



KERROS	TYYPPI	HUONEISTO	M²	Myyntihinta	Velkaosuus	Velaton hinta	€/m²	Arvioitu tontin lunastushinta	Hoitovastike	Rahoitusvastike	Tontinvuokravastike	Varaus
1. KRS	Liiketila	LT1	214,0	176 214,31	636 985,69	813 200,00	3 800,00	86 760,24	821,76	3203,58	385,20	
2.KRS	2H + KT	A1	34,5	69 308,38	102 691,62	172 000,00	4 985,51	13 987,05	110,40	516,47	62,10	
	1H + KT	A2	30,5	57 214,66	90 785,34	148 000,00	4 852,46	12 365,36	97,60	456,59	54,90	
	1H + KT	A3	27,5	58 144,36	81 855,64	140 000,00	5 090,91	11 149,10	88,00	411,68	49,50	VARATTU
	1H + KT	A4	27,0	58 632,65	80 367,35	139 000,00	5 148,15	10 946,39	86,40	404,19	48,60	
	1H + KT	A5	27,5	60 144,36	81 855,64	142 000,00	5 163,64	11 149,10	88,00	411,68	49,50	
	1H + KT	A6	27,0	58 632,65	80 367,35	139 000,00	5 148,15	10 946,39	86,40	404,19	48,60	VARATTU
	2H + KT	A7	36,0	75 843,53	107 156,47	183 000,00	5 083,33	14 595,18	115,20	538,92	64,80	VARATTU
	2H + KT	A8	39,0	81 913,82	116 086,18	198 000,00	5 076,92	15 811,45	124,80	583,83	70,20	VARATTU
	1H + KT	A9	26,5	58 120,93	78 879,07	137 000,00	5 169,81	10 743,68	84,80	396,71	47,70	VARATTU
	2H + KT	A10	40,0	81 937,25	119 062,75	201 000,00	5 025,00	16 216,87	128,00	598,80	72,00	VARATTU
	1H + KT	A11	27,0	58 632,65	80 367,35	139 000,00	5 148,15	10 946,39	86,40	3304,80	48,60	VARATTU
	1H + KT	A12	27,0	50 632,65	80 367,35	131 000,00	4 851,85	10 946,39	86,40	404,19	48,60	VARATTU
	1H + KT	A13	27,0	50 632,65	80 367,35	131 000,00	4 851,85	10 946,39	86,40	404,19	48,60	VARATTU
	1H + KT	A14	29,0	67 679,51	86 320,49	154 000,00	5 310,34	11 757,23	92,80	434,13	52,20	VARATTU
3.KRS	2H + KT	A15	34,5	72 308,38	102 691,62	175 000,00	5 072,46	13 987,05	110,40	516,47	62,10	VARATTU
	1H + KT	A16	30,5	62 214,66	90 785,34	153 000,00	5 016,39	12 365,36	97,60	456,59	54,90	
	1H + KT	A17	27,5	60 144,36	81 855,64	142 000,00	5 163,64	11 149,10	88,00	411,68	49,50	VARATTU
	1H + KT	A18	27,0	61 632,65	80 367,35	142 000,00	5 259,26	10 946,39	86,40	404,19	48,60	VARATTU
	1H + KT	A19	27,5	63 144,36	81 855,64	145 000,00	5 272,73	11 149,10	88,00	411,68	49,50	VARATTU
	1H + KT	A20	27,0	61 632,65	80 367,35	142 000,00	5 259,26	10 946,39	86,40	404,19	48,60	VARATTU
	2H + KT	A21	36,0	78 843,53	107 156,47	186 000,00	5 166,67	14 595,18	115,20	538,92	64,80	VARATTU
	2H + KT	A22	39,0	85 913,82	116 086,18	202 000,00	5 179,49	15 811,45	124,80	583,83	70,20	VARATTU
	1H + KT	A23	26,5	58 120,93	78 879,07	137 000,00	5 169,81	10 743,68	84,80	396,71	47,70	VARATTU
	2H + KT	A24	40,0	89 937,25	119 062,75	209 000,00	5 225,00	16 216,87	128,00	598,80	72,00	
	1H + KT	A25	27,0	61 632,65	80 367,35	142 000,00	5 259,26	10 946,39	86,40	404,19	48,60	VARATTU
	1H + KT	A26	27,0	53 632,65	80 367,35	134 000,00	4 962,96	10 946,39	86,40	404,19	48,60	
	1H + KT	A27	27,0	53 632,65	80 367,35	134 000,00	4 962,96	10 946,39	86,40	404,19	48,60	
	1H + KT	A28	29,0	70 679,51	86 320,49	157 000,00	5 413,79	11 757,23	92,80	434,13	52,20	VARATTU
4.KRS	2H + KT	A29	34,5	75 308,38	102 691,62	178 000,00	5 159,42	13 987,05	110,40	516,47	62,10	
	3H + KT + S	A30	56,0	106 312,16	166 687,84	273 000,00	4 875,00	22 703,62	179,20	838,32	100,80	
	3H + KT + S	A31	61,5	109 941,03	183 058,97	293 000,00	4 764,23	24 933,43	196,80	920,66	110,70	VARATTU
	1H + KT	A32	27,0	64 632,65	80 367,35	145 000,00	5 370,37	10 946,39	86,40	404,19	48,60	VARATTU
	2H + KT	A33	36,0	82 843,53	107 156,47	190 000,00	5 277,78	14 595,18	115,20	538,92	64,80	VARATTU
	2H + KT	A34	39,0	89 913,82	116 086,18	206 000,00	5 282,05	15 811,45	124,80	583,83	70,20	VARATTU
	3H + KT + S	A35	68,0	128 593,33	202 406,67	331 000,00	4 867,65	27 568,68	217,60	1017,96	122,40	VARATTU

	3H + KT + S	A36	60,5	107 917,60	180 082,40	288 000,00	4 760,33	24 528,01	193,60	905,69	108,90	VARATTU
	3H + KT + S	A37	57,5	107 847,30	171 152,70	279 000,00	4 852,17	23 311,75	184,00	860,78	103,50	
5.KRS	2H + KT	A38	34,5	79 308,38	102 691,62	182 000,00	5 275,36	13 987,05	110,40	516,47	62,10	VARATTU
	3H + KT + S	A39	55,5	110 800,44	165 199,56	276 000,00	4 972,97	22 500,90	177,60	830,84	99,90	VARATTU
	3H + KT + S	A40	61,5	115 941,03	183 058,97	299 000,00	4 861,79	24 933,43	196,80	920,66	110,70	VARATTU
	1H + KT	A41	27,0	66 632,65	80 367,35	147 000,00	5 444,44	10 946,39	86,40	404,19	48,60	
	2H + KT	A42	36,0	86 843,53	107 156,47	194 000,00	5 388,89	14 595,18	115,20	538,92	64,80	VARATTU
	2H + KT	A43	39,0	93 913,82	116 086,18	210 000,00	5 384,62	15 811,45	124,80	583,83	70,20	
	3H + KT + S	A44	68,0	135 593,33	202 406,67	338 000,00	4 970,59	27 568,68	217,60	1017,96	122,40	VARATTU
	3H + KT + S	A45	60,5	113 917,60	180 082,40	294 000,00	4 859,50	24 528,01	193,60	905,69	108,90	
	3H + KT + S	A46	57,5	114 847,30	171 152,70	286 000,00	4 973,91	23 311,75	184,00	860,78	103,50	VARATTU
6.KRS	4H + KT + S	A47	80,5	152 386,22	239 613,78	392 000,00	4 869,57	32 636,45	257,60	1205,09	144,90	VARATTU
	4H + KT + S	A48	77,5	153 315,93	230 684,07	384 000,00	4 954,84	31 420,18	248,00	1160,18	139,50	VARATTU
	2H + KT	A49	36,0	93 843,53	107 156,47	201 000,00	5 583,33	14 595,18	115,20	538,92	64,80	VARATTU
	2H + KT	A50	39,0	100 913,82	116 086,18	217 000,00	5 564,10	15 811,45	124,80	583,83	70,20	VARATTU
	3H + KT + S	A51	68,0	149 593,33	202 406,67	352 000,00	5 176,47	27 568,68	217,60	1017,96	122,40	VARATTU
	3H + KT + S	A52	60,5	125 917,60	180 082,40	306 000,00	5 057,85	24 528,01	193,60	905,69	108,90	VARATTU
	3H + K	A53	57,5	125 847,30	171 152,70	297 000,00	5 165,22	23 311,75	184,00	860,78	103,50	VARATTU

AUTOHALLIPAikka 27 000,00 €

AUTOPAikka PIHAKANNELLA 6 000,00 €

ARVIOITU VALMISTUMINEN 1.2.-31.3.2027

RS-TALO USSUUNNITELMAN MUKAISET ARVIOIDUT ASUMISKUSTANNUKSET VUODELLE 2028

Hoitovastike asuinhuoneistot	3,20 euroa/m2/kk
Hoitovastike liiketila (1,2 kertainen)	3,84 euroa/m2/kk
Hoitovastike autohallipaikka	25,60 euroa/kk
Hoitovastike autopaikka	12,80 euroa/kk
Rahoitusvastike arvio (pelkkä korko)	14,97 euroa/m2/kk
Mediavastike	6,00 euroa/huoneisto/kk (Telia 50/50)
Vesimaksuennakko	20,00 euroa/hlö/kk, huoneistokohtaiset vesimittarit, taseus kulutuksen mukaan
Tontinvuokravastike	1,80 euroa/m2/kk
Tontin lunastushinta valmistuessa (arvio)	405,42 euroa/m2 sis. Kiinteistön varainsiirtoveron. Lunastushintaan lisätään muut lunastuksesta aiheutuneet kulut.

Hoitovastikkeen määrään vaikuttavat yleiset kustannustason muutokset. Hinnastossa ilmoitetut rahoitusvastikkeet ovat laskennallisia ja perustuvat oletukseen, että korot pysyvät arviointihetken tasolla.

Todellisuudessa korot voivat vaihdella voimakkaastikin ja korkojen muutokset ovat myyjän vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella.

YHTIÖLAINAN TIEDOT

Pankki: Säästöpankki Optia Oy, Joensuun konttori,Y-tunnus 3408477-5

Viitekorko:	12 kk Euribor (2,041 % 6.6.2025)
Marginaali:	0,90 %
Lainamäärä:	7 035 120,00
Lainatyyppi:	Annuiteetti
Lyhennys:	Kuukausittain
Laina-aika:	25 vuotta, josta kaksi ensimmäistä vuotta sis. rakennusajan ovat lyhennysvapaita ja laina lyhenee 23 vuotta.

Yhtiölaina on sidottu 12 kk Euribor-viitekorkoon + marginaali. Hinnastossa ilmoitetut rahoitusvastikkeet on laskettu **2,941 % kokonaiskorolla**, joka perustuu taloussuunnitelman laatimishetken korkotasoon. Yhtiölainan viitekoron tarkistuspäivä on vuosittain ja koron muutos vaikuttaa rahoitusvastikkeen suuruuteen. Korko on aina vähintään marginaalin suuruinen. Pankilla oikeus tarkistaa marginaalia 5 vuoden välein velkakirjan allekirjoittamisesta lukien. Rahoitusvastiketta, jolla katetaan lainan korko ja lyhennys, aletaan periä noin kuukautta ennen ensimmäistä lainanlyhennystä. Ensimmäinen lyhennys on arviolta 7/2027. Ostajilla on mahdollisuus maksaa yhtiönlainaosuus pois ensimmäisen kerran valmistumisen yhteydessä, jolloin rahoitusvastiketta ei peritä.

TON TIN TIEDOT

Kiinteistötunnus:	167-2-22-14
Hallinta:	oma/valinnainen vuokra
Vuokranantaja:	Sähkö-Saarelainen Oy
Vuokra-aika:	50 vuotta 2.6.2025 alkaen

Yhtiö omistaa puolet tontista ja vuokraa jäljellä olevaa määräosaa tontista. Yhtiö on solminut esisopimuksen kiinteistön määräosien lunastamisesta. Lunastuksen ja vuokrauksen ehdoista on sovittu maanvuokrasopimuksessa sekä kiinteistön määräosan kaupan esisopimuksessa. Asunnon ostajalla on oikeus lunastaa huoneistokohtainen osuus tontista ensimmäisen kerran valmistumisen yhteydessä. Tämän jälkeen lunastusoikeus on kerran vuodessa. Esisopimuksen allekirjoitushetkellä tontin lunastushinta on 930.305,00 euroa (perushinta). Hinnastossa on esitetty arvio tontin lunastushinnasta per huoneistoneliö kohteen valmistuessa. Arvioituun lunastushintaan sisältyy kiinteistön varainsiirtovero, mutta siihen lisätään muut lunastuksesta aiheutuvat hallintokulut. Tontin lunastushinta on sidottu viralliseen elinkustannusindeksiin ja lunastushintaa tarkistetaan kohteen valmistumisesta alkaen aina vuosittain. Tontin lunastushinta ei sisälly huoneiston velattomaan hintaan.

Niiltä osakkailta, jotka eivät ole lunastaneet huoneistokohtaista osuutta tontista, peritään tontinvuokravastiketta. Tontin vuokra-aika on alkanut 2.6.2025 vuokra-ajan ollessa 50 vuotta. Tonttivuokra on sopimuksen allekirjoitushetkellä 50.000,00 euroa (perusvuokra) ja se on sidottu viralliseen elinkustannusindeksiin. Vuokraa tarkistetaan kohteen valmistumisesta alkaen aina vuosittain, ensimmäinen tarkistus on 1.7.2027. Elinkustannusindeksin aleneminen ei vaikuta tonttivuokraan alentavasti. Tonttivistikkeen maksaminen ei lyhennä tontin lunastushintaa.