

PERUSTETTAV ASUNTO OY ESPOON KESÄPUU - ENNAKKOMARKKINOINTIHINNASTO, RS-kohde, 1.4.2022, voimassa toistaiseksi
Eestinkalliontie 15, 02280 Espoo

Asunto	Tyyppi	Pinta-ala m ² ****	Kerros	Osakkeet	Luku-määrä	Myyntihinta	Lainaosuus	Velaton hinta	Hoito-vastikearvio* €/kk	Pääoma-vastikearvio** €/kk	Tontti-osuuden arvo 2022***	Tontin-vuokra-vastikearvio 2022 €/kk ***
A1	2H+ASK.Hx2+K+S	115,0	1-2	1 – 2759	2759	232 034,92 €	347 965,08 €	580 000,00 €	391,00 €	386,26 €	101 571,13 €	460,00 €
B2	3H+ASK.H+K+S	89,0	1-2	2760 – 4467	1708	143 587,04 €	215 412,96 €	359 000,00 €	302,60 €	239,12 €	78 607,22 €	356,00 €
B3	3H+ASK.H+K+S	89,0	1-2	4468 – 6318	1851	155 551,88 €	233 448,12 €	389 000,00 €	302,60 €	259,14 €	78 607,22 €	356,00 €
C4	3H+ASK.H+K+S	89,0	1-2	6319 – 8102	1784	150 001,92 €	224 998,08 €	375 000,00 €	302,60 €	249,76 €	78 607,22 €	356,00 €
C5	3H+ASK.H+K+S	89,0	1-2	8103 – 10000	1898	159 624,24 €	239 375,76 €	399 000,00 €	302,60 €	265,72 €	78 607,22 €	356,00 €

Arvioitu valmistuminen: 31.3.2023

Maksuerätaulukko

Erä	Osuus	Päivämäärä
Erä 1	20,00 % myyntihinnasta	Kaupanteon yhteydessä
Erä 2	20,00 % myyntihinnasta	30.8.2022
Erä 3	20,00 % myyntihinnasta	29.11.2022
Erä 4	n. 20,00 % myyntihinnasta	30.1.2023
Erä 5	n. 15,3 % myyntihinnasta	Kun asunnon hallinta on luovutettavissa ostajalle, eräpäivä ilmoitetaan muuttokirjeessä
Erä 6	1,40 % velattomasta hinnasta	Kun asunnon hallinta on luovutettavissa ostajalle, eräpäivä ilmoitetaan muuttokirjeessä

Arvioidut asumiskustannukset - arvioitu huhtikuussa 2022

Hoitovastikearvio:	3,40 € /m ² /kk	*tarkistetaan huoneistojen käyttöönottoaiheessa (sisältyy mm. isännöinti, kiinteistövero, jätehuolto, kaapeli-tv, kiinteistön vakuutus, maksuliikenne ja yhteisalueen sähkö)
Vesimaksu:	20,00 € /hlö/kk	tasauslaskutus kulutuksen mukaan
Pääomavastikearvio:	0,14 € /osake/kk	**sisältää vain korkokulut
Tontinvuokravastikearvio:	4,00 € /m ² /kk	***tonttiosuus lunastettavissa, hinnastossa arvio vuoden 2023 lunastushinnasta (laskettu 1 % vähimmäiskorotuksella). Lunastushinnan ja vuokran tarkistus tapahtuu ensimmäisen kerran 1.1.2023 ja hinnat voivat muuttua edellä mainituista
		****A huoneiston huoneistoala 59 m ² + kellari 56 m ² , B2-C5 huoneistojen huoneistoala 66,5 m ² + kellari 22,5 m ²

Asuntoihin tehdään alustavat kirjalliset varaukset, jonka yhteydessä tulee suorittaa 500 €:n varausmaksu. Ostajan maksama varausmaksu sisältyy 1. kauppahinta-erään ja ostaja saa vähentää sen 1. kauppahinta-erän maksun yhteydessä. Yhtiölainan korko on laskettu arvioidulla todellisella vuosikorolla 12 kk euribor + 1,25 %:n marginaalilla. Laina-aika on noin 25 vuotta, joista kolme ensimmäistä vuotta ovat lyhennysvapaita (sis. rakennusajan). Lyhennykset tapahtuvat tasalyhenteisesti kuuden kuukauden välein. Lyhennysarvio on 0,46 €/osake/kk lisättynä koron osuudella. Vastikkeen kerääminen yhtiölainan lyhennyksen osalta alkaa arviolta kuusi kuukautta ennen ensimmäisen lyhennyksen erääntymistä. Lainan ensimmäinen lyhennys erääntyy yhtiölle maksettavaksi arviolta 03/2025. Taloyhtiöllä on joustava vuokratontti, jonka vuokra-aika on 50 vuotta.

VALINNAINEN VUOKRATONTTI

Asunto-osakeyhtiö hallitsee tonttia maanvuokrasopimuksen perusteella. Vuokraoikeus jaetaan määräosiksi kiinteistöllä sijaitsevien huoneistojen pinta-alojen perusteella. Vuokrasopimus on voimassa 50 vuotta sopimuksen allekirjoitushetkestä alkaen. Asunto-osakeyhtiön allekirjoittaman maanvuokrasopimuksen mukaan asunnon ostajalla on oikeus lunastaa huoneistokohtainen määräosa tontista Asunto-osakeyhtiön nimiin. Maksamalla osuutesi taloyhtiön vuokraamasta tontista, huoneistokohtainen määräosa tontista siirtyy taloyhtiön omistukseen ja vapaudut samalla maksamasta tontin vuokravastiketta. Ensimmäisen kerran lunastamisesta pyydetään ilmoittamaan muuttokirjeessä annettuun päivämäärään mennessä.

ARVIO TONTIN MÄÄRÄOSAN LUNASTAMISESTA SYNTYVISTÄ KULUISTA

Lunastushinta	Määräosan lunastushinta on ilmoitettu hinnastossa. Määräosan hinnan tarkistus tehdään vuosittain tammikuussa. Hinnan tarkistus sidotaan viralliseen Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin. Hinnan tarkistuksessa käytetään perusindeksilukua, joka on maanvuokrasopimuksen solmimisajankohtaa viimeisin indeksiluku. Lunastushinnankorotus on vuositasolla 1 %, mikäli indeksimuutokseen perustuva tarkistus johtaisi tätä pienempään korotukseen.
Lunastusajankohta	Asuntokohtainen määräosa on lunastettava kerralla. Ensimmäisen kerran lunastaminen on mahdollista asunnon luovutuksen yhteydessä. Seuraava tontin lunastamismahdollisuus on yhtiön hallinnonluovutuksen jälkeen yhtiökokouksen päätösten ja maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti kuuden (6) kuukauden kuluessa rakennusten hyväksytystä käyttöönottotarkastuksesta. Tämän jälkeen taloyhtiön on ilmoitettava vuokranantajalle osakkeenomistajien halukkuudesta tontin määräosien lunastamiseen lunastusvuoden elokuun loppuun mennessä. Määräosan kauppa on toteutettava tällöin ilmoitusta seuraavan joulukuun loppuun mennessä.
Varainsiirtovero	Osakkeenomistaja tulee suorittaa varainsiirtovero taloyhtiön tilille määräosan lunastuksen yhteydessä. Varainsiirtovero on hinnaston laatimishetkellä 4 %. Tämä kiinteistökaupan varainsiirtoveron maksuvelvollisuus koskee myös ensiasunnon ostajia. Hinnastossa ilmoitettu tonttiosuuden lunastushinta vuodelle 2022 ei sisällä varainsiirtoveroa.
Kaupanvahvistajan palkkio	Kaupantekotilaisuuteen kutsutaan taloyhtiön toimesta julkinen kaupanvahvistaja, jonka palkkio hinnaston laatimishetkellä on noin 150 euroa. Osakkeenostaja maksaa taloyhtiön tilille kaupanvahvistajan palkkion. *
Lainhuuto	Lainhuudon hakemisen hinta Maanmittauslaitoksella on hinnaston laatimishetkellä 144 euroa. Osakkeenomistaja maksaa taloyhtiön tilille lainhuudatuskustannuksen *

*Mikäli lunastajia on samalla kertaa enemmän kuin yksi, kulut jaetaan osapuolien kesken

TONTINVUOKRAVASTIKKEEN MUODOSTUMINEN

Vuokraa tarkistetaan 1.1.2023 alkaen siten, että tarkistusindeksiä verrataan perusindeksiin ja vuokraa korotetaan täysimääräisesti sillä määrällä, kuinka paljon tarkistusindeksi on perusindeksiin nähden noussut. Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenee, vuokraa ei alenneta. Vuokrankorotus on vuositasolla 1,0 %, jos indeksimuutokseen perustuva tarkistus johtaisi tätä pienempään korotukseen. Perusindeksinä on vuoden 2022 tammikuun elinkustannusindeksi, joka on 2074. Tarkistusindeksi on kutakin vuokranmaksuvuotta edeltävän vuoden lokakuun elinkustannusindeksi. Tarkistettu lunastushinta saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan jäljellä olevalla lunastushinnalla.