

## KÖPEBREV FÖR OUTBRUTET OMRÅDE

### 1. Parter

Säljare: **Lovisa stad**  
 FO-nummer: 0203263-9  
 Adress: Mannerheimgatan 4  
 PB 77  
 07901 LOVISA

Köpare: **Strömforsin Yrityspuisto Oy**  
 FO-nummer: 2725562-8  
 Adress: Ahlströmsvägen 1  
 07970 Strömfors

### 2. Köpeobjekt

#### 2.1. Fastighetsdelar

Fastighetsbeteckningar: 434-481-1-544 och 434-481-1-473

Outbrutna områden av fastigheterna Tallinmäki (434-481-1-544) och Ruukki (434-481-1-473) i Lovisa stad med de byggnader som står på dem. Dessa byggnader är: Ladugården, Nedre smedjan, Stallet, Verkhuset, Sågen, Boden, Slangboden och Bastun.

De outbrutna områdena finns utmärkta med röda linjer på den karta som finns som bilaga till detta köpebrev. De outbrutna områdenas gränser följer i övrigt existerande gränser. Parterna vet var gränserna för det outbrutna området som säljs går såväl i terrängen som på kartan.

Vid styckningen av de outbrutna områdena är kartbilagan den primära informationskällan. Parterna i köpet förbinder sig att vara närvarande vid styckningsförrättningen.

#### 2.2. Areal

De outbrutna områdenas areal uppgår till totalt cirka 11 130 m<sup>2</sup> och är fördelad enligt följande:

Fastigheten Tallinmäki:	
Ladugården och Stallet	3 900
Bastun	2 100
Boden	130
Slangboden	500
Nedre smedjan och Verkhuset	2 700

Fastigheten Ruukki:	
Sågen	1 800

De byggnader som ingår i köpet har en total våningsyta på cirka 4 952,5 m<sup>2</sup>, som är fördelad enligt följande:

Fastigheten Tallinmäki:	
Ladugården	960
Stallet	1 000
Bastun	93
Boden	35
Slangboden	105,5
Nedre smedjan	866

Verkhuset	224
Fastigheten Ruukki: Sågen	1 669

Byggnadernas och de outbrutna områdenas arealer har inte kontrollmätts.

I ett objekt av denna ålder kan ovan nämnda arealer till och med väsentligt avvika från byggnadsytornas storlek då de beräknas enligt nuvarande mätmetoder och standarder. Köparen har haft möjlighet att efter eget val låta arealerna kontrollmätas, men detta har köparen inte ansett att det finns anledning till.

Byggnadernas verkliga areal kan alltså vara större eller mindre än den som angetts i anbudsförfrågan och som anges i detta köpebrev. Köpesumman baserar sig inte på byggnadens eller fastighetens areal.

Som bilaga till detta köpebrev finns en kartbilaga över det outbrutna området som säljs. Det område som säljs har märkts ut med rött på kartan.

### 2.3. Adress

Byggnaderna finns på följande adresser:

Ladugården	Bruksvägen 10 G, 07970 Strömfors
Stallet	Bruksvägen 10 F, 07970 Strömfors
Bastun	Bruksvägen 10 I, 07970 Strömfors
Boden	Bruksvägen 10, 07970 Strömfors
Slangboden	Bruksvägen 10 B, 07970 Strömfors
Nedre smedjan	Bruksvägen 11, 07970 Strömfors
Verkhuset	Bruksvägen 11, 07970 Strömfors
Sågen	Bruksvägen 1, 07970 Strömfors

### 2.4. Tillbehör

Fastighetens tillbehör övergår till köparen sådana som de var då köparen bekantade sig med fastigheten med undantag för de stora museiföremålen i Nedre smedjan, vilka ägs av A. Ahlström Fastigheter Ab. Köparen förbinder sig att fortsätta museiverksamheten i Nedre smedjan.

### 2.5. Byggnadernas skick

Byggnaderna är i dåligt skick och har betydande renoveringsbehov. Köparen har tagit del av de bedömningar av byggnadernas skick som gjordes i januari 2019. Köparen kommer att utföra de närmare undersökningar av byggnadernas skick som föreslås i bedömningarna och inleda saneringsåtgärder i byggnaderna på området i enlighet med dessa undersökningar.

Det bör observeras att man i bedömningen av byggnadernas skick inte har beaktat renoveringskostnaderna och inte heller bedömt de kostnader för renoveringssätt som föranleds av byggnadernas skyddsstatus. Strömfors bruk ingår i den inventeringsförteckning över byggda kulturmiljöer av riksintresse (på finska rakennettu kulttuuriympäristö RKY 2009) som trädde ikraft genom Statsrådets beslut 2009. Bruksområdet är i enlighet med RKY under Museiverkets beskydd.

Köparen har särskilt innan köpet uppmanats att noga utreda på vilket sätt byggnaderna ska renoveras och renoveringskostnaderna samt de plan- och skyddsbestämmelser som gäller för byggnaderna och området.

### 2.6. Planläggningsläge

För området fastställdes en skyddsplan 1969. De gällande planerna har utarbetats under bygglagens giltighetstid. För de områden som är föremål för köpet håller man på att utarbeta detaljplaneändringar i enlighet med markanvändnings- och bygglagen, vilka kommer att framskrida stegvis under 2021 och

2022.

### **2.7. Andelar i samfällda områden**

Det outbrutna området får i förhållande till sin areal andelar i alla gemensamma rättigheter och förmåner som gäller för stamfastigheten.

## **3. Köpevillkor**

### **3.1. Köpesumma**

Köpesumman är hundrafemtioen tusen niohundra euro (151 900,00 €).

### **3.2. Betalningsvillkor**

Hela köpesumman betalas vid köpslutet på det konto som säljaren separat meddelat. Vid dröjsmål bestäms dröjsmålsräntan enligt räntelagen.

### **3.3. Överföring av äganderätten**

Äganderätten till köpeobjektet övergår till köparen då hela köpesumman är betald.

### **3.4. Överföring av besittningsrätten**

Besittningsrätten till köpeobjektet övergår till köparen då hela köpesumman är betald.

Om överlåtelsen av besittningsrätten till köparen fördröjs av skäl som beror på säljaren, betalar säljaren till köparen en engångsersättning på 2 000,00 euro till följd av dröjsmålet och 1 000,00 euro för varje påbörjad dröjsmålsvecka från och med köpslutet fram till den dag då köpeobjektet frigörs.

Köparen är medveten om att ifall överlåtelsen av besittningen av köpeobjektet fördröjs på grund av att säljaren eller säljarens representant eller de som bor i samma hushåll som säljaren eller säljarens representant försätts i karantän, är det inte fråga om ett fel i säljarens prestation och köparen är inte då berättigad till ersättning på grund av att överlåtelsen av besittningen fördröjs.

### **3.5. Inteckningar och servitut**

Fastigheterna belastas av en (1) gemensam inteckning på 67 275,00 euro i enlighet med gravationsbeviset daterat 27.10.2021.

Elektroniskt pantbrev: 735:2004:KI:709

Säljaren försäkrar och svarar för att fastigheten inte belastas av några andra inteckningar, förpliktelser eller andra servitut än de ovan nämnda pantbreven.

Lovisa stad överför pantbrevet i fråga i sitt namn och dödar pantbrevet för köpeobjektets del.

Säljaren försäkrar och svarar dessutom för att objektet inte belastas av andra servitut, rättigheter eller andelar i samfällda områden än vad som framkommer av fastighetsregisterutdraget daterat 27.10.2021.

De mest centrala servituten och rättigheterna finns också listade nedan:

Fastigheten 434-481-1-544 Tallinmäki belastas av vägrätten till fastigheterna 434-481-1-471 Vaasanlinna, 434-481-1-472 Armonlinna och 434-481-1-474 Kasöörinsaari. Vägrätten belastar inte de outbrutna områden som anges i köpebrevet.

### **3.6. Kostnader för fastigheten**

Säljaren svarar för alla skatter och övriga offentligrättsliga avgifter som hänför sig till köpeobjektet fram till den dag då äganderätten övergår till köparen. Efter denna dag står köparen för dessa. Säljaren svarar för fastighetsskatten för 2021. Säljaren svarar för kostnaderna för fastighetsskötsel och -underhåll fram till den dag då besittningsrätten övergår till köparen, och efter detta svarar köparen för dem.

Säljaren och köparen delar jämnt på köpvittneskostnaderna.

### **3.7. Ansvar för skador**

Säljaren ansvarar för skador som förorsakas fastigheten fram till den dag då äganderätten övergår till köparen. Efter detta övergår ansvaret för skador till köparen. Säljaren vidmakthåller de skadeförsäkringar som säljaren tecknat för fastigheterna fram till den tidpunkt då ansvaret för skador övergår till köparen. Köparen försäkrar det outbrutna området från denna tidpunkt framåt.

### **3.8. Granskning av köpeobjektet**

Köparen har inspekterat det outbrutna området i önskad omfattning under våren och sommaren 2021. Köparen har då granskat gränserna och området för det outbrutna området samt byggnaderna inom det outbrutna området. Köparen har vid granskningen konstaterat att köpeobjektet till sina egenskaper motsvarar de handlingar som uppvisats och uppgifter som getts.

### **3.9. Ansvar för byggnadernas skick**

Köpeobjektets byggnader och konstruktioner är gamla och härstammar huvudsakligen från 1700- och 1800-talet. Byggnaderna och konstruktionerna uppfyller inte kraven i nuvarande byggbestämmelser och inte heller kraven i anvisningen om boendehälsa. Byggnaderna och konstruktionerna, inklusive fundamenten och markkonstruktionerna, säljs till alla delar för istandsättning och grundlig renovering och är föremål för en reparationsskuld med ett betydande penningmässigt värde. Vid reparationerna ska byggnadernas och fastighetens skyddsbestämmelser beaktas. Köparen har underrättats om att byggmaterialen i äldre byggnader kan innehålla skadliga ämnen, såsom asbest eller kreosot, och att köparen före renoveringsåtgärder som innebär förstörande ingrepp i konstruktionerna behöver låta utföra en behövlig undersökning av skadliga ämnen. Dessutom har man i markfyllningar på fastigheten i tiderna använt byggrivningsavfall och diverse jordmaterial, på grund av vilket köparen behöver förbereda sig för eventuella istandsättnings- och saneringsåtgärder.

RKM Group Oy har bedömt byggnadernas skick på köpeobjektet. Nedre smedjans skick har också bedömts av Lovisa Bostäder Ab. Bedömningarna av byggnadernas skick har överlåtit till köparen i god tid före köpslutet.

Köparen har också före köpslutet känt till att byggnaderna till alla delar säljs för att istandsättas och renoveras. Vad gäller den tid byggnaderna använts känner köparen även till att byggnaderna och fastigheterna också har andra reparations- och renoveringsbehov än vad som konstateras i bedömningarna av deras skick.

Parterna i köpet genomför affären medvetna om att köparen inte har rätt att framställa några som helst krav mot säljaren på prissänkning, skadestånd eller krav som gäller hävning av köpet på basis av skicket på de byggnader eller konstruktioner som finns på fastigheten eller deras renoveringsbehov eller på basis av jorden.

Köparen tar också på sig ansvaret för eventuella dolda fel på fastigheten mot en sänkning av köpesumman. Ansvarsbegränsningsvillkoret är entydigt och omfattar alla kända och också eventuella dolda fel, brister och reparationsbehov i anslutning till vilka köparen särskilt har uppmanats att i god tid före köpslutet på ett omfattande och grundligt sätt reda ut fastighetens skick samt reparations- och renoveringsbehov.

### **3.10. Uppgifter som köparen fått om köpeobjektet**

Säljaren försäkrar att säljaren har informerat köparen om alla omständigheter som säljaren känner till om köpeobjektet och eventuella ändringar i dessa som kommit till säljarens kännedom före köpet och som innan köpet avslutas kan inverka på köparens beslut.

Köparen har dessutom före köpet tagit del av följande handlingar som gäller köpeobjektet:

- fastighetsregisterutdrag (27.10.2021)

- planutdrag samt planbestämmelser som gäller köpeobjektet
- lagfartsbevis (27.10.2021)
- köpeobjektets hyresavtal
- gällande skadeförsäkringar för byggnaderna
- de bedömningar av byggnadernas skick som RKM Group Oy och Lovisa Bostäder Ab har utfört på fastigheterna
- Miljöministeriets promemoria VN/7642/2020-YM-1: ”Beaktande av byggda kulturmiljöer av riksintresse vid planläggning och tillståndsförfarande”.

Köparen har tagit del av de ovan nämnda handlingarna innan anbudet lämnades in och med undertecknandet av detta köpebrev kvitterar köparen att köparen har tagit emot dessa handlingar, läst dem och förstått dem. Säljaren har gått igenom det material som nämns ovan med köparen och berett köparen tillfälle att innan köpebrevet undertecknas ställa frågor angående det material köparen fått.

Köparen är medveten om att byggmaterialen i äldre byggnader kan innehålla skadliga ämnen, såsom asbest eller kreosot, och att köparen före renoveringsåtgärder som innebär förstörande ingrepp i konstruktionerna behöver låta utföra en behövlig undersökning av skadliga ämnen.

Köparen är också medveten om att det inte finns planer för eller exakta uppgifter om var ledningar, rör och avlopp finns placerade på köpeobjektet. Köparen ska på egen bekostnad undersöka lednings-, avlopps- och rörsystemen på köpeobjektet och stifta de servitut som behövs för dessa och eventuella vägförbindelser.

Köparen tillåter placering av nödvändiga ledningar och till dem hörande anläggningar, konstruktioner och anordningar som anvisats av kommunen och som betjänar samhället eller en fastighet och som avses i 161 § i markanvändnings- och bygglagen på fastigheten. Köparen tillåter också att fästen för ledningar, orienteringstavlor, märken och andra anordningar som avses i 163 § i markanvändnings- och bygglagen fästs eller placeras på byggnaden eller fastighetens område samt att smärre delar av gatukonstruktioner placeras på fastigheten. Man kommer vid behov närmare överens om placeringen i separat avtal. Direkt olägenhet eller skada som en sådan ledning eller annan anordning som avses ovan förorsakar ägaren av det outbrutna området ersätts enligt ett separat avtal.

### **3.11. Elavtal**

Säljaren överför med detta köpebrev sina rättigheter enligt det anslutningsavtal som säljaren ingått med ett energibolag till köparen utan separat ersättning. Dessa rättigheter överförs då besittningen av fastigheten övergår till köparen. Säljaren försäkrar att alla avgifter som baserar sig på avtalet i fråga har betalats under säljarens besittningstid fram till dagen för köpslutet, och säljaren förbinder sig att betala kommande fakturor fram till den dag då besittningen övergår till köparen. Köparen förbinder sig att meddela energibolaget om överföringen av anslutningsavtalet.

### **3.12. Övriga anslutningsavtal**

Med detta köpebrev överför säljaren fastighetens vatten- och avloppsanslutningar till köparen utan separat ersättning. Säljaren försäkrar att alla avgifter som baserar sig på anslutningsavtalen i fråga har betalats under säljarens besittningstid fram till dagen för köpslutet, och säljaren förbinder sig att betala kommande avgifter fram till den dag då besittningen övergår till köparen. Köparen förbinder sig att meddela avtalsleverantörerna om överföringen av anslutningsavtalen. Köparen svarar för eventuella avgifter för överföringen av dessa avtal. Köparen övertar på sin egen bekostnad i sin helhet de kostnader som föranleds av anslutningen av vattenandelslagets anslutningar.

### **3.13. Avtalsmässig reglering av jordvärmesystemet**

Följande fastigheter i Strömfors bruks område har ett gemensamt jordvärmesystem:

- 434-481-1-472 Armonlinna
- 434-481-1-395 Päätaalo
- för fastigheten 434-481-1-544 Tallinmäkis del byggnaden Övre smedjan på den bildande fastigheten

- fastigheten 434-481-1-???, som bildas av det outbrutna området för Nedre smedjan, vilket är föremål för köpet.

Det kommer att utarbetas ett separat avtal om detta och andra eventuella samnyttjoområden och samregleringsystem för att fastställa kostnadsfördelningen, underhållsansvaret och övriga ansvar för de kommande åren.

Dessa servitut registreras vid Lantmäteriverket som registrerbara servitut enligt 7 kap. 1 § 7 mom. i jordabalken.

Innan samregleringsavtalet utarbetas och undertecknas följer man det nuvarande jordvärmeavtalet mellan Lovisa stad och Strömforsin Yrityspiisto Oy med beaktande av ändringarna i fördelningen av byggnadsytorna mellan användarna.

### **3.14. Byggnadsskyldighet, begränsad förfoganderätt och säljarens rätt att häva köpet**

Köparen förbinder sig att fullgöra följande projekt vid köpeobjektet:

- att uppföra de sopskjul som krävs i bedömningarna om byggnadernas skick för Nedre smedjan och Ladugården/Stallet
- att iståndsätta träfönstren och -dörrarna samt droppblecken (Nedre smedjan, Ladugården, Stallet, Sågen, Verkhuset)
- att utföra VVS- och elsanering i Nedre smedjan
- att till nödvändiga delar iståndsätta taket på Ladugården och Stallet bland annat vad gäller fästena, förnya takustrutningen och montera takstege på båda byggnaderna
- att rätta upp Slangboden, förnya de lägsta timmerstockarna och måla de förnyade takfotsbrädorna
- att uppdatera spotlighterna och uttagen så att de lämpar sig för kalla utrymmen, att installera fler uttag och avlägsna skarvsladdar
- att utföra reparationer som hänför sig till Sågens strukturella säkerhet, bland annat åtgärda takbjälken som sjunkit (nedervåningen, innertaket).

Byggnadsskyldigheten gäller 5 år, och denna tid kan inte förlängas.

Köparen förbinder sig dessutom att inte sälja eller på annat sätt överlåta fastigheten vidare obebyggd utan säljarens skriftliga samtycke. Om fastigheten i strid med detta köpebrev överläts vidare obebyggd, ska villkoret om byggnadsskyldigheten i denna punkt också inkluderas i överlåtelsehandlingen.

Om köparen försummar sin byggnadsskyldighet vid utsatt tid är köparen skyldig att till säljaren i avtalsvite betala 50 procent av köpesumman när tidsfristen har gått ut. Villkoret om avtalsvite binder köparen, även om tomten i strid med detta avtal har överlåtits vidare obebyggd.

Om köparen i strid med detta köpebrev överlåter fastigheten vidare obebyggd, är köparen skyldig att i avtalsvite betala till säljaren som en engångsersättning köpesumman tvåfaldigt utöver den redan betalda köpesumman.

Säljaren kan av särskilt vägande skäl frigöra köparen antingen helt eller delvis från att betala de avtalsviten som avses här, dock inte från skadeersättningen. Om köparen på annat sätt bryter mot detta avtal, är köparen skyldig att ersätta säljaren den skada som orsakas av detta.

### **3.15. Lagfart och överlåtelseskatt**

Köparen står för lagfartskostnaderna. Köparen är medveten om att lagfart måste sökas inom sex månader från att köpebrevet undertecknats. Om lagfart söks för sent, leder det till en skattehöjning.

Köparen står för överlåtelseskatten för detta köp.

### **3.16. Skattepåföljder**

Säljaren och köparen är medvetna om de eventuella skattepåföljder som anknyter till köpet.

### **3.17. Försäkran enligt förköpslagen**

Säljaren och köparen försäkras att det inte mellan dem direkt och inte heller genom en tredje part skett en sådan överlåtelse under de senaste två åren som behöver beaktas i det syfte som avses i 5 § i förköpslagen.

### **3.18. Statens förköpsrätt**

Köparen är medveten om att staten har förköpsrätt vid detta fastighetsköp, om förvärvet av fastigheten behövs för ordnande av landets försvar eller gränsbevakningen, för säkerställande av gränssäkerheten eller för övervakning och tryggnad av den territoriella integriteten.

### **3.19. Köpare utanför EU- och EES-området**

Köparen är medveten om att en privatperson eller ett företag eller en annan sammanslutning med hemort utanför EU- och EES-området i regel behöver ett avgiftsbelagt tillstånd för fastighetsförvärv av Försvarsministeriet. Ett sådant tillstånd behöver också ett företag eller en annan sammanslutning som har sin hemort inom EU- eller EES-området men där en sådan privatperson eller sammanslutning som nämns ovan äger minst 10 procent eller har motsvarande faktiska inflytande i sammanslutningen.

Enligt anmälan behöver köparen inte tillstånd för detta köp.

### **3.20. Kommunens förköpsrätt**

Köparen är medveten om kommunens rätt att använda sin förköpsrätt i detta köp.

### **3.21. Övriga villkor**

Köparen är medveten om att den areal som angetts för köpeobjektet är ungefärlig. Köparen kommer inte att framställa krav mot säljaren med anledning av att områdets slutgiltiga areal, vilken fastställs vid styckningsförrättningen, eventuellt avviker från den areal som angetts.

Till köparen har getts de gällande hyresavtalen som anknyter till fastigheten. Köparen är medveten om att hyresavtalen är bindande för den nya ägaren i enlighet med villkoren i avtalen och enligt lagen.

Köparen svarar för kostnaderna för styckningen.

### **3.22 Försäkran**

Parterna i köpet meddelar att de har förstått definitionen av person i politiskt utsatt ställning (PEP) och/eller dennes familjemedlem, släkting eller partner som part i detta köp enligt 4 § i lagen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism (444/2017).

Enligt parternas anmälan är en person i politiskt utsatt ställning inte part i detta avtal och/eller familjemedlem, släkting eller partner till en part i detta avtal.

### **3.23 Bilagor**

- Kartbilaga över det outbrutna område som säljs

### 3.24 Underskrifter

Detta köpebrev har upprättats i likalydande exemplar, ett för köparen, ett för säljaren och ett för det offentliga köpvittnet.

Plats och datum

Säljaren

---

Köparen

---

Köpvittnets intyg

I egenskap av offentligt köpvittne intygar jag att Lovisa stad såsom säljare och överlåtare och Strömforsin Yrityspuisto Oy såsom köpare och förvärvare har undertecknat denna överlåtelsehandling och att de samtidigt har varit närvarande då överlåtelsen bestyrkts. Jag har kontrollerat de undertecknades identitet och konstaterat att överlåtelsehandlingen har uppgjorts på det sätt som anges i 2 kap. 1 § i jordabalken.

---