

ASUNTO OY ESPOON LAULULINTU - ENNAKKOMARKKINOINTIHINNASTO, RS-kohde, 8.6.2023, voimassa toistaiseksi
Kultarinnantie 20, 02660 Espoo

Asunto	Tyyppi	Pinta- ala m2	Kerros	Osakkeet	Luku- määrä	Velaton hinta	Hoito- vastikearvio* €/kk	Arvioitu tontti- osuuden arvo 2023**	Tontin vuokra- vastikearvio €/kk**	Kokonaishinta (sis. tonttiosuus)
A	5H+K+S+KHH+VAR/TEKN	115	1-2	1 - 3382	3382	464 666,67 €	350,75 €	199 333,33 €	782,00 €	664 000,00 €
B	5H+K+S+KHH+VAR/TEKN	115	1-2	3383 - 6655	3273	449 666,67 €	350,75 €	199 333,33 €	782,00 €	649 000,00 €
C	5H+K+S+KHH+VAR/TEKN	115	1-2	6656 - 10000	3345	459 666,67 €	350,75 €	199 333,33 €	782,00 €	659 000,00 €

Arvioitu valmistuminen: 31.7.2024

Maksuerätaulukko

Erä	Osuus	Päivämäärä
Erä 1	10,00 % velattomasta hinnasta	Kaupanteon yhteydessä
Erä 2	10,00 % velattomasta hinnasta	28.10.2023
Erä 3	10,00 % velattomasta hinnasta	28.11.2023
Erä 4	10,00 % velattomasta hinnasta	29.12.2023
Erä 5	10,00 % velattomasta hinnasta	28.1.2024
Erä 6	10,00 % velattomasta hinnasta	27.2.2024
Erä 7	10,00 % velattomasta hinnasta	27.3.2024
Erä 8	10,00 % velattomasta hinnasta	27.4.2024
Erä 9	10,00 % velattomasta hinnasta	27.5.2024
Erä 10	n. 8,6 % velattomasta hinnasta	Hallinnanluovutuksen yhteydessä, eräpäivä ilmoitetaan muuttokirjeessä
Erä 11	n. 1,4 % velattomasta hinnasta	Hallinnanluovutuksen yhteydessä, eräpäivä ilmoitetaan muuttokirjeessä

Arvioidut asumiskustannukset - arvioitu kesäkuussa 2023

Hoitovastikearvio:	3,05 € /m ² /kk	*tarkistetaan huoneistojen käyttöönottovaiheessa (sisältyy mm. taloushallinto, kiinteistövero, jätehuolto, kaapeli-tv, kiinteistön vakuutus ja maksuliikenne)
Vesimaksu:	20,00 € /hlö/kk	tasauslaskutus kulutuksen mukaan
Tontin vuokravastikearvio:	6,80 € /m ² /kk	**tonttiosuus lunastettavissa. Hinnastossa vuoden 2023 tonttiosuuden lunastushinnat sekä arvioitu vuokravastike. Lunastushintaa ja vuosivuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran 01/2024.

Asuntoihin tehdään alustavat kirjalliset varaukset. Ostajan maksama varausmaksu sisältyy 1. kauppahinta-erään ja ostaja saa vähentää sen maksun yhteydessä.

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 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 151 euroa. Osakkeenomistaja maksaa taloyhtiön tilille lainhuudatuskustannuksen *

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

TONTIN VUOKRAVASTIKKEEN MUODOSTUMINEN

Vuokraa tarkistetaan 1.1.2024 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 marraskuun elinkustannusindeksi, joka on 2238. Tarkistusindeksi on kutakin vuokranmaksuvuotta edeltävän vuoden lokakuun elinkustannusindeksi. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan vuosivuokralla (perusvuokra).