

## KIINTEISTÖN KAUPPAKIRJA

### 1 Osapuolet

#### 1.1 Myyjä

Lumo Vuokratalot Oy ("Myyjä")  
Y-tunnus 2303701-7  
PL 40  
00301 Helsinki

#### 1.2 Ostajat

Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto määräosan 1393/8000 ostajana  
Y-tunnus 2735964-6  
Kaptensgatan 14  
22100 Mariehamn

Hausia Oy perustettavan yhtiön lukuun 28/8000 määräosan ostajana  
Y-tunnus 0709216-3  
Puolikuu 2 B  
02210 Espoo

Jäljempänä edellä mainitut määräosien ostajat yhdessä "Ostaja".

Myyjä ja Ostaja jäljempänä yhdessä "Osapuolet".

#### 1.3 Toteuttaja

Hausia Oy ("Toteuttaja")  
Y-tunnus 0709216-3  
Puolikuu 2 B  
02210 Espoo

### 2 Kaupan kohde

Kaupan kohteena on Myyjän omistama 1421/8000 suruinen määräosa Vantaan kaupungin 61. kaupunginosan korttelissa 136 sijaitsevasta tontista 3, jonka kiinteistötunnus on 92-61-136-3 ("Kiinteistö") (kaupan kohde jäljempänä "Määräosa").

Määräosa oikeuttaa hallitsemaan tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä allekirjoitettavan hallinnanjakosopimuksen ("Hallinnanjakosopimus") mukaista hallinta-aluetta Kielotie 34 C. Hallinnanjakosopimus on tämän kauppakirjan liitteenä 1.

Ostaja ja Toteuttaja ovat tietoisia, että Asunto Oy Vantaan Kielotie 34 omistaa 6579/8000 suuruisen osan Kiinteistöstä ja hallitsee Hallinnanjakosopimuksen nojalla hallinta-aluetta Kielotie 34 ABDE.

Kiinteistön asemakaavamerkintä on AK (asuinkerrostalojen korttelialue) ja pinta-ala on 6.378 m<sup>2</sup>. Hallinnanjakosopimuksen mukaan Kielotie 34 C:llä on rakennusoikeutta 1.421 kem<sup>2</sup>.

### 3 Kauppahinta

Velaton kauppahinta on miljoona kahdeksankymmentätuhatta euroa (1 080 000,- €), josta Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto maksaa 1 058 719,- euroa ja Hausia Oy 21 281,- euroa.

### 4 Kauppahinnan maksaminen

Kauppahinta maksetaan Myyjän lukuun tilille FI48 1660 3001 1006 20 NDEAFIHH (Lumohousing 12 Oy) kaupantekopäivänä. Ostaja toimittaa Myyjälle kuitin kauppahinnan maksusta kaupantekotilaisuudessa.

### 5 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Omistusoikeus ja hallintaoikeus Määräosaan siirtyvät Myyjältä Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin, kun kauppahinta kokonaisuudessaan on tullut maksetuksi.

### 6 Rasitteet ja rasitukset

Määräosa luovutetaan rasitteista ja velkakiinnityksistä vapaana. Ostaja ja Toteuttaja ovat tietoisia, että Kiinteistöön tullaan tämän kauppakirjan yhteydessä allekirjoittamaan Hallinnanjakosopimus, joka tullaan kirjaamaan parhaalla etuoikeudella lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin välittömästi tämän kaupan nojalla kirjattavien lainhuutojen kirjaamisen jälkeen.

### 7 Asemakaava

Toteuttaja on Ostajan puolesta tutustunut Kiinteistön asemakaavan ehtoihin.

### 8 Maaperän kunto

Myyjä ilmoittaa ympäristösuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti, että Myyjän tiedon mukaan Määräosan alueella ei ole harjoitettu sellaista toimintaa tai käsitelty sellaisia jätteitä tai aineita, jotka olisivat aiheuttaneet tai saattaneet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Myyjä vastaa mahdollisesta ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden saastumisesta ja siitä mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista lukuun ottamatta asioita, jotka ovat olleet havaittavissa jäljempänä esitettävistä asiakirjoista tai ovat tulleet Toteuttajan tietoon sen aikaisempien Kiinteistöllä suorittamien purku- sekä pohja- ja perustamistöiden yhteydessä. Tältä osin mahdollisesta maaperän tai pohjaveden puhdistamisesta ja puhdistamisen kustannuksista vastaa Toteuttaja.

Toteuttaja on tietoinen Kiinteistöllä tehdyistä asbesti- ja haitta-ainekartoituksista (Contro Oy 26.5.2020 ja Ramo Pro Oy 11.6.2021), purettavien betonirakenteiden hyödynnettävyys maarakentamisessa -tutkimuksesta (Contro Oy 26.5.2020) sekä pohjatutkimus- ja perustamistapalausunnosta (Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy 28.11.2019) ja tuntee niiden sisällön. Toteuttaja tuntee Määräosan välittömässä läheisyydessä olevan ympäristön ja maaperän kunnon ja ottaa kaiken vastuun Määräosan perustamisolosuhteista.

## 9 Maankäyttösopimus

Ostaja ja Toteuttaja ovat tutustuneet luovutettavaa Määräosaa koskevan Myyjän ja Vantaan kaupungin välillä solmitun ja allekirjoitetun maankäyttösopimuksen (jäljempänä "Maankäyttösopimuksen") ehtoihin (liite 3). Myyjä vakuuttaa, että Myyjä on suorittanut Maankäyttösopimuksen 4 kohdan mukaisen yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen Kiinteistön osalta Vantaan Kaupungille täysimääräisesti. Ostaja ja Toteuttaja ovat tietoisia, että Määräosalle on toteutettava vähintään 1.370 kem<sup>2</sup> vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Ostaja, Myyjä ja Toteuttaja ovat sopineet, että Maankäyttösopimuksen mukaiset vapaarahoitteisen omistusasuntotutannon toteuttamista koskevat oikeudet ja velvoitteet siirtyvät Toteuttajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Myyjä on ilmoittanut tämän kauppakirjan mukaisesta luovutuksesta Vantaan kaupungille ja Vantaan kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron Toteuttajalle (liite 7).

## 10 Kiinteistöön tutustuminen

Ostaja ja Toteuttaja ovat tutustuneet seuraaviin Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

- i. lainhuutotodistus
- ii. rasiustodistus
- iii. kiinteistörekisteriote
- iv. kaavakartat ja -määräykset
- v. maankäyttösopimus
- vi. Hallinnanjakosopimus
- vii. Vantaan kaupungin hyväksyntä

## 11 Verot ja muut maksut

Vastuu Määräosaa koskevista hoito-, kunnossapito- ja ylläpitokustannuksista sekä veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista määräytyy Hallinnanjakosopimuksessa sovitun mukaisesti omistusoikeuden siirtymispäivästä alkaen.

## 12 Irtaimisto

Tämän Määräosan kaupan yhteydessä ei myydä irtainta omaisuutta, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tehty erillistä sopimusta.

## 13 Etuostolain vaikutus

Osapuolet toteavat yhteisesti, että nyt toteutettavassa Määräosan kaupassa Vantaan kaupungilla ei ole etuosto-oikeutta.

## 14 Erimielisyydet

Tästä Määräosan kaupasta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan Kiinteistön sijaintikunnan käräjäoikeudessa.

## 15 Kaupanvahvistajan palkkio

Kaupanvahvistajan palkkiosta vastaa Toteuttaja.

## 16 Allekirjoitukset ja kaupanvahvistajan todistus

Helsingissä xx. päivänä xxxkuuta 2022

Lumo Vuokratalot Oy

---

Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto

---

Hausia Oy omaan ja perustettavan yhtiön lukuun

---

### LIITTEET

|         |                              |
|---------|------------------------------|
| Liite 1 | Hallinnanjakosopimus         |
| Liite 2 | Uusi hallinnanjakosopimus    |
| Liite 3 | Maankäytösopimus             |
| Liite 4 | Lainhuutotodistus            |
| Liite 5 | Rasitustodistus              |
| Liite 6 | Kiinteistörekisteriote       |
| Liite 7 | Vantaan kaupungin hyväksyntä |

### KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että tämän sopimuksen allekirjoittajat, xxx myyjän Lumo Vuokratalot Oy:n puolesta sekä xxx ostajan Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahaston ja xxx ostajan ja toteuttajan Hausia Oy:n puolesta, joiden henkilöllisyyden olen todennut, ovat tänään yhtä aikaa saapuvilla ollen myöntäneet tämän tontin määräosan kauppakirjan oikeaksi sekä sen omakätisesti allekirjoittaneet. Olen tarkastanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainittu

---

Nimi, tunnus

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja