

Huoneistokeskus

OSAKEHUONEISTON KAUPPAKIRJA, luonnos 18.2.2025

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.2025 00§, lainvoimainen

Ostaja	N.N.
Omistususuus	50 %
Henkilötunnus	
Puhelinnumero	
Osoite	

Ostaja	N.N.
Omistususuus	50 %
Henkilötunnus	
Puhelinnumero	
Osoite	

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

2. Kaupan kohde

Asunto Oy Laturinportti -nimisen yhtiön osakkeet nrot 26511-27315 ja 34509. Osakkeet 26511-27315 oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa D44. Yhtiöjärjestyksen mukaan huoneisto käsittää 4h+k+s, esitteessä on ilmoitettu 2 mh, oh, k, rt, kph, s, erill. wc, vh, parveke. Osake 34509 oikeuttaa autopaikan 39 hallintaan.

Yhtiö sijaitsee osoitteessa Hakkukuja 1, 02650 Espoo.

2.1. Pinta-ala

Yhtiöjärjestyksen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen huoneiston pinta-ala on 80,5 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

Velaton kauppahinta on yhteensä kaksisataakolmekymmentäneljätuhatta (234.000) euroa. Kauppahinta jakautuu seuraavasti:

- Huoneiston D44 kauppahinta on 218.918,65 euroa. Osakkeisiin kohdistuu 20.12.2024 päivätyn isännöitsijäntodistuksen mukaan 6.081,35 euron suuruinen osuus yhtiön lainoista. Ostaja ottaa vastattavakseen em. yhtiölainaosuuden. Velaton kauppahinta on 225.000 euroa.
- Autohallipaikan 39 velaton kauppahinta on 9.000 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 2 000,00 euron suuruisen viivästyskorvauksen sekä sen lisäksi 600 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 viivästyskorkeineen.

3.6 Huoneiston kunto

Ostaja on huolellisesti tutustunut huoneistoon XX.XX.2025 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. Koneiden ja laitteiden käyttö on poikennut normaalista asumiskäytöstä. Koneiden ja laitteiden kunnosta ei ole tietoa. Kylpyhuone on toiminut päiväkodin lasten wc-tilana ja vaatii ennallistamisen kylpyhuoneeksi. Huoneiston saunasta on purettu varusteet ja tila on toiminut varastona.

3.7 Ostajalle annetut tiedot ja asiakirjat

Ostaja on tutustunut seuraaviin asiakirjoihin:

- Yhtiökokousten päätökset 2021-2022
- Myyntiesite 10.02.2024
- Yhtiöjärjestys 28.03.1996
- Asunto Oy Laturinportti D 44 isännöitsijäntodistus 20.12.2024 ja XX.XX.2025
- Asunto Oy Laturinportti autopaikka nro 39 isännöitsijäntodistus XX.XX.2025
- MML:n ote osakeluettelosta huoneiston osalta 27.12.2024 ja XX.XX.2025
- MML:n ote osakeluettelosta autopaikan osalta XX.XX.2025
- Tilinpäätösasiakirjat 2023: toimintakertomus, tuloslaskelma ja tase
- Talousarvio 2024
- Kunnossapitoterve selvitys (esitetty yhtiökokouksessa 16.4.2024)
- Sweco Oy:n sisäilmastotutkimus 15.5.2020 (Sweco)
- Braleva tiedote yhtiökokouksen päätökset 2021-2022
- Yhtiökokouksen 2024 päätökset, tiedote 17.4.2024

Sweco Oy on suorittanut huoneistossa D44 sisäilmastotutkimuksen 8.4.-22.4.2020, jonka raportti 15.5.2020 on luovutettu ostajalle. Ostaja ilmoittaa tutustuneensa raporttiin huolellisesti.

Yhtiön kunnossapitotarveselvityksen 16.4.2024 mukaan yhtiössä on julkisivukuntokartoituksessa havaittujen vikojen korjausten suunnittelu ja toteutus 2023– 2025 ja elementtisaumojen uusiminen 2024.

Yhtiökokoustiedotteen 17.4.2024 mukaan hallitukselle myönnettiin valtuus periä/jättää perimättä tarvittaessa enintään kahden kuukauden hoitovastiketta vastaava määrä yhtiön taloudellisen tilanteen niin vaatiessa/salliessa ja valtuudet korottaa/laskea rahoitusvastikkeitä korkotilanteen niin vaatiessa/salliessa.

Yhtiökokoustiedotteen 17.4.2024 mukaan päätettiin yksimielisesti myöntää hallitukselle valtuudet nostaa enintään 100 000 €:n suuruinen laina saumaus- ja ikkunaaurakkaa varten ja sopia lainan ehdoista sekä valtuudet tarvittaessa hakea, luovuttaa ja pantata panttikirjat lainan vakuudeksi, määrätä rahoitusvastikkeen suuruus, keräämisen aloittamisen ajankohta ja lainan takaisinmaksuaika.

Ostaja on tietoinen, ettei rakennuksesta ole laadittu lain edellyttämää energiatodistusta.

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 olevaan autopaikkaosakkeeseen kohdistuu yhtiöjärjestyksen 7 §:n mukaan lunastusoikeus, joka ei koske kuitenkaan tätä kauppaa, koska samassa kaupassa siirtyy yhtiön huoneiston D44 osakkeet 26511-27315.

3.9 Asunnon 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

Paikka XX.XX.2025

.....
Espoon kaupunki

.....
N.N.

.....
N.N.