

LIITE NRO 1 RS-KAUPPAKIRJAAN

__ . __ 2022

ASUNTO OY HELSINGIN VERKKOSAAREN RANTA**HUONEISTO** _____

6.10.2022

Ostaja(t) _____

Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä on myyjän ja ostajan kesken käyty läpi seuraavat asiat

- kauppahinta ja kauppahinnan maksamiseen liittyvät asiat
- yhtiölaina ja huoneiston lainaosuus
 - o Valmistumisen yhteydessä lyhennettävä yhtiölaina erääntyy arviolta 1 viikkoa ennen valmistumista
 - o Taloussuunnitelman pääomavastikelaskennassa on käytetty oletuskorkoa 2,363 % (marginaali 1,0 %, 6kk Euribor-korko 1,363% 7.9.2022). Todellinen korko määräytyy lainan nostohetkellä.
 - o Laina-aika on 25 vuotta käsittäen rakentamisajan. 2 ensimmäisen asumisvuoden aikana maksetaan pelkkää korkoa. Laina nostetaan rakentamisvaiheen edistymisen mukaan.
 - o Taloussuunnitelmassa mainittu pääomavastikearvio nousee, kun pääomalyhennykset alkavat.
- yhtiövastikkeen määräytymisperusteet sekä tontinvuokravastike
- Asuntokauppalain (ASKL) 2 luvun mukaiset vakuusjärjestelyt (vakuusmerkintä, suostumus vakuuden vapauttamiseen)
- Asuntokauppalain mukainen osakkeenostajien kokous kutsutaan koolle, kun asunnoista on myyty 25 %
- Asuntokauppalain mukainen mahdollisuus tutustua huoneistoon (ennakko- ja muuttotarkastus)

Seuraavat asiakirjat on:

Näytetty

Annettu

HALLINNOLLISET ASIAKIRJAT

Asunto Oy:n kaupparekisteriote	5.10.2022	_____	_____X_____
Yhtiöjärjestys	6.10.2022	_____	_____X_____
Taloussuunnitelma	5.10.2022	_____	_____X_____
Taloussuunnitelman liite 1, maanvuokrasopimus		_____X_____	_____
Taloussuunnitelman liite 2, yhteisjärjestelysopimusluonnos (alustava)		_____X_____	_____
Taloussuunnitelman liite 3, selvitys yhtiölainasta		_____X_____	_____
Avain Yhtiöt Oy kaupparekisteriote	5.10.2022	_____	_____X_____
Valtakirja (myynti)		_____	_____X_____

SUUNNITELMAT

Materiaalivalinnat ja muutostyöt (ohje)	6.10.2022	_____	_____X_____
Rakennustapaselostus	7.9.2022	_____	_____X_____
Asemakaavaote	27.1.2017	_____X_____	_____
Huoneiston pohjapiirros	6.10.2022	_____	_____X_____

MUUT ASIAKIRJAT

	Näytetty	Annettu
Ilmoitus varainsiirtoverosta	_____	_____X_____
Energiatodistus	_____	_____X_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Lisäksi huomioitavaa:

- Myyntiesite ei ole tämän kauppakirjan liite. Sen värikuvat ovat "taiteilijan näkemyksiä", joissa voi olla eroja virallisiin toteutussuunnitelmiin nähden. Rakennuskohde toteutetaan yllä mainittujen toteutussuunnitelmien mukaisesti. Rakentaja pidättää itsellään oikeuden perustellusta syystä vaihtaa edellä mainittuja materiaaleja ja / tai rakenteita toisiin vastaaviin / samanarvoisiin materiaaleihin ja / tai rakenteisiin sekä soveltaa arkkitehdin antamia mittoja. Lisäksi rakentaja pidättää itsellään oikeuden tehdä LVI- ja sähkötekniisiin töihin liittyviä kotelointoja ja kattojen vähäisiä alaslaskuja kohteen esitteissä ja piirustuksissa esitetystä poikkeavalla tavalla.
- Edellä todetut ja läpikäydyt asiakirjat kumoavat mahdollisesti aikaisemmin jaetut piirustukset, rakentamistapaselostukset yms. asiakirjat
- Yhtiön talousarvio ja hoitovastikelaskelma perustuu ennakkomarkkinoinnin aikaiseen hintatasoon. Talousarviossa ei ole otettu huomioon mahdollisia muutoksia esim. energia- tai muihin yksikköhintoihin.
- Katkoviivalla piirustuksiin merkityt varaukset ja suluissa olevat määrytykset toteutetaan vain, mikäli niiden toteutuksesta on sovittu kirjallisesti muutostyöohjeen mukaisesti.
- Asiakirjoissa mahdolliset ristiriitaisuudet tulkitaan mittakaavaltaan tarkemman piirustuksen mukaan.
- Omatoiminen vierailu työmaalla on kielletty. Työmaavierailut on aina sovittava työmaan kanssa.
- Arkkitehtipiirustusten kalustemäärytykset / kaaviot voivat jonkin verran poiketa kalustetehtaan kalustemäärytyksistä / kaavioista, toteutus tapahtuu kalustetehtaan suunnitelmien mukaisesti
- Pihasuunnitelma on teoreettinen suunnitelma, jota tarkennetaan ennen pinnantasausta- ja istutustöiden aloittamista. Tällöin suunnitelmissa esitetyt korkeusasemat sekä istutus-, kulku- yms. alueiden laajuudet voivat vielä muuttua.
- Rakennustöiden arvioitu, asuntokauppakirjojen mukainen valmistumisaika, sisä- ja ulkopuolisten töiden osalta siten, että kohde on käyttöön otettavissa viimeistään 31.5.2024. Urakoitsija ilmoittaa sitovan muuttoajan osakkeiden ostajille viimeistään kuukautta (1kk) ennen muuttoajankohtaa. Mahdollisissa arvioidun urakka-ajan muutoksissa toimitaan asuntokauppalain säädösten mukaisesti. Pihakannen oleskelualueiden työt valmistuvat viimeistään kohteen käyttöönottoa seuraavan kesän aikana ja tontin pohjoispuolen kujan viher- ja pintatyöt valmistuvat ympäröivien rakennushankkeiden aikataulun mukaan.
- Terassi / parvekeovien lukitusta ei voida käyttää ulkopuolelta.
- Lattian pintamateriaalia ei asenneta kiintokalusteiden alle.
- Yhtiö on solminut kiinteistöliittymäsopimuksen DNA Oy palveluntarjoajan kanssa kaapeliverkkoon liittymisestä. Määräaikainen sopimus on voimassa 36 kk yhtiön valmistumisesta. Tämän jälkeen sopimus on voimassa toistaiseksi. Kiinteistöliittymään sisältyy huoneistokohtainen Internet-liittymä ja kaapeli-TV. Kiinteistöliittymän käyttökustannukset sisältyvät osakkeenomistajien maksamaan hoitovastikkeeseen eikä liittymästä tule osakkeenomistajille erillisistä maksua, ellei asukas tilaa käyttöönsä tietoliikenneyhteyden lisänopeuksia tai muita DNA Oy:n lisäpalveluita. Muun kuin em. palveluntarjoajan palveluiden saatavuus on varmistettava halutulta palveluntarjoajalta.

- Yhtiöön tullaan tekemään sopimus ympärivuorokautisesta etävalvonnasta, joka tuottaa reaaliaikaista tietoa teknisten järjestelmien toiminnasta. Hälytykset ja vikailmoitukset tulevat valvomoon, jossa asiantuntija analysoi ne ja tekee tarvittavat toimenpiteet. Valvomo raportoi järjestelmien toiminnasta ja poikkeamista säännöllisesti kiinteistön isännöitsijälle. Teknisten järjestelmien etäseuranta lisää järjestelmien toimintavarmuutta, ennaltaehkäisee ongelmia ja nopeuttaa korjaustoimenpiteitä.
- Avain Yhtiöt Oy postittaa muuttokirjeen noin 6 viikkoa ennen kohteen valmistumista. Muuttokirjeessä vahvistamme mm. muuttopäivän, viimeisten kauppahintojen eräpäivät ja kerromme yhtiölainoitukseen liittyvät yksityiskohdat sekä huoneistonne tarkastusajankohdat.
- Avain Yhtiöt Oy irtisanoo rakentamisvaiheessa solmimansa huoneistokohtaisen sähkönostosopimuksen omistusoikeuden siirryttyä asiakkaalle. Osakkeenostajan tulee huolehtia huoneistonsa sähkön ostosopimuksen tekemisestä energialaitoksen kanssa siten, että sopimus astuu voimaan avaintenluovutuspäivästä.
- Yhtiöön on rakennettu valokuituverkkovaraus.
- Rakennusaikainen hallitus ei hyväksy mm. ilmalämpöpumppujen asennusta asuntoihin.
- Asunto Oy Helsingin Verkkosaarenrannan rakennuslupahakemus on jätetty 22.11.2021. Yhtiö on suunniteltu kyseisenä ajankohtana voimassa olevien rakennusmääräysten mukaisesti.
- Yhtiö tulee solmimaan alustavan yhteisjärjestelysopimuksen tonttien 91-10-658-6, -7, -8, -9 ja -10 kanssa. Sopimusta tullaan tarvittaessa päivittämään ja tarkentamaan ennen valmistumista. Yhteisjärjestelyn kohteina olevia alueita käyttöön otetaan vaiheittain As Oy Helsingin Verkkosaarenrannan valmistumisen jälkeen.
- Meneillään olevalla Ukrainan kriisillä ja sen johdosta asetetuilla pakotteilla/sanktioilla ja vastapakotteilla saattaa olla vaikutuksia perustajaurakointina toteutettaviin asuntokohteisiin ja aiheuttaa ennalta arvaamatonta urakkakustannusten nousua. Mikäli lisääntyneet rakennuskustannukset johtuvat tällaisesta ylivoimaisesta esteestä, voidaan asuntoyhtiölle ottaa kustannusnousua vastaava lisälaina (AsKl 2:9§). Rakentamisvaiheen kauppakirjoissa edellä mainittu korotusehto on mainittu kohdassa 11.
- Ostaja on tietoinen, että viereiselle ranta- ja merialueelle on suunniteltu rakennettavan ns. kelluva kaupunginosa, jonka toteutuksesta ei ole vielä julkistettu tarkentavia suunnitelmia. Lisätietoja Helsingin kaavoituksesta.
- Rakentamisvaiheen alussa tarjottu keittiön kalusteovi Luoto 06 Antrasiitti on vaihtunut Topi - keittiöiden lähinnä vastaavaan toiseen malliin Luoto 66 Hiilipuu. Muuttunut ovimalli on ajantasalla 6.10.2022 päivätyssä muutostyöesitteessä ja -lomakkeessa.

Helsingissä, ____ . ____ . 2022

Avain Yhtiöt Oy

Jari Parkkinen, valtakirjalla

ostajan/ostajien allekirjoitus