

Kauppakirja
Dnro XXXX/10.00.02/202X
Navalantie 19, 02880 Veikkola

MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

KAUPAN OSAPUOLET

Myyjä: Kirkkonummen kunta, y-tunnus 0203107-0
PL 20, 02401 Kirkkonummi

Ostajat:

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Kirkkonummen kunnassa sijaitseva noin 1,073 ha suuruinen määräala kiinteistöstä 257-449-2-671 KOSKIS-NAVALA rakennuksineen ja laitteineen. Määräala on osoitettu kauppakirjan liitekartalla.

Kaupan kohteen osoite on Navalantie 19, 02880 Veikkola.

Määräala sijaitsee yleiskaava-alueella ja se on osoitettu rakennuslainsäädännöllä nojalla suojeltavaksi alueeksi (kaavamerkintä SR). Alueella on lisäksi kauppakirjan allekirjoitushetkellä vireillä Eerikinkartanon asemakaavan laatiminen.

Kaupan kohteessa sijaitsee vuonna 1870 rakennettu kartanorakennus (VTJ-PRT-tunnus 1000335623), jonka kerrosala on noin 472 m² sekä 1800-luvulla rakennettu hirsirakennus (VTJ-PRT-tunnus 1000335612), jonka kerrosala on noin 157 m². Rakennukset ovat yleiskaavassa merkitty suojeltavaksi ja niiden käyttötarkoitus on lasten päiväkot.

Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu. Kauppahinta ei perustu pinta-alaan.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on satakahdeksankymmentätuhatta (180 000) euroa.

KAUPAN PERUSTE

Kauppa perustuu kunnanhallituksen myyntipäätökseen XX.XX.202X § XXX, joka on saanut lainvoiman.

Kauppakirja
Dnro XXXX/10.00.02/202X
Navalantie 19, 02880 Veikkola

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa myyjän ilmoittamalle pankkitilille (IBAN: FIXXXXXXXXXXXX, BIC: OKOYFIHH).

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajille, kun koko kauppahinta mahdollisine viivästyskorkoineen on maksettu myyjälle.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Kaupan kohde myydään vapaana velkakiinnityksistä.

4. Kiinteistövero, maksut ja muut kustannukset

Myyjä vastaa kaupan kohteen kiinteistöverosta kaupantekovuodelta. Tämän jälkeen ostajat vastaavat kiinteistöverosta.

Ostajat suorittavat kauppaan liittyvän varainsiirtoveron, lainhuudatusmaksun, lohkomiskustannukset ja kaupanvahvistuspalkkion.

5. Rasitteet ja osuudet yhteisiin alueisiin

Myytävä määräala ei saa osuuksia yhteiseen alueeseen.

Ostajalla on oikeus hakea rasitetoimitusta kiinteistönmuodostamislain 154 §:n 1 momentin kohdan 6 mukaiselle rasitteelle laiturin pitämistä varten kantatilan 257-449-2-671 KOSKIS-NAVALA alueella, mikäli Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus myöntää luvan Haapajärven luonnonsuojelualueen rauhoitusmääräyksen poikkeamiselle kevyen uimalaiturin rakentamista varten. Laiturin likimääräinen sijainti on osoitettu kauppakirjan liitekartalla. Ostaja vastaa laiturin rakentamisesta ja sen lupiin liittyvistä kustannuksista sekä rasitteen perustamisesta aiheutuvista toimituskustannuksista.

6. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyy ostajille tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu rakennuksille tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

Kauppakirja
Dnro XXXX/10.00.02/202X
Navalantie 19, 02880 Veikkola

7. Kohteeseen tutustuminen ja rakennuksen kunto

Ostajat ovat tarkastaneet kiinteistöjen alueet ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostajat ovat tietoisia vireillä olevasta Eerikinkartanon asemakaavasta ja kunnan suunnitelmasta rakentaa kulkureitti Haapajärven rannalle.

Ostajat ovat huolellisesti tutustuneet seuraaviin rakennuksista tehtyihin kuntoarvoihin ja tutkimuksiin:

- Kuntotarkastus Navalan kartano ja punainen tupa, Insinööritoimisto Hirvilammi Oy; tarkastuspäivä 10.7.2025 ja raportointipäivä 31.7.2025
- Asiantuntijalausunto Navalan kartanon punainen tupa, Raksystems Insinööritoimisto Oy; tarkastuspäivä 18.12.2023 ja raportointipäivä 5.1.2024
- RS-15 Kuntoarvio Navalan kartanon päärakennus, Raksystems Insinööritoimisto Oy; tarkastuspäivä 16.8.2021 ja raportointipäivä 24.9.2021
- RS-15 Kuntoarvio Navalan kartano, Raksystems Insinööritoimisto Oy; tarkastuspäivä 8.8.2019 ja raportointipäivä 30.8.2019
- RS-15 Kuntoarvio, Navalan kartanon punainen tupa, Raksystems Insinööritoimisto Oy; tarkastuspäivä 16.8.2021 ja raportointipäivä 24.9.2021
- RS-15 Kuntoarvio, Navalan kartanon punainen tupa, Raksystems Insinööritoimisto Oy; tarkastuspäivä 9.8.2019 ja raportointipäivä 30.8.2019
- Sisäilmamittaukset Navalan kartano, Vahanen Rakennusfysiikka Oy; tutkimusajankohta 12.1.2016
- Rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus, Navalan kartano, Vahanen Rakennusfysiikka Oy; tutkimusajankohta 24.1.2017 ja 6-8.2.2017 ja raportointipäivä 30.3.2017

Kartanorakennus:

Kuntotutkimuksissa on todettu kartanorakennuksen alapohjarakenteissa kosteus- ja mikrobivaurioita, kuten esimerkiksi sädesientä. Kuntotarkastuksessa (31.7.2025) suositellaan puurakenteisen alapohjarakenteen peruskorjaamista kauttaaltaan.

Punainen hirsirakennus:

Kuntotarkastuksessa (31.7.2025) todetaan alapohjarakenteen teknisen käyttöiän ylittyneet. Rakenteessa on kosteus- ja lahovaurioita. Kuntotarkastuksessa suositellaan alapohjarakenteen peruskorjaamista kauttaaltaan.

Ostajat ovat tietoisia em. asiakirjoissa ja ostajien tekemässä tarkastuksessa havaituista rakennuksen ja tarpeiston virheistä, puutteista ja haitoista ja hyväksyvät ne tarkastushetken mukaisessa kunnossa. Em. virheet, puutteet, haitat ja rakennusten pinta-alatieto on huomioitu kauppahinnasta päätettäessä.

Ostajilla ei ole mitään huomautettavaa rakennuksesta esitettyihin tietoihin.

Kaupan kohteen virheenä ei pidetä kaupan kohteen ominaisuuksia tai muita kaupan

Kauppakirja
Dnro XXXX/10.00.02/202X
Navalantie 19, 02880 Veikkola

kohteeseen liittyviä seikkoja, jotka myyjä on nimenomaisesti ilmoittanut ostajille ennen tämän kauppakirjan allekirjoittamista, ja jotka ovat käyneet ilmi ostajille esitetyistä kaupan kohdetta koskevista selvityksistä tai muusta materiaalista, tai joita voidaan pitää tavanomaisina vastaavan ikäisille ja vastaavassa käytössä olleille rakennuksille.

Kaupan kohteen virheenä ei myöskään pidetä seikkaa, joka on ollut kohtuudella ostajien havaittavissa ennakkotarkastuksen yhteydessä tai jotka olisivat muuten olleet ostajille kohtuudella selvitettävissä.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostajat ovat tutustuneet seuraaviin kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joista ostajilla ei ole huomauttamista:

1. Lainhuutotodistus,
2. Rasitustodistus,
3. Kiinteistörekisteriote,
4. Kiinteistörekisterin karttaote,
5. Yleiskaava 2020 -yleiskaavan kartta määräyksineen, ja
6. myyntiesite 21.7.2025

9. Yksityistiekunta

Ostajat sitoutuvat ilmoittamaan tiekunnalle (Navalantien tiekunta) kiinteistön saannosta.

10. Sähköliittymä

Kiinteistön sähköliittymä (käyttöpaikkatunnus XXXX) siirtyy korvauksetta ostajille tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Ostajat toimittavat myyjälle kopiot liittymien siirron johdosta tehdyistä uusista sopimusasiakirjoista.

11. Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa, eikä sellaisesta ole tehty eri sopimustakaan.

12. Ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 § mukaisesti myyjä ilmoittaa, että kiinteistöillä ei ole myyjän hallinta-aikana ollut tiedossa ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka olisivat saattaneet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mahdolliset kauppakirjan tulkinnasta johtuvat erimielisyydet ja riidanalaiset korvaus- ja sopimussakkokysymykset ratkaistaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Kauppakirja
Dnro XXXX/10.00.02/202X
Navalantie 19, 02880 Veikkola

Allekirjoitukset