

Asunto	ksr.	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala m ²	Osakkeiden numerot	Osak- keiden lukumäärä	Myynti- hinta	Laina- osuus	Velaton	Osuus tontin lunastus- hinnasta	Hinta lunastetulla tontilla	Hoito- vastike (arvio €/kk)	Tontin- vuokra- vastike (arvio €/kk)	Pääoma- vastike (vain korot, arvio €/kk)	Pääoma- vastike (korko ja lyhennys, arvio €/kk)	Hoito-, tontin- vuokra- ja pää- omavastike (korko ja lyhennys) yhteensä (arvio €/kk)	Pääoma- vastike A peruste / jyvitetty vastikeluku	
A1	II	1h+kt+var	26,5	1	265	265	56 517	82 853	139 370	23 362	162 732	108,65	81,36	130,30	440,08	630,08	507
A 2	II	3h+kt+var	51,0	266 -	775	510	208 369	0	208 369	44 962	253 331	209,10	156,57	0,00	0,00	365,67	0
A 3	II	2h+kt+var	46,0	776 -	1235	460	73 765	118 151	191 916	40 554	232 470	188,60	141,22	185,81	627,56	957,38	723
A 4	II	1h+kt+alkovi+var	27,5	1236 -	1510	275	59 247	86 611	145 858	24 244	170 102	112,75	84,43	136,21	460,04	657,22	530
A 5	II	2h+kt+var	42,5	1511 -	1935	425	68 778	109 817	178 595	37 468	216 063	174,25	130,48	172,70	583,30	888,02	672
A 6	II	2h+kt+var	43,5	1936 -	2370	435	66 704	108 509	175 213	38 350	213 563	178,35	133,55	170,65	576,35	888,25	664
A 7	III	1h+kt+var	26,5	2371 -	2635	265	59 462	85 958	145 420	23 362	168 782	108,65	81,36	135,18	456,57	646,57	526
A 8	III	3h+kt+var	51,0	2636 -	3145	510	89 443	139 068	228 511	44 962	273 473	209,10	156,57	218,71	738,67	1 104,34	851
A 9	III	2h+kt+var	46,0	3146 -	3605	460	78 726	123 380	202 106	40 554	242 660	188,60	141,22	194,04	655,34	985,16	755
A10	III	1h+kt+alkovi+var	27,5	3606 -	3880	275	62 193	89 716	151 909	24 244	176 153	112,75	84,43	141,09	476,53	673,71	549
A12	III	2h+kt+var	43,5	4306 -	4740	435	71 508	113 575	185 083	38 350	223 433	178,35	133,55	178,62	603,26	915,16	695
A13	IV	1h+kt+var	26,5	4741 -	5005	265	61 624	88 245	149 869	23 362	173 231	108,65	81,36	138,78	468,72	658,73	540
A14	IV	3h+kt+var	51,0	5006 -	5515	510	93 464	143 317	236 781	44 962	281 743	209,10	156,57	225,39	761,24	1 126,91	877
A15	IV	2h+kt+var	46,0	5516 -	5975	460	82 600	127 466	210 066	40 554	250 620	188,60	141,22	200,46	677,04	1 006,86	780
A18	IV	2h+kt+var	43,5	6676 -	7110	435	75 070	117 334	192 404	38 350	230 754	178,35	133,55	184,53	623,22	935,12	718
A20	V	3h+kt+var	51,0	7376 -	7885	510	96 253	146 259	242 512	44 962	287 474	209,10	156,57	230,02	776,86	1 142,53	895
A21	V	2h+kt+var	46,0	7886 -	8345	460	85 076	130 080	215 156	40 554	255 710	188,60	141,22	204,57	690,93	1 020,75	796
A23	V	2h+kt+var	42,5	8621 -	9045	425	79 159	120 766	199 925	37 468	237 393	174,25	130,48	189,92	641,45	946,18	739
A24	V	2h+kt+var	43,5	9046 -	9480	435	77 398	119 785	197 183	38 350	235 533	178,35	133,55	188,38	636,24	948,14	733
A26	VI	3h+kt+var	51,0	9746 -	10255	510	99 041	149 200	248 241	44 962	293 203	209,10	156,57	234,64	792,48	1 158,15	913
A27	VI	2h+kt+var	46,0	10256 -	10715	460	87 551	132 695	220 246	40 554	260 800	188,60	141,22	208,68	704,82	1 034,64	812
A29	VI	2h+kt+var	42,5	10991 -	11415	425	81 478	123 217	204 695	37 468	242 163	174,25	130,48	193,78	654,47	959,20	754
A30	VI	2h+kt+var	43,5	11416 -	11850	435	79 717	122 236	201 953	38 350	240 303	178,35	133,55	192,24	649,26	961,16	748
A32	VII	3h+kt+var	51,0	12116 -	12625	510	103 229	153 612	256 841	44 962	301 803	209,10	156,57	241,58	815,92	1 181,59	940
A33	VII	2h+kt+var	46,0	12626 -	13085	460	91 269	136 617	227 886	40 554	268 440	188,60	141,22	214,85	725,65	1 055,47	836
A34	VII	1h+kt+alkovi+var	27,5	13086 -	13360	275	160 808	0	160 808	24 244	185 052	112,75	84,43	0,00	0,00	197,18	0
A35	VII	2h+kt+var	42,5	13361 -	13785	425	84 892	126 812	211 704	37 468	249 172	174,25	130,48	199,43	673,57	978,29	776
A36	VII	2h+kt+var	43,5	13786 -	14220	435	83 279	125 995	209 274	38 350	247 624	178,35	133,55	198,15	669,23	981,12	771
A38	VIII	3h+kt+var	51,0	14486 -	14995	510	108 806	159 495	268 301	44 962	313 263	209,10	156,57	250,83	847,17	1 212,84	976
A39	VIII	2h+kt+var	46,0	14996 -	15455	460	96 230	141 846	238 076	40 554	278 630	188,60	141,22	223,08	753,42	1 083,24	868
A41	VIII	2h+kt+var	42,5	15731 -	16155	425	89 530	131 715	221 245	37 468	258 713	174,25	130,48	207,14	699,61	1 004,33	806
A42	VIII	2h+kt+var	43,5	16156 -	16590	435	88 083	131 061	219 144	38 350	257 494	178,35	133,55	206,11	696,14	1 008,03	802

VALMISTUMINEN Sisäpuolisten töiden osalta aikaisintaan 29.7.2022 ja viimeistään 29.9.2022. Ulkopuolisten ja pihatöiden osalta viimeistään 29.9.2022.

MYNTIHINNAN ERÄÄNTYMINEN

Asuinhuoneistot

Erä 1	15,0 %	kaupanteon yhteydessä
Erä 2	20,0 %	30.6.2021
Erä 3	20,0 %	1.11.2021
Erä 4	20,0 %	31.3.2022
Erä 5	25,0 %	valmistumisen yhteydessä, erä sisältää erilliselle sulkutilille maksettavan osuuden. Kun ostajalla on ollut kohtuullinen tilaisuus tarkastaa asunto ja asunnon hallinta luovutetaan ostajalle.

ARVOIDUT ASUMISKUSTANNUKSET

Kustannukset on arvioitu tammikuussa 2021.

Hoitovastike

Asuinhuoneistoista	4,10	€/m ² /kk	
Liikehuoneistosta	3,69	€/m ² /kk	Liiketilojen hoitovastikkeen kerroin on 0,9.
Autopaikoista	30,00	€/kk	Autopaikkojen hoitovastikkeen laskennallinen pinta-ala on 12,2 ja kerroin 0,6.
KTV- ja laajakaistavastike	2,40	€/hsto/kk	

Tontinvuokravastike asuinhuoneistot 3,07 €/m²/kk

Tontinvuokravastikkeet on arvioitu siten, että maanvuokrasopimuksen vuosivuokraan heinäkuu 2020 jälkeen 60.932,10 € (perusvuokra) on lisätty Suomen Pankin 1/2021 antama kuluttajahintainflaatio % ennusteet vuosille 2021 ja 2022. Tontin vuokravastike on arvioitu yhtiön valmistumisvuodelle 2022.

Pääomavastike A 0,257 €/pääomavastikkeen A peruste, jyvitetty vastikeluku/kk (kattaa ainoastaan korot)

Pääomavastike A 0,868 €/pääomavastikkeen A peruste, jyvitetty vastikeluku/kk (korke + lyhennys)

Pääomavastike arvioitu käyttämällä 1 % kokonaiskorkoa (29.1.2021).

Pääomavastiketta A peritään vain niiltä huoneistoilta, joihin kohdistuu rakentamisaikana otettua yhtiölainaa.

Lainan lyhennykseen tarvittavaa pääomavastiketta voidaan kerätä aikaisemmin kuin lyhennysvapaa loppuu, jotta tarvittavat varat ovat yhtiön tilillä silloin kun ne on suoritettava pankille.

Käyttökorvaukset:

Vesimaksuennakko

Asuinhuoneistot	21,00	€/hlö/kk
Liiketila 1	63,00	€/laskennallinen henkilömäärä/kk

Tasauslaskutus huoneistokohtaisen mittauksen mukaan.

YHTIÖLAINA

Rahoituslaitos Aktia Pankki Oyj

Lainamäärä 4.671.452,00

Laina-aika 25 vuotta

Korko Viitekorko euribor 12 kk + 1,0 %, aina vähintään marginaali

Lyhennysvapaa 2 vuotta rakennuksen valmistumisesta ovat lyhennysvapaita. Yhtiö tulee keräämään lyhennyksen osuutta pääomavastikkeella (koron lisäksi) viimeistään 6 kk ennen ensimmäisen lyhennyksen erääntymistä.

Lyhennyksen ja koron maksu Tasalyhennys ja koronmaksu puolivuositain.

LAINAN LYHENTÄMINEN JA POISMAKSAMINEN

Valmistumisen ja hallinnonluovutuksen välisenä aikana

Kohteen valmistumisen ja kohteen hallinnonluovutuksen yhteydessä. Hallinnonluovutuskokous pidetään n. kolmen kk kuluttua valmistumisesta.

Isännöitsijätoimistolla on oikeus veloittaa omat kulunsa, mikäli lainaa lyhennetään ylimääräisellä lyhennyksellä (osakassuorituksella) valmistumisen yhteydessä tehtävän lyhennyksen jälkeen.

Pankki veloittaa palveluhinnaston mukaiset kulut, mikäli lainaa lyhennetään valmistumisen yhteydessä tehtävän lyhennyksen jälkeen.

Hallinnonluovutuskokouksen jälkeen

Hallinnonluovutuksen jälkeen pankki ottaa vastaan kaksi kertaa vuodessa koron ja/tai lyhennyksen eräpäivinä pankin palveluhinnaston mukaisin hinnoin. Tällöin kuitenkin isännöitsijätoimisto veloittaa kulut lainan lyhennyksestä.

Valmistumisen jälkeen tehtävissä uusissa kaupoissa

Osakaslyhennykset ovat mahdollisia myös valmistumisen jälkeen ensimmäisen kaupan yhteydessä.

Isännöitsijätoimistolla on oikeus veloittaa omat kulunsa, mikäli lainaa lyhennetään ylimääräisellä lyhennyksellä (osakassuorituksella) valmistumisen yhteydessä tehtävän lyhennyksen jälkeen.

Pankki veloittaa palveluhinnaston mukaiset kulut, mikäli lainaa lyhennetään valmistumisen yhteydessä tehtävän lyhennyksen jälkeen.

TONTTI

Yhtiö hallitsee tonttia maanvuokrasopimuksen perusteella . Tontti on Korkia Tonttirahasto Ky:n omistuksessa. Vuokrasopimus on voimassa 27.7.2020 - 26.7.2070

Yhtiön allekirjoittaman maanvuokrasopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön määräosien kaupasta mukaisesti yhtiöllä on oikeus lunastaa Korkia Tonttirahasto Ky:n (jäljempänä "Korkia") omistamasta tontista määräosia tai kokonaan.

TONTINVOOKRAVASTIKKEEN MUODOSTUMINEN

Vuokra on 60.839,27 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuokra on sidottu viralliseen Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuokra on edellä mainittu vuokra

ja perusindeksilukuna vuoden 2020 huhtikuun indeksiluku. Tarkastusindeksinä on kulloinkin viimeinen julkaistu pisteluku. Vuokra tarkistetaan 1.1.2021 alkaen kalenterivuositain siten, että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin tarkistusindeksinä on perusindeksiä suurempi. Indeksien alentuminen ei alenna vuokraa.

TONTIN LUNASTUSOSUUS

HUONEISTOKOHTAINEN OSUUS TONTIN LUNASTUSOSUUS EI SISÄLLY VELATTOMAAN HINTAAN.

Ostaja voi halutessaan maksaa asuinhuoneistokohtaisen lunastusosuuden tontista, joka on noin 881,60 €/m² valmistusajankohtana (9/2022).

Laskelmassa on käytetty Suomen Pankin inflaatioennustetta vuosille 2021 (09%) ja 2022 (1,2%), pvm. 15.12.2021. Tarkka lunastusosuuden suuruus määräytyy lunastusajankohdan ja elinkustannusindeksin mukaisesti.

Lunastusosuus ei sisällä lunastusosuuden indeksikorotuksia, lunastuksesta maksettavaksi tulevaa varainsiirtoveroa sekä kaupasta syntyviä muita kuluja. Näistä on kerrottu tarkemmin allaolevissa kohdissa.

Tontin määräosan kauppahinnan muodostuminen, Tontin määräosan lunastamisesta syntyvät kulut ja Ostajan osakekaupasta maksettava varainsiirtoverot kohdissa.

HUONEISTOKOHTAISEN TONTIN MÄÄRÄOSAN LUNASTAMINEN

Osakkeenomistaja voi halutessaan yhtiöjärjestyksen, vuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti maksaa huoneistokohtaisen laskennallisen lunastusosuuden indeksillä tarkistettuna ja lisättyinä alla ilmoitetuilla kustannuksilla asuntoyhtiölle, joka hankkii seuraavana mahdollisena ajankohtana vastaavan määräosan tontista vuokranantajalta (Korkia). Huoneistokohtaisen lunastusosuuden suorittaneet vapautuvat tontinvuokravastikkeen maksamisesta. Huoneistokohtaisen tontinosan lunastusosuuden osittainen poismaksu ei ole mahdollista. Mikäli osakkeenomistaja haluaa lunastaa osuuden se on lunastettava kokonaisuudessaan.

Määräosien vuosittainen lunastusoikeus

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti tontin omistaja (Korkia) sitoutuu vuosittain marraskuun loppuun mennessä myymään ostajan viimeistään

kunkin vuoden elokuun loppuun mennessä ilmoittaman määräosan tontista as oy:lle kiinteistönkauppana.

Määräosien lunastus ensimmäisen kahden vuoden aikana

Osakkeenostajalla on ensimmäisen kerran oikeus määräosien lunastukseen valmistumisen jälkeisenä sisäänmuuttoajankohtana. Lisäksi osakkeenostajalla on lunastusoikeus myös, kun kuusi kuukautta on kulunut rakennuksen hyväksytystä käyttöönottotarkastuksesta. Tämän jälkeen lunastusmahdollisuus on vuosittainen (kts. Määräosien vuosittainen lunastusoikeus).

Osakkeenostajilta tullaan tiedustelemaan halukkuutta huoneistokohtaisen tontinosan lunastamisesta muuttokirjeessä, joka lähetetään viimeistään kuukausi ennen rakennuksen valmistumista. Mikäli osakkeenostaja haluaa maksaa huoneistokohtaisen tontinosan valmistumisen yhteydessä, on suorituksen eräpäivä noin viikko ennen valmistumista, jotta varat ovat yhtiön tilillä, kun kauppahinta on suoritettava maanomistajalle.

TONTIN MÄÄRÄOSAN KAUPPAHINNAN MUODOSTUMINEN

Kulloinkin kaupan kohteena olevan tontin määräosan hinta sidotaan Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 pisteluku on 100 siten, että koko tontin hinta on 1.433.696,57 euroa (perushinta) ja sitä vastaava perusindeksiluku on vuoden 2020 huhtikuun pisteluku.

Kauppahintaa tarkistetaan vuosittain ennen tontin määräosan kauppajen tekemistä. Tarkastusindeksinä on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku.

TONTIN MÄÄRÄOSAN LUNASTAMISESTA SYNTYVÄT KULUT

Lunastushinta	Indeksillä korotettu huoneistokohtaisen tontin määräosan lunastushinta. Tämä kulu tulee yksin lunastajan maksettavaksi.
Varainsiirtovero	Hinnaston laatimishetkellä kiinteistökaupan varainsiirtoveron määrä on 4%. Tämä kulu tulee yksin lunastajan maksettavaksi. Osakkaan maksettavaksi tulee se varainsiirtoveron määrä, joka syntyy osakkaan huoneistoon liittyvän tontin määräosan lunastuksesta. Ostaja maksaa veron asunto-osakeyhtiölle. Asunto-osakeyhtiö tilittää ostajan maksaman summan verottajalle. Kiinteistökaupan varainsiirtoveron maksuvelvollisuus koskee aina myös ensiasunnon ostajia.
Lainhuuto	Hinnaston päivityshetkellä 119 euroa. Tämä kustannus jaetaan kaikkien samaan aikaan lunastavien kesken.
Kiinnityksen purku	Hinnaston päivityshetkellä 38 euroa. Tämä kustannus jaetaan kaikkien samaan aikaan lunastavien kesken.
Isännöitsijätoimiston mahdoll. hallintokulut	Tämä kustannus jaetaan kaikkien samaan aikaan lunastavien kesken.

HALLINTO RAKENTAMISEN AIKANA

SRV Rakennus Oy, os. PL 555, 02601 Espoo