

OSAKEHUONEISTON KAUPPAKIRJA

1. Kaupan osapuolet

Myyjä	Espoon kaupunki
Omistususuus	100 %
Y-tunnus	0101263-6
Puhelinnumero	09 81621
Osoite	Tilapalvelut-liikelaitos, PL 6200, 02070 Espoon kaupunki

Päätös: Kaupunginhallitus pp.kk.vvvv 00 §, lainvoimainen

Ostaja	xxx
Omistususuus	50 %
Henkilötunnus	xxx
Puhelinnumero	
Osoite	

Ostaja	xxx
Omistususuus	50 %
Henkilötunnus	xxx
Puhelinnumero	
Osoite	

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

2. Kaupan kohde

Asunto Oy Espoon Hovipuisto -nimisen yhtiön osakkeet nrot 513-603, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa B 9. Yhtiöjärjestyksen mukaan huoneisto käsittää 4h+k+s, esitteessä on ilmoitettu 3 mh, oh, k, rt, s, kh, khh, wc. Osakkeet oikeuttavat hallitsemaan myös noin 93 m² suuruista piha-aluetta.

Yhtiö sijaitsee osoitteessa Hovitie 23, 02940 Espoo.

2.1. Pinta-ala

Yhtiöjärjestyksen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen huoneiston pinta-ala on 91,5 m². Pinta-alaa 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 202 257,75 euroa. 22.07.2026 päivätyn isännöitsijäntodistuksen mukaan osakkeisiin kohdistuvan lainaosuuden määrä on 17.742,25 euroa /31.07.2026. Ostaja ottaa vastattavakseen em. yhtiölainaosuuden.

Velaton kauppahinta on 220 000,00 euroa. 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 Omistusoikeuden siirtyminen

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

Osakekirja luovutetaan ostajalle asianmukaisesti siirrettynä kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Taloyhtiön osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään. Ostaja on tietoinen, että hänen tulee hakea omistusoikeutensa rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään Maanmittauslaitokselta kahden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta. Samalla ostajan on toimitettava paperinen osakekirja Maanmittauslaitokselle mitätöitäväksi. Ostaja on tietoinen, että mikäli edellä mainittu määräaika laiminlyödään, seuraa tästä hakemusmaksun korotus.

Ostaja vastaa omistusoikeuden kaikista rekisteröintikustannuksista, osakekirjan mitätöinnistä aiheutuvista mahdollisista kustannuksista sekä mahdollisesta hakemusmaksun korotuksesta.

3.4 Hallintaoikeuden siirtyminen

Huoneisto on tyhjä ja sen hallintaoikeus siirtyy ostajalle kaupanteossa.

Mikäli myyjä laiminlöisi vapauttaa huoneiston ostajan käyttöön viimeistään edellä sovittuna määräpäivänä, suorittaa myyjä viipymättä ostajalle viivästyskorvauksena 1 500,00 euron suuruisen viivästyskorvauksen sekä sen lisäksi 800 euroa jokaiselta alkavalta viivästyneeltä viikolta yllä sovitusta hallintaoikeuden siirtymispäivästä hallintaoikeuden siirtymispäivään asti.

3.5 Huoneistosta aiheutuvat kustannukset

Hoitovastikkeesta, yhtiölle suoritettavista maksuista ja muista huoneistoon kohdistuvista maksuista vastaa ostaja kaupantekokuukautta seuraavan kuukauden alusta alkaen. Pääomavastikkeesta (rahoitusvastikkeesta) vastaa ostaja kaupantekokuukautta seuraavan kuukauden alusta 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 viivästyskorkoineen.

3.6 Huoneiston kunto

Ostaja on huolellisesti tutustunut huoneistoon 06.07.2026 ja ottaa sen vastaan siinä kunnossa kuin se viimeksi ostajalle esiteltäessä oli. Myyjän vastuu kaupan kohteesta määräytyy asuntokauppalain mukaan.

Ostaja on tietoinen, että huoneisto on toiminut päiväkotitilana ja vaatii remonttia. Koneiden ja laitteiden käyttö on poikennut normaalista asumiskäytöstä. Koneiden ja laitteiden kunnosta ei ole tietoa.

3.7 Ostajalle annetut tiedot ja asiakirjat

Ostaja on tutustunut seuraaviin asiakirjoihin:

- Isännöitsijäntodistus 08.01.2026 ja 16.07.2026
- Myyntiesite 17.07.2026
- Yhtiöjärjestys 22.07.1992
- Kutsu 09.06.2026 pidettyyn varsinaiseen yhtiökokoukseen
- 09.06.2026 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja
- Tilinpäätösasiakirjat 2025: yhtiön tase, tuloslaskelma ja toimintakertomus
- Asunto-osakeyhtiön hallituksen kunnossapitotarveselvitys 2026
- Talousarvio 2026
- Energiatodistus 02.06.2023
- Radonmittaus 17.6.2020
- Sisäilmastotutkimus 14.5.2020,
- Sähkön kulutusraportti 14.2.2025
- Kuntoarvio RS15 - raportointipäivä 28.6.2023 / Raksystems Oy
- D 13 valesokkelin rakenneavaus muistio 25.08.2021
- MML:n ote osakeluettelosta osalta 27.12.2024

Sweco Oy on suorittanut huoneistossa B9 sisäilmastotutkimuksen 8.4.-22.4.2020, jonka raportti 15.5.2020 on luovutettu ostajalle. Ostaja ilmoittaa tutustuneensa raporttiin huolellisesti.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 09.06.2026 yhtiökokous myönsi hallitukselle valtuudet ylimääräisen hoito- ja/tai rahoitusvastikkeen perimiseen tai perimättä jättämiseen ja muuttaa rahoitusvastikkeen määrää tarvittaessa.

Rakennus on valmistunut ennen vuotta 1994 eikä huoneistoon ole tehty asbestikartoitusta.

Ostaja kuittaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin vastaanottaneensa yllä mainitut tiedot ja asiakirjat. Ostaja on saanut kaupan kohteesta asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen (130/2001) mukaiset tiedot.

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

3.8 Lunastusoikeudet

Kaupan kohteena oleviin osakkeeseen ei kohdistu lunastusoikeutta.

3.9 Asumisen varusteet

Kauppaan kuuluvat huoneistoesitteessä mainitut varusteet.

3.10 Veroseuraamukset

Myyjä on tietoinen kaupasta mahdollisesti aiheutuvista veroseuraamuksista. Kaupasta aiheutuvan varainsiirtoveron maksaa ostaja kaupanteossa.

4. Suostumus kauppakirjan lähettämiseen isännöitsijälle

Tämän kauppakirjan allekirjoituksin annamme suostumuksemme siihen, että välittäjä lähettää kauppakirjan tiedoksi isännöitsijälle vastikkeiden ja muiden maksujen veloittamiseksi kauppakirjassa sovitun mukaisesti sekä 4.1 kohdan mukaisten valtuutusten antamiseksi tiedoksi taloyhtiölle. Myyjä ja ostaja ovat tietoisia ja hyväksyvät, että kauppakirja toimitetaan isännöitsijälle sellaisenaan mitään tietoja peittelemättä.

4.1 Myyjän tekemät valtuutukset ja sitoumus yhtiökokousasiakirjojen lähettämiseen ostajalle

Ostaja on tietoinen, että hänen tulee hakea omistusoikeutensa rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään Maanmittauslaitokselta, ja että hän ei voi käyttää kaikkia osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia ennen omistusoikeuden rekisteröintiä.

Myyjä valtuuttaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin ostajan osallistumaan taloyhtiön yhtiökokouksiin täysin osakkeenomistajan oikeuksin ja käyttämään kokouksissa osakkeenomistajalle kuuluvaa äänivaltaa. Myyjä ja ostaja ovat tietoisia, että ostajan tulee em. valtuutuksen osoittamiseksi esittää tämä kauppakirja kokonaisuudessaan yhtiökokoukselle ja mahdollisesti antaa kauppakirja yhtiökokouksen pöytäkirjan liitteeksi.

Myyjä valtuuttaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin ostajan lisäksi hoitamaan kaikkia kaupan kohteeseen liittyviä asioita, kuten käyttämään osakkeenomistajalle kuuluvaa oikeutta muutostöiden tekemiseen osakehuoneistossa sekä tekemään muutostöitä koskevan ilmoituksen taloyhtiölle.

Tämän kohdan mukaiset valtuutukset ovat voimassa kaupan kohteen omistusoikeuden siirtymisestä lukien siihen saakka, kunnes ostajan omistusoikeus kaupan kohteeseen on rekisteröity Huoneistotietojärjestelmään, kuitenkin enintään kuusi kuukautta omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

Mikäli ostajan omistusoikeuden rekisteröinti huoneistotietojärjestelmään on vielä yhtiökokousajankohtana tekemättä tai yhtiökokouskutsu on ehditty lähettämään ennen omistusoikeuden kirjaamista, sitoutuu myyjä toimittamaan taloyhtiön hänelle lähettämät yhtiökokousasiakirjat ostajalle viipymättä.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme samasanaista kappaletta, yksi ostajalle, yksi myyjälle ja yksi Huoneistokeskus Oy:lle.

Allekirjoitukset

Espoossa xx.xx.2026

Espoon kaupunki

xxx

xxx

xxx