

ASUNTO OY VANTAAN SÄHKE – ENNAKKOMARKKINOINTI HINNASTO, RS-kohde, 19.10.2022

Viestitie 3, 01280 Vantaa

Asunto	Tyyppi	Pinta-ala m2	Kerros	Osakkeet	Lukumäärä	Myyntihinta	Lainaosuus	Velaton hinta	Hoitovastikearvio* €/kk	Pääomavastikearvio** €/kk	Tontti- osuuden arvo 2023***	Tontin- vuokra- vastike 2023 €/kk
A	5H + ASK.H. + K + KHH + S	118,0	1-2	1 – 3259	3259	171 473,82 €	257 526,18 €	429 000,00 €	365,80 €	847,34 €	76 266,67 €	336,84 €
B	5H + ASK.H. + K + KHH + S	118,0	1-2	3260 – 6590	3331	175 784,38 €	263 215,62 €	439 000,00 €	365,80 €	866,06 €	76 266,67 €	336,84 €
C	5H + ASK.H. + K + KHH + S	118,0	1-2	6591 – 10000	3410	179 541,80 €	269 458,20 €	449 000,00 €	365,80 €	886,60 €	76 266,67 €	336,84 €

Arvioitu valmistuminen: 30.9.2023

Maksuerätaulukko

Erä	Osuus	Päivämäärä
Erä 1	20,00 % myyntihinnasta	Kaupanteon yhteydessä
Erä 2	20,00 % myyntihinnasta	28.3.2023
Erä 3	20,00 % myyntihinnasta	29.5.2023
Erä 4	n. 20,00 % myyntihinnasta	28.7.2023
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:	3,10 € /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:	0,26 € /osake/kk	**sisältää vain korkokulut
Tontinvuokravastikearvio:	2,85 € /m ² /kk	***tonttiosuus lunastettavissa, hinnastossa vuoden 2022 tonttiosuuden lunastushinnat sekä arvioitu vuokravastike tontin lunastushinnan ja vuokran ensimmäinen tarkistus tapahtuu 01/2023.

Ennakkomarkkinoinnin aikana asuntoihin tehdään alustavat kirjalliset varaukset.

Yhtiölainan korko on laskettu arvioidulla todellisella vuosikorolla 12 kk euribor (2,698% 18.10.2022) + 1,25 %:n marginaalilla. Laina-aika on 25 vuotta, joista rakennusaika ja kaksi ensimmäistä vuotta ovat lyhennysvapaita. Lyhennykset tapahtuvat tasalyhenteisesti kuuden kuukauden välein. Lyhennysarvio on 0,29 €/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 09/2025. Taloyhtiöllä on joustava vuokratontti, jonka vuokra-aika on 50 vuotta. Yhtiölainatiedot ovat alustavia ja ne tullaan vahvistamaan kaupantekovaiheessa.

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 2023 ei sisällä varainsiirtoveroa.
Kaupanhahvistajan palkkio	Kaupantekotilaisuuteen kutsutaan taloyhtiön toimesta julkinen kaupanhahvistaja, jonka palkkio hinnaston laatimishetkellä on noin 150 euroa. Osakkeenostaja maksaa taloyhtiön tilille kaupanhahvistajan 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