

MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

1. Kaupan osapuolet

Myyjä	lin kunta
Y-tunnus	2054621-1
Osoite	PL 24, 91101 li
Puhelin	0503103458
Sähköposti	asiointipiste@ii.fi
Omistusosuus	1/1

Ostaja	Maalausliike Ari Eriksson Oy
Y-tunnus	0783804-1
Osoite	Praavantie 125 , 91100 li
Puhelin	0400991329
Sähköposti	sami@arierikssonoy.fi
Omistusosuus	1/1

2. Kaupan kohde

2.1. Kiinteistö

Kiinteistötunnus: 139-401-16-206

Määräala lin kunnan KAUPPILA-nimisestä tilasta, (kiinteistötunnus 139-401-16-206), joka on asemakaavassa osoitettu korttelin 63 tontiksi numero 2, sillä olevine rakennuksineen. Puistoalue ei kuulu asemakaavan mukaiseen tonttiin 2.

Ostaja ja myyjä ovat sopineet, että ostajalla on etuosto-oikeus samassa korttelissa sijaitsevaan asemakaavan mukaiseen puistoalueeseen (VP), mikäli siihen saadaan kaavoitettua asuinrakennusoikeutta.

Määräalan alue on merkitty punaisella värillä kauppakirjan liitteenä olevaan karttaan. Määräalaa lohkotaessa on maastoon tapahtunut merkintä ensisijainen ja karttaliite toissijainen tieto. Ostaja vastaa kohteen lohkomiskuluista.

2.2. Pinta-ala

Määräalan pinta-ala on noin 1500 m². Asuinrakennuksen pinta-ala on rakennuslupa-asiakirjojen mukaan yhteensä 273 m². Kohteen hinta ei määrydy pinta-alan perusteella.

2.3. Osoite

Juontotie 2, 91100 li

2.4. Tarpeisto

Kiinteistöön kuuluva tarpeisto siirtyy ostajalle sen mukaisena kuin se oli ostajan tutustuessa kiinteistöön.

2.5. Rakennusten kunto

Rakennukset myydään remontoitavassa kunnossa.

2.6. Kaavoitustilanne

Alueella on vahvistettu asemakaava.

2.7. Osuudet yhteisiin alueisiin

Määräala ei saa osuutta yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin.

3. Kaupan ehdot

3.1. Kauppahinta

Kauppahinta on viisituhatta euroa (5 000,00 €).

3.2. Maksuehdot

Koko kauppahinta maksetaan käteisellä kaupantekohetkellä ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3.3. Omistusoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä.

3.4. Hallintaoikeuden siirtyminen

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kaupantekohetkellä lukuun ottamatta kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten vuokrattuja huoneistoja. Näiden huoneistojen osalta ostaja saa vuokratuoton kaupanteosta lähtien.

3.5. Rasiukset ja rasitteet

Kaupan kohteena olevaan määräalaan ei kohdistu kiinnityksiä.

Myyjä vakuuttaa ja vastaa lisäksi siitä, että kohteeseen ei kohdistu muita rasitteita, oikeuksia ja osuuksia yhteisiin alueisiin, kuin mitä [pp.kk.vvvv](#) päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee.

3.6. Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja. Vuodelta 2024 määrättävästä kiinteistöverosta vastaa myyjä omistusoikeuden siirtymispäivään asti, jonka jälkeen verosta vastaa ostaja. Myyjä vastaa kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista omistusoikeuden siirtymispäivään asti, minkä jälkeen niistä vastaa ostaja.

Kaupanvahvistuskuluista vastaa ostaja.

3.7. Vaaranvastuu

Myyjä vastaa kiinteistölle aiheutuvasta vahingosta omistusoikeuden siirtymispäivään asti minkä jälkeen vaaranvastuu siirtyy ostajalle. Myyjä pitää oman kiinteistön täysarvovakuutuksensa voimassa vaaranvastuun siirtymishetken asti. Ostaja vakuuttaa kaupan kohteen tästä hetkestä eteenpäin.

3.8. Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on suorittanut määräalalla katselmuksen 1.10.2024. Ostaja on tällöin tarkastanut määräalan rajat ja sen alueen, sekä määräalalla sijaitsevat rakennukset. Ostajan on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

3.9. Vastuu rakennusten kunnosta

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

Caverion Suomi Oy on 12.1.2024 suorittanut kaupan kohteessa kuntotarkastuksen.

Kuntotarkastusraportti (26.1.2024). Ostaja on saanut Caverion Suomi Oy:n kuntotarkastusraportin ennen

kaupantekoa ja ilmoittaa tutustuneensa siihen huolellisesti.

Mahdolliset viat yhteenvetona:

Suosittelvat kuntotutkimukset ja selvitykset

- Kuntoarvion päivitys 10 vuoden kuluessa
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus
- Vesikaton ja yläpohjan kuntotutkimus.
- Rakennustekninen kuntotutkimus (alapohja ja valesokkeli, koko kiinteistö).

Heti tehtävät ja huoltoluonteiset toimenpiteet

- Roska-astioiden riittävyden tarkasteleminen ja tarvittaessa lisääminen
- Rännikourun korjaus rakennuksen takapihalla
- Puuttuvan venttiilin asennus (pesuhuoneen painovoimainen IV)
- Rikkinäisten ovikellopainikkeiden uusiminen.
- Ulkovalo-ohjauksen säätö, paloi valoisaan aikaan.
- Päätyasunnon antennirasian kiinnitys.
- Asunto 6 olohuone pistorasian kunnostus, kansi pois/ rikki.
- Pääkeskuksen kohdalla ulkopuolella kaapelin rasiointi (kaapelit paljaana liittimiseen).
- Puuttuvien valaisinten suojakupujen asennus (mm. pesutupa).
- Asukkaita informoidaan pitämään palovaroittimet paikoillaan ja toimintakunnossa.

Edellä mainitut viat, puutteet ja korjaustarpeet on huomioitu kauppahinnasta päätettäessä.

Ostaja ottaa määrälän ja rakennukset vastaan siinä kunnossa, kuin ne ostajalle esiteltäessä olivat, eikä myyjä ole vastuussa kyseisistä vaurioista tai niiden rakenteille tai muille vastaaville mahdollisesti aiheuttamista vahingoista. Vaurioiden arvo ja mahdolliset korjauskulut on huomioitu nyt maksetussa kauppahinnassa.

Kaupan kohteena olevat rakennukset ovat osin vuokrattuna. Myyjä ei ole tietoinen rakennusten tai kauppaan kuuluvan tarpeiston kunnosta, koska ei ole asunut rakennuksessa. Tämän vuoksi ostajaa on kehoitettu tarkastamaan rakennukset sekä kauppaan kuuluva tarpeisto erityisellä huolellisuudella.

3.10. Ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta

Myyjä vakuuttaa kertoneensa ostajalle kaikki tiedossaan olleet kaupan kohdetta koskevat seikat ja niissä mahdollisesti ennen kauppaa tietoonsa tulleet muutokset, jotka ovat saattaneet ennen kaupan päättämistä vaikuttaa ostajan ratkaisuihin.

Ostaja on lisäksi ennen kaupan tekemistä tutustunut seuraaviin kohdetta koskeviin asiakirjoihin:

1. Lainhuutorekisterin ote
2. Rasitustodistus
3. Kiinteistörekisteriote ja kiinteistörekisterikartta
4. Rakennusten rakennuslupapiirustukset
5. Kiinteistöä koskeva kaavaote ja siihen sisältyvät kaavamääräykset
6. Naapurikiinteistöjä koskevat kaavaotteet ja määräykset
7. Asuinrakennuksen pohjapiirros
8. Myyntiesite
9. Caverion Suomi Oy:n 26.1.2024 päivätty kuntotarkastus koskien asuinrakennusta.
10. Ajantasainen asemakaavaote (tulostupäivä 24.10.2024) sekä sitä koskevat kaavamääräykset.

3.11. Sähkösojimus ja kaukolämpö

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla lin Energia Oy:n kanssa solmittuihin liittymissopimuksiin perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Nämä oikeudet siirtyvät silloin, kun kiinteistön omistus siirtyy ostajalle. Myyjä vakuuttaa, että kaikki ko. liittymissopimuksiin perustuvat myyjän omistusaikaan kohdistuvat maksut on kaupantekopäivään asti maksettu ja myyjä sitoutuu maksamaan vielä tulevat maksut omistusoikeuden siirtymispäivään saakka. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimusten siirrosta energialaitokselle.

3.12. Muut liittymäsopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla ostajalle kiinteistöön otetut vesi- ja viemäri liittymät ilman eri korvausta.

Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimusten siirrosta niiden toimittajille. Liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista vastaa ostaja.

3.13. Lainhuuto ja varainsiirtovero

Ostaja vastaa lainhuudatuskustannuksista. Ostaja on tietoinen siitä, että lainhuuto on haettava kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Mikäli lainhuuto haetaan myöhässä, seuraa siitä veronkorotus. Määräalan lohkomiskustannuksista vastaa ostaja.

Tästä kaupasta menevästä varainsiirtoverosta 150 euroa vastaa ostaja.

3.14. Veroseuraamukset

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia kauppaan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

3.15. Etuostolain mukainen vakuutus

Myyjä ja ostaja vakuuttavat, että heidän välillään ei ole suoraan eikä kolmannenkaan kautta kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tapahtunut sellaista luovutusta, joka olisi otettava huomioon etuostolain 5 pykälän mainitussa tarkoituksessa.

3.19. Muut ehdot

Ostaja on tietoinen siitä, että kaupan kohteelle ilmoitettu pinta-ala on likimääräinen eikä tule esittämään myyjälle vaatimuksia sen johdosta, että alueen lopullinen, lohkomistoimituksessa määriteltävä pinta-ala mahdollisesti poikkeaa ilmoitetusta pinta-alasta.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle, yksi kaupanvahvistajalle ja yksi kaupan välittäjänä toimineelle Oulun Arvokiinteistöt Oy kiinteistönvälitysliikkeelle.

Allekirjoitukset

li, 18.11.2024

Myyjä

lin kunta

Ostaja

Maalausliike Ari Eriksson Oy

Kauppanvahvistajan todistus

Kauppanvahvistajana todistan, että lin kunta luovuttajana ja Maalausliike Ari Eriksson Oy luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 pykälässä säädetyllä tavalla.

li, 18.11.2024

Kauppanvahvistajan allekirjoitus ja nimenselvennys

Arto Rautio
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
Tunnus: 1396/1