ASUNTO OY HELSINGIN HALKOPIIPUNKALLIO

Asunto	Kerros	Pinta-ala m²	Huoneisto-tyyppi	Kohteen status	Osakkeiden lukumäärä	Arvio tontin lunastus-hinnasta €	Myynti-hinta €	Velka-osuus €	Velaton hinta €	Hoito-vastike €	Pääoma-vastike 2 €	Tontin-vuokra-vastike €	Pääoma-vastike 1 €
A1	1	64,0	3h+kt+s+ask.	Vapaa	251	76 224	338 220	396 580	734 800	427,20	2 848,85	291,20 €	1 204,80
A2	1	62,5	2h+kt+s	Vapaa	160	74 438	214 500	252 800	467 300	300,00	1 816,00	284,38 €	768,00
A4	2	91,0	3h+kt+s	Vapaa	217	108 381	115 060	342 860	457 920	436,80	2 462,95	414,05 €	1 041,60
A5	2	93,5	3h+kt+s	Vapaa	218	111 359	116 072	344 440	460 512	448,80	2 474,30	425,43 €	1 046,40
A9	3	93,5	3h+kt+s	Vapaa	230	111 359	121 520	363 400	484 920	448,80	2 610,50	425,43 €	1 104,00
A12	4	91,0	3h+kt+s	Vapaa	225	108 381	118 260	355 500	473 760	436,80	2 553,75	414,05 €	1 080,00
A13	4	93,5	3h+kt+s	Vapaa	232	111 359	123 112	366 560	489 672	448,80	2 633,20	425,43 €	1 113,60
A14	4	42,0	2h+kt	Vapaa	119	50 022	91 740	188 020	279 760	201,60	1 350,65	191,10 €	571,20
A15	5	70,0	3h+kt+s	Vapaa	184	83 370	248 880	290 720	539 600	336,00	2 088,40	318,50 €	883,20
A16	5	91,0	3h+kt+s	Vapaa	227	108 381	119 708	358 660	478 368	436,80	2 576,45	414,05 €	1 089,60
A17	5	93,5	3h+kt+s	Vapaa	234	111 359	124 704	369 720	494 424	448,80	2 655,90	425,43 €	1 123,20
A18	5	42,0	2h+kt	Vapaa	121	50 022	162 120	191 180	353 300	201,60	1 373,35	191,10 €	580,80
A19	6	70,5	3h+kt+s	Vapaa	191	83 966	257 920	301 780	559 700	338,40	2 167,85	320,77 €	916,80
A20	6	92,0	3-4h+kt+s	Vapaa	234	109 572	123 192	369 720	492 912	441,60	2 655,90	418,60 €	1 123,20
A21	6	94,5	3h+kt+s	Vapaa	241	112 550	128 476	380 780	509 256	453,60	2 735,35	429,98 €	1 156,80
A22	6	42,0	2h+kt	Vapaa	123	50 022	166 260	194 340	360 600	201,60	1 396,05	191,10 €	590,40
A23	7	70,5	3h+kt+s	Vapaa	203	83 966	273 160	320 740	593 900	338,40	2 304,05	320,77 €	974,40
A24	7	92,0	3h+kt+s	Vapaa	238	109 572	126 304	376 040	502 344	441,60	2 701,30	418,60 €	1 142,40

JM Suomi Oy
Hevosenkenkä 3
02600 Espoo

A25	7	94,5	3h+kt+s	Vapaa	246	112 550	130 224	388 680	518 904	453,60	2 792,10	429,98 €	1 180,80
A26	7	42,0	2h+kt	Vapaa	126	50 022	168 720	199 080	367 800	201,60	1 430,10	191,10 €	604,80
A27	8	92,0	3h+kt+s	Vapaa	243	109 572	326 860	383 940	710 800	441,60	2 758,05	418,60 €	1 166,40
A28	8	95,0	3h+kt+s	Vapaa	249	113 145	336 780	393 420	730 200	456,00	2 826,15	432,25 €	1 195,20
A29	9	92,0	3h+kt+s	Vapaa	247	109 572	333 540	390 260	723 800	441,60	2 803,45	418,60 €	1 185,60
A30	9	95,0	3h+kt+s	Vapaa	254	113 145	342 180	401 320	743 500	456,00	2 882,90	432,25 €	1 219,20
A31	9	42,5	2h+kt	Vapaa	132	50 618	178 440	208 560	387 000	204,00	1 498,20	193,38 €	633,60
A32	10	92,5	3-4h+kt+s	Vapaa	253	110 168	341 060	399 740	740 800	444,00	2 871,55	420,88 €	1 214,40
A35	11	92,5	3-4h+kt+s	Vapaa	257	110 168	347 840	406 060	753 900	444,00	2 916,95	420,88 €	1 233,60
A38	12	92,5	3h+kt+s	Vapaa	267	110 168	358 340	421 860	780 200	444,00	3 030,45	420,88 €	1 281,60
A39	12	95,0	3h+kt+s	Vapaa	272	113 145	367 140	429 760	796 900	456,00	3 087,20	432,25 €	1 305,60
A40	12	42,5	2h+kt	Vapaa	142	50 618	191 940	224 360	416 300	204,00	1 611,70	193,38 €	681,60
A42	14	143,5	4h+kt+s	Vapaa	540	170 909	729 400	853 200	1 582 600	688,80	6 129,00	652,92 €	2 592,00
A43	15	143,5	4h+kt+s	Vapaa	595	170 909	802 000	940 100	1 742 100	688,80	6 753,25	652,92 €	2 856,00
Total								11 804 180					

*A1 Huoneiston asuinpinta-ala on 64m2 ja hoitovastikekerroin on (1) ja askartelutilan 50m2 osalta hoitovastikekerroin on (0,5). Tontin vuokravastike sekä tontin arviotu lunastushinta on laskettu asuinpinta-alan mukaan.
YHTIÖN OSOITE JA ARVIOITU VALMISTUMINEN
Yhtiön osoite:
Tulistimenkatu 8, 00520 Helsinki
Yhtiö on valmistunut 28.4.2026

MYYNTIHINNAN ARVIOITU ERÄÄNTYMINEN
Asunnot
Erä 1. kaupanteon yhteydessä
Erä 2. kaupanteon yhteydessä (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.

kts. laskelma
A Hoitovastike, asunnot 4,80 €/m²/kk Sisältää myös nettiyhteyden ja kaapelitv-maksun.
Hoitovastike, askastelutila 2,40 €/m²/kk
Vesivastike / vesimaksuennakko 25,00 €/hlö/kk Tasauslaskutus huoneistokohtaisen veden mittauksen mukaan.
Pääomavastikearvio on laskettu 3,563 % korolla (12 kk:n Euribor not.pv 28.4.2026 + 2,763% + 0,80%)
B Pääomavastike 2. 11,35 €/osake/kk (korko + lyhennys)
Pääomavastike=rahoitusvastike
C Pääomavastike 1. 4,80 €/osake/kk (kattaa ainoastaan korot.)

D Tontin vuokravastike 4,55 €/m²/kk

YHTIÖLAINA Asunto-osakeyhtiössä sen osakkaat ovat yhteisvastuullisia yhtiön taloudesta.
Rahoituslaitos Länsi-Suomen Osuuspankki
Lainamäärä 15 800 000,00 €/asunnot
Laina-aika 25 vuotta + rakennusaika Lyhennykset arviolta 23,5 vuoden aikana
Korko Euribor 12 kk + pankin perimä marginaali 0,80%
Lainan viitekorko on kuitenkin aina vähintään 0.

Lyhennysvapaa Ensimmäinen asuinvuosi on lyhennysvapaa. Lainan ensimmäinen arvioitu lyhennys erääntyy maksettavaksi lokakuussa 2027.
Taloyhtiön asumisaikainen hallitus esittää yhtiökokoukselle, milloin taloyhtiö alkaa kerätä lainanlyhennystä pääomavastikkeella,
jotta tarvittavat varat ovat yhtiön tilillä, kun lyhennys erääntyy maksettavaksi.

Lyhennystapa Tasalyhennys
Lyhennyksen ja koron maksu Lainaehtojen mukaisesti
Lainamarginaalin tarkistus Lainaehtojen mukaisesti

Yhtiölaina nostetaan kokonaisuudessaan rakennusaikana ennen kohteen valmistumista. Perustajaosakas vastaa lainan koroista taloyhtiön käyttöönottopäivään saakka.

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

TONTTI 91-17-110-5, LAITOSTUNNUS 91-17-110-5-L1
Yhtiö omistaa ja hallitsee 1/2 suuruista määräosaa sekä hallitsee 1/2 suuruista määräosaa maavuokrasopimuksen perusteella.
Yhtiö on allekirjoittanut maanvuokrasopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön määräosien kaupasta, jonka mukaisesti yhtiöllä on oikeus lunastaa tontista määräosia tai kokonaan vuokralla oleva tontinosuus.
Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 23.12.2022 Suomen Osatontti Ky kanssa ja vuokra-aika on 50 vuotta sopimuksen allekirjoitetuksesta.
Vuosivuokra sopimuksen allekirjoitushetkellä on ollut 168.292,80 €/v. Vuokra on sidottu rakennusaikana kiinteään 2,9% vuotuiseen korotukseen. Asumisaikana edellä mainituilla korotuksilla korotettu sen hetkinen vuokra sidotaan tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin.
Vuokra tarkistetaan elinkustannusindeksin nousulla ensimmäisen kerran, kun on kulunut 12 kk asuinrakennuksen käyttöönottokuukauden ensimmäisestä päivästä. Jos elinkustannusindeksi on laskenut, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.
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 kaupasta allekirjoitushetkellä lisättynä alkuperäiseen tontin lunastushintaan kiinteä vuotuinen 2,9 % korotus kohteen arvioituun valmistuspäivään saakka.
Arvioitu tontin lunastushinta edellä mainitulla korotuksella on ~ 1.156 €/m² ja varainsiirtoveron kanssa ~ 1.191 €/m².
Tässä hinnastossa arvioitu tontin lunastusosuus sisältää vuosittaisen 2,9 % 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 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 allekirjoitushetkellä olevaan tontin lunastushintaan 3.619.200 €, on laskettu kiinteä 2,9 % vuosittainen korotus yhtiön arvioituun valmistumispäivään asti.
Määräosan hinta sidotaan valmistumisen jälkeen elinkustannusindeksiin, siten, että perusindeksilukuna on asuinrakennuksen käyttöönottopäivänä viimeksi julkaistu elinkustannusindeksin pisteluku. Kauppahinta tarkistetaan vuosittain ennen määräosan kauppojen tekemistä.
Jos elinkustannusindeksi laskee, ei kauppahintaa kuitenkaan alenneta.

TONTIN MÄÄRÄOSAN LUNASTAMISESTA OSAKKAALLE SYNTYVÄT KULUT valmistumisen yhteydessä
Lunastushinta Ilmoitettu 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:
Kaupanvahvistajan palkkio Arviolta 128 € + mahdolliset matkakulut
Lainhuuto 161,00 € / Hinnaston laatimishetkellä.
Kiinnityksen purku 44,00 € / Hinnaston laatimishetkellä.
Isännöitsijätoimiston mahdolliset hallintokulut
Mahdolliset notariaattipalkkiot Arviolta 600-1000€/lunastus
*Kiinnityksen purku

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

YHTIÖN AUTOPAIKAT
Yhtiön autopaikat (24 paikkaa) tullaan toteuttamaan kortteleihin 17110 ja 17109 rakennettaviin erillisiin pysäköintihalleihin. Autopaikat tulevat yhtiön hallintaan ja ne toteutetaan ns. nimeämättöminä pysäköintioikeus paikkoina.
Arvio pysäköintioikeuden käyttömaksusta on 100,00 €/ paikka/kk, mahdolliset muut käyttökorvaukset vahvistetaan myöhemmin.

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