

MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

Myyjät

joita jäljempänä myyjäksi kutsutaan

Ostajat

joita jäljempänä ostajaksi kutsutaan

KAUPAN KOHDE

Kiinteistö:	Määräala, Vantaan kaupungissa olevasta Tervola -nimisestä tilasta RN:o 2:298 sillä sijaitsevina rakennuksineen ja käyttöoikeuksineen ja liittymiin liittyvine oikeuksineen. Kiinteistötunnus 92-407-2-298.
Pinta-ala:	Kiinteistön pinta-ala on 16.7.2015 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 1475 m ² , josta erotetaan n.776 m ² oleva määräala, joka piirretty kauppakirjan lopussa olevaan karttaan mustalla viivalla. Lohkottaessa noudatetaan ensisijaisesti karttamerkintöjä.
Osoite:	
Kaavoitustilanne:	Alueella on Asemakaava.
Kiinteistön käyttötarkoitus:	Asuinkiinteistö

Asuinrakennuksen huoneistoala on rakennuslupa-asiakirjojen mukaan 134,0 m² ja kokonaisala on 150,0 m². Kiinteistön rakennusten pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu ja ne saattavat poiketa esitteessä ja kauppakirjassa mainituista pinta-aloista tarkistus mitattaessa. Ostaja tietää ja ymmärtää, ettei kauppahinta ole pinta-ala perusteinen.

KAUPPAHINTA JA MAKSUEHDOT

1. Kauppahinta ja maksutapa

Kauppahinta on kaksisataaseitsemänkymmentäkaksituhatta euroa (272.000,00 €). Koko kauppahinta kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin ilman eri merkintää.

2. Omistusoikeus

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle heti, kun koko kauppahinta on maksettu.

3. Panttikirjat

Määräalaan kohdistuvat määrältään yhteensä 200.000,00 euron suuruiset seuraavat panttikirjat:

- 5685/20.7.2004/50.000 euroa
- 5686/20.7.2004/50.000 euroa
- 5687/20.7.2004/50.000 euroa
- 5688/20.7.2004/50.000 euroa

Kaikki panttikirjat luovutetaan ostajalle kaupantekotilaisuudessa ilman eri korvausta ja lainoittamattomina. Ostaja kuittaa vastaanottaneensa panttikirjat kauppakirjan allekirjoituksella.

MUITA EHTOJA

4. Hallintaoikeus

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle viimeistään 31.8.2015 klo 12:00 mennessä. Mikäli hallintaoikeuden luovutus viivästyy edellä mainitusta, maksaa myyjä viivästyksestä ostajalle kertakorvauksena 1000 euroa sekä 400 euroa viivästyskorvauksena kultakin alkavalta vuorokaudelta.

5. Rasiukset ja rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että määräalaa rasittavat vain 16.7.2015 päivätystä rasiustodistuksesta ilmenevät yhteensä 200.000,00 euron suuruiset kiinnitykset.

Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu muita rasitteita, kuin mitä 16.7.2015 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

6. Määräalasta aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja. Myyjä vakuuttaa, ettei määräalaan kohdistu maksamattomia maksuja. Vuodelta 2015 määrätystä kiinteistöverosta vastaa myyjä.

Myyjä vastaa määräalan hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa ostaja.

Ostaja ottaa vastatakseen lohkoamis-toimituksesta aiheutuvista kustannuksista.

7. Lainhuuto ja verot

Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvista lainhuudatuskustannuksista ja varainsiirtoverosta. Ostajat ovat tietoisia siitä, että lainhuuto on haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Mikäli lainhuuto haetaan myöhässä, seuraa siitä veronkorotus. Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta 10.880 euroa vastaa ostaja.

Myyjä on tietoinen kauppaan mahdollisesti liittyvästä luovutusvoiton veroseuraamuksesta.

8. Vaaranvastuu

Myyjällä on vaaranvastuu kaupan kohteesta hallintaoikeuden siirtymishetkeen saakka. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu määräalalle tulipalon, myrskyn tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi. Myyjä sitoutuu pitämään voimassa määräalan täysarvovakuutuksen hallintaoikeuden siirtymiseen asti. Ostaja huolehtii ostamansa määräalan vakuuttamisesta tästä hetkestä eteenpäin.

9. Irtain omaisuus

Tämän kaupan yhteydessä ei ole erikseen myyty irtainta omaisuutta, eikä sellaisen myynnistä ole tehty erillistä sopimusta.

10. Määräalaan ja asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on suorittanut määräalalla katselmuksen kahtena eri kertana kesäkuun alussa sekä 14.7.2015, jolloin kuntotarkastaja Kari Kekkonen KP Home Consults Oy:stä teki asuinrakennukseen kuntotarkastuksen. Ostaja on tällöin tarkastanut määräalan rajat ja sen alueen sekä määräalalla sijaitsevan asuinrakennuksen. Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

Lisäksi ostaja on tutustunut ennen kaupasta päättämistä erityistä huolellisuutta noudattaen seuraaviin kiinteistöä/määräalaa koskeviin asiakirjoihin ja kuittaa ne vastaanottaneensa:

- myyntiesite ja pohjakuva
- lainhuutotodistus 23.3.2015 ja 16.7.2015
- rasiustodistus 23.3.2015 ja 16.7.2015
- kiinteistörekisteriote 23.3.2015 ja 16.7.2015
- kiinteistöä koskeva kartta (Kiinteistö Kartalla)
- määräalan karttaan ja määräalan rajoihin maastossa
- ajantasa-asemakaavaote ja kaavamääräykset
- kaupunkikarttaan
- kiinteistöllä sijaitsevaa rakennusta koskevat rakennuslupapaperit
- autokatos-varaston rakennuslupa asiapapereihin
- määräalalla sijaitsevan rakennuksen rakennuspiirustuksiin; leikkauskuva, pohjakuva
- remonttilistaus tehdyistä remonteista
- vastauksia ostajan sähköpostitse tekemiin kysymyksiin
- kuntotarkastusraportti tarkastuspäivältä 14.7.2015

Yllämainittujen lisäksi ostaja on hyvissä ajoin ennen kaupasta päättämistä tutustunut asuinrakennuksesta KP Home Consults Oy:n Kari Kekkosen tekemään kuntotarkastusraporttiin ja kuittaa vastaanottaneensa sen.

11. Vastuu kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten kunnosta

Ostaja ottaa rakennuksen vastaan siinä kunnossa, kuin se ostajalle esiteltäessä oli. Myyjä ei vastaa rakennuksessa olevien kodinkoneiden toimivuudesta. Ostaja on tietoinen, että asuinrakennus on vuodelta 1954 ja sitä on kunnostettu 1980-luvun lopulla sekä 2004.

Asuinrakennuksessa tehtiin ostajan tilaamana kuntotarkastus 14.7.2015, jolloin kuntotarkastuksessa oli läsnä molemmat myyjät, molemmat ostajat sekä Aninkainen.fi kiinteistönvälitysvälityksen edustaja Helena Kuikka. Kuntotarkastuksessa ei tullut esille asumista häiritseviä korjaustarpeita.

Yhteenvetona voidaan kuntotarkastusraportista todeta, että rakennuksessa ei havaittu perusrakenteissa rakenteellisia riskejä tai vaurioita.

Rakennuksen perusrakenteet ovat kunnossa ja sen peruskuntoa voidaan pitää ikäänsä nähden normaalina. Kellaritilojen lattiassa ja seinien alaosissa todettiin paikoin kosteutta. Kosteus on ns. maakosteutta, joka on tyypillistä tämän ikäluokan ja rakentamistavan rakennuksissa. Huolto-, korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteet on esitetty kuntotarkastusraportissa kohdassa 4.

Ostaja ottaa vastatakseen kuntotarkastusraportissa mainituista puutteista ja korjaustarpeista.

Ostajan ja myyjän kesken on sovittu, että määräalan ostajalle kuuluva autokatos/varasto tulee siirtää tontin etuosaan ja ostaja vastaa autokatoksen/varaston seinien siirtämisestä aiheutuvista toimenpiteistä ja kustannuksista. Autokatos/varasto ei saa olla häiritsevinä rakennuspaikan uudelle omistajalle. Perustusten purkamisesta on sovittava erikseen ostajan, myyjän sekä tulevan tontin tulevan omistajan kanssa.

Ostaja on tietoinen, että sadevesiviemärit ja salaojat voidaan ohjata entiseen tapaan tulevan tontin puolelle tai tarvittaessa ohjata tietä pitkin läheiseen ojaan, mikäli niistä on häiritsevä vaikutus tulevan tontin tulevalle omistajalle.

Ostaja on myös tietoinen, että tienkäyttö oikeus on myös tulevan tontin omistajalla. Molemmille tonteille kulku suoritetaan vanhan olemassa olevan tieliittymän kautta.

Myyjän vastuu kiinteistön mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) mukaan.

12. Energia- ja muut sopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla Vantaan Energia Oy energialaitoksen kanssa solmittuun liittymissopimukseen perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että kaikki ko. liittymissopimukseen perustuvat myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on maksettu ja myyjä sitoutuu vastaamaan tulevista maksuista hallinnan siirtymispäivään saakka. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirrosta Vantaan Energia:n energialaitokselle.

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla kaupan kohteeseen otetut vesi- ja viemäriliittymät ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että kaikki ko. liittymäsopimuksiin myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on kaupantekopäivään asti maksettu ja myyjä sitoutuu hoitamaan vielä tulevat maksut hallinnan siirtymispäivään asti. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista vastaa ostaja.

13. Etuostolain mukainen vakuutus

Myyjä ja ostaja vakuuttavat, etteivät he kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana ole tehneet sellaisia kiinteistönkauppoja, jotka olisi otettava huomioon etuostolain 5 §:ssä mainitussa tarkoituksessa.

14. Kaupanvahvistajan kulut

Myyjä ja ostaja maksavat kaupanvahvistajan kulut puoliksi kaupantekotilaisuudessa.

Jakelu

Kauppakirjaa on tehty neljä (4) saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle, yksi julkiselle kaupanvahvistajalle ja yksi Aninkainen.fi /Johanva Oy kiinteistönvälityksliikkeelle.

ALLEKIRJOITUKSET

Helsinki 16.7.2015

Myyjät:

Ostajat:

Kaupanvahvistajan todistus

Kaupanvahvistajana todistan, että

luovuttajina sekä

luovutuksensaajina 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.

Helsinki 16.7.2015

Jorma Pietilä

Kaupanvahvistaja, Maanmittauslaitoksen määräämänä

Tunnus: 402713/48

