

KIINTEISTÖNKAUPPAKIRJA

Tontin ja sillä sijaitsevan rakennuksen myynti perustuu kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen x.x.2016 § x.

Kaupan kohde	Tällä kauppakirjalla myydään ja luovutetaan Kauniaisten kaupungin 3. kaupunginosan korttelissa 43 sijaitseva tontti 30 sillä sijaitsevine rakennuksineen ja liittymineen Kiinteistötunnus: 235-3-43-30
Kohteen osoite	Kavallintie 10, 02700 Kauniainen
Pinta-ala	xx.8.2016 päivätyn kiinteistörekisterin otteen mukaan 6241 m ²
Kaavoitustilanne	Kaupan kohteena olevalla tontilla on voimassa 15.12.2014 hyväksytty asemakaavan muutos Ak 205, jossa tontti on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Kaavan mukaan tontilla on kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- tai muutostöistä on pyydettävä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto (sr-1). Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 500 k-m ² . Asuinrakennukseen saa sijoittaa kolme (3) asuntoa. Tontilla on 100 k-m ² rakennusoikeutta autotallille tai talousrakennukselle.
Myyjä	Kauniaisten kaupunki 0203026-2 Kauniaistentie 10, 02700 Kauniainen

Ostaja **Perustettavan yhtiön lukuun:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Kauppahinta ja maksutapa

Kauppahinta on seitsemänsataaviisikymmentätuhatta (750.000,00) euroa, joka kuitataan kokonaisuudessaan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Omistusoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Hallintaoikeuden siirtyminen

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Mikäli hallinnan luovutus viivästyy ostajasta riippumattomasta syystä, suorittaa myyjä viipymättä ostajalle 7.000,00 euron suuruisen vapautumisen viivästyskorvauksen sekä sen lisäksi 2.000,00 euroa jokaiselta alkavalta viivästyneeltä viikolta yllä sovitusta hallintaoikeuden siirtymispäivästä hallintaoikeuden siirtymispäivään asti.

Vaaranvastuu

Vaaranvastuu kiinteistön vahingoittumisesta siirtyy ostajalle kun omistusoikeus siirtyy. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi. Myyjä sitoutuu pitämään kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen vakuutuksen voimassa kaksi viikkoa vaaranvastuun siirtymisestä lukien, josta lähtien rakennuksen vakuuttaminen on ostajan vastuulla.

Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti. Sen jälkeen niistä vastaa ostaja.

Verot ja maksut

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja. Myyjä vastaa kuitenkin vuoden 2016 kiinteistöverosta. Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu maksamattomia maksuja.

Kiinteistörasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei kiinteistöön kohdistu mitään rasitteita, mikä ilmenee myös xx.8.2016 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta.

Lisäksi myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei kiinteistöön kohdistu myöskään mitään muita sopimukseen tai suostumukseen perustuvia käyttöoikeuksia. Ostaja on tietoinen, että sähkönsyöttö portinvartijan taloon tulee Villa Skogshyddanista (omat mittarit).

Kiinteistölle tullaan perustamaan seuraavat asemakaavan mukaiset rasitteet:

- johtorasite maanalaisia johtoja varten kiinteistön kaakkoisreunalle
- kulkuyhteysrasite osoitteisiin Kavallintie 8 ja 12 kiinteistön tonttiliittymän yhteyteen

Rasitukset

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei kiinteistöön kohdistu mitään rasituksia. Tämä ilmenee myös xx.8.2016 päiväystä rasiustodistuksesta.

Kauppan kohteen kunto

Ostaja on huolellisesti tutustunut kaupan kohteeseen ja tontilla olevaan rakennukseen, tarkastanut tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin ja ottaa sen vastaan siinä kunnossa kuin se viimeksi ostajalle esiteltäessä oli. Myyjän vastuu kaupan kohteesta määräytyy maakaaren mukaan, ellei jäljempänä ole muuta sovittu.

Myyjä on ilmoittanut kaupan kohteen kunnosta seuraavaa: kohdetta on markkinoitu saneerauskohteena. Kohteen viimeisimmät tarkastukset on suoritettu Raksystems Oy:n toimesta seuraavasti: RS3 Kuntotarkastus 9.1.2013 ja tämän tarkastuksen päivitys 14.5.2013, jossa tarkastettiin 9.1.2013 lumipeitteestä johtuen tarkastamatta jääneet rakenneosat sekä rakennetekninen kuntokartoitus 8.3.2016. Lisäksi maaliskuussa 2016 on suoritettu hormien tarkastus sekä kattokorjaus. Edellä mainittuja aiemmat tarkastukset ja tutkimukset on suoritettu aikana, jolloin rakennuksessa on toiminut päiväkotit. Kaikista tarkastuksista ja tutkimuksista laaditut raportit on luovutettu ostajalle.

Ostaja ilmoittaa tutustuneensa hänelle luovutettuihin raportteihin huolellisesti ja on tietoinen, ettei kaupan kohteessa havaittujen virheiden, vaurioiden tai puutteellisuuksien laajuutta ja niiden mahdollisesti aiheuttamia muita vahinkoja ole selvitetty. Myyjä ei ole vastuussa sellaisista virheistä, vaurioista tai puutteellisuuksista, jotka on ostajalle ilmoitettu tai jotka ostaja on muutoin havainnut tai jotka hänen olisi pitänyt havaita tai mitä edellä mainittujen raporttien perusteella on voinut olettaa.

Ostajalle annetut tiedot

Ostajalle on luovutettu myyntiesite 13.7.2016, lainhuutodistus, kiinteistörekisteriote ja rasiustodistus xx.8.2016 sekä liiteluettelon 8.6.2016 (LIITE 1) mukaiset asiakirjat, joihin ostaja ilmoittaa tutustuneensa.

Myyjä vakuuttaa antaneensa kaikki ne tiedot ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tapahtuneet muutokset, jotka ovat kaupan päättämisessä saattaneet vaikuttaa ostajan ratkaisuihin.

Pinta-alatiedot

Rakennuksen pinta-alatiedot, kerrosala 478 m², kokonaisala 578 m², kellarin pinta-ala 100 m², projektiopinta-ala 368 m², on saatu Kauniaisten kaupungin Rakennus- ja huoneistorekisterioteelta. Huoneistoalaa ei ole mitattu.

Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, tämän vuoksi pinta-alat saattavat poiketa olennaisesti nykystandardin mukaan laskettavista pinta-aloista.

Kiinteistön kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

Veroseuraamukset

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia kaupasta mahdollisesti aiheutuvista veroseuraamuksista. Tästä luovutuksesta menevän varainsiirtoveron sekä lainhuudatuskustannukset maksaa ostaja. Mahdollisista välisaannoista menevistä varainsiirtoveroista vastaa myyjä.

Sähkö- ja kaukolämpöliittymien siirto

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla Fortum Oyj:n kanssa solmittuihin liittymissopimuksiin perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että kaikki mainittuihin liittymissopimuksiin perustuvat myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on kaupantekopäivään asti maksettu ja myyjä sitoutuu suorittamaan vielä hallintaoikeuden siirtymispäivään mennessä aiheutuvat maksut. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimusten siirrosta energialaitokselle.

Irtaimisto

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtainta eikä sellaisen myymisestä ole tehty eri sopimustakaan.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä samansanaista kappaletta, myyjälle, ostajalle, kaupanvahvistajalle ja Huoneistokeskus Oy:lle.

Kauniainen xx.8.2016

.....
Christoffer Masar, kaupunginjohtaja
Kauniaisten kaupunki

.....
Gun Söderlund, kaupunginsihteeri
Kauniaisten kaupunki

Perustettavan yhtiön lukuun:

.....
[REDACTED]

[REDACTED]

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että Christoffer Masar ja Gun Söderlund luovuttajan puolesta sekä [REDACTED] luovutuksensaajan puolesta ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

Kaupanvahvistajan allekirjoitus
nimenselvennys
virka-asema/maanmittaustoimiston määräämä
kaupanvahvistajan tunnus

Lunastus ja saapuminen kuluineen euroa.

Asiakirjan nimi tai muu yksilöintitieto

Asiakirjan tai raportin päivämäärä

1	Rakennus- ja huoneistorekisteriote	
2	Metsämajan päiväkot; Talon historia	
3	Asuminen ennen ja nyt; Villa Skogshyddan	
4	Kaavaote ja -määräykset: Ak 205, KV 15.12.2014	
5	Sähkön ja kaukolämmön kulutustiedot 2009, 2014–2015	
6	Korjaustyö 2003 Vesikattorakenteet: - rakennuspiirustuksia	
7	Parmatic Oy; raportti kattokunnostuksesta, korjausselvitys	6.4.2016
8	Raksystems Oy; rakennetekninen kuntokartoitus, liite RS-3 kuntotarkastukseen	8.3.2016
9	Nuohoojan palauteraportti hormien tarkastuksesta	1.3.2016
10	Selostusliite Kiinteistö/Vuokraoikeus rakennuksineen	9.11.2015
11	Lainhuuto- ja rasiustodistus, kiinteistörekisteriote	2.11.2015
12	Ote Kauniaisten kaupungin asemakaavojen yhdistelmäkartasta	29.10.2015
13	Ote Kauniaisten kaupungin kantakartasta mittakaava 1:500	29.10.2015
14	Toimituskartta, tontin lohkominen 3-43-30	21.8.2015
15	LIITE RS3 kuntotarkastukseen	14.5.2013
16	Espoon kaupunki/Johtotietojaos: Johtokartta	25.4.2013
17	Espoon kaupunki/Johtotietojaos: Verkkokartta	25.4.2013
18	Raksystems Anticimex Kuntotarkastus RS3	9.1.2013
19	Metsämajan päiväkodin hajuhaitta, pöytäkirja	28.2.2012
20	OSITUM Analyysiraportti	10.11.2011
21	OSITUM VVOC ja VOC –yhdisteet, ilma	10.11.2011
22	Metropolilab Testausseleste	2.11.2011
23	OSITUM ilmanäyte, DNA-analyysi	2.11.2011
24	Metsämajan päiväkodin katselmus, pöytäkirja	12.10.2011
25	LP-Vahinkosaneeraus Kartoitusraportti	17.8.2011
26	Vastaanottotarkastuksen pöytäkirja; ikkunat, ulkoseinät, vesikatto	19.7.2011
27	LP-Vahinkosaneeraus Kartoitusraportti	1.11.2010
28	Raportit VOC- ja MVOC ilmanäytteestä, alakerta komero 1 ja 2, keittiö	25.10.2010
29	Tarkastuspöytäkirja	10.6.2010
30	Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos; palotarkastuspöytäkirja	25.10.2007
31	Tuomi Yhtiöt Oy Metsämajan päiväkotin kuntoarvio	11.9.2007
32	Oy Insinööritoimisto IKH AB Metsämajan päiväkotin, Rakenn.tekn. kuntoarvio	9.8.2007
33	Korjaustyö 2003 Vesikattorakenteet: - katselmusmuistio	16.12.2004
34	Korjaustyö 2003 Vesikattorakenteet: - vastaanottotark. pöytäkirja	23.1.2004
35	Korjaustyö 2003 Vesikattorakenteet: - korjaustyöselitys	10.10.2003
36	Pääpiirustus muutos; pohjat 1. ja 2. kerros	2.3.1993
37	Pääpiirustus muutos; asemapiirros	2.3.1993
38	Rakennuslupahakemus 30/89	18.4.1989
39	Kauniaisten kaupungin rakennuslautakunnan pöytäkirja	18.4.1989
40	Pääpiirustus muutos; asemapiirros	18.4.1989
41	Kauniainen – Rakennuskulttuurin luettelointi – Kavallintie 8 Skogshyddan	9.12.1981