KIINTEISTÖN MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

MYYJÄ

Recticel Insulation Oy,
y-tunnus: 2816195-7
Osoite: Gneissitie 2, 04600 Mäntsälä, Suomi

OSTAJA

Mäntsälän kunta
y-tunnus: 0129261-5
Osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
ostopäätös:
kunnanhallitus xx.xx.2026 § xx
lainvoimainen xx.xx.2026

Kaupan kohde

Kaupan kohde on pinta-alaltaan noin 20 000 neliömetrin laajuinen määräala **Ali-Ollila** -nimisestä kiinteistöstä, rekisteritunnus **505-407-7-128.** (jäljempänä "**Kaupan kohde**").

Kaupan kohde sijaitsee Mäntsälän kunnan Kapulin yritysalueella ja vastaa osaa korttelin 2317 tontista 2. Korttelin 2317 asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-6), rakennustehokkuusluku e=0,60.

Kaupan kohde on osa pinta-alaltaan noin 4,600 hehtaarin laajuista määräalaa, tunnus 505-407-7-128-M601, jonka Ostaja myi Myyjälle 28.6.2022. Tämä kaupan kohteena olevan alueen myynti takaisin Mäntsälän kunnalle vapauttaa Myyjälle jäävän alueen osan (noin 2,600 ha) rakentamisvelvoitteen määräajoista.

Tähän kauppaan ei sisälly irtaimistoa eikä osuuksia yhteisiin alueisiin.

Kaupan kohde on osoitettu karttaliitteessä.

SALE AND PURCHASE AGREEMENT FOR AN UNSEPARATED PARCEL OF REAL PROPERTY

SELLER

Recticel Insulation Oy,
business ID: 2816195-7
Address: Gneissitie 2, 04600 Mäntsälä, Finland

BUYER

Municipality of Mäntsälä
business ID 0129261-5
Address: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
Decision on purchase of the Property:
Municipal board xx.xx.2026 § xx
non-appealable on xx xxx 2026

Property Subject to the Sale

*The property subject to the sale is approximately 20 000 square metre unseparated parcel of the property **Ali-Ollila,** real estate identifier **505-407-7-128.** (hereinafter the "**Property**").*

The Property is located in the municipality of Mäntsälä in the Kapuli business area and corresponds to a part of plot no. 2 of block 2317. The zoning designation of block 2317 is industrial and warehouse building area (T-6). Building efficiency ratio e=0.60.

The Property is part of an approximately 4.600-hectare parcel of land, identifier 505-407-7-128-M601, which the Buyer sold to the Seller on 28 June 2022. As a result of the sale of the area subject to this transaction back to the Municipality of Mäntsälä, the remaining area retained by the Seller (approximately 22.600 hectares) shall no longer be subject to the deadlines stipulated for the building obligation.

No moveable property or shares in common areas are included in this sale.

The Property is indicated on the attached map

KAUPAN EHDOT

1. Kauppahinta ja sen maksaminen

Kauppahinta on **kolmesataakaksikymmentätuhatta (320 000,00) euroa.** Kauppahinta vastaa maapohjan arvoa 16,00 €/m^2.

Kauppahinta maksetaan myyjän määräämälle pankkitilille 5 pankkipäivän kuluessa kaupanteosta.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Ostajalle heti Sopimuksen allekirjoituksin.

Vaaranvastuu siirtyy Ostajalle omistusoikeuden siirtyessä.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet

Määräala myydään kiinnityksistä ja rasituksista vapaana. xx.xx.2026 päivätyn rasitustodistukseen mukaan kantatilaan ei kohdistu kiinnityksiä tai kirjattuja erityisiä oikeuksia. Uusia asioita ei ole vireillä.

4. Kiinteistörasitteet

Kantatilaan Ali-Ollila 505-407-7-128 kohdistuu xx.xx.2026 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaiset rasitteet ja käyttöoikeudet. Rasitteiden kohdentuminen kaupan kohteeseen ratkaistaan kiinteistötoimituksessa.

5. Kiinteistön tiedot

Ostaja on tutustunut Kaupan kohteen rajoihin ja maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Kaupan kohdetta koskevista asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

6. Maaperän mahdollinen pilaantuminen

Myyjän tiedossa ei ole, että Kaupan kohde olisi sillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantunut tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

TERMS OF THE SALE

1. Purchase price and payment thereof

*The purchase price is **three hundred and twenty thousand (320,000.00) euros**. The purchase price is based on a land value of EUR 16.00 per square metre (€/m²).*

The purchase price shall be paid to the bank account designated by the Seller within 5 banking days from the date of the land parcel sale and purchase agreement.

2. The Title and right of possession

The title to, and right of possession of, the Property shall pass to the Buyer at the date of signing of the Agreement.

Liability for risk shall pass to the Buyer at the time of transfer of title.

3. Mortgages and rights of lien

The land parcel is sold as free of mortgages and rights of lien. According to the title certificate dated xxx xxx 2026, the land parcel is not subject to mortgages registered special rights. There are no new potential mortgages and rights of lien.

4. Easements

The Ali-Ollila 505-407-7-128 main estate is subject to the easements and rights of use that are specified in extract from the land register dated xx.xx.2026. The allocation of which to the Property shall be settled at the cadastral survey proceedings.

5. Information about the property

The Buyer has examined the boundaries and terrain conditions of the Property. The Buyer has compared these details to the information shown in the documents concerning the Property. The Buyer has no objections with respect to these details.

6. Potential soil contamination

The Seller is not aware that the Property has been contaminated as result of any activities carried out thereon or otherwise, or that the soil contains any waste or substances that may cause contamination of the soil or groundwater.

7. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut Kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat: lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterin ote ja voimassa oleva asemakaava sekä kaavamääräykset.

7. Examination of documents

The Buyer has reviewed the following documents concerning the Property: the certificate of title, the certificate of mortgages and encumbrances, the extract from the Real Estate Register, and the current detailed plan and related planning regulations.

8. Verot ja maksut

Kaupan kohteeseen kohdistuva kiinteistövero maksetaan kiinteistöverolain mukaisesti. Myyjä vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista muista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy ostajalle. Ostaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Lainhuudon hakemisesta ja sen kustannuksista vastaa ostaja. Samoin lohkomiskulut ja kaupanvahvistajan palkkion maksaa ostaja.

8. Taxes and charges

Real estate tax on the Property is paid in accordance with the Real Estate Tax Act. The Seller is responsible for other taxes and charges on the subject of the sale until title to the land parcel passes to the Buyer. The Buyer is responsible for the said taxes and charges after the transfer of title to the land parcel.

The Buyer shall be responsible for seeking confirmation of title and for the costs of the said application. Likewise, the land parcel formation costs and the sale confirmation costs shall be paid by the Buyer.

9. Sovellettava laki – kielet

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tämä Sopimus on laadittu suomeksi ja englanniksi. Jos englanninkielinen ja suomenkielinen versio ovat ristiriitaisia, suomenkielinen versio on määräävä.

9. Governing law - languages

This Agreement is governed by the laws of Finland.

This Agreement is drafted in Finnish and in English. In the event of any conflict between the English and the Finnish versions, the Finnish version shall prevail.

LIITTEET

1) Kartta / kaupan kohde

SCHEDULES

1) Map / the property sold

PÄIVÄYS Mäntsälässä xx. xxxkuuta 2026

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä kiinteistön määräalan kauppakirja on tehty kolmena kappaleena: yksi ostajalle, yksi myyjälle ja yksi kaupanvahvistajalle.

DATE *in Mäntsälä xx xxxx 2026*

SIGNATURES

This sale and purchase agreement for an unseparated parcel of real property has been completed in three copies: one for the Buyer, one for the Seller and one for the attesting notary public.

MYYJÄ / *THE SELLER*

RECTICEL INSULATION OY

_____
xxx
valtakirjalla /*with power of attorney*

_____
xxxx
valtakirjalla /*with power of attorney*

OSTAJA / *THE BUYER*

MÄNTSÄLÄN KUNTA

_____
xxx
kunnanjohtaja /*the mayor*

_____
xxxx
maankäyttöjohtaja / *land use director*

KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että **xxx** ja **xxx** valtakirjoilla Recticel Insulation Oy:n puolesta Myyjänä sekä kunnanjohtaja **xxx** ja maankäyttöjohtaja **xxx** Mäntsälän kunnan puolesta Ostajana ovat allekirjoittaneet tämän Sopimuksen, ja että Myyjän ja Ostajan valtuutetut edustajat ovat olleet yhtä aikaa läsnä, kun tämä todistus on annettu. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja valtuudet ja todennut, että kiinteistön määräalan kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

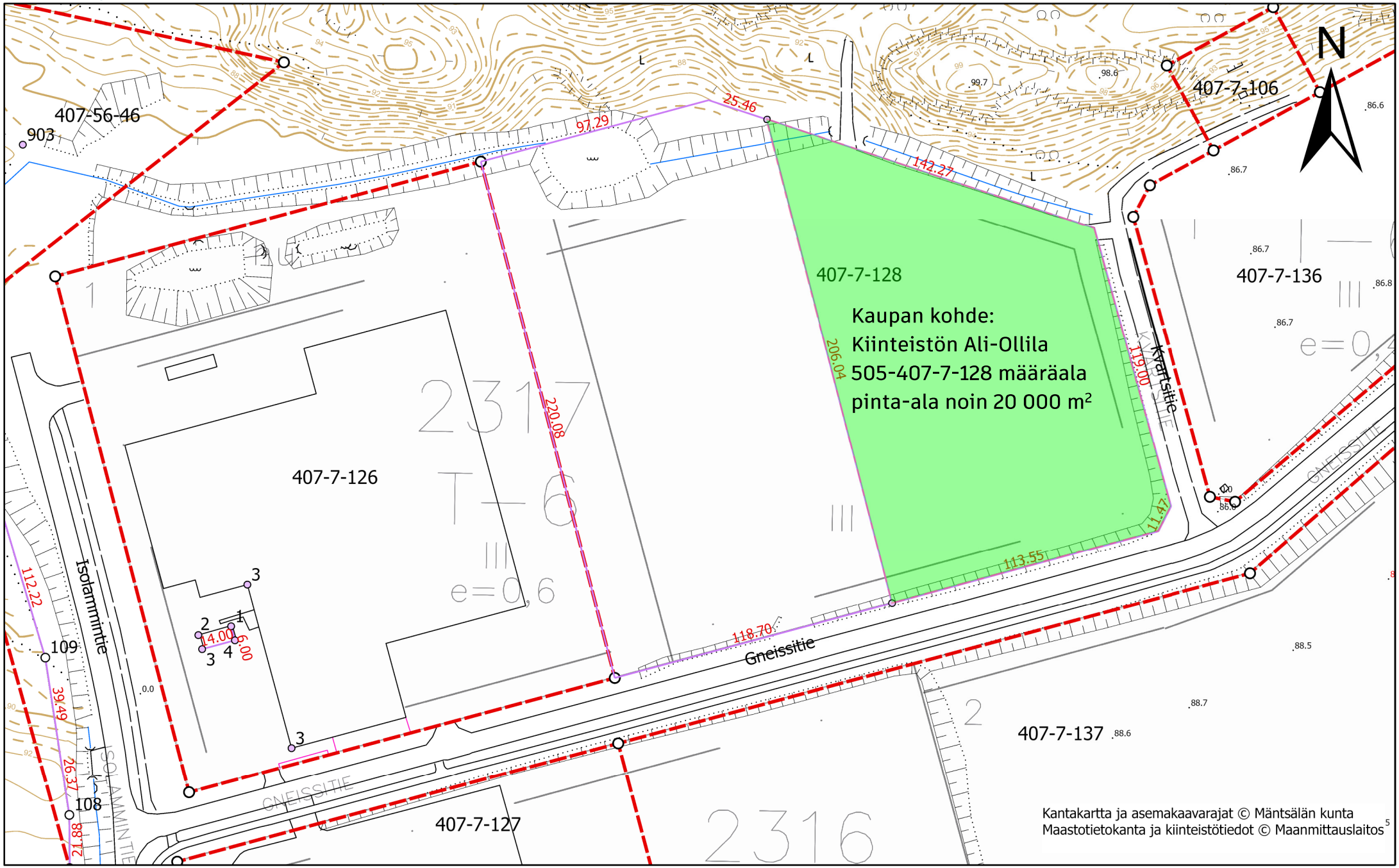
ATTESTATION CLAUSE

*As attesting notary public, I hereby certify that this Agreement has been duly signed on behalf of Recticel Insulation Oy **xxx** and **xxx** with power of attorney, as Seller and on behalf of Mäntsälä municipality, the mayor **Hannu Laurila** and the land use director **xxx**, as Buyer, and that the authorized representatives of Seller and Buyer were present at the same time while this certificate was issued. I have verified the identity and the powers of the signatories and established that the parcel sale and purchase agreement was concluded as stipulated in section 1 of chapter 2 of the Finnish Code of Real Estate*.

_____
xxx
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja
Attesting notary public appointed by the National Land Survey of Finland
Tunnus / ID: xxxx/xxx

Karttaote / Mäntsälän kunta 1.10.2026

MÄNTSÄLÄ



Metriä
0
100

Mittakaava: 1:2 000