

## ESITTEEN JA HINNASTON LIITE

### RAKENNUSAIKA

Tontilla purkutyöt on tehty huhti-toukokuussa 2025 ja rakentaminen alkaa elokuussa 2025. Uudiskohde valmistuu sisäpuolisten töiden osalta arvion mukaan 30.9.2026.

### KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN

Kauppahinta erät lasketaan myyntihinnasta. Autopaikan kauppahinta maksetaan kolmessa erässä. Ensimmäinen erä erääntyy viikon kuluttua kaupanteosta ja viimeiset erät maksetaan, kun asunto ja autopaikat ovat valmiita. Viimeiseen erään sisältyy sulkutilisuoritus.

Maksuaikataulu:

#### Asuinhuoneistot

Erä 1	15 % kaupanteon yhteydessä (7 pv maksuaikaa)
Erä 2	15 % 31.10.2025
Erä 3	20 % 30.1.2026
Erä 4	25 % 15.5.2026
Erä 5	25 % valmistumisen yhteydessä (sisältää erilliselle sulkutilille maksettavan erän).

#### Autopaikat

Erä 1	20 % kaupanteon yhteydessä (7 pv maksuaikaa)
Erä 2	30 % 30.1.2026
Erä 3	50 % valmistumisen yhteydessä (sisältää erilliselle sulkutilille maksettavan erän).

### ARVIO VASTIKKEISTA JA KÄYTTÖKORVAUKSISTA 1. ASUMISVUOSI

Kustannukset on arvioitu heinäkuu 2025 mukaan.

#### **Hoitovastike**

Hoitovastike (asunnot ja liiketilat)	4,25 €/m <sup>2</sup> /kk
Autopaikkavastike	29,75 €/m <sup>2</sup> /kk (autopaikkojen hoitovastike määrätään yhtiöjärjestyksen mukaisesti 7m <sup>2</sup> mukaan)

#### **Pääomavastikkeet**

Pääomavastike 1	2,61 €/osake/kk (vain korko, ensimmäiset 6 kk)
Pääomavastike 2	6,48 €/osake/kk (pääomavastike 2 aletaan keräämään n. 6 kk valmistumisesta, sis. lyhennys + korko)

#### **Vesimaksuennakko**

Asunnot	21,00 € / hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu, tasauslasku 1-2 krt/vuosi huoneiston vesimittarilukeman mukaan.)
Liiketilat	21,00 e / per 70m <sup>2</sup> (omat vesimittarit, ennakkomaksu, tasauslasku 2 krt/vuosi huoneiston vesimittarilukeman mukaan.)

#### **Hoitovastikeperusteet**

Vastikkeiden suuruus määrätään käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksessä mainittuja pinta-aloja.

#### **Pääomavastike**

Vastikkeiden suuruus määrätään käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksessä mainittuja osakkeita.

Liiketoille ja autopaikoille ei kohdistu rakentamisaikaista lainaa.

Korkojen muutokset voivat muuttaa yhtiölainasta maksettavaa pääomavastikkeen suuruutta.

Ostaja vastaa yhtiövastikkeista ja muista aiheutuvista kustannuksista kohteen valmistumisesta ja muuttopäivää seuraavasta päivästä alkaen.

### **YHTIÖLAINAN MÄÄRÄ SEKÄ LAINAEHDOT**

Pääomavastike arvio on laskettu seuraavin tiedoin:

Lainamäärä	3.426.664 e (n.60% asuntojen hinnoista)
Korko	pääomavastike on arvioitu 2,809 % kokonaiskorolla*)
Laina-aika	lyhennysvapaata on laina-ajan alussa rakentamisaika + 1 vuosi **)
Lyhennystapa	tasalyhennys
RS-pankki	Hämeen osuuspankki

\*)Pääomavastike on arvioitu käyttämällä taloussuunnitelman laatimishetken korkoa, 12 kk euribor 2,109% (19.6.2025)+ 0,7 % =2,809% kokonaiskorkoa. Velan korkoa laskettaessa viitekoron arvo on vähintään nolla. Korkojen muutokset voivat muuttaa yhtiölainasta maksettavaa pääomavastiketta. Korko tarkistetaan 12 kuukauden välein. Todennäköiset koronmuutokset tulevat vaikuttamaan pääomavastikkeeseen. Korkotilanteen muuttuessa pääomavastikkeen suuruus päivitetään tarvittaessa valmistumisen tai hallinnonluovutuksen yhteydessä.

\*\*\*)Laina-aika on 26v ja 2 kk sopimuksen allekirjoittamisesta. Rakentamisaikana lainanmarginaali 1,5% ja asumisaikainen marginaali 0,7%. Pankilla on oikeus tarkistaa luoton marginaalia 3 vuoden kuluttua sopimuksen allekirjoittamisesta. Valmistumisen yhteydessä osakkailta, jotka eivät ole maksaneet rakennusaikaista yhtiölainaa peritään pääomavastiketta. Arviolta ensimmäiset kuusi kuukautta peritään pääomavastiketta 1 (vain korko) ja sen jälkeen perittävä pääomavastike muuttuu pääomavastike 2 (sisältää koron ja lyhennyksen), jotta yhtiöllä on varoja ensimmäisen taloyhtiölainan korkoa ja lyhennystä varten. Arviolta korotettua pääomavastike 2 aloitetaan perimään 1.4.2027 alaken. Ensimmäisen lyhennyksen eräpäivä on 30.9.2027.

### **YHTIÖLAINAOSUUKSIEN MAKSAMINEN**

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista ennen sisään muuttoa joko kokonaisuudessaan tai puolet siitä. Myöhemmin asumisaikaisen hallituksen ilmoittamina ajankohtina.

Valmistumisen yhteydessä maksettaessa suoritusten eräpäivä on noin viikko ennen valmistumista, jotta varat ovat yhtiön tilillä, kun lainan lyhennys tapahtuu. Myöhässä tulleita maksuja ei huomioida. Laina nostetaan kokonaisuudessaan rakennusaikana. Perustajaurakoitsija vastaa lainan korkokuluista yhtiön valmistumispäivään asti (sisäpuolisten osien valmistuminen).

Ylimääräiset yhtiölainan lyhennykset on mahdollista tehdä kuluitta valmistumisen ja hallinnonluovutuksen yhteydessä. Lisäksi ylimääräiset lyhennykset voi tehdä kuluitta taloyhtiön Digi-sopimuksen kautta, eli taloyhtiön asumisaikaisen isännöitsijän kautta. Asumisaikana isännöintitoimisto voi veloittaa lyhennyksestä kuluja, ainakin lainaosuuslaskelmasta.

### **Tupakointikielto**

Taloyhtiössä on yhtiöjärjestyksen mukaisesti tupakointikielto. Kielto koskee huoneistoja, huoneistojen parvekkeita ja huoneiston käytössä olevaa ulkotilaa sekä kaikkia yhtiön sisätiloja. Yhtiön hallitus määrittää tupakointialueen tontilla.

**Autopaikat**

Autopaikan käyttäjä maksaa sähkön kulutuksen mukaan ja seuranta toteutetaan valittavan operaattorin toimesta. Sähkö tulee taloyhtiön sähkösopimuksen mukaan ja yhtiö vahvistaa kulloinkin perittävän sähkönhinnan.

Rakentamisvaiheessa autopaikkoja myydään asunnoille enintään 1 per huoneisto. Kun kaikki asunnot on myyty ja mikäli autopaikkoja on jäänyt yli, niin tarjoamme ensisijaisesti ostajille mahdollisuuden ostaa myös toisen autopaikkaosakkeen.

Yhtiöjärjestyksen mukaan autopaikkaosakkeisiin kohdistuu lunastusoikeus. Kts. tarkemmin yhtiöjärjestyksestä.

**HALLINTO RAKENTAMISEN AIKANA**

Varte Oy, Malmin kauppatie 8A, 00700 Helsinki

Minna Hyyrynen, minna.hyyrynen@varte.fi puh. 044 333 2207

**OSOITE- JA/TAI NIMENMUUTOKSET**

Mikäli ostajan nimi, osoite tai sähköpostiosoite muuttuu ennen yhtiön valmistumista, on muutoksista ilmoitettava kirjallisesti os. Varte Oy, Minna Hyyrynen, Malmin kauppatie 8 A, 00700 Helsinki tai minna.hyyrynen@varte.fi.

**VARAINSIIRTOVERON MAKSAMINEN**

Kaupasta maksettavan varainsiirtoveron (asunto ja autopaikka), joka on tällä hetkellä 1,5 % velattomasta hinnasta, maksaa ostaja. Varainsiirtovero erääntyy kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä (valmistuminen).

**LISÄ- JA MUUTOSTYÖT**

Ostajalla on mahdollisuus rakentamisaikataulun salliessa teettää ostamaansa asuntoon omalla kustannuksellaan rakennuttajan hyväksymiä lisä- ja muutostöitä rakennustyön alkuvaiheessa annettavan aikataulun ja ohjeiden mukaisesti.

**OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN OSAKKEISIIN JA OSAKEMERKINNÄN SIIRTÄMINEN OSAKKEENOSTAJALLE**

Yhtiöjärjestys on tallennettu rakenteisessa muodossa, eli yhtiöllä ei ole perinteisiä osakekirjoja vaan sähköisiä osakemerkintöjä.

Ostaja saa omistusoikeuden osakkeisiin, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu (mahdollisine viivästyskorkeineen). RS-menettelyn alkaessa turva-asiakirjojen säilyttäjä huolehtii RS-rajoituksen merkitsemisestä rakennettavan kohteen huoneistoille osakehuoneistorekisterissä. RS-menettelyn päättyessä (käyttöönotto on saatu ja hallinnon luovutus on pidetty) RS-rajoite merkintä poistetaan turva-asiakirjojen säilyttäjä ilmoituksesta.

**HALLINNON LUOVUTUSYHTIÖKOKOUS**

Yhtiön hallinnon luovutusyhtiökokous pidetään n. 3 kuukauden kuluessa yhtiön valmistumisesta. Kokouksessa mm. valitaan yhtiölle hallitus talon asukkaista ja hyväksytään luovutusvaiheen tilinpäätös alkavan kirjanpidon perustaksi. Kutsu kokoukseen postitetaan osakkeenomistajille hyvissä ajoin ennen kokousta.

Rakentaja pidättää mahdollisuuden muuttaa tämän liitteen tietoja vähäisessä määrin.

