

KAUPPAKIRJA

MYyjÄ

Nimi	Y-tunnus	Osoite	Omistussuus
Paperiliitto ry	0201825-5	Hakaniemenranta 1 PL 326, 00530 Helsinki	1/1

OSTAJA

Nimi	Y-tunnus	Osoite	Omistussuus
UB Hankemetsä II Ky	3554528-9	Aleksanterinkatu 21 A 00100 Helsinki	1/1

KAUPAN KOHTEET

Tällä kauppakirjalla myydään ja luovutetaan jäljempänä yksilöidyt määräalat kiinteistöistä, sekä kokonaiset tilat. Kauppa ei käsitä vesialueita, vaan ainoastaan tämän kauppakirjan liitekartoissa (karttaliitteet 1–3) osoitetut maa- ja metsäalueet.

Määräalat on osoitettu tämän kauppakirjan liitekartoissa (Karttaliitteet 1-3), ja niiden rajat tarkentuvat Maanmittauslaitoksen suorittamassa lohkomistoimituksessa.

Kaupan kohde	Kunta	Kiinteistötunnus	Pinta-ala, ha	Karttaliite
Määräala kiinteistöstä Mickos	Loviisa	434-413-5-41	64.61	1
Määräala kiinteistöstä Mickos	Loviisa	434-413-5-41	58.97	2
Määräala kiinteistöstä Jordas	Loviisa	434-413-2-71	31.33	3
Råskog-niminen tila	Loviisa	434-409-1-236	6.585	
Tenoräng-niminen tila	Loviisa	434-413-6-5	2.625	

Kaupan kohteena olevilla kiinteistöillä on voimassa oleva yleiskaava.

Mickos -kiinteistöillä on lisäksi asemakaava, jossa kiinteistölle on merkitty 10 rakentamatonta pientalotonttia (AO) ja puistoaluetta n. 0,6 ha puistoaluetta (VP).

Käyttötarkoitus

Kaupan kohteet ovat metsätalousmaata, eikä alueella ole rakennuksia.

KAUPPAEHDOT

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1) Kauppahinta ja maksutapa

Kauppahinta on yhdeksänsataakusikymmentäviisituhatta/00 (965 000,00) euroa.

Kauppahinta maksetaan myyjän tilille **FI 47 1521 3007 1036 01** viimeistään 5 pankkipäivän kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Viivästyneelle kauppahinnan maksulle vaaditaan viivästyskorkoa. Viivästyskorko määräytyy korkolain mukaan.

Jos kauppahintaa ei makseta edellä sovittuna eräpäivänä, eikä tämän jälkeenkään viimeistään 30 päivän kuluessa myyjän tekemästä kirjallisesta huomautuksesta, on myyjällä oikeus yksipuolisesti purkaa kauppa. Mikäli kauppa puretaan edellä olevan ehdon mukaisesti, vastaa ostaja kaupan mahdollisista kaupanpurkuun liittyvistä kustannuksista.

Kauppahinta kaikista kaupan kohteista yhteensä on 965 000,00 euroa. Kauppahinta ei ole pinta-alaperusteinen, eikä sitä ole jyvitetty yksittäisille määräaloille tai kiinteistöille.

Kauppakirjassa esitetyt määräalojen pinta-alat ovat arvioita, ja määräalojen lopullinen pinta-ala määräytyy Maanmittauslaitoksen suorittamassa lohkomistoimituksessa. Kauppahinta ei muutu mahdollisten pinta-alojen muutosten johdosta.

2) Hallinta- ja omistusoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteisiin siirtyy ostajalle samanaikaisesti, kun koko kauppahinta on maksettu myyjän osoittamalle pankkitilille.

3) Kiinteistön käyttöä koskevat sopimukset kolmansien osapuolien kanssa

Kaupan kohteena olevien määräalojen kautta kulkee olemassa olevia teitä. Mickos-nimisestä kiinteistöstä (kiinteistötunnus 434-413-5-41) myytävän määräalan kautta kulkevat Monäsin tie, sekä siitä haarautuva Monäsin polku.

Mainitut tiet jäävät palvelemaan myös myyjälle jääviä alueita. Osapuolet sopivat, että näitä teitä koskevat pysyvät tieoikeudet perustetaan rasitteina Maanmittauslaitoksen suorittamassa lohkomistoimituksessa. Rasitteiden perustamisesta ja niihin liittyvistä toimituskustannuksista vastaa ostaja.

Myyjä vastaa yksityistieihin ja tieosuuskuntiin liittyvistä maksuista omistus- ja hallintaoikeuden siirtymiseen saakka. Omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen kumpikin osapuoli vastaa yksityistien ja tieosuuskuntien maksuista siltä osin kuin tiet palvelevat heidän omistamiaan kiinteistöjä ja määräaloja, tieosuuskuntien kulloinkin tekemien päätösten ja maksuperusteiden mukaisesti. Ennen kaupantekoa maksettuja tieosuuskuntamaksuja ei hyvitetä eikä tasata osapuolten kesken.

Kaupan kohteena oleva Mickos-kiinteistöstä lohkotettava määräala saa osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin pinta-alansa suhteessa.

Kaupan kohteisiin on aikaisemmin liittynyt suulliseen järjestelyyn perustunut metsästysoikeus. Myyjä ilmoittaa, että kyseinen järjestely on irtisanottu, eikä kaupan kohteisiin kohdistu voimassa olevia metsästysoikeussopimuksia. Metsästysoikeus tai sitä koskeva sopimus ei siirry ostajalle.

4) Rasitukset ja rasitteet

Kaupan kohde myydään rasituksista vapaana. Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kaupan kohteeseen ei kohdistu muita rasituksia kuin mitä kaupantekopäivälle päivätystä rasitustodistuksesta ilmenee ja että uusia asioita ei ole vireillä.

Kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet ilmenevät kaupantekopäivälle päivätystä kiinteistörekisteriotteesta. Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei kaupan kohteeseen kohdistu muita rasitteita kuin mitä kaupantekopäivälle päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenee ja että uusia asioita ei ole vireillä. Mickos -kiinteistöä rasittava vuokraoikeus ei kohdistu kaupan kohteena olevaan alueeseen.

5) Kustannukset ja verot

Vuoden 2026 kiinteistöverosta vastaa myyjä.

Muista kaupan kohteesta suoritettavista veroista, maksuista sekä kaupan kohteisiin kohdanneista vahingoista vastaa myyjä hallintaoikeuden siirtymiseen saakka ja sen jälkeen ostaja.

Ostaja vastaa kaupasta menevästä varainsiirtoverosta ja lainhuudatuskustannuksista.

Määräalan lohkomiskustannuksista vastaa ostaja. Ostaja vastaa myös lohkomistoimituksen yhteydessä tehtävän mahdollisen vesijätön lunastamisesta aiheutuvista toimituskustannuksista sekä lunastuskorvauksista.

6) Vaaranvastuu

Vaaranvastuu kaupan kohteesta siirtyy ostajalle, kun omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle, jota ennen myyjä vastaa kaupan kohteelle aiheutuneesta vahingosta.

7) Kaupan kohteen kunto ja annetut tiedot

Ostaja on tarkistanut kaupan kohteina olevat alueet ja rajat sekä maasto-olosuhteet. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomautettavaa näiden seikkojen osalta.

Ostaja on tutustunut ja saanut kiinteistöjä koskevat asiakirjat, joita ovat:

- Lainhuutotodistukset 02.06.2026
- Rasitustodistukset 02.06.2026
- Kiinteistörekisteriotteet 02.06.2026
- Catella Oy:n Arviokirja 10.05.2017

8) Erilaisia järjestelyjä, ympäristöä, pilaantumista ja muita ei-toivottavia vastuita koskevat Myyjän vakuutukset

Myyjä vakuuttaa, että kohteilla ei tehdä tai ole tehty toimenpiteitä ja järjestelyitä, jotka kauppahetkellä tai ennen sitä rikkoisivat luonnonsuojelulainsäädäntöä tai muita soveltuvia ympäristölakeja. Myyjä vakuuttaa, ettei uuteen omistajaan ja kiinteistöihin nykyisessä kunnossaan tulla kohdistamaan korvausvaatimuksia tai muita ostajalle epäsuotuisia viranomaispäätöksiä, jotka kohdistuvat tätä kauppaa edeltävään aikaan.

Myyjä vakuuttaa, ettei kiinteistöiden maaperässä eikä pohjavedessä ole sellaista pilaantumista tai aineita, jotka kiinteistöt nykyisessä käyttötarkoituksessa voisivat synnyttää puhdistusvelvollisuuden tai velvollisuuden ryhtyä terveyttä tai ympäristöä uhkaavan vahingon tai haitan estämistoimiin.

Myyjä ei ole omistusaikanaan tehnyt mitään sellaista toimenpidettä, joka olisi saastuttanut kiinteistöjä tavalla, josta voisi syntyä kustannuksia tai velvollisuus ryhtyä tutkimus-, puhdistus suojaamis- tai muihin vastaaviin toimenpiteisiin, tai joka muutoin rajoittaisi ostajan mahdollisuuksia käyttää kiinteistöjä.

Myyjä ei ole sopimuksin tai millään muullakaan tavalla sitoutunut pilaantuneen maaperän puhdistamisvastuuseen, eikä mitään puhdistamisvaatimusta tai ympäristöön liittyvää korvausvaatimusta ole esitetty Myyjää vastaan kaupantekopäivään mennessä.

Myyjä ei ole luovuttanut maa-aluetta eikä tehnyt mitään sopimuksia malminetsintää varten.

9) Kohteiden käyttö

Myyjä vakuuttaa edelleen, ettei kaupan kohteisiin kohdistu muita rajoituksia tai kieltoja liittyen metsähakkuihin ja/tai maa- ja vesialueiden muuhun käyttöön kuin tässä sopimuksessa nimenomaisesti mainitut rajoitukset ja kiellot.

10) Käynnissä olevat toimenpiteet/sopimukset

Myyjä vakuuttaa, että kaupan kohteelta ei ole hakattu tai myyty puuta ostajan edustajan suorittaman tarkastuksen jälkeen, eikä kaupan kohteella ole keskeneräisiä metsänhakkuu-, puunmyynti-, metsänhoito- tai muita sopimuksia, ulkopuolisen oikeuksia tai keskeneräisiä ojitus-, tie-, ym. hankkeita, jotka eivät käy selville kiinteistörekisteriotteesta, lainhuuto- tai rasitustodistuksesta tai tästä kauppakirjasta.

Jos edellä mainitusta huolimatta omistusoikeuden siirtyessä kaupan kohteeseen kuitenkin kohdistuu myytyjä hakkuuoikeuksia, kuuluvat mahdolliset tuotot Ostajalle. Aiemmin maksetut etumaksut kuuluvat myös Ostajalle ja Myyjä siirtää niitä vastaavan summan ostajalle 14 päivän kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoituksesta.

Jos edellä mainitusta huolimatta omistusoikeuden siirtyessä kaupan kohteisiin kohdistuu maksamattomia kuluja / kustannuksia aiheuttavia toimenpiteitä, vastaa Myyjä kyseisistä kuluista ja kustannuksista.

11) Irtaimisto

Tämän kiinteistökaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

12) Kaupanvahvistajan palkkio

Ostaja vastaa tähän kiinteistökauppaan kohdistuvista kaupanvahvistajan palkkioista.

13) Kunnan etuosto-oikeus

Ostaja on tietoinen Loviisan kaupungin etuosto-oikeudesta kiinteistön kaupassa.

Vakuutus

Kaupan osapuolet ilmoittavat, että he ovat ymmärtäneet laissa Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä (444/2017) 4§, mukaisen määritelmän poliittisesti vaikutusvaltaisesta henkilöstä (PEP) ja/tai tämän perheenjäsenestä, sukulaisesta tai yhtiökumppanista kauppaan osallisena. Osapuolten ilmoituksen mukaan poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö ei ole tämän sopimuksen osapuolena ja/tai osapuolen perheenjäsenenä tai sukulaisena tai yhtiökumppanina.

Allekirjoitukset

Tähän sopimukseen suostumme ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Helsingissä 02.06.2026

[Redacted signature]

Paperiliitto ry
[Redacted name] valtuutettuna

[Redacted signature]

UB Hankemetsä II Ky:n puolesta UB Hankemetsä Oy:tä valtakirjalla edustaen

[Redacted signature]

Paperiliitto ry
[Redacted name] valtuutettuna

Kaupanhahvistajan todistus

Kaupanhahvistajana todistan, että [REDACTED] ja [REDACTED] Paperiliitto ry:n valtuuttamana luovuttajana, sekä [REDACTED] UB Hankemetsä II Ky:n puolesta UB Hankemetsä Oy:tä valtakirjalla edustaen luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän luovutuskirjan ja he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa.

Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyydet ja todennut että luovutuskirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä 02.06.2026

[REDACTED]

Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja

Tunnus: 402000/1647

Liitteet

Mickos	Karttaliite 1
Mickos	Karttaliite 2
Jordas	Karttaliite 3
Lainhuuto- ja rasiustodistukset (02.06.2026)	
Kiinteistörekisteriotteet (02.06.2026)	
Karttatulosteet (02.06.2026)	

Jakelu

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä (4) saman sisältöistä kappaletta, kaupan kummallekin osapuolelle, yksi kaupanvahvistajalle ja yksi Asuntodileri Oy:lle joka on toiminut välittäjänä tässä kaupassa.



VALTAKIRJA

1. Valtuuttaja

Nimi: UB Hankemetsä II Ky
Y-tunnus: 3554528-9
Osoite: Aleksanterinkatu 21 A
00100 Helsinki

Valtuuttajaa edustaa yhtiösopimuksen mukaisesti vastuunalainen yhtiömiehes

Nimi: UB Hankemetsä Oy
Y-tunnus: 3368821-9
Osoite: Aleksanterinkatu 21 A
00100 Helsinki

Yhteyshenkilö: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2. Valtuutettu

Nimi: [REDACTED]
Henkilötunnus: [REDACTED]
Puhelin: [REDACTED]
Sähköposti: [REDACTED]

3. Valtuutus

Valtuutetulla on oikeus toimia UB Hankemetsä II Ky:n puolesta seuraavasti:

- Allekirjoittaa metsätilojen kauppakirjoja silloin, kun UB Hankemetsä II Ky on ostajana
- Valtuuttaa nimeämänsä henkilö metsätilojen kauppakirjojen allekirjoittamiseen silloin, kun UB Hankemetsä II Ky on ostajana
- Allekirjoittaa metsätilojen, määräalojen, yhteismetsäosuuksien, peltojen sekä kaavatonttien ja niihin liittyvien sähköliittymien kauppakirjoja silloin, kun UB Hankemetsä II Ky on myyjänä
- Valtuuttaa nimeämänsä henkilö metsätilojen, määräalojen, yhteismetsäosuuksien, peltojen sekä kaavatonttien ja niihin liittyvien sähköliittymien kauppakirjojen allekirjoittamiseen silloin, kun UB Hankemetsä II Ky on myyjänä
- Sopia puukaupoista
- Sopia metsään ja metsänhoitoon liittyvien tavanomaisten palveluiden ostosta
- Sopia alueiden vuokraamisesta metsästykseseen
- Sopia luonnonsuojelualueiden perustamisesta ja ennallistamishankkeista

Valtuuttaja hyväksyy kaiken, mitä valtuutettu tämän valtakirjan nojalla laillisesti tekee.

4. Päiväys ja allekirjoitus

Helsingissä, 19.5.2026

UB Hankemetsä II Ky:n puolesta UB Hankemetsä Oy







