

MYyntIHINNAN ERÄÄNTYMINEN

Asuinhuoneistot

Erä 1	10,0 % kaupanteon yhteydessä
Erä 2	20,0 % 3.6.2019
Erä 3	20,0 % 30.8.2019
Erä 4	15,0 % 29.11.2019
Erä 5	15,0 % 14.2.2020
Erä 6	20,0 % valmistumisen yhteydessä (sisältää erilliselle sulkutilille maksettavan erän).

Autopaikat

Erä 1	25 % kaupanteon yhteydessä
Erä 2	75 % valmistumisen yhteydessä (sisältää erilliselle sulkutilille maksettavan erän).

ARVIOIDUT ASUMISKUSTANNUKSET

Kustannukset on arvioitu tammikuun 2019 mukaan

Vastikkeet:

Hoitovastike huoneistot	6,03 €/m ² /kk (sis. tontin vuokran)
Pääomavastike 1-3. asuinvuosi	0,34 €/osake/kk (kattaa ainoastaan korot)
Pääomavastike 4. asuinvuosi	1,063 €/osake/kk (korko + lyhennys)

Pääomavastikkeet on arvioitu käyttämällä 2,0% kokonaiskorkoa ja lyhennystapana tasalyhennystä.

Pääomavastikkeen taso tarkastetaan valmistumisen yhteydessä.

Hoitovastike autopaikat 24,12 €/kk, autopaikoista maksetaan vastiketta 4 m² mukaan.

Mediavastike 6,00 €/kk/asuinhuoneisto

Kiinteistössä on valokuitutekniikalla toteutettu Elisan laajakaistayhteys, jolla toimitetaan jokaiselle asuinhuoneistolle internet-palvelu-yhteys sekä kaapelitelevisiion vapaat kanavat. Vastikkeeseen sisältyy 10 Mbit/s nettiyhteys. Voitte halutessanne tilata omalla kustannuksellanne lisänopeutta ja muita palveluja. Mediavastike peritään kaikilta huoneistoilta käytöstä riippumatta.

Käyttökorvaukset:

Vesimaksuennakko 20,00 €/hlö/kk (tasauslaskutus huoneistokohtaisen mittauksen mukaan.)

Taloyhtiön asukkaista koostuva hallitus tekee päätökset muiden käyttökorvausten perinnästä, esim. saunamaksu ja pesulan – ja kuivaushuoneen käytöstä.

YHTIÖLAINA SEKÄ TIEDOT LAINAEHDOISTA

Yhtiölainan laina-aika sisältää rakentamisaajan, jonka jälkeen valmistumisesta 3 ensimmäistä vuotta ovat lyhennysvapaata, jolloin maksetaan vain lainan korkoja ja 22 vuotta, jolloin maksetaan korkoa ja lyhennystä. Yhtiölainaa tullaan nostamaan jo rakennusaikana.

Danske Bankilta saadun lainatarjouksen mukainen korko on 12 kk euribor + marginaali 1,5%. Yhtiölainan korko on kuitenkin aina vähintään marginaalin suuruinen. Koron muutos voi vaikuttaa pääomavastikkeen suuruuteen.

Pääomavastike arvio on laskettu seuraavin tiedoin:

Lainamäärä	5.402.450 €
Laina-aika	rakennusaika + 3+22 vuotta
Korko arvioitu käyttämällä 2,0% kokonaiskorkoa	

Lyhennysvapaa 3 ensimmäistä asumisvuotta maksetaan vain lainan korkoja.

Pääomavastike nousee rs-taloussuunnitelman mukaisella korkokannalla (-0,116% /12 kk euribor + 1,5% = 1,5 % /18.1.2019) laskettuna v.2022 1,063 euroon/osake/kk niiden asuinhuoneistojen osalta, joiden osalta rakentamista varten otettua lainaa ei ole maksettu pois. Yhtiö voi alkaa kerätä korotettu vastiketta aikaisemmin, asiasta päätetään yhtiökokouksessa. Pääomavastikkeen taso tarkastetaan valmistumisen yhteydessä.

YHTIÖLAINAN MAKSAMINEN/LYHENTÄMINEN

Ostajalla on mahdollisuus maksaa kuluitta huoneistoon kohdistuva yhtiölainaosuus (kokonaan tai puolet) pois valmistumisen yhteydessä. Valmistumisen yhteydessä maksettaessa suoritusten eräpäivä on noin viikko ennen valmistumista, jotta varat ovat yhtiön tilillä, kun lainan lyhennys tapahtuu. Tästä lähetämme teille tarkemmat ohjeet muuttokirjeessä.

Yhtiön hallinnon luovutuksen jälkeen lainaa voi lyhentää yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallituksen määräämällä tavalla ottaen huomioon lainaehdot.

Yhtiölaina nostetaan kokonaisuudessaan rakennusaikana. Perustajaurakoitsija vastaa lainan korkokuluista yhtiön valmistumispäivään asti (sisäpuolisten osien valmistuminen).

AUTOPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asunto Oy Helsingin Tankovainion autopaikat myydään erillisinä osakkeina. Autopaikat (41 kpl, joista neljä vieraspaikkaa) ovat pihapaikkoja ja ne sijaitsevat rakennusten välittömässä läheisyydessä.

Yhtiölle rakennetaan oma väestönsuoja mikä sijaitsee B-portaan ensimmäisessä kerroksessa. Osa irtaimistovarastoista on sijoitettu väestönsuojaan.

YHTIÖN HALLINNASSA OLEVAT TILAT

Yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa sijaitsevat ulkoilu- ja lastenvaunuvarastot, pesula, kuivaushuone, porrastupa sekä tekniset tilat. Pesula ja kuivaushuone sijaitsevat B-portaan ensimmäisessä kerroksessa. Ulkoiluvälinevarastot sijaitsevat ensimmäisessä kerroksessa ja niihin on käynti ulkoa.

YHTIÖN TONTTI

Yhtiön tontti on vuokrattu Puolihitas-ehdoin Helsingin kaupungilta. Yhtiön tontti nro 2 sijaitsee 47. (Mellunkylä) kaupunginosassa korttelissa 47366, kiinteistötunnus (91-47-366-2). Tontin pinta-ala on 4077 m². Tontti rajautuu länsi- ja pohjoissuunnalta Tankomäenkujaan ja eteläsuunnalta Linnavuorenpuistoon.

VUOKRASUHTTEEN KESTO JA VUOKRA

Vuokra-aika 1.11.2018-31.12.2080.

Tammikuun 1. päivästä 2020 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuokra on 3756 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Kalenterivuodelta (1.1-31.12.2019) perittävä vuokra on 73.430 euroa. Kts. tarkemmin asuntoalueen maanvuokrasopimus, taloussuunnitelman liite 1.

HITAS / HITAS RAJOITUKSET

Asunto Oy Helsingin Tankovainion Solinan puolihitas asuntojen haku-aika on ollut 24.9.2018-8.10.2018, jona aikana sähköisen asuntohakemuksen jättäneiden kesken arvottiin (10.10.2018) hakijoiden sijoitus asuntoihin. Vapaat/vapautuneet asunnot vapautuvat ns. normaaliin myyntiin. Vapaat asunnot ovat nähtävillä Pallas-Rakennus Etelä-Suomen ja Pallaskonsernin nettisivuilla sekä Etuovella ja Oikotien myyntiportaaleissa.

Myyjä toimittaa allekirjoitetut kauppakirjat (arvonnan kautta sekä ilman arvontaa tulleet ostajat) Helsingin kaupungin asuntopalvelut-yksikköön. Asuntopalvelut-yksikkö tarkastaa tiedot arvontatuloksista ja hyväksyy ostajat.

Puolihitasasuntojen ensimmäinen myyntihinta on säännelty, mutta jälleenmyyntihinnat eivät kuulu sääntelyn piiriin.

Tontinvuokraehtojen mukaan asunto-osakkeen osakkeenomistajien tulee olla luonnollisia täysi-ikäisiä henkilöitä eikä asuntoa saa jälleenmyydä yritykselle/yhteisölle tms.

Pallas Kodit Oy luovuttaa hakijoiden ja asunnon ostajien tiedot Helsingin kaupungin Asuntopalvelut – yksikölle ja sieltä tiedot siirtyvät Hitas-rekisteriin.

Kauppakirjan siirto-oikeus

Kauppakirjaan perustuvia oikeuksia ja velvollisuuksia ei voi siirtää rakennusaikana ennen kohteen valmistumista ja omistusoikeuden siirtymistä.

ASUKASMUUTOKSET

Ostajalla on mahdollisuus teettää omalla kustannuksellaan asukasmuutoksia ostamaansa asuntoon urakoitsijan laatiman asukasmuutosaikataulun, muutostyöohjeen ja materiaalivalinnat-lomakkeen mukaisesti.

ARVIOITU VALMISTUMINEN

Valmistumisaika 30.3-30.5.2020 välillä. Muuttokirjeessä, joka toimitetaan viimeistään kuukautta ennen valmistumista, ilmoitetaan tarkka muuttopäivä.

VARAINSIIRTOVERON MAKSAMINEN

Kaupasta maksettavan varainsiirtoveron suorittaa ostaja. Varainsiirtoveron suuruus on 2 % huoneiston velattomasta hinnasta. Varainsiirtovero erääntyy kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä. Omistusoikeus siirtyy, kun kauppahinta mahdollisine viivästyskorkeineen on kokonaisuudessaan maksettu. Verohallinto on antanut ohjeet koskien ensiasunnon varainsiirtoverovapautta.

OSOITE- JA/TAI NIMENMUUTOKSET

Kaikki virallinen posti osakkeenostajalle ennen valmistumista tullaan lähettämään kauppakirjassa mainittuun osoitteeseen. Mikäli ostajan nimi tai osoite muuttuu ennen yhtiön valmistumista, on muutoksesta ilmoitettava kirjallisesti os. Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy, Minna Hyyrynen, Koivuvaarankuja 2, 01640 VANTAA tai minna.hyyrynen@pallasrakennus.fi.

KOHTEEN TOTEUTUS

Pallas Kodit Oy, perustajarakennuttaja

Pallas Kodit Oy toimii kohteen rakennuttajana, vastaa kohteen myynnistä ja markkinoinnista.

Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy, urakoitsija

Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta sekä lisä- ja muutostöiden toteutuksesta.

HALLINTO JA MYYNTI RAKENTAMISEN AIKANA

Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy, Koivuvaarankuja 2, 01640 VANTAA

Minna Hyyrynen, minna.hyyrynen@pallasrakennus.fi puh. 044 333 2207

ISÄNNÖINTI

Rakennusaikainen isännöinti hoidetaan Pallas Rakennus Etelä-Suomen toimesta. Asumisaikainen isännöinti kilpailutetaan ennen kohteen valmistumista.

HALLINNON LUOVUTUSYHTIÖKOKOUS

Yhtiön hallinnon luovutusyhtiökokous pidetään n. kahden-kolmen kuukauden kuluessa talon valmistumisesta. Kokouksessa mm. valitaan yhtiölle hallitus talon asukkaista ja hyväksytään luovutusvaiheen tilinpäätös alkavan kirjanpidon perustaksi. Kutsu kokoukseen postitetaan osakkeenomistajille hyvissä ajoin ennen kokousta.