

OSAKEHUONEISTON KAUPPAKIRJA

1. Kaupan osapuolet

Myyjä Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263-6
Osoite Tilapalvelut-liikelaitos, PL 6200, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Puhelin 09 81 621
Omistusosuus 1 / 1
Päätös: Kaupunginhallitus **pp.kk.2024 §00**, lainvoimainen

Ostaja
Henkilötunnus
Osoite
Sähköposti
Omistusosuus

Ostaja
Henkilötunnus
Osoite
Sähköposti
Omistusosuus

Myöhemmin tässä kauppakirjassa ostajalla tarkoitetaan kaikkia ostajia ja myyjällä kaikkia myyjä.

2. Kaupan kohde

Asunto Oy Espoon Mikkiläntie-nimisen yhtiön osakkeet nrot 561-750, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa osoitteessa Mikkiläntie 3 E, 02770 Espoo. Yhtiöjärjestyksen mukaan huoneisto käsittää 6h+k+khh+työh+s+autopaikka+varasto esitteelle ilmoitettu Oh+k+3mh+2 x kph+sauna + khh.

2.1. Pinta-ala

Yhtiöjärjestyksen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen pinta-ala on 144,5 m². Pinta-ala ei ole tarkistusmitattu.

Mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisesti nykyisten standardien mukaan laskettavasta asuinpinta-alasta. Todellinen asuinpinta-ala voi olla yhtiöjärjestyksessä, isännöitsijäntodistuksessa ja esitteessä mainittua pienempi tai suurempi.

3. Kaupan ehdot

3.1. Kauppahinta

Kauppahinta on kolmesataaseitsemänkymmentäyksiuhattakaksisataaseitsemäntoista euroa ja yksi sentti (371 217,01).

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteena olevia osakkeita rasittaa 4.3.2024 päivätyn isännöitsijäntodistuksen mukainen 3 782,99 euron osuus asunto-osakeyhtiön lainoista, joten velaton kauppahinta on 375 000,00 euroa. Ostaja ottaa vastatakseen edellä mainitun yhtiölainaosuuden. Ostaja ja myyjä toteavat yhteisesti, että kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

3.2. Maksuehdot

Koko kauppahinta maksetaan kaupanteossa myyjän tilille FI07 8000 1600 2507 66 ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3.3. Omistusoikeus

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

3.4. Osakekirja

Osakekirja luovutetaan siirtomerkinnällä varustettuna ostajalle kaupantekohetkellä ja kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Ostaja on tietoinen siitä, että hänen tulee hakea omistusoikeutensa rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään Maanmittauslaitokselta kahden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta. Samalla paperinen osakekirja toimitetaan Maanmittauslaitokselle mitätöitäväksi.

Ostaja on tietoinen siitä, että mikäli edellä mainittu määräaika laiminlyödään, seuraa tästä hakemusmaksun korotus. Ostaja vastaa omistusoikeuden rekisteröintikustannuksista, osakekirjan mitätöinnistä aiheutuvista mahdollisista kustannuksista sekä mahdollisesta hakemusmaksun korotuksesta yksin.

3.5. Huoneiston hallinta

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle, kun koko kauppahinta on maksettu.

3.6. Yhtiövastikkeet

Hoitovastikkeesta, yhtiölle suoritettavista maksuista ja muista huoneistoon kohdistuvista maksuista vastaa ostaja 1.5.2024 alkaen.

Pääomavastikkeesta (rahoitusvastikkeesta) vastaa ostaja 1.5.2024 alkaen.

Mikäli ostaja joutuu suorittamaan yhtiövastiketta asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n perusteella myyjän omistusajalta ja vastoin kauppakirjan ehtoa vastikkeen maksamisesta, myyjä sitoutuu korvaamaan ostajalle yhtiövastikkeiden määrän korkolain mukaisine viivästyskorkeineen.

3.7. Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut huoneiston ja hyväksyy huoneiston ja kaupan kohteena olevan tarpeiston sekä kauppaan kuuluvat laitteet sellaisina kuin ne tarkastushetkellä ovat.

Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki ne tiedot, jotka myyjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan ostajan ostopäätökseen.

Myyjän vastuu asunnon laatuvirheistä, oikeudellisesta ja taloudellisesta virheestä määräytyy asuntokauppalain 6. luvun mukaan.

Leena Stenlund on 10.3.2024 suorittanut kaupan kohteessa asuntokaupan kunto- ja homekoiratarjoustarkastuksen. Ostaja on tutustunut kuntotarkastusraporttiin ennen kaupantekoa ja ilmoittaa tutustuneensa siihen huolellisesti.

Tarkastuksessa tehdyt oleelliset havainnot:

- Tarkastuksessa havaittiin kohonneita pintakosteuslukemia samalla alueella kodinhoitotilassa, missä on aiemmin todettu kosteusvaurio, sekä sokkelissa kosteusjälkeä samassa päädyssä. Kodinhoitotilan ulkoseinärakenteen puuosiin on päässyt hieman kosteutta ulkopuolelta havainnoituna johtuen syöksytorven epätiivyydestä. Mahdollista on, että kosteutta on päässyt myös seinärakenteen sisälle.
- Suurimpia lisätutkimustarpeita ovat kodinhoitotilan alapohjarakenteen ja ulkoseinärakenteen kosteustilanteen ja korjaustarpeen selvittäminen, salaojituksen olemassaolon ja toiminnan tarkastus sekä yläpohjatilan tarkastus kulkusiltöjen asennuksen jälkeen.
- Suurimpia korjaustarpeita ovat lattian betonipinnan kapselointi ja alapohjan liitoskohtien ja läpivientien tiiveyden varmistus.
- Julkisivun ja puupilareiden likaantuneet ja vaurioituneet pintamateriaalit on hyvä huoltokorjata.
- Yläpohjan höyrynsulun tiiveyttä on parannettava.

- Sokkeli on betonirakenteinen ja pinnassa on kivimurusulmaus. Kodinhoitotilan päädyssä sokkelissa on kosteusjälkeä. Kun kosteuden syy on selvitetty ja estetty rakenteen kastuminen jatkossa, sokkelipintaa voidaan puhdistaa uusimalla pintarappausta
- Sadevesien poisjohtaminen, syöksytorvista vesiä on ohjattu loiskekuppeihin. Muutamissa loiskekupeissa on halkeamaa, jolloin vettä ohjautuu rakennuksen vierustalle. Suositellaan korjaamaan loiskekupit. Räystäskouruissa ja syöksytorvessa on epätiiveyttä, vettä valuu yli. Suositellaan korjaamaan epätiiveyskohdat. Syöksytorvissa kiinnitykset irtoilevat, suositellaan parantamaan kiinnityksiä.
- Sisääntulon edustalla ja kodinhoitotilan edustalla on betoniporras, jonka pinnassa ei ole pinnoitusta. Betonirakennetta voidaan suojata ikääntymiseltä ja pintavaurioilta esimerkiksi pinnoittamalla betonipintaa.
- Saunan panelointien takana ei ole riittävää tuuletusväliä ulkoseinän vastaisessa paneloinnissa, joka voi aiheuttaa hieman riskiä kosteusrasitukselle. Panelointien alaosista havainnoituna höyrynsulkuna toimiva alumiinipaperointi on teipattu alaosasta pakkausteipillä, joiltain osin alumiinipaperointi puuttuu. Suositellaan parantamaan paneloinnin tuulettumista ja teippaamaan alumiinipaperi höyrynsulun teippaukseen soveltuvalla teipillä. Saunan paneloinnissa pinta on tikkuista, suositellaan hiomaan paneloinnin pinta.
- Paneloinnissa ja höyrynsulussa on reikä, suositellaan tiivistämään höyrynsulku ja panelointi kohdassa.
- Saunassa ei ole kiuasta, saunaa ei ole käytetty saunomiseen. Suositellaan kiukaan asennusta. Saunan seinään on asennettu kuiviin tiloihin sopiva sähköpistorasia. Pistorasia on poistettava ennen kiukaan asennusta ja saunan käyttöönottoa.

Kuntotarkastuksessa ilmenneet viat, puutteet ja lisätutkimus- sekä korjaustarpeet on huomioitu kauppahinnasta päätettäessä niin että alun perin sovitua kauppahintaan on alennettu kertakaikkisena korvauksena 49.000 euroa. Ostaja vastaa kaikista kuntotarkastuksessa ilmenneiden vikojen, puuteiden ja lisätutkimuksista sekä korjauksista aiheutuvista kustannuksista.

Ostaja on tutustunut:

- esitteeseen 19.2.2024
- isännöitsijäntodistukseen 4.3.2024
- otteeseen osakeluettelosta 30.4.2024
- Espoon kaupunginhallituksen päätökseen huoneiston myynnistä xx.xx.2024
- energiatodistukseen 29.10.2021
- taloyhtiön toimintakertomukseen, taseeseen ja tuloslaskelmaan 2022
- talousarvioon 2023
- yhtiöjärjestykseen 14.7.2014
- yhtiökokouksen 19.6.2023 pöytäkirjaan
- hallituksen selvitykseen kunnossapito- ja muutostöistä 7.9.2022
- sähkönkulutustietoihin vuodelta 2020
- sisäilmastotutkimukseen 12.5.2020
- kosteuskartoitukseen 21.10.2020
- Master Kuivaus Oy:n mittauspöytäkirjaan 7.12.2020 ja 18.12.2020
- raporttiin Asuntokaupan kuntotarkastus Homekoiratarkastus, tarkastuspäivä 10.3.2024.

3.8. Lunastusoikeudet

Kaupan kohteena oleviin osakkeisiin ei yhtiöjärjestyksen mukaan kohdistu lunastusoikeutta.

3.9. Varainsiirtovero

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron 5 625,00 euroa maksaa ostaja kaupantekotilaisuudessa.

3.10. Veroseuraamukset

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia kauppaan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

3.11. Asunnon varusteet

Kauppaan kuuluvat huoneistoesitteessä mainitut varusteet.

Myyjä ja ostaja ovat sekä velvolliset suorittamaan tähän kauppakirjaan perustuvat maksusitoumuksensa ja muut velvoitteensa, että oikeutetut saamaan tähän kauppakirjaan perustuvat oikeudet vain edellyttäen, että aikaisemmin erääntynyt velvoite on suoritettu.

Tämän kauppakirjan hyväksymme allekirjoituksillamme ja sitoudumme sitä noudattamaan.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle, yksi taloyhtiön isännöitsijälle ja yksi kaupan välittäjänä toimineelle Neliöt Liikkuu LKV Oy Ab kiinteistönvälitysliikkeelle. Osapuolet antavat tämän kauppakirjan allekirjoituksin suostumuksensa siihen, että kaupan välittäjänä toiminut kiinteistönvälitysliike voi toimittaa allekirjoitetun kauppakirjan taloyhtiön isännöitsijälle.

Allekirjoitukset

Helsinki pp.kk.2024

Myyjä

Espoon kaupunki

Ostaja

Ostaja
