



Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Kolmas
Osoite Unikkotie 5 E

Myyntihinnasto 13.01.2022
Voimassa toistaiseksi
Päivitetty 22.01.2023

Asunto	krs.	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala m ²	Osakkeiden numerot	Osak- keiden lukumäärä	Myynti- hinta	Laina- osuus	Velaton hinta	Osuus tontin lunastus- hinnasta 17.3.2023 tilanteen mukaan	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 peruste / jyvitetty osake
E4	2	4h+kt+s	83,5	876 - 1710	835	111 088	259 082	370 170	108 937	479 107	384,10	387,44	1 053,75	1 896,75	2 668,29	1 405
E8	2	2h+kt	39,5	2676 - 3070	395	62 862	146 598	209 460	51 533	260 993	181,70	183,28	596,25	1 073,25	1 438,23	795
E9	3	4h+kt+s	83,5	3071 - 3905	835	115 124	268 486	383 610	108 937	492 547	384,10	387,44	1 092,00	1 965,60	2 737,14	1 456
E14	4	4h+kt+s	83,5	5346 - 6180	835	118 998	277 522	396 520	108 937	505 457	384,10	387,44	1 128,75	2 031,75	2 803,29	1 505
E19	5	4h+kt+s	83,0	7621 - 8450	830	123 497	288 033	411 530	108 284	519 814	381,80	385,12	1 171,50	2 108,70	2 875,62	1 562
E22	5	2h+kt	48,0	9016 - 9495	480	74 400	173 520	247 920	62 622	310 542	220,80	222,72	705,75	1 270,35	1 713,87	941
E24	6	4h+kt+s	83,0	9891 - 10720	830	129 901	302 969	432 870	108 284	541 154	381,80	385,12	1 232,25	2 218,05	2 984,97	1 643
E27	6	2h+kt	48,0	11286 - 11765	480	78 123	182 187	260 310	62 622	322 932	220,80	222,72	741,00	1 333,80	1 777,32	988
E29	7	4h+kt+s	83,0	12161 - 12990	830	137 736	321 224	458 960	108 284	567 244	381,80	385,12	1 306,50	2 351,70	3 118,62	1 742
E32	7	2h+kt	48,0	13556 - 14035	480	82 622	192 698	275 320	62 622	337 942	220,80	222,72	783,75	1 410,75	1 854,27	1 045
E33	7	2h+kt	39,5	14036 - 14430	395	75 196	175 364	250 560	51 533	302 093	181,70	183,28	713,25	1 283,85	1 648,83	951

VALMISTUMINEN Yhtiö on valmistunut.

KAUPPAHINNAN ERÄÄNTYMINEN

Asuinhuoneistot

Erä 1 100,0% kaupanteon yhteydessä
Kun ostajalla on ollut kohtuullinen tilaisuus tarkastaa asunto ja asunnon hallinta luovutetaan ostajalle.
Erä sisältää erilliselle sulkutilille maksettavan osuuden.

ASUMISKUSTANNUKSET

Hoitovastike asuinhuoneistoista 4,60 €/m²/kk
TV- ja laajakaistavastike 2,20 €/huoneisto

Tontinvuokravastike asuinhuoneistot 4,64 €/kk/m²

Pääomavastike 0,750 €/osake/kk (kattaa ainoastaan korot)
Pääomavastike 1,350 €/osake/kk (korko + lyhennys)

Pääomavastike on arvioitu 12 kk euribor-korolla 3,380% lisätynä pankin 0,90% marginaalilla, kokonaiskorko on 4,280% / 17.3.2023. Enintään kolme vuotta yhtiön rakennuksen valmistumisesta maksetaan pelkkää korkoa. Lainan lyhennykseen tarvittavaa pääomavastiketta kerätään puoli vuotta aikaisemmin kuin lyhennysvapaa loppuu, jotta tarvittavat varat ovat yhtiön tilillä silloin kun ne on suoritettava pankille.

Käyttökorvaukset:

Vesimaksuennakko
Asuinhuoneistot 21,00 €/hlö/kk
Tasauslaskutus huoneistokohtaisen mittauksen mukaan.
Saunamaksu 20€/kk (4 vuoroa kuukaudessa)
Pesulan käyttömaksu 5€/1h. Pesula sijaitsee Asunto Oy Vantaan Tikkurilan Onnekkain tiloissa. Tarkemmat käyttöohjeet saa isännöitsijältä.

YHTIÖLAINA

Rahoituslaitos S-Pankki Oy
Lainamäärä 5 532 000,00
Laina-aika 25 vuotta
Korko Viitekorko on euribor 12 kk. Marginaali on 0,90% p.a. Jos viitekorko on negatiivinen, viitekoron arvona sopimuksessa noudatetaan 0%.
Lyhennysvapaa Enintään kolme vuotta yhtiön rakennuksen valmistumisesta ovat lyhennysvapaita.
Yhtiö tulee keräämään lyhennyksen osuutta pääomavastikkeella (koron lisäksi) viimeistään puoli vuotta ennen ensimmäisen lyhennyksen erääntymistä.
Lyhennystapa Laina on tasalyhenteinen, 6 kk välein.

Huoneistokohtaiset lyhennykset lainaan/lainan poismaksaminen

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

Osakasyhennykset ovat mahdollisia myös valmistumisen jälkeen ensimmäisen kaupan yhteydessä.

Isännöitsijätoimistolla ja pankilla on oikeus veloittaa omat palveluhinnastonsa mukaiset kulunsa lainan lyhennyksen hoitamisesta.

TONTTI

Yhtiö hallitsee tonttia maanvuokrasopimuksen perusteella. Tontti on FIM Vuokratontti Ky:n omistuksessa. Vuokrasopimus on voimassa 12.2.2021-20.12.2068. Yhtiön allekirjoittamien maanvuokrasopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön määräosien kaupasta mukaisesti yhtiöllä on oikeus lunastaa FIM Vuokratontti Ky:n (jäljempänä "FIM") omistamasta tontista määräosia tai kokonaan.

TONTIN LUNASTUSOSUUS

HUONEISTOKOHTAINEN OSUUS TONTIN LUNASTUSOSUUDESTA EI SISÄLLY VELATTOMAAN HINTAAN.

Tontin asuinhuoneistokohtainen lunastusosuus on ollut 17.3.2023 1304,63 euroa/m².

Laskelmassa on käytetty 17.3.2023 tiedossa olevaa tarkkaa lukua, kun yhtiön muuttopäivänä tontin määräosan lunastus on tehty. Perushinta on tarkistus indeksoitu 1/2023 julkaistun 2249 indeksin mukaan.

Lunastusosuus ei sisällä lunastuksesta maksettavaksi tulevaa varainsiirtoveroa ja kaupasta syntyviä muita kuluja. Näistä on kerrottu tarkemmin allaolevissa kohdissa

Tontin määräosan kauppahinnan muodostuminen ja Tontin määräosan lunastamisesta syntyvät kulut kohdissa.

HUONEISTOKOHTAISEN TONTIN MÄÄRÄOSAN LUNASTAMINEN

Osakkeenomistaja voi halutessaan yhtiöjärjestyksen, vuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti maksaa huoneistokohtaisen laskennallisen lunastusosuuden

indeksillä tarkistettuna ja lisättynä alla ilmoitetuilla kustannuksilla asuntoyhtiölle, joka hankkii seuraavana mahdollisena ajankohtana vastaavan määräosan tontista vuokranantajalta (FIM).

Huoneistokohtaisen lunastusosuuden suorittaneet vapautuvat tontinvuokravastikkeen maksamisesta. Huoneistokohtaisen tontin osan lunastusosuuden osittainen poismaksu ei ole mahdollista.

Mikäli osakkeenomistaja haluaa lunastaa osuuden se on lunastettava kokonaisuudessaan.

MÄÄRÄOSIEN LUNASTUS ENSIMMÄISEN KAHDEN VUODEN AIKANA

Osakkeenomistajalla on lunastusoikeus, kun kuusi kuukautta on kulunut rakennuksen hyväksytystä käyttöönottotarkastuksesta, joka on pidetty 15.3.2023. Tämän jälkeen lunastus mahdollisuus on vuosittainen.

MÄÄRÄOSIEN VUOSITTAINEN LUNASTUSOIKEUS

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti FIM sitoutuu vuosittain marraskuun loppuun mennessä myymään ostajan viimeistään kunkin vuoden elokuun loppuun mennessä

ilmoittaman määräosan tontista asunto-osakeyhtiölle kiinteistökauppana.

TONTIN MÄÄRÄOSAN KAUPPAHINNAN MUODOSTUMINEN

Kulloinkin kaupan kohteena olevan tontin määräosan hinta sidotaan Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 pisteluku on 100

siten, että koko FIM:n omistajan tontin hinta on 1 638 998,40 euroa (perushinta) ja sitä vastaava perusindeksiluku on vuoden 2018 joulukuun pisteluku.

Kauppahintaa tarkistetaan vuosittain ennen tontin määräosan kauppojen tekemistä.

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.
Kaupanvahvistajan palkkio	Hinnaston päivityshetkellä 120 euroa + mahdolliset matkakulut. Tämä kustannus jaetaan kaikkien samaan aikaan lunastavien kesken.
Lainhuuto	Hinnaston päivityshetkellä 151 euroa. Tämä kustannus jaetaan kaikkien samaan aikaan lunastavien kesken.
Kiinnityksen purku	Hinnaston päivityshetkellä 41 euroa. Tämä kustannus jaetaan kaikkien samaan aikaan lunastavien kesken.
Isännöitsijätoimiston mahdolliset hallintokulut	Tämä kustannus jaetaan kaikkien samaan aikaan lunastavien kesken.
Mahdolliset notaariaattipalkkiot	Lainhuutohakemuksesta aiheutuvat pankin kustannukset, arviolta 200-700 euroa. Tämä kustannus jaetaan kaikkien samaan aikaan lunastavien kesken.

TONTINVUOKRAVASTIKKEEN MUODOSTUMINEN

Vuokra on 68 837,93 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 2018 joulukuun indeksiluku.

Tarkastusindeksinä on kulloinkin viimeinen julkaistu pisteluku. Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain siten,

että perusvuokraa korotetaan samassa suhteessa kuin tarkistusindeksinä on perusindeksiä suurempi. Indeksien alentuminen ei alenna vuokraa.