

ASUNTO OY ESPOON AAMUAURINKO, ENNAKKOMARKKINOINTIHINNASTO, RS-kohde, 11.10.2022, voimassa toistaiseksi

Vanha Hämeenyläntie 55, 02680 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-vastike 2022 €/kk
55a 1	4H+K+KHH+S+VAR	105,0	1-2	1 – 2470	2470	159 508,80 €	239 491,20 €	399 000,00 €	399,00 €	790,40 €	153 310,34 €	677,25 €
55a 2	4H+K+KHH+S+VAR	105,0	1-2	2471 – 5000	2530	163 691,20 €	245 308,80 €	409 000,00 €	399,00 €	809,60 €	153 310,34 €	677,25 €
55b 1	4H+K+KHH+S+VAR+ASK.H	98,0	1-2	5001 – 7530	2530	163 691,20 €	245 308,80 €	409 000,00 €	372,40 €	809,60 €	143 089,66 €	632,10 €
55b 2	4H+K+KHH+S+VAR+ASK.H	98,0	1-2	7531 – 10000	2470	159 508,80 €	239 491,20 €	399 000,00 €	372,40 €	790,40 €	143 089,66 €	632,10 €

Arvioitu valmistuminen: 30.10.2023

Maksuerätaulukko

Erä	Osuus	Päivämäärä
Erä 1	20,00 % myyntihinnasta	Kaupanteon yhteydessä
Erä 2	20,00 % myyntihinnasta	29.3.2023
Erä 3	20,00 % myyntihinnasta	29.5.2023
Erä 4	n. 20,00 % myyntihinnasta	29.8.2023
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 lokakuussa 2022

Hoitovastikearvio:	3,80 € /m ² /kk	*tarkistetaan huoneistojen käyttöönottovaiheessa (sisältyy mm. taloushallinto, kiinteistövero, jätehuolto, kaapeli-tv, kiinteistön vakuutus, maksuliikenne)
Vesimaksu:	20,00 € /hlö/kk	tasauslaskutus kulutuksen mukaan
Pääomavastikearvio:	0,32 € /osake/kk	**sisältää vain korkokulut
Tontin vuokravastikearvio:	6,45 € /m ² /kk	***tonttiosuus lunastettavissa, ennakkomarkkinointihinnastossa on tonttiosuuden lunastushinnat sekä tontin vuokravastikkeet vuodelle 2022, maanvuokrasopimuksen mukainen hintojen tarkistus tapahtuu 01/2023

Asuntoihin tehdään alustavat kirjalliset varaukset.

Yhtiölainan korko on laskettu arvioidulla todellisella vuosikorolla 12 kk euribor (10.10.2022 +2,639 %) + 1,25 %:n marginaalilla. Laina-aika on 25 vuotta, joista rakennusaika ja kaksi ensimmäistä asuinvuotta ovat lyhennysvapaita. Lyhennykset tapahtuvat tasalyhenteisesti kuuden kuukauden välein. Lyhennysarvio on 0,35 €/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 10/2025. Yhtiölainatiedot ovat alustavia ja ne vahvistetaan ennen kaupantekoa. 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 vapautud 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.
Kaupanhahvistajan 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

TONTIN VUOKRAVASTIKKEEN 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 marraskuun elinkustannusindeksi, joka on 2050. Tarkistusindeksi on kutakin vuokranmaksuvuotta edeltävän vuoden lokakuun elinkustannusindeksi. Tarkistettu tontin vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan vuotuisella perusvuokralla.