

ASUNTO OY VANTAAN PUISTONURMIKKA - HINNASTO, RS-kohde, 3.3.2022

Marsurinne 9, 01480 Vantaa

Asunto	Tyyppi	Pinta-ala m ²	Kerros	Osakkeet	Lukumäärä	Myyntihinta	Lainaosuus	Velaton hinta	Hoito-vastikearvio* €/kk	Pääoma-vastikearvio** €/kk	Tontti-osuuden arvo 2022***	Tontin-vuokra-vastike €/kk
D	4H+K+KHH+S	90,5	1	6001 – 8000	2000	157 000,00 €	192 000,00 €	349 000,00 €	280,55 €	180,00 €	78 000,00 €	334,85 €
E	4H+K+KHH+S	90,5	1	8001 – 10000	2000	157 000,00 €	192 000,00 €	349 000,00 €	280,55 €	180,00 €	78 000,00 €	334,85 €
G	4H+K+KHH+S	90,5	1	12001 – 14000	2000	157 000,00 €	192 000,00 €	349 000,00 €	280,55 €	180,00 €	78 000,00 €	334,85 €

Arvioitu valmistuminen: 30.10.2022

Maksuerätaulukko

Erä	Osuus	Päivämäärä
Erä 1	20,00 % myyntihinnasta	Kaupanteon yhteydessä
Erä 2	20,00 % myyntihinnasta	31.3.2022
Erä 3	20,00 % myyntihinnasta	31.5.2022
Erä 4	n. 20,00 % myyntihinnasta	31.8.2022
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 tammikuussa 2022

Hoitovastikearvio:	3,10 €/m ² /kk	*tarkistetaan huoneistojen käyttöönottoaiheessa (sisältyy isännöinti, kiinteistöhuolto, kiinteistövero, jätehuolto, kaapeli-tv, kiinteistön vakuutus, maksuliikenne ja yhteisalueen sähkö)
Vesimaksu:	20,00 €/hlö/kk	tasauslaskutus kulutuksen mukaan
Pääomavastikearvio:	0,09 €/osake/kk	**sisältää vain korkokulut
Tontinvuokravastikearvio:	3,70 €/m ² /kk	***tonttiosuus lunastettavissa, ensimmäinen maanvuokrasopimuksen mukainen lunastushinnan tarkistus on 1.1.2023

Asuntoihin tehdään alustavat kirjalliset varaukset, jonka yhteydessä tulee suorittaa 3 000 €:n varausmaksu.

Ostajan maksama varausmaksu sisältyy 1. kauppahintaerään ja ostaja saa vähentää sen 1. kauppahintaerän maksun yhteydessä.

Yhtiölainan korko on laskettu arvioidulla todellisella vuosikorolla 12 kk euribor + 1,0 %:n marginaalilla. Laina-aika on 25 vuotta, joista rakennusaika + noin kaksi ensimmäistä asuinvuotta ovat lyhennysvapaita. Lyhennykset tapahtuvat tasalyhenteisesti kuuden kuukauden välein. Lyhennysarvio on 0,37 €/osake/kk lisättynä koron osuudella. Vastikkeen kerääminen yhtiölainan lyhennyksen osalta alkaa arviolta kuusi kuukautta ennen ensimmäisen lyhennyksen erääntymistä. Lainan ensimmäinen lyhenne erääntyy yhtiölle maksettavaksi arviolta 02/2025. 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 esitetty lunastushinta ei sisällä varainsiirtoveroa.
Kaupanvahvistajan palkkio	Kaupantekotilaisuuteen kutsutaan taloyhtiön toimesta julkinen kaupanvahvistaja, jonka palkkio hinnaston laatimishetkellä on arviolta 150 euroa. Osakkeenostaja maksaa taloyhtiön tilille kaupanvahvistajan palkkion. *
Lainhuuto	Lainhuudon hakemisen hinta 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 2021 kesäkuun elinkustannusindeksi, joka on 2008. Tarkistusindeksi on kutakin vuokranmaksuvuotta edeltävän vuoden lokakuun elinkustannusindeksi. Tarkistettu lunastushinta saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan jäljellä olevalla lunastushinnalla.