



Avain Asuntomyynti
asiakaspalvelu@avainyhtiot.fi
puh. +35840 640 4800
Lautatarhankatu 8 B, 00580 Helsinki
www.avainasunnot.fi

Ennakkomarkkinointihinnasto 24.10.2025

Hinnat voimassa toistaiseksi

Asunto Oy Espoon Lunni, y-tunnus 3537410-9
Lintukorpi 8 F, 02660 Espoo

RS-kohde
Arvioitu valmistumisaika 6/2027

Huoneisto	Tyyppi	Pinta-ala	Krs	Myyntihinta	Yhtiölainaosuus	Velaton hinta	Tontin lunastusosuus (ei sisälly vh, arvio)	Hoitovastike €/kk (arvio)	Pääomavastike korko €/kk (arvio)	Pääomavastike korko+lyhennys €/kk (arvio)	Yhtiövastike hv+korko €/kk (arvio)	Yhtiövastike hv+korko+lyhennys €/kk (arvio)	Tontin vuokra- vastike €/kk (arvio)
A1	2H+KT	48,5	1	78 706 €	116 994 €	195 700 €	63 360,69 €	218,25 €	297,60 €	570,72 €	515,85 €	788,97 €	253,66 €
A2	3H+KT	63,5	1	94 633 €	140 267 €	234 900 €	82 956,77 €	285,75 €	356,80 €	684,25 €	642,55 €	970,00 €	332,11 €
A3	2H+KT	46,5	1	77 251 €	113 849 €	191 100 €	60 747,87 €	209,25 €	289,60 €	555,38 €	498,85 €	764,63 €	243,20 €
A4	2H+KT	46,5	1	77 251 €	113 849 €	191 100 €	60 747,87 €	209,25 €	289,60 €	555,38 €	498,85 €	764,63 €	243,20 €
A5	3H+KT	63,5	1	94 633 €	140 267 €	234 900 €	82 956,77 €	285,75 €	356,80 €	684,25 €	642,55 €	970,00 €	332,11 €
A6	3H+KT+S	67,0	1	100 227 €	149 073 €	249 300 €	87 529,19 €	301,50 €	379,20 €	727,21 €	680,70 €	1 028,71 €	350,41 €
A7	2H+KT	48,5	2	80 990 €	119 510 €	200 500 €	63 360,69 €	218,25 €	304,00 €	582,99 €	522,25 €	801,24 €	253,66 €
A8	3H+KT	63,5	2	97 230 €	144 670 €	241 900 €	82 956,77 €	285,75 €	368,00 €	705,73 €	653,75 €	991,48 €	332,11 €
A9	2H+KT	46,5	2	78 735 €	116 365 €	195 100 €	60 747,87 €	209,25 €	296,00 €	567,65 €	505,25 €	776,90 €	243,20 €
A10	1H+KT	32,0	2	53 746 €	79 254 €	133 000 €	41 804,99 €	144,00 €	201,60 €	386,62 €	345,60 €	530,62 €	167,36 €
A11	2H+KT	46,5	2	78 735 €	116 365 €	195 100 €	60 747,87 €	209,25 €	296,00 €	567,65 €	505,25 €	776,90 €	243,20 €
A12	3H+KT	63,5	2	97 230 €	144 670 €	241 900 €	82 956,77 €	285,75 €	368,00 €	705,73 €	653,75 €	991,48 €	332,11 €
A13	3H+KT+S	67,0	2	104 566 €	154 734 €	259 300 €	87 529,19 €	301,50 €	393,60 €	754,82 €	695,10 €	1 056,32 €	350,41 €
A14	2H+KT	48,5	3	82 474 €	122 026 €	204 500 €	63 360,69 €	218,25 €	310,40 €	595,27 €	528,65 €	813,52 €	253,66 €
A15	3H+KT	63,5	3	100 085 €	147 815 €	247 900 €	82 956,77 €	285,75 €	376,00 €	721,07 €	661,75 €	1 006,82 €	332,11 €
A16	2H+KT	46,5	3	80 219 €	118 881 €	199 100 €	60 747,87 €	209,25 €	302,40 €	579,92 €	511,65 €	789,17 €	243,20 €
A17	1H+KT	32,0	3	54 859 €	81 141 €	136 000 €	41 804,99 €	144,00 €	206,40 €	395,82 €	350,40 €	539,82 €	167,36 €
A18	2H+KT	46,5	3	80 219 €	118 881 €	199 100 €	60 747,87 €	209,25 €	302,40 €	579,92 €	511,65 €	789,17 €	243,20 €
A19	3H+KT	63,5	3	100 085 €	147 815 €	247 900 €	82 956,77 €	285,75 €	376,00 €	721,07 €	661,75 €	1 006,82 €	332,11 €
A20	3H+KT+S	67,0	3	106 792 €	158 508 €	265 300 €	87 529,19 €	301,50 €	403,20 €	773,23 €	704,70 €	1 074,73 €	350,41 €
A21	2H+KT	48,5	4	83 958 €	124 542 €	208 500 €	63 360,69 €	218,25 €	316,80 €	607,54 €	535,05 €	825,79 €	253,66 €
A22	3H+KT	63,5	4	102 311 €	151 589 €	253 900 €	82 956,77 €	285,75 €	385,60 €	739,48 €	671,35 €	1 025,23 €	332,11 €
A23	2H+KT	46,5	4	81 703 €	121 397 €	203 100 €	60 747,87 €	209,25 €	308,80 €	592,20 €	518,05 €	801,45 €	243,20 €
A24	1H+KT	32,0	4	55 972 €	83 028 €	139 000 €	41 804,99 €	144,00 €	211,20 €	405,03 €	355,20 €	549,03 €	167,36 €
A25	2H+KT	46,5	4	81 703 €	121 397 €	203 100 €	60 747,87 €	209,25 €	308,80 €	592,20 €	518,05 €	801,45 €	243,20 €
A26	3H+KT	63,5	4	102 282 €	152 218 €	254 500 €	82 303,57 €	285,75 €	387,20 €	742,55 €	672,95 €	1 028,30 €	332,11 €
A27	3H+KT+S	67,0	4	109 018 €	162 282 €	271 300 €	87 529,19 €	301,50 €	412,80 €	791,64 €	714,30 €	1 093,14 €	350,41 €
A28	2H+KT	48,5	5	85 442 €	127 058 €	212 500 €	63 360,69 €	218,25 €	323,20 €	619,81 €	541,45 €	838,06 €	253,66 €
A29	3H+KT	63,5	5	104 537 €	155 363 €	259 900 €	82 956,77 €	285,75 €	395,20 €	757,89 €	680,95 €	1 043,64 €	332,11 €
A30	2H+KT	46,5	5	83 187 €	123 913 €	207 100 €	60 747,87 €	209,25 €	315,20 €	604,47 €	524,45 €	813,72 €	243,20 €
A31	1H+KT	32,0	5	57 085 €	84 915 €	142 000 €	41 804,99 €	144,00 €	216,00 €	414,23 €	360,00 €	558,23 €	167,36 €
A32	2H+KT	46,5	5	83 187 €	123 913 €	207 100 €	60 747,87 €	209,25 €	315,20 €	604,47 €	524,45 €	813,72 €	243,20 €
A33	3H+KT	63,5	5	104 537 €	155 363 €	259 900 €	82 956,77 €	285,75 €	395,20 €	757,89 €	680,95 €	1 043,64 €	332,11 €
A34	3H+KT+S	67,0	5	111 873 €	165 427 €	277 300 €	87 529,19 €	301,50 €	420,80 €	806,99 €	722,30 €	1 108,49 €	350,41 €
A35	2H+KT	48,5	6	86 926 €	129 574 €	216 500 €	63 360,69 €	218,25 €	329,60 €	632,09 €	547,85 €	850,34 €	253,66 €
A36	3H+KT	63,5	6	107 392 €	158 508 €	265 900 €	82 956,77 €	285,75 €	403,20 €	773,23 €	688,95 €	1 058,98 €	332,11 €
A37	2H+KT	46,5	6	85 300 €	125 800 €	211 100 €	60 747,87 €	209,25 €	320,00 €	613,68 €	529,25 €	822,93 €	243,20 €
A38	4H+KT+S	79,0	6	127 642 €	189 958 €	317 600 €	103 206,06 €	355,50 €	483,20 €	926,65 €	838,70 €	1 282,15 €	413,17 €
A39	3H+KT	63,5	6	107 392 €	158 508 €	265 900 €	82 956,77 €	285,75 €	403,20 €	773,23 €	688,95 €	1 058,98 €	332,11 €
A40	3H+KT+S	67,0	6	114 099 €	169 201 €	283 300 €	87 529,19 €	301,50 €	430,40 €	825,40 €	731,90 €	1 126,90 €	350,41 €
A41	3H+KT	48,5	7	89 781 €	132 719 €	222 500 €	63 360,69 €	218,25 €	337,60 €	647,43 €	555,85 €	865,68 €	253,66 €
A42	3H+KT	63,5	7	110 731 €	164 169 €	274 900 €	82 956,77 €	285,75 €	417,60 €	800,85 €	703,35 €	1 086,60 €	332,11 €
A43	2H+KT	46,5	7	86 784 €	128 316 €	215 100 €	60 747,87 €	209,25 €	326,40 €	625,95 €	535,65 €	835,20 €	243,20 €
A44	4H+KT+S	79,0	7	131 352 €	196 248 €	327 600 €	103 206,06 €	355,50 €	499,20 €	957,34 €	854,70 €	1 312,84 €	413,17 €
A45	3H+KT	63,5	7	111 102 €	164 798 €	275 900 €	82 956,77 €	285,75 €	419,20 €	803,92 €	704,95 €	1 089,67 €	332,11 €
A46	3H+KT+S	67,0	7	117 438 €	174 862 €	292 300 €	87 529,19 €	301,50 €	444,80 €	853,01 €	746,30 €	1 154,51 €	350,41 €

Arvio yhtiövastikkeista ja käyttökorvauksista

Huoneiston hoitovastike	4,50 €/m2/kk	
Autohallipaikan hoitovastike	45,00 €/kpl/kk	
Tontin vuokravastike	5,23 €/m2/kk	
Vesimaksuennakko	25,00 €/hlö/kk	Tasauslasku toteutuneen kulutuksen mukaan
Pääomavastike, koron osuus	1,60 €/osake/kk	Vastike on arvio. Lyhennysvapaan aikana maksetaan vain koron osuutta
Pääomavastike, lyhennys	1,47 €/osake/kk	Vastike on arvio. Lyhennysvapaan jälkeen maksetaan koron ja lyhennyksen osuutta
Pääomavastike yhteensä	3,07 €/osake/kk	Vastike on arvio ja sisältää sekä koron, että lyhennyksen osuuden.

Huom. Vastikkeet ja käyttökorvaukset ovat arvioita ja tarkentuvat myynnin alkaessa.

Auto-paikat	Tyyppi	Velaton hinta	Hoitovastike €/kk
AH1	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH2	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH3	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH4	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH5	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH6	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH7	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH8	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH9	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH10	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH11	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH12	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH13	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH14	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH15	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH16	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH17	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH18	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH19	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH20	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH21	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH22	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH23	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH24	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH25	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH26	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH27	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH28	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH29	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH30	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH31	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH32	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH33	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH34	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH35	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH36	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH37	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH38	hidas lataus	15 000 €	45,00 €
AH39	hidas lataus	15 000 €	45,00 €

Maksuehdot

Huoneiston ja autopaikan **myyntihinta** erääntyy maksettavaksi valmiusasteen mukaisesti alla esitetyn mukaisesti.

Huoneisto:			
Erä 1	Kauppakirja allekirjoitettu	20 %	
Erä 2	Vesikate asennettu	30 %	
Erä 3	Väliseinät asennettu	20 %	
Erä 4	Kalusteet asennettu	n. 12,5%	
Erät 5 ja 6	Noin viikkoa ennen hallinnanluovutusta	n. 17,5 %	Sisältää sulkutilille maksettavan osuuden. Eräpäivä ilmoitetaan muuttokirjeessä.

Autopaikat:			
Erä 1	Kun kauppakirja allekirjoitettu	20 %	
Erä 2	Kalusteet asennettu	70 %	
Erät 3 ja 4	Viikkoa ennen hallinnanluovutusta	10 %	Sisältää sulkutilille maksettavan osuuden. Eräpäivä ilmoitetaan muuttokirjeessä.

Yhtiölainan lisätiedot

Yhtiölainan lyhennystapa on annuiteetti ja laina-aika 26 vuotta (rakentamisaika + 25 vuotta).
Pääomavastikkeella katetaan yhtiölainan kuluja (korko ja lyhennys). Mikäli maksat yhtiölainan kokonaan pois, maksat vain hoitovastiketta ja käyttökorvauksia.
Ensimmäinen lainanlyhennys erääntyy noin vuoden kuluttua kohteen valmistumisesta. Yhtiölainan lyhennyksen osuutta aletaan keräämään ennakkoon, arviolta 6 kk ennen lyhennystä.
Ennen yhtiölainan lyhennysosuuden keräämisen aloitusta (lyhennysvapaa aika) maksetaan vain yhtiölainan koron osuutta.
Pääomavastikearvio on laskettu 12kk Euribor-korolla 2,156 % (tilanne 22.10.2025) + 0,85 % marginaalilla. **Kokonaiskorko 3,006 %**.
Viitekoron noteerauspäivä määryytyy yhtiölainan ensimmäisen nostopäivän mukaisesti.

Osakkeisiin kohdistuvan lainaosuuden voi lyhentää kuluitta valmistumisen ja hallinnonluovutuskokouksen yhteydessä.
Ostajan tulee 2 kk:n kuluessa asunnon valmistumisesta maksaa varainsiirtovero, joka on 1,5 % asunnon velattomasta hinnasta.
Yhtiölainaan ja pääomavastikkeeseen liittyvät tiedot ovat arvioita ja tarkentuvat myynnin alkaessa.

Tontin tiedot

Yhtiö rakennetaan valinnaiselle vuokratontille, jonka omistaa OP Tonttirahasto.
Hinnastossa esitetty huoneistokohtainen tonttiosuuden lunastushinta ei sisälly huoneiston velattomaan hintaan.
Asuntokohtainen tonttiosuus on sidottu elinkustannusindeksiin, perusindeksiluku 2165 (6/2022) . Lopullinen valmistumisvaiheen lunastushinta ilmoitetaan muuttokirjeessä.

Tontin määräosan lunastus

Ostaja voi halutessaan maksaa asuinhuoneistokohtaisen lunastusosuuden tontista.
Tontin määräosan voi lunastaa ensimmäisen kerran taloyhtiön valmistumisen yhteydessä.
Tarkka lunastusosuuden suuruus määräytyy lunastusajankohdan ja elinkustannusindeksin mukaan. Lunastusosuus ei sisällä lunastuksesta maksettavaksi tulevaa varainsiirtoveroa ja kaupasta syntyviä muita kuluja.
Indeksillä tarkistetun huoneistokohtaisen tontin määräosan lunastushinnan lisäksi osakkaan maksettavaksi tulee kiinteistökaupan varainsiirtovero 3% sekä viranomais-/lunastamiskustannukset.

Tontinvuokravastike

Tontin vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, perusindeksiluku 6/2022. Vuokra tarkistetaan vuosittain. Indeksien alentuminen ei alenna vuokraa.
Tontinvuokravastikkeen maksaminen ei pienennä lunastushintaa. Tontin lunastusosuuden maksanut osakas ei maksa tontin vuokravastiketta.

Tarkemmat vuokra- ja lunastusehdot on määritelty yhtiöjärjestyksessä, maanvuokrasopimuksessa ja kiinteistön määräosainen kaupan esisopimuksessa.