**SELOSTE KOHTEESTA** **PVM 9.3.2020**

**AS OY MATINKYLÄN STAILIA, ESPOO**
KORONAKATU 1 E, 02210, ESPOO

## YLEISTÄ

As Oy Matinkylän Stailia, Espoo –niminen asunto-osakeyhtiö on vapaarahoitteinen omistusasuntokohde. Yhtiön y-tunnus on 2992100-6.

Rakennuksessa on yhteensä kolme erillistä asunto-osakeyhtiötä. Rakennuksessa on yhteensä 128 asuntoa, Näistä As Oy Matinkylän Stailiassa on 26 asuntoa, joiden yhteenlaskettu asuinpinta-ala on 1264,5 m2. Lisäksi on tarvittavat muut yhteistilat ja tekniset tilat pohjapiirustusten mukaisesti.

Kaikki taloyhtiöt sijaitsevat samalla tontilla, As Oy Matinkylän Forma, Espoo As Oy Matinkylän Optima, Espoo, joiden kanssa on tehty hallinnanjakosopimus koskien yhteisten alueiden ja tilojen käyttöä. Yhtiöillä on muun muassa yhteinen paikoitushalli, leikkialue, jäteastiat, sauna- ja kerhotilat sekä väestönsuoja, katso tarkemmin sopimus yhteisjärjestelyistä ja rasiteluontoisista asioista.

Asunnoilla on parveke, tai terassi. Parveke on lasitettu pohjapiirustusten osoittamassa laajuudessa. Myös terasseilla on lasitus pääosin ylemmän kerroksen parvekkeen rajaamalla alueella pohjakuvien mukaisesti. Osassa asuntoja on oma sauna tai minisauna pohjapiirustusten osoittamassa laajuudessa.

## TONTTI

Yhtiö on valinnaisella vuokratontilla.
Yhtiöllä on mahdollisuus lunastaa tonttiosuus itselleen joko osin tai kokonaan maanvuokrasopimuksen mukaisesti.
Kiinteistötunnus. 49-22-121-4

**ASEMAKAAVA**

Asemakaava on lainvoimainen.
Asemakaavamerkintä AK-1 (asuinkerrostalo)

Lisätietoja: Espoon Kaupunki
kaavoitus@espoo.fi
puh. 09 8162 5000

**PERUSTAJAOSAKAS**

Hausia Oy, y-tunnus 0709216-3
Puolikuu 2B
02210 Espoo

**PÄÄURAKOITSIJA**

Hausia Oy, y-tunnus 0709216-3
Puolikuu 2B
02210 Espoo

**ARKKITEHTISUUNNITTELU**

Arkkitehtitoimisto: Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy
Salomonkatu 17 A
00100 Helsinki

**RAKENNUSLUPA JA ARVIOITU VALMISTUMISAIKA**

Rakennuslupaa (2019-881) on haettu 9.6.2019 ja kohde toteutetaan ko. ajankohdan voimassa olevien rakennusmääräysten mukaisesti. ja tullut lainvoimaiseksi 20.11.2019.

Lisätietoja rakentamismääräyksistä ja niiden muuttumisesta saa mm. ympäristöministeriöstä (www.ymparisto.fi) tai Espoon Kaupungin rakennusvalvonnasta.

Sisäpuoliset rakennustyöt valmistuvat aikaisintaan 30.6.2021 tai viimeistään 30.8.2021

Ulkopuoliset rakennustyöt ja pihatyöt valmistuvat viimeistään 30.8.2021 (oman hallinta-alueen osalta).

Muuttopäivä ilmoitetaan myyjää sitovasti (force majeure-varauksin) muuttokirjeessä viimeistään n. 4-5 viikkoa ennen muuttoa.

**LISÄ- JA MUUTOSTYÖT**

Ostajalla on mahdollisuus suoraan urakoitsijan kanssa sopien teettää ostamaansa asuntoon lisä- ja muutostöitä omalla kustannuksellaan rakennusvaiheen alkuvaiheessa annettavan aikataulun ja ohjeiden mukaisesti ja myyjän hyväksymässä laajuudessa.

Ostajalla ei ole oikeutta tehdä omia asennuksia tms. töitä ostamassaan asunnossaan rakentamisen aikana.

**PYSÄKÖINTI / AUTOPAIKAT**

Stailia yhtiöllä on myytävänä lämmittämättömässä autohallissa 14 autopaikkaa ja 1 yhtiön yhteiskäytössä oleva moottoripyöräpaikka. Autohalli sijaitsee kellarikerroksessa. Lisäksi samassa autohallissa on As Oy Matinkylän Forma, Espoo -niminsen yhtiön pysäköintipaikat, jonka hallinnassa on 33 autopaikkaa ja 2 Forman yhteiskäytössä olevaa moottoripyöräpaikkaa. Autohallissa on myös As Oy Matinkylän Optima, Espoo -nimisen yhtiön hallinnassa 24ap ja 1 Optiman yhteiskäytössä oleva moottoripyöräpaikka.

**RASITTEET**

As Oy Matinkylän Stailia, Espoo; As Oy Matinkylän Forma, Espoo ja As Oy Matinkylän Optima, Espoo välillä on tehty sopimus hallinnanjaosta sekä siihen olennaisesti liittyvistä yhteisjärjestelyistä ja rasiteluontoisista asioista.

## YHTIÖN HALLINNASSA OLEVAT TILAT

Yhtiön hallinnassa on asuntojen mukaan numeroidut irtaimistovarastot (verkkokopit), ulkoiluvälinevarastot, lämmönjakohuone, sähköpääkeskus, porrashuoneet, käytävät, tuulikaapit, sekä kaikki muut tilat, joita ei ole osoitettu osakashallintaan tai hallinnanjakosopimuksella osoitettu jonkun muun tahon hallintaan.

Piha-alueella oleva leikkialue on yhteisessä käytössä hallinnanjakosopimuksen mukaisesti muiden yhtiöiden kanssa. Leikkialueen käytöstä, hoidosta sekä huollosta on sovittu erikseen (hallinnanjakosopimus).

## ARVIO HOITOVASTIKKEESTA JA KÄYTTÖKORVAUKSISTA (1. ASUINVUOSI)

**Hoitovastikearvio 3,90 euroa/m2/kk (asunnoista)**

**Osakkeina myytävien autopaikkojen hoitovastikearvio on 20,00 €/kk/ap.**

**Ennakkovesimaksu 20.00 euroa/henkilö/kk**

Kylmä ja lämmin käyttövesi mitataan huoneistokohtaisilla vedenkulutusmittareilla asumisaikaisen hallituksen määrääminä aikoina, jonka jälkeen tehdään tasauslaskutukset, ottaen huomioon maksetut ennakot.

**Sähkö**

Kukin huoneisto vastaa omalta osaltaan huoneistonsa sähkönkulutuksesta huoneistokohtaiseen mittaukseen perustuen.

Huoneistossa sähköstä ei makseta vastiketta vaan kunkin huoneiston osakkeenomistaja maksaa huoneistossa kulutetun sähkön suoraan toimittajalle tekemänsä sopimuksen mukaisesti.

Asunnon kylpyhuoneessa on sähköinen mukavuuslattialämmitys huoneisto-kohtaisessa mittauksessa.

Kiinteistösähkö sisältyy hoitovastikearvioon.

Taloyhtiöön tehdään TV -ja taloyhtiölaajakaista -sopimus, ja tämän kustannukset veloitetaan hoitovastikkeeseen kuulumattomina kuluina.

**PITKÄAIKAINEN LAINA / ARVIO RAHOITUSVASTIKKEISTA**

Yhtiölle otetaan pitkäaikaista lainaa Handelsbanken Oyj:stä ja laina-aika on 25 vuotta, josta kolme ensimmäistä vuotta ovat lyhennysvapaita (alkaen ensimmäisestä lainan nostosta 2/2020).

Lainan ensimmäinen lyhennys on 2023.

Valmistumisesta asti kerätään rahoitusvastikkeella ainoastaan koron osuutta lainasopimuksen mukaisesti.

Rahoitusvastikkeessa koron lisäksi lainan lyhennysosuutta aletaan keräämään 6 kuukautta ennen ensimmäistä lyhennystä.

Lainan korko sidotaan 29.1.2020 6 kk euribor -0,337% + pankin marginaali 0,85% lainasopimuksen mukaisesti, kuitenkin aina vähintään pankin marginaalin suuruisena lainasopimuksen mukaisesti.

Pankilla on oikeus marginaalin tarkistamiseen lainasopimuksen mukaisesti.

Taloussuunnitelmassa tulot ja menot on arvioitu 1. asumisvuodelle (2021-2022) perustuen 2/2020 hintatasoon.

Lainaosuudet kohdistuvat asuinhuoneistoihin ja liiketiloihin. Autopaikkoihin ei kohdistu yhtiölainaa.

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle yhtiössä noudatettavien rahoitusvastikeperusteiden mukaan laskettavan osuutensa yhtiön pitkäaikaisista tai niitä vastaavista lainoista ennen sisään muuttoa joko kokonaisuudessaan tai puolet siitä.

Sisään muuton jälkeen lainaosuuden suoritukset tapahtuvat hallituksen määrääminä aikoina ja hallituksen määräämissä erissä huomioiden lainasopimuksen ehdot.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä rahoitusvastiketta. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan rahoitusvastike siten, että sillä pystytään kattamaan osakkeenomistajan omistamia osakkeita rasittavan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Rahoitusvastike käsittää yhtiön pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen korot, lyhennykset ja muut lainoihin liittyvät menot.

**Rahoitusvastike asuinhuoneistosta, korko 2,82 euroa/m2/kk**
(laskettu koron mukaisesti 29.1.2020 euribor 6kk + korko 0,85%)

**Rahoitusvastike, lyhennys 15,05 euroa/m2/kk**
Rahoitusvastikkeen kerääminen aloitetaan 6 kk:tta ennen ensimmäistä lyhennystä (talvi-kevättalvi 2022)

**Huom! Korkotason ja/tai marginaalin muuttuessa myös rahoitusvastike koron osalta muuttuu**. Edellä mainitut rahoitusvastikkeet on laskettu 30.1.2020 korkotason/tilanteen mukaan. Korkotaso tarkistetaan kohteen valmistumisajankohdan mukaan.

**Maanvuokravastike, perusosuus 3,50€/m2/kk (asuinhuoneistot)**
Laskettu alustavan Maanvuokrasopimuksen tilanteen 17.5.2019 mukaan.
Maanvuokravastiketta tarkistetaan vuosittain Maanvuokrasopimuksen mukaisella elinkustannusindeksillä.

## VARAINSIIRTOVERO

Varainsiirtovero 2,0 % maksetaan huoneiston velattomasta kauppahinnasta.

**ISÄNNÖINTI / HUOLTO**

Rakennusaikainen isännöinti: Hausia Oy

Rakennusaikainen hallitus valitsee yhtiölle rakennusaikaisen isännöitsijän. Hallitus tai valittu isännöitsijä valitsee käytettävän huoltoyhtiön. Asumisaikainen isännöitsijä ja huoltoyhtiö ilmoitetaan myöhemmin. Isännöinnistä ja huollosta aiheutuvat kulut on huomioitu taloussuunnitelman hoitovastikearviossa.

**MAHDOLLISET LISÄKUSTANNUKSET**

Kauppakirjan 11. kohdan mukaiset mahdolliset lisäkustannukset (esim. lakkokustannukset, arvonlisäveron muutokset, valtiovallan päätökset, osakkeenostajien valitsema rakennustyön tarkkailijan ja tilintarkastajan palkkiot) katetaan yhtiölle otettavalla lisälainalla, jolloin huoneistokohtainen lainaosuus nousee vastaavasti.

**MUUTA HUOMIOITAVAA**

Yhtiön hankinta-arvoon sisältyy kiinteistövero siltä osin kuin se kohdistuu rakennusaikaan. Yhtiön valmistumisen jälkeiseen aikaan kohdistuvasta kiinteistö-verosta vastaa yhtiö.

Yhtiölle otetaan rakennusajaksi rakennustyövakuutus.
Yhtiölle otetaan Asuntokauppalain mukainen suorituskyvyttömyysvakuutus.

Espoossa 19.3.2020