



Asunto Oy Tampereen Pahvitehtaan Poimunen
Pahvitehtaanraitti 12, 33250 Tampere

Ennakkomarkkinointi **2.9.2025**
Hinnasto voimassa toistaiseksi

Kerros	Huoneisto	Huoneistotyyppi	Pinta-ala m ²	Osakkeiden määrä	Osakkeiden lkm	Myyntihinta €	Velkaosuus €	Velaton hinta €	Velaton hinta sis. arvioidun osuuden		Pääomavastike A sis. korot						Pääomavastike A sis. vain korot		Holtoavastike, tontinvuokravastike ja Pääomavastike A sis. korot	
									Osuus tontin lunastusvastasta (arvio €)	tontin lunastusvastasta €	Holtoavastike (arvio €/Kk)	Tontin vuokravastike (arvio €/Kk)	Pääomavastike An peruste, lkm	yhdistynyt vastike Pääomavastike Asta*	yhdistynyt vastike Pääomavastike A sis. korot ja lyh. (arvio €/Kk)	Holtoavastike, tontinvuokravastike ja Pääomavastike A sis. korot	yhdistynyt vastike Pääomavastike Asta*	yhdistynyt vastike Pääomavastike A sis. vain korot (arvio €/Kk)	Holtoavastike, tontinvuokravastike ja Pääomavastike A sis. korot	
1	A1	2h+kt	43,5	1	435	85 077	84 923	170 000	29 431	199 431	182,70	130,94	521	515,79	829,43	224,03	537,67			
1	B2	2h+kt	43,5	436	870	85 077	84 923	170 000	29 431	199 431	182,70	130,94	521	515,79	829,43	224,03	537,67			
1	C3	2h+kt	33	871	1200	82 522	82 478	165 000	22 327	187 327	138,60	99,33	506	500,94	738,87	217,58	455,51			
1	C4	2h+kt	40	1201	1600	80 000	84 923	170 000	29 431	197 063	168,00	120,40	521	515,79	804,19	512,43				
1	C5	1h+kt+alk	28	1880	2800	77 575	77 425	155 000	19 959	173 944	123,60	88,28	475	470,25	204,25	406,13				
1	C6	1h+kt+alk	29,5	1881	2175	795	77 575	77 425	155 000	19 959	174 959	123,60	88,28	475	470,25	204,25	416,95			
1	C7	3h+kt+vs	70	2176	2875	200	144 071	143 929	288 000	47 360	335 360	294,00	210,70	883	874,17	1 378,87	884,39			
1	C8	2h+kt	42	2876	3295	420	92 579	92 421	185 000	28 416	213 416	176,40	126,42	567	561,33	864,15	546,63			
1	C9	3h+kt	60,5	3296	3900	605	125 142	124 858	250 000	40 932	290 932	254,10	182,11	766	758,34	1 194,55	765,59			
2	C10	2h+kt	42	2901	4320	420	95 134	94 866	190 000	28 416	218 416	176,40	126,42	582	576,38	879,00	553,08			
2	C11	2h+kt	40	4211	5000	700	149 181	148 819	290 000	47 360	345 360	294,00	210,70	913	903,87	1 408,57	897,29			
2	C12	1h+kt+alk	29,5	5021	5315	295	80 130	79 870	160 000	19 959	179 959	123,90	88,80	490	485,10	697,80	210,26			
2	C13	1h+kt+alk	28	5316	5595	280	80 130	79 870	160 000	18 944	178 944	117,60	84,28	490	485,10	686,98	210,70			
2	C14	2h+kt	40	5596	5995	400	88 143	87 857	176 000	27 063	203 063	168,00	120,40	539	533,61	822,01	517,77			
2	C15	2h+kt	33	5996	6325	330	79 619	79 381	159 000	22 327	181 327	138,60	99,33	587	482,13	720,06	209,41			
2	C16	2h+kt	40,5	6326	6360	435	87 631	87 368	170 000	29 431	204 431	182,70	130,94	536	530,28	844,28	544,12			
2	C17	2h+kt	43,5	6761	7195	435	87 631	87 368	175 000	29 431	204 431	182,70	130,94	587	530,64	894,28	590,48			
2	C18	3h+kt	60,5	7196	7800	605	128 556	128 444	257 000	40 932	297 932	254,10	182,11	788	780,12	1 216,33	775,05			
3	C19	2h+kt	42	7801	8220	420	95 134	94 866	190 000	28 416	218 416	176,40	126,42	582	576,18	879,00	553,08			
3	C20	3h+kt+vs	70	8221	8920	700	153 106	152 894	306 000	47 360	353 360	294,00	210,70	938	928,62	1 433,32	403,34			
3	C21	1h+kt+alk	29,5	8921	9215	295	82 014	81 989	164 000	19 959	183 959	123,90	88,80	503	497,97	706,29	216,29			
3	C22	1h+kt+alk	28	9216	9495	280	82 014	81 989	164 000	18 944	182 944	117,60	84,28	503	497,97	699,85	216,29			
3	C23	2h+kt	40	9496	9895	400	89 002	88 998	178 000	27 063	205 063	168,00	120,40	546	540,54	828,94	234,78			
3	C24	2h+kt	33	9896	10225	330	84 566	84 434	169 000	22 327	191 327	138,60	99,33	518	512,82	750,75	222,74			
3	C25	3h+kt	60,5	10226	10830	605	131 622	131 378	263 000	40 932	303 932	254,10	182,11	806	797,94	1 234,15	346,58			
4	C26	2h+kt	42	10831	11250	420	98 548	98 452	197 000	28 416	225 416	176,40	126,42	604	597,96	900,78	259,72			
4	C27	2h+kt	40	11951	12350	700	159 051	157 941	316 000	47 360	363 360	294,00	210,70	960	959,03	1 464,03	416,03			
4	C28	1h+kt+alk	29,5	11951	12245	295	84 055	83 945	168 000	19 959	187 959	123,90	88,80	515	509,85	722,55	221,45			
4	C29	1h+kt+alk	28	12246	12525	280	84 055	83 945	168 000	18 944	186 944	117,60	84,28	515	509,85	711,73	221,45			
4	C30	2h+kt	40	12526	12925	400	91 046	90 954	182 000	22 327	209 063	168,00	120,40	558	552,42	840,82	239,94			
4	C31	2h+kt	33	12926	13255	330	86 610	86 390	173 000	27 063	195 327	138,60	99,33	530	524,70	762,63	227,90			
4	C32	3h+kt	60,5	13256	13860	605	135 036	134 964	270 000	40 932	310 932	254,10	182,11	806	800,78	1 256,04	356,04			
5	C33	2h+kt	42	13861	14280	420	98 548	98 452	197 000	28 416	225 416	176,40	126,42	604	597,96	900,78	259,72			
5	C34	3h+kt+vs	70	14281	14980	700	162 652	162 348	325 000	47 360	372 360	294,00	210,70	996	986,04	1 490,74	428,78			
5	C35	1h+kt+alk	29,5	14981	15275	295	86 099	85 901	172 000	19 959	191 959	123,90	88,80	527	521,73	734,43	226,61			
5	C36	2h+kt	28	15276	15555	280	86 099	85 901	172 000	18 944	190 944	117,60	84,28	527	521,73	723,61	226,61			
5	C37	2h+kt	40	15556	15955	400	91 046	90 954	182 000	27 063	209 063	168,00	120,40	588	582,42	840,82	239,94			
5	C38	3h+kt	33	15956	16325	330	88 493	88 509	177 000	22 327	199 327	138,60	99,33	539	533,61	775,50	231,49			
5	C39	3h+kt	60,5	16286	16890	605	135 036	134 964	270 000	40 932	310 932	254,10	182,11	828	819,72	1 253,93	356,04			
6	C40	2h+kt	42	16891	17310	420	101 103	100 897	202 000	28 416	230 416	176,40	126,42	619	612,81	915,63	266,17			
6	C41	3h+kt+vs	70	17311	18010	700	167 088	166 912	334 000	47 360	381 360	294,00	210,70	1024	1 013,76	1 518,46	440,32			
6	C42	1h+kt+alk	29,5	18011	18305	295	88 143	87 857	176 000	19 959	195 959	123,90	88,80	539	533,61	746,31	231,77			
6	C43	1h+kt+alk	28	18306	18585	280	88 143	87 857	176 000	18 944	194 944	117,60	84,28	539	533,61	735,49	231,77			
6	C44	2h+kt	40	18586	18985	400	92 068	91 932	184 000	27 063	211 063	168,00	120,40	564	558,36	742,52	242,52			
6	C45	2h+kt	33	18986	19315	330	90 535	90 465	181 000	22 327	203 327	138,60	99,33	555	549,45	787,38	236,65			
6	C46	3h+kt	60,5	19316	19920	605	139 124	138 876	278 000	40 932	318 932	254,10	182,11	852	843,48	1 279,69	366,36			
7	C47	1h+kt+alk	27	19921	20190	270	90 024	89 876	180 000	18 267	198 267	113,40	81,27	552	546,48	741,15	237,36			
7	C48	2h+kt	28,5	20191	20475	285	90 024	89 876	180 000	17 063	197 063	113,40	81,27	552	546,48	731,36	237,36			
7	C49	2h+kt	40	20476	20875	400	94 112	93 886	188 000	27 063	215 063	168,00	120,40	576	570,24	747,68	247,68			
7	C50	2h+kt	33	20876	21205	330	92 579	92 421	185 000	22 327	207 327	138,60	99,33	567	561,33	799,26	243,81			
7	C51	4h+kt+vs	81,5	21206	22020	815	225 223	224 777	450 000	55 140	505 140	342,30	245,32	1379	1 365,21	1 952,83	1 180,59			
8	C52	2h+kt	35,5	22021	22375	355	95 134	94 866	190 000	24 018	214 018	149,10	106,86	582	576,18	832,14	250,26			
8	C53	1h+kt+alk	28	22376	22655	280	91 046	90 954	182 000	18 267	200 944	117,60	84,28	558	552,42	754,20	239,94			
8	C54	2h+kt	40	22656	23055	400	96 156	95 960	192 000	27 063	223 063	168,00	120,40	588	582,42	754,20	242,54			
8	C55	2h+kt	33	23056	23385	330	92 579	92 421	185 000	22 327	207 327	138,60	99,33	567	561,33	799,26	243,81			
8	C56	4h+kt+vs	81,5	23386	24200	815	230 170	229 830	460 000	55 140	515 140	342,30	245,32	1410	1 395,90	1 983,52	606,30			
9	C57	2h+kt	35,5	24201	24555	355	99 059	98 941	198 000	24 018	222 018	149,10	106,86	607	600,93	856,89	261,01			
9	C58	1h+kt+alk	28	24556	24835	280	92 068	91 932	184 000	18 944	200 944	117,60	84,28	564	558,36	760,24	242,52			
9	C59	2h+kt	40	24836	25235	400	98 037	97 863	196 000	27 063	223 063	168,00	120,40	589	583,39	861,39	254,43			
9	C60	2h+kt	33	25236	25565	330	94 623	94 377	189 000	22 327	211 327	138,60	99,33	579	573,21	748,97	248,97			
9	C61	4h+kt+vs	81,5	25566	26380	815	235 117	234 883	470 000	55 140	525 140	342,30	245,32	1441	1 426,59	2 014,21	619,63			

Krs	Autopaikka	Typetti + ominaisuudet	Pinta-ala m ²	Osakenumero	Osakkeen lkm	Myyntihinta €	Velkaosuus €	Velaton hinta €	Hoitovastike (arvio €/k)
Kellari	AH1	Autohallipaikka. Sähköuutou latusale 3,6 kW.	14	26381	26460	80	19 500	0	19 500
Kellari	AH2	Autohallipaikka. Sähköuutou latusale 3,6 kW.	18	26461	26540	80	19 500	0	19 500
Kellari	AH3	Autohallipaikka. Sähköuutou latusale 3,6 kW.	12,5	26541	26620	80	19 500	0	19 500
Kellari	AH4	Autohallipaikka. Sähköuutou latusale 3,6 kW.	12,5	26621	26700	80	19 500	0	19 500
Kellari	AH5	Autohallipaikka. Sähköuutou latusale 3,6 kW.	12,5	26701	26780	80	19 500	0	19 500
Kellari	AH6	Autohallipaikka. Sähköuutou latusale 3,6 kW.	14	26781	26860	80	19 500	0	19 500
Kellari	AH7	Autohallipaikka. Sähköuutou latusale 3,6 kW.	14	26861	26940	80	19 500	0	19 500
Kellari	AH8	Autohallipaikka. Sähköuutou latusale 3,6 kW.	12,5	26941	27020	80	19 500	0	19 500
Kellari	AH9	Autohallipaikka. Sähköuutou latusale 3,6 kW.	12,5	27021	27100	80	19 500	0	19 500
Kellari	AH10	Autohallipaikka. Sähköuutou latusale 3,6 kW.	12,5	27101	27180	80	19 500	0	19 500
Kellari	AH11	Autohallipaikka. Sähköuutou latusale 3,6 kW.	12,5	27181	27260	80	19 500	0	19 500
Kellari	AH12	Autohallipaikka. Sähköuutou latusale 3,6 kW.	12,5	27261	27340	80	19 500	0	19 500
Krs	Moottoripyöräpaikka	Typetti	Pinta-ala m ²	Osakenumero	Osakkeen lkm	Myyntihinta €	Velkaosuus €	Velaton hinta €	Hoitovastike (arvio €/k)
Kellari	AH13mp	Moottoripyöräpaikka	5	27341	27380	5 000	0	5 000	25,20

Asunto Oy Tampereen Pahlvitiehaan Poimunen on vapaarahotteinen RS-kohde. Sitovan myynnin aloitus arviolta 3/ 2026. Arvioitu valmistuminen: elokuu / 2027.

*) ALUSTAVAT ARVIOIDUT TIEDOT YHTIÖLAINASTA JA PÄÄOMAVASTIKE A:STA

Yhtiölaina	
Yhtiölainan määrä	6 505 167 €
Laina-aika	Rakennusaika + 25 vuotta
Lyhennysvapaa	Rakennusaika + 1 vuosi valmistumisesta
Lyhennysmuoto	Tasalyhenys
Vitekorke	12 kk:n Euribor
Marginaali	1 %

Asunto Oy Tampereen Pahlvihteitan Pöimänen on tuleva RS-kohte ja RS-pankki valitaan ennakkomarkkinoinnin aikana. Laina-aika ja muut ehdot tarkentuvat pankin valinnan myötä ja ne ilmoitetaan sitovan myynnin alkaessa.

Pääomavastike A	
Pääomavastike A sis. koron sekä lyhennyksen osuuden	n. 0,99 €/pääomavastike A:n peruste, lkm/kk
Pääomavastike A sis. vain yhtiölainan korot	n. 0,43 €/pääomavastike A:n peruste, lkm/kk

Yhtiö tulee keräämään lyhennyksen osuutta pääomavastikkeessa (koron lisäksi) viimeistään puoli vuotta ennen ensimmäisen lyhennyksen määräpäivää, jotta lyhennyksen osuus on yhtiön käytettävissä lyhennyksen eräpäivänä.
Pääomavastike on arvioitu käyttäen laskennassa n. 3,119 % kokonais korkoa (1 % marginaalisia lisätyinä arvioituihin, 29.8.2025, 12 kk euriborkorolla 2,119 %) ja kohdassa "Yhtiölaina" ilmoitettuja lainan ehtoja. Lainaosuutensa suorittaneelta ei peritä Pääomavastike A:ta.

HUOM! Korkotason/vitekoron muuttuessa myös pääomavastike koron osalta muuttuu.

MUUT ARVIOIDUT VASTIKE- JA KÄYTTÖKORVAUSMAKSUT

Vastike- ja käyttökorvausmaksut on arvioitu huhtikuussa 2025 tilikaudelle v. 2028	
Hoitovastike	
Asuinhuoneistot	4,20 €/m²/kk
Autohallipaikat	50,40 €/autohallipaikka/kk
Moottoripyöräpaikka	25,20 €/moottoripyöräpaikka/kk
	Perusteena laskennallinen pinta-ala 12 m²
	Perusteena laskennallinen pinta-ala 6 m²
Tontinvuokravastike (asuinhuoneistot)	3,01 €/m²/kk
	Tontinvuokravastike ei pienennä huoneistokohtaista tontin lunastusosuutta.
Mikäli sähköjenuevojen latauslaitte otetaan käyttöön, on osakkeenomistaja velvollinen maksamaan yhtiölle latausvastiketta, jonka perusteena on ko. paikalla kulutettu lataussähkö lisättyä sen mittamisesta ja laskutuksesta aiheutuneilla kustannuksilla. Jos osakkeenomistaja käyttää sähköjenuevojen latauslaitetta, voidaan tästä perä ennakkomaksua.	
Sähköjenuevojen latausvastike - ennakko	32 €/autohallipaikka/kk
	Tasauslaskutus paikkakohtaisen mittauksen mukaan.
Mediavastike	6 €/asuinhuoneisto/kk
	Sis. kaapeli-tv ja laajakaista (tiedot tarkentuvat ennakkomarkkinointivaiheen aikana).
Vesimaksuennakko	25 €/hlö/kk
	Tasauslaskutus huoneistokohtaisen mittauksen perusteella.

ASUINRAKENNUKSEN TONTTI, MÄÄRÄOSAN LUNASTAMINEN JA TONTIN VUOKRAVASTIKKEEN MUODOSTUMINEN

Valittu vuokratontti, kiinteistötunnus 837-221-1007-1. Yhtiö tulee omistamaan määräosan (20 %) tontista sisäinmuuttopäivänä, tämä osuus on huomioitu huoneistokohtaisia lunastushintoja määrittäessä. Tontin omistaja on Aländsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto. Vuokra-aika on 30 vuotta alkaen 6.7.2018 ja päättyen 5.7.2048.
Yhtiökoos voi myös päättää vuokranantajan omistaman määräosan lunastamisesta kokonaisuudessaan yhtiön omistukseen ja lainan ottamisesta lunastamista varten.
Yhtiön lunastaessa vielä lunastamattoman osuuden vuokranantajan omistamasta tontista kokonaisuudessaan, on kaupasta yhtiölle aiheutuvat kustannukset katettava yhtiöjärjestyksen määräysten mukaisesti, ja kustannukset kohdistuvat niille asuinhuoneistoille, jotka eivät ole vielä suorittaneet huoneistokohtaista osuuttaan.

Huoneistokohtaisen määräosuden lunastaminen ja lunastushinta
Huoneistokohtainen osuus vuokranantajan omistaman tontin määräosan lunastushinnasta ei sisälly huoneiston velattomaan hintaan.
Velaton hinta arvioidun tonttiosuuden kanssa ilmenee hinnaston sarakkeesta "Velaton hinta sis. arvion tontin lunastushinnasta €", kuitenkin siten, että ilmoitettu tonttiosuuden lunastushinta tullaan tarkistamaan ennen lunastusta esisopimuksen kiinteistön määräosien kaupasta mukaisesti.
Osakkeenomistaja/-omistaja voi halutessaan maksaa huoneistokohtaisen lunastusosuuden yhtiölle.
Yhtiö hankkii vastaavan määräosan Tontista omistukseensa. Osakkeenomistaja/-omistaja maksaa huoneistokohtaisen lunastusosuuden yhtiölle viimeistään yhtiön ilmoittamana aikana.
Lunastaminen on mahdollista ensimmäisen kerran asuinrakennuksen valmistuksen yhteydessä. Huoneistokohtainen osuus eräänlyt maksettavaksi noin viikkoa ennen sisäinmuuttopäivää.
Vuosittainen lunastusosuuks on viimeistään marraskuun viimeisenä päivänä, ja lunastuksesta tulee ilmoittaa vuosittain syyskuun loppuun mennessä.

Huoneistokohtaisen lunastusosuuden suorittaneet vapautuvat tontinvuokravastikkeeseen maksamisesta.

Hinnastossa esitetty huoneistokohtainen lunastushinta on laskettu käyttäen perusteena yhtiön valmistushetken arvioitua tontin lunastushintaa (n. 1.784.791,00 eur).
Tontin lunastushinta on arvioitu huhtikuussa 2025. Tontin vuokranantaja/myyjä laskee kauppahinnan kulloisessakin kauppatilanteessa.
Lunastushinta on sidottu kiinteään 1,5 prosentin vuosittaiseen arvonnousuun. Arvonnousu lasketaan päivittäin suhteessa vuosittaiseen arvonnousuun siten, että koko vuotuinen kokonaiskorotus on edellä mainitut prosentit. Laskennallisena vuotena käytetään 365 vrk.

Huoneistokohtaisen tontin osan lunastamisesta syntyvät tulot (arvio)
Ostajan maksettavaksi tulevat määräosan lunastushinnan lisäksi kiinteistön määräosan kaupasta yhtiölle aiheutuvana kustannuksena syntyvät kiinteistökaupan varainsiirtovero, kaupanvahvistajan palkkio mahdollisine matkakuluineen, lainhuutokustannus, kiinnitysten purkamisesta aiheutuva kustannus sekä lisäksi isännöintitoimiston perimät kustannukset sekä mahdolliset notariaattipalkkiot.

Varainsiirtovero tulee kunkin osakkeenomistajan/-omistajan maksettavaksi ja muut kustannukset jaetaan kaikkien samaan aikaan lunastavien kesken.

Tontin vuokravastikkeen muodostuminen
Tontin vuokravastike on arvioitu huhtikuussa 2025 ja vuokran arvioitu suuruus vuonna 2028 on n. 95.150,00 €/vuosi.
Tontinvuokra on arvioitu vuosille 2026 - 2028 vuosittainen 1,6 % vuokrankorotus.
Vuonna 2025 tontinvuokra on ollut koko tontin osalta 113.406,36 €.
Vuokrasiopimuksen ehtojen mukaan vuokraa tarkistettaessa tarkistettu vuokra saadaan kertomalla tarkistushetkellä maksettava vuokra luvulla, jota saadaan jakamalla tarkistusindeksi indeksillä, jota käytettiin vuokraa edellisen kerran tarkistettaessa. Tarkistusindeksi on tarkastuspankohtana viimeksi julkaistu elinkustanusindeksin pisteluku. Tarkistus tapahtuu aina kunkin kalenterivuoden lopussa ja tarkistettua vuokraa maksetaan vuoden tammikuun 1. päivästä lukien.

MUUT TONTIT

837-221-1007-4, omistusosuus 1/2. Yhtiö omistaa määräosuden em. tontista ja tonttiin tulee myöhemmin kohdistumaan hallintajakosopimus. Tontille sijoitetaan 4 kpl yhtiön välittömään hallintaan jääviä autoaikoja.
837-221-9901-0, maanvuokrasopimus koskien n. 45 m² suurista maanalaista aluetta. Vuokranantaja Tampereen kaupunki, vuokra-aika 1.3.2025 - 30.11.2084.

MYNTIHINNAN ERÄÄNTYMINEN (ALUSTAVA)	
Asuinhuoneistot	
Erä 1	15 %
Erä 2	20 %
Erä 3	15 %
Erä 4	15 %
Erä 5	10 %
Erä 6	25 %
	valmistuksen yhteydessä, sisältää erillisiä suoritettavan osuuden.
Autohallipaikat ja moottoripyöräpaikka	
Erä 1	25 %
Erä 2	75 %
	kaupanteen yhteydessä valmistuksen yhteydessä, sisältää erillisiä suoritettavan osuuden.

ENERGIALUOKKA

A₂₀₁₈ *** Tämä on ennakkomarkkinointivaiheen alustava hinasto. Rakennuttaja pidättää oikeuden yksipuolisesti muuttaa kaikkia tässä hinnastossa esitettyjä tietoja. ***