

## OSTOTARJOUS

Tämän ostotarjouksen tekijä tarjoutuu ostamaan Kemijärven kaupungilta (Y-0191717-9) ("Myyjä" tai "Kemijärven kaupunki") (i) tässä ostotarjouksessa yksilöidyn huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet sekä (ii) huoneiston irtaimiston tässä ostotarjouksessa mainituin ehdoin.

### Tarjouksen kohde

#### Huoneisto Keidaskero B7 ("Huoneisto")

Kiinteistöosakeyhtiön nimi	Kt Oy Keidaskero
Y-tunnus	0777803-4
Osakkeiden numerot	9001-10500 (1500 kpl)
Porras ja huoneisto	B7
Kuvaus huoneistosta	Asuinhuoneisto tupa+s
Yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala	34 neliömetriä
Huoneiston osoite	Käärmepolku 12-14, 98530 Pyhänturi
Osakeluetteloon merkitty omistaja	Kemijärven kaupunki

#### Kauppaan kuuluvat kodinkoneet ja muuta irtaimistoa

- Kuivatuskaappi Lival
- Astiapesukone Electrolux
- Pyykkikone Electrolux
- Uunihella yhdistelmä Rosenlev
- Jääkaappi Rosenlev
- Taulutelevisio ja seinäkiinnitys
- Radio Electrolux
- Valaisimet
- Mikroaaltouuni
- Leivänpaahdin
- Kahvinkeitin Moccamaster
- Astiasto, paisto-/keittoastioita ja ruokailuvälineet
- Eteisen kaapisto
- Ruokailuryhmä

#### Kiinteistöyhtiön remonttien kustannukset

#### Huoneistojen A1 ja A2 vesivahinkokorjaus

Isännöitsijätodistuksen perusteella Huoneistolle B7 kuuluva osuus huoneistoissa A1 ja A2 tehtyjen vesivahinkokorjausten kustannuksista on 6 019,62 euroa. Myyjä on ilmoittanut kiinteistöosakeyhtiölle maksavansa edellä mainitun osuutensa kertasuorituksena.



### Kuuden sauna- ja pesuhuonetilan korjaustyöt

Yhtiökokouksessa 31.3.2022 päätettiin aloittaa kuuden sauna- ja pesuhuonetilan korjaustyöt. Korjaustöitä varten on päätetty nostaa 10 vuoden taloyhtiölaina. Isännöitsijätodistuksen perusteella samassa yhtiökokouksessa päätettiin antaa Huoneiston B7 osakkaalle vapautus remontin kustannuksista. Vapautus päätettiin antaa myös huoneiston A4 osakkaille.

### Kauppahinta

A) Velaton kauppahinta	77 500 euroa
B) Kaupantekohetkellä kiinteistöosakeyhtiölle vielä suorittamatta oleva osuus huoneistojen A1 ja A2 vesivahinkokorjauksen kustannuksista, joka kuuluu Huoneistolle B7	[6 019,62] euroa*
<b>Kauppahinta (= A – B)</b>	<b>71 480,38 euroa</b>

\*Suorittamatta oleva osuus päivitetään per kaupantekohetki

Velattomaan kauppahintaan sisältyy kaupantekohetkellä vielä suorittamatta oleva osuus huoneistoihin A1 ja A2 tehtyjen vesivahinkokorjauksen kustannuksista (6 019,62 euroa), jotka kuuluvat kaupan kohteena olevalle Huoneistolle B7. Jos Huoneiston B7 osuus ym. vesivahinkokorjauksen kustannuksista on kaupantekohetkellä kokonaan maksettu, vähennystä velattomasta kauppahinnasta ei tehdä laskettaessa kauppahintaa.

Huoneistoon ei isännöitsijätodistuksen perusteella kohdistu yhtiölainaa.

### Kauppahinnan maksu

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekohetkellä.

### Omistusoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus siirtyy Ostajalle kaupantekotilaisuudessa, kun kauppahinta on kokonaan maksettu.

### Osakekirjojen luovuttaminen

Osakekirjat luovutetaan Ostajalle siirtomerkinnöin ja panttauksista vapaana kaupantekotilaisuudessa.

### Hallintaoikeuden ja avaimien luovuttaminen

Hallintaoikeus huoneistoon luovutetaan Ostajalle kaupantekotilaisuudessa.

Myyjä luovuttaa Huoneiston kaikki avaimet Ostajalle kaupantekotilaisuudessa pois lukien Huoltokero Oy:n halussa olevan huoltoavaimen.

Jos hallinnan luovutus viivästyy Myyjästä riippuvasta syystä, Myyjä maksaa Ostajalle hyvitystä 750 euroa kultakin alkavalta viikolta.

### Huoneistosta aiheutuvat kustannukset

Myyjä vastaa kaikista Huoneistoon kohdistuvista käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannuksista mukaan lukien yhtiövastikkeet, sähkö- ja vesimaksut hallintaoikeuden siirtymispäivään asti. Ostaja ei vastaa mahdollisista maksamattomista yhtiövastikkeista, sähkö- ja vesimaksuista tai muista hoitokuluista, jotka kohdistuvat Myyjän vastuuaikaan.

### Vaaranvastuu

Vaaranvastuu kuuluu Myyjälle siihen asti, kunnes Huoneisto on siirtynyt ostajan hallintaan. Vaaranvastuuseen kuuluu Huoneiston tai sen irtaimiston tuhoutuminen tai vahingoittuminen Ostajasta riippumattomista syistä.



### Huoneistoon ja sitä koskeviin asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut Huoneistoon ja seuraaviin Huoneistoa koskeviin asiakirjoihin:

- Isännöitsijätodistus (6.4.2022)
- Kt Oy Keidaskeron tilinpäätös 31.12.2021
- Kt Oy Keidaskeron talousarvio 2022
- Kt Oy Keidaskeron voimassa oleva yhtiöjärjestys (Kaupparekisteristä 4.4.2022)

### Varainsiirtovero

Ostaja vastaa tässä kaupassa maksettavasta varainsiirtoverosta.

### Vakiokorvaus

Mikäli Ostaja kieltäytyy tekemästä lopullista kauppaa Myyjän hyväksytyä tämän ostotarjouksen, Ostaja on velvollinen suorittamaan myyjälle vakiokorvauksena 1 500 euroa.

Mikäli Myyjä kieltäytyy tekemästä hyväksymänsä Ostotarjouksen mukaista kauppaa, myyjä sitoutuu suorittamaan Ostajalle vakiokorvauksen määrää vastaavan korvauksen.

Mikäli kaikki ostotarjouksen mukaiset kaupan edellytykset eivät toteudu, ei Ostajalla eikä Myyjällä ole velvollisuutta vakiokorvauksen suorittamiseen.

Vakiokorvauksen määrä on korvauksen yläraja kaupan peruuntumisesta, eikä Myyjällä ja/tai Ostajalla ole oikeutta saada korvausta aiheutuneista todellisista vahingoista, vaikka näiden määrä ylittäisi vakiokorvauksen määrän.

### Lunastusoikeus

Kaupan kohteena oleviin Huoneiston osakkeisiin ei yhtiöjärjestyksen mukaan kohdistu lunastusoikeutta.

### Kaupan edellytykset

Kaupan toteuttamisen edellytyksenä on:

- Kemijärven kaupungin kauppaa koskevasta päätöksestä ei ole tehty oikaisuvaatimusta ja määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiseen on umpeutunut.

### Ostajan rahoitus

Ostaja toteuttaa kaupan halussaan olevilla varoilla. Tarjous ei ole ehdollinen pankin tai muun rahoituslaitoksen luottopäätökselle.

### Tarjouksen voimassaolo ja kauppakirjan allekirjoitus

Tarjous on voimassa 20.4.2022 kello 15:00 asti.

Kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään 31.5.2022.

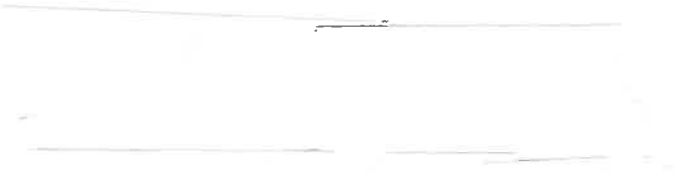
Tämä ostotarjous raukeaa, mikäli Myyjä ei ilmoita ostotarjouksen hyväksymisestä Ostajalle ostotarjouksen voimassaoloaikana. Ilmoitus voidaan tehdä sähköpostitse Ostajan tässä ostotarjouksessa ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen.



**Liitteet ostotarjoukseen**

**Isännöitsijätodistus 6.4.2022**

**Ostotarjouksen tekijä ("Ostaja")**



✓

**YHTIÖN NIMI JA OSOITE**

Ki Oy Keidaskero  
Käämepolku 12-14  
98530 Pyhänturi  
Y-TUNNUS 0777803-4

**ISÄNNÖITSIJÄN NIMI, OSOITE JA PUHELIN**

Asta Ovaska  
SOLA Isännöinti Oy  
Annaliisankatu 9  
98100 Kemijärvi

**KIINTEISTÖTUNNUS**

KUNTA 583  
KAUPUNGINOSA/KYLÄ Pyhäntu  
KORTTELI 313  
TOINTI/TILA 1-2

KAUPPAREKISTERINUMERO 444.239  
MERKITYY KAUPPAREKISTERIIN 12.07.1989  
YHTIÖJÄRJESTYKSEN PVM 12.07.1989

**TIETOJA HUONEISTOSTA**

OSAKKEET 1500 kpl 9001-10500  
PORRAS JA HUONEISTO B 7  
KERROS  
HUONEISTOTYYPPI tupa+s  
MUUT TILAT

Käämepolku 12-14 B 7

YHTIÖJÄRJ. MUKAINEN PINTA-ALA 34.00 m<sup>2</sup>  
TARKISTUSMITATTU PINTA-ALA  
HUONEISTON KÄYTTÖTARKOITUS Asuinhuoneisto

**OSAKSLUETTELOON MERKITYT OMISTAJAT**

Kemijärven Kaupunki

**MERKITYY OSAKSLUETTELOON OMISTUSOSUUS**

03.06.2002

1/1

**OSAKEHUONEISTOREKISTERI**

Yhtiön osakkeet kuuluvat osakehuoneistorekisteriin  
Huoneiston osakeryhmä kuuluu osakehuoneistorekisteriin

**KULUU REKISTERIIN**

Ei  
Ei

2015: Takkasydämen asennus. Viranomaistarkastus 11.9.2015.

2017: Ph ja saunan pintojen parantaminen ja vesieristyksen teko, uudelleen pinnoitus, saunaan uudet lauteet ja paneelointi. Ph/sauna välisen oven uusiminen.

Lämmönsäätöjärjestelmän vaihto. Pesuhuoneessa uusittu vesijohdot pintaan.

Rakennustekniset työt: Kemijärven kaupunki 0191717-9, sähkötyöt Marko Lampela (Kven kaupunki)

LVI-työt Lapinkero 0799784-3.

Huoneiston osuus A 1+A 2 vesivahinkoremontista on 6 019,62 euroa.

Maksutapakyselyn perusteella omistaja on ilmoittanut maksavansa osuuden pois kerralla.

Loppujen ph/saunaremonttien osalta yhtiökokous päätti vapauttaa huoneiston kustannuksista, koska ovat omalla kustannuksellaan remontoineet ph/saunan 2017.

**TALOUSTIEDOT**

HOITOVASTIKKEET	PERUSTE	MAKSETTAVA	ALV%
Hoitovastike	Pinta-ala	127.50	Veroton 0%

KAIKILLA HUONEISTOILLA SAMAN VASTIKEPERUSTE Kyllä

**YHTIÖ HAKEUTUNUT ARVONLISÄVEROVELVOLLISEKSI**

HUONEISTON OSALTA HAKEUTTU  
ARVONLISÄVEROVELVOLLISEKSI Ei

**OSUUS YHTIÖN LAINOISTA**

OSUUS

**YHTIÖN OTTAMAT LAINAT**

SUMMA 50000.00  
50000.00

**JOISTA VALTION AS.LAINAA****VALTION ASUNTOLAINA**

KIINNITYKSET 160000.00

## TIETOJA YHTIÖSTÄ

RAKENUSTEN LUKUMÄÄRÄ	2	TALOTYYPPI	Rivi
PORRASKÄYTTÄVIEN LKM		RAKENNUSAINE	Kelo
KERROSLUKU	1	KATTOTYYPPI	Harja
RAKENNUSVUOSI	1989	KATE	Huopa
TILAVUUS m <sup>3</sup>	1510.00 m <sup>3</sup>	LÄMMITYS	Suorasähkö
KERROSALA m <sup>2</sup>	396.00 m <sup>2</sup>	ILMANVAIHTO	Ilmo-talotuletin
HUONEISTOALA m <sup>2</sup>	340.00 m <sup>2</sup>	ANTENNI	Yhteis
KÄYTTÄMÄTÖN RAK.OIKEUS m <sup>2</sup>		HISSIT	
BRUTTOALA m <sup>2</sup>		TIETOLIIKENNEYHTEYDET	

HUONEISTOERITTELY	MÄÄRÄ	PINTA-ALA	OSAKEMÄÄRÄ
ASUNNOT	10	341.00 m <sup>2</sup>	15000
LIIKEHUONEISTOT			
MUUT TILAT			

YHTIÖN HALLINNASSA	MÄÄRÄ	PINTA-ALA
ASUNNOT		
LIIKEHUONEISTOT		
MUUT TILAT		

AUTOPAikkaERITTELY	MÄÄRÄ	MÄÄRÄ
KAAVAN MUKAISET AUTOPAIKAT	10	
TOTEUTETUT AUTOPAIKAT	10	
AUTOTALLIPAIKAT		
AUTOHALLIPAIKAT		
AUTOKATOSPAIKAT		

SÄILYTYSTILAT	YHTEISKÄYTTÖSSÄ OLEVAT TILAT
---------------	------------------------------

TONTTI	Oma tontti		
VUOKRA-AIKA			
TONTTIN PINTA-ALA m <sup>2</sup>	2660.00 m <sup>2</sup>	VAKUUTUSYHTIÖ	Pohjola
VUOKRA-AIKA PÄÄTTY		TÄYSÄRVOVAKUUTUS	Kyllä
VUOKRALLEANTAJA		KIINTEISTÖVAKUUTUS	967.46
VUOSIVUOKRA		ERILLINEN PALOVAKUUTUS	
VUOKRAN TARKASTUSPERUSTE		MUUT VAKUUTUKSET	

## KIINTEISTÖN HOITO

KULUTUS VUONNA	2021	OSAKEKIRJAT PAINETTAVA KIRJAPAINOSSA
LÄMPÖ (kWh/m <sup>2</sup> /v)		Gemalto Oy
VESI (m <sup>3</sup> /v)	252.00	Huoneistotietoa ei ole muutettu 1.5.1972 jälkeen
SÄHKÖ (kWh/m <sup>2</sup> /v)		Ei

Yhtiöllä on yhtiökokouksen hyväksymä kunnossapitotarveselvitys  
Yhtiöllä on taloyhtiön kuntotodistus

Ei  
Ei

Yhtiökokouksessa 31.3.2022 päätettiin aloittaa loppujen sauna/pesutilojen (6kpl) korjaustyöt ja korjaustyö päätettiin tilata halvimman tarjouksen jättäneeltä Huohokero Oy:ltä sekä mahdolliset lisätyöt erillisellä veloituksella. Remontti päätettiin rahoittaa 10 vuoden takoyhtiölainalla.

Yhtiökokouksessa 31.3.2022 päätettiin kahden, jo aiemmin remontoitujen A4 ja B7, huoneistojen osakkaille vapaudesta olla osallistumatta tulevien (6 kpl) sauna/pesuhuoneiden korjauskustannusten maksamiseen. Asiasta äänestettiin, äänestyksen jälkeen äänin 9000 osaketta kyllä ja 1500 osaketta ei, päätettiin antaa huoneistoille A 4 ja B 7 vapaus vuoden 2022 sauna/ph remonttien kustannuksista.

2007: Kattoturvatulotteet

2015: Kattoremontti, vesikatteiden uusiminen

2016: A-talon pihavalaistus

2017: Ulko-ovien potkupellit

2018: Pihapuiden kaato, nuohous, sammuttimien tarkastus

2021: Piipunhatut 2kpl ja pieneläinverkot aseanettu sekä

A 1 ja A 2 vesivahinkoremontti aloitettu.

2022: A 1 ja A 2 vesivahinkoremontti tehtiin loppuun sekä teetettiin loppuasuntojen saunaosastojen kosteuskartoitusraportti ja korjaussuunnitelma.

Yhtiökokouksessa 25.4.2020 päätettiin muissa asioissa, että ilmalämpöpumpun saa asentaa, mutta se pitää koteloida ja asentaa tarpeeksi korkealle. Huoneistojen peruslämpö pidettävä ±12 asteessa ja KII:n lattialämmitys jatkuvasti päällä.

Yhtiökokouksessa 31.3.2022 on päätetty myöntää hallitukselle valtuudet kerätä tarvittaessa lisävastiketta, enintään kahden kuukauden hoitovastikkeiden verran, jos hoito- ja korjauskuluihin varatut määrärahat eivät riitä.

## KÄYTTÖ- JA LUOVUTUSRAJOITUKSET

### LUNASTUSOIKEUS

## RAKENNUKSEN ENERGIATODISTUS

Kiinteistöillä on voimassa oleva energiatodistus, joka on vuodelta 2013.

## LIITTEET

## ISÄNNÖITSIJÄNTODISTUKSEN TILAAJA

(x) ENERGIATODISTUS voimassa 09.05.2023 asti

YHTIÖN EDUSTAJAN ALLEKIRJOITUS

Pyhänturi 06.04.2022

K1 Oy Keidaskero