



Avain Asuntomyynti
Lautatarhankatu 8 B, 00580 HELSINKI
+358 40 640 480 0
www.avainasunnot.fi

Asunto Oy Helsingin Turkoosikulma
Turkoosikuja 3B, 00030 Helsinki
RS-kohde, arvioitu valmistamisaika 28.8.2026

Myyntihinnasto
27.5.2025
Hinnat voimassa toistaiseksi

Huoneisto	Huoneistotyyppi	Pinta-ala	Kerros	Myyntihinta	Yhtiölaina	Velaton hinta	Tontin lunastusosuus (arvio, ei sisälly vht)	Hoitovastike €/kk (arvio)	Pääomavastike (*) korko €/kk (arvio)	Pääomavastike ** lyhenneys+korko €/kk (arvio)	Yhtiövastike yht. hoitovastike + korko €/kk (arvio)	Yhtiövastike yht. hv+lyhenneys+korko €/kk (arvio)	Tontin vuokravastike €/kk (arvio)
B11	1H+KT+ALK.	27,5	1	54 863 €	81 888 €	136 751 €	27 994 €	123,75 €	228,39 €	412,05 €	352,14 €	535,80 €	125,68 €
B12	3H+KT+S	74,5	1	113 849 €	170 174 €	284 022 €	75 839 €	335,25 €	474,62 €	856,30 €	809,87 €	1 191,55 €	340,47 €
B13	1H+KT+ALK.	27,0	1	54 040 €	80 600 €	134 648 €	27 485 €	121,50 €	224,82 €	405,61 €	346,32 €	527,11 €	123,39 €
B14	1H+KT+ALK.	27,0	1	55 688 €	83 168 €	138 855 €	27 485 €	121,50 €	231,96 €	418,49 €	353,46 €	539,99 €	123,39 €
B15	3H+KT	55,5	1	93 637 €	139 892 €	233 529 €	56 497 €	249,75 €	39 016 €	703,92 €	639,91 €	953,67 €	253,64 €
B16	3H+KT+S	64,5	1										
B17	2H+KT	34,5	1	61 458 €	92 124 €	153 582 €	35 120 €	155,25 €	256,94 €	463,56 €	412,19 €	618,81 €	157,67 €
B18	2H+KT	34,5	1	61 458 €	92 124 €	153 582 €	35 120 €	155,25 €	256,94 €	463,56 €	412,19 €	618,81 €	157,67 €
B19	1H+KT	27,5	1	56 512 €	84 447 €	140 959 €	27 994 €	123,75 €	235,53 €	424,93 €	359,28 €	548,68 €	125,68 €
B20	4H+KT+S	77,0	1	120 046 €	178 704 €	298 749 €	78 384 €	346,50 €	498,41 €	899,22 €	844,91 €	1 245,72 €	351,89 €
B21	1H+KT+ALK.	27,0	2	55 688 €	83 168 €	138 855 €	27 485 €	121,50 €	231,96 €	418,49 €	353,46 €	539,99 €	123,39 €
B22	1H+KT+ALK.	27,0	2	55 688 €	83 168 €	138 855 €	27 485 €	121,50 €	231,96 €	418,49 €	353,46 €	539,99 €	123,39 €
B23	3H+KT	55,5	2	93 637 €	139 892 €	233 529 €	56 497 €	249,75 €	39 016 €	703,92 €	639,91 €	953,67 €	253,64 €
B24	3H+KT+S	64,5	2	98 584 €	147 569 €	246 153 €	65 659 €	290,25 €	411,58 €	742,55 €	701,83 €	1 032,80 €	294,77 €
B25	2H+KT	34,5	2	61 458 €	92 124 €	153 582 €	35 120 €	155,25 €	256,94 €	463,56 €	412,19 €	618,81 €	157,67 €
B26	2H+KT	34,5	2	61 458 €	92 124 €	153 582 €	35 120 €	155,25 €	256,94 €	463,56 €	412,19 €	618,81 €	157,67 €
B27	1H+KT	27,5	2	56 512 €	84 447 €	140 959 €	27 994 €	123,75 €	235,53 €	424,93 €	359,28 €	548,68 €	125,68 €
B28	4H+KT+S	77,0	2	120 046 €	178 704 €	298 749 €	78 384 €	346,50 €	498,41 €	899,22 €	844,91 €	1 245,72 €	351,89 €
B29	2H+KT	42,5	2	73 427 €	109 611 €	183 037 €	43 264 €	191,25 €	305,71 €	551,55 €	496,96 €	742,80 €	194,23 €
B30	3H+KT+S	74,5	2	115 498 €	172 733 €	288 230 €	75 839 €	335,25 €	481,76 €	869,17 €	817,01 €	1 204,42 €	340,47 €
B31	1H+KT+ALK.	27,0	3	57 337 €	85 727 €	143 063 €	27 485 €	121,50 €	239,09 €	431,37 €	36 059 €	552,87 €	123,39 €
B32	1H+KT+ALK.	27,0	3	57 337 €	85 727 €	143 063 €	27 485 €	121,50 €	239,09 €	431,37 €	36 059 €	552,87 €	123,39 €
B33	3H+KT	55,5	3										
B34	3H+KT+S	64,5	3	100 659 €	149 702 €	250 360 €	65 659 €	290,25 €	417,52 €	753,28 €	707,77 €	1 043,53 €	294,77 €
B35	2H+KT	34,5	3	63 534 €	94 257 €	157 790 €	35 120 €	155,25 €	262,89 €	474,29 €	418,14 €	629,54 €	157,67 €
B36	2H+KT	34,5	3	63 534 €	94 257 €	157 790 €	35 120 €	155,25 €	262,89 €	474,29 €	418,14 €	629,54 €	157,67 €
B37	1H+KT	27,5	3	58 161 €	87 006 €	145 167 €	27 994 €	123,75 €	242,66 €	437,81 €	366,41 €	561,56 €	125,68 €
B38	4H+KT+S	77,0	3	121 695 €	181 263 €	302 957 €	78 384 €	346,50 €	505,55 €	912,10 €	852,05 €	1 258,60 €	351,89 €
B39	2H+KT	42,5	3	75 075 €	112 170 €	187 244 €	43 264 €	191,25 €	312,85 €	564,43 €	504,10 €	755,68 €	194,23 €
B40	3H+KT+S	74,5	3	117 573 €	174 865 €	292 438 €	75 839 €	335,25 €	487,71 €	879,90 €	822,96 €	1 215,15 €	340,47 €
B41	1H+KT	27,5	3	58 161 €	87 006 €	145 167 €	27 994 €	123,75 €	242,66 €	437,81 €	366,41 €	561,56 €	125,68 €
B42	4H+KT+S	77,0	4	125 418 €	185 954 €	311 372 €	78 384 €	346,50 €	518,63 €	935,70 €	865,13 €	1 282,20 €	351,89 €
B43	2H+KT	42,5	4	78 373 €	117 288 €	195 660 €	43 264 €	191,25 €	327,12 €	590,18 €	518,37 €	781,43 €	194,23 €
B44	3H+KT+S	74,5	4										

Arvio hoitovastikkeista ja käyttökorvauksista

Huoneistonhoitovastike	4,50 €/m ² /kk	
Autopalkat	42,53 €/kpl/kk	
Vesimaksuennakko	20,00 €/hlä/kk	Veden tasauslasku toteutuneen kulutuksen mukaan

Pääomavastike, koron osuus (*)	1,19 €/osake/kk	Vastike on arvio. Lyhenneysvapaan aikana maksetaan vain koron osuutta
Pääomavastike, lyhenneys	0,96 €/osake/kk	Vastike on arvio. Lyhenneysvapaan jälkeen maksetaan koron ja lyhenneksen osuutta
Pääomavastikeyhteensä (**)	2,15 €/osake/kk	Vastikeon arvio jasisältää sekä koron, että lyhenneksen osuuden.

Autopalkka	Tyyppi	Myyntihinta	Yhtiölainaosuus	Velaton hinta	Hoitovastike €/kk	Pääomavastike * korko €/kk	Pääomavastike ** lyhenneys + korko €/kk
AH 17	hidas lataus	6 043,50 €	8 956,50 €	15 000 €	42,53 €	24,98 €	45,07 €
AH 18	hidas lataus	6 043,50 €	8 956,50 €	15 000 €	42,53 €	24,98 €	45,07 €
AH 19	hidas lataus	6 043,50 €	8 956,50 €	15 000 €	42,53 €	24,98 €	45,07 €
AH 20	hidas lataus	6 043,50 €	8 956,50 €	15 000 €	42,53 €	24,98 €	45,07 €
AH 21	hidas lataus	6 043,50 €	8 956,50 €	15 000 €	42,53 €	24,98 €	45,07 €
AH 22	hidas lataus	6 043,50 €	8 956,50 €	15 000 €	42,53 €	24,98 €	45,07 €
AH 23	keskinopea lataus						
AH 24	keskinopea lataus						
AH 32	hidas lataus	6 043,50 €	8 956,50 €	15 000 €	42,53 €	24,98 €	45,07 €
AH 33	hidas lataus	6 043,50 €	8 956,50 €	15 000 €	42,53 €	24,98 €	45,07 €
AH 34	hidas lataus	6 043,50 €	8 956,50 €	15 000 €	42,53 €	24,98 €	45,07 €
AH 35	hidas lataus	6 043,50 €	8 956,50 €	15 000 €	42,53 €	24,98 €	45,07 €
AH 36	hidas lataus	6 043,50 €	8 956,50 €	15 000 €	42,53 €	24,98 €	45,07 €
AH 37	hidas lataus	6 043,50 €	8 956,50 €	15 000 €	42,53 €	24,98 €	45,07 €
AH 38							
AH 39	LE-palkka, hidas lataus (vieraisen yhtiön hallissa)	6 043,50 €	8 956,50 €	15 000 €	42,53 €	24,98 €	45,07 €
AH 33	hidas lataus	6 043,50 €	8 956,50 €	15 000 €	42,53 €	24,98 €	45,07 €

Maksuehdot

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

Huoneisto:

Erä 1	Kauppakirja on allekirjoitettu	30 %	
Erä 2	Vesikate on asennettu	25 %	(arviolta 28.10.2025)
Erä 3	Väliseinät on asennettu	20 %	(arviolta 2.2.2026)
Erä 4	Kalusteet on asennettu	n. 7,5 %	(arviolta 203.2026)
Erä 5 ja 6	Noinviikkoennenhallinnanluovutusta	n.17,5	-Sisältien sulkutilille maksettavan osuuden. Eräpäivä ilmoitetaan muuttokirjeessä

Autopaikat:

Erä 1	Kun kauppakirja on allekirjoitettu	30 %	
Erä 2	Kalusteet on asennettu	60 %	(arviolta 203.2026)
Erät 3 ja 4	Noinviikkoennenhallinnanluovutusta	10 %	-Sisältien sulkutilille maksettavan osuuden. Eräpäivä ilmoitetaan muuttokirjeessä

Yhtiölainan lisäedot

- Yhtiön yhtiölainaan Aktia Pankki Oyj:n vihreä laina. Aktia Pankki Oyj toimiyhtiön RS-pankkina ja turva-asiakirjojen säilyttäjänä.
- Yhtiölainan lyhennystapa on annuiteetti ja laina-aika 26 vuotta (rakentamisaika + 25 vuotta).
- Pääomavastikkeella katetaan yhtiölainan kuluja (korko ja lyhenne). Mikäli maksat yhtiölainan kokonaan pois, maksat vain hoitovastiketta ja käyttökorvauksia.
- Ensimmäinen lainanlyhenne erääntyy noin vuoden kuluttua kohteen valmistumisesta. Yhtiölainan lyhennyksen osuutta aletaan keräämään ennakoon, arviolta 6 kk ennen lyhenneä.
- Ennen yhtiölainan lyhennysosuuden keräämisen aloitusta (lyhennysvapaa aika) maksetaan vain yhtiölainan koron osuutta*).
- Pääomavastike on laskettu 12kk Euribor-korolla 2,451 % + 0,85 % marginaalilla (tilanne 14.3.2025. Kokonaiskorko 3,301 %)
- Viitekoronoteerauspäivä määräytyy yhtiölainan ensimmäisen nostopäivän mukaisesti. Ensimmäinen nosto tehdään arviolta toukokuussa 2025.
- Osakkeisiin kohdistuvan lainaosuuden voi lyhentää kuluitta valmistumisen ja hallinnonluovutuskokouksen yhteydessä. Yhtiölainaa voi lyhentää 50% tai 100%.

Tontin tiedot

- Hinnastossa esitetty huoneistokohtainen tontin määräsosan lunastushinta on myyntihetken arvio. Lopullinen lunastushinta ilmoitetaan muuttokirjeessä.
- Tontin määräsosan lunastushinta ei sisällä huoneiston velattomaan hintaan.
- Tontin määräsosan lunastushinnan maksanut osakas vapautuu tontin vuokravastikkeen maksusta.

Tontin määräsosan lunastus

Yhtiö sijaitsee kiinteistöllä 91 -33-389-9, josta yhtiö omistaa määräsosan 1/2915 sekä hallitsee vuokraoikeuden nojalla määräsosaa 21 93/2915. Tontin määräsosat 21 93/2915 omistaa Suomen Osatontti Ky. Maanvuokrasopimus on voimassa 21.11.2024-20.11.2074. Yhtiö on allekirjoittanut esisopimuksen kiinteistön määräsosan kaupasta, jonka nojalla yhtiöllä on oikeus lunastaa tontti kokonaisuudessaan tai sen määräsosa. Ostaja voi halutessaan maksaa asuinhuoneistokohtaisen lunastusosuuden tontista, joka on myyntiajankohdan arvioon mukaan 1019,74 euroa/m² valmistusajankohdasta (8/2026). Tontin perushinta sopimuksessa on 1 618 302,48 €. Tarikka lunastusosuuden suuruus määräytyy lunastusajankohdan ja elinkustannusindeksin mukaan. Lunastusosuus ei sisällä lunastuksesta maksettavaksi tulevaa varainsiirtoveroa ja kaupasta syntyviä muita kuluja. Huoneistoon kohdistuvan tontin määräsosan voi lunastaa yhtiöjärjestyksen, maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Lunastukseen kekeasunto-osakeyhtiö seuraavamahtollisena ajankohdalla. Huoneistokohtaisen lunastusosuuden suorittaneet vapautuvat tontin vuokravastikkeen maksamisesta.

Tontin määräsosan lunastuksesta syntyvät kulut

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

Tontin vuokravastikkeen muodostuminen

Vuokra on sidottu viralliseen Tilastokeskuksen julkaisemaan elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että allekirjoitushetken perusvuokra on 87.388,33 euroa (lisäksi huomioiden myös kaikki lisäkustannukset maanvuokrasopimuksen kohdan 2.4 mukaan). Perusindeksilukuna käytetään vuoden 2024 elokuun indeksilukua 2323. Vuokra tarkistetaan 19.2025 alkaen vuosittain siten, että tarkistusindeksinä on tarkistusajankohdasta tiedossa oleva viimeksi julkaistu pisteluku. Uusi vuokra määräytyy tarkistuksen yhteydessä sen muutoksen perusteella, joka indeksissä tapahtunut perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä. Indeksien alentuminen ei alenna vuokraa. Tontin vuokravastikkeen maksaminen pienennätön tontin lunastushintaa.