

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA**Myyjä**

XXXXXXXXXXXXXX

Ostaja

XXXXXXXXXXXXXX

perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun
Helsinki**Kaupan kohde**

1. Helsingin (91) kaupungin Kulosaaren (42) kaupunginosan korttelissa 28 sijaitseva tontti nro 2 ja sillä olevat rakennukset (kiinteistötunnus: 91-42-28-2)

15.12.2005 päivätyn kiinteistörekisteriotteen perusteella tontin nro 2 maapinta-ala ja kokonaispinta-ala on 3.096 m².

Tontilla sijaitsevan pää-rakennuksen pinta-ala on n. 300 m². Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu.

2. Helsingin (91) kaupungin Kulosaaren (409) kylässä sijaitseva T100:B1B K17 VATTEN -niminen tila RN:o 1:821 (kiinteistötunnus 91-409-1-821)

15.12.2005 päivätyn kiinteistörekisteriotteen perusteella tilan T100:B1B K17 VATTEN RN:o 1:821 maapinta-ala on 4 m² ja vesipinta-ala 30 m² eli kokonaispinta-ala on 34 m².

Kiinteistön osoite on Lars Sonckin tie 14, 00570 Helsinki.

Kaupan muut ehdot**1. Kauppahinta ja maksuehdot**

Kauppahinta on kaksimiljoonaa kaksisataakaksikymmentätuhatta (2 220 000) euroa velattomana ja rasitteettomana.

Kauppahinta 2 220 000 euroa maksetaan kaupantekotilaisuudessa. Suoritus sisältää 11.11.2005 maksetun käsirahan kaksisataatuhatta (200.000) euroa. Kauppahinta kuutataan kauppakirjan allekirjoituksin kokonaisuudessaan maksetuksi ja vastaanotetuksi.

Viivästyskorko määräytyy korkolain 4 §:n mukaan. Viivästyskorko on tällä hetkellä 9,5 %.

2. Omistusoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin edellyttäen kuitenkin, että kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

3. Hallintaoikeuden siirtyminen

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen jäljempänä mainittua tontilla sijaitsevaa erillistaloa lukuun ottamatta siirtyy ostajalle samalla hetkellä kuin omistusoikeus siirtyy.

Mikäli hallinnan luovutus viivästyy myyjästä johtuvasta syystä, on myyjä velvollinen sopimussakkona suorittamaan ostajalle kolmetuhatta (3.000) euroa kultakin alkaneelta viivästysviikolta.

Tontilla oleva erillistalo ("alatalo") on vuokrattu. Vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät kaupassa ostajalle. Ostaja saa vuokratuoton 1.1.2006 lukien.

Kauppakirjan allekirjoituksin ostaja kuittaa vastaanottaneensa seuraavat alkuperäiset asiakirjat:

- XXXXXXXXXXXXX ja XXXXXXXXXXXXX kesken 7.11.1997 allekirjoitettu erillistalon autotallia koskeva vuokrasopimus
- XXXXXXXXXXXXX ja XXXXXXXXXXXXX kesken 24.5.2005 allekirjoitettu erillistalon vuokrasopimus
- XXXXXXXXXXXXX 30.11.2005 tiedoksiannettu vuokrasopimuksen irtisanomista koskeva ilmoitus
- Vakuutusosakeyhtiö Pohjolan 7.7.2005 päivätty vuokratkausvakuutusta koskeva takaussitounus

4. Irtain omaisuus

Kauppaan ei sisälly irtainta omaisuutta eikä erillistä sopimusta irtaimen omaisuuden luovuttamisesta sopijapuolten kesken ole tehty.

5. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu siirtyy ostajalle samalla hetkellä kuin hallintaoikeus siirtyy. Myyjä vastaa siitä, että kiinteistöä rakennuksineen hoidetaan hallintaoikeuden siirtymiseen saakka asianmukaisesti ja että rakennukset ovat hallintaoikeuden siirtymiseen saakka vakuutettuja täydestä arvostaan.

6. Rasitteet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupantekohetkellä kaupan kohdetta ei rasita mitkään muut kuin 15.12.2005 päivätyistä kiinteistörekisteriotteista ilmenevät taikka jäljempänä mainitut rasitteet tai käyttöoikeuden rajoitukset ja että mitään sopimukseen tai suostumukseen perustuvia käyttöoikeuksia ei ole myyjän tiedossa.

Merkitään, että 10.11.1989 allekirjoitetussa, Helsingin kaupungin Kulosaaren kylässä sijainnutta tilaa RN:o 1:934 koskeneessa kauppakirjassa oli sovittu siitä, että kaupan kohteena olleelle tilalle muodostetaan yhteinen tie tilan RN:o 1:760 kanssa, että osapuolet hakevat yhdessä rasitteen perustamista ja että rasitetoimituksen kustannukset jaetaan osapuolten kesken.

Kaupan kohteena olleesta tilasta RN:o 1:934 on sittemmin muodostettu asemakaavan mukainen tontti nro 6.

Todetaan, että kyseistä tietä koskevaa rasitetta ei ole perustettu.

7. **Rasitukset** Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohteena olevaan omaisuuteen ei kohdistu rasituksia.
8. **Kiinteistöjen ja rakennusten kunto**
Ostaja on tutustunut kaupan kohteeseen haluamassaan laajuudessa. Kiinteistöllä sijaitsevan päärakennuksen kunto on ostajan toimesta tarkastettu siinä laajuudessa ja sellaisin teknisin apukeinoin kuin ostaja on katsonut etunsa sitä vaativan.

Päärakennus on lähes sata vuotta vanha, puurakenteinen ja suojeltava (sr-2) asuintalo. Rakennusajankohdasta johtuen rakennuksessa on rakenteita ja rakeneratkaisuja, jotka eivät vastaa nykyajan hyvän rakennustavan vaatimuksia taikka määräyksiä. Ostaja tulee tekemään päärakennuksessa peruskorjauksen.

Kauppahinta perustuu ensisijaisesti tontin rakennusoikeuden arvoon sekä paikan kulttuurihistorialliseen arvoon eikä rakennusten tekniseen arvoon.

Ostaja ottaa kaupan kohteen vastaan siinä kunnossa kuin se ostajalle viimeksi esiteltäessä oli ja päärakennuksen osalta lisäksi siinä kunnossa ja sellaisena kuin suoritetussa kuntotarkastuksessa on ilmennyt.

Myyjä vakuuttaa, että hänen tiedossaan ei ole sellaisia kaupan kohteena olevassa päärakennuksessa ilmenneitä vahinkoja tai vaurioita, joita ei ole huomioitu suoritetussa tarkastuksessa ja jotka ovat sen laatuksia, että niiden voidaan olettaa vaikuttavan ostajan päätökseen ostaa kaupan kohde tässä kauppakirjassa yksilöidyin ehdoin.
9. **Varainsiirtovero** Ostaja vastaa kaupasta menevästä varainsiirtoverosta.
10. **Hoito ja ylläpitokustannukset**
Myyjä vastaa kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista 15.12.2005 saakka. Tämän jälkeen mainituista kustannuksista vastaa ostaja.
11. **Kiinteistövero ja julkisoikeudelliset maksut**
Myyjä vastaa vuodelta 2005 maksettavasta kiinteistöverosta sekä vuonna 2005 erääntyvistä mahdollisista kaupan kohteeseen liittyvistä julkisoikeudellisista maksuista (katujen kunnossapitomaksu).
12. **Ostajalle annetut tiedot**
Ostaja on edellä mainittujen asiakirjojen lisäksi tutustunut 15.12.2005 päivättyihin lainhuuto- ja rasitustodistuksiin, kiinteistörekisteriotteisiin, tonttikartaan, kaavamääräyksiin sekä myyntiesitteeseen ja kuittaa vastaanottaneensa kyseiset asiakirjat kauppakirjan allekirjoituksin.
13. **Sähköliittymäsopimus**
Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla Helsingin Energian kanssa solmittuun liittymäsopimukseen perustuvat oikeutensa kaupan kohteen muodostamalla käyttöpaikalla. Liittymäsopimus siirretään ostajalle ilman eri korvausta ja rasitteettomana kauppaan ja kauppahintaan sisältyen. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirrosta Helsingin Energialle.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä samansanaista kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle, yksi kiinteistönvälittäjälle Huoneistoforum Oy:lle sekä yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Helsinki, 16.12.2005

Kauppakirjan allekirjoitukset

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX

valtakirjalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX

perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun

Julkisen kaupanvahvistajan todistus

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, ettäXXXXXXXXXXXXXXXX luovuttajan
XXXXXXXXXXXXXXXX valtuuttamana asiamiehenä sekä XXXXXXXXXXXXXXX
perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun luovutuksensaajana 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.

Päikka ja aika edellä mainitut.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PETER OJEMARK
julkisen notaari
notarius publicus
706102, p. 0954 4222

