

Kauppakirja
Dnro XXX/10.00.02/2025
Masalantie 160, 02430 Masala

MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

KAUPAN OSAPUOLET

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

Ostajat:

KAUPAN KOHDE

Kaupan kohteena on Kirkkonummen kunnassa sijaitseva määräala kiinteistöstä 257-436-1-32 Östergård rakennuksineen ja laitteineen. Määräalan pinta-ala on noin 2,35 ha. Kaupan kohteen osoite on Masalantie 160, 02430 Kirkkonummi.

Määräala on osoitettu voimassa olevassa Masalan osayleiskaavassa erillispientalojen asuntoalueeksi, jolla on kaksi laskennallista rakennuspaikkaa (kaavamerkintä AO/2) sekä ja maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (kaavamerkintä MA). Lisäksi myytävään määräalaan kohdistuu kaavamerkintä muinaismuistokohteesta (kaavamerkintä sm(7)) sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävästä alueesta (kaavamerkintä luo luo(73)). Osa määräalalla sijaitsevista rakennuksista on osayleiskaavassa esitetty suojeltaviksi (kaavamerkinnot sr(1152a), sr(1152b), sr(1152c), sr(1152d), sr(1152e) ja sr(1152f)).

Määräalalla sijaitsevat rakennukset ja niiden kokonaispinta-ala (liitekartta 1):

- rakennus A: omakotitalo (VTJ-PRT 1023852555), 200 m², suojeltu osayleiskaavassa
- rakennus B: omakotitalo (VTJ-PRT 1023852566), 56 m², suojeltu osayleiskaavassa
- rakennus C: talousrakennus (VTJ-PRT 104217774N) 95 m², suojeltu osayleiskaavassa
- Rakennus D: talousrakennus (VTJ-PRT 1042177884) 71 m², suojeltu osayleiskaavassa
- Rakennus E: talousrakennus (VTJ-PRT 104217832J) 138 m², suojeltu osayleiskaavassa
- Rakennus F: saunarakennus (VTJ-PRT 104222290B) 45 m²
- Rakennus G: talousrakennus (VTJ-PRT 104222275V) 94 m²

Kauppakirja
Dnro XXX/10.00.02/2025
Masalantie 160, 02430 Masala

- Rakennus H: talousrakennus (VTJ-PRT 104217983D) 132 m², suojeltu osa-yleiskaavassa

Rakennusten rakennusvuosi ei ole tiedossa. Arvion mukaan päärakennus (rakennus A) on rakennettu 1850-luvulla. Rakennukset ovat olleet pitkään käyttämättöminä ja ilman lämmitystä. Rakennuksiin on kohdistunut ilkivaltaa.

Myyjä on hakenut purkuluvan suojellun talousrakennuksen (VTJ-PRT 104217832J, rakennus E) purkamiseksi sekä sijoittamisluvan sen tilalle rakennettavalle asuinrakennukselle, kts. kohta 8.

Rakennusten tai myytävän määrään pinta-alaa ei ole tarkistettu. Kauppahinta ei perustu pinta-alaan.

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on satakuusikymmentäneljä tuhatta (164 000) euroa.

KAUPAN PERUSTE

Kauppa perustuu kunnanhallituksen myyntipäätökseen XX.XX.2026 § XXX, joka on saanut lainvoiman.

KAUPAN MUUT EHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa myyjän ilmoittamalle pankkitilille.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

3. Kiinteistöasiat

Myytävää määrää rasittaa kiinteistörekisteriotteelle merkitty 6 metriä leveä tieoikeus (käyttöoikeusyksikötunnus 000-2022-K35245).

Kantatilan hyväksi perustetaan 6 metriä leveä tieoikeus liitekartan osoittamalla tavalla. Tieoikeuden perustamisesta ei suoriteta korvauksia. Kantatila vastaa tiealueen rakentamisesta ja kunnossapidosta. Myyjä vastaa tieoikeuden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kauppakirja
Dnro XXX/10.00.02/2025
Masalantie 160, 02430 Masala

4. Kiinnitykset, osuudet yhteisiin alueisiin ja panttioikeudet sekä erityiset oikeudet

Kaupan kohde myydään vapaana velkakiinnityksistä.

Myytävä määräala ei saa osuuksia yhteisiin alueisiin.

Rasitustodistukseen kirjattu voimasiirtokaapelin lunastustoimitus (toimitusnumero 2023-721999) ei kohdistu myytävään määräalaan.

5. Kiinteistövero, maksut ja muut kustannukset

Myyjä vastaa kaupan kohteen kiinteistöverosta kaupantekovuodelta. Myyjä vastaa kohteen muista kustannuksista siihen saakka, kun omistusoikeus siirtyy ostajille.

Ostaja suorittaa kauppaan liittyvän lohkomiskustannuksen, varainsiirtoveron sekä muut kaupankäyntikulut, mm. lainhuudatuskulut ja kaupanvahvistajan palkkion.

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.

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, että myytävän määräalan rajoittuvan kantatilan pelloille on haettu sijoittamislupa kolmelle rakennuspaikalle. Ostajat ovat lisäksi tietoisia, että myytävän määräalan rajautuvalle kantatilan alueelle pystytetään mahdollisesti tulevaisuudessa muistomerkki sekä sitä varten tarvittava autopaikoitus.

Ostajat ovat huolellisesti tutustuneet seuraaviin pää- ja sivurakennuksesta tehtyihin kuntoarvioihin:

- Kuntotarkastus Östergårdin tilakeskus, Insinööritoimisto Hirvilammi Oy; tarkastuspäivä 3.11.2025 ja raportointipäivä 17.11.2025)
- Kuntotarkastus RS3 Masalantie 160 (päärakennus), Raksystems Insinööritoimisto Oy; tarkastuspäivä 29.1.2024 ja raportointipäivä 20.3.2024
- Kuntotarkastus RS3 Masalantie 160 (sivurakennus), Raksystems Insinööritoimisto Oy; tarkastuspäivä 29.1.2024 ja raportointipäivä 20.3.2024

Kuntotarkastusten perusteella pää- ja sivurakennus ovat huonokuntoisia ja laajan peruskorjauksen tarpeessa. Ostajat ovat tietoisia siitä, että rakennusten vesi ja sähkö

Kauppakirja
Dnro XXX/10.00.02/2025
Masalantie 160, 02430 Masala

on katkaistu. Ostajan on suoritettava perusteellinen selvitys LVI- ja sähköjärjestelmien kunnosta ennen takaisinkytkemistä.

Osapuolten tarkoituksena on se, että kiinteistö myydään rakennuksineen ja maapohjaltaan maa-aineksineen suojelumääräykset huomioon ottaen saneerattavaksi ostajan vastuulla, jolloin kaikki mahdolliset virheet ja puutteet kaikissa rakenteissa sekä suojelusta aiheutuvat lisäkulut jäävät ostajan vastuulle.

Osapuolet ymmärtävät, että kun kiinteistön rakennusten rakenteita ryhdytään avaamaan sieltä voi paljastua laajoja vaurioita ja puutteita. Rakenteista voi myös paljastua yllättäviä ratkaisuja, jotka eivät näy päältä päin taikka ole nähtävissä piirustuksista. Ostaja vastaa täysimääräisesti kaikista purku- ja korjauskustannuksista toimenpiteistä, joita se päättää taikka joutuu kiinteistöllä tekemään.

Myyjän virhevastuu rajataan kokonaan pois kaikissa yllä mainituissa kuntotarkastus- ja kuntotutkimusraporteissa havaittujen virheiden, vaurioiden ja puutteiden osalta. Ostajilla ei ole oikeutta esittää myyjälle vaatimuksia edellä mainittujen virheiden, vaurioiden ja puutteiden mukaan lukien mikrobi- tai kosteusvaurioiden perusteella.

Ostajat ovat tietoisia, että liitekartan rakennukset A-E ja H ovat suojeltuja sekä tiedostavat, että rakennuksen suojelu voi aiheuttaa erilaisia lisäkustannuksia korjaustoimenpiteitä tehtäessä rakennuksessa. Ostajat hyväksyvät vastuulleen kaikki sellaiset lisäkustannukset, jotka aiheutuva rakennuksen suojelumääräysten noudattamisesta korjausrakentamisen yhteydessä.

Päärakennus:

Rakennuksen hirsirungossa havaittiin kuntotarkastuksissa paikallisia lahovaurioita ja hyönteisten aiheuttamia vaurioita. Rakennuksen lautaverhouksen taustalla on tervapaperi, jossa havaittiin PAH-yhdisteisiin viittaavaa hajua. Verhouksen ja hirsirungon välillä ei ole tuuletusväliä, mikä voi aiheuttaa kosteusvaurioita. Ulkoverhouksessa on havaittavissa paikoin lahovaurioita. Rakennuksessa esiintyy lisäksi hiirien ja muiden tuhoeläinten aiheuttamia vaurioita. Rakennuksessa on aistinvaraisesti havaittavissa voimakasta mikrobiperäistä hajua. Rakennusten rungon luotettava arviointi sekä näkyvillä olevien vaurioiden korjaaminen edellyttää sisäpuolen pintarakenteiden ja ulkoverhouksen purkamista kauttaaltaan.

Rakennuksen vierustalla ei ole salaojia ja sade- ja pintavesien poisjohtaminen on puutteellista, minkä takia vesi pääsee valumaan rakennusta kohti rinteeseen puolella.

Puurakenteisessa alapohjassa havaittiin laajoja kosteus- ja mikrobivaurioita. Puurakenteet ovat kosketuksessa kosteaan hienoaineksiseen maapohjaan. Alapohjassa havaittiin voimakasta mikrobiperäistä hajua. Tarkastuksen havaintojen perusteella rakennuksen puurakenteinen alapohja ei täytä nykyaikaisia vaatimuksia sisäilman terveellisuuden ja rakenteiden kosteusteknisen toimivuuden kannalta. Kuntotarkastuksessa suositellaan koko alapohjan uusimista.

Vesikatteen alla ei ole aluskatetta ja sisätiloissa on havaittavissa runsaasti vuotojälkiä.

Kauppakirja
Dnro XXX/10.00.02/2025
Masalantie 160, 02430 Masala

Sivurakennus:

Rakennuksen ulkoverhouksessa on havaittavissa lahovaurioita.

Rakennuksen vierustalla ei ole salaojia ja sade- ja pintavesien poisjohtaminen on puutteellista, minkä takia vesi pääsee valumaan rakennusta kohti.

Alapohjarakenteissa on havaittavissa mikrobikasvustoa. Tarkastuksen havaintojen perusteella rakennuksen puurakenteisen alapohjan tekninen käyttöikä on ylittynyt ja rakenteessa on kosteus- ja lahovaurioita, jotka edellyttävät korjaustoimia. Alapohja suositellaan peruskorjaamaan kauttaaltaan

Vesikatteen alla ei ole aluskatetta ja sisätiloissa on havaittavissa runsaasti vuotojälkiä.

Rakennuksessa on aistinvaraisesti havaittavissa voimakasta mikrobiperäistä hajua, mikä viittaa laajoihin kosteusvaurioihin.

Ostajat ovat huolellisesti tutustuneet rakennukseen ja sen tiloihin, vesi- ja viemärijärjestelyihin sekä muihin rakennuksen käytön kannalta olennaisiin rakenneosiin.

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 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. Sijoittamis- ja purkulupa

Myyjä on hakenut purkuluvan noin 138 k-m² suuruisen suojellun talousrakennuksen (rakennus E) purkamiseksi sekä sijoittamisluvan purettavan rakennukselle tilalle rakennettavalle 1 ½ kerroksiselle max. 250 k-m² asuinrakennukselle (lupatunnus LP-257-2026-00431).

Luvan ehdot:

1) Ennen rakentamishankkeen alkamista on toteutettava arkeologinen koetutkimus,

Kauppakirja
Dnro XXX/10.00.02/2025
Masalantie 160, 02430 Masala

jonka aikana selvitetään, onko uudisrakentamisen tai muun muuttuvan maankäytön alueella säilynyt kiinteään muinaisjäännökseen liittyviä rakenteita tai maakerroksia.

2) Länsi-Uudenmaan museon lausunto tulee pyytää uudisrakennuksesta sekä rakentamisluvan hakuvaiheessa, kun suunnitelmat ovat tarkentuneet, jolloin museo antaa tarkemmat ohjeet arkeologisen tutkimuksen tilaajalle ja tekijälle.

3) Rakentamisen tulee sopeutua vanhan tilakeskuksen miljööseen myös pihapiiriltään, muun muassa kasvillisuutensa ja luonnollisten maastonmuotojen säilyttämisen osalta. Rakentamisluvassa tulee esittää rakennuspaikan korot sekä kasvillisuus joko asemapiirustuksessa (1:200) tai erillisessä pihasuunnitelmassa.

Sijoittamislupa on voimassa 9.6.2028 asti, johon mennessä rakennustyöt on saatettava loppuun.

Ostajat vastaavat kokonaisuudessaan talousrakennuksen purkamiskustannuksista sekä asuinrakennuksen rakentamiskustannuksista sekä näihin liittyvistä lupakustannuksista.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

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

1. Lainhuutotodistus,
2. Rasitustodistus,
3. Kiinteistörekisteriote,
4. Kiinteistörekisterin karttaote,
5. Masalan osayleiskaavan kartta määräyksineen, ja
6. Kuntotarkastus Östergårdin tilakeskus, Insinööritoimisto Hirvilammi Oy, 2025
7. Kuntotarkastus RS3 Masalantie 160 (päärakennus), Raksystems Insinööritoimisto Oy, 2024
8. Kuntotarkastus RS3 Masalantie 160 (sivurakennus), Raksystems Insinööritoimisto Oy, 2024
9. Sijoittamislupa, lupatunnus LP-257-2026-00431
10. Myyntiesite 23.06.2026

10. Sähköliittymä

Kiinteistön sähköliittymä (käyttöpaikkatunnus 643003825105806038) siirtyy korvauksetta ostajille tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Ostajat toimittavat myyjälle kopiot liittymien siirron johdosta tehdyistä uusista sopimusasiakirjoista. Sähköpääkeskus jää myytävän määräalan ulkopuolelle. Myyjä siirtää omalla kustannuksellaan pääkeskuksen myytävän määräalan alueelle ennen kantatilalla sijaitsevien rakentamattomien rakennuspaikkojen myyntiä.

11. Irtaimisto

Myytävällä määräalalla oleva irtaimisto sisältyy kauppaan.

Kauppakirja
Dnro XXX/10.00.02/2025
Masalantie 160, 02430 Masala

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.

Allekirjoitukset

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Kirkkonummella XX. päivänä XXXkuuta 2026

Myyjä:

Ostaja/Ostajat:

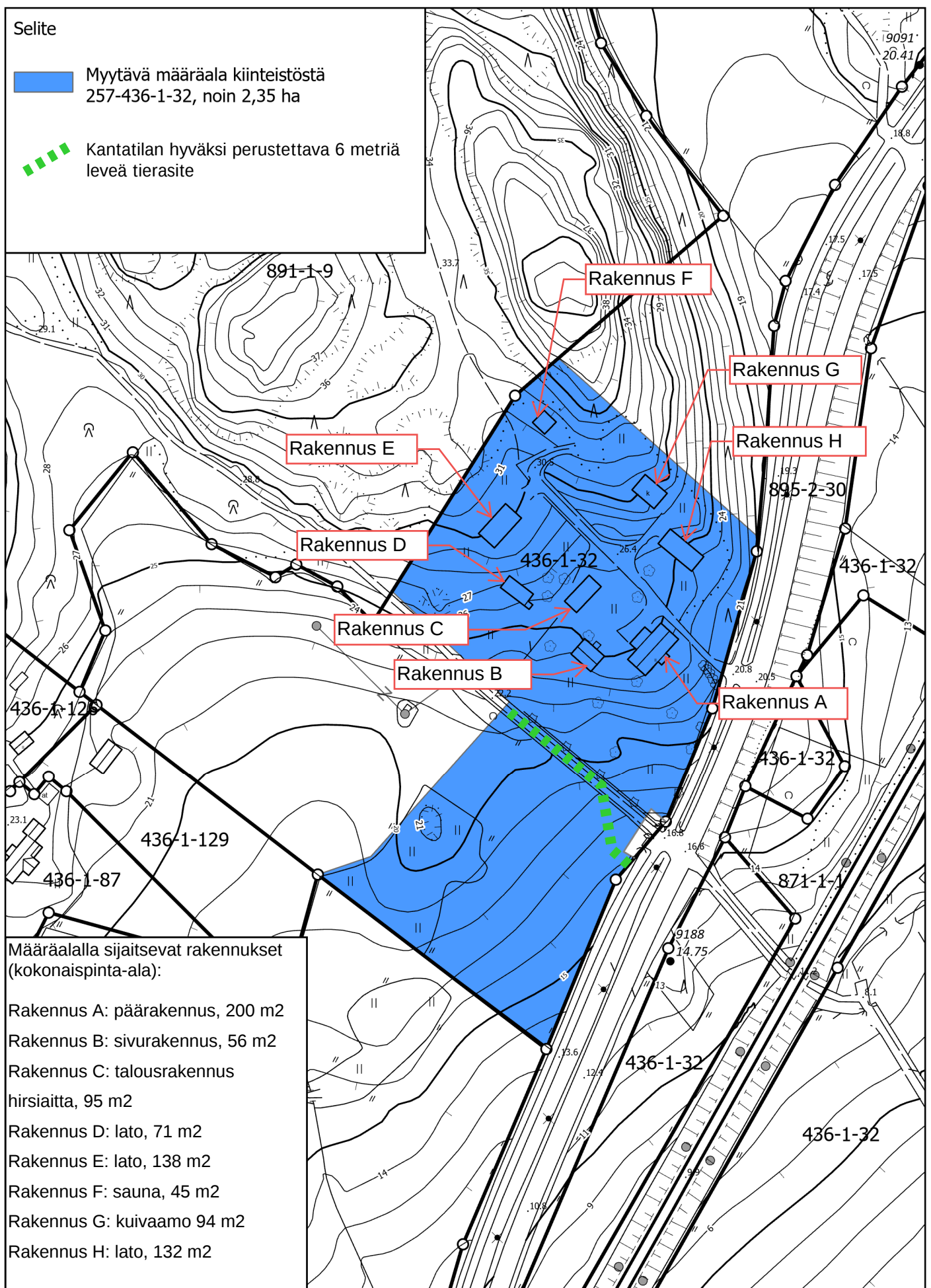
Selite



Myytävä määräala kiinteistöstä
257-436-1-32, noin 2,35 ha



Kantatilan hyväksi perustettava 6 metriä
leveä tierasite



Määräalalla sijaitsevat rakennukset
(kokonaispinta-ala):

Rakennus A: päärakennus, 200 m²

Rakennus B: sivurakennus, 56 m²

Rakennus C: talousrakennus
hirsiaitta, 95 m²

Rakennus D: lato, 71 m²

Rakennus E: lato, 138 m²

Rakennus F: sauna, 45 m²

Rakennus G: kuivaamo 94 m²

Rakennus H: lato, 132 m²