

## KAUPPAKIRJA

Tämä kauppakirja perustuu kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen x.x.2023 § x.

### SOPIJAOSAPUOLET:

Myyjä: Kauniaisten kaupunki (Y-tunnus 0203026-2)  
Kauniaistentie 10, 02700 Kauniainen

Ostaja: Nimi (henkilötunnus)  
Osoite

Myöhemmin tässä kauppakirjassa ostajalla tarkoitetaan molempia ostajia.

### KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena Kauniaisten 3. kaupunginosan korttelin 43 tontilla 32 (kiinteistötunnus 235-3-43-32, osoite Kavallintie 8a) sijaitseva rakennus.

Rakennus on Kauniaisten kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1920 valmistunut asuinrakennus. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuksen kerrosala on 55 m<sup>2</sup>, huoneistoala 40 m<sup>2</sup>, kokonaisala 55 m<sup>2</sup> ja projektioala 70 m<sup>2</sup>. Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu ja pinta-alat saattavat poiketa olennaisestikin nykystandardin mukaan laskettavista pinta-aloista. Kohteen kauppahinta ei perustu pinta-alaan.

Rakennus sijaitsee voimassa olevan asemakaavan Ak 205 asuinrakennusten korttelialueella (A). Rakennukselle on asemakaavassa osoitettu rakennusala, jonka rakennusoikeus on 70 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku I. Rakennus on asemakaavassa osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokkaaksi rakennukseksi (sr-1). Kaavamääräysten mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- tai muutostöistä on pyydettyvä museoviranomaisen lausunto.

Kaupan kohteeseen kuuluva tarpeisto ja mahdollinen irtaimisto siirtyy ostajalle sen mukaisena kuin se oli ostajan tutustuessa kaupan kohteeseen.

Kartta kaupan kohteena olevasta rakennuksesta on liitteenä.

### KAUPPAHINTA JA SEN MAKSAMINEN

Kauppahinta on 111 000 euroa.

Kauppahinta maksetaan Kauniaisten kaupungin tilille xx, viesti "Rakennus tontilla 235-3-43-32, Kavallintie 8a".

Kauppahinta kuitataan kokonaisuudessaan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

### KAUPAN MUUT EHDOT

#### Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Mikäli hallintaoikeuden luovutus ostajalle viivästyy myyjästä johtuvasta syystä, maksaa myyjä ostajalle viivästyksestä johtuvana korvauksena 2 000 euroa ja sen lisäksi 1 000 euroa kultakin alkavalta viivästysviikolta x.x.2023 lukien kaupan kohteen vapautumispäivään asti.

### **Vaaranvastuu**

Vaaranvastuu kaupan kohteen vahingoittumisesta kuuluu myyjälle omistusoikeuden siirtymiseen saakka, jolloin vaaranvastuu siirtyy ostajalle. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta kaupan kohteelle aiheutuvasta vahingosta tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi. Myyjä sitoutuu pitämään kaupan kohteen täysarvovakuutuksen voimassa vaaranvastuun siirtymishetkeen saakka. Ostaja vakuuttaa kaupan kohteen tästä hetkestä eteenpäin.

### **Kaupan kohteesta aiheutuvat kustannukset**

Myyjä vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista hoito- ja ylläpitokustannuksista omistusoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja.

### **Verot ja maksut**

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaa ostaja. Myyjä vastaa kuitenkin vuoden 2023 kiinteistöverosta. Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu maksamattomia maksuja.

### **Varainsiirtovero**

Ostaja vastaa tästä kaupasta maksettavasta varainsiirtoverosta.

### **Kaupan kohteeseen tutustuminen**

Ostaja on suorittanut kaupan kohteessa katselmuksen 20.6.2023. Ostaja on tällöin huolellisesti tarkastanut kaupan kohteena olevan rakennuksen sekä tontin, sen alueen ja rajat. Ostaja on katselmuksessa todennut kaupan kohteen vastaavaan siitä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja. Ostaja hyväksyy ja ottaa rakennuksen vastaan siinä kunnossa kuin se ostajalle esiteltäessä oli.

Kaupan kohteena olevassa rakennuksessa ei ole asuttu vuodesta 2019. Myyjä ei ole tietoinen rakennuksen tai kauppaan kuuluvan tarpeiston kunnosta, koska myyjä ei ole asunut rakennuksessa tai tontilla. Tämän vuoksi ostajaa on kehoitettu tarkastamaan rakennus sekä kauppaan kuuluva tarpeisto erityisellä huolellisuudella.

### **Ostajan saamat tiedot kaupan kohteesta**

Myyjä vakuuttaa antaneensa kaikki ne tiedossaan olevat seikat ja niissä mahdollisesti tapahtuneet muutokset, jotka ovat saattaneet vaikuttaa ostajan ratkaisuihin kaupasta päättämisessä.

Ostaja on lisäksi ennen kaupan tekemistä huolellisesti tutustunut seuraaviin asiakirjoihin ja kuittaa vastaanottaneensa ne tämän kauppakirjan allekirjoituksin:

1. Lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote ja -kartta "pvm"
2. Pohjapiirros Kavallintie 8a (1988)
3. Kaupanteon yhteydessä allekirjoitettava maanvuokrasopimus tontti 235-3-43-32 (Kavallintie 8a)
4. Kuntoarvioraportti liitteineen (ATPLukkari 2019)
5. Kuntoarvioraportti liitteineen (ATPLukkari 2022)
6. Ote kantakartasta ja kaupungin johdoista
7. Johto- ja verkkokartat ja johtokartan avainlehti 03082021

8. Liitoskohtalausunto (HSY 2019)
9. Rakennuslupa R39-2021 (Korjaus ja muutostyö 2022), Kavallintie 8a, 21042021
10. Rakennusluvan R39-2021 loppukatselmuspöytäkirja (Korjaus ja muutostyö 2022), Kavallintie 8a, 29032022
11. Tiedote Portinvartijan tupa ja tontti 3-43-32 (Kavallintie 8a)
12. Kiinteistöjen 235-3-43-30, 235-3-43-32 ja 235-3-43-33 välinen rasitesopimus
13. LVI asemapiirros (Saniera 2022)
14. Sähkötekniset piirustukset (NordicCMG 2022)
15. Raportti tulisijojen nuohouksesta (Cervi 2022)
16. Sähköposti 2.3.2023 tuhohyönteisestä
17. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta ja asemakaavan Ak 205 kaavamääräykset
18. Kiinteistömaailman esite (versio 51)

### **Vastuu rakennuksen kunnosta**

Rakennuksessa on suoritettu myyjän toimesta kuntotarkastukset 7.3.2019 ja 21.12.2021. Lisäksi 27.7.2022 rakennuksessa suoritettiin tulisijojen lakisääteinen nuohous ja tarkastus. Myyjä ja ostaja ovat huolellisesti tutustuneet edellä mainituista tarkastuksista laadittuihin raportteihin. Myyjän vastuu kaupan kohteesta määräytyy maakaaren mukaan, ellei jäljempänä ole muuta sovittu.

A)

Kuntotarkastuksessa 21.12.2021 raportin yhteenvedossa esille tuodut keskeiset havainnot ovat seuraavat:

#### 1.1 Rakennustekniikka

Rakennus on 1900-luvun alkupuolella valmistunut graniittikivisokkelin, tuulettuvan alapohjan, hirsirungon ja konesaumatus peltikaton omaava pieni omakotitalo. Vuosina 2019-2021 on toteutettu pintojen uusimista mm. ulkopuolen puuosien puhdistus ja pesu, sisäseinien maalaus, sisälattioihin on asennettu vinyylilaminaatti, keittiökalusteet on uusittu, talo- ja kattotikkaat on uusittu sekä vesikatto on pesty ja ruostekohdat on uudelleen maalattu. Tarkastushetkellä mökki oli tyhjillään. Kuntoarviotarkastuksen perusteella kiinteistö on rakennusteknisiltä osiltaan tyydyttävässä kunnossa ja sisäpintojen osalta hyvässä kunnossa (R-kuvat 01 ja 02).

Kuntoarviotarkastuksen perusteella on arvioitu seuraavan 10-vuoden jakson aikana kiinteistön rakenteisiin kohdistuvan kunnostustoimenpiteitä seuraavasti:

Jakson alkupuolella on suositeltavaa:

- puuaita kunnostaa ja huoltomaalata
- lisätä rakennuksen ulkoseinään talonnumero opastuksen helpottamiseksi
- poistaa tuulettuvasta alapohjasta kaikki rakennusjäte
- kunnostaa vanhat ikkunat
- uusia savuhormin päälipelti
- teettää savuhormin päälle suojapelti
- uusia asunnon kiinteiden komeroiden sisäpinnat
- uusia keittiön puuhellan tulipesän ja tulialueen tulitiilet

Jakson puolen välin jälkeen on suositeltavaa:

- varautua puuportaiden kunnostamiseen
- huoltomaalata kaikki ulkopuolen puupinnat ja asunnon ulko-ovi

Jakson loppupuolella on suositeltavaa:

- uudistaa märkätilat

Muilta osin kiinteistöön rakenteisiin kohdistuvat kustannuserät ovat normaaleina pidettäviä ylläpito- ja huoltokustannuksia.

## 1.2 LVI-tekniikka

Kiinteistön lämmitys on toteutettu suoralla sähkölämmityksellä sähköpattereiden avulla ja lisäksi käytössä on puulämmitteiden uuni ja hella. Käyttövesi- ja viemäriverkostot ovat tavanomaisia rakennustyyppin mukaisia järjestelmiä. Ilmanvaihtojärjestelmänä toimii koneellisesti tehostettu poistoilmanvaihtojärjestelmä.

LVI-järjestelmä on uusittu vuosien varrella, tarkat uusinta-ajankohdat eivät ole tiedossa. Kuntoarviotarkastuksen perusteella on arvioitu, että käyttövesi- ja viemäriputket sekä kalusteet on uusittu 1990-luvun alussa. Viemäripumppaamot ja vesiliittymä ovat uusittu vuoden 2019 jälkeen, samoin pihaviemäröintiä.

Kuntoarviotarkastuksen perusteella rakennuksen LVI-järjestelmissä ei arvioitu esiintyvän peruskorjaustarpeita vielä tarkastelujakson aikana, mutta osa verkostoista vaatii kuntotutkimuksia ja niiden tuoman tarkennuksen mukaan tulee myös tehdä mahdollisia järjestelmien kunnostuksia ja uusintoja.

Kuntoarviotarkastuksen perusteella suurimpien kustannusten on arvioitu aiheutuvan mm. seuraavista toimenpiteistä:

- LVI-järjestelmien lisätutkimuksista
- tuuletusviemäriin johtaminen vesikatolle asianmukaisesti
- vesi- ja viemärikalusteiden tarpeen mukaisesta uusinnasta
- ilmanvaihtojärjestelmän ja hormien mahdollisesta kunnostamisesta (tarve ja laajuus tarkentuvat vasta hormikuvauksessa).

LVI-järjestelmien kunto vaihtelee tyydyttävästä hyvään. Kuntoluokka: KL 3-5

## 1.3 Sähköjärjestelmät

Rakennus on varustettu tavanomaisilla asuinrakennuksen sähkö- ja heikkovirtajärjestelmillä. Kellaritiloissa on kiinteistön vaatima talotekniikka. Antennijärjestelmän vastaanotinlaitteet sijaitsevat vesikatolla. Sähkö- ja heikkovirta-asennukset ovat suurelta osin pinta-asennuksena tehtyjä. Kiinteät valaisimet ovat melko vanhoja hehkulamppuvalonlähteellä tai loisteputkivalonlähteellä olevia valaisimia, valaisimien energiatehokkuus on melko huono. Kodinkoneet, sähköliittymä, pistorasiat ja pumppaamoiden asennukset ovat uusittu tai lisätty.

Sähkö- ja heikkovirtajärjestelmät ovat kuntoarviotarkastuksen perusteella teknisen käyttöikänsä päässä pois lukien edellä mainitut uusitut asennukset. Muilta osin tulee asennusten ja järjestelmien kokonaisvaltaiseen uusintaan varautua tarkastelujakson aikana. Kuntoluokka: KL 2-5

## 1.4 Välittömästi korjattavat puutteet

- Asennetaan sulanapitokaapeli tonttivesijohtoon ja ankkuroidaan tonttivesijohto rakenteeseen.
- Varmistetaan, että viemäripumppaamoiden yhteishälytyksen aiheuttanut vika on korjattu.
- Rikkinäinen jakorasian kansi vaihdetaan.
- Puuttuvat palovaroitimet toimitetaan.

### 1.5 Lisätutkimukset

- Mahdollinen lisätutkimus on suositeltavaa kohdistaa ullakon ja vesikattorakenteiden kunnan tarkempaan selvittämiseen. Kuntotarkastuksen yhteydessä niitä ei päästy tutkimaan, koska ullakolle ei ollut käyntiluukkua.
- Asbestikartoitus.
- Käyttövesiverkoston kuntotutkimus ja viemäriverkoston sisäpuolinen TV-kuvaus.
- Hormien sisäpuolinen TV-kuvaus.

#### B)

Tulisijojen nuohouksen ja tarkastuksen 27.7.2022 raportissa esille tuodut keskeiset havainnot ovat seuraavat:

Hormeille suoritettiin savupainekoe (hormin omalla paineella), jolloin havaittiin, että olohuoneen uunin hormissa esiintyy välikivivuojoja. Hormia ei saa käyttää. Lisäksi keittiön hellan muurausta tulisi korjata.

#### C)

Kuntotarkastusraporttiin 21.12.2021 liittyen todetaan, että mikäli viemäripumppaamoiden yhteishälytyksen aiheuttamaa vikaa ei ole korjattu, ostaja ottaa kustannuksellaan vastatakseen vian korjaamisesta sekä asentaa kustannuksellaan puuttuvat palovaroitimet.

Ostaja ilmoittaa olevansa tietoinen edellä mainituissa raporteissa mainituista vioista, vahingoista ja puutteista sekä siitä, että kaupan kohteessa havaittujen virheiden, vaurioiden ja puutteellisuuksien laajuutta ja vaikutusta sekä niiden mahdollisesti aiheuttamia muita vahinkoja ei voida kaikilta osin todeta ilman tarkempia tutkimuksia. Raporteista ilmeneviä seikkoja ei siis pidetä kaupan kohteessa olevina virheinä arvioitaessa myyjän vastuuta kaupan kohteen kunnosta, vaan ostaja ottaa kustannuksellaan vastatakseen kaikista raporteissa mainituista mahdollisista korjauskohteista ja korjausehdotuksista sekä lisäselvityksistä. Myyjä ei ole myöskään vastuussa sellaisista virheistä, vaurioista ja puutteellisuuksista, jotka ostajalle on ilmoitettu tai jotka ostaja on muutoin havainnut tai jotka hänen olisi pitänyt havaita tai mitä hän edellä mainittujen raporttien perusteella on voinut olettaa.

Lisäksi myyjä ilmoittaa, että kaupan kohteessa on havaittu tuohyönteisen (puutuholainen, todennäköisesti tupajumi) jälkiä ja tuholaistorjunta on suoritettu syyskuussa 2021 ja joulukuussa 2022. Tuhohyönteisen torjunta vaatii ostajalta jatkuvaa seurantaa ja saattaa jatkossakin edellyttää ammattilaisen suorittamaa tuholaistorjuntaa sekä tarvittaessa hirsien vaihtamista, minkä lisäksi hirsirakenne on pidettävä riittävän kuivana, tuulettavana ja lämpöisenä. Ostaja ilmoittaa olevansa tietoinen tuohyönteisestä ja ottavansa vastuun sen esiintymisen edellyttämistä toimenpiteistä.

Myyjä ja ostaja toteavat, että kaupan kohteen virheet, vauriot ja puutteellisuudet sekä epätietoisuus näiden laajuudesta ja vaikutuksista ja mahdollisesti aiheuttamista muista vahingoista on huomioitu kohteen kauppahinnassa.

### **Energiatodistus**

Ostaja on tietoinen, että myyjä ei ole hankkinut kaupan kohteesta rakennuksen energiatodistuksesta annetussa laissa (50/2013) tarkoitettua energiatodistusta. Lain 3 §:n mukaan velvollisuus hankkia energiatodistus ei koske rakennusta, joka on suojeltu maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisella kaavalla. Kaupan kohteena oleva rakennus on suojeltu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella asemakaavalla.

**Kaupan kohteeseen kuuluvat liittymät ja niiden siirto**

Myyjä siirtää tällä kauppakirjalla kaupan kohteeseen kuuluvien liittymien liittymissopimuksiin perustuvat oikeutensa ostajalle ilman eri korvausta. Myyjä vakuuttaa, että kaikki mainittuihin liittymissopimuksiin perustuvat maksut ovat kaupantekopäivään asti maksettu. Ostaja sitoutuu ilmoittamaan liittymissopimusten siirrosta liittymäntarjoajille ja vastaa liittymissopimusten siirrosta mahdollisesti menevistä siirtomaksuista.

**Maanvuokrasopimus**

Tämän kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä sopijaosapuolet allekirjoittavat maanvuokrasopimuksen koskien tonttia 235-3-43-32.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin kaupan sopijaosapuolelle ja yksi kaupan välittäjänä toimineelle Kiinteistömaailma | Pecasa Oy:lle.

**ALLEKIRJOITUKSET**

Kauniainen \_\_ . \_\_ . 2023

Myyjä:

Kauniaisten kaupunki

---

xx

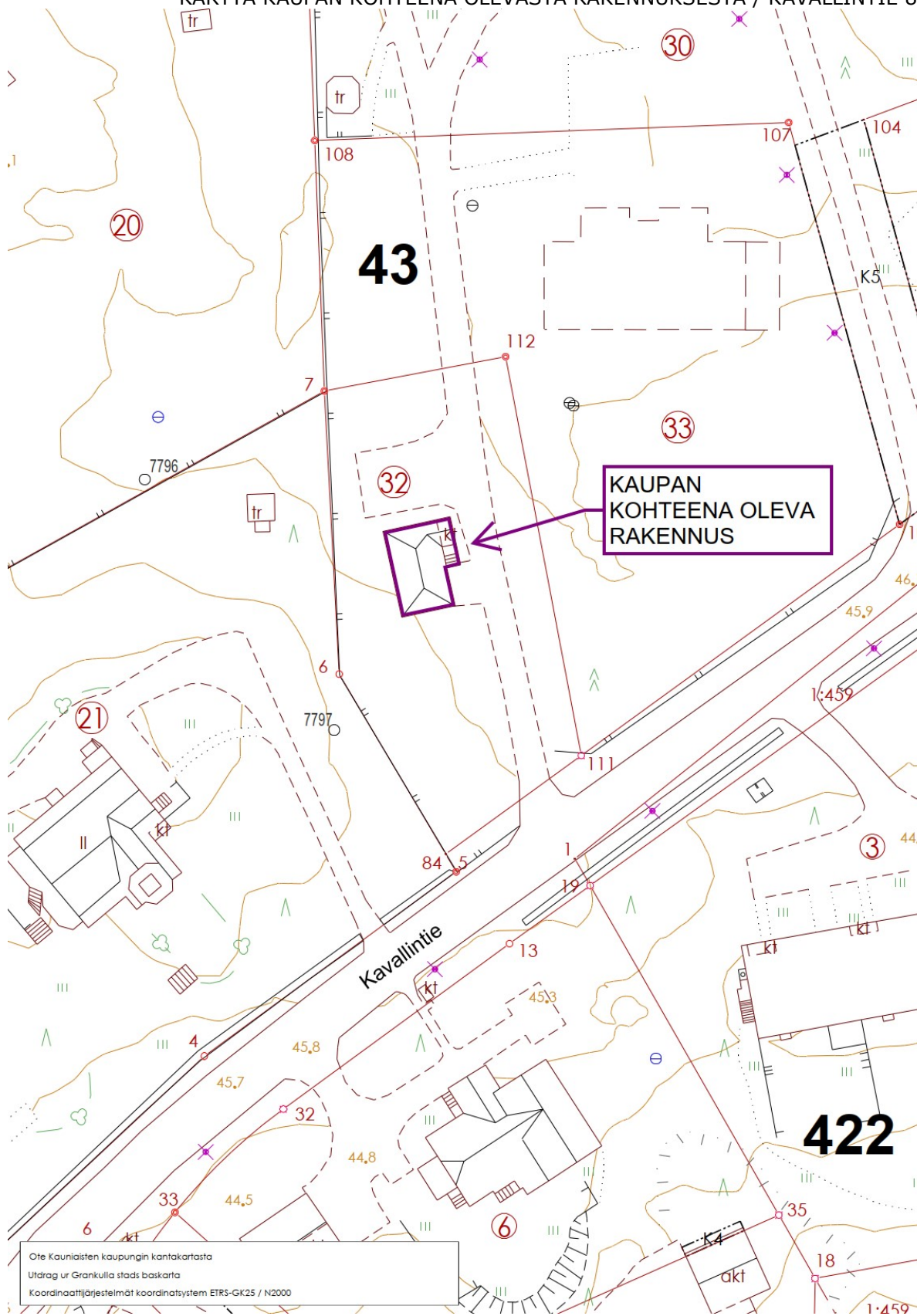
Ostaja:

---

xx

LIITE: KARTTA KAUPAN KOHTEENA OLEVASTA RAKENNUKSESTA

LIITE  
KARTTA KAUPAN KOHTEENA OLEVASTA RAKENNUKSESTA / KAVALLINTIE 8a



Ote Kauniainen kaupungin kantakartasta  
Utdrag ur Grankulla stads baskarta  
Koordinaattijärjestelmät koordinatsystem ETRS-GK25 / N2000