

KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

1. Kaupan osapuolet

Myyjä Eero Mikko Virtasen (200637-481T) kuollut 04.02.2023
jakamaton kuolinpesä, oikeudenomistajina:

1. Lounais-Suomen Syöpäyhdistys - Sydvästra Finlands
Cancerförening r.y.
0197584-6
yleistestamentin saaja,
Seiskarinkatu 35, 20900 Turku
2. Varsinais- Suomen Sydänpiiri ry
0225255-1
yleistestamentinsaaja,
Eerikinkatu 27 A 2 krs, 20100 Turku

Myyjien
edustajana: Valtakirjoilla varatuomari Martti Brander

Ostaja Kustavin kunta
Y-tunnus 0134349-4
Osoite Keskustie 7, 23360 Kustavi

2. Kaupan kohde

2.1. Kiinteistö

Kiinteistötunnus 304-410-3-94

Kustavin kunnassa sijaitseva Rantala -niminen tila 3:94, osoitteessa Kivilinnantie 5 /
Pleikiläntie 66, 23360 Kustavi, jäljempänä yksilöityine rakennuksineen, tarpeistoineen ja
liittymineen.

2.2. Pinta-ala, kiinteistö ja rakennukset

Tilan kokonaispinta-ala on 12.07.2023 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 1,2800 ha.

Kiinteistöllä sijaitsee omakotitalo, joka on valmistunut v. 1995, jossa 3h, k, ph, sauna, eteinen, wc ja tuulikaappi. Esitteessä on ilmoitettu rakennuksen asuinpinta-alaksi ja kokonaisalaksi 68m² ja muut tilat 0 m². Asuintiloihin on laskettu 3h, k, ph, sauna, eteinen, wc ja tuulikaappi. Rakennuslupapiirustuksessa on ilmoitettu huoneistoalaksi 68 m² ja rakennuslaksaksi 79 m². Rakennuksen ulkomitat ovat piirustuksen mukaan noin 6,9 X11,4 m.

Päärakennuksen ilmoitettu asuinpinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Asuinrakennuksen todellinen asuinpinta-ala voi siis olla esitteessä ja kauppakirjassa mainittua pienempi tai suurempi. Ostaja ei ole katsonut pinta-alojen tarkistusmittausta tarpeelliseksi ja hän hyväksyy pinta-alojen epävarmuuden. Myyjä ja ostaja toteavat yhteisesti, ettei kohteen kauppahinta ole osaksikaan pinta-alaperusteinen, vaan kauppahinta perustuu kokonaisuuteen.

Kiinteistöllä on lisäksi saunarakennus, ulkorakennus ja maakellari.

Lisäksi on vanha asuintalo, joka on kiinteistöverotietojen mukaan valmistunut vuonna 1920 ja on kokonaisalaltaan 75 m². Kunnan rekisterin mukaan 63 m².

Edellä mainittujen rakennusten pinta-aloista ja valmistumisvuosista ei ole tarkkaa tietoa eikä niistä ole piirustuksia.

2.3. Kaavoitustilanne ja rakennusoikeus

Myytävä kiinteistö on alueella, jolla on voimassa oleva asemakaava (ohjeellinen tonttijako), vahvistamispvm: 10.3.1980 ja voimaantulopvm: 10.3.1980.

Asemakaavassa isommalla palstalla ei ole mitään merkintää.

Rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan:

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen. Rakennuksessa voi olla yksi tai kaksi asuntoa. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoituksen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteinen sallittu kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta ja asuinrakennus enintään 350 k- m²:n suuruinen.

Kiinteistön pienempi palsta on asemakaavassa merkinnällä P= puistoalue.

2.4. Tarpeisto

Kauppaan kuuluu myyntiesitteessä mainitun tarpeiston lisäksi kiinteistöllä tällä hetkellä oleva irtaimisto. Irtaimistolla ei ole rahallista arvoa.

Muu kiinteistön luovutuksen yhteydessä ostajalle siirtyvä arvoltaan vähäinen irtaimisto:

31.05.2023 päivätyn perukirjan mukaan sähköskootterin arvo on 1500 € ja peräkärry PFO 50 Kärppä midivi 2310 arvo on 100 €.

Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty muuta irtainta omaisuutta, eikä sellaisen myynnistä ole tehty eri sopimustakaan.

3. Kaupan ehdot

3.1. Kauppahinta

Kauppahinta on kahdeksankymmentätuhatta euroa (80 000,00 €).

3.2. Maksuehdot

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupanteon yhteydessä. Kauppahinta kuitataan suoritetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3.3. Omistusoikeuden siirtyminen

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

3.4. Hallintaoikeuden siirtyminen

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

3.5. Kiinnitykset, rasitteet, käyttöoikeudet ja osuudet yhteisiin alueisiin

12.07.2023 päivätyn rasiustodistuksen mukaan kiinteistöön ei ole vahvistettu kiinnityksiä.

Kiinteistöön kohdistuvat 12.07.2023 päivätyn kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät tierasitteet:

1) Tieoikeus (000-2010-K54969)

Kärtyn vanhatie

Tieoikeus /2 Leveys: 9 m Rekisteröintipvm: 18.12.2010

Arkistoviite: Tiekunta, 10:197-(M)

Oikeutetut: Yksityistien tiekunnan osakkaat

Rasitettu: 304-410-3-94 Rantala

2) Tieoikeus (000-2020-K36572) / Leveys: 4 m

Rekisteröintipvm: 18.11.2021

Arkistoviite: MMLm/17388/33/2020

Oikeutetut: 304-410-3-93 Pikkutupa II

Rasitetut: 304-410-3-94 Rantala

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei kiinteistöön kohdistu muita rasitteita, käyttöoikeuksia eikä käyttörajoituksia, kuin mitä 12.07.2023 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee, eikä uusia asioita ole vireillä. Myyjän tiedossa ei myöskään ole muita kiinteistöön kohdistuvia sopimukseen tai suostumukseen perustuvia käyttöoikeuksia.

3.6. Kiinteistöstä aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaupan kohteena olevaan kiinteistöön kohdistuvasta kaupantekovuoden kiinteistöverosta. Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään asti ja kiinteistön hoito- ja ylläpitokustannuksista hallinto-oikeuden siirtymispäivään asti. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja.

Kaupanhahvistuskuluista vastaa ostaja.

3.7. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu siirtyy ostajalle maakaaren (540/1995) mukaisesti kaupantekopäivänä. Myyjä pitää oman kiinteistön täysarvovakuutuksensa voimassa siihen saakka, kunnes vaaranvastuu on siirtynyt ostajalle. Ostaja vakuuttaa kiinteistön tästä ajankohdasta eteenpäin.

3.8. Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on suorittanut kiinteistölle katselmukset. Ostaja on tällöin tarkastanut kiinteistön rajat ja sen alueen, sekä kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset. Ostaja 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.

Ostaja on ennen ostotarjouksen tekemistä tutustunut kaupankohteessa oleviin rakennuksiin ja tarkastanut ne huolellisesti. Ostaja on tietoinen, ettei kaupan kohdetta ole aktiivisesti käytetty eikä siitä ole huolehdittu noin kahteen vuoteen.

Tämän vuoksi ostajaa on kehoitettu tarkastamaan kiinteistö, rakennukset ja kauppaan kuuluva tarpeisto erityisellä huolellisuudella. Ostaja hyväksyy kaikki rakennukset siinä kunnossa kuin ne viimeksi esiteltäessä olivat.

Myyjä on antanut selvityksen kaupan kohteen kunnosta ja vakuuttaa, että kauppaan kuuluvat rakennukset, tarpeisto ja laitteet vastaavat myyntiesitteessä ilmoitettuja tietoja. Myyjä ei vastaa rakennusten ikään ja kuntoon verrattuna tavanomaisesta rakennusten pinnoitteiden tai kalusteiden kulumisesta tai virheistä.

Kaupan kohteen päärakennuksessa on suoritettu myyjän toimeksiannosta kuntotarkastus 22.08.2023 Suomen Rakennusasiantuntijat Oy:n toimesta. Ostaja on 28.08.2023 vastaanottanut tarkastuksesta laaditun raportin, jonka sisältöön hän on tutustunut huolellisesti. Ostaja ymmärtää ja hyväksyy kuntotarkastusraportin tuloksen.

Kuntotarkastusraportissa on todettu seuraavat riskirakenteet, oleellimmat havainnot kohteesta ja jatkotoimenpidesuositukset:

Kohteessa esiintyvät seuraavat tyypilliset ns. riskirakenteet:

- Kohteen asuintilojen lattioissa on maanvaraisen betonilaatan päällä puurakenteinen ja mineraalivillalla tehty korotus. Rakenteen riskinä on erityisesti lämmöneristeiden vaurioituminen kosteudesta. Rakennetta ei voitu siististi avata tarkastuksessa, mutta rakenteista tehdyissä kosteusmittauksissa (2 kpl) ei havaittu poikkeavaa kosteutta korotuksen alapinnasta. Rakenteen vaurioituminen on kuitenkin hyvin tavanomaista, eikä sen kuntoa voida varmasti kosteusmittauksilla selvittää. Siten rakenteen kunnostustarpeeseen tulee varautua.

Oleellisimmat havainnot, jotka vaativat toimenpiteitä:

- Kattovesien poisjohtamisen puutteet
- Lämpivientejä aluskatteesta ei ole tiivistetty ja piipun vierustalla pieniä valumajälkiä sisätiloissakin
- Pesuhuoneen ilmanvaihtoputken liitoksessa on yläpohjatilassa tummentumia
- Ikkunoiden vesipeltien tiivistyksiä puuttuu ja ikkunat edellyttävät huoltoa
- Märkätilojen ikääntyminen ja pesuhuoneen lattiakaivon korotusrenkaan vaurioituminen
- Käyttöveden varaajan ikääntyminen sekä ruostuminen vesiliitännän ympäriltä.
- Erinäisten vesivuotoihin varautuvien tiivistysten tarve

Suositeltavat jatkotutkimukset:

- Lattioiden puurakenteen kunnon selvitys laajemmilla rakenneavauksilla.

Ostaja on tietoinen edellä mainituista sekä myös kaikista muista kuntotarkastusraportissa esitetyistä kaupan kohdetta koskevista havainnoista, toimenpidesuosituksista, vioista, riskirakenteista, puutteista sekä riskeistä ja ottaa ne tehtäväkseen ja vastatakseen. Ostaja ottaa myös tehtäväkseen ja vastatakseen kuntotarkastusraportissa suositellut jatkotutkimukset sekä niiden perusteella ilmenevät huolto- korjaus- ja uusimistarpeet. Ostaja on tietoinen ja hyväksyy, että nämä seikat on jo huomioitu kauppahintaa alentavana tekijänä.

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. Lainhuutotodistus 12.07.2023
2. Rasiustodistus 12.07.2023
3. Kiinteistörekisteriote 12.07.2023 ja kartta 12.04.2023
4. Päärakennuksen asema-, pohja-, julkisivu- ja leikkauspiirustukset
5. 06.08.2023 päivätty myyntiesite
6. Rajapyykkien koordinaatit
7. 05.09.1995 päivätty loppukatselmuspöytäkirja
8. Seinäleikkaus piirustus
9. 25.11.1994 päivätty rakennuslupahakemus
10. 23.08.2023 päivätty asuntokaupan kuntotarkastus
11. 29.08.2023 päivätty energiatodistus

Ostaja ilmoittaa vastaanottaneensa kaupantekopäivälle päivätty lainhuuto- ja rasiustodistukset sekä kiinteistörekisteriotteen.

3.11. Sähkö- ja vesi- ja viemäri liittymäsopimukset

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla Caruna Oy:n ja Kustavin kunnan vesihuoltolaitoksen kanssa solmimiinsa liittymäsopimuksiin perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Nämä oikeudet siirtyvät omistusoikeuden siirtymishetkellä.

Myyjä vakuuttaa, että liittymismaksut kokonaisuudessaan ja kaikki liittymäsopimukseen perustuvat myyjän hallinta-aikaan kohdistuvat maksut on kaupantekopäivään asti maksettu ja myyjä sitoutuu suorittamaan vielä hallintaoikeuden siirtymispäivään mennessä aiheutuvat maksut.

Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan liittymäsopimuksen siirrosta sopimusyhtiöille yhtiöiden käytäntöjen mukaisesti. Ostaja vastaa liittymäsopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirto- yms. maksuista.

3.12. Energiatodistus

Kaupan kohteeseen on laadittu 29.08.2023 erillinen energiatodistus. Energialuokka on D2018. Ostaja on tutustunut huolellisesti energiatodistukseen.

Energiatodistus perustuu laskennallisiin kulutustietoihin eikä myyjä vastaa siitä, jos todellinen kulutus poikkeaa laskennallisista tiedoista.

3.13. Maaperä

Myyjän tiedossa ei ole, että kiinteistön maaperä tai pohjavesi olisi pilaantunutta. Myyjä vakuuttaa, että kiinteistöllä ei ole myyjän hallinta-aikana harjoitettu, eikä myyjän tiedossa ole, että myöskään kiinteistön aikaisempien omistajien aikana olisi harjoitettu sellaista toimintaa, josta olisi saattanut aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

3.14. Lainhuuto ja varainsiirtovero

Ostaja vastaa tästä kaupasta aiheutuvista lainhuudatuskustannuksista ja varainsiirtoverosta. Ostaja on tietoinen siitä, että varainsiirtovero on maksettava ja kunkin ostajatahon on tehtävä varainsiirtoveroilmoitus viimeistään lainhuutoa haettaessa.

Ostaja on tietoinen siitä, että lainhuutoa on haettava kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja että lainhuudon myöntämisen edellytyksenä on varainsiirtoveron maksaminen sekä varainsiirtoveroilmoituksen tekeminen. Tilanteissa, joissa kaupanvahvistaja laittaa lainhuudon vireille, on ostajan maksettava varainsiirtovero ja tehtävä varainsiirtoveroilmoitus heti kaupanteon yhteydessä tai välittömästi sen jälkeen.

Ostaja on tietoinen siitä, että lainhuudon hakemisen, varainsiirtoveron maksun tai veroilmoituksen antamisen viivästymisestä aiheutuu myöhästymismaksu ja / tai veronkorotus. Ostaja vastaa yksin mahdollisesta myöhästymismaksusta ja veronkorotuksesta.

Tarkempaa tietoa Maanmittauslaitoksen sivuilta www.maanmittauslaitos.fi ja Verohallinnon sivuilta www.vero.fi.

3.15. Veroseuraamukset

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia kauppaan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle, yksi kaupanvahvistajalle ja yksi kaupan välittäjänä toimineelle Koti Saaristossa Oy LKV kiinteistönvälitysliikkeelle.

Allekirjoitukset

Taivassalo _____2023

varatuomari Martti Brander
valtakirjoilla Lounais-Suomen Syöpäyhdistys - Sydvästra Finlands Cancerförening r.y:n
ja Varsinais- Suomen Sydänpiiri ry:n puolesta.

Kustavin kunta

Antti Ääritalo
kunnanhallituksen puheenjohtaja

Rauno Peltola
kunnanjohtaja

Kaupanhahvistajan todistus

Kaupanhahvistajana todistan, että Lounais-Suomen Syöpäyhdistys - Sydvästra Finlands Cancerförening r.y:n ja Varsinais- Suomen Sydänpiiri ry:n puolesta Martti Brander valtakirjoilla luovuttajana ja Kustavin kunnan puolesta Antti Ääritalo ja Rauno Peltola luovutuksensaajina 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.

Taivassalo _____.2023

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanhahvistaja