

ASUNTO OY ESPOON KARAHEIKKI
Kotkantie 1B, 02620 Espoo

ESITTEEN JA HINNASTON LIITE

ARVIOITU RAKENNUSAIKA

Tavoite on aloittaa rakennustyöt syksyllä 2025. Uudiskohde valmistuu sisäpuolisten töiden osalta alustavan arvion mukaan loppuvuodesta 2026.

VARAAMINEN

Asunnon voi varata 5 arkipäiväksi suullisella varauksella. Jonka jälkeen varauksen voi vahvistaa itselleen tekemällä kirjallisen varaussopimuksen ja maksamalla 2000 euron varausmaksun.

Kaupat tehtäessä varausmaksu on osa huoneiston kauppahinnasta ja se huomioidaan ensimmäisessä maksuerässä. Mikäli varaussopimus raukeaa tai varaaja peruuttaa varauksen, varausmaksu palautetaan täysimääräisenä. Ennen kauppakirjojen allekirjoittamista, asunnon varaaja pääsee tutustumaan lopullisiin myyntiasiakirjoihin. Kauppaa tehtäessä varausmaksu huomioidaan ensimmäisessä kauppahintaerässä. Lopullinen rakentamispäätös edellyttää n. 50 %:n varausastetta.

Tarkemmat yksityiskohdat ja aikataulu selviää ennen kauppakirjan allekirjoitusta. Osakekauppa tehdään RS-järjestelmän mukaisilla kauppakirjoilla välittömästi RS-sopimuksen voimaantulon jälkeen.

KAUPPAHINNAN MAKSAMINEN

Kauppahinta maksetaan rakennustyön edetessä viidessä n.20 %:n erässä. Kauppahinta erät lasketaan myyntihinnasta. Ensimmäinen erä erääntyy viikon kuluttua kaupanteosta ja 5. erä maksetaan, kun asunto on valmis. Autopaikan kauppahinta maksetaan kolmessa erässä.

YHTIÖLAINAOSUUKSIEN MAKSAMINEN

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista tai niitä vastaavista lainoista ennen sisäänmuuttoa joko kokonaisuudessaan tai puolet siitä. Myöhemmin asumisenaikaisen hallituksen ilmoittamina ajankohtina.

ALUSTAVA ARVIO VASTIKKEISTA JA KÄYTTÖKORVAUKSISTA 1. ASUMISVUOSI

Hoitovastike asunto	n. 4,30 € / m ² / kk
Autopaikan hoitovastike	tarkentuu myöhemmin
Pääomavastike	n. 4,75 €/osake/kk (korko) n. 9,69 €/osake/kk (lyhennys + korko)

Tontinvuokravastike 3,92 €/m²/kk

Tontinvuokravastiketta maksetaan, mikäli huoneistoon kohdistuvaan tonttiosuutta ei lunasteta. Tontinvuokravastike on laskettu käyttäen 1/2025 päivitetyn vuokran määrää. Vuokraa tarkistetaan vuosittain siten että tarkastusindeksilukuna on tarkastusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku (elinkustannusindeksi).

Vesimaksu n. 21,00 € / hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu, tasauslasku 1-2 krt/vuosi huoneiston vesimittarilukeman mukaan.)

Hoitovastikeperusteet

Vastikkeiden suuruus määrätään käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksessä mainittuja pinta-aloja. Vastikkeet ja maksut **ovat arvioita**. Vastikkeet ja käyttökorvausmaksut tarkistetaan ennen kaupantekoa.

Pääomavastike

Vastikkeiden suuruus määrätään käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksessämainittuja osakkeita. Korkojen muutokset voivat muuttaa yhtiölainasta maksettavaa pääomavastiketta. Pääomavastikkeet on arvioitu alustavin tiedoin. Yhtiölainan alustavat tiedot esitetty seuraavassa kohdassa.

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

ALUSTAVA ARVIO YHTIÖLAINAN MÄÄRÄSTÄ SEKÄ ARVIOIDUT TIEDOT LAINAEHDOISTA

Pääomavastike arvio on laskettu seuraavin tiedoin:

Lainamäärä	4.984.000 euroa (n.60% asuntojen velattomasta hinnasta)
Korko	pääomavastike on arvioitu 4% kokonaiskorolla
Laina-aika	rakennusaika+1+24 vuotta.

Lyhennysvapaata on ensimmäinen asumisvuosi, jolloin maksetaan vain lainan korkoja. Yhtiölainan määrä, ehdot, pääomavastikearviot tarkentuvat ennen myyntivaiheen alkamista. Yhtiölainaa tullaan nostamaan rakentamisen aikana.

YHTIÖN TONTTI, VUOKRA JA TONTIN LUNASTUS

Yhtiö on tehnyt maanvuokrasopimuksen ja kiinteistön kaupan esisopimuksen.

Tontti: Vuokrattu, n. 2151 m².

Tontin hallinta on jaettu hallinnanjakosopimuksella (voimassa 23.5.2023 asti), jonka osapuolina ovat Asunto Oy Espoon Karaheikki, Asunto Oy Espoon Kallionheikki ja Ålandsbanken Tonttirahasto erikoissijoitusrahasto.

Kiinteistötunnus: 49-57-7-8 ja Asunto Oy Espoon Karaheikin hallitseman vuokraoikeuden tunnus 49-57-7-8-L1

Omistaja ja vuokranantaja: Ålandsbanken Tonttirahasto erikoissijoitusrahasto

Vuokra-aika: 30 vuotta sopimuksen allekirjoittamisesta (27.6.2023-26.6.2053) tai kunnes Ostaja on lunastanut koko kiinteistön. Mikäli osapuolet sopivat kiinteistöä koskevan vuokrasopimuksen jatkamisesta 26.6.2053 jälkeen, osapuolet jatkavat myös vuokrasopimuksen voimassaoloa vastaavasti.

Vuokra: Perusvuokra 84.782,98 euroa/vuosi. Perusvuokra on edellä mainittu vuokra ja perusindeksilukuna vuoden 2023 kesäkuun indeksiluku (2300). Tarkastus tapahtuu aina kalenterivuoden lopussa ja tarkistettua vuokraa maksetaan 1.1. lukien. Tarkastusindeksinä on tarkistusajankohtana viimeksi julkaistu elinkustannusindeksin pisteluku. Elinkustannusindeksin alentuminen ei alenna vuokraa ja vuokrankorotus on 1,0% jos indeksimuutokseen perustuva tarkistus johtaisi tätä pienempään korotukseen. Ensimmäinen indeksitarkastus tapahtuu vuoden 2023 lopussa ja vuokrankorotus tulee voimaan 1.1.2024.

Tontin kauppahinta: Arvonnousu sidotaan kiinteään 2,2% siten, että koko kiinteistön kauppahinta on sopimuksen allekirjoitushetkellä (27.6.2023) 1.886.807,38 euroa, jota tarkistetaan vuosittain em. korotusprosentilla. Arvonnousu lasketaan päivittäin suhteessa vuotuisen arvonnousuun siten, että vuotuinen kokonaiskorotus on edellä mainittu prosentti. Laskennallisen vuotena käytetään 365 vrk.

Lunastuksesta aiheutuvat kulut: Ostaja maksaa kulloinkin kaupan kohteena olevan määräosan kauppahinnan edellä mainitun korotuksen mukaan tarkastettuna sekä kulloinkin lunastuksesta aiheutuvan varainsiirtoveron (3%, kiinteistökauppa) ja muut julkiset maksut (mm. julkisen kaupanvahvistajan palkkio, lainhuutopalkkion ja kiinnityksen purkukulun).

Lunastusajankohdat:

- Lunastusoikeus on ensimmäisen kerran, kun rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Yhtiön tulee ilmoittaa tästä myyjälle 4 viikkoa ennen.
- Seuraavat lunastusmahdollisuudet ovat 3 ja 6 kuukauden kuluttua kohteen käyttöön otosta. Yhtiön tulee ilmoittaa tästä myyjälle 4 viikkoa ennen.

- Vuosittainen lunastusoikeus kerran vuodessa, marraskuun viimeisenä päivänä tai sitä seuraavana arkipäivänä. Lunastuksesta tulee ilmoittaa myyjälle heinäkuun loppuun mennessä.

Tarkemmat tiedot: Esisopimus kiinteistön määräosien kaupasta, maanvuokrasopimus ja hallinnanjakosopimus.

LISÄ- JA MUUTOSTYÖT

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

VARAINSIIRTOVERON MAKSAMINEN

Kaupasta maksettavan varainsiirtoveron, joka on tällä hetkellä 1,5 % velattomasta hinnasta, maksaa ostaja. Varainsiirtovero erääntyy kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä.

OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN OSAKKEISIIN JA OSAKEREKISTERI MERKINTÄ

Ostaja saa omistusoikeuden osakkeisiin, kun niiden kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu mahdollisine viivästyskorkoineen. 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.

Esitteen tiedot ja kohteen tekniset tiedot

Esitteessä olevat tiedot perustuvat toukokuu 2024 ajankohtaan.

Esitteessä oleviin havainne - ja julkisivukuviin saattaa tulla muutoksia rakennuksen rakentamisen edetessä.

Esitettyjen havainne - ja julkisivukuvien väritys saattaa painoteknisistä syistä vaihdella esitteissä ja poiketa lopullisesta toteutuksesta.