

# LUONNOS / KIINTEISTÖN MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

## 1. MYyjÄ

Hollolan kunta,

(0146248-5)

Virastotie 3, 15870 Hollola

Puhelin: +358 3 880 111

## 2. OSTAJA

Kiinteistön määräala ostetaan perustettavan osakeyhtiön lukuun.

Maakaaren mukaan ostajana pidetään yhtiön puolesta kaupan tehnyttä, jos vastuu kaupasta ei kahden (2) vuoden kuluessa kaupan tekemisestä ole siirtynyt yhtiölle tai yhtiön perustamisesta on tätä ennen luovuttu.

## 3. KAUPAN KOHDE

Tällä kauppakirjalla myydään ja luovutetaan 8.524 m<sup>2</sup> suuruinen vielä lohkomaton määräala Hollolan kunnan Hälvälän kylästä, kiinteistö: HÄLVÄLÄN KOULU 98-408-1-234, sillä sijaitsevine rakennuksineen ja liittyviin liittyvine oikeuksineen ja velvollisuuksineen siten kuin kerrotaan jäljempänä tässä kauppakirjassa, jonka osaa (8.524 m<sup>2</sup>) kaupan kohteena oleva määräala edustaa.

Oheistetussa karttaliitteessä (HÄLVÄLÄN KOULU - alueen raja- ja määräosan myyntiä varten vielä lohkomattoman määräosan (8.524 m<sup>2</sup>) hallintaan kuuluvat alueet on rajattu / merkitty sinisellä.

a) Kiinteistötunnus 98-408-1-234.

b) Kohteen osoite Aikkalantie 205, 15880 Hollola.

c) Pinta-ala 00.09.2025 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 1,3315 ha.

d) Kaavoitus tilanne Yleiskaava (098-Y21) / Hyväksymis- / vahvistamispvm: 10.05.2021 / Voimaantulopvm: 19.08.2023.

e) Käyttötarkoitus Kohteen asemakaavamerkintä on P-1. Palvelu-, liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitustiloja sekä palveluasuntoja ja niihin tarvittavia palvelutiloja.

Korttelialueen ympäristön puistomaisuus sekä pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää.

Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa.

Rakentamisen ja muutostöiden suunnitelmien osalta on pyydetty alueellisen museoviranomaisen lausunto.

Korttelialueen toiminta ei saa aiheuttaa merkittäviä ympäristöhäiriöitä tai ympäristön pilaantumisen vaaraa.

f) Rakennukset Määräalan hallinta-alueella sijaitsee kauppaan kuuluva vuonna 1941 valmistunut ja 2001 peruskorjattu 3- kerroksinen kivirakenteinen koulurakennus, pinta-alalta noin 1.112 m<sup>2</sup> ja 2001 rakennettu parakkityyppinen lisärakennus pinta-alalta noin 379 m<sup>2</sup>.

Lisäksi yleiset tilat: ulkovaelinevarasto, varasto, tekninen tila, pyöräkatos ja jätekatos.

Pinta-aloja ei ole tarkistusrajoitettu standardin SFS5139 mukaisesti..

Tiedot perustuvat myyjän ilmoitukseen, ellei toisin ole mainittu.

Ilmoitetut pinta-alat saattavat tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisesti nykyisten mittaustapojen ja standardien mukaan laskettavasta asuintilojen ja muiden tilojen pinta-alasta.

Todellinen pinta-ala voi siis olla ilmoitettua pienempi tai suurempi.

## 4. KAUPPAHINTA JA SEN MÄÄRÄYTYMINEN

Kauppahinta on 47.000,- euroa.

Kauppahinta muodostuu kokonaisuudesta.

Kauppahinta ei perustu yksinomaan kiinteistön, rakennusten tai määräalan hallinta-alueen pinta-alaan.

## 5. MAKSUEHDOT

Kauppahinta maksetaan Habita Finland Oy:n asiakasvaratilille hyvissä ajoin ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan kokonaan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Viivästyskorko määräytyy Korkolain mukaan.

## 6. OMISTUSOIKEUS

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

## 7. HALLINTAOIKEUS SEKÄ MAKSUVASTUU

Hallintaoikeus sekä vastuu ylläpitokustannuksista ja muista kiinteistön määräalaan liittyvistä maksuista siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirryessä.

Mikäli hallintaoikeuden siirron viivästys johtuu myyjän syystä, maksaa myyjä ostajalle 1.000,- euroa sekä lisäksi jokaiselta alkavalta viivästysviikolta 1.000,- euroa.

Jos kuitenkin hallintaoikeuden siirto viivästyy ostajasta johtuvasta syystä, vastaa ostaja tyhjiillään olevan kiinteistön määräalan ylläpitokustannuksista ja muista kiinteistön määräosaan liittyvistä maksuista edellä mainitun suunnitellun hallintaoikeuden siirtohetken jälkeiseltä ajalta, vaikka hallintaoikeus ei olisi vielä tosiasiaa siirtynyt.

Kaupantekovuodelta maksettavasta kiinteistöverosta vastaa ostaja.

## 8. VAARANVASTUU

Vaaranvastuu siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirryessä.

Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka aiheutuu tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

Myyjä sitoutuu pitämään kiinteistön määräalan vakuutuksen voimassa vaaranvastuun siirtymiseen asti.

## 9. VARAINSIIRTOVERO, MUUT VEROSEURAAMUKSET JA LAINHUUTO

Ostaja on tietoinen, että varainsiirtovero (3 %) on maksettava ja varainsiirtoveroilmoitus annettava omatoimisesti lainhuutoa haettaessa tai jos lainhuutoa ei ole säädettyssä ajassa haettu, viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Ostaja vastaa varainsiirtoverosta, varainsiirtoveroilmoituksen tekemisestä ja lainhuudon hakemisesta kustannuksineen sekä mahdollisen viivästymisen aiheuttamasta veron korotuksesta ja muista seuraamuksista yksin.

Myyjä ja ostaja ovat tutustuneet tähän kauppaan liittyviin veroseuraamuksiin.

## 10. KIINTEISTÖRASITTEET

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei kiinteistöön kohdistu muita rasitteita, kuin 00.09.2025 päivätystä kiinteistörekisterioteesta ilmenevät rasitteet

- Tieoikeus (000-2014-K25701) / Arkistoviite: MMLm/11088/33/2013 / Oikeudet: 98-408-1-191 KOLMIO / Rasitetut: 98-408-1-86 LIIKETONTTI, 98-408-1-234 HÄLVÄLÄN KOULU / Rekisteröintipvm: 06.08.2014.
- Numero: 1 / Tunnus: Y2000-17850 / Osa: 1 / 1 / Laji: Tieoikeus / Leveys: 6
- Numero: 2 / Tunnus: 000-2008-K032976 / Osa: 1 / 2 / Nimi: Aikkala-Utulan yksityistie / Laji: Tieoikeus ○  
Numero: 3 / Tunnus: 000-2014-K025701 / Osa: 1 / 1 / Laji: Tieoikeus.

Myyjän tiedossa ei myöskään ole muita sopimukseen tai suostumukseen perustuvia käyttöoikeuksia, jotka kohdistuvat tähän kiinteistöön tai nyt myytävään määräalaan.

## 11. RASITUKSET

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei määräalaan kohdistu rasituksia, niin kuin 00.09.2025 päivätystä rasitustodistuksesta ilmenee.

## 12. KAAVOITUSTILANNE JA KIINTEISTÖNMUODOSTUS

Myytävän kiinteistön ja naapurikiinteistöjen kaavoitusmääräykset ilmenevät kaavaotteesta, johon ostaja on tutustunut.

Myyjältä ja kaavoitusviranomaiselta saadun tiedon mukaan kiinteistö, josta nyt myydään määräala, vaikuttaa Strateginen yleiskaava (098-Y21) ja Hollolan kunnan Hälvälän koulurakennus ja lähiympäristön asemakaavahanke on käynnissä / kesken.

Ostaja ilmoittaa tutustuneensa edellä mainittujen suunnitelmien hankekortteihin sekä saaneensa ne ennen kaupasta päättämistä.

## 13. KAUPAN PERUSTEENA OLEVAT ASIAKIRJAT JA TIEDOT

Tähän kauppaan liittyvät seuraavat asiakirjat:

- Huutokaupan myyntiesite / Hollolan Tilapalvelu
- HÄLVÄLÄN KOULU - alueen raja-alueen määräalan myyntiä varten
- lainhuutodistutus (00.09.2025, 21.08.2025 ja 11.04.2025)
- rasitustodistus (00.09.2025, 21.08.2025 ja 11.04.2025)
- kiinteistörekisteriote (00.09.2025, 21.08.2025 ja 11.04.2025)
- PERUSTIEDOT\_parakki (15.02.2016)
- PERUSTIEDOT\_koulu (28.01.2020)
- TILALUETTELO\_parakki (14.03.2011)
- TILALUETTELO\_koulu (14.03.2011)
- Energiatodistus-E-65760-fi (09.05.2027)
- kiinteistökartalla / ilmakeku (00.09.2025 ja 23.08.2025)
- kiinteistökartalla / lähestymiskartta (00.09.2025 ja 23.08.2025)
- Strateginen yleiskaava (098-Y21) / Hälvälän koulurakennus ja lähiympäristö, asemakaavahanke (08.05.2023).

Kauppakirjan allekirjoituksin ostaja kuittaa vastaanottaneensa kauppakirjassa mainitut asiakirjat sekä tutustuneensa niihin huolellisesti ennen kaupasta päättämistä.

Samoin ostaja ilmoittaa saaneensa markkinoinnista annetun asetuksen (130/2001) mukaiset tiedot.

Edellä mainittu aineisto ja tiedot on käyty läpi ostajan kanssa ennen kaupasta päättämistä ja lisäksi ostajalla on ollut mahdollisuus esittää saamaansa aineistoon ja tietoihin liittyen kysymyksiä myyjälle ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Myyjä vakuuttaa, että tässä aineistossa esitetyissä tiedoissa ei ole tapahtunut hänen tietensä ennen kauppakirjan allekirjoittamista muutoksia, joiden voidaan olettaa vaikuttavan ostajan ostopäätökseen.

Myyjä vakuuttaa kertoneensa ostajalle kaikki tiedossaan olevat seikat, joiden voidaan olettaa vaikuttavan ostajan ostopäätökseen.

## 14. KAUPAN KOHTEN KUNTO

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen rajat ja maasto-olosuhteet sekä rakennusten kunnan haluamassaan laajuudessa ja kauppaan kuuluvat ainesosat, dokumentit ja asiakirjat sekä tarpeiston haluamassaan laajuudessa; eikä tule esittämään myyjälle vaatimuksia rakennuksen kuntoon liittyen omistusoikeuden siirtymisen jälkeen; eikä ostajalla ole oikeutta hinnanalennukseen, vahingonkorvaukseen tai muuhun korvaukseen tai palautukseen.

Ostajalla ei ole oikeutta esittää muita vaatimuksia myyjää kohtaan ja ostaja toteaa tällä perusteella kaupan kohteen vastaavan siitä esitettyjä asiakirjoja, tietoja ja kuntoa sekä hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se tarkastushetkellä 04.07.2025 oli; ja ostaja ei jälkikäteen voi vedota sellaiseen seikkaan, joka olisi ennakotarkastuksessa voitu havaita.,

Ostaja on tutustunut huolellisesti ja on tietoinen vioista, vahingoista ja puutteista sekä siitä, että virheiden laajuutta ja vaikutusta ei voi kaikilta osin todeta ilman tarkempia tutkimuksia, koska rakennukset edellyttävät laajaa peruskorjausta, joka tarkoittaa sitä, että rakennus on kauttaaltaan elinkaarensa päässä ja kaikki korjauskulut sisältyvät peruskorjaukseen, jossa ilmeneviä seikkoja ei siis pidetä kaupan kohteessa olevina virheinä arvioitaessa myyjän vastuuta kaupan kohteen kunnosta vaan ostaja ottaa kustannuksellaan vastatakseen kaikista mahdollisista korjauskohteista ja

-ehdotuksista, vioista sekä rakennuksen korjaamisessa tarvittavista toimenpiteistä ja näistä aiheutuvista kustannuksista riippumatta siitä ovatko mahdolliset virheet piileviä tai onko niillä terveydelle ja ympäristölle haitallisia vaikutuksia.

Ostaja tietää ja on varautunut siihen, että rakennuksessa saattaa olla käytetty kreosootia, asbestia tai jotain muuta terveydelle haitallista materiaalia.

Myyjä ei kuitenkaan vastaa tämän jälkeen tapahtuneesta rakennusten ja kaluston normaalista kulumisesta, jollei vikaantumiseen ole syynä myyjän tavanomaisesta poikkeava menettely.

Myyjän vastuu määräytyy Maakaaren säännösten mukaan.

#### 15. KAUPAN KOHTEN VARUSTEET JA IRTAIN

Tähän kauppaan on otettu tämän luovutuksen kaikki ehdot.

Tässä kaupassa tai sen yhteydessä ei ole sovittu myytäväksi irtainta omaisuutta, mutta kiinteistöllä oleva irtaimisto on huomioitu kauppahinnassa ja kauppaan kuuluvat osapuolten allekirjoittamassa kohdassa **13. KAUPAN PERUSTEENA OLEVAT ASIAKIRJAT JA TIEDOT** mainitun myyntiesitteen sekä 04.07.2025 tarkastushetken mukaiset varusteet.

#### 16. MUUT EHDOT

- a) Ostaja ja myyjä vakuuttavat, ettei heidän välillään ole suoraan taikka kolmansien kautta viimeksi kuluneiden kahden (2) vuoden aikana tapahtunut Etuostolaissa mainittuja luovutuksia.
- b) Ostaja on tietoinen siitä että, jos kahden (2) vuoden kuluessa kaupanteosta samojen osapuolten tai näiden intressitahojen välillä tehtyjen kauppajen kohteena olevien kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala ylittää 5.000 m<sup>2</sup>, on kunnalla etuosto-oikeus kolmen (3) kuukauden ajan kaupanteosta.
- c) Ostaja on tietoinen siitä, että Lain valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla mukaisesti valtiolla on neljän kuukauden ajan kaupan-teosta etuustooikeus, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai -turvallisuuden varmistamiseksi taikka alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia taikka kansallisen turvallisen varmistamiseksi.
- d) Myyjä vakuuttaa, että kaupassa siirtyviin liittymäsopimuksiin perustuvat maksut on maksettu ja maksetaan hallintaoikeuden siirtoa edeltävältä ajalta.

Jos hallintaoikeuden siirto viivästyy ostajasta johtuvasta syystä, myyjä voi periä maksuja takaisin kauppakirjan ehtojen mukaan ostajalta.

- e) Ostajaa ja myyjää on kehoitettu tutustumaan [www.hometalkoot.fi](http://www.hometalkoot.fi) -sivustoon.

#### 17. KAUPPAKIRJAN HYVÄKSYMINEN JA ALLEKIRJOITUKSET

Myyjä ja ostaja ovat sekä velvolliset suorittamaan kauppakirjaan perustuvat maksusitoumuksensa ja muut velvoitteensa, että oikeutetut saamaan kauppakirjaan perustuvat oikeudet vain edellyttäen, että aikaisemmin erääntynyt velvoite on suoritettu.

Osapuolet ilmoittavat, että kauppakirjan sisältö on käyty läpi kaupan osapuolten kanssa ja heillä on ollut riittävästi aikaa perehtyä kaup-pakirjan sisältöön ennen allekirjoittamista.

Habita LKV on tehnyt tämän kiinteistökauppakirjan, mutta ei muuten vastaa, myyjän ja ostajan yhdessä sopimista, tämän kauppakirjan sopimusehdoista.

Osapuolet ilmoittavat myös ymmärtävänsä kauppakirjan ehdot ja niiden merkityksen sekä hyväksyvänsä kaupan ja sitoutuvansa täyttämään sen ehdot.

#### 18. ALLEKIRJOITUKSET

Kauppakirjaa on laadittu neljä (4) saman sanaista kappaletta: yksi (1) myyjälle, yksi (1) ostajalle, yksi (1) kaupanvahvistajalle ja yksi (1) Habita Finland Oy:lle.

Tähän kauppaan tyydymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

#### 19. PÄIVÄYS

Hollola **00. syyskuuta 2025.**

#### 20. KAUPAN OSAPUOLET

Myyjä

Hollolan kunta

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ostaja

\_\_\_\_\_

#### 21. KAUPANVAHVISTUS

#### 22. PÄIVÄYS

Hollola **00. syyskuuta 2025.**

#### 23. KAUPANVAHVISTAJA

#### 24. LUNASTUS

Käteinen 160 euroa / ostajaosapuoli.

REKISTERIPALVELUT

KARTAN HAKU

INFO

ASETUKSET

KIRJAUDU ULOS

Rekisteripalvelut

Hinnasto

Rekisteriyksiköt

Hakuehdoilla löytyi: 1 kpl

98-408-1-234 HÄLVÄLÄN KOULU

Tuotteet suomeksi

Tuotteet ruotsiksi

TULOSTEET

TOIMINNOT

Paislat ja määräalat kartalle

Rakennuskellopääökset kartalle

Hae määräalat

Hae käyttöikeusyksiköt

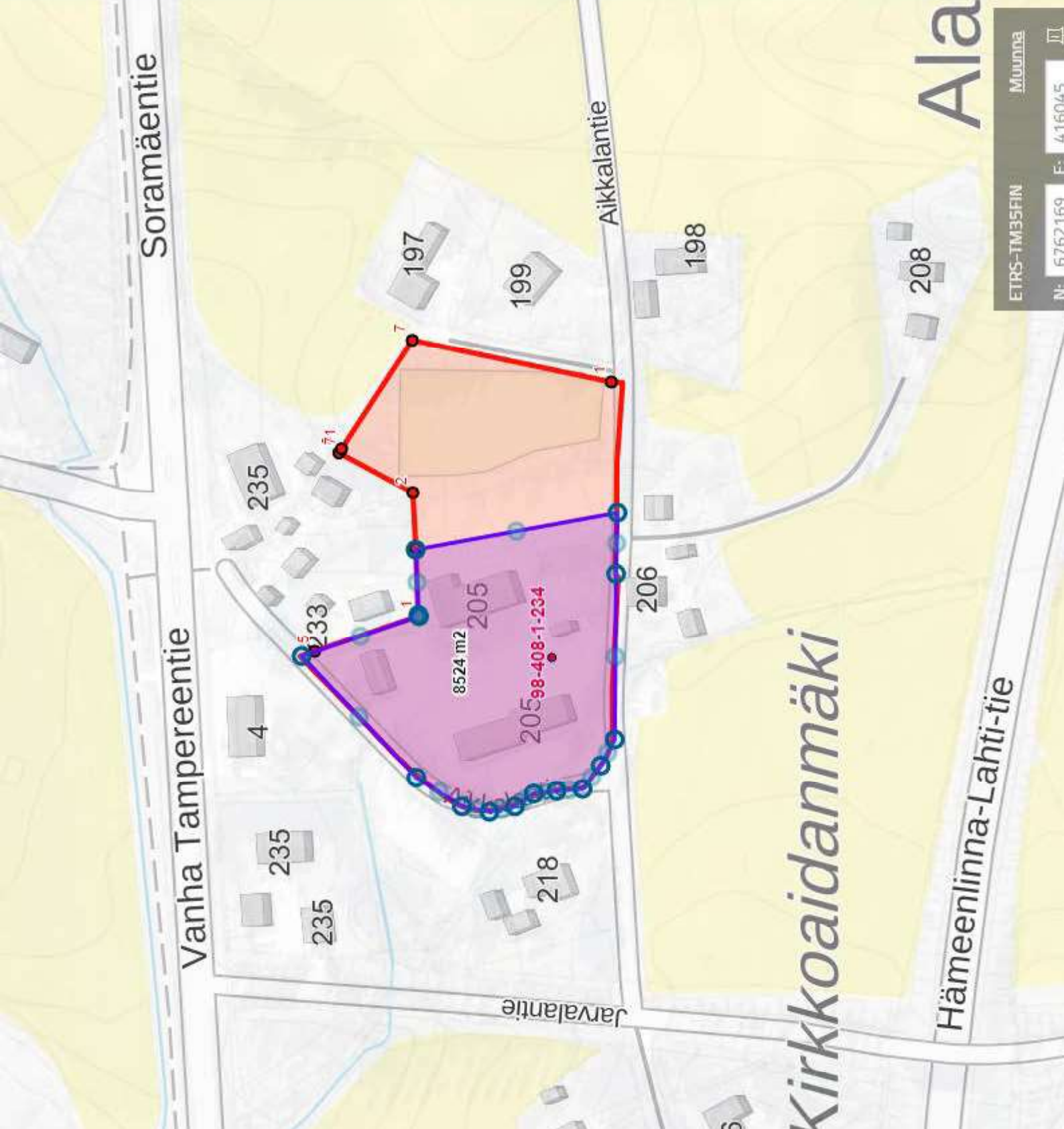
Hae laittolaset

Hae kiinteistökaupat

Hae rakennukset

Hae valitun paistan naapurikiinteistöt

UUSI HAKU



ETRS-TM35FIN

Muunnna

N: 6762169 E: 416045

II