



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

Ennakkomarkkinointihinnasto 27.3.2025
Hinnat voimassa toistaiseksi

Asunto Oy Järvenpään Valse, y-tunnus 3487442-7
Väärärsi 2, 04400 Järvenpää

Arvioitu valmistuminen 10/2026

Huoneisto	Tyyppi	m2	Krs	Myyntihinta	Yhtiölainaosuus	Velaton hinta	Tontin lunastusosuus (ei sisälly vh)	Hoitovastike €/kk	Pääomavastike korko €/kk	Pääomavastike lyhennys €/kk	Pääomavastike korko+lyhennys €/kk	Yhtiövastike hv+korko €/kk	Yhtiövastike hv+korko+lyhennys €/kk	Tontin vuokra- vastike €/kk
A1	1H+KT	31,5	1	54 380,00 €	81 420,00 €	135 800,00 €	11 764,50 €	129,15 €	221,24 €	184,83 €	406,07 €	350,39 €	535,22 €	55,13 €
A2	1H+KT	31,5	1	53 896,00 €	80 004,00 €	133 900,00 €	11 764,50 €	129,15 €	217,39 €	181,62 €	399,01 €	346,54 €	528,16 €	55,13 €
A3	3H+KT+S	71,0	2	100 850,00 €	150 450,00 €	251 300,00 €	26 516,81 €	291,10 €	408,81 €	341,54 €	750,35 €	699,91 €	1 041,45 €	124,25 €
A4	2H+KT	52,0	2	81 432,00 €	121 068,00 €	202 500,00 €	19 420,76 €	213,20 €	274,84 €	247,84 €	603,81 €	542,17 €	817,01 €	91,00 €
A5	2H+KT	49,5	2	78 034,00 €	116 466,00 €	194 500,00 €	18 487,07 €	202,95 €	316,46 €	264,39 €	580,86 €	519,41 €	783,81 €	86,63 €
A6	3H+KT+S	71,0	3	103 310,00 €	153 990,00 €	257 300,00 €	26 516,81 €	291,10 €	418,43 €	349,58 €	768,00 €	709,53 €	1 059,10 €	124,25 €
A7	2H+KT	52,0	3	83 246,00 €	124 254,00 €	207 500,00 €	19 420,76 €	213,20 €	337,63 €	282,07 €	619,70 €	550,83 €	832,90 €	91,00 €
A8	2H+KT	49,5	3	79 556,00 €	118 944,00 €	198 500,00 €	18 487,07 €	202,95 €	323,20 €	270,02 €	593,21 €	526,15 €	796,16 €	86,63 €
A9	3H+KT+S	71,0	4	105 770,00 €	157 530,00 €	263 300,00 €	26 516,81 €	291,10 €	428,04 €	357,61 €	785,66 €	719,14 €	1 076,76 €	124,25 €
A10	2H+KT	52,0	4	85 414,00 €	127 086,00 €	212 500,00 €	19 420,76 €	213,20 €	345,32 €	288,50 €	633,82 €	558,52 €	847,02 €	91,00 €
A11	2H+KT	49,5	4	81 432,00 €	121 068,00 €	202 500,00 €	18 487,07 €	202,95 €	328,97 €	274,84 €	603,81 €	531,92 €	806,76 €	86,63 €
A12	3H+KT+S	71,0	5	108 230,00 €	161 070,00 €	269 300,00 €	26 516,81 €	291,10 €	437,66 €	365,65 €	803,31 €	728,76 €	1 094,41 €	124,25 €
A13	2H+KT	52,0	5	87 228,00 €	130 272,00 €	217 500,00 €	19 420,76 €	213,20 €	353,98 €	295,73 €	649,71 €	567,18 €	862,91 €	91,00 €
A14	2H+KT	49,5	5	82 954,00 €	123 546,00 €	206 500,00 €	18 487,07 €	202,95 €	335,70 €	280,46 €	616,17 €	538,65 €	819,12 €	86,63 €
A15	3H+KT+S	71,0	6	111 274,00 €	166 026,00 €	277 300,00 €	26 516,81 €	291,10 €	451,13 €	376,90 €	828,03 €	742,23 €	1 119,13 €	124,25 €
A16	2H+KT	52,0	6	89 980,00 €	134 520,00 €	224 500,00 €	19 420,76 €	213,20 €	365,52 €	305,38 €	670,90 €	578,72 €	884,10 €	91,00 €
A17	2H+KT	49,5	6	85 414,00 €	127 086,00 €	212 500,00 €	18 487,07 €	202,95 €	345,32 €	288,50 €	633,82 €	548,27 €	836,77 €	86,63 €
B18	3H+KT	69,0	2	104 394,00 €	155 406,00 €	259 800,00 €	25 769,85 €	282,90 €	422,27 €	352,79 €	775,06 €	705,17 €	1 057,96 €	120,75 €
B19	2H+KT	48,0	2	75 328,00 €	112 572,00 €	187 900,00 €	17 926,85 €	196,80 €	305,88 €	255,55 €	561,43 €	502,68 €	758,23 €	84,00 €
B20	4H+KT+S	73,0	2	106 846,00 €	159 654,00 €	266 500,00 €	27 263,76 €	299,30 €	433,82 €	362,43 €	796,25 €	733,12 €	1 095,55 €	127,75 €
B21	3H+KT	69,0	3	107 246,00 €	159 654,00 €	266 900,00 €	25 769,85 €	282,90 €	433,82 €	362,43 €	796,25 €	716,72 €	1 079,15 €	120,75 €
B22	2H+KT	48,0	3	76 850,00 €	115 050,00 €	191 900,00 €	17 926,85 €	196,80 €	312,62 €	261,18 €	573,79 €	509,42 €	770,59 €	84,00 €
B23	4H+KT+S	73,0	3	109 952,00 €	163 548,00 €	273 500,00 €	27 263,76 €	299,30 €	444,40 €	371,27 €	815,67 €	743,70 €	1 114,97 €	127,75 €
B24	3H+KT	69,0	4	111 228,00 €	165 672,00 €	276 900,00 €	25 769,85 €	282,90 €	450,17 €	376,09 €	826,26 €	733,07 €	1 109,16 €	120,75 €
B25	2H+KT	48,0	4	79 956,00 €	118 944,00 €	198 900,00 €	17 926,85 €	196,80 €	323,20 €	270,02 €	593,21 €	520,00 €	790,01 €	84,00 €
B26	4H+KT+S	73,0	4	113 580,00 €	169 920,00 €	283 500,00 €	27 263,76 €	299,30 €	461,71 €	385,74 €	847,45 €	761,01 €	1 146,75 €	127,75 €

Auto- paikat	Tyyppi	Myyntihinta	Velaton hinta	Hoitovastike €/kk
AK1	autokatos	11 500,00 €	11 500,00 €	24,60 €
AK2	autokatos	11 500,00 €	11 500,00 €	24,60 €
AK3	autokatos	11 500,00 €	11 500,00 €	24,60 €
AK4	autokatos	11 500,00 €	11 500,00 €	24,60 €
AK5	autokatos	11 500,00 €	11 500,00 €	24,60 €
AK6	autokatos	11 500,00 €	11 500,00 €	24,60 €
AK7	autokatos	11 500,00 €	11 500,00 €	24,60 €
AK8	autokatos	11 500,00 €	11 500,00 €	24,60 €
AK9	autokatos	11 500,00 €	11 500,00 €	24,60 €
AK10	autokatos	11 500,00 €	11 500,00 €	24,60 €
AP21	LE-pihapaikka	6 300,00 €	6 300,00 €	20,50 €
AP22	pihapaikka	6 300,00 €	6 300,00 €	20,50 €
AP23	pihapaikka	6 300,00 €	6 300,00 €	20,50 €
AP24	pihapaikka	6 300,00 €	6 300,00 €	20,50 €
AP25	pihapaikka	6 300,00 €	6 300,00 €	20,50 €
AP26	pihapaikka	6 300,00 €	6 300,00 €	20,50 €
AP27	pihapaikka	6 300,00 €	6 300,00 €	20,50 €
AP28	pihapaikka	6 300,00 €	6 300,00 €	20,50 €
AP29	pihapaikka	6 300,00 €	6 300,00 €	20,50 €
AP30	pihapaikka	6 300,00 €	6 300,00 €	20,50 €

Kaikilla autopaikoilla on valmiiksi asennettuna hidas lataus (3,6 kW)

Arvio hoitovastikkeesta ja käyttökorkvauksista

Huoneiston hoitovastike	4,10 €/m ² /kk	
Autopaikan hoitovastike	20,50 €/kpl/kk	
Autokatospaikan hoitovastike	24,60 €/kpl/kk	
Tontin vuokravastike	1,75 €/m ² /kk	
Vesimaksuennakko	25,00 €/hlö/kk	Tasauslasku toteutuneen kulutuksen mukaan

Pääomavastike, koron osuus	0,96 €/osake/kk	Vastike on arvio. Lyhennysvapaa aikana maksetaan vain koron osuutta
Pääomavastike, lyhennys	0,80 €/osake/kk	Vastike on arvio. Lyhennysvapaa jälkeen maksetaan koron ja lyhennyksen osuutta
Pääomavastike yhteensä	1,77 €/osake/kk	Vastike on arvio ja sisältää sekä koron, että lyhennyksen osuuden.

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

Maksuehdot

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

Huoneisto:

Erä 1	Kauppakirja allekirjoitettu	30 %	
Erä 2	Perustukset on valmiit	20 %	
Erä 3	Vesikate asennettu	15 %	
Erä 4	Väliseinät asennettu	10 %	
Erä 5	Kalusteet asennettu	n. 7,5 %	
Erät 6 ja 7	Noin viikkoa ennen hallinnanluovutusta	n. 17,5 %	-Viimeiset erät (5,6 % ja 1,4 %) lasketaan huoneiston velattomasta hinnasta ja sisältää sulkutilille maksettavan osuuden. Eräpäivä ilmoitetaan muuttokirjeessä

Autopaikat:

Erä 1	Kun kauppakirja allekirjoitettu	30 %
Erä 2	Kalusteet asennettu	60 %
Erät 3 ja 4	Noin viikkoa ennen hallinnanluovutusta	10 %

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 käyttökorkvauksia.
- Ensimmäinen lainanlyhennys eräännyttävä 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 2,366 % + 0,85 % marginaalilla (tilanne 24.3.2025) **Kokonaiskorko 3,216 %**.
- Viitekoron noteerauspäivä määräytyy yhtiölainan ensimmäisen nostonpäivän mukaisesti. Ensimmäinen nosta tehdään arviolta kesäkuussa 2025.
- Osakkeisiin kohdistuvan lainaosuuden voi lyhentää kuluista valmistumisen ja hallinnonluovutuskokouksen yhteydessä.

-Yhtiölainaan ja pääomavastikkeeseen liittyvät tiedot ovat arvioita ja tarkentuvat myynnin alkaessa.

Tontin tiedot

- Yhtiö sijaitsee valinnaisella vuokratontilla.
- Hinnastossa esitetty huoneistokohtainen tontin määräosan lunastushinta on myyntihetken arvio. Lopullinen lunastushinta ilmoitetaan muuttokirjeessä.
- Tontin määräosan lunastushinta ei sisälly huoneiston velattomaan hintaan.
- Tontin määräosan lunastushinnan maksanut osakas vapautuu tontin vuokravastikkeen maksusta.

Tontin määräosan lunastus

Yhtiö hallitsee kiinteistöä 186-22-2245-12 maanvuokrasopimuksen nojalla. Tontin omistaa OP Tonttirahasto Ky. Maanvuokrasopimus on voimassa 21.11.2024-20.11.2074. Yhtiö on allekirjoittanut esisopimuksen kiinteistön määräosien kaupasta, jonka nojalla yhtiöllä on oikeus lunastaa tontti kokonaisuudessaan tai sen määräosia. Ostaja voi halutessaan maksaa asuinhuoneistokohtaisen lunastusosuuden tontista, joka on alustavan arvion mukaan 373,48 euroa/m².

Tarkka lunastusosuuden suuruus määräytyy lunastusajankohdan ja elinkustannusindeksin mukaan. Lunastusosuus ei sisällä lunastuksesta maksettavaksi tulevaa varainsiirtoveroa ja kaupasta syntyviä muita kuluja.

Huoneistoon kohdistuvan tontin määräosan voi lunastaa yhtiöjärjestyksen, maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaisesti.

Lunastuksen tekee asunto-osakeyhtiö seuraavana mahdollisena ajankohtana. Huoneistokohtaisen lunastusosuuden suorittaneet vapautuvat tontinvuokravastikkeen maksamisesta.

Tontin määräosan lunastuksesta syntyvät kulut

- Indeksillä tarkistetun huoneistokohtaisen tontin määräosan lunastushinnan lisäksi osakkaan maksettavaksi tulee kiinteistökaupan varainsiirtovero 3%.
- Varainsiirtoveron määrä lasketaan huoneistoon kohdistuvan tontin määräosan lunastushinnasta.
- Varainsiirtovero maksetaan asunto-osakeyhtiölle, joka tekee lunastuksen sekä ilmoittaa ja maksaa varainsiirtoveron Verolle.
- Muut tontin määräosien lunastuksesta aiheutuvat kulut (kaupanvahvistajan palkkio, lainhuutokulut, isännöintitoimiston kulut, pankin kulut ja kiinnityksen purkamisesta aiheutuvat kulut) jaetaan kaikkien lunastavien huoneistojen kesken.

Tontinvuokravastikkeen muodostuminen

-Vuokra on sidottu viralliseen Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että allekirjoitushetken hankintakustannuksiin perustava perusvuokra on 30.666,79 euroa (lisäksi huomioiden myös kaikki lisäkustannukset maanvuokrasopimuksen kohdan 3.5.1 mukaan). Perusindeksilukuna käytetään vuoden 2022 marraskuun indeksilukua 2238. Vuokra tarkistetaan 1.1.2026 alkaen vuosittain siten, että tarkistusindeksinä on tarkistusajankohdasta 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.

-Tontinvuokravastikkeen maksaminen ei pienennä lunastushintaa.