

Asunto Oy Eljaksen Puisto Helsinki

Eljaksentie 8, 00370 Helsinki

ESITTEEN JA -VARAUSSOPIMUKSEN LIITE

Yleistä

Asunto Oy Eljaksen Puisto Helsinki on vapaarahoitteinen Puolihitas-omistusasuntokohde. Hitas on Helsingin kaupungin omistamille tonteille rakennettujen asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyjärjestelmä.

Asunto Oy Eljaksen Puisto Helsinki sijaitsee Helsingin kaupungin 46. Pitäjänmäen kaupunginosan, korttelin 147 tontilla 12 (91-46-147-12) osoitteessa Eljaksentie 8, 00370 Helsinki. Kohde muodostuu yhdestä rivitalosta ja ulkovarastorakennuksesta. Asuntoja on yhteensä 5. Yhtiö on suunniteltu energiatehokkuusluokkaan B (2018).

Yhtiössä on yhteensä 10 autopaikkaa. Autopaikat ovat maantasopaikkoja. Kaikille huoneistoille on osoitettu yksi tavanomainen pysäköintiruutu sähköauton latausmahdollisuudella sekä yksi pitkittäispysäköintipaikka asuntopihan portin eteen. Yksi pysäköintipaikka on mitoitettu esteettömäksi. Polkupyöräsäilytykselle on varattu tilaa kullekin asunnolle ulkotiloihin 4 polkupyöräpaikkaa pienemmille asunnoille ja 6 polkupyöräpaikkaa suuremmille asunnoille. Lisäksi UVV on mitoitettu polkupyörälle soveltuvaksi.

Yhtiön tontti

Rakennuspaikka sijaitsee sijaitsee Helsingin kaupungin 46. Pitäjänmäen kaupunginosan, korttelin 147 tontilla 12 (91-46-147-12) osoitteessa Eljaksentie 8, 00370 Helsinki. Kohde rakennetaan Puolihitas-ehdoin Helsingin kaupungilta vuokrattavalle tontille.

Asemakaava

Asemakaava on vahvistettu. Kaava on nähtävillä Helsingin kaupungin karttapalvelussa <http://kartta.hel.fi> sekä asuntotuotannossa, Työpajankatu 8, 00580 Helsinki.

Urakoitsija

Asunto Oy Eljaksen Puisto Helsinki kokonaisurakoitsijana toimii Fimma Oy. Rakennusurakkaan sovelletaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 urakkasopimuksessa mainituin poikkeuksin.

Arvioitu rakennusaika

Rakennustöiden arvioitu aloitusaika on 1.2.2023. Kohde valmistuu sisäpuolisten töiden osalta aikaisintaan 30.9.2023, viimeistään 30.11.2023. Pihatyöt valmistuvat 30.11.2023 mennessä.

Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan erissä rakennustyön aikana. Maksuaikataulu:

Erä 1	Kauppakirja allekirjoitettu	20 %
Erä 2	Maatyöt pääosin valmiit	15 %
Erä 3	Perustukset pääosin valmiit	15 %
Erä 4	Massiivipuurunko pääosin valmis	15 %
Erä 5	Talotekniikka pääosin asennettu	11 %
Erä 6	Ulkopuoliset työt pääosin valmiina	7 %
Erä 7	Sisustus- ja kalustustyöt pääosin valmiit	7 %
Erä 8	Asunnon käyttöönottotarkastus hyväksytty	8 %
Erä 9	Asunnon käyttöönottotarkastus hyväksytty	2 %

Kauppahinnan viimeinen erä (0,02 x kauppahinta) maksetaan asuntokauppalain mukaisesti sulkutilille. Avainten luovutuksen ehtona on, että kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Suosittelemme maksamaan viimeiset erät (8 ja 9) muutamaa päivää ennen valmistumista avaintenluovutuksen nopeuttamiseksi. Myyjä ei maksa hyvityskorkoa mahdollisesti etukäteen suoritetuille maksuerille.

Jos maksuerää ei makseta viimeistään eräpäivänä, ostaja on velvollinen maksamaan viivästyneelle määrälle vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään korkolain mukaan.

Arvioidut vastikkeet / Ensimmäinen asumisvuosi

Hoitovastike	n. 5,88 € / m ² / kk sisältäen tontin vuokran, joka on n. 4,78 € / m ² / kk
Rahoitusvastike	-
Vesimaksu	n. 25 € / hlö / kk (omat vesimittarit, ennakkomaksu)
Autopaikka	n. 15 € / kk

Vastikkeiden suuruus määrätään käyttäen perusteena huoneistokohtaisia osakemääriä. Vastikkeet ja maksut ovat arvioita. Vastikkeet tarkistetaan ennen kaupantekoa ja vielä muuttovaiheessa. Ostaja vastaa yhtiövastikkeista ja muista asunnosta aiheutuvista kustannuksista asunnon hallinnan luovutuksesta alkaen. Yhtiölle ei tulla ottamaan rakentamisaikaista yhtiölainaa.

Rakennuttajatehtävät

Taloyhtiö luovuttaa kaikki rakennuttajatehtävät Fimma Oy:lle.

Isännöinti

Rakennusaikainen hallinto on Fimma Oy:llä. Asumisaikainen isännöinti kilpailutetaan ennen kohteen valmistumista.

Mahdolliset lisäkustannukset

Kauppakirjan 11. kohdan mukaan lisäkustannuksia ovat esim. lakkokustannukset, arvonlisäveron muutokset, valtiovallan päätökset. Mahdollinen lisäkustannus katetaan huoneistokohtaisella lisälaskulla. Yhtiön hankinta-arvoon sisältyy kiinteistövero siltä osin kuin se

kohdistuu rakennusaikaan. Yhtiön valmistumisen jälkeiseen aikaan kohdistuvasta kiinteistöverosta vastaa yhtiö.

Lisä- ja muutostyöt

Ostajalla on mahdollisuus rakentamisaikataulun salliessa teettää ostamaansa asuntoon omalla kustannuksellaan rakennuttajan ennalta määrittelemiä ja hyväksymiä lisä- ja muutostöitä rakennustyön alkuvaiheessa annettavan hinnaston, aikataulun ja ohjeiden mukaisesti. Nämä lisä- ja muutostyöt ovat ostajan ja urakoitsijan välisiä sopimuksia.

Varainsiirtoveron maksaminen

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

<https://www.vero.fi/haku/?query=varainsiirtovero%20ensiasunto>

Omistusoikeuden siirtyminen osakkeisiin ja osakerekisteri merkintä

Ostaja saa omistusoikeuden osakkeisiin, kun niiden kauppahinta kokonaisuudessaan on maksettu mahdollisine viivästyskorkeineen. RS-menettelyn alkaessa turva-asiakirjojen säilyttäjä huolehtii RS-rajoituksen merkitsemisestä rakennettavan kohteen huoneistoille osakehuoneistorekisterissä. RS-menettelyn päättyessä (käyttöönotto on saatu ja hallinnon luovutus on pidetty) RS-rajoite merkintä poistetaan turva-asiakirjojen säilyttäjä ilmoituksesta.

Viivästyskorvaukset

Ostajan oikeus korvaukseen myyjän ja/tai urakoitsijan mahdollisen viivästyksen vuoksi määräytyy asuntokauppalain mukaisesti. Kohdetta koskevissa urakkasopimuksissa mainittu viivästyskorkeo urakoitsijan mahdollisen viivästyksen vuoksi kuuluu rakennuttajana toimivalle Fimma Oy:lle.

Huom!

Esitteessä oleviin havainne - ja julkisivukuviin saattaa tulla muutoksia rakennuksen rakentamisen edetessä. Esitettyjen havainne - ja julkisivukuvien väriytyminen saattaa painoteknisistä syistä vaihdella esitteissä ja poiketa lopullisesta toteutuksesta. Ennakkomarkkinointiesitteen asuntopohjien mittatiedot eivät välttämättä ole tarkkoja. Esitteet eivät siis ole kauppakirjan liitteitä ja muutokset ovat mahdollisia.

Kalusteiden leveydet saattavat muuttua suunnitelmasta maksimissaan yhden moduulin (100 mm) verran. Asuntoihin saatetaan joutua lisäämään rakentamisen edetessä vähäisiä alaslaskuja ja koteloiteja LVIS -putkien ja johtojen takia.

Ostajan on tutustuttava lopullisiin myyntiasiakirjoihin kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Asunnon pohjapiirustus on tarkistettava kaupanteossa annettavasta 1:100 pohjapiirustuksesta.

Esitteen tiedot perustuvat marraskuun 2022 ajankohtaan. Oikeus muutoksiin pidätetään.