



Asunto Oy Espoon Niittykummun Neuvokas
Osoite: Niittykummuntie 2 A, 02200 Espoo

Myyntihinnasto 23.1.2025
Voimassa toistaiseksi

Asuntojen ja osakkeiden tiedot																	
Asunto	krs.	Huoneisto-tyyppi	Pinta-ala m ²	Osakkeiden numerot		Osakkeiden lukumäärä	Myynti-hinta	Laina-osuus	Velaton hinta	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 + lyhennys) yht. (arvio €/kk)	Pääoma-vastike peruste / jyvitetty osake
A01	2	3h+kt+s	68,0	1	-	680	680	151 962	152 000	93 369	397 331	285,60	331,84	410,40	972,80	1 590,24	1 520
A03	2	2h+kt+s	51,5	951	-	1465	515	123 638	123 700	70 713	318 051	216,30	251,32	333,99	791,68	1 259,30	1 237
A04	2	3h+kt+s	64,0	1466	-	2105	640	147 067	147 100	87 876	382 043	268,80	312,32	397,17	941,44	1 522,56	1 471
A08	2	2h+kt	41,0	3216	-	3625	410	103 525	103 700	56 296	263 521	172,20	200,08	279,99	663,68	1 035,96	1 037
A09	2	3h+kt+s	72,0	3626	-	4345	720	165 678	165 800	98 861	430 339	302,40	351,36	447,66	1 061,12	1 714,88	1 658
A12	3	2h+kt+s	51,5	5396	-	5910	515	127 480	127 600	70 713	325 793	216,30	251,32	344,52	816,64	1 284,26	1 276
A13	3	3h+kt+s	64,0	5911	-	6550	640	151 696	151 800	87 876	391 372	268,80	312,32	409,86	971,52	1 552,64	1 518
A14	3	3h+kt	56,0	6551	-	7110	560	131 063	131 200	76 892	339 155	235,20	273,28	354,24	839,68	1 348,16	1 312
A17	3	2h+kt	41,0	7661	-	8070	410	105 107	105 200	56 296	266 603	172,20	200,08	284,04	673,28	1 045,56	1 052
A18	3	3h+kt+s	72,0	8071	-	8790	720	168 326	168 400	98 861	435 587	302,40	351,36	454,68	1 077,76	1 731,52	1 684
A21	4	2h+kt+s	51,5	9841	-	10355	515	129 451	129 500	70 713	329 664	216,30	251,32	349,65	828,80	1 296,42	1 295
A22	4	3h+kt+s	64,0	10356	-	10995	640	154 060	154 100	87 876	396 036	268,80	312,32	416,07	986,24	1 567,36	1 541
A23	4	3h+kt	56,0	10996	-	11555	560	133 173	133 300	76 892	343 365	235,20	273,28	359,91	853,12	1 361,60	1 333
A26	4	2h+kt	41,0	12106	-	12515	410	106 689	106 700	56 296	269 685	172,20	200,08	288,09	682,88	1 055,16	1 067
A27	4	3h+kt+s	72,0	12516	-	13235	720	170 973	171 000	98 861	440 834	302,40	351,36	461,70	1 094,40	1 748,16	1 710
A30	5	2h+kt+s	51,5	14286	-	14800	515	131 322	131 500	70 713	333 535	216,30	251,32	355,05	841,60	1 309,22	1 315
A31	5	3h+kt+s	64,0	14801	-	15440	640	156 325	156 500	87 876	400 701	268,80	312,32	422,55	1 001,60	1 582,72	1 565
A35	5	2h+kt	41,0	16551	-	16960	410	108 171	108 300	56 296	272 767	172,20	200,08	292,41	693,12	1 065,40	1 083
A36	5	3h+kt+s	72,0	16961	-	17680	720	173 521	173 700	98 861	446 082	302,40	351,36	468,99	1 111,68	1 765,44	1 737
A39	6	2h+kt+s	51,5	18731	-	19245	515	133 294	133 400	70 713	337 407	216,30	251,32	360,18	853,76	1 321,38	1 334
A40	6	3h+kt+s	64,0	19246	-	19885	640	158 689	158 800	87 876	405 365	268,80	312,32	428,76	1 016,32	1 597,44	1 588
A41	6	3h+kt	56,0	19886	-	20445	560	137 392	137 500	76 892	351 784	235,20	273,28	371,25	880,00	1 388,48	1 375
A44	6	2h+kt	41,0	20996	-	21405	410	109 752	109 800	56 296	275 848	172,20	200,08	296,46	702,72	1 075,00	1 098
A46	7	4h+kt+s	78,0	22126	-	22905	780	194 192	194 200	388 392	495 491	327,60	380,64	524,34	1 242,88	1 951,12	1 942
A47	7	2h+kt+s	51,5	22906	-	23420	515	135 855	136 000	70 713	342 568	216,30	251,32	367,20	870,40	1 338,02	1 360
A48	7	3h+kt+s	64,0	23421	-	24060	640	161 808	161 900	87 876	411 584	268,80	312,32	437,13	1 036,16	1 617,28	1 619
A49	7	3h+kt	56,0	24061	-	24620	560	140 204	140 300	76 892	357 396	235,20	273,28	378,81	897,92	1 406,40	1 403
AP1		Pihapaikka		26751	-	26830	80	15 000	0	15 000	0	15 000	24,00	0,00	0,00	24,00	0
AP2		Pihapaikka		26831	-	26910	80	15 000	0	15 000	0	15 000	24,00	0,00	0,00	24,00	0

VALMISTUMINEN

Urakkasopimuksen mukaan sisäpuolisten osien osalta aikaisintaan 13.5.2026 ja viimeistään 13.7.2026.
Ulkopuolisten ja pihatöiden osalta viimeistään 13.7.2026

MYyntihinnan erääntyminen

Asuinhuoneistot

Erä 1	15,0 %	panteon yhteydessä
Erä 2	20,0 %	13.8.2025
Erä 3	20,0 %	4.11.2025
Erä 4	20,0 %	18.12.2025
Erä 5	25,0 %	; tarkastaa asunto ja asunnon hallinta luovutetaan ostajalle. Erä sisältää erilliselle sulkutilille maksettavan osuuden.

Liiketilat

Erä 1	15,0 %	panteon yhteydessä
Erä 2	20,0 %	13.8.2025
Erä 3	20,0 %	4.11.2025
Erä 4	20,0 %	18.12.2025
Erä 5	25,0 %	; tarkastaa liiketila ja liiketilan hallinta luovutetaan ostajalle. Erä sisältää erilliselle sulkutilille maksettavan osuuden.

Autopaikat

Erä 1	15,0 %	panteon yhteydessä
Erä 5	85,0 %	rkastaa autopaikka ja autopaikan hallinta luovutetaan ostajalle. Erä sisältää erilliselle sulkutilille maksettavan osuuden.

RS-Taloussuunnitelman mukaiset arvioidut asumiskustannukset

Kustannukset on arvioitu syksyllä 2024

Hoitovastike asuinhuoneistoista	4,20	€/m²/kk	
Hoitovastike liikehuoneistoista	4,62	€/m²/kk	Liiketilojen hoitovastikkeen kerroin on 1,1.
Hoitovastike autopaikoista	24,00	€/paikka/kk	

Tontinvuokravastike asuin- ja liikehuoneistot	4,88	€/m²/kk
---	------	---------

Tontin allekirjoitushetken (11/2022) perusvuokra on ollut 147 328,16€ .Tontinvuokravastike on arvioitu siten, että vuoden 2025 maanvuokraan (153 647,87€) on lisätty Suomen Pankin 17.12.2024 antama kuluttajahintainflaatio % ennuste vuodelle vuodelle 2025 1,9%. Tontin vuokravastike on arvioitu yhtiön valmistumis vuodelle 2026.

Pääomavastike	0,270	€/jyvitetty osake/kk (kattaa ainoastaan korot)
Pääomavastike	0,640	€/jyvitetty osake/kk (korko + lyhennys)

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

Pääomavastike on arvioitu 12 kk euribor-korolla 2,612 % lisättynä pankin 0,65 % marginaalilla, kokonaiskorko on 3,262 % / 14.1.2025.

Enintään vuosi yhtiön rakennuksen valmistumisesta maksetaan pelkkää korkoa.

Lainan lyhennykseen tarvittavaa korkeampaa pääomavastiketta aloitetaan keräämään puoli vuotta yhtiön valmistumisen jälkeen, jotta tarvittavat varat ovat yhtiön tilillä silloin kun ne on suoritettava pankille.

Käyttökorvaukset:

Vesimaksuennakko

Asuinhuoneistot	21,00	€/hlö/kk
Liiketilat	21,00	€/laskennallinen henkilömäärä/kk

Tasauslaskutus huoneistokohtaisen mittauksen mukaan.

YHTIÖLAINA	
Rahoituslaitos	DANSKE BANK A/S, Suomen sivuliike
Lainamäärä	6 433 800,00
Laina-aika	Rakennusaika + 23 vuotta valmistumisesta.
Korko	Viitekorko on euribor 12 kk. Marginaali on 0,65% p.a. Jos viitekorko on negatiivinen, viitekoron arvona sopimuksessa noudatetaan 0%.
Lyhennysvapaa	Vuosi yhtiön rakennuksen valmistumisesta ovat lyhennysvapaata.
	Lainan lyhennykseen tarvittavaa korkeampaa pääomavastiketta aloitetaan keräämään puoli vuotta yhtiön valmistumisen jälkeen.
Lyhennystapa	Laina on tasalyhenteinen, 6 kk välein.

Huoneistokohtaiset lyhennykset lainaan/lainan poismaksaminen

Valmistumisen yhteydessä

Valmistumisen yhteydessä lyhennykset kuluttomia tarkemmin muuttokirjeessä annettavan ohjeistuksen mukaisesti.

Valmistumisen ja hallinnoluovutuksen välisenä aikana

Pankki antaa mahdollisuuden lyhentää lainaa kuluttomasti kohteen valmistumisen ja hallinnonluovutuksen välisenä aikana. Hallinnonluovutuskokous pidetään n. kolmen kk kuluttua valmistumisesta. Isännöitsijätoimistolla on oikeus veloittaa omat kulunsa, mikäli lainaa lyhennetään ylimääräisellä lyhennyksellä (osakassuorituksella) valmistumisen jälkeisissä lyhennyksissä.

Hallinnonluovutuskokouksen jälkeen

Hallinnonluovutuksen jälkeen pankki hinnoittelee muut ylimääräiset lyhennykset pankin kulloinkin voimassa olevan palveluhinnaston mukaisesti. Isännöitsijätoimistolla on oikeus veloittaa omat kulunsa, mikäli lainaa lyhennetään ylimääräisellä lyhennyksellä (osakassuorituksella) valmistumisen jälkeisissä lyhennyksissä.

Valmistumisen jälkeen tehtävissä uusissa kaupoissa

Pankki antaa mahdollisuuden lyhentää lainaa kuluttomasti kohtee valmistumisen jälkeen SRV:n kanssa tehtävissä uusissa kaupoissa. Isännöitsijätoimistolla on oikeus veloittaa omat kulunsa, mikäli lainaa lyhennetään ylimääräisellä lyhennyksellä (osakassuorituksella) valmistumisen jälkeisissä lyhennyksissä.

TONTTI

Yhtiö hallitsee kiinteistöä 49-15-49-2 maanvuokrasopimuksen perusteella. Tontti on OP Tonttirahasto Ky:n omistuksessa. Vuokrasopimus on voimassa 24.11.2022-23.11.2072
Yhtiö on allekirjoittanut esisopimuksen kiinteistön määräosien kaupasta ja sen mukaisesti yhtiöllä tulee olemaan oikeus lunastaa tontti kokonaisuudessaan tai määräosia tontista.

TONTIN LUNASTUSOSUUS

HUONEISTOKOHTAINEN OSUUS TONTIN LUNASTUSOSUUDESTA EI SISÄLLY VELATTOMAAN HINTAAN.
Ostaja voi halutessaan maksaa asuinhuoneistokohtaisen lunastusosuuden tontista, joka on alustavan arvion mukaan 1373,07 euroa/m² valmistumisajankohtana (7/2026). Tontin perushinta sopimuksessa on 3 426 236,32€.
Valmistumisvuoden laskelmassa on käytetty vuoden 2024 lopun indeksoitua lunastushintaa 3 573 206,24€ lisättynä Suomen Pankin 17.12.2024 antama kuluttajahintainflaatio % ennuste vuodelle 2025 1,9% ja 2026 1,5%.
Tarkka lunastusosuuden suuruus määräytyy lunastusajankohdan ja elinkustannusindeksin mukaan. Lunastusosuus ei sisällä lunastuksesta maksettavaksi tulevaa varainsiirtoveroa ja kaupasta syntyviä muita kuluja. Näistä on kerrottu tarkemmin allaolevassa kohdassa 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. Huoneistokohtaisen lunastusosuuden suorittaneet vapautuvat tontinvuokravastikkeen maksamisesta.

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 3%. 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 138 euroa + mahdolliset matkakulut. Tämä kustannus jaetaan kaikkien samaan aikaan lunastavien kesken.
Lainhuuto	Hinnaston päivityshetkellä 172 euroa. Tämä kustannus jaetaan kaikkien samaan aikaan lunastavien kesken.

Kiinnityksen purku	Hinnaston päivityshetkellä 47 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 200-500 euroa. Tämä kustannus jaetaan kaikkien samaan aikaan lunastavien kesken.

TONTINVUOKRAVASTIKKEEN MUODOSTUMINEN

Vuokra on sidottu viralliseen Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että allekirjoitushetken hankintakustannuksiin perustava perusvuokra on 147 328,16 euroa (lisäksi huomioiden myös kaikki lisäkustannukset maanvuokrasopimuksen kohdan 3.5.1 mukaan). Perusindeksilukuna käytetään vuoden 2022 marraskuun indeksilukua 2238. Vuokra tarkistetaan 1.1.2023 alkaen vuosittain siten, että tarkistusindeksinä on tarkistusajankohtana tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku. Uusi vuokra määräytyy tarkistuksen yhteydessä sen muutoksen perusteella, joka indeksissä on tapahtunut perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä. Indeksien alentuminen ei alenna vuokraa.

HALLINTO RAKENTAMISEN AIKANA

SRV Rakennus Oy / Heidi Jokinen, os. PL 515, 02201 Espoo, e-mail: etunimi.sukunimi@srv.fi