



ASUNTO-OSAKKEEN OSTOTARJOUS

Tarjoudun / tarjoudumme ostamaan huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet / osuudet jäljempänä mainituin ehdoin.

Toimeksiannon numero

KAUPAN KOHDE

Yhtiön nimi

AS OY Satojoki

Osakkeiden / osuuksien numerot

2718 - 2826

Huoneiston osoite

Toikkilankatu 10 A19 45150 Kouvola

Huoneiston numero

Lunastuslauseke

☐ On ☒ Ei

EHDOT

Velaton kauppahinta

4.000 euroa

euroa

Kauppahinta

4000 euroa

euroa

Velattomaan kauppahintaan sisältyy huoneistoon kohdistuva lainaosuus, joka on _____ päivätyn isännöitsijäntodistuksen mukaan ollut _____ euroa.

Ostaja ottaa lainaosuuden vastattavakseen. Mikäli lainaosuuden määrä on kaupantekopäivään mennessä muuttunut edellä mainitusta, muuttuu vastaavasti rahana maksettavan kauppahinnan määrä niin, että tarjouksessa hyväksytty velaton kauppahinta pysyy samana. Tieto lainaosuuden määrästä tarkistetaan isännöitsijältä kaupantekopäivään mukaisesti. Mikäli tällaista tietoa ei ole saatavissa, tieto pyritään tarkistamaan kaupantekokauden alun tai lopun tilanteen mukaisesti. Mikäli mikään edellä mainituista lainaosuustiedoista ei ole saatavissa tai sellaisia ei ole hankaluuksitta taikka tarkoituksenmukaisin kustannuksin hankittavissa, osapuolet sitoutuvat tekemään kaupan ajantasaisimman saatavissa olevan lainaosuustiedon mukaisena.

Tässä ostotarjouksessa

- **kauppahinnalla** tarkoitetaan toteutuvaa rahassa maksettavaa kauppahintaa, joka ei sisällä kohteeseen mahdollisesti kohdistuvaa lainaosuutta
- **velattomalla kauppahinnalla** tarkoitetaan toteutuvaa kokonaiskauppahintaa, joka sisältää sekä rahassa maksettavan kauppahinnan että kohteeseen mahdollisesti kohdistuvan lainaosuuden

Osakekirja on pantattu tai osakkeeseen kohdistuu sähköinen panttausmerkintä ☐ kyllä ☐ ei

Pantinhaltija

Kauppahinnan maksaminen ja omistusoikeuden siirtyminen

☒ **Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupanteon yhteydessä**

osakekirja luovutetaan kaupanteossa

A) Jos kauppa tehdään sähköisesti, kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan heti, kun kaupan osapuolet ovat allekirjoittaneet kaupakirjan tai kaupanteossa käytetyssä kaupankäyntijärjestelmässä noudatettavien aikataulujen mukaisesti, kuitenkin viimeistään kolmen pankkipäivän kuluessa kaupan syntymisestä. Omistusoikeus siirtyy kauppahinnan tultua kokonaisuudessaan maksetuksi. Jos ostaja ei maksa kauppahintaa sovituksi, on myyjällä oikeus purkaa kauppa ja saada kaupan purkamisesta aiheutuvana sopimussakkona _____ euroa.

B) Jos kauppa ei tehdä sähköisesti, kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa ja omistusoikeus siirtyy ostajalle kaupanteossa.

☐ **Maksuehtoinen kauppa**

Maksuaikataulu ja maksutapa _____

Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Omistusoikeuden siirtyminen ja vakuusjärjestelyt (täytetään vain maksuehtoisessa kaupassa)

☐ **1 Osakkeiden omistusoikeus siirtyy kaupanteossa**

- 1 a ☐ Ostaja panttaa osakkeet myyjälle maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi.
- 1 b ☐ Ostaja panttaa osakkeet myyjälle toissijaisella panttioikeudella maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi.
- 1 c ☐ Muu vakuus _____

Jos osakkeista on paperinen osakekirja, sen säilytyspaikka on _____

Mahdollisista vakuusjärjestelyihin liittyvistä Maanmittauslaitoksen perimistä sähköisen panttausmerkinnän kirjaamismaksuista vastaa _____

☐ Myyjä ☒ Ostaja ☐ Myyjä ja ostaja puoliksi

☐ **2 Osakkeiden omistusoikeus siirtyy loppukauppahinnan maksua vastaan**

- 2 a ☐ Myyjä panttaa osakkeet ostajalle maksetun kauppahinnan vakuudeksi.
- 2 b ☐ Myyjä panttaa osakkeet ostajalle toissijaisella panttioikeudella maksetun kauppahinnan vakuudeksi _____ euron jälkeen.
- 2 c ☐ Muu vakuus _____

Mikäli loppukauppahintaa ei makseta sovittuna aikana eikä tämän jälkeen 30 päivän kuluessa myyjän huomautettua ostajalle asiasta kirjallisesti, on myyjällä oikeus purkaa kauppa ja pitää sitä kertakaikkisena sopimussakkona _____ euroa jo maksetusta kauppahinnasta.

Jos osakkeista on paperinen osakekirja, sen säilytyspaikka on _____

Mahdollisista vakuusjärjestelyihin liittyvistä Maanmittauslaitoksen perimistä sähköisen panttausmerkinnän kirjaamismaksuista vastaa _____

☐ Myyjä ☐ Ostaja ☐ Myyjä ja ostaja puoliksi

Huoneiston hallintaoikeus siirtyy / Huoneisto vapautuu ostajalle

☒ **Kaupanteossa** ☐ **Omistusoikeuden siirtyessä** ☐

Mikäli huoneiston vapautuminen viivästyy myyjän syystä, myyjä maksaa kertakaikkisena viivästyksen korvauksena _____ euroa sekä _____ euroa kullakin alkaneella viivästysviikolta.

☐ Huoneisto myydään vuokrattuna. Ostaja saa vuokratuoton _____ alkaen. Vakuus siirretään ostajalle _____ mennessä.

Muut kaupan ehdot

Hoitovastikkeesta, yhtiölle suoritettavista maksuista ja muista huoneistoon kohdistuvista maksuista vastaa ostaja _____ alkaen. Hallinto- ja muutoksesta (1.4)

Pääomavastikkeesta (rahoitusvastikkeesta) vastaa ostaja _____ alkaen.

☐ Ostaja hyväksyy sen, että kauppa voidaan tehdä sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä.

Mikäli osakeluettelo on huoneistotietojärjestelmässä, ostaja vastaa omistusoikeuden rekisteröintikustannuksista, osakekirjan mitätöinnistä aiheutuvista mahdollisista kustannuksista sekä mahdollisesta hakemusmaksun korotuksesta.

Muut ehdot

Kaupan edellytyksenä on

☐ **Kosteusmittaus** / _____, jonka kustannuksista vastaa _____

Jos edellä mainitussa ilmenee asunnon ikä ja vastaavat seikat huomioon ottaen sellaisia merkittäviä vikoja tai puutteellisuuksia, joista ostaja ei ole aiemmin ollut tietoinen, on ostajalla oikeus vetäytyä kaupasta ilman seuraamuksia.

☐ Oman asunnon myynti _____ mennessä.

☐ Digi- ja väestötietoviraston lupa _____ mennessä.

☐ Lainan saanti (myönteinen lainapäätös) _____ mennessä. Ostaja sitoutuu esittämään myyjälle kirjallisen selvityksen, mikäli ostaja ei saa lainaa (esim. ote hylkäävästä lainapäätöksestä).

☐ Muu _____

☒ VAKIOKORVAUS

Mikäli ostotarjouksen tekijä kieltäytyy tekemästä lopullista kauppa tarjouksen tultua hyväksytyksi ja edellä mahdollisesti sovittujen kaupan edellytysten täyttyttyä, tarjouksen tekijä sitoutuu maksamaan myyjälle vakiokorvauksena _____ euroa.

Vakiokorvauksen suuruus voi olla enintään 4 % tarjotusta kauppahinnasta.

Mikäli myyjä kieltäytyy tekemästä hyväksytyn tarjouksen mukaista kauppa, myyjä sitoutuu maksamaan ostotarjouksen tekijälle vastaavan vakiokorvauksen. Vakiokorvauksen määrä on korvauksen yläraja, joten osapuolilla ei ole oikeutta saada korvausta todellisesta vahingosta, vaikka se olisi vakiokorvausta suurempi.

☐ KÄSIRAHAA

Tarjouksen vakuudeksi maksetaan käsiraha _____ euroa. Tarjouksen tekijällä on käsirahan maksuvelvollisuus, vaikka käsirahaa ei maksettaisi tarjouksen allekirjoittamisen yhteydessä. Jos käsirahaa ei ole maksettu ja tarjouksen tekijä vetäytyy hyväksytystä tarjouksesta, on tarjouksen tekijällä sovittu käsirahan suuruinen vakiokorvauksen maksuvelvollisuus. Käsirahan suuruus voi olla enintään 4 % tarjotusta kauppahinnasta. Käsiraha sisältyy kauppahinnan ensimmäiseen erään. Mikäli myyjä ei hyväksy tarjousta, tai mikäli tarjoukseen otetut ehdot eivät toteudu, käsiraha palautetaan kokonaisuudessaan heti korottomana tarjouksen tekijälle.





Kun tarjous on hyväksytty, myyjän ja tarjouksen tekijän välille on syntynyt sitova sopimussuhde. Mikäli kauppaa ei tämän jälkeen tehdä tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä, vaikka edellä sovitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet, käsiraha jää myyjälle korvauksena sopimuksen perumisesta. Mikäli myyjä kieltäytyy tekemästä hyväksytyn tarjouksen mukaista kauppaa, hänen on palautettava käsiraha ja maksettava ostajalle käsirahan suuruinen korvaus. Mikäli käsirahan palauttamisesta on riitaa toimeksiantajan ja ostajan välillä, on välityksliikkeellä oikeus ja velvollisuus säilyttää käsiraha asiakasvaratilillään siihen asti, kunnes asia on tuomiolla tai sovinnolla lainvoimaisesti ratkaistu.

VARAINSIIRTOVERO

Ostajan tulee suorittaa varainsiirtovero kaupanteon yhteydessä.

LIITTEET

- Tarjouksen tekijä on tutustunut seuraaviin asiakirjoihin
- ☒ Esite ☒ Isännöitsijäntodistus ☒ Tilinpäätös
- ☒ Yhtiöjärjestys ☐ Pohjapiirros
- ☐ Huoneiston kosteusmittaus / kuntoon liittyvät selvitykset
- ☒ Yhtiön kuntoon liittyvä selvitys / selvitykset
- ☒ Kunnossapitotarveselvitys
- ☐ PTS ☐ Kunnossapitosuunnitelma ☐ Energiatodistus
- ☐ Huoneiston korjaus- ja muutostöihin liittyvät selvitykset
- ☐ Vuokrasopimus ☐ Pinta-alan mittauspöytäkirja
- ☐ Osakehuoneistotuloste tai muu vastaava
- ☐ Osakeluettelo tai sen ote
- Pienen yhtiön kiinteistöasiakirjat
- ☐ Lainhuutotodistus ☐ Rasitustodistus ☐ Kiinteistörekisteriote

KAUPPAKIRJAN ALLEKIRJOITUS JA TARJOUKSEN VOIMASSAOL

Kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään 31.3.2026. Tarjous on voimassa 31.3.2026 klo 16.00 asti.

Hyväksytyn tarjouksen mukainen sopimus katsotaan syntyneeksi, kun välittäjä ilmoittaa hyväksymisestä tarjouksen tekijälle/tekijöille tarjouksen voimassaoloaikana. Sopimus katsotaan syntyneeksi myös silloin, kun välittäjä on ilmoittanut hyväksymisestä, joko

☐ seuraavaan sähköpostiin: _____ TAI ☐ seuraavaan puhelinnumeroon viestillä: _____

MUUT ASIAT

Tarjouksen tekijä on tietoinen siitä, että tämän tarjouksen ja tarjouksen tekijän tietoja tallennetaan välityksliikkeen toimeksiantopäiväkirjaan ja asiakasrekisteriin kiinteistönvälityksliikkeistä ja vuokrahuoneiston välityksliikkeistä annetun lain sekä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain määräysten mukaisesti. Lisäksi henkilötietoja käytetään tietosuojaselosteessa tarkemmin kuvatuin mukaisesti markkinointitarkoituksia ja liiketoiminnan kehittämistä varten.

Valitaan seuraavista:

☐ Tietosuojaseloste on tarjouksen liitteenä.

☒ Tietosuojaseloste on tarjouksen liitteenä ja se on lisäksi saatavilla välityksliikkeen verkkosivuilta.

☒ Asiakasta on ohjattu esim. sähköpostilla tutustumaan etukäteen tietosuojaselosteeseen ja se on lisäksi saatavilla välityksliikkeen verkkosivuilta.

Kauppan tietoja luovutetaan Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto (KVKL) ry:lle, jossa tiedot tallennetaan KVKL:n hintaseurantapalveluun (HSP), jonka tietosuojaseloste on saatavilla osoitteesta www.hintaseurantapalvelu.fi/tietosuoja.

☐ Annan suostumukseni siihen, että välityksliike saa lähettää minulle sähköistä suoramarkkinointia (esim. tekstiviesti, sähköposti). Suostumus on oikeus peruuttaa milloin tahansa ilmoittamalla peruuttamisesta kirjallisesti tai sähköpostitse välityksliikkeeseen.

TARJOUKSEN TEKIJÄN ALLEKIRJOITUS

Paikka ja päivämäärä	
Tarjouksen tekijän allekirjoitus ja nimenselvennys	Tarjouksen tekijän allekirjoitus ja nimenselvennys
Tarjouksen tekijän osoite ja puhelin	Tarjouksen tekijän osoite ja puhelin
Tarjouksen tekijän sähköpostiosoite	Tarjouksen tekijän sähköpostiosoite
Ostajayhteisön nimi ja Y-tunnus	
Tarjouksen tekijän henkilötunnus	Tarjouksen tekijän henkilötunnus
Asiakkaan henkilöllisyyden todentaminen ☒ Ajokortti ☐ Henkilökortti ☐ Passi ☐ Kuvallinen KELA-kortti Asiakirjan nro, antopäivä ja päättymispäivä, myöntänyt viranomainen ja passin osalta maa	Asiakkaan henkilöllisyyden todentaminen ☐ Ajokortti ☐ Henkilökortti ☐ Passi ☐ Kuvallinen KELA-kortti Asiakirjan nro, antopäivä ja päättymispäivä, myöntänyt viranomainen ja passin osalta maa
☐ Kopio asiakirjasta liitteenä	☐ Kopio asiakirjasta liitteenä

VÄLITYSLIIKKEEN KUITTAUS

Tarjouksen vakuudeksi maksettu käsiraha _____ euroa
☐ Kuitataan vastaanotetuksi ☐ Suoritetaan välityksliikkeen asiakasvaratilille _____ mennessä Tilin numero _____
Paikka ja päivämäärä
Välityksliikkeen kuittaus

MYYJÄN VASTAUS

☐ Hyväksyn / Hyväksymme tarjouksen ☐ En hyväksy / Emme hyväksy tarjousta

MYYJÄN VASTATARJOUS

☐ Hyväksyn / Hyväksymme tarjouksen seuraavin muutoksin: _____

☐ Hyväksyn / Hyväksymme tarjouksen ehdollisena siten, että pidätän/pidätämme oikeuden jatkaa kohteen markkinointia ja myyntiä sekä hyväksyä muun osto-
tarjouksen siihen saakka, kunnes ostotarjouksen tekijä on kirjallisesti ilmoittanut välityksliikkeelle kaupan edellytysten täyttyneen tai kunnes ostotarjouksen tekijä on
kirjallisesti ilmoittanut välityksliikkeelle poistavansa kaupan edellytystä/edellytyksiä koskevan ehdon. Tämä ehdollisesti hyväksytty tarjous ei sido osapuolia enää sen
jälkeen, kun myyjä on hyväksynyt muun ostotarjouksen edellyttäen, että tämä on tapahtunut ennen ostotarjouksen tekijän em. kirjallista ilmoitusta.

☐ ks. liite

Vastatarjous on voimassa _____ klo _____ asti.

Hyväksytyn vastatarjouksen mukainen sopimus katsotaan syntyneeksi, kun välittäjä ilmoittaa hyväksymisestä myyjälle / myyjille vastatarjouksen voimassaoloaikana. Sopimus katsotaan syntyneeksi myös silloin, kun välittäjä on ilmoittanut hyväksymisestä, joko

☐ seuraavaan sähköpostiin: _____ TAI ☐ seuraavaan puhelinnumeroon viestillä: _____

MYYJÄN ALLEKIRJOITUS

Paikka, päivämäärä ja kellonaika
Myyjän allekirjoitus ja nimenselvennys
Myyjän allekirjoitus ja nimenselvennys

TARJOUKSEN TEKIJÄN VASTAUS VASTATARJOUKSEEN

☐ Hyväksyn / Hyväksymme vastatarjouksen ☐ En hyväksy / Emme hyväksy vastatarjousta
Paikka, päivämäärä ja kellonaika
Allekirjoitus
Allekirjoitus

OSAKEHUONEISTON KAUPPAKIRJA

1. Kaupan osapuolet

Myyjä	Kouvola kaupunki
Y-tunnus	0161075-9
Osoite	PL 85, 45100 Kouvola
Puhelin	02061511
Omistuosuus	1/1

Ostaja	
Henkilötunnus	
Osoite	
Puhelin	
Sähköposti	
Omistuosuus	1/1

Myöhemmin tässä kauppakirjassa ostajalla tarkoitetaan kaikkia ostajia ja myyjällä kaikkia myyjiä.

2. Kaupan kohde

Asunto Oy Satojoki-nimisen yhtiön osakkeet nrot 2718-2826, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa osoitteessa Tolkkilankatu 10 A 19, 45150 Kouvola. Yhtiöjärjestyksen mukaan huoneisto käsittää 1h+k, myyntiesitteellä ilmoitettu huoneiston käsittävän 1h+k.

2.1. Pinta-ala

Yhtiöjärjestyksen ja isännöitsijäntodistuksen mukainen pinta-ala on 38 m². Pinta-ala ei ole tarkistusmitattu.

Mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisesti nykyisten standardien mukaan laskettavasta asuinpinta-alasta. Todellinen asuinpinta-ala voi olla yhtiöjärjestyksessä, isännöitsijäntodistuksessa ja esitteessä mainittua pienempi tai suurempi.

3. Kaupan ehdot

3.1. Kauppahinta

Kauppahinta on neljätuhatta euroa (4 000,00 €).

Huoneistoon ei kohdistu velkaosuutta. Ostaja ja myyjä toteavat yhteisesti, että kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen.

3.2. Maksuehdot

Koko kauppahinta maksetaan käteisellä kaupantekohetkellä ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

3.3. Omistusoikeus ja osakekirja

Omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kaupantekotilaisuudessa.

3.4. Huoneiston hallinta

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kaupanteossa

3.5. Yhtiövastikkeet

Hoitovastikkeesta, yhtiölle suoritettavista maksuista ja muista huoneistoon kohdistuvista maksuista vastaa ostaja 01.04.2026 alkaen.

Mikäli ostaja joutuu suorittamaan yhtiövastiketta asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n perusteella myyjän omistusajalta ja vastoin kauppakirjan ehtoa vastikkeen maksamisesta, myyjä sitoutuu korvaamaan ostajalle yhtiövastikkeiden määrän korkolain mukaisine viivästyskorkoineen.

3.6. Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut huoneiston ja hyväksyy huoneiston ja kaupan kohteena olevan tarpeiston sekä kauppaan kuuluvat laitteet sellaisina kuin ne tarkastushetkellä ovat.

Myyjä vakuuttaa antaneensa ostajalle kaikki ne tiedot, jotka myyjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan ostajan ostopäätökseen.

Myyjän vastuu asunnon laatuvirheistä, oikeudellisesta ja taloudellisesta virheestä määräytyy asuntokauppalain 6. luvun mukaan.

Ostaja on tutustunut huoneiston esitteeseen, 22.01.2026 päivättyyn isännöitsijäntodistukseen, energiatodistukseen, taloyhtiön taseeseen, tuloslaskelmaan ja yhtiöjärjestykseen sekä kaupan varainsiirtoverolaskelmaan ja kuittaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin vastaanottaneensa mainitut asiakirjat. Ostaja on saanut kaupan kohteesta asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen (130/2001) mukaiset tiedot.

Ostaja on saanut kaupan kohteesta asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen (130/2001) mukaiset tiedot.

3.7. Lunastusoikeudet

Kaupan kohteena oleviin osakkeisiin ei yhtiöjärjestyksen mukaan kohdistu lunastusoikeutta.

3.8. Varainsiirtovero

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa ostaja kaupantekotilaisuudessa.

3.9. Veroseuraamukset

Myyjä ja ostaja ovat tietoisia kauppaan mahdollisesti liittyvistä veroseuraamuksista.

3.10. Asumisen varusteet

Kauppaan kuuluvat huoneistoesitteessä mainitut varusteet.

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

Tämän kauppakirjan hyväksymme allekirjoituksillamme ja sitoudumme sitä noudattamaan.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä samasanaista kappaletta, yksi kummallekin kaupan osapuolelle, yksi taloyhtiön isännöitsijälle ja yksi kaupan välittäjänä toimineelle Kouvolan Kotijoukkue Kymen Kiinteistötoimisto Oy LKV kiinteistönvälitysliikkeelle. Osapuolet antavat tämän kauppakirjan allekirjoituksin suostumuksensa siihen, että kaupan välittäjänä toiminut kiinteistönvälitysliike voi toimittaa allekirjoitetun kauppakirjan taloyhtiön isännöitsijälle.

Allekirjoitukset

Kouvola, 31.03.2026

Myyjä

Kouvolan kaupunki

Ostaja

[REDACTED]