

## RS-Kohde

Kaikki asuntokohteemme ovat myynnissä meillä jo rakennusvaiheessa. Näitä asuntokohteita kutsutaan niin sanotuiksi RS-kohteiksi.

RS-menettelyllä haluamme tarjota asunnon ostajalle mahdollisuuden osallistua sisustuksen suunnitteluun jo ullakkoasunnon rakentamisvaiheessa.

### RS-kaupan askeleet

1. Ota yhteyttä ja tutustu kohteeseen
2. Ennakkovaraus 4% ja Ostotarjous
3. Merkitsijä = Myyjä hoitaa hankkeen rahoituksen hakemisen (asetetut turvasiakerjat ja vakuudet tiedoksi pankille)
4. RS-asuntokauppa
5. Materiaalivalinnat
6. Rakentamisen ja maksuerät valmiusasteen mukaan
7. Valmistuminen ja käyttöönottotarkastukset
8. Luovutuskatselmus
9. Luovutus & avaimet uuteen kotiisi
10. Vuosi- ja takuutarkastus
11. Rakennuttajan 10v. vastuu aika

Sitoudumme luotettavaan yhteistyöhön ja pidämme kunnia-asianamme hoitaa rakennus- ja myyntiprosessi siten, että tulevat omistajat ovat tyytyväisiä sekä uusiin koteihinsa että tapaamme hoitaa asioita.



**OSARAKENNUS**  
UUDET NELIÖT LÖYTYVÄT YLHÄÄLTÄ

## 1. OTA YHTEYTTÄ JA TUTUSTU KOHTEESEEN

Ota yhteyttä ja tarkistetaan mitkä asunnot ovat vapaana.

Toimitamme sinulle myynti- ja sisustusesitteen sekä tarpempia lisätietoja, jotta saat paremman käsityksen rakennettavasta ullakkohuoneistosta.

## 2. ENNAKKOVARAUS JA OSTOTARJOUS

Jos haluat ostaa asunnon, voit tehdä siitä kirjallisen tarjouksen tai ennakkovarauksen. Ennakkovaraus on 4% asunnon ostohinnasta ja se lasketaan kokonaisuudessaan osaksi kauppahintaa ja huomioidaan osana ensimmäistä maksuerää. Ennakkovaraus ei vielä sido ostajaa tai myyjää, ja antaa aikaa esimerkiksi rahoituksen hakemiseen. Ennakkovarauksen voimassaoloaika sovitaan ostajan ja myyjän välisellä sopimuksella.

Varsinaisen ostotarjouksen hyväksymisen jälkeen ostaja maksaa sovittavan suuruisen käsirahan, joka sitoo sekä ostajan että myyjän asuntokaupan tekemiseen yhdessä sovittavassa aikataulussa.

## 3. RAHOITUKSEN HAKEMINEN (TURVA- ASIAKIRJAT JA VAKUUDET TIEDOKSI)

Koska hanke toteutetaan RS-kohteena, projektille on asetettu RS-järjestelmän mukaiset määritellyt turva-asiakirjat, jotka muodostavat hankkeen toteutuksen raamin. Nämä asiakirjat Merkitsijä hoitaa ennen rakentamisen aloitusta.

RS- järjestelmän mukaisia turva-asiakirjoja ovat kiinteistön tiedot, taloussuunnitelma, rakennuslupa ja lupapiirustukset, rakennustapaselostus, vakuustodistukset ja urakkasopimus. Merkitsijän on asetettava yhtiön ja osakkeenostajien hyväksi asuntokauppalain edellyttämät vakuudet. (rakentamisen aikainen vakuus ja rakennusvirhevakuutus.)



**OSARAKENNUS**  
UUDET NELIÖT LÖYTYVÄT YLHÄÄLTÄ

Osarakennus asettaa Asuntokauppalain edellyttämät turva-asiakirjat säilytettäväksi Someron Säästöpankkiin, joka on tarkastanut ja antanut luvan RS-kauppojen tekemiseen.

Toimitamme sinulle etukäteen kauppakirjan luonnoksen ja asuntosi myyntiasiakirjat. Tutustu niihin ja voit hakea pankista valmiiksi lainaa.

#### **4. RS-ASUNTOKAUPPA**

RS-kauppakirjat tehdään kuluttaja-asiamiehen hyväksymälle kauppakirjapohjalle. Kauppahinta maksetaan useammassa erässä kohteen rakennustöiden etenemisen / sopimuksen mukaan. Jos ostaja ottaa lainaa asunnon ostamista varten, hän saa lainan vakuudeksi RS-todistuksen, joka korvataan osakekirjalla valmistumisen jälkeen.

#### **5. MATERIAALIVALINNAT**

Aina aikataulun salliessa rakennuttaja tarjoaa ostajille mahdollisuuden valita kaluste- ja pintamateriaaleja oman tyyliinsä mukaisesti. Tämä onkin yksi merkittävä syy miksi ostaa rakentamisvaiheessa oleva asunto: pääset vaikuttamaan asunnon näkyviin ratkaisuihin ja saamaan juuri sinun tyyliisi sopivan kodin.

Rakennuttajalla on oikeus vaihtaa rakenteita ja myyntiesitteessä kuvattuja materiaaleja vastaaviin ja samanarvoisiin tuotteisiin, sekä soveltaa suunnitelmien mittoja tarvittaessa. Esimerkiksi hormimitat, sekä kotelointien ja alaslaskettujen kattojen pinta-alat ja korkeudet voivat muuttua laite- tai asennusteknisistä syistä. Esitteiden tiedot ja havainnekuvat voivat yksityiskohdiltaan poiketa valmiista toteutuksesta. Suunnitelmien kalustemerkinnät ovat suuntaa antavia.

Huoneistoala perustuu rakennuslupasuunnitelmiin. Kokonaisalassa on lisäksi mukana alle 160 cm korkea tilaa. Ullakkohuoneistot tarkastusmitataan valmistumisen jälkeen.



**OSARAKENNUS**  
UUDET NELIÖT LÖYTYVÄT YLHÄÄLTÄ

## 6. RAKENTAMINEN JA MAKSUERÄT VALMIUSASTEEN MUKAAN

Ostajalla on mahdollisuus päästä seuraamaan hankkeen etenemistä ja valmistumista sekä vaikuttamaan sovittuihin materiaaliratkaisuihin aikataulun sen salliessa.

## 7. VALMISTUMINEN JA KÄYTTÖÖNOTTOTARKASTUKSET

Kun asunnot ovat valmistuneet, tarkastetaan ne sekä taloyhtiön valvojan että Helsingin rakennusvalvonnan toimesta, jonka myötä myös varmistetaan, että uusi kotisi täyttää sille asetetut vaatimukset.

## 8. LUOVUTUSKATSELMUS JA KÄYTÖN OPASTUS

Ennen viimeisten maksuerien maksamista ostajalla on oikeus tarkastaa asunto luovutuskatselmuksessa.

Tämän yhteydessä yleensä myös opastamme kodin laitteiden käyttöön.

## 9. LUOVUTUS JA AVAIMET UUTEEN ASUNTOOSI

Asunto luovutetaan, kun jäljellä oleva kauppahinta sekä muut mahdolliset lisäkustannuserät on maksettu (esim. materiaalien vaihdoista syntyneet kustannukset, asunnon tarkemittauksen vaikutus)

ja mahdolliset luovutustarkastuksessa havaitut puutteet korjattu. Samalla luovutamme sinulle sähköisen luovutusmateriaalin käyttöösi, josta löytyy mm. laitteiden käyttöohjeet ja materiaalien tuoteselostukset.

Tämän jälkeen pääset muuttamaan ja nauttimaan uudesta kodistasi!



**OSARAKENNUS**  
UUDET NELIÖT LÖYTYVÄT YLHÄÄLTÄ

## 10. TAKUU- JA VUOSITARKASTUS

Myyjä järjestää asunnon vuositarkastuksen 12-15 kk:n kuluttua huoneistojen valmistumisesta.

## 11. RAKENNUKSEKSI 10V. VASTUUAIKA

Vuositarkastuksen jälkeen myyjä vastaa vielä piilevistä virheistä 10 vuotta asunnon luovutuksesta, minkä vuoksi rakennuttajalta on vaadittu RS-kaupassa 10 vuoden rakennusvirhe-/ suorituskyvyttömyysvakuutus.



**OSARAKENNUS**  
UUDET NELIÖT LÖYTYVÄT YLHÄÄLTÄ