

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

KAUPAN OSAPUOLET

Myyjä: Lempäälän kunta

Henkilötunnus:

Omistususuus: 1/1

Osoite: Pl 36 , 37501 Lempäälä

Puhelinnumero: 03 565 51000

Sähköposti: kunta@lempaala.fi

jota myöhemmin tässä kauppakirjassa kutsutaan myyjäksi.

Ostaja: Noora Marianna Andstén

Henkilötunnus:

Omistususuus: 1/2

Osoite:

Puhelinnumero:

Sähköposti:

Ostaja: Iiro Henrik Andstén

Henkilötunnus:

Omistususuus: 1/2

Osoite:

Puhelinnumero:

Sähköposti:

joita myöhemmin tässä kauppakirjassa kutsutaan ostajaksi.

KAUPAN KOHDE

Kiinteistö: Kunta: Lempäälä, Kiinteistötunnus: 418-454-0001-0098, Tilan nimi: Vilmanperä, ja sillä sijaitsevat rakennukset.

Osoite: Sotavallantie 366, 37500 Lempäälä

Kaavoitustilanne: Yleiskaava

Pinta-alat

Kiinteistön pinta-ala on xx.09.2025 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 4435,00 m². Kiinteistöllä sijaitsevan asuinrakennuksen pinta-ala on rakennusasiakirjojen mukaan 192,0 m². Asuintilojen pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu. Edellä mainittu pinta-ala saattaa poiketa olennaisestikin nykyisten standardien mukaan laskettavasta pinta-alasta. Todellinen pinta-ala voi siis olla mainittua pienempi tai suurempi. Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

KAUPAN EHDOT

1. Kauppahinta

Kauppahinta on kaksisataaneljäkymmentätuhatta euroa (240 000,00 €).

2. Maksuehdot

Koko kauppahinta maksetaan käteisellä kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi ja saaduksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin ilman eri merkintää.

3. Omistusoikeus

Omistusoikeus kaupan kohteena olevaan kiinteistöön siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä xx.09.2025 kauppahinnan maksua vastaan.

4. Hallintaoikeus

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle xx.09.2025 kauppahinnan maksua vastaan. Mikäli hallintaoikeuden luovutus ostajalle siirtyy myyjästä johtuvasta syystä, maksaa myyjä ostajalle viivästyksestä johtuvana korvauksena 700 euroa kultakin alkavalta viivästysviikolta kohteen vapautumispäivään asti.

Ostaja on tietoinen, että mikäli kaupan kohteen hallinnan luovutus viivästyy viranomais määräysten tai ohjeistusten vuoksi, kyseessä ei ole myyjän suoritusvirhe ja ostaja ei tällöin ole oikeutettu korvauksiin hallinnan luovutuksen viivästymisen vuoksi.

5. Panttikirjat

Kiinteistöön kohdistuu määrältään yhteensä 153 954,00 euron suuruiset seuraavat panttikirjat:

1. 758/24.3.2004/5430, 11 700,00 euroa
2. 758/24.3.2004/5431, 10 000,00 euroa
3. 758/24.3.2004/5432, 10 000,00 euroa
4. 758/21.11.2006/23373, 21 800,00 euroa
5. 758/18.6.1998/12387, 16 818,00 euroa
6. 758/18.6.1998/12388, 16 818,00 euroa
7. 758/18.6.1998/12389, 16 818,00 euroa
8. 758/4.5.2005/7843, 50 000,00 euroa

Ostaja kuittaa vastaanottaneensa panttikirjat tämän kauppakirjan allekirjoituksella. Panttikirjat luovutetaan ostajalle kaupantekotilaisuudessa ilman eri korvausta ja lainoittamattomina. Myyjä vastaa panttikirjojen siirrosta mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista.

6. Rasitukset ja rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistöä rasittavat vain xx.09.2025 päivätyistä rasisitustodistuksesta tai kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät rasitteet.

Kaikki xx.09.2025 päivätyssä kiinteistörekisteriotteessa mainitut osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin siirtyvät kauppakirjan allekirjoituksella ostajalle.

7. Kiinteistöstä 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 kiinteistöön kohdistu maksamattomia maksuja. Vuodelta 2025 ei ole määrätty kiinteistövero, koska kiinteistön omistaja on ollut kunta. Myyjä vastaa kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista hallintaoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa ostaja.

8. Vastuu

Ostaja ottaa kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset vastaan siinä kunnossa, kuin ne ostajalle esiteltäessä olivat. Myyjän vastuu kiinteistön mahdollisista virheistä määräytyy maakaaren (540/1995) mukaan.

9. Muut vastuut

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

10. Kiinteistöön tutustuminen

Ostaja on ennen kaupasta päättämistä tutustunut seuraaviin asiakirjoihin:

- Myyntiesite
- Pohjapiirros
- Kiinteistö kartalla
- Lainhuutotodistus xx.09.2025
- Kiinteistörekisteriote xx.09.2025
- Rastitustodistus xx.09.2025
- Kuntotarkastusraportti 20.01.2025
- Rakennuspiirustukset, rakennuslupakuvat, rakennusleikkauspiirustukset
- Rakennusluvat ja tarkastuspöytäkirjat
- Rakentamisselvitykset mm. jätevesienkäsittelyjärjestelmä yms.
- Huoltohistoria, tehtävätaulukko

Ostaja on suorittanut katselmuksen kiinteistöllä 16.02.2025. Ostaja on tällöin tarkastanut kiinteistön rajat ja sen alueen sekä kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset. Ostaja on katselmuksessaan todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja. Asuinrakennukseen on 20.01.2025 suoritettu kuntotarkastus. Ostaja on huolella tutustunut annettuun kuntotarkastusraporttiin. Merkittävimmät puutteet ja maininnat kuntotarkastusraportin yhteenvedossa on seuraavat:

Rakennuksessa tehdyt oleelliset havainnot ja toimenpide-ehdotukset sekä jatkotutkimukset, liittyvät pääosin mahdollisten alkuperäisten salaojien uusimiseen ja ulkopuolisen kosteudenhallinnan kohentamiseen, märkätilojen vesieristerakenteiden uusimiseen varautumiseen teknisen käyttöiän täyttymisen takia sekä ilmanvaihdon toiminnan sovittamiseen asuinkäyttöön. Riskirakenteiksi luokiteltujen maanvastaisten koolausten ja verhoilun poistaminen lepohuoneen osalta suositellaan. Alkuperäisen ilmanvaihtokoneen (kellarikerroksen "ateljee"-huoneessa) puhallinmoottorien uusimiseen sekä kondenssi-vesien poiston asentamiseen kummankin kellarikerroksen IV-koneen osalta suositellaan. Lisäksi alkuperäisten ikkunoiden osittainen kunnostus ja huolto-maalaus sekä parvekkeen käsijohteen uusiminen suositellaan. Vesikatteen osalta katteen pinnoitukseen tulee varautua. Oleelliset toimenpidesuosittelut on listattu kuntotarkastusraportin otsikon 2. taulukkoon.

11. Irtaimisto

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

12. Liittymät ja sopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla 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 energialaitokselle.

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla kaupan kohteeseen otetun vesiliittymän ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa että kaikki ko. liittymäsopimukseen myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on kaupantekopäivään asti maksettu ja myyjä sitoutuu hoitamaan vielä tulevat maksut hallinnan siirtymispäivään asti. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirrosta niiden toimittajille. Liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista vastaa ostaja. Kiinteistöllä on oma jätevesienkäsittelyjärjestelmä.

13. Etuostolain mukainen vakuutus ja valtion etuosto-oikeus

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

Ostaja on tietoinen siitä, että valtiolla on etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi taikka alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia.

14. Kaupanvahvistajan kulut

Ostaja maksaa kaupanvahvistajan kulut kaupantekotilaisuudessa.

15. Lainhuuto ja verot

Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvista lainhuudatuskustannuksista. Molemmat osapuolet ovat tietoisia kauppaan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

Ostaja on tietoinen siitä, että tästä kaupasta menevä varainsiirtovero on maksettava ennen lainhuudon hakemista. Ostaja on tietoinen siitä, että lainhuutoa tulee hakea 6 kuukauden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamispäivästä lukien maanmittauslaitoksesta. Jollei lainhuutoa ole haettu oikeassa ajassa, suoritettavaa varainsiirtoveroa korotetaan.

Ostaja vastaa tästä kaupasta määräytyvästä varainsiirtoverosta.

16. Jakelu

Tätä kauppakirjaa on laadittu 4 samasanaista kappaletta, yksi molemmille sopijaosapuolelle, yksi kaupan välittäjänä toimineelle Aninkainen Tampere | Omena-Asunnot Oy:lle ja yksi kaupanvahvistajalle.

ALLEKIRJOITUKSET

Tampereella xx.xx.2025

Myyjä

Lempäälän kunta

Ostajat

Noora Marianna Andstén

Iiro Henrik Andstén

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että Lempäälän kunta luovuttajana sekä Noora Marianna Andstén ja Iiro Henrik Andstén 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.

Tampere xx.xx.2025

Kari Rauhala

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja