



## **ASUNTO OY TALIN ESTELLE, HELSINKI**

Kutomotie 14 E, 00380 Helsinki

### **ALUSTAVAT TIEDOT**

#### **YLEISTÄ**

Asunto Oy Talin Estelle, Helsinki on valmiina myytävä SATO-JoustoKoti.

SATO-JoustoKoti on vapaarahoitteinen osaomistusmalli, jossa maksetaan 15 prosenttia uuden kodin velattomasta hinnasta. SATO-JoustoKoti Oy omistaa loput 85 prosenttia kodistasi viiden vuoden ajan.

Osaomistajan on oltava henkilö (ei yritys), joka yksin tai toisen luonnollisen henkilön kanssa ostaa osuuden ja hallitsee huoneistoa vuokrasopimuksen nojalla. Osaomistajan on itse muutettava huoneistoon, joten SATO-JoustoKoti ei tästä syystä sovellu myöskään asuntosijoittajille.

Osaomistusaika on viisi vuotta asuntojen valmistumisesta. Osaomistusajan päättyessä voit joko ostaa loput 85 % kodista omaksesi alkuperäisellä velattomalla hinnalla tai myydä osuutesi takaisin SATO-JoustoKodille. SATO-JoustoKoti sitoutuu ostamaan osuutesi takaisin alkuperäisellä 15 %:n velattomalla hinnalla, josta vähennetään 1 % per asumisvuosi ns. kulumisvähennystä. Myös osaomistusaikana sinulla on mahdollisuus myydä osuutesi takaisin SATO-JoustoKodille yllä olevin ehdoin.

Ennen kun teet päätöksen osaomistukaupasta pääset näkemään valmiin uuden asuntesi ja tutustumaan kauppaan liittyviin tarkempiin papereihin.

Kaupanteossa allekirjoitetaan kauppakirja, osakassopimus ja määräaikainen asuinhuoneiston vuokrasopimus, jotka muodostavat yhdessä erottamattoman sopimuskokonaisuuden.

Viisi osaomistusvuotta maksat asumisestasi osaomistusvuokraa SATOille. Osaomistusvuoka sisältää asuntesi hoito- ja pääomavastikkeen sekä Sato-osuuden. Sato-osuus on sidottu elinkustannusindeksiin ja sitä tarkistetaan vuosittain. Jos ostat loppuosuuden asunnostasi osaomistuskauden jälkeen, ryhdyt maksamaan taloyhtiölle normaalia hoitovastiketta ja mahdollista pääomavastiketta yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Kohteen asunnot ovat myyntihetkellä muuttovalmiita. Yhtiössä on 36 asuntoa ja pihakannen alla sijaitsevassa autohallissa 24 autopaikkaa. Autopaikat vuokrataan SATOilta osaomistusajan. Tämän jälkeen asunnon ostajan on mahdollista ostaa autohalliosake ostohetken markkinahintaan. Autohalliosakkeiden hinnat vahvistetaan, kun niitä ryhdytään tarjoamaan ostettaviksi.

Asuntojen yhteispinta-ala on 2000,5 m<sup>2</sup>.

## **URAKOITSIJA**

Perustajaurakoitsijana on toiminut Sato-Rakennuttajat Oy. Rakentamisen on suorittanut Skanska Talonrakennus Oy.

Kohde on toteutettu vuonna 2018 haetun rakennusluvan mukaisena ja sen hetken voimassaolevilla rakentamismääräyksillä.

## **VALMIINA MYYTÄVÄ SATO-JoustoKoti**

### **MUUTTOVALMIS ASUNTO**

Valmiina myytävät SATO-JoustoKodit ovat muuttovalmiita uusia asuntoja, joihin sisustussuunnittelijamme on suunnitellut ja valinnut materiaali- ja sävy maailman. Asunnot rakennetaan valmiiksi eikä niihin voi tilata kauttamme muutostöitä.

### **ASUNNON OSAOMISTUSOSUUDEN OSTAMINEN**

Valmiina myytävässä SATO-JoustoKodissa pääset tutustumaan tulevaan asuntoosi ennen kauppa- ja muiden sopimusten solmimista.

Asunto Oy Talin Estellen asunnot rakennetaan valmiiksi ennen kuin teemme 15 prosentin omistusosuuden kaupan kanssasi. Tyytyväisyytesi varmistamiseksi sinulla on mahdollisuus yhdessä myyntineuvottelijan kanssa tarkastaa asunto ennen kaupantekoa.

Valmiina myytävässä SATO-JoustoKodissa 15 prosentin velaton kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja samalla asunnon omistusosuuden omistusoikeus siirtyy asunnon ostajalle edellyttäen, että osakassopimus ja asunnon vuokrasopimus on allekirjoitettu. Ostajalla on oikeus hallita huoneistoa allekirjoitetun vuokrasopimuksen nojalla.

### **SATO-JoustoKodin SOPIMUKSET PÄHKINÄNKUORESSA**

Ostaessasi 15 %:n ensiosuuden JoustoKodistasi, teet SATOn kanssa osaomistusjärjestelyn, johon kuuluu kauppakirja 15 %:n omistusosuudesta, osakassopimus ja vuokrasopimus. Nämä asiakirjat yhdessä muodostavat JoustoKoti-sopimuskokonaisuuden ja kutakin käsitellään yhdessä osana tätä kokonaisuutta.

### **KAUPPAKIRJA**

Kauppakirjassa sovitaan ehdoista, joilla ostat SATO:ltä 15 %:n suuruisen määräosan JoustoKotisi hallintaan oikeuttavista osakkeista. Kauppakirjassa määrätään mm. omistusosuutesi kauppahinnasta ja sen maksamisesta sekä oikeudestasi käyttää omistusosuuttasi sen ostamiseen otettavan lainan vakuutena. Lisäksi kauppakirjassa sovitaan yleisesti JoustoKotisi ominaisuuksista sekä oikeuksistasi ja velvollisuuksistasi osakkeiden määräosan omistajana.

### **OSAKASSOPIMUS**

Osakassopimuksella sovitaan ehdoista ja periaatteista, joita JoustoKotisi hallintaan oikeuttavien osakkeiden yhteisomistukseen liittyy sekä osapuolten toiminnasta yhtiön hallinnossa. Valtuutat SATOn osakkeiden enemmistön omistajana käyttämään osakkeiden tuomaa päätösvaltaa yhtiön yhtiökokouksessa osaomistusaikana.

Tätä vastaan SATO ottaa vastattavakseen kaikista osakkaan maksuvelvoitteista yhtiötä kohtaan **käyttökorvauksia lukuun ottamatta**. Pääset vaikuttamaan yhtiön käytännön toimintaan ja asioihin yhdessä muiden osaomistajien kanssa osaomistajien kokouksissa.

Osakassopimuksessa sovitaan myös prosessista ja ehdoista, joilla voit ostaa SATOn osuuden osakkeista osaomistusajan päätyttyä sekä prosessista ja ehdoista, joilla voit vaatia SATOn missä vaiheessa osaomistusaikaa tahansa ostamaan omistusosuutesi takaisin. SATOn ostaessa omistusosuutesi, on takaisinostohinta omistusosuudesta maksamasi hinta vähennettynä yhdellä prosentilla kultakin asumisvuodelta huoneistossa. Lisäksi osakassopimuksessa sovitaan menettelystä sopimusrikkomustilanteissa, jolloin SATOlla on oikeus lunastaa omistusosuutesi.

Vahvoin perustein SATO voi antaa kirjallisen suostumuksen omistusosuutesi edelleen luovutukseen toiselle henkilölle. Luovutuksensaajan on sitouduttava jatkamaan määräaikaista vuokrasopimusta entisin ehdoin, muutettava asuntoon ja sitouduttava osakassopimukseen. **Pääsääntönä** on, että osaomistusosuus pysyy alkuperäisellä ostajalla koko osaomistus ajan.

### **VUOKRASOPIMUS**

JoustoKotisi hallinta, eli oikeutesi asua huoneistossa, perustuu sinun ja SATOn välillä tehtyyn vuokrasopimukseen. Vuokrasopimus on määräaikainen ja kestää osaomistusajan eli viisi vuotta. Vuokrasopimuksessa sovitaan JoustoKoti-huoneiston käytöstä ja hoidosta, osaomistusajalta maksettavasta vuokrasta sekä yleisemminkin sinun ja SATOn oikeuksista ja velvollisuuksista vuokralaisena ja vuokranantajana.

## **RAHOITUS**

Yhtiölle nostetaan yhtiölainaa 8.768.550 euroa Svenska Handelsbanken AB:n Helsingin Pasilan konttorista asuntojen valmistuttua. Laina-aika on 25 vuotta, josta lyhennysvapaa on 5 ensimmäistä vuotta lainan nostohetkestä.

Lainan alustavat ehdot ovat:

Korko 6 kk -0,373 % (korkonoteeraus 17.3.2020) + marginaali 0,85 %. **Korko on aina vähintään marginaalin suuruinen.**

Marginaali on voimassa 5 vuotta lainan ensimmäisestä nostosta, minkä jälkeen marginaali on voimassa 5 vuoden jaksoissa. Pankki ilmoittaa uuden marginaalin 2 kk ennen jakson päättymistä. Velallisella on oikeus ennen korotuksen voimaantuloa irtisanoa velka heti takaisinmaksettavaksi ilman velan ennaikaisesta takaisinmaksusta perittäviä maksuja tai palkkioita.

Yhtiölainan ehdot vahvistetaan ennen sopimusten allekirjoitusta.

## LIITE ESITTEESEEN JA HINNASTOON, ennakkomarkkinointi TALIN ESTELLE

alustavat tiedot 23.3.2020

Sivu 4 (7)

Yhtiöjärjestyksen mukaan sinulla on oikeus maksaa pois osuutesi pitkäaikaisista tai niitä vastaavista lainoista, mikäli lainan ehdot sen sallivat. Laina on mahdollista ensimmäisen kerran maksaa pois, kun asuntojen valmistumisesta on kulunut viisi

vuotta. Yhtiön hallitus määrää lainaosuuden suoritusajan suuruuden ja ajankohdan. Huoneistokohtaisen yhtiölainaosuuden maksamisen käytännönjärjestelyistä sovitaan asumisaikaisen isännöitsijätoimiston kanssa. Isännöitsijätoimisto kertoo sinulle maksun määräajan sekä yhtiön tilin, johon lainaosuus maksetaan.

Jos huoneistokohtainen lainaosuus maksetaan kokonaan pois, poistuu kuukausittainen pääomavastike. Jos lainaosuudesta maksetaan puolet, alenee kuukausittainen pääomavastike noin puoleen. Koska laina on yhtiölaina, laina-aika ei lyhene yksittäisen osakkeenomistajan kohdalla.

Mikäli et maksa pois huoneistoon kohdistuvaa lainaosuutta 5 vuoden lyhennysvapaan ajanjakson jälkeen, sinulla on velvollisuus maksaa yhtiölainaosuus vähitellen pääomavastikkeena. Lyhennysvapaan ajanjakson jälkeen maksat pääomavastiketta, joka sisältää korkojen lisäksi lyhennyksen.

## ALUSTAVAT SATON OSAOMISTUSVUOKRAT, -VASTIKKEET JA KÄYTTÖKORVAUKSET, ensimmäinen asumisvuosi

SATOn osaomistusvuokra sisältää SATO-osuuden ja alla mainitun hoito- ja pääomavastikkeen.

<b>Vastike yht. n.</b>	7,10 euroa / m <sup>2</sup> / kk
sisältäen	
hoitovastike n.	4,00 euroa / m <sup>2</sup> / kk
pääomavastike (sis. vain koron) n.	3,10 euroa / m <sup>2</sup> / kk

### **Käyttökorvaukset**

Vesimaksuennakko 19,00 euroa / hlö / kk  
(tasataan kulutuksen perusteella kerran  
vuodessa)

Autohallipaikan vuokra 80,00 euroa / paikka / kk

### **Arvio pääomavastike 5 vuoden**

**kuluttua** sisältäen lainan lyhennyksen  
koron edellyttäen, että lainan marginaali ja  
korkeus ovat samalla tasolla kuin  
maaliskuussa 2020

19,87 euroa / m<sup>2</sup> / kk

Hoito- ja pääomavastikkeen suuruuden perusteena käytetään asuinhuoneistojen pinta-aloja (yhtiöjärjestyksen 5 §).

Asuntoihin on asennettu mittarit kylmän ja lämpimän veden mittaukseen. Lopullinen veloitus tapahtuu kulutuksen mukaan.

## LIITE ESITTEESEEN JA HINNASTOON, ennakkomarkkinointi TALIN ESTELLE

alustavat tiedot 23.3.2020

Sivu 5 (7)

Huom!

Vastikkeet ja maksut ovat arvioita. Yhtiölainan korkotason muuttuessa myös pääomavastike muuttuu. Vastikkeet ja maksut tarkistetaan ennen sopimusten allekirjoitusta.

### VARAINSIIRTOVERO

Ostaja maksaa asunto-osakkeiden osaomistuskaupasta varainsiirtoveroa 2 %. Vero maksetaan omistusosuuden velattomasta hinnasta.

Loppuosuuden kaupasta maksetaan myös varainsiirtoveroa 2 %. Vero on maksettava 2 kuukauden sisään kauppakirjan allekirjoituksesta.

Myös ensiasunnon ostaja maksaa veron ensimmäisen osuuden kaupassa, sillä hän ei täytä kaikkia verottajan ilmoittamia ensiasunnon ostajan edellytyksiä (mm. osakkeiden omistisuus on alle 50 %).

Ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa loppuosuuden kaupasta, jos kaikki verottajan ilmoittamat edellytykset ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaudesta täyttyvät vielä silloin. Maksettua ensimmäisen kauppavaiheen veroa voi tuolloin hakea takaisin verottajalta.

Lisätietoja ensiasunnon ostajan verovapaudesta löydät osoitteesta [https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon\\_ost/](https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/ensiasunnon_ost/)

Varainsiirtoveron maksamis- ja ilmoituskäytäntö muuttui marraskuussa 2019.

Lisätietoa löydät osoitteesta

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/maksuohjeet/>

### TONTTI JA YHTIÖN TEKEMÄT SOPIMUKSET

#### TONTTI JA TONTIN HALLINTA

Yhtiö omistaa 2380/11130 suuruiseen määräosaan Helsingin kaupungin 46 kaupunginosan, korttelin 46002 sijaitsevasta tontista n:o 21 (kiinteistötunnus 91-46-2-21). Asuinrakennus sijaitsee em. määräosalla. Tontin n:o 21 pinta-ala on 8 701 m<sup>2</sup>.

Yhtiö on allekirjoittanut tontin n:o 21 muiden määräosaisten omistajien kanssa sopimuksen kiinteistön hallinnan jakamisesta. Tontille toteutetaan viisi asuntoyhtiötä. Tontin pihakannen alle on toteutettu tontin määräosaisten omistajien yhteisomistukseen autohalli, jossa yhtiön autopaikat sijaitsevat.

#### TONTTIN YHTEISKÄYTÖSSÄ OLEVAT PESULA-, SAUNA- JA KERHOTILAT, JÄTEHUONE, YHTEISPIHALUE JA PIHAKANNEN ALLA OLEVA AUTOHALLI

Yhtiön käytössä on yhdessä muiden tontin määräosaisten omistajien kanssa Kutomotie 14 A:n tiloissa sijaitsevat asukkaiden käyttöön tarkoitetut sauna-, pesula- ja kerhotilat. Tilat sijaitsevat rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa.

Jätehuone on yhteiskäytössä muiden tontin määräosaisten omistajien kanssa. Se sijaitsee Kutomotie 14 B:n (Sandra) rakennuksessa. Sisäänkäynti on autohallin ajo-oven vieressä maantasossa.

# LIITE ESITTEESEEN JA HINNASTOON, ennakkomarkkinointi TALIN ESTELLE

alustavat tiedot 23.3.2020

Sivu 6 (7)

Yhteispiha-alue on lähes valmiina. Viimeistä osakasyhtiöitä rakennettaessa yhteispiha-alue tulee olemaan osittain työmaa-alue käytössä alustavan tiedon mukaisesti loppuvuoteen 2020 asti.

Yhtiön autopaikat sijaitsevat pihakannen alla olevassa autohallissa sekä tasolla K1 että tasolla K2. Yhtiö omistaa autohallin yhdessä muiden tontin määräosaisten omistajien kanssa.

Yhtiö on allekirjoittanut muiden tontin määräosaisten omistajien kanssa kiinteistön 91-46-2-21 hallinnanjakosopimuksen. Sopimuksen mukaisesti sopijapuolten yhteishallintaan jäävien alueiden ja tilojen sekä yhteiskäytössä olevien alueiden ja tilojen käyttöön, kunnossapitoon, hankintoihin, korjauksiin sekä mahdollisiin muutos-, parannus- ja lisävarustusasioihin liittyvistä asioista päättämistä varten sopijapuolet ovat perustaneet yhteistoimintaelimen. Tähän yhteistoimintaelimeen kuuluu jäsenenä kunkin sopijapuolena olevan yhtiön hallituksen puheenjohtaja tai muu yhtiön tehtävään osoittama henkilö.

## ASEMAKAAVA

Alueen asemakaava 1224 tuli voimaan 28.3.2014. Lisätietoja kaavasta antaa Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimiala, Maankäyttö ja kaupunkirakenne, asemakaavat / asiakaspalvelu, puh. (09) 310 37390. Lisäksi kaava on nähtävillä: SATO Vuokraus ja myynti, Kaivokatu 8 (CityCenter, 9.krs), 00100 Helsinki.

## ASUNTOTERASSIT JA -PARVEKKEET

Asuinhuoneistojen E1 ja E2, jotka sijaitsevat maantasossa, hallintaan kuuluu asuntoterassi, jota ei ole lasitettu. Muiden asuinhuoneistojen hallintaan kuuluu lasitettu parveke.

Parvekelasitusten osalta tulee huomioida se, että lasitusta ei rakennus- ja ilmastointiteknisistä syistä rakenneta täysin tiiviiksi. Sääolosuhteista johtuen lasitukseen liittyvistä raoista saattaa parvekkeelle päästä jonkin verran vettä ja / tai lunta. Lisäksi tuulisella säällä lasitukset saattavat aiheuttaa jonkin verran ääntä.

## YHTIÖN HALLINASSA OLEVAT TILAT

Yhtiön hallinnassa olevia tiloja ovat maantasokerroksessa sijaitsevat ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot, irtaimistovarasto / väestönsuoja sekä tekniset tilat.

## YHTIÖN TEKEMÄT SOPIMUKSET

Yhtiö on allekirjoittanut tontin muiden määräosaisten omistajien kanssa sopimuksen kiinteistön hallinnan jakamisesta.

Yhtiö on allekirjoittanut tontin muiden määräosaisten omistajien kanssa rasitesopimuksen pelastustiestä tonttien 20 ja 21 välillä.

Yhtiö on allekirjoittanut tontin muiden määräosaisten omistajien kanssa sopimuksen vesihuoltolinjasta ja rasitteesta Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) kanssa.

Lisäksi yhtiö on tehnyt asumiseen ja kiinteistöhoitoon liittyvät välttämättömät sopimukset.

## **LIITE ESITTEESEEN JA HINNASTOON, ennakkomarkkinointi TALIN ESTELLE**

alustavat tiedot 23.3.2020

Sivu 7 (7)

### **KAAPELI-TV JA LAAJAKAISTA**

Yhtiö on liitetty Telian kaapeli-TV verkkoon ja yhtiössä on Telian taloyhtiö laajakaistayhteys (perusnopeus 7 - 10 M / s). Nämä palvelut sisältyvät hoitovastikkeeseen.

### **MUUTA HUOMIOITAVAA**

Asuinhuoneistossa kuluttamansa sähkön maksaa kukin osakkeenomistaja suoraan sähköntoimittajalle tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti.

Yhtiön ympäristössä tulee olemaan rakennustyömaita lähivuosina.

### **KIINTOKALUSTEIDEN TAUSTA JA LATTIA**

Kiintokalusteiden peittäviä seiniä ei ole tasoitettu eikä maalattu, lattia on tasoitettu mutta ei päällystetty.

Liitteen ja esitteen tiedot ovat ennakkomarkkinoinnissa alustavia. Tiedot vahvistetaan vielä ennen kaupantekoa.