



ASUNTO OY HELSINGIN ONNENRUUSU – HINNASTO 28.9.2023, RS-kohde  
Lappeentie 30, 00950 Helsinki

| Asunto | Tyyppi           | Pinta-<br>ala m <sup>2</sup> | Kerros | Osakkeet      | Luku-<br>määrä | Myyntihinta  | Lainaosuus   | Velaton hinta | Hoito-<br>vastikearvio*<br>€/kk | Pääoma-<br>vastikearvio**<br>€/kk | Tontti-<br>osuuden<br>arvo 2023*** | Tontin-<br>vuokra-<br>vastike<br>2023 €/kk |
|--------|------------------|------------------------------|--------|---------------|----------------|--------------|--------------|---------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------|
| A1     | 4H+K+KHH+S       | 95,0                         | 1      | 1 – 2585      | 2585           | 142 309,50 € | 256 690,50 € | 399 000,00 €  | 370,50 €                        | 1 059,85 €                        | 132 893,37 €                       | 587,10 €                                   |
| B2     | 4H+K+KHH+S       | 95,0                         | 1      | 2586 – 5170   | 2585           | 142 309,50 € | 256 690,50 € | 399 000,00 €  | 370,50 €                        | 1 059,85 €                        | 132 893,37 €                       | 587,10 €                                   |
| C3     | 3H+ASK.H+K+KHH+S | 91,0                         | 1-2    | 5171 – 7585   | 2415           | 132 690,50 € | 239 809,50 € | 372 500,00 €  | 354,90 €                        | 990,15 €                          | 127 297,86 €                       | 562,38 €                                   |
| C4     | 3H+ASK.H+K+KHH+S | 91,0                         | 1-2    | 7586 – 10 000 | 2415           | 132 690,50 € | 239 809,50 € | 372 500,00 €  | 354,90 €                        | 990,15 €                          | 127 297,86 €                       | 562,38 €                                   |

Arvioitu valmistuminen: 10/2024

Maksuerätaulukko

| Erä   | Osuus                     | Päivämäärä                                                                              |
|-------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Erä 1 | 20,00 % myyntihinnasta    | Kaupanteon yhteydessä                                                                   |
| Erä 2 | 20,00 % myyntihinnasta    | 29.3.2024                                                                               |
| Erä 3 | 20,00 % myyntihinnasta    | 29.5.2024                                                                               |
| Erä 4 | n. 20,00 % myyntihinnasta | 29.7.2024                                                                               |
| Erä 5 | n. 15,3 % myyntihinnasta  | Kun asunnon hallinta on luovutettavissa ostajalle, eräpäivä ilmoitetaan muuttokirjeessä |
| Erä 6 | n. 1,40 % myyntihinnasta  | Kun asunnon hallinta on luovutettavissa ostajalle, eräpäivä ilmoitetaan muuttokirjeessä |

Arvioidut asumiskustannukset - arvioitu syyskuussa 2023

|                            |                            |                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hoitovastikearvio:         | 3,90 € /m <sup>2</sup> /kk | *tarkistetaan huoneistojen käyttöönottovaiheessa<br>(sisältyy mm. hallinnointi, kiinteistövero, jätehuolto, kaapeli-tv, kiinteistön vakuutus, maksuliikenne ja yhteisalueen sähkö)                    |
| Vesimaksu:                 | 20,00 € /hlö/kk            | tasauslaskutus kulutuksen mukaan                                                                                                                                                                      |
| Pääomavastikearvio:        | 0,41 € /osake/kk           | **sisältää vain korkokulut                                                                                                                                                                            |
| Tontin vuokravastikearvio: | 6,18 € /m <sup>2</sup> /kk | ***tonttiosuus lunastettavissa, hinnastossa on tonttiosuuden lunastushinnat sekä tontin<br>vuokravastikkeet vuodelle 2023. Maanvuokrasopimuksen mukainen seuraava hintojen tarkistus tapahtuu 01/2024 |

Yhtiölainan korko on laskettu arvioidulla todellisella vuosikorolla 6 kk euribor (4,090 % 26.9.2022) + 1,10 %:n marginaalilla. Laina-aika on 25 vuotta, joista rakennusaika ja ensimmäinen asuinvuosi ovat lyhennysvapaita. Lyhennykset tapahtuvat tasalyhenteisesti kuuden kuukauden välein. Lyhennysarvio on 0,41 €/osake/kk lisättynä koron osuudella. Vastikkeen kerääminen yhtiölainan lyhennyksen osalta alkaa arviolta kuusi kuukautta ennen ensimmäisen lyhennyksen erääntymistä. Lainan ensimmäinen lyhenys erääntyy yhtiölle maksettavaksi arviolta 01/2026. 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 solmimisaikakohtaa 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kaupanvahvistajan palkkio                                                               | Kaupantekotilaisuuteen kutsutaan taloyhtiön toimesta julkinen kaupanvahvistaja, jonka palkkio hinnaston laatimishetkellä on noin 150 euroa. Osakkeenomistaja maksaa taloyhtiön tilille kaupanvahvistajan 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 huhtikuun elinkustannusindeksi, joka on 2121. Tarkistusindeksi on kutakin vuokranmaksuvuotta edeltävän vuoden lokakuun elinkustannusindeksi. Tarkistettu tontin vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan vuosivuokralla (perusvuokra).