



### **Verot ja maksut**

Myyjä vastaa kaikista kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista omistusoikeuden siirtymispäivään saakka. Tämän jälkeiseltä ajalta niistä vastaavat ostajat omistusosuuksien mukaisessa suhteessa. Myyjä vakuuttaa, ettei kaupan kohteeseen kohdistu maksamattomia maksuja.

### **Varainsiirtovero**

Ostajat vastaavat tästä kaupasta maksettavasta varainsiirtoverosta omistusosuuksiensa mukaisessa suhteessa.

### **Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet ja rasitukset**

Kaupan kohteena olevaan tonttiin kohdistuvat kiinteistörekisterin mukaan seuraavat rasitteet:  
Viemärijohto (235-2015-K2).

Kaupan kohteena olevalla tontilla ei ole lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkittyjä rasituksia tai rajoituksia.

### **Vaaranvastuu**

Ostajat ovat tietoisia, että vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajille tämän kauppakirjan allekirjoittamisella. Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta vahingosta, joka kaupan tekemisen jälkeen aiheutuu kiinteistölle tulipalon, myrskyn, vahingonteon tai muun kaupan osapuolista riippumattoman syyn vuoksi.

### **Kaupan kohteeseen ja asiakirjoihin tutustuminen**

Ostajat ovat ennen kaupantekoa huolellisesti tarkastaneet tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat huolellisesti verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetystä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta. Ostajat hyväksyvät kaupan kohteen sellaisessa kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on.

Ostajista YIT Rakennus Oy perustettavien yhtiöiden lukuun vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista kaikilta osin.

Ostajat ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. lainhuutotodistus
2. rasitustodistus
3. kiinteistörekisterinote
4. kaavakartta ja -määräykset
5. myyntiesite ja muu markkinointiaineisto (mm. johtokartta)
6. Kauniaisten kaupunki, Koivuhovin alue – Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta varten tehty maaperätutkimus / Pöyry 11.2.2008
7. jätevedenpuhdistamon sijaintia osoittavia asiakirjoja.

Ostajat ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

### **Kaupan kohteena olevalla alueella aikaisemmin harjoitettu toiminta**

Alueella on sijainnut jätevedenpuhdistamo 1960-luvulla. Alueelta on syyskuussa 2015 löytynyt viitteitä jätevedenpuhdistamon maanalaisista rakenteista. Lokakuussa 2015 on todettu, että alueen keskellä on halkaisijaltaan noin 7 metrin betoniallas. Alueella saattaa olla toinenkin allas sekä käytöstä poistettuja tähän liittyviä putkia.



Vuonna 2008 tehdyssä maaperätutkimuksessa maaperässä ei todettu pilaantuneisuutta. Alueelta tehdyn rakenteita koskevan löydön takia myyjä on teettänyt / teettää lisätutkimuksia maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden selvittämiseksi. Myyjällä on oikeus omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen liikkua ja teettää tarpeellisia lisätutkimuksia kaupan kohteena olevalla alueella vuoden 2015 loppuun saakka. Ympäristöviranomaisten mahdollisesti edellyttämien lisätutkimusten osalta myyjän oikeus vuoden 2015 jälkeen liikkua ja teettää tarpeellisia lisätutkimuksia kaupan kohteena olevalla alueella sovitaan erikseen.

Siltä osin kuin maaperän pilaantuneisuutta ei todeta, myyjä vastaa rakenteiden poistamisesta ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Rakenteiden poistaminen tulee tehdä vuoden 2015 loppuun mennessä, minä aikana myyjällä tai myyjän määräämällä on oikeus kulkea ja tehdä/teettää töitä rakenteiden poistamiseksi kaupan kohteella. Kaupan kohteella kulkeminen ja töiden tekeminen/teettäminen on kaikilta osin myyjän vastuulla. Mahdollisesta rakenteiden poistamisen jatkoajasta voidaan sopia erikseen ostajista YIT Rakennus Oy:n perustettavien yhtiöiden lukuun kanssa.

#### Mikäli maaperässä ja/tai pohjavedessä todetaan pilaantuneisuutta

Mikäli ja siltä osin kuin maaperän ja/tai pohjaveden todetaan olleen pilaantunut kaupantekohetkellä, myyjä vastaa suhteessa YIT Rakennus Oy perustettavien yhtiöiden lukuun niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat maaperän poistamisesta ja/tai pohjaveden puhdistamisesta ja siihen liittyvistä toimenpiteistä viranomaisten edellyttämään asuinrakentamiselta edellytettävään tasoon.

Myyjä vastaa ympäristönsuojelulain 136 §:n mukaisesta ilmoituksesta ELY-keskukselle sekä ilmoitukseen liitettävän kunnostussuunnitelman laatimisesta samoin kuin mahdollisten tarvittavien lisätutkimusten suorittamisesta kustannuksellaan.

Ostajista YIT Rakennus Oy perustettavien yhtiöiden lukuun suorittaa pilaantuneen maaperän poistamisen ja/tai pohjaveden puhdistamisen myyjän kustannuksella. Poistamisesta ja puhdistamisesta aiheutuvat kustannukset tulee etukäteen hyväksyttävä myyjällä. Poistamisesta ja puhdistamisesta aiheutuvilla kustannuksilla tarkoitetaan tässä YIT Rakennus Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun aiheutuvia lisäkustannuksia tavanomaisiin maa-ainesten poistamisen kustannuksiin verrattuna.

Ostajista YIT Rakennus Oy perustettavien yhtiöiden lukuun sitoutuu noudattamaan ympäristöviranomaisten määräyksiä ja ohjeita pilaantuneen maaperän poistamisesta ja/tai pohjaveden puhdistamisesta.

#### **Rakentamisvelvoite**

Ostajista YIT Rakennus Oy perustettavien yhtiöiden lukuun sitoutuu rakentamaan viiden (5) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta tontin voimassa olevan asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 50 % valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönottettavaksi.

Mikäli YIT Rakennus Oy perustettavien yhtiöiden lukuun laiminlyö rakentamisvelvoitteen määräajassa, YIT Rakennus Oy perustettavien yhtiöiden lukuun on velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkona 10 % tämän kauppakirjan mukaisesta kauppahinnasta 6 206 000 euroa määräajan umpeen kuluttua jokaiselta alkavalta 12 kuukauden kaudelta, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Sopimussakko tulee suorittaa 30 päivän kuluessa jokaisen alkavan 12 kuukauden kauden alkamisesta.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**ALLEKIRJOITUKSET**

Tätä kauppakirjaa on tehty neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi myyjälle, yksi kummallekin ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Kauniaisissa 13.10.2015

Myyjä:

Kauniaisten kaupunki

[Redacted signature]

kaupunginjohtaja

[Redacted signature]

kaupunginsihteeri

Ostajat:

LähiTapiola Tontit I Ky  
valtakirjalla Suomen AsuntoHypoPankki Oy

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

YIT Rakennus Oy perustettavien yhtiöiden lukuun

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

**KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS**

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että [Redacted]  
Kauniaisten kaupungin puolesta myyjänä sekä [Redacted]  
[Redacted] LähiTapiola Tontit I Ky:n puolesta ostajana sekä [Redacted]  
[Redacted] YIT Rakennus Oy perustettavien yhtiöiden lukuun ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]



LIITE  
KARTTA KAUPAN KOHTEESTA

