta + rakennusaika Lyhennykset arviolta 24 vuoden aikana
Korkoarvio Euribor 12 kk + arvioitu pankin perimä marginaali 0,80 %
Lainan viitekorko on kuitenkin aina vähintään 0.

Lyhennysvapaa Lainan ensimmäinen arvioitu lyhennys erääntyy maksettavaksi vuoden kuluttua valmistumisesta.
Taloyhtiön asumisaikainen hallitus esittää yhtiökokoukselle, milloin taloyhtiö alkaa kerätä lainaraportin pääomavastikkeella,
jotta tarvittavat varat ovat yhtiön tilillä, kun lyhennys erääntyy maksettavaksi.
Lyhennystapa Tasalyhennys
Lyhennyksen ja koron maksu Lainaehdotusten mukaisesti
Lainamarginaalin tarkistus Lainaehdotusten 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 valmistuksen yhteydessä ja sen jälkeen perustajaosakkaan kanssa tehtävissä asuntokaupoissa kaupantekopäivänä.
Lainaosuussuorituksen eräpäivä on noin viikko ennen perustajaosakkaan ilmoittamaa muuttopäivää, jotta rahat ovat yhtiön tilillä lyhennystä tehtäessä.
Valmistuksen jälkeen suoritettavissa lainaosuuksista tulee ottaa yhteyttä asumisaikaiseen isännöitsijään.

TONTTI 91-32-57-3, LAITOSTUNNUS 91-32-57-3-L1

Yhtiö hallitsee tonttia maavuokrasopimuksen perusteella.Tontti on vuokrattu LähiTapiola Tontit I Ky:ltä. Vuosivuokra sopimuksen allekirjoitushetkellä on ollut 83.287,24€/v. (perusvuokra).
Tässä hinnastossa tontin vuosivuokra on laskettu lisäämällä n. 5% korotus perusvuokraan.Maanvuokrasopimuksessa vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja vuokra tarkistetaan 1.6.2024 alkaen vuosittain.
Yhtiö on allekirjoittanut maanvuokrasopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön määräosien kaupasta, jonka mukaisesti yhtiöllä on oikeus lunastaa tontista määräosia tai kokonaan vuokralla oleva tontinosuus.

TONTIN LUNASTUSOSUUS

Tontin arvioitu lunastusosuus ei siis sisälly asuntojen velattomaan hintaan. Ostaja voi halutessaan maksaa huoneiston lunastusosuuden tontista.
Tontin lunastusosuus on arvioitu ja laskettu lisäämällä n. 6 % korotus tontin kauppahintaan, joka on maanvuokrasopimuksen ja esisopimus kiinteistön määräosien kaupassa allekirjoitushetkellä.
Arvioitu tontin lunastushinta 6% korotuksella on ~966,00 €/m² ja siihen lisättyä 3% varainsiirtoverolla ~995 €/asuinm².
Tässä hinnastossa arvioitu tontin lunastusosuus sisältää arvioidun korotuksen 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 lisättyä 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 valmistuksen yhteydessä.

TONTIN MÄÄRÄOSAN KAUPPAHINNAN MUODOSTUMINEN

Kulloinkin kaupan kohteena olevan tontin määräosan hinta sidotaan viralliseen Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100, siten että koko LähiTapiola Tontit I Ky:n omistaman tontin hinta on 2.006.921,37 € (perushinta) ja sitä vastaava perusindeksiluku on huhtikuun 2023 pisteluku. Kauppahintaa korotetaan aina ennen määräosan kauppajen tekemistä eli käyttöönottovuonna ja sitä seuraavana vuonna noin puolivuositain ja tämän jälkeen vuosittain.
Kauppahintaa tarkistetaan vastaamaan sitä muutosta, joka indeksissä on tapahtunut perusindeksin ja tarkastusindeksin välillä. Tarkastusindeksinä on tarkistusajakohtana (kaupantekoaajankohta) tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku.
Kuitenkin lunastusoikeutta ensimmäisen kerran käytettäessä (rakennusvalvonnan hyväksyttyä rakennukset käyttöönotettavaksi), käytetään tarkastusindeksinä em. poiketen valmistuskuukautta edeltävänä kuukautena julkaistua pistelukua
Seuraavien kauppajen yhteydessä tarkistettua kauppahintaa korotetaan sillä muutoksella, joka indeksissä on tapahtunut tarkistusindeksin ja viimeksi tehdyssä kaupassa käytetyn tarkistusindeksin välillä.

Jos elinkustannusindeksi on laskenut, ei kauppahinta kuitenkaan alenneta.

TONTIN MÄÄRÄOSAN LUNASTAMISESTA OSAKKAALLE SYNTYVÄT KULUT

Lunastushinta Indeksillä korotettu asuntokohtainen tontin määräosan lunastushinta.
Varainsiirtovero Kiinteistökaupan varainsiirtovero. Tällä hetkellä kiinteistökaunista perittävä vero-% on 3. (Sisältv hinnaston lunastushinta-arvionn.)



Osakas maksaa kiinteistökaupan varainsiirtoveron lunastushinnasta.
Nämä arvioidut kustannukset jaetaan kaikkien samaan aikaan tonttiosuuden lunastavien kesken:
Kaupanvahvistajan palkkio Arviolta 128,00 € + mahdolliset matkakulut
Lainhuuto 161,00 € / Hinnaston laatimishetkellä.
Kiinnityksen purku 44,00 € / Hinnaston laatimishetkellä.
Isännöitsijätoimiston mahdolliset hallintokulut
Mahdolliset notariaattipalkkiot Arviolta 600,00 €-1000,00 €/lunastus
*Kiinnityksen purku
*lainhuudon hakeminen

OSTAJAN OSAKEKAUPASTA MAKSETTAVA VARAINSIIRTOVERO

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

KAAVOITUS

Lisätietoja asemakaavoituksesta: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus, Työpajankatu 8, 00580 Helsinki, puhelin (09) 310 1691
<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/paatoksenteko/kaupunkiymparistolautakunta>

PYSÄKÖINTI ALUEELLA

Kaavan mukaiset autopaikat tullaan toteuttamaan kortteliin 32038 rakennettavaan erilliseen pysäköintihalliin.
Pysäköintihallista on mahdollisuus myöhemmin ostaa pysäköintiosake, joka oikeuttaa pysäköimään nimeämättömälle paikalle osakashintaan.
Pysäköintiyritys on pysäköinti liiketoimintaa harjoittava osakeyhtiö.

HALLINTO RAKENTAMISEN AIKANA

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